

## 一 般 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、一般媒介契約型式です。なお、依頼者は、重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示する義務を負います。重ねて依頼する宅地建物取引業者を明示しない契約とする場合は、その旨を特約するものとします。

・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または代理を、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、この契約書及び一般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。

平成 年 月 日

甲・依頼者 住所 \_\_\_\_\_

氏名 \_\_\_\_\_ 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 沖縄県知事（ ）第 \_\_\_\_\_ 号

[個人事業主については、「当社」を「当事業者」に読み替えるものとする。]

1 依頼する乙以外の宅地建物取引業者

(商号又は名称)

(主たる事務所の所在地)

2 甲の通知義務

一 甲は、この媒介契約の有効期間内に1に表示する宅地建物取引業者以外の宅建物取引業者に重ねて目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を依頼しようとするときは、乙に対して、その旨を通知する義務を負います。

二 甲は、この媒介契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と売買若しくは交換の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若しくは代理によって売買若しくは交換の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義務を負います。

三 一及びこの通知を怠った場合には、乙は、一般媒介契約約款の定めにより、甲に対して、費用の償還を請求することができます。

3 成約に向けての乙の義務

- 一 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対し、遅滞なく、その旨を報告します。

4 媒介に係る乙の業務

乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
- 二 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、乙は甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士（以下「取引士」といいます。）をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他（ ）

5 建物状況調査を実施する者のあつせんの有無（有・無）

6 指定流通機構への登録の有無（有・無） \* \_\_\_\_\_

\*登録をする場合にあっては、当該登録をしようとする指定流通機構の名称を記入する。

7 有効期間 この媒介契約締結後 \_\_\_\_\_ヶ月（ 年 月 日まで）とします。

8 約定報酬額（消費税及び地方消費税抜き報酬額） \_\_\_\_\_円と（消費税額及び地方消費税額の合計額） \_\_\_\_\_円を合計した額とします。

9 約定報酬の受領の時期

\_\_\_\_\_とします。

10 特約事項

\_\_\_\_\_

別表

所有者	住所	登記名義人	住所
	氏名		氏名

所在地
-----

目的物件の表示	土地	実測	m <sup>2</sup>	地目	宅地・田・畑・山林・雑種地・その他 ( )	権利内容	所有権・借地権
		公簿	m <sup>2</sup>				
	建物	建築面積	m <sup>2</sup>	種類	構造	造階建	葺
		延面積	m <sup>2</sup>	間取り			
	マンション	名称 階 号室			構造	造階建	
		タイプ L D K          D K			共有持分	分の	
専有面積		m <sup>2</sup>					

本体価額	円
消費税額及び地方消費税額の合計額	円
媒介価額	総額 円

備考
----

(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」の欄には、「特に強い」、「やや強い」、「普通」等と記入すること。

# 一般媒介契約約款

## (目的)

**第1条** この約款は、宅地又は建物の売買又は交換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、「一般媒介契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物（以下「目的物件」といいます。）の売買又は交換の媒介又は代理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及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、一般媒介契約書の別表に記載します。

## (重ねて依頼をする宅地建物取引業者の明示)

**第4条** 甲は、目的物件の売買又は交換の媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に重ねて依頼するときは、その宅地建物取引業者を乙に明示しなければなりません。

2 一般媒介契約の締結時においてすでに依頼をしている宅地建物取引業者の商号又は名称及び主たる事務所の所在地は、一般媒介契約書に記載するものとし、その後において更に他の宅地建物取引業者に依頼をしようとするときは、甲は、その旨を乙に通知するものとします。

## (宅地建物取引業者の業務)

**第5条** 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。

一 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、根拠を示して説明を行うこと。

二 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、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、宅地建物取引士が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、宅地建物取引士に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他一般媒介契約書に記載する業務を行うこと。

## (媒介価額の変更の助言等)

**第6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至ったときは、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、乙にその旨を通知します。この場合において、価額の変更が引上げであるとき（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、引下げであるとき）は、乙の承諾を要します。

