

## 保留床の譲渡媒介業務実施要綱（阿倍野地区市街地再開発事業）

阿倍野地区市街地再開発事業（以下「阿倍野再開発事業」という。）における保留床の譲渡媒介業務については、本要綱及び別途本市が定める「保留床先着日順分譲の実施要領」（以下「分譲実施要領」という。）の定めるところによる。

### （目的）

第1条 この要綱は、阿倍野再開発事業において本市が所有する保留床の譲渡媒介業務について必要な事項を定め、業務の適正かつ円滑な遂行に資することを目的とする。

### （用語の定義）

第2条 この要綱において次の各号に定める用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- (1) 保留床 阿倍野再開発事業において本市が所有する建築施設の部分をいう。
- (2) 譲受予定者 保留床の譲受けを希望する者（以下「譲受希望者」という。）で、分譲実施要領に定める譲受申込を行い、本市から分譲実施要領に定める譲受予定者決定通知を受理した者をいう。譲受予定者は、本市と譲渡契約を締結することにより譲受人となる。
- (3) 保留床の譲渡媒介 本市と協定書を締結した宅地建物取引業者（以下「媒介業者」という。）が、譲受希望者を本市に紹介することをいう。
- (4) 譲受人等 譲受希望者、譲受予定者及び譲受人をいう。

### （媒介業者の資格）

第3条 本要綱に定める媒介業務（以下「媒介業務」という。）を受託しようとする宅地建物取引業者は、次の各号に掲げる条件を満たしていなければならない。

- (1) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に基づく免許を受けている宅地建物取引業を営む者で、過去5年以内に同法に基づく監督

処分を受けていないこと。

- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立をしていない者、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立をしていない者。ただし、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあっては、手続開始の決定がなされた者についてはこの限りではない。
- (3) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。
- (4) 大阪市暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者でないこと。
- (5) 大阪市税に係る徴収金を完納していること。ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る。
- (6) 大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく競争入札参加停止措置、及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと。

（業務執行体制の整備）

第 4 条 媒介業者は、媒介業務の遂行に関し、次の各号に掲げる業務執行体制の整備に努めるものとする。

- (1) 社会的信頼の確保と節度ある規律の確立
  - (2) 取引の信頼性と安全性の確保
- （協定書の締結）

第 5 条 媒介業務を行おうとする宅地建物取引業者は、次の各号に定める書類を本市に提出しなければならない。

- (1) 媒介業務受託申請書（別紙様式第 1 号）
- (2) 誓約書（別紙様式第 2 号）

- (3) 登記事項証明書
  - (4) 印鑑（登録）証明書
  - (5) 宅地建物取引業免許証の写し
  - (6) 納税証明書（大阪市税の納付義務を有する者に限る。）
  - (7) その他本市が必要と認めるもの
- 2 本市は、前項に定める書類の提出があったときは速やかに資格審査を行い、その内容が適正と認められるときは、保留床譲渡媒介協定書（別紙様式第3号。以下「協定書」という。）を締結するものとする。

（媒介対象物件）

第6条 この要綱の対象となる媒介物件は、保留床譲渡媒介依頼書（別紙様式第4号）により本市が媒介業者に依頼する保留床とする。

（媒介業務の開始及び終了）

第7条 前条の依頼があったとき、媒介業者は速やかに媒介業務を行うものとする。

2 媒介業務は、譲受人が譲渡代金全額を本市に納入り、所有権移転登記が完了した時をもって終了するものとする。

（媒介業務の中止）

第8条 本市は、譲受予定者を決定したとき、その他の事情により当該保留床の媒介を中止する必要があると判断したときは、保留床譲渡媒介依頼中止書（別紙様式第5号）により媒介業者に通知するものとする。これにより本市は当該保留床にかかる媒介申請を受領しないことができる。

