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 属 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、専属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、この契約書及び専属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。

年　　月　　日

甲・依　　頼　　者　住　所＿＿＿＿＿＿＿＿

氏　名＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

乙・宅地建物取引業者　商号（名称）＿＿＿＿＿＿＿＿

代表者＿＿＿＿＿＿＿＿㊞

主たる事務所の所在地＿＿＿＿＿＿＿＿

免許証番号　　（　　）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　成約に向けての義務

一　乙は、契約の相手方を探索するとともに、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、甲に対し、（注１）＿＿＿により、（注２）＿＿＿＿＿回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。

三　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。

四　乙は、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、媒介価額その他の事項を、（注３）＿＿＿＿＿にこの媒介契約の締結の日の翌日から（注４）＿日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件を登録したときは、遅滞なく、甲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（宅地建物取引業法第34条の２第12項の規定による提供を含みます。）します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の２第７項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、

当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の３及び第50条の７に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

備考

注１　文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。

注２　宅地建物取引業法第34条の２第９項に定める頻度（１週間に１回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。

注３　当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行っている指定流通機構の名称を記入すること。

注４　宅地建物取引業法第34条の２第５項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の10に定める期間（５日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。

２　媒介に係る業務

乙は、１に掲げる義務を履行するとともに、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した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第８項又は第９項の規定による提供を含みます。）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させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第４項の規定による提供を含みます。）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（　　）

３　建物状況調査を実施する者のあっせんの有無　（有・無）

＊＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

＊　目的物件が既存の住宅である場合において、あっせん「無」とするときは、その理由を記入すること。

注　建物状況調査の結果は瑕疵の有無を判定するものではなく、瑕疵がないことを保証するものでもありませんが、住宅の品質に関する情報を提供することにより、売主・買主が安心して取引ができるよう、目的物件について、目視を中心とした非破壊調査により、劣化事象等の状況を把握し、明らかにするものです。

４　違約金等

一　甲がこの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若しくは交換の媒介若しくは代理を依頼し、これによって売買若しくは交換の契約を成立させたとき、又は甲が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。

二　乙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、乙は、甲に対して、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。

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

６　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。

７　約定報酬の受領の時期

＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿とします。

８　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	㎡	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	㎡				
	建物	建　築 面　積	㎡	種類		構造	造 葺　階建
		延面積	㎡	間取り			
	マンション	名称 階　号室		構造	造 階建		
		タイプ ＬＤＫ　ＤＫ 専有面積　㎡		共有持分	分の		

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。

専 属 専 任 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専属専任媒介契約について、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、「専属専任媒介契約」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ず、かつ、甲が自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、専属専任媒介契約書の別表に記載します。

（宅地建物取引業者の義務等）

第４条　乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一　契約の相手方を探索するとともに、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すること。

二　甲に対して、専属専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。

三　目的物件の売買又は交換の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。

四　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、媒介価額その他の事項を、専属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専属専任媒介契約書に記載する期間内（乙の休業日を含みません。）に登録すること。

五　前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（宅地建物取引業法第34条の２第12項の規定による提供を含みます。）すること。

２　乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、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した書面を交付（宅地建物取引業法第35条第８項又は第９項の規定による提供を含みます。）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させた上で、これを交付（宅地建物取引業法第37条第４項の規定による提供を含みます。）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　その他専属専任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適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っせん）

第６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っ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っせんしなければなりません。

（有効期間）

第７条　専属専任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。

（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９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（宅地建物取引業法第37条第４項の規定による提供を含みます。）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　専属専任媒介契約の有効期間の満了後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、専属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額及び地方消費税額の合計額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。

２　甲は、専属専任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又は交換の契約を締結することはできません。甲がこれに違反したときは、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額及び地方消費税額の合計額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。

（費用償還の請求）

第13条　専属専任媒介契約の有効期間内において、乙の責めに帰すことができない事由によって専属専任媒介契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、専属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、約定報酬額を超えることはできません。

（更新）

第14条　専属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文書等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、甲乙間で専属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15条　甲又は乙が専属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、専属専任媒介契約を解除することができます。

第16条　次のいずれかに該当する場合においては、甲は、専属専任媒介契約を解除することができます。
一　乙が専属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　乙が専属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。

（反社会的勢力の排除）

第17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、専属専任媒介契約を締結するものでないこと。
四　専属専任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　専属専任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、専属専任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専属専任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定めることができます。
2　この約款の各条項の定めに反する特約で甲に不利なものは無効とします。