

**この媒介契約は国土交通省が定めた標準
媒介契約約款に基づかない契約である。**

(別記様式第2号)

大阪外環状鉄道株式会社所有不動産売却の媒介に関する契約書

大阪外環状鉄道株式会社所有不動産売却に関する媒介業務について、大阪外環状鉄道株式会社（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、平成28年8月25日付で甲と一般社団法人不動産流通経営協会との間で締結した「大阪外環状鉄道株式会社所有不動産(土地)売却の媒介に関する協定書」（以下「協定書」という。）に基づき、次のとおり一般媒介契約を締結する。

(総則)

第1条 甲及び乙は、各々宅地建物取引業に係る社会的使命を有する立場と双方の信義、誠実の原則に立ち、甲所有不動産売却業務の適正かつ円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展に資するものとする。

2 甲及び乙は、協定書を遵守し誠実に業務を遂行しなければならない。

3 本契約において「一般媒介契約」とは、甲の所有する不動産（土地）の売却の媒介を甲は乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼することができ、また、甲は、自らが発見した相手方と売買契約を締結することができる契約をいう。

4 甲は、乙以外に重ねて依頼する宅地建物取引業者を乙に明示する義務を負わないものとする。

(契約の目的)

第2条 甲は、次に掲げる不動産（以下「対象物件」という。）を売却するにあたり、対象物件の購入希望者（以下「顧客」という。）と甲との媒介を乙に委託し、乙はこれを受託するものとする。

物件番号	所在地番	現況地目	実測面積(m ²)	売却価格(円)	備考

(一般競争入札物件については、「売却価格」を「最低売却価格」に読替える。)

(媒介の開始及び終了)

第3条 乙は本契約締結により、対象物件の媒介を開始するものとする。

2 対象物件の売却に関する媒介は、対象物件の売買代金の全額が甲に納入され、甲から顧客に対象物件が引き渡され、甲から顧客への所有権移転登記が完了した時点をもって終了するものとする。

3 乙は、本契約締結後にその媒介を中止する場合には、書面により直ちに甲に通知するものとし、甲が書面を受領した時点をもって媒介は終了するものとする。

(業務内容)

第4条 乙は甲に顧客の紹介を行うときは、顧客からの入札参加申込書又は契約申込書を甲に直接持参又は書留郵便（簡易書留郵便を含む。）により提出し、甲の受付承認を受けるものとする。

2 乙は、前項に規定する入札参加申込書又は契約申込書の提出後において、その媒介を中止する場合は、速やかに甲に連絡するとともに、顧客からの入札辞退書又は契約申込辞退書を甲に提出するものとする。

3 甲所有不動産についての顧客に対する説明（宅地建物取引業法第35条に規定されている重要事項説明を含む。）は、乙が行うものとする。なお、乙は、甲が乙から紹介された顧客と甲所有不動産の売買契約を締結する際の重要事項説明書及び契約書に、宅地建物取引士の記名押印を行うものとする。

4 その他第1項から第3項に掲げる業務に関連する業務を乙は行うものとする。

(顧客の紹介)

第5条 乙は、次の各号のいずれかにも該当せず、買受に必要な資力、信用を有する顧客を甲に紹介するものとする。

一 契約を締結する能力を有しない者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び被補助人（ただし、契約締結のために必要な同意を得ている者を除く。）並びに破産者で復権を得ていない者をいう。）

二 次のイからへまでのいずれかに該当すると認められる者で、その事実があった後2年を経過していない者（これを代理人、支配人その他使用人として使用する者を含む。）

イ 甲が実施した公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得ようとした者

ロ 落札者若しくは契約の相手方に決定した者が甲と契約を締結すること又は甲との契約を履行することを妨げた者

ハ 正当な理由なく甲との契約を履行しなかった者

ニ 甲に提出した書類に虚偽の記載をした者

ホ 甲が保有する不動産を故意に損傷し、その価値を減少させた者

ヘ その他甲に著しい損害を与える等、契約の相手方とすることが不相当と認められる者

三 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）及び警察当局から排除要請がある者。

四 暴対法第2条第6号に規定する暴力団員その他の反社会的勢力の構成員（以下「暴力団員等」という。）及び次のいずれかに該当する者。

イ 法人の役員等が暴力団員等である者

ロ 暴力団員等がその経営又は運営に実質的に関与している者

ハ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団又は暴力団員等（以下「暴力団等」という。）の威力を利用するなどしている者

ニ 暴力団等に対して金銭、物品その他財産上の利益を供給し、又は便宜を供与するなどの暴力団等の維持運営に協力し、又は関与している者

ホ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者

ヘ 契約相手方又は取引先としてイからホまでのいずれかに該当する法人、団体又は個人を、その該当する事実を知りながら利用するなどしている又は利用していた者

ト 同一人が同一事項について、法人の代表者名義、他の法人の代表者名義又は個人名義等を兼ねて申込みを行った者

チ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者

リ 対象物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者

ヌ 総会屋

五 甲と係争中の者

六 甲の役員及び使用人

七 その他甲が不相当と認めた者

(契約期間)