2 媒介業者は、前項の通知を受けたときは速やかに当該保留床にかかる媒介業務を中止しなければならない。

（保留床譲渡の媒介申請）

第9条 媒介業者が本市に譲受希望者を紹介しようとする場合は、次の各号に定める書類を本市に提出するものとする。

- (1) 保留床譲渡媒介申請書（別紙様式第6号）

- (2) 譲受希望者と締結した媒介契約書の写し
  - (3) 分譲実施要領に定める譲受申込必要書類一式
- 2 同一の保留床に関して、前項の媒介申請書等又は譲受希望者からの譲受申込書が、同日に複数提出された場合は、分譲実施要領に定める方法により譲受予定者を決定し、当該譲受予定者を紹介した媒介業者と媒介契約を締結するものとする。
- 3 媒介業者は、宅地建物取引業者を譲受希望者として本市に紹介することはできない。
- 4 第1項の媒介申請書等の提出後において媒介業者がその媒介を中止しようとする場合は、次条に定める媒介契約を締結するまでに、保留床譲渡媒介申請取下書（別紙様式第7号）及び譲受申込取下書（別紙様式第8号）を本市に提出するものとする。

（媒介契約の締結）

第10条 本市は、前条第1項に定める媒介申請書等が提出されたときは、速やかにその内容を審査し、適正と認められるときは、保留床譲渡媒介契約書（別紙様式第9号）を締結するものとする。

2 本市は、譲渡した保留床の所有権移転登記が完了したときは、登記完了通知書（別紙様式第10号）により媒介業者に通知するものとする。

（媒介報酬の額及び支払時期）

第11条 前条第1項の媒介契約を締結した媒介業者は、譲受人が当該保留床の譲渡代金を本市に全額納入り所有権移転登記が完了した後、本市に保留床の譲渡媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）を請求することができる。

2 前項の媒介報酬額は、当該保留床の譲渡価格から消費税等相当額を除いた額を、次の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額とする。

ただし、媒介業者が消費税法（昭和63年法律第108号）第9条第1項本文の規定により消費税を納める義務を免除される者であるときは、前記により

算出した媒介報酬に 108 分の 100 を乗じて得た額とする。

なお、媒介報酬額に 1,000 円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとする。

第 11 条第 2 項次表

区 分	割 合
200 万円以下の金額	100 分の 5.4
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.32
400 万円を超える金額	100 分の 3.24

3 本市は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から 30 日以内に媒介報酬を支払わなければならない。

4 媒介業者は譲受人等に対し媒介報酬等の一切の手数料を請求できないものとし、譲受希望者と締結する媒介契約書にその旨を明記しなければならない。  
(協議事項)

第 12 条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項については、都市整備局長が別に定める。

#### 附 則

この要綱は、平成 29 年 6 月 30 日から施行する。

別紙様式第1号  
平成 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

住所(所在地)

氏名(名称及び代表者名)

印

電話番号

媒介業務受託申請書

保留床の譲渡媒介業務を受託したいので、下記の必要書類を添えて申請します。

記

1. 誓約書
2. 登記事項証明書
3. 印鑑(登録)証明書
4. 宅地建物取引業者免許証の写し
5. 納税証明書(大阪市税の納付義務を有する者に限る。)
6. その他市長が必要と認めるもの

別紙様式第2号  
平成 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

住所（所在地）  
氏名（名称及び代表者名）  
電話番号

印

誓約書

私は、大阪市が大阪市暴力団排除条例に基づき、公共工事その他の市の事務事業により暴力団を利することとならないように、暴力団員及び暴力団密接関係者を入札、契約等から排除していくことを承知したうえで、次に掲げる事項を誓約します。

- 1 私は、次の業務を受託するに際して、大阪市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者のいずれにも該当しません。  
業務の名称：\_\_\_\_\_
- 2 私は、大阪市暴力団排除条例施行規則第3条各号に掲げる者の該当の有無を確認するため、大阪市から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。
- 3 私は、本誓約書及び役員名簿等が大阪市から大阪府警察本部に提供されることに同意します。
- 4 私が本誓約書1に該当する事業者であると大阪市が大阪府警察本部から通報を受け、又は大阪市の調査により判明した場合には、大阪市が大阪市暴力団排除条例及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づき、大阪市ホームページ等において、その旨を公表することに同意します。
- 5 私が大阪市暴力団排除条例第7条に規定する下請負人等を使用する場合は、これら下請負人等（ただし、契約金額500万円未満のものは除く。）から誓約書を徴し、当該誓約書を大阪市に提出します。
- 6 私が使用する下請負人等が、本誓約書1に該当する事業者であると大阪市が大阪府警察本部から通報を受け、又は大阪市の調査により判明し、大阪市から下請契約等の解除又は二次以降の下請負にかかる契約等の解除の指導を受けた場合は、当該指導に従います。

