

媒介契約制度とは

※近畿レインズ Web サイト「媒介契約制度とは」より抜粋
(<http://www.kinkireins.or.jp/baikai/>)

媒介契約制度とは（売るとき）

一般的に不動産の売却をする場合、自分ではなかなか買い手を探すことは難しいため、不動産会社に仲介（媒介）を依頼することになります。この媒介にあたり、依頼者の保護、取引の安全及び流通の円滑化を図るため、媒介契約の書面化が義務付けられています。不動産会社は、媒介契約を締結する際には、依頼者に「専属専任媒介契約」、「専任媒介契約」、「一般媒介契約」の相違点を十分に説明し、依頼者の意思を十分確認した上で、媒介契約を締結し、直ちに媒介契約書面を交付することになっています。

専属専任媒介契約又は専任媒介契約を締結した物件については、不動産会社は指定流通機構（近畿レインズ等）に登録し、積極的に取引の相手を探すことが義務付けられています。

※文中やイラスト、図表内で表現する「不動産会社」は「宅地建物取引業者」のことです。

媒介契約は3種類の契約形態があります

■ 専属専任媒介契約

依頼者が他の不動産会社に重ねて媒介を依頼することができない契約です。
また依頼者が自ら見つけた相手方と売買することもできません。
指定流通機構（近畿レインズ）には、媒介契約締結の翌日から **5 日以内**に登録されます。

