

## 飯田市公共事業用地の取得に伴う代替地の媒介等に関する協定書

飯田市と一般社団法人長野県宅地建物取引業協会南信支部（以下「協会」という。）は、飯田市が施行する公共事業の用地取得に伴う代替地の取得業務と協会に所属する宅地建物取引業者（以下「会員業者」という。）の宅地建物取引業務との提携・協力に関し、次のとおり協定を締結する。

### （目的）

第1条 飯田市及び協会は、互いに信義誠実の原則に立ち、この協定に基づく業務に関し、提携・協力することにより、公共事業の円滑な推進と宅地建物取引業の健全な発展を図るものとする。

### （提携業務）

第2条 前条に規定する提携・協力する業務（以下「提携業務」という。）は、公共事業の用地取得に伴い必要となる代替地の情報提供及び媒介に関する業務とする。

- 2 協会は、飯田市から代替地の情報提供の依頼を受けたときは、会員業者に対し、円滑に情報提供を行うよう協力要請するものとする。
- 3 飯田市は、協会を通じて情報提供のあった代替地のうち取得したい代替地があるときは、当該代替地を特定し、協会にその旨を通知するものとする。この場合、当該代替地の情報提供を行った会員業者（以下「媒介業者」という。）が代替地の媒介業務を行うものとする。

### （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、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 代替地 公共事業の用地取得に伴い生活又は生業の用に供している建物等を移転する者（以下「被補償者」という。）の生活再建のために必要となる土地をいう。
- (2) 代替地の情報提供 飯田市の希望条件に適合する代替地に関する情報について、会員業者が収集したものを、協会を経由して飯田市に提供することをいう。
- (3) 代替地の媒介 飯田市を買主として、飯田市と代替地所有者との代替地の売買を媒介することをいう。

### （提携業務の執行体制の整備）

第4条 協会は、提携業務に関し、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
- (3) 実行性を高めるための業務執行体制の確立

### （代替地の情報提供の依頼）

第5条 飯田市は代替地を必要とするときは、当該代替地の希望条件を付し、協会に代替地の情報提供を依頼することができる。

2 前項の規定にかかわらず、飯田市は、会員業者以外の宅地建物取引業者に対しても代替地の情報提供を依頼することができる。

(代替地の情報提供等)

第6条 協会は、前条第1項の規定による依頼があったときは、代替地の情報提供を行うものとする。

2 協会は、前条第1項の規定による依頼がないときでも、飯田市に対して代替地の情報提供を行うことができる。

3 飯田市は、第1項の規定による代替地の情報提供を中断又は終了しようとするときは、速やかに、協会にその旨を通知するものとし、協会は、当該通知の確認後、代替地の情報提供を中断又は終了するものとする。

4 協会は、第1項又は第2項の規定により提供した代替地情報を取り下げようとするときは、速やかに、飯田市にその旨を通知するものとする。

(代替地の特定)

第7条 飯田市は、前条第1項又は第2項の規定により代替地の情報提供を受けたときは、当該情報について審査し、被補償者に確認のうえ、代替地の特定の可否について、協会に通知するものとする。

2 協会は、前項の規定により飯田市から代替地の特定の通知を受けたときは、媒介業者はその旨を連絡するとともに、飯田市に当該媒介業者の名称等を通知するものとする。

3 飯田市又は協会は、第1項の規定による代替地の特定後、やむを得ない事情により代替地の特定を解除するときは、その旨を飯田市又は協会に通知のうえ、解除することができる。なお、当該解除については、飯田市又は協会は異議を申し立てることができない。

4 協会は、前項の規定により飯田市から代替地の特定の解除の通知を受けたときは、遅滞なく、媒介業者にその旨を連絡するものとする。

(事前協議)

第7条の2 飯田市は、前条第1項の規定により特定した代替地が収用対償地として、租税特別措置法(昭和32年法律第26号)の規定による譲渡所得の特別控除の適用の有無について、所轄税務署長に対し事前協議を行い、適否の確認を得るものとする。

(媒介契約の締結)

第8条 飯田市は、第7条第1項の規定により特定した代替地を取得しようとするときは、媒介業者との間で媒介契約を締結するものとする。

2 協会は、媒介業者に対し、この協定及び別に定める業務運営細則の規定を遵守させるものとする。

(媒介)

第9条 協会は、飯田市の指定する期日までに、媒介業者が飯田市に代替地の媒介を行い、必要書類を提出することについて、これに協力するものとする。

2 媒介業者は、飯田市、代替地所有者及び当該代替地を必要とする被補償者との三者による代替地の売買契約(以下「三者契約」という。)の締結に立ち会うものとする。

(媒介業務の完了)

第 10 条 媒介業務の完了は、三者契約の締結後、飯田市への所有権移転登記が完了し、かつ、飯田市への代替地の引渡し完了したときとする。

(媒介報酬)

第 11 条 飯田市は、媒介業務が完了したときは、媒介の報酬として、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 46 条第 1 項の規定による国土交通大臣が定めた額（事業用地の価格を上限とする代替地の価格を当該告示で定める報酬の額に基づき得た額）の範囲内の額を、当該媒介業者に支払うものとする。なお、代替地の情報提供のみを行った場合には、報酬は支払わない。

