

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く契約ではありません。

一般媒介契約書（案）

依頼者と宅地建物取引業者とは、次の条項により、別紙に表示する不動産（以下「目的物件」という。）について売買の媒介に関する契約を締結する。

（目的）

第1条 この契約は、目的物件の売買の一般媒介契約について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項及び当事者が契約の履行に関して互いに遵守すべき事項を明らかにすることを目的とする。

（当事者の表示と用語の定義）

第2条 この契約においては、媒介契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける宅地建物取引業者を「乙」と表示する。

2 この契約において、「一般媒介契約」とは、甲が依頼の目的である目的物件の売買の媒介を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るものとする媒介契約をいう。

（目的物件の表示等）

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件の売却価格は、別紙のとおりとする。

（契約期間）

第4条 契約期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までとする。

- 2 前項の契約期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができるものとする。
- 3 第1項の契約期間を更新しようとするときは、契約期間の満了に際して甲から乙に対し文書でその旨を申し出るものとする。
- 4 前2項の規定による契約期間の更新に当たり、甲乙間で一般媒介契約の内容について別段の合意がなされなかったときは、従前の契約と同一内容の契約が成立したものとみなすものとする。

（依頼する乙以外の宅地建物取引業者）

第5条 この媒介契約の締結時において、目的物件の売買の媒介を依頼している宅地建物取引業者は次のとおりである。

（物件番号） （商号又は名称） （主たる事務所の所在地）

\_\_\_\_\_

(通知義務)

第6条 甲は、この媒介契約の契約期間内に前条の宅地建物取引業者以外の宅地建物取引業者に重ねて目的物件の売買の媒介を依頼したときは、乙に対して、その旨を通知するものとする。

2 甲は、この媒介契約の契約期間内に、自ら発見した買受希望者と売買契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介によって売買契約を締結させたときは、乙に対して、遅滞なくその旨を通知するものとする。

(費用償還の請求)

第7条 甲が前条第1項の通知を怠った場合において、この媒介契約の契約期間内に甲が乙に明示していない宅地建物取引業者に目的物件の売買の媒介を依頼し、これによって売買契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、一般媒介契約の履行のために要した費用の償還を請求することができる。

2 甲が前条第2項の通知を怠った場合において、乙が売買契約の成立後善意で甲のために一般媒介契約の事務の処理に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対して、その費用の償還を請求することができる。

3 前2項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできない。

(宅地建物取引業者の義務等)

第8条 乙は、甲の指示に従い、次の業務を行うものとする。

- (1) 買受希望者を探査するとともに、目的物件の売買契約の成立に向けて積極的に努力すること。
  - (2) 買受希望者に対し、目的物件の現状、売買契約に係る手続、売買契約書の内容等を十分に説明した上で、買受希望者の購入の意向を確認すること。
  - (3) 買受希望者から買受けの申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告するとともに、当該買受希望者に対して、甲の指定する売払申請書及び次に掲げる書類（以下「売払申請書等」という。）の提出を求め、それらを取りまとめて甲に提出すること。
    - ① 発行後3か月以内の住民票及び印鑑証明書（買受希望者が法人の場合にあっては、発行後3か月以内の登記事項証明書（現在事項全部証明書）及び印鑑証明書並びに役員等名簿）
    - ② 誓約書
    - ③ 同意書
    - ④ 前各号に定めるもののほか、甲が必要と認める書類
  - (4) 前号の規定により、甲に対して売払申請書等を提出した後、甲から国有財産売買契約書その他目的物件の売買契約に必要な書類を受領したときは、遅滞なく、契約相手方として決定した買受希望者（以下「契約相手方」という。）に対して甲から受領した書類を交付し、宅地建物取引士をして契約相手方に当該国有財産売買契約書に記名押印させるなど、売買契約の締結に向けた必要な手續を進めること。
- 2 乙は、買受希望者に対して宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条の規定に基づく重要事項の説明を行う際に、次の事項を併せて告知するものとする。