保留床譲渡媒介協定書  
(阿倍野地区市街地再開発事業)

阿倍野地区市街地再開発事業(以下「阿倍野再開発事業」という。)における保留床の譲渡媒介について、大阪市(以下「甲」という。)と 媒介業者(以下「乙」という。)とは、次のとおり協定する。

(総則)

第1条 甲及び乙は、双方の信義、誠実の原則に立ち、この協定に基づく保留床の譲渡媒介業務の適正かつ円滑な推進に資するものとする。

(法令上の責任等)

第2条 乙は、労働基準法(昭和22年法律第49号)、職業安定法(昭和22年法律第141号)、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号。以下「宅建業法」という。)その他関係法令(社会保険・労働保険に関する法令を含む。)の規定のほか、職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例(平成18年大阪市条例第16号。以下「コンプライアンス条例」という。)における委託先事業者に係る規定を守り、善良な管理者の注意をもって業務を履行するものとする。

(用語の定義)

第3条 この協定において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号の定めるところによる。

- (1) 保留床 阿倍野再開発事業において甲が所有する建築施設の部分をいう。
- (2) 分譲実施要領 甲が定める「保留床先着日順分譲の実施要領」をいう。
- (3) 謙受予定者 保留床の譲受けを希望する者(以下「譲受希望者」という。)で、分譲実施要領に定める譲受申込を行い、本市から分譲実施要領に定める譲受予定者決定通知を受理した者をいう。譲受予定者は、本市と譲渡契約を締結することにより譲受人となる。
- (4) 保留床の譲渡媒介 乙が譲受希望者を本市に紹介することをいう。
- (5) 謙受人等 謙受希望者、譲受予定者及び譲受人をいう。

(業務執行体制の整備)

第4条 乙は、この協定に基づく業務の遂行に関し、次の各号に掲げる業務執行体制の整備に努めるものとする。

- (1) 社会的信頼の確保と節度ある規律の確立
- (2) 取引の信頼性と安全性の確保

(媒介業者の資格)

第5条 乙は、この協定を締結するにあたり、次の各号に掲げる条件を満たしていなければならぬ。

- (1) 宅建業法第3条に基づく免許を受けている宅地建物取引業を営む者で、過去5年以内に同法

に基づく監督処分を受けていないこと。

- (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立をしていない者、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立をしていない者。ただし、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあっては、手続開始の決定がなされた者についてはこの限りではない。
- (3) 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。
- (4) 大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者でないこと。
- (5) 大阪市税に係る徴収金を完納していること。ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る。
- (6) 大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく競争入札参加停止措置、及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと。

(媒介依頼)

第6条 甲は、保留床譲渡媒介依頼書により乙に保留床の譲渡媒介を依頼するものとする。

2 甲は、前項の場合において、乙以外の者にも併せて当該保留床の譲渡媒介を依頼できるものとする。この場合、甲は乙以外の者を乙に明示しないことができるものとし、乙以外の者が甲と譲渡媒介契約を締結した場合、乙は甲に対し媒介業務の一切の費用を請求できないものとする。

(媒介業務の開始及び終了)

第7条 前条第1項の依頼があったとき、乙は速やかに媒介業務を行うものとする。

2 媒介業務は、譲受人が譲渡代金全額を甲に納入し、所有権移転登記が完了した時をもって終了するものとする。

(媒介業務の中止)

第8条 甲は、乙以外の媒介業者から紹介された者又は媒介業者を介さず譲受申込みをした者を譲受予定者に決定したとき、その他の事情により当該保留床の媒介を中止する必要があると判断したときは、保留床譲渡媒介依頼中止書により乙に通知するものとする。これにより甲は当該保留床にかかる媒介申請を乙から受領しないことができる。

2 乙は、前項の通知を受けたときは速やかに当該保留床にかかる媒介業務を中止しなければならない。

(保留床の譲渡媒介)

