

## 3種類の媒介契約のうち専任媒介契約書の例

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す

### 専任媒介契約書

依頼の内容

売却・購入・交換

この契約は、次の3つの契約型式のうち、専任媒介契約型式です。

・**専属専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社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せん。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができません。当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

・**専任媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社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せん。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。当社は、目的物件を国土交通大臣が指定した指定流通機構に登録します。

・**一般媒介契約型式**

依頼者は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を、当社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す。依頼者は、自ら発見した相手方と売買又は交換の契約を締結することができます。

依頼者甲は、この契約書及び専任媒介契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する売買（交換）の媒介を宅地建物取引業者乙に依頼し、乙はこれを承諾します。

甲・依頼者	住所	千葉市中央区〇〇町〇〇番地
	氏名	甲野 乙平 印
乙・宅地建物取引業者	商号又は名称	有限会社 〇〇不動産
	代表者	代表取締役 住宅 太郎 印
	免許証番号(建設大臣・千葉県知事)	(4) 第〇〇〇〇号
	主たる事務所の所在地	〇〇市〇〇1-2-3

### 1 成約に向けての義務

- 一、 当社は、依頼者に対し、文書により2週間に1回以上業務の処理状況を報告します。
- 二、 当社は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価格、その他の(財)東日本不動産流通機構にこの媒介契約の翌日から7日以内(当社の休業日は含みません)に登録するとともに、契約の成立むけて積極的に努力します。また、目的物件を登録したときは、遅滞なく、依頼者に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。

### 2 違約金等

- 一、 依頼者がこの媒介契約の有効期間内に当社以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買または交換の媒介または代理を依頼し、これによって売買または交換の契約を成立させたときは、当社は、依頼者に対して約定報酬額と相当する金額を違約金として請求することができます。
- 二、 この媒介契約の有効期間内において、依頼者がみすから発見した相手方と目的物件の売買もしくは交換の契約を締結したとき、または当社の責めに帰すことができない事由によってこの媒介契約が解除されたときは、当社は、依頼者に対して、この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ます。

### 3 有効期間

この媒介契約締結後3ヶ月(平成〇年〇月〇日まで)とします。

### 4 約定報酬額

金〇〇〇〇円也(消費税含む)とします。

### 5 約定報酬の受領の時期

売買契約締結時に半額、最終残金受領時に半額とします。

### 6 特約事項

\_\_\_\_\_

#### 別表 A(売却依頼用)

所有者	住所 千葉市中央区〇〇町〇〇番地	登記名義人	住所 所有者に同じ
	氏名 甲野 乙平		氏名 同上

所在地	(公簿上) 千葉県〇〇市〇〇字△△〇〇番〇
	(住居表示) 千葉県〇〇市〇〇字△△〇〇番地〇

目的 物件の 表示	土地	実測	m <sup>2</sup>	地目	宅地・田・山林・ 雑種地・その他	権利内容	所有権・借地権
		公簿	210 m <sup>2</sup>				
	建物	建築面積	60.34 m <sup>2</sup>	種類	居宅	構造	木造 瓦葺 2階建
		延面積	110.84 m <sup>2</sup>	間取り	2階 (和8・6・6) 1階 (和6・L-8・DK-6)		
	マンション	名称	階 号室		構造		
		タイプ 専有面積	LDK	DK m <sup>2</sup>	共有持分	分の	
本体価格			円	備考 クーラー、物置は含めません。			
消費税			円				
媒介価格	総額	2000万円					

別表 B(購入依頼用)

項目	内容	希望の程度
物件の種類		1. 特に強い 2. やや強い 3. 普通
価格		1. 特に強い 2. やや強い 3. 普通
広さ・間取り等		1. 特に強い 2. やや強い 3. 普通
物件の所在地		4. 特に強い 5. やや強い 6. 普通
その他の条件 (希望の程度もお書きください。)		

# 専任媒介契約約款

## （目 的）

第1条 この約款は、宅地または建物の売買または交換の専任媒介について、当事者が契約の締結に際して定めるべき事項およ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からすることを目的とします。