- (1) 次に該当する者は売払申請を行うことができないこと。
- ① 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条の規定に該当する者
  - ② 国有財産に関する事務に従事する者にあっては国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 16 条の規定に該当する者
  - ③ 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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団及び警察当局から排除要請がある者
- (2) 買受希望者より提出された売払申請書等については、甲において前号への該当の有無等を審査の上で契約相手方を決定した後に、書面により審査結果を通知すること。
- (3) 売払申請書等に記載された個人情報については、前号の申込資格の確認のため、警察当局へ情報提供すること。
- (4) 先着順により契約相手方が決定されること。
- (5) 甲が自ら発見した買受希望者又は乙以外の宅地建物取引業者を媒介とする買受希望者からの売払申請書等と乙を媒介とする買受希望者からの売払申請書等を甲が同じ日に受理した場合には、「くじ」により契約相手方が決定されること。
- (6) 契約相手方は、第 2 号の契約相手方決定通知の日から 30 日以内に売買契約を締結しなければならないこと。
- (7) 甲と契約相手方とが売買契約書に記名押印することにより、契約が成立すること。
- (8) 契約締結後、その契約内容に係る次に掲げる情報を甲のホームページにおいて公表すること。
- 所在地（マンションの場合は住居表示）、マンション名・部屋番号（マンションの場合のみ）、登記地目（建物付土地の場合は登記地目及び種類）、面積（建物付土地の場合は土地面積及び建物面積、マンションの場合は専有面積）、応札者数、開札結果、不落等隨契（予算決算及び会計令第 99 条の 2 及び第 99 条の 3 の規定による随意契約をいう。）の有無、契約年月日、契約金額、契約相手方の法人・個人の別（契約相手方が地方公共団体の場合は当該団体名）、契約相手方の業種（契約相手方が法人の場合のみ）、価格形成上の減価要因（国の予定価格（予算決算及び会計令第 99 条の 5 の規定に基づき定める予定価格をいう。）の算定に当たり、地下埋設物、土壤汚染等の物件の状況又は建物解体撤去を減価要因とした場合のその要因をいう。）、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率
- (9) 前号の契約内容の公表に対する同意が契約締結の要件となること。
- (10) 売買代金の支払方法については、契約締結の際に売買代金を全額納付する方法（一括払い方式）と、契約締結の際に売買代金の 1 割以上の契約保証金を納付し、甲が発行する納入告知書により契約締結日から 20 日以内に売買代金と契約保証金との差額を納付する方法（契約保証金方式）があること。
- (11) 甲の指定する期日までに売買代金を納付しない場合には、売買契約が解除されること。
- (12) 売買代金を納付したときに目的物件の所有権が移転すること。
- (13) 売買契約書 2 通のうち 1 通に貼付する収入印紙、及び所有権移転登記に必要な登録免許税は、契約相手方の負担となること。
- (14) 契約相手方は、目的物件を売買契約の締結の日から 10 年間、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩

序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者（契約相手方の子会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 1 項第 3 号に規定する子会社をいう。）である場合を含む。以下同じ。）に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならないこと。

- (15) 甲は、契約相手方の前号に定める公序良俗に反する使用等に関して、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができること、契約相手方は、甲から要求があるときは、目的物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならないこと、及び契約相手方は、正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は利用状況等に関する甲への報告を怠ってはならないこと。
- (16) 契約相手方は、前 2 号に定める義務に違反した場合には、契約に定める違約金を甲に支払わなければならないこと。
- (17) 買受希望者は手付金を交付することができないこと。

（権利譲渡等の禁止）

第 9 条 乙は、この媒介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。

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。

（建物状況調査を実施する者のあっせん）

第 10 条 乙は、甲に対して、建物状況調査を実施する者のあっせんを行わないものとする。

（指定流通機構への登録）

第 11 条 乙は、広く買受希望者を探索するため、目的物件に関する所在地、規模、売却価格その他の事項を指定流通機構（当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている指定流通機構をいう。以下同じ。）に登録したときは、遅滞なく、甲に対して登録を証する書面を交付するものとする。

（約定報酬額）

第 12 条 約定報酬額は、金 円（うち消費税及び地方消費税額 円。内訳は別紙のとおり。）とする。

2 前項の約定報酬額は、国土交通省告示（宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額（昭和 45 年建設省告示第 1552 号）をいう。）による報酬額を限度とする。

（報酬の請求及び支払い）

第 13 条 甲は、この媒介契約の契約期間内に乙の媒介による買受希望者と売買契約を締結し、当該者から売買代金が納付された場合には、甲の検査職員が業務の完了を確認したうえで、乙に対して、その旨を通知しなければならない。

- 2 乙は、前項の通知を受けた場合には、前条第1項に定める約定報酬額の支払いを受けるため、甲の指定する請求書により請求するものとする。
- 3 甲は、乙から適法な請求書を受理したときは、甲が受理した日から30日以内に約定報酬額を支払うものとする。

(遅延利息)