第9条 乙が保留床の譲渡媒介をしようとする場合は、保留床の譲渡媒介業務実施要綱(以下「媒介業務実施要綱」という。)に定める保留床譲渡媒介申請書等を甲に提出するものとする。

2 乙は、宅地建物取引業者を譲受希望者として甲に紹介することはできない。

3 第1項の媒介申請書等の提出後に乙がその媒介を中止しようとする場合は、次条に定める契約を締結するまでに、媒介業務実施要綱に定める保留床譲渡媒介申請取下書及び譲受申込取下書を甲に提出するものとする。

(媒介契約の締結)

第10条 甲は前条第1項に基づく媒介申請書等が提出されたときは、速やかにその内容を審査し、適正と認められるときは乙と保留床譲渡媒介契約を締結するものとする。

(譲渡契約締結への協力)

第 11 条 甲と譲受予定者が締結する譲渡契約に関して、乙は甲及び譲受予定者双方の契約の準備に協力しなければならない。

(媒介報酬の額及び支払時期)

第 12 条 乙は、譲受人が当該保留床の譲渡代金を甲に全額納入し、所有権移転登記が完了した後、甲に保留床の譲渡媒介に係る報酬（以下「媒介報酬」という。）を請求することができるものとする。

2 前項の媒介報酬額は、当該保留床の譲渡価格から消費税等相当額を除いた額を、次の表の左欄に掲げる金額に区分して、それぞれの金額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した額とする。

ただし、乙が消費税法（昭和 63 年法律第 108 号）第 9 条第 1 項本文の規定により消費税を納める義務を免除される者であるときは、前記により算出した媒介報酬に 108 分の 100 を乗じて得た額とする。

なお、媒介報酬額に 1,000 円未満の端数が生じた場合は、当該端数を切り捨てるものとする。

区分	割合
200 万円以下の金額	100 分の 5.4
200 万円を超え 400 万円以下の金額	100 分の 4.32
400 万円を超える金額	100 分の 3.24

3 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から 30 日以内に媒介報酬を支払わなければならない。

4 乙は譲受人等に対し媒介報酬等の一切の手数料を請求できないものとし、乙と譲受希望者が締結する媒介契約書にその旨を明記しなければならない。

(公益通報等の報告)

第 13 条 乙は、当該業務について、コンプライアンス条例第 2 条第 1 項に規定する公益通報を受けたときは、すみやかに公益通報の内容を甲に報告しなければならない。

2 乙は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、コンプライアンス条例第 12 条第 1 項に規定する申出を受けたときは、直ちに当該申出の内容を甲に報告しなければならない。

(調査の協力)

第 14 条 乙は、甲又は大阪市公正職務審査委員会がコンプライアンス条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

(公益通報に係る情報の取り扱い)

第 15 条 乙は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはいけない。

(苦情紛争の処理)

第 16 条 この協定に基づく業務に関して苦情、紛争が発生した場合には、甲と乙が協議のうえ、乙において処理することとする。

(媒介業務実施要綱等の遵守)

第 17 条 甲及び乙は、本協定書、媒介業務実施要綱及び分譲実施要領に従い業務を遂行するものとする。

(協定期間)

第 18 条 この協定の期間は平成 年 月 日から平成 年 月 日までとする。

2 前項の期間満了の 3 カ月前までに、甲又は乙のいずれからも文書による申し出がないときは、本協定は自動的に 1 年間延長されるものとし、以後も同様とする。

(協定の解除)

第 19 条 甲は、乙がこの協定に基づく業務に関し不正又は不誠実な行為をしたときは、この協定を解除することができるものとする。

2 甲又は乙は、この協定に基づく業務の履行の必要がなくなったと判断したときは、甲乙協議してこの協定を解除するものとする。

(協議事項)

第 20 条 この協定に疑義が生じたとき、又はこの協定に定めのない事項については、甲乙協議して定めるものとする。

この協定の締結を証するため、本書 2 通を作成し、甲と乙が記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号  
大 阪 市  
契約担当者 都市整備局長名