(媒介報酬の支払)

第 12 条 飯田市は、第 10 条の規定による媒介業務の完了後、媒介業者の請求に基づき、前条に定める報酬を、銀行振り込みの方法により支払う。

(媒介契約の解除)

第 13 条 飯田市は、次の各号のいずれかに該当するときは、媒介契約を解除することができる。

- (1) 媒介業者が媒介業務について、信義誠実の原則に反したとき。
- (2) 媒介業者が媒介契約に係る重要事項について、故意若しくは過失により事実を告げず、又は不実の告知を行ったとき。
- (3) 媒介業者が宅地建物取引業に関して不正又は不当な行為をしたとき。
- (4) 媒介業者が特別の理由がなく、速やかに媒介契約の履行をしないとき。
- (5) 飯田市が自ら代替地を選定したときその他の事情により代替地の媒介が不要になったとき。

2 飯田市は、三者契約を締結するまでの間は、前項各号の規定によるもののほか、必要があるときは、媒介契約を解除することができる。

3 飯田市は、前 2 項の規定により媒介契約を解除するときは、速やかにその旨を媒介業者に通知しなければならない。

4 第 1 項及び第 2 項の規定により、媒介契約を解除したときは、媒介業者はこれに係る報酬及び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ない。

(苦情紛争の処理)

第 14 条 この協定に基づく業務に関連して苦情紛争が発生したときは、飯田市及び協会が協議のうえ、協会の責任において処理するものとする。

(秘密の保持)

第 15 条 協会は、提携業務により知り得た一切の情報（以下「秘密情報」という。）を、事前に飯田市の承諾を得た場合を除き、他に漏らしてはならない。ただし、次の各号の情報については、この限りでない。

- (1) 開示を受けた時に既に公知であったもの

- (2) 開示を受けた時に既に自己が知得していたもの
  - (3) 開示を受けた後に自己の責に帰し得ない事由により公知となったもの
  - (4) 開示を受けた後に第三者から機密保持義務を負うことなく適法に取得したもの
- 2 協会は、善良な管理者の注意をもって秘密情報を管理しなければならない。

(業務運営細則)

第 16 条 飯田市及び協会は、業務運営細則に則り、提携業務を適正かつ円滑に遂行しなければならない。

(倫理の定め)

第 17 条 協会は、この協定書に基づく業務を適正に遂行するため、倫理の定めを設け、会員業者がこれを遵守するよう指導するものとする。

(協定期間)

第 17 条の 2 この協定の適用期間は、協定締結の日から飯田市公共事業用地の取得に伴う代替地登録制度実施要綱（平成 27 年飯田市告示第 119 号）の適用期限まで（適用期限内に行う第 5 条第 1 項に規定する代替地の情報提供の依頼に係る案件を含む）とする。

(協定の解除)

第 18 条 飯田市又は協会は、次の各号のいずれかに該当するときは、前条に規定する協定期間内であっても、この協定を解除することができる。

- (1) 協会が提携業務に関し、不正又は不誠実な行為をしたとき。
- (2) 飯田市及び協会が協議のうえ、この協定による提携業務の履行の必要がなくなったと判断したとき。

(暴力団等の排除)

第 19 条 協会は、飯田市に対し、この協定の締結時及び将来にわたり、協会及び会員業者その他の協会に関係する者（以下「関係者」という。）が、暴力団、暴力団員、暴力団関係者、総会屋その他の反社会的勢力（以下「暴力団等」という。）ではないことを誓約する。

- 2 前項の誓約が、この協定における重要な要素であることを相互に確認する。
- 3 次の各号のいずれかに該当したときは、飯田市は、何らの通知又は催告を要せず、直ちに、この協定を解除することができる。
  - (1) 関係者が暴力団等であるとき又は暴力団等であったことが認められるとき。
  - (2) 関係者が暴力団等への資金提供を行う等密接な交際があるとき又はその活動を助長する行為を行ったとき。
  - (3) 関係者が自らあるいは第三者を利用して、飯田市に対し、詐術又は暴力的若しくは脅迫的な言辞を用いたとき。
  - (4) 関係者が自らあるいは第三者を利用して、飯田市の名誉、信用等を毀損し、又は毀損するおそれのある行為を行ったとき。
  - (5) 関係者が自らあるいは第三者を利用して、飯田市の業務を妨害したとき又は妨害するおそれのある行為を行ったとき。
  - (6) この協定の履行のために契約する者が、前各号のいずれかに該当するとき。

4 飯田市は、前項の規定により、この協定を解除したことにより協会に損害が生じたとしても、これによる一切の損害を賠償しない。

(管轄裁判所)

第 20 条 この協定書についての訴訟は、長野地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

(協議事項)

第 21 条 この協定書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、飯田市及び協会が協議のうえ、定めるものとする。

この協定締結の証として、本書 2 通を作成し、飯田市及び協会が記名押印のうえ、それぞれ 1 通を保有する。

平成 30 年 3 月 15 日

飯田市大久保町 2534 番地

飯田市

飯田市長

伊那市中央 4565 番地

一般社団法人 長野県宅地建物取引業協会 南信支部

支部長