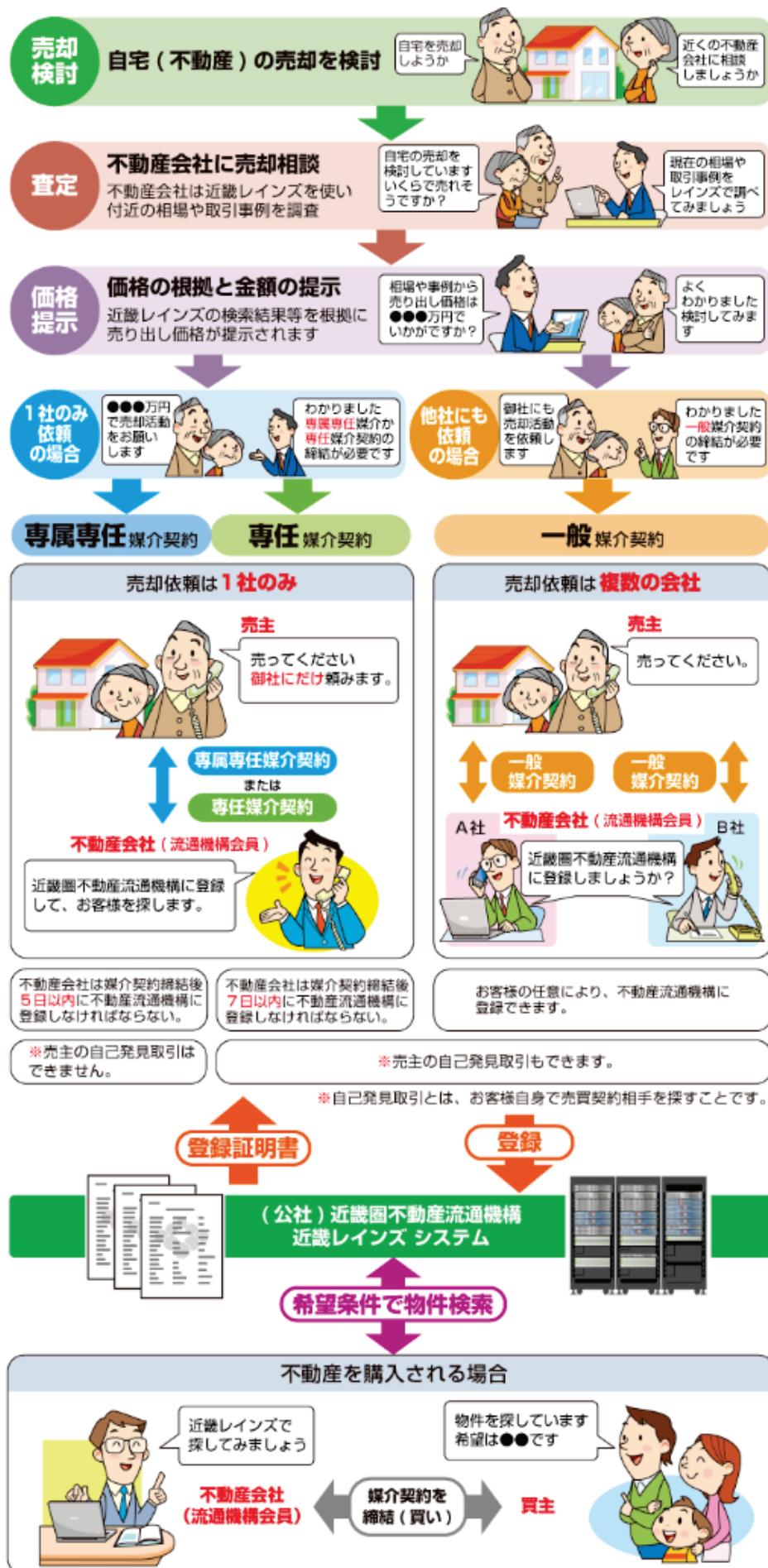
■ 専任媒介契約

依頼者が他の不動産会社に重ねて媒介を依頼することができない契約です。
ただし、依頼者が自ら見つけた相手方と売買することはできます。
指定流通機構（近畿レインズ）には、媒介契約締結の翌日から **7 日以内**に登録されます。

■ 一般媒介契約

依頼者が他の不動産会社に重ねて媒介を依頼することができる契約です。
また依頼者が自ら見つけた相手方と売買することもできます。
指定流通機構（近畿レインズ）への登録は任意で行えます。

売却の検討から、媒介契約締結、レインズ登録までの流れ



各媒介契約の比較

区分	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
依頼者のメリット	・不動産会社は積極的に売却活動を行います。 ・レインズに登録され多くの不動産会社へ情報発信されます。 ・販売の窓口が1社のため、様々な情報が集まります。		多くの不動産会社に販売活動を依頼できます。
依頼者のデメリット	・販売の依頼先が限定される ・契約期間内は他の不動産会社に依頼できない ・自分で見つけた買主と取引できない(専属専任の場合) ※自ら発見した相手と取引成立すると、報酬相当額を請求されます。		・依頼窓口や情報が分散する ・活動状況が報告されない
	不動産会社に特別に依頼した広告の料金や遠隔地への出張料旅費は実費を負担します。		
標準媒介契約書	国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」(すべて)		
	専属専任媒介契約約款	専任媒介契約約款	一般媒介契約約款
標準媒介契約約款による有効期限	3ヶ月以内		法令上の制限はありません。 (ただし、行政の指導は3ヶ月以内)
媒介契約の更新	・媒介契約の有効期間は、依頼者(売主)と不動産会社の合意に基づき、更新することができます。 ・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依頼者から不動産会社に対して文章でその旨を申し出ます。 ・有効期間の更新に当たり、依頼者と不動産会社の間で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(売り出し価格がそのまま等)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。		

■ 売主の義務

他の不動産会社への依頼	×	○
	重ねて依頼することができません (1社にだけしか依頼できない)	重ねて依頼することができません
自己発見取引 (自ら見つけた相手方との取引)	×	○
	認められない ※約定報酬相当額を請求されます	認められる ※一般媒介契約を締結した他の不動産会社に対して通知義務があります

■ 不動産会社の義務

成約に向けての義務	積極的に取引の相手を探すことが義務付けられています。		
指定流通機構への登録	媒介契約締結の翌日から 5日(※)以内 に登録義務有り ※当日および不動産会社の休業日を含みません	媒介契約締結の翌日から 7日(※)以内 に登録義務有り ※当日および不動産会社の休業日を含みません	任意での登録は可能（依頼者の同意を得た上で積極的にレイنزへ登録します）
登録証明書の交付	遅滞なく、指定流通機構が発行した 登録証明書 を依頼者に 交付しなければなりません		
	登録証明書のサンプル		
業務処理状況の報告義務	1週間に1回以上 文書又は電子メールによる報告	2週間に1回以上 文書又は電子メールによる報告	法令上の義務はありません（任意で報告を求めることは可能です）
成約したときの通知義務	売買の契約が成立したときは、遅滞なく 指定流通機構(近畿レイنز)へ通知(成約登録) しなければなりません		