## （当事者の表示と用語の定義）

第2条 この約款においては、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」と表示します。

2 この約款において、「専任媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地または建物（以下目的物件）と称するものの売買または交換の媒介または代理を乙以外の宅地建物取引業者に対してかきねて依頼することができないものとする媒介契約をいいます。

## （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および目的物件を売買すべき価額又は交換すべき評価額（以下「媒介価額」といいます。）は、専任媒介契約書の別表に記載します。

## （媒介価額に関する意見の根拠の明示）

第4条 乙は、媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明しなければなりません。

## （媒介価額の変更の助言等）

第5条 媒介価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるにいたったときは、乙は、甲に対して、媒介価額の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、媒介価額を変更しようとするときは、乙にこの旨を通知します。この場合において、価額の変更が引き上げであるとき（甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、引き下げであるとき）は、乙の承諾を要しません。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

## （有効期間）

第6条 専任媒介契約の有効期間は、3ヶ月をこえない範囲で甲乙協議のうえ定めます。

## （宅地建物取引業者の義務）

第7条 乙は、次の事項を履行する義務を負います

一 甲に対して、文書により2週間に1回以上業務の処理状況を報告すること。

二 広く契約の相手方を検索するため、目的物件につき所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から7日以内（乙の休業日を含みません）に登録するとともに、契約の成立むけて積極的に努力すること。

三 先号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

(報酬の請求)

第8条 乙の媒介によって目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、報酬を請求することができます。ただし、売買又は交換の契約が停止条件付契約として成立したときは、乙は、その条件が成立した場合にのみ報酬を請求することができます

2 前項の報酬の額は、建設省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議のうえ、 定めます

(報酬の受領の時期)

第9条 乙は、宅地建物取引業法第37集に定める書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の報酬(以下「約定報酬」といいます)を受領することができません。

2 目的物件の売買又は交換の契約が代金又は交換差金についての融資の不成立を解除条件として締結された後、融資の不成立が確定した場合は、又は融資が不成立のときは甲が契約を解除できるものとして締結された後、融資の不成立が確定し、これを理由として甲が契約を解除した場合は、乙は甲に、受領した約定報酬の金額を遅滞なく返還しなければなりません。ただし、これに対しては、利息は付きません。

(特別依頼に係る費用)

第10条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、甲は、乙の請求に基づいてその実費を支払わなければなりません。

(直接取引)

第11条 専任媒介契約の有効期間内又は有効期間の満了後2年以内に、甲が乙の紹介によって知った相手方と乙を排除して目的物件の売買又は交換の契約を締結したときは 乙は、甲に対して、契約の成立に寄与した割合に応じた相当額の報酬を請求することができます。

(違約金の請求)

第12条 甲は、専任媒介契約の有効期間内に、乙以外の宅地建物取引業者に目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買又は交換の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額(この媒介に係る消費税に相当する額を除きます)の違約金の支払を請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第13条 甲は、専任媒介契約の有効期間内にみずから発見した相手方と目的物件の売買又は交換の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第14条 専任媒介契約の有効期間内にもいて、甲がみずから発見した相手方と目的物件の売買若しくは交換の契約を締結したとき又は乙の責めに帰すことができない事由によって専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専任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ます。

2 前項の費用の額は約定報酬額をこえることはできません。

(更 新)

第 15 条 専任媒介契約の有効期間は甲及び乙の合意に基づき更新することができます。

2 有効期間の更新をしようとするときは、有効期間の満了に際して甲から乙に対して文書でその旨を申し出るものとします。

3 前 2 項の規定による有効期間の更新にあたり、甲乙間で専任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します。

(契約の解除)

第 16 条 甲又は乙が専任媒介契約に定める義務の履行に関してその本旨に従った履行をしない場合には、その相手方は、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは、専任媒介契約を解除することができます。

第 17 条 次のいずれかに該当する場合にもいては、甲は、専任媒介契約を解除することができます。

一 乙が専任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。

二 乙が専任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。

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。

(特 約)

第 18 条 この約款に定めがない事項については甲及び乙が協議して別にさだめることができます。

2 この約款の各条項の定め反する特約で甲に不利なものは無効とします。