乙 住 所  
氏 名

別紙様式第4号  
第 号  
平成 年 月 日

(媒介業者) 様

大阪市都市整備局長

保留床譲渡媒介依頼書

下記保留床の譲渡媒介について、協定書第6条第1項に基づき依頼します。

記

1. 譲渡の媒介を依頼する保留床

区分 番号	用途	区画	家屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	譲渡価格 (円)	うち消費税 等の額(円)

2. 申請受付期限 平成 年 月 日 ( )

3. 分譲条件 別添分譲実施要領に記載のとおり

別紙様式第5号  
第 号  
平成 年 月 日

(媒介業者) 様

大阪市都市整備局長

保留床譲渡媒介依頼中止書

平成 年 月 日付け第 号で依頼した下記保留床の譲渡媒介について、協定書  
第8条第1項に基づき中止します。

記

1. 譲渡媒介依頼を中止する保留床

区分 番号	用途	区画	家屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	譲渡価格 (円)	うち消費税 等の額(円)

別紙様式第6号  
平成 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

媒介業者 住所(所在地)  
氏名(名称及び代表者名) 印  
電話番号

保留床譲渡媒介申請書

下記保留床の譲渡媒介について、協定書第9条第1項に基づき申請します。

記

1. 譲渡媒介申請する保留床

区分番号	用途	区画	家屋番号	面積(m <sup>2</sup> )	譲渡価格(円)	うち消費税等の額(円)

2. 譲受希望者

住所	
氏名	
電話番号	

3. 消費税法第9条第1項本文の適用区分(いずれかを )

弊社は、納税義務免除事業者に(該当する・該当しない)

(注) 1. 譲受希望者と締結した媒介契約書の写しを添付すること。

2. 押印は、印鑑登録済みのものを使用すること。

受付印

別紙様式第7号  
平成 年 月 日

大阪市都市整備局長 様

媒介業者 住所（所在地）  
氏名（名称及び代表者名） 印  
電話番号

保留床譲渡媒介申請取下書

平成 年 月 日付で申請しました下記保留床の譲渡媒介について、協定書第9条第3項に基づき取下げいたします。

記

1. 媒介申請を取り下げる保留床

区分番号	用途	区画	家屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	譲渡価格 (円)	うち消費税等の額(円)

2. 譲受申込を取り下げる者

住 所	
氏 名	
電話番号	

（注）押印は、印鑑登録済みのものを使用すること。

受付印

別紙様式第8号  
平成 年 月 日

大阪都市計画事業阿倍野 地区  
第二種市街地再開発事業  
施行者 大阪市  
代表者 大阪市長 様

(申込者)

住 所

氏 名

印

電話番号

### 譲受申込取下書

平成 年 月 日付けで申し込みました、大阪都市計画事業阿倍野 地区第二種市街地再開  
発事業 棟(あべの )保留床分譲について、下記理由により取下げいたします。

記

区分番号	
家屋番号	
床面積(壁芯)	m <sup>2</sup>
辞退理由	

受付印

### 保留床譲渡媒介契約書

阿倍野地区市街地再開発事業における保留床の譲渡媒介に関する業務について、大阪市(以下「甲」という。)と 媒介業者 (以下「乙」という。)とは、次のとおり契約を締結する。

#### (契約の目的等)

第1条 本契約において、「保留床譲渡媒介契約」とは、甲が次に掲げる保留床(以下「保留床」という。)の譲渡にあたり、譲受人等と甲との媒介を乙に委託し、乙がこれを受託する契約をいう。

区分番号	用途	区画	家屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	譲渡価格 (円)	うち消費税等の額(円)

2 乙は、保留床譲渡媒介協定書(以下「協定書」という。)本契約及び保留床の譲渡媒介業務実施要綱(以下「媒介業務実施要綱」という。)を遵守し、甲が指定する保留床の譲渡媒介業務を誠実に行い、甲は、乙がその条件を成就した場合に保留床の譲渡媒介に係る報酬(以下「媒介報酬」という。)を支払うものとする。

3 本契約書における用語の意義は、媒介業務実施要綱の定めるところによる。

#### (契約期間)

第2条 契約期間は、平成 年 月 日から、保留床の所有権移転登記が完了した日までとする。

#### (法令上の責任等)

第3条 乙は、労働基準法(昭和22年法律第49号)、職業安定法(昭和22年法律第141号)、労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)以下「宅建業法」という。)その他関係法令(社会保険・労働保険に関する法令を含む。)の規定のほか、職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例(平成18年大阪市条例第16号。以下「コンプライアンス条例」という。)における委託先事業者に係る規定を守り、善良な管理者の注意をもって業務を履行しなければならない。