第6条 本契約の契約期間は、契約締結日から平成 年 月 日までとする。ただし、上記期間内に対象物件すべての売却が完了した場合は、その時点で本契約は終了する。なお、本契約における売却完了とは、売買代金の入金、対象物件の顧客への引渡し、所有権移転登記のすべてが完了することをいう。

2 有効期間の満了後も契約を継続する場合、甲と乙は、有効期間の満了前に再度媒介契約を締結することとする。

(媒介報酬の額及び支払時期)

第7条 本契約の媒介報酬の額は、不動産売却に伴う成功報酬とし、甲は、顧客が売買代金を納付し、所有権移転登記が完了した後に、乙の請求に基づき媒介報酬を乙に支払うものとする。

2 前項の媒介報酬の額は、1物件ごとの売買代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。)を次表の左欄に掲げる額により区分し、それぞれの額に同表の右欄に掲げる割合を乗じて得た額を合計して得た額とする。

区 分	割 合
200万円以下の金額	100分の5
200万円を超え400万円以下の金額	100分の4
400万円を超えた金額	100分の3

(注) この割合には、消費税額にかかる税率に相当する額を含まない。

3 甲と顧客の不動産売買契約が一旦有効に成立した後に、乙の責めに帰さない理由により本契約が解除された場合における媒介報酬の額は、甲が顧客から受領した契約保証金の3.00%とする。

4 媒介報酬の額に円未満の端数が生じた場合は、切り下げる。

(媒介報酬の請求時期等)

第8条 乙の媒介によって対象物件の不動産売買契約が成立し、甲が顧客から売買代金の全額を受領し、甲が顧客へ対象物件を引き渡し、甲から顧客への所有権移転登記が完了した場合は、乙は、前条第2項に定める媒介報酬を甲に請求することができる。

2 甲と顧客の不動産売買契約が一旦有効に成立した後に、乙の責めに帰さない理由により当該契約が解除された場合は、甲は乙にその旨通知を行い、乙はその通知を受領した後に前条第3項に定める媒介報酬を請求することができる。

3 甲は、前条に基づき算出された媒介報酬の額に消費税及び地方消費税の額を加算した額(円未満の端数が生じた場合は、切り捨てる。)を乙の請求に基づき30日以内に乙の指定する金融機関の口座に振込ことにより支払うものとする。

4 甲が自ら発見した相手方と契約した場合、乙は甲が発見した相手方に対して媒介報酬を請求すること及び甲が発見した相手方から媒介報酬を受け取ることはできないものとする。

(苦情紛争の処理)

第9条 乙は、媒介を行うにあたり、第三者との間に苦情、紛争が発生したときは、乙の責任と費用によりこれを対処し、甲に何ら補償を要求しないものとする。

(契約の解除)

第10条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときには、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- 一 乙が、媒介にあたり、信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき
- 二 乙が、本契約に係る重要な事項について故意若しくは重過失により事実を告げず、又は不実なことを告げる行為をしたとき
- 三 乙が、宅地建物取引業に関して不正又は著しく不当な行為をしたとき
- 四 乙が、本契約の履行をしないとき
- 五 その他の事情により媒介が不要になったとき

2 甲は、前項の規定により本契約を解除する場合は、書面によりその旨通知するものとし、甲が乙に通知した時点で本契約は解除されるものとする。

3 第1項各号の規定により本契約が解除された場合において、乙はこれに係る報酬及び費用償還の請求をすることができない。

4 第1項各号の規定により本契約を解除した場合、これにより生じる甲及び第三者の損害については、乙は自らの責任と費用においてこれを賠償するものとする。

(反社会的勢力の排除)

第11条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 自らが、第5条第四号若しくは第七号に掲げる者又はこれらに準ずる者ではないこと
- 二 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。)が反社会的勢力ではないこと
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと
- 四 本契約の契約期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと
 - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

2 甲又は乙の一方について、本契約の契約期間内に、次の各号のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何ら催告を要せずして、本契約を解除することができるものとする。

- 一 前項第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- 二 前項第三号の確約に反し契約したことが判明した場合
- 三 前項第四号の確約に反する行為をした場合

3 乙が前項の規定により本契約を解除したときは、乙は、甲に対して、第7条第1項に定める媒介報酬の額に相当する金額を違約金として請求することができるものとする。

(権利の譲渡の禁止)

第12条 乙は、本契約によって生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、又は承継させてはならない。

(訴訟管轄)

第13条 本契約に関する訴訟の管轄裁判所を本物件所在地の管轄裁判所とする。

(秘密の保持)

第14条 乙は、媒介を行うにあたり知り得た秘密を他に漏らしてはならない。

2 乙は、その使用する者が媒介を行うにあたり知り得た秘密を他にもらさないようにしなければならない。

(その他)

第15条 本契約に定めのない事項及び本契約に疑義が生じたときには、甲と乙とが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、契約書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自1通を保有するものとする。

平成 年 月 日

甲 大阪市中央区今橋二丁目3番21号
大阪外環状鉄道株式会社
代表取締役 野本 康憲

乙 住所
商号(名称)
代表者 ④
主たる事務所の所在地
免許証番号