

## 媒介契約書って何？

媒介契約書は宅建業者と依頼者(売主・買主)との間で仲介(媒介)の約束が成立していることを証明し、媒介報酬を巡るトラブルを防ぐために重要な書類です。

つまり、宅建業者からは「私に任せてください」、売主や買主からは「宅建業者さん、あなたに任せるよ」といった契約です。

宅建業者は土地・建物の売却等を依頼された時は、3種類の媒介契約のいずれかの契約書を作成、記名押印して、依頼者に交付することが法律で義務付けられています。

媒介の契約の仕方(媒介契約書)は3種類あります。

### (1) 一般媒介契約

売主は、同時に複数の宅建業者に仲介を依頼できます。

また、売主が自分で買主を見つけることもできます。

・依頼する他の宅建業者を媒介契約書に明示する「明示型」と、明示しない「非明示型」とがあります。

### (2) 専任媒介契約

一つの宅建業者に仲介を依頼するものです。その他の宅建業者に同時に仲介を依頼することはできません。

また、売主が自分で買主を見つけることもできます。

### (3) 専属専任媒介契約

一つの宅建業者に仲介を依頼するものです。その他の宅建業者に同時に仲介を依頼することはできません。

さらに、売主が自分で買主を見つけることもできません。

「専任媒介契約」と「専属専任媒介契約」の注意点

※契約の有効期間は3ヶ月以内です。売主の申し出により更新ができ、そのときの有効期間も3ヶ月以内です。3ヶ月を超える部分は無効になります。

※宅建業者は、業務の処理状況を依頼者に対して報告義務があります。

「専任」……2週間に1回以上

「専属専任」……1週間に1回以上

※宅建業者は依頼を受けた物件を指定流通機構(レインズ)に登録し、指定流通機構(レインズ)が発行する登録済証を依頼者に遅滞なく引き渡さなければなりません。

「専任」……契約日から7日以内に登録

「専属専任」……契約日から5日以内に登録

媒介契約書には①から⑨までのことが記載されています

- ① 物件を特定するために必要な事項
- ② 売買すべき価額、または評価額
- ③ 媒介の種類(一般、専任、専属専任の別)
- ④ 建物状況調査に関する事項を実施する者のあつせんに関する事項
- ⑤ 有効期間
- ⑥ 解除・媒介契約違反の場合の措置
- ⑦ 指定流通機構への登録に関する事項
- ⑧ 報酬額と支払時期
- ⑨ 標準媒介契約約款に基づくか否か。基づかない場合はその旨。

#### ※注意点

- ②媒介契約書には、「目的物件の売出し価額」が記載されます。その価額についての根拠等は宅建業者に確認しましょう。宅建業者が意見を述べるときは、必ず、その根拠を示さなければなりません。(口頭でも可能です。)
- ④建物状況調査についてはVol. 3で説明します。
- ⑧宅建業者が仲介により契約を成立させたときに、宅建業者がもらう「報酬額」の根拠です。宅建業者からすると自身が報酬をもらう根拠となります。宅建業者に支払う報酬の上限は法律等で定められています。
- ⑨「標準媒介契約約款」は、国土交通省が定めた媒介契約書の標準的な書式です。もし、宅建業者が、国が定めた媒介契約書の条項を変更している場合は、“標準約款に基づいていない”ということを書いておかなければなりません。