#### (媒介業務の内容)

第4条 乙は、甲の指示に従い次に掲げる業務を行わなければならない。

- (1)譲受人等からの問合せその他申込みに関する対応
- (2)重要事項説明、その他、法令に定められた手続き
- (3)甲が必要と認める証拠書類等の調製及び提出

2 乙は、協定書、媒介業務実施要綱を遵守し、適正に媒介業務を処理しなければならない。

#### (権利義務の譲渡等)

第5条 乙は、この契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させ、又はその権利を担保に供することができない。ただし、あらかじめ甲の承諾を得た場合はこの限りでない。

2 乙は、業務を第三者に委任し、又は請け負わせてはならない。

(媒介報酬及び支払時期)

第6条 媒介報酬は、円とする。ただし、乙が消費税法（昭和63年法律第108号）

第9条第1項本文の規定の適用を受ける事業者であるときは、当該媒介報酬には消費税等を含まないものとする。

2 乙は、譲受人が当該保留床の譲渡代金を甲に全額納入し、所有権移転登記が完了した後、甲に媒介報酬を請求することができる。

3 甲は、前項の規定による請求があったときは、請求を受けた日から30日以内に媒介報酬を支払わなければならない。

4 甲は、自己の責に帰すべき理由により、前項に規定する期間内に媒介報酬を支払わなかった場合の取扱いは、「政府契約の支払遅延防止等に関する法律」（昭和24年法律第256号）の定めによる。

5 乙は、譲受人等に対し媒介報酬等の一切の手数料を請求できないものとし、乙と譲受希望者が締結する媒介契約書にその旨を明記しなければならない。

(個人情報等の保護に関する受注者の責務)

第7条 乙は、この契約の履行にあたって個人情報等を取り扱う場合は、市民の個人情報保護の重要性に鑑み、大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号。以下「保護条例」という。）大阪市特定個人情報保護条例（平成27年大阪市条例第89号）行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）及びその他の関連する法令等の趣旨を踏まえ、この契約書の各条項を遵守し、その漏えい、滅失、き損等の防止その他個人情報等の保護に必要な体制の整備及び措置を講じなければならない。

2 乙は、自己の業務従事者その他関係人について、前項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。

(個人情報の管理義務)

第8条 乙は、甲から提供された資料、貸与品等及び成果物の作成のために乙の保有する記録媒体（光ディスク、磁気テープ、パンチカード、紙等の媒体。以下「記録媒体」という。）上に保有するすべての個人情報等の授受・搬送・保管・廃棄等について、管理責任者を定めるとともに、台帳等を設け管理状況を記録する等適正に管理しなければならない。

2 乙は、前項の記録媒体等を、施錠できる保管庫又は施錠及び入退室管理の可能な保管室に格納する等適正に管理しなければならない。

3 乙は、第1項の記録媒体等について、業務を完了した後、速やかに廃棄、消去又は返却等するものとする。ただし、廃棄又は消去する際は、甲の承認又は立会いを得て実施することとし、廃棄又は消去が完了した際には、その旨を文書により甲に報告する等適切な対応をとらなければならない。

4 乙は、定期的に甲からの要求に応じて、第1項の管理記録を甲に提出しなければならない。

5 第1項に規定する個人情報等の管理が適切でないと認められる場合、甲は乙に対し、改善を求めるとともに、甲が乙の個人情報等の管理状況を適切であると認められるまで業務を中止させることが出来る。

(目的外使用の禁止)

第9条 乙は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を他の用途に使用し、又は甲の承諾なしに第三者に提供してはならない。

(外部持ち出しの禁止)

第10条 乙は、甲が指定する場合以外は、記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を外部に持ち出してはならない。

(複写複製の禁止)

第11条 乙は、業務を行うための記録媒体等及び記録媒体等上の個人情報等を複写又は複製してはならない。ただし、甲より文書による同意を得た場合はこの限りでない。

2 前項ただし書きに基づき作成された複写複製物の管理については、第8条を準用する。

(個人情報等の保護状況に関する検査の実施)