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。

## (建物状況調査を実施する者のあつせん)

**第7条** 乙は、この媒介契約において建物状況調査を実施する者のあつせんを行うこととした場合にあっては、甲に対して、建物状況調査を実施する者をあつせんしなければなりません。

## (有効期間)

**第8条** 一般媒介契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議の上、定めます。

## (指定流通機構への登録)

**第9条** 乙は、この媒介契約において目的物件を指定流通機構に登録することとした場合にあっては、当該目的物件を一般媒介契約書に記載する指定流通機構に登録しなければなりません。

#### (報酬の請求)

**第10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、その条件が成就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、国土交通省告示に定める限度額の範囲内で、甲乙協議の上、定めます。

#### (報酬の受領の時期)

**第11条** 乙は、宅地建物取引業法第37条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、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全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、利息は付さないこととします。

#### (特別依頼に係る費用)

**第12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13条** 一般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。

#### (費用償還の請求)

**第14条** 一般媒介契約の有効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又は交換の媒介又は代理を依頼し、これによって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、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ます。

2 前項の費用の額は、約定報酬額を超えることはできません。

#### (依頼者の通知義務)

**第15条** 甲は、一般媒介契約の有効期間内に、自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、又は乙以外の宅地建物取引業者の媒介若しくは代理によって目的物件の売買若しくは交換の契約を成立させたときは、乙に対して遅滞なくその旨を通知しなければなりません。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が売買又は交換の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ます。

#### (更新)

**第16条** 一般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します。

#### (契約の解除)

**第17条** 甲又は乙が一般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、一般媒介契約を解除することができます。

**第18条** 次のいずれかに該当する場合においては、甲は、一般媒介契約を解除することができます。

一 乙が一般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 乙が一般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。

**(反社会的勢力の排除)**

**第19条** 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の事項を確約します。

- 一 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」といいます。）でないこと。
- 二 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います。）が反社会的勢力でないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、一般媒介契約を締結するものでないこと。
- 四 一般媒介契約の有効期間内に、自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
  - イ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
  - ロ 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- 2 一般媒介契約の有効期間内に、甲又は乙が次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、一般媒介契約を解除することができます。
  - 一 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
  - 二 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
  - 三 前項第4号の確約に反する行為をした場合
- 3 乙が前項の規定により一般媒介契約を解除したときは、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬の一部を受領している場合は、その額を除いた額とします。なお、この媒介に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。 **(特約)**

**第20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定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。

個人情報の取り扱いについて（売買契約編）

当社は、今後、お客様との不動産取引に関し、下記書類を必要に応じてご提出頂くことになります。

下記書類に記載されたお客様の個人情報は、下記一覧表記載のとおり利用するほか、次の目的で利用致します。

- 1 不動産の売買契約相手方を探索すること、売買契約・媒介契約を締結すること及び契約に基づく役務を提供すること。
- 2 不動産の売買、媒介等に関する情報を提供すること。
- 3 1. 2の目的を達成するために必要な範囲で、契約の相手方及び売り希望者・買い希望者、他の宅地建物取引業者、指定流通機構、物件情報を書面又はインターネットで提供する者・団体・広告会社、融資に関わる金融機関、登記等に関わる司法書士その他専門家、提携損害保険会社、不動産管理業者、保証委託会社又はお客様の同意を得た第三者に対して提供すること。

なお、契約の相手方探索のために指定流通機構に対して物件情報を提供する場合及び指定流通機構に登録されている物件についてご契約される場合には、個人情報等を次のとおり利用致します。

- (1) 契約が成立した場合には、その年月日、成約価格等を指定流通機構に承知致します。
- (2) 指定流通機構は、物件情報及び成約情報（成約情報は、売主様・買主様の氏名を含まず、物件の概要・契約年月日・成約価格などの情報で構成されています）を指定流通機構の会員たる宅地建物取引業者や公的な団体に電子データや紙媒体で提供することなどの宅地建物取引業法に規定された指定流通機構の業務のために利用します。