第14条 甲は、自己の責に帰すべき事由により前条第3項に規定する期間内に請求金額を支払わなかつた場合は、期間満了日の翌日から起算して支払いの日までの日数に応じ、請求金額に対して、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）第8条第1項の規定により財務大臣が定める割合で計算した遅延利息を支払わなければならない。

(契約保証金の免除)

第15条 甲は、この媒介契約に係る乙が納付すべき契約保証金を免除するものとする。

(監督職員の監督等)

- 第16条 甲は、この媒介契約の履行に関し、甲の指定する監督職員又は所属の職員（以下「監督職員等」という。）に乙の業務を監督させ、乙に対して必要な指示ができるものとする。
- 2 乙は、監督職員等の行う監督に協力し、その指示に従わなければならない。
  - 3 甲は、監督職員を置いたときは、その氏名を乙に通知しなければならない。また、監督職員を変更したときも同様とする。

(売買代金等の取扱い禁止)

第17条 乙は、目的物件の売買契約に伴う契約保証金、売買代金、登録免許税相当額その他主義のいかんを問わず一切の金員を取り扱ってはならない。ただし、乙の媒介により目的物件の売買契約が成立した場合において、乙が買受人である契約相手方から受領する報酬についてはこの限りでない。

(秘密漏えいの禁止)

- 第18条 乙又は乙の使用人は、この媒介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 前項の規定は、契約期間終了後においても同様とする。
  - 3 乙は、前2項の規定に違反したことにより甲に損害を与えた場合は、その損害を賠償するものとする。

(契約の解除)

- 第19条 甲は、次の各号のいずれかに該当する場合においては、この媒介契約を解除することができるものとする。
- (1) 乙がこの媒介契約に係る業務について信義を旨とし誠実に遂行する義務に違反したとき。
  - (2) 乙がこの媒介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、又は不実のことを告げる行為をしたとき。

- (3) 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。
- (4) この媒介契約の履行に関し、乙又は乙の使用人に不正の行為があったとき。
- (5) 自ら発見した買受希望者と売買契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介によって売買契約を締結させたとき。
- (6) 前各号に定めるもののほか、乙がこの媒介契約に定める義務を履行しないとき。

(反社会的勢力の排除)

第 20 条 乙は、甲に対し、次の事項を確約するものとする。

- (1) 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下これらを総称して「反社会的勢力」という。）でないこと。
  - (2) 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。）が反社会的勢力でないこと。
  - (3) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものではないこと。
  - (4) この媒介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。
    - ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
    - ② 偽計又は威力を用いて相手方の義務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 この媒介契約の有効期間内に、乙が次のいずれかに該当した場合には、甲は、何らの催告を要せずして、この媒介契約を解除することができるものとする。
- (1) 前項第 1 号又は第 2 号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
  - (2) 前項第 3 号の確約に反し契約をしたことが判明した場合
  - (3) 前項第 4 号の確約に反する行為をした場合
- 3 甲は、前項の規定によりこの媒介契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償又は補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第 2 項の規定によりこの媒介契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(名義の使用及び身分証明書の発行)

第 21 条 乙は、この媒介契約に係る業務を取り扱うに当たっては、「財務省所管普通財産の売買に係る媒介業務取扱」の名義を本契約期間中に限り、使用することができる。

- 2 乙は、この媒介契約に係る業務を取り扱うに当たっては、その従業者に、国が別に定める身分証明書を発行して常時携行させ、相手方と折衝を行う際に求められたときはこれを相手方に提示させるとともに、売却価格の決定、契約の締結並びに売払代金等の受領については、権限を有しない旨を相手方に十分説明しなければならない。

(損害賠償)

第 22 条 乙は、この媒介契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(人権尊重努力義務)

第 23 条 乙は、「責任あるサプライチェーン等における人権尊重のためのガイドライン」（令和

4年9月13日ビジネスと人権に関する行動計画の実施に係る関係府省庁施策推進・連絡会議決定)を踏まえて人権尊重に取り組むよう努めるものとする。

(疑義の決定等)

第24条 この媒介契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第25条 この媒介契約に関する訴えの管轄は、中国財務局所在地を管轄区域とする広島地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲・依頼者 国

支出負担行為担当官

中国財務局総務部長 村上 勝彦 印

乙・宅地建物取引業者

商号(名称) \_\_\_\_\_

代表者 \_\_\_\_\_

印

主たる事務所の

所在地 \_\_\_\_\_

免許証番号 \_\_\_\_\_

別紙

本媒介契約に係る目的物件（第3条及び第12条関係）

物件番号	所在地	区分	種目	構造	数量	売却価格 (税込)	約定報酬額 (税込)