直接取引	契約の有効期間の満了後 2年以内 に依頼者(売主)が依頼を受けた不動産会社を排除して、その会社から紹介を受けた相手方(買主)と直接取引した場合には、不動産会社は依頼者に対し、不動産会社が取引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。		
他の不動産会社によって成約した場合	契約の有効期間内に依頼者が他の不動産会社の媒介によって取引を成立させたときは、 約定報酬額に相当する金額を違約金として請求 することができます。		契約の有効期間内に依頼者が明示していない不動産会社の媒介によって取引を成立させたときは、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。
自己発見取引 (自ら見つけた相手方との取引)を行った場合	契約の有効期間内に自ら 発見した相手方と取引を成立させたときは、不動産会社は 約定報酬額に相当する金額を請求 することができます。	契約の有効期間内に自ら 発見した相手方と取引を成立させたときは、不動産会社は 契約の履行のために要した費用の償還(実費) を請求することができます。	依頼者は依頼した不動産会社全てに対し、成約した旨を通知する必要があります。依頼者がこれを怠り、不動産会社が成約を知らずに業務を行ったときは、不動産会社は業務に要した費用の請求することができます。
売主による媒介契約の解除 (不動産会社に責任がない場合無責)	契約の有効期間内に不動産会社の責めに帰すことのできない事由によって契約が解除されたときは、不動産会社は 契約の履行のために要した費用の償還(実費) を請求することができます。 ※例:不動産会社が販売のために要した広告費など		明示型と非明示型の別があります。

一般媒介契約における「明示型」と「非明示型」

一般媒介契約には「明示型」と「非明示型」の2種類があります。

一般媒介契約では複数の不動産会社に重ねて媒介を依頼できるため、契約締結時に他にどの不動産会社に媒介（売却）を依頼しているかを告知（明示）しなければなりません。これを「**明示型**」と言います。

一方、他の不動産会社に重ねて媒介を依頼する場合でも、一般媒介契約書の特約に、他に依頼する不動産を明示しない旨を記載することで、告知する必要がない「**非明示型**」があります。

区分	明示型	非明示型
概要	一般媒介契約を締結するときに、重ねて依頼する(他に依頼した)不動産会社を明示(通知)しなければなりません。 ※「標準媒介契約約款」による	他の不動産会社に重ねて仲介を依頼しているのか、あるいはどんな会社に依頼しているのかを、依頼する不動産会社に明示(通知)する必要があります。
一般媒介契約書に記載する事項	既に依頼をしている不動産会社の商号または名称および主たる事務所の所在地を記載する。また、契約締結後さらに他の不動産会社に依頼しようとするときは、その旨を告知する。	一般媒介契約を締結するときに、重ねて依頼する(他に依頼した)不動産会社を明示しない場合は、その旨を特約しなければならない。
明示していない不動産会社により契約した場合	一般媒介契約の有効期間内に、依頼者が明示していない他の不動産会社に売却等の依頼をし、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、媒介契約を締結していた不動産会社は依頼者に対して、一般媒介の契約の履行のために要した費用(※1)の償還(※2)を請求することができます。 ※1 例:不動産会社が独自に行った広告費用など ※2 請求の費用は約定報酬額(仲介手数料)を超えることはできません。	
成約したときの売主の報告義務	売主は、媒介または交換の契約を成立させたときは、依頼した(一般媒介契約を締結した)全ての不動産会社に、どの不動産会社によって契約が成立(成約)したかを、速やかに通知しなければなりません。 ※一般媒介契約を締結した他の不動産会社は、売主より成約済みの通知がない場合、継続して販売活動を行うため、既に成約済みの物件であるにもかかわらず別の買主に紹介する可能性があります。 ※売主が他の不動産会社に成約の通知を行わず、複数の買主からの条件を比較(より高い金額で売却しようとする)などした場合は、損害賠償を請求される場合があります。	

不動産を買うときの媒介契約

不動産を購入したい（探している）ときに、不動産会社に買いの依頼を行う場合は、媒介契約を締結します。

上記「売却依頼時の媒介契約」では、売却する物件が特定され、不動産会社の売却活動に費用が掛かることもあり、厳密な義務や契約事項が定められています。

一方「買い依頼の媒介契約」の場合は購入の「希望する条件」や「希望の程度」を不動産会社に書面で伝えるための手段として媒介契約を締結します。

「標準媒介契約書」では依頼の内容を「購入」とし、媒介契約書に以下の内容を記入します。

[ただし、買い依頼に係る媒介契約については、次の別表を使用することとして差し支えない。]