① 提供される情報は、氏名、住所、電話番号、物件情報、成約情報その他必要な項目です。
② 提供は、書面、電話、電子メール、インターネット、広告媒体等の手段で行います。
③ ご本人様からお申し出がありましたら、提供は中止致します。
※専属専任媒介契約、専任媒介契約が締結された場合には、宅地建物取引業法に基づき、指定流通機構への登録及び成約情報の通知が宅地建物取引業者に義務付けられます。

- 4 上記1及び2の役務、情報を提供するために郵便物、電話、電子メール等により連絡すること
  - 5 お客様からのお問い合わせに応じるため及び4の目的を達成するために必要に応じて保管すること
  - 6 宅地建物取引業法第49条に基づく帳簿として及びその資料として保管すること
  - 7 不動産の売買等に関する価格査定を行うこと
- なお、価格査定に用いた成約情報につきましては、宅地建物取引業法第34条の2第2項に規定する「意見の根拠」として仲介の依頼者に提供することがあります。

① 提供される情報は、売主様・買主様の氏名を含まず、成約物件の特定が困難となる工夫を施した物件の概要・成約価格などの項目です。
② 提供は、書面、電子メール等の手段で行います。
③ ご本人様からお申し出がありましたら、提供は中止致します。

- 8 市場動向分析を行うこと

※その他利用目的がある場合には、空欄にご記入下さい。

個人情報頂く資料名	主たる利用目的
お客様受付カード、サイトからの資料請求フォーム	お客様の情報や希望条件を記入して頂き、希望にあった物件を紹介するため
価格査定報告書	当該物件を売却するにあたって価格査定をするため
権利証、登記簿	当該物件の所有権や所有権以外の権利関係を確認するため
測量図	当該物件の面積を判別するため
図面、写真、間取り図	当該物件の状況をより明確に示すため
公図	当該物件の隣地、境界、位置関係を明確にするため
公的身分証明書、戸籍証明書	お客様ご本人確認のため
媒介契約書	当該物件の売却・購入に係わる媒介行為の依頼を受けるため物件情報を取引の相手方探索のため利用するため
住宅ローン関係申請書類等、課税証明書、源泉徴収票、公的身分証明書	金融機関に対するお客様の住宅ローン申請のため
諸費用一覧表	お客様の不動産取引に係わる諸費用を一覧で表示するため
資金計画表	お客様にローンの資金繰りを説明する時に使用
不動産買付証明書	お客様の購入意思確認のため
不動産売渡承諾書	お客様の売却意思確認のため
重要事項説明書	宅地建物取引業法第35条に定める重要事項を説明するため宅地建物取引業法第49条に基づき写しを取引台帳として5年以上保存します
売買契約書	不動産取引における当事者の契約関係を明確にするとともに宅地建物取引業法第37条に定める書面を交付するため宅地建物取引業法第49条に基づき写しを取引台帳として5年以上保存します
建築確認通知書、検査済証	建築基準法上の建築確認通知、竣工検査を証するため
委任状	不動産取引にあたり委任する内容を明らかにするため
固定資産税・都市計画税納税通知書・管理費・修繕積立金等清算書	固定資産税やマンション管理費等の精算のため
付帯設備及び物件状況確認書	お客様から付帯設備の状況及び物件の状況についての確認をとるため
実測精算確認書	売買対象物件の土地の実測面積を確認するため
売買物件引渡確認書	売買対象物件を売主が買主に対し引き渡しを完了したことを確認するため
固定資産税・都市計画税に係わる念書	売買契約時点で固定資産税・都市計画税の納税通知書が交付されてないことにより後日、公租公課の支払い負担を明らかにするため
鍵受領書	売主、買主間で当該物件の鍵を受領したことを確認するため

※その他、不動産取引にあたり各社で個別にお客様から個人情報頂く資料がある場合は、利用目的とともに上記空欄に記入して下さい。

- (公社) 全国宅地建物取引業協会連合会
- (公社) 全国宅地建物取引業保証協会
- (公社) 沖縄県宅地建物取引業協会