第12条 甲は、必要があると認めるときは、乙の個人情報等の保護状況について立入検査を実施することができる。

2 乙は、甲の立入検査の実施に協力しなければならない。

3 第1項の立入検査の結果、乙の個人情報等の保護状況が適切でないと認められる場合、甲は乙に対し、その改善を求めるとともに、乙が個人情報等を適切に保護していると認められるまで、業務を中止させることができる。

(事実の公表)

第13条 甲は、乙が保護条例第15条の規定に違反していると認めるときは、保護条例第16条第1項の規定に基づき、行為の是正その他必要な処置を講ずるべき旨を勧告することができる。

2 甲は、乙が前項に規定する勧告に従わないときは、保護条例第16条第2項に定める事実の公表を行うために必要な措置をとることができる。

3 甲は、前2項に定めるもののほか、業務に関し個人情報等の漏えい等の事故が発生した場合は、必要に応じて当該事故に関する情報を公表することができる。

(委託業務取扱上の疑義の決定)

第14条 乙は、委託業務の実施において疑義が生じたときは、その都度甲の指示を受けなければならない。

(苦情紛争の処理)

第15条 乙は、保留床譲渡の媒介を行うにあたり、譲受人等又は第三者との間に苦情、紛争が発生したときは、乙の責任においてこれを処理するものとする。

(秘密漏洩の禁止)

第 16 条 乙は、本契約の履行に関し知り得た甲の秘密に属する事項を他に漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

- 2 乙は、甲の承諾なく設計図書等（業務を行う上で得られた記録等を含む。）を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡してはならない。
- 3 乙は、自己の業務従事者その他関係人について、前 2 項の義務を遵守させるために必要な措置を講じなければならない。
- 4 前 3 項の規定は、契約期間終了後においても同様とする。

（甲の解除権）

第 17 条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。この場合、乙は甲に対し、契約解除による損害賠償の請求をすることができないものとする。

- （1）正当な理由なく契約を履行しないとき又は履行の見込みがないとき
  - （2）契約の締結又は履行について不正な行為があったとき
  - （3）契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき又は甲の職務の執行を妨げたとき
  - （4）甲及び譲受人等に重大な損害又は危害を及ぼしたとき
  - （5）宅建業法第 3 条に基づく免許を受けて宅地建物取引業を営む者でないとき。また、過去 5 年以内に同法に基づく監督処分を受けているとき
  - （6）監督官庁から営業許可の取り消し、停止等の処分を受けたとき
  - （7）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立をした者。ただし、会社更生法に基づき更生手続開始の申立をした者、又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立をした者にあっては、手続開始の決定がなされた者についてはこの限りではない。
  - （8）契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
  - （9）大阪市税に係る徴収金を完納していない者。ただし、大阪市税の納税義務を有する者に限る。
  - （10）コンプライアンス条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は同条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないとき
  - （11）大阪市暴力団暴力団排除条例（平成 23 年大阪市条例第 10 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められるとき
  - （12）大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく競争入札参加停止措置、及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置期間中であるとき
  - （13）天災地変その他本市の責めに帰さない事由により、保留床が滅失または毀損し、譲渡できなくなったとき
  - （14）前各号のほか契約事項に違反したとき
- 2 前項の規定に基づき契約解除した場合、乙は譲受人等との媒介契約を解除するものとし、この場合、甲が譲受人に保留床を譲渡しても、乙は甲に対し媒介報酬を請求することはできない。
- （損害賠償）

第18条 乙は、本契約に違反し、又は本契約に関し故意又は過失によって譲受人等、第三者、又は甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として、譲受人等、第三者、又は甲のそれぞれに支払わなければならない。

(費用の負担)

第19条 本契約に必要な費用は、乙の負担とする。

(裁判管轄)

第20条 本契約に関する訴えの管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(補則)

第21条 本契約に定めのない事項については、大阪市契約規則(昭和39年大阪市規則第18号)及び大阪市会計規則(昭和39年大阪市規則第14号)に従うものとし、その他は必要に応じて甲、乙協議して定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲と乙が記名押印のうえ、各自1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 大阪市北区中之島1丁目3番20号  
大阪市  
契約担当者 都市整備局長