希望する条件

項 目	内 容	希 望 の 程 度
物件の種類		
価 額		
広さ・間取り等		
物件の所在地		

その他の条件(希望の程度もお書き下さい。)

注 「希望の程度」には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

※国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」より

媒介契約書について

不動産の売却を依頼するときには、依頼する不動産会社と媒介契約を締結します。

媒介契約書には「専属専任媒介契約書」「専任媒介契約書」「一般媒介契約書」の3種類があり、各契約書によって定められた事項が違います。不動産会社と媒介契約を締結する場合には、詳しくその違いの説明を受け、契約内容を十分に理解したうえで契約してください。

※内容を理解せずに媒介契約を締結した場合は、契約内容に基づき違約金や販売活動に要した費用の請求を受ける場合があります。

媒介契約形式

■ 専属専任媒介契約書

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。

> [専属専任媒介契約の内容を確認\(PDF\)](#)

■ 専任媒介契約書

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。

> [専任媒介契約の内容を確認\(PDF\)](#)

■ 一般媒介契約書

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。

> [一般媒介契約の内容を確認\(PDF\)](#)

■ 国土交通省が作成した「標準媒介契約約款」

> [全ての媒介契約の内容をまとめて確認\(PDF\)](#)

【用語】

依頼者＝売主

当社＝媒介契約を締結する不動産会社

国土交通大臣が指定した指定流通機構＝全国の4機構（※近畿の場合は公益社団法人近畿圏不動産流通機構）

登録証明書について

不動産会社に売却（交換又は賃貸）を依頼し媒介契約を締結したとき、不動産会社はその情報を国土交通大臣が指定した指定流通機構（※近畿の場合は公益社団法人近畿圏不動産流通機構）のシステム「レインズ」に登録（※1）（※2）します。

レインズに登録されると、指定流通機構により「登録証明書」が発行されます。

不動産会社はレインズに登録された証として、その証明書を依頼者に遅滞なく交付します。

なお証明書には「登録」以外に「変更」「再登録」「成約登録」「削除」の合計 5 種類の証明書があります。

※1 専属専任媒介の場合は、契約締結後 5 日以内、専任媒介契約の場合は 7 日以内（ともに当日および休業日を除く）にレインズに登録しなければなりません。

※2 一般媒介契約の場合も、依頼者の同意を得た上で積極的にレインズへ登録します。

【重要】

依頼者（売主）は、依頼する不動産会社から各種証明書を発行されたときは、必ずその内容（登録年月日、価格、面積など）を確認してください。（この時点でこの登録された情報が、他の不動産会社に配信・提供されています）
万一登録内容が間違っていた場合は、すぐに不動産会社に情報の変更を行ってもらい、修正した内容で「変更証明書」の交付を受けてください。

証明書の種類	どのようなとき？	証明書(サンプル)の確認
登録証明書	初めて媒介契約を締結したとき。 「売却」依頼時のほか「賃貸」(客付け)を新たに依頼した場合も「登録証明書」が発行されます。	サンプルを確認
変更証明書	登録内容に変更が生じたとき。 売り出し価格の変更はもちろん、条件や明け渡し時期の変更、また登録内容の修正を行う時などに「変更証明書」が発行されます。	サンプルを確認
再登録証明書	媒介契約の期間(売買で3ヶ月、賃貸居住用で1ヶ月)を更新(延長)したとき。 有効期間の更新をしようとするときは、依頼者から不動産会社に対し文章でその旨を伝え、双方合意の上更新します。	サンプルを確認
成約登録証明書	物件が契約(成約)したとき。 登録していた物件の買主が見つかり、売買契約を締結したときは、その成約日と成約価格を登録し「成約登録証明書」が発行されます。	サンプルを確認
削除証明書	売却(募集)を中止したとき。 他の不動産会社により成約したとき。 依頼者のやむを得ない理由により売却を中止したときや、一般媒介契約で成約した不動産会社以外の不動産会社の登録を取り消し(削除)した場合は「削除証明書」が発行されます。	サンプルを確認

【レインズ休業日は証明書の発行はされません】

以下の日と期間はレインズの休業日です。

この日は不動産会社によるレインズの登録等が行えないため、証明書の発行は翌営業日となります。

- ・毎月末日
- ・夏期システムメンテナンス日（8月14日から8月17日）
- ・年末年始システムメンテナンス日（12月28日から1月5日）
- ・指定流通機構が国土交通大臣に届け出たシステム休業日