乙 住 所  
氏 名

## 公正な業務執行に関する特記仕様書

### （条例の遵守）

第1条 受注者および受注者の役職員は、この契約の履行に際しては、「職員等の公正な職務の執行の確保に関する条例」(平成18年大阪市条例第16号)(以下「条例」という。)第5条に規定する責務を果たさなければならない。

### （公益通報等の報告）

第2条 受注者は、この契約について、条例第2条第1項に規定する公益通報を受けたときは、速やかに、公益通報の内容を発注者(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))へ報告しなければならない。

2 受注者は、公益通報をした者又は公益通報に係る通報対象事実に係る調査に協力した者から、条例第12条第1項に規定する申出を受けたときは、直ちに、当該申出の内容を発注者(都市整備局総務部総務課(事業管理グループ))へ報告しなければならない。

### （調査の協力）

第3条 受注者及び受注者の役職員は、発注者又は大阪市公正職務審査委員会が条例に基づき行う調査に協力しなければならない。

### （公益通報に係る情報の取扱い）

第4条 受注者の役職員又は受注者の役職員であった者は、正当な理由なく公益通報に係る事務の処理に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。

### （発注者の解除権）

第5条 発注者は、受注者が、条例の規定に基づく調査に正当な理由なく協力しないとき又は条例の規定に基づく勧告に正当な理由なく従わないときは、この契約を解除することができる。

## 暴力団等の排除に関する特記仕様書

### 1 暴力団等の排除について

- (1) 受注者（受注者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下同じ。）は、大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号。以下「条例」という。）第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者（以下「暴力団密接関係者」という。）に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をしてはならない。
- (2) 受注者は、条例第7条各号に規定する下請負人等（以下「下請負人等」という。）に、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をさせてはならない。
- また、受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者と下請契約、資材・原材料の購入契約又はその他の契約をした場合は当該契約を解除させなければならない。
- (3) 受注者は、この契約の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から条例第9条に規定する不当介入（以下「不当介入」という。）を受けたときは、速やかに、この契約に係る本市監督職員若しくは検査職員又は当該事務事業を所管する担当課長（以下「監督職員等」という。）へ報告するとともに、警察への届出を行わなければならない。
- また受注者は、下請負人等が暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者から不当介入を受けたときは、当該下請負人等に対し、速やかに監督職員等へ報告するとともに警察への届出を行うよう、指導しなければならない。
- (4) 受注者及び下請負人等が、正当な理由なく本市に対し前号に規定する報告をしなかったと認めるときは、条例第12条に基づく公表及び大阪市競争入札参加停止措置要綱による停止措置を行うことがある。
- (5) 受注者は第3号に定める報告及び届出により、本市が行う調査並びに警察が行う捜査に協力しなければならない。
- (6) 発注者及び受注者は、暴力団員又は暴力団密接関係者に該当すると認められる者からの不当介入により契約の適正な履行が阻害されるおそれがあるときは、双方協議の上、履行日程の調整、履行期間の延長、履行内容の変更その他必要と認められる措置を講じることとする。

### 2 誓約書の提出について

受注者及び下請負人等は、暴力団員又は暴力団密接関係者でないことをそれぞれが表明した誓約書を提出しなければならない。ただし、発注者が必要ないと判断した場合はこの限りでない。

### 特記仕様書

発注者と本契約を締結した受注者は、この契約の履行に関して、発注者の職員から違法又は不適正な要求を受けたときは、その内容を記録し、直ちに発注者（都市整備局総務部総務課事業管理グループ（連絡先：06-6208-9619））に報告しなければならない。

別紙様式第10号

第 号

平成 年 月 日

(媒介業者) 様

大阪市都市整備局長

登記完了通知書

下記物件の所有権移転登記手続きが完了したので、通知します。  
つきましては、速やかに媒介報酬請求書を提出願います。

記

1. 謙渡物件

区分 番号	用途	区画	家屋番号	面積 (m <sup>2</sup> )	謙渡価格 (円)	うち消費税 等の額(円)

2. 謙受人

3. 登記完了日 平成 年 月 日