

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

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の指定する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の指定する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。

平成 年 月 日

甲・依頼者 住所

氏名

住所

氏名

乙・宅地建物取引業者 商号（名称） 株式会社 三島コーポレーション

事務所所在地

免許証番号 大阪府知事（10）第21564号

- 成約に向けての積極的努力義務
 - 乙は甲に対し、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。
 - 乙は目的物件を近畿圏不動産流通機構に、この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。）に登録し、広く契約の相手方を探索するとともに、契約の成立に向けて積極的に努力します。
また目的物件に登録したときは、遅滞なく甲に対して登録済証を交付します。
- 違約金等
 - 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、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。）を違約金として請求することができます。
 - この媒介契約の有効期間内において、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、又は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。
- 有効期間
この媒介契約締結後 月（ 年 月 日まで）とします
- 約定報酬額
（消費税抜き報酬額）（消費税額）
媒介価格×3%+6万円と媒介報酬額×8%を合計した額 とします。
- 約定報酬額の受領の時期
契約時半金、決済時半金受領 とします。
- 甲は乙及び乙の指定する者に、固定資産税台帳の閲覧、評価・公課証明書の取得、ガス・水道等の埋設状況等目的物件の重要事項説明等に必要な調査に関する権限を委任します。
- 備考
※ 仲介手数料の消費税はお支払時点での消費税率が適用されます。
分割してお支払いされた場合、消費税率が異なる場合があります。

専任媒介契約約款

別表

所有者	住所	登記名義人	住所	同 左
	氏名		氏名	同 左

目的物件の表示	所在地						
	土地		地目		権利内容	所有権	
	建物	建築面積		種類		間取	
		延面積		構造			
	マンション	名称			構造		造階建
		タイプ		専有面積		敷地権の割合	

媒介価格		備考:
消費税額		
総額		

[但し、買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		
価格		
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ください)

--

※「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。

(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。

(有効期間)

第6条 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。

(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。

- 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。
- 目的物件を、専任媒介契約書に記載する宅地建物取引業法施行規則第15条の8の規定により、国土交通大臣が指定する流通機構(次号において「指定流通機構」といいます。)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。)に登録し、広く契約の相手方を探索するとともに契約の成立に向けて積極的に努力すること。

三 目的物件を指定流通機構に登録したときは、遅滞なく指定流通機構が発行した登録済証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きませんこととします。

(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、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おいて、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、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、約定報酬額を超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、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定めることができます。

2. この約款の各条項の定めに対する特約で、甲に不利なものは無効とします。

(別紙特約条項)

第1条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号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（以下総称して、「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- 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う。）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この媒介契約を締結するものではないこと。
- 四 この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。
 - ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為。
 - ② 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。

第2条 甲又は乙の一方について、この媒介契約の有効期間内に、次のいずれか該当した場合には、その相手方は、何らの催告を要せずして、この媒介契約を解除することができます。

- ① 前項一又は二の確約に反する申告をしたことが判明した場合
- ② 前項三の確約に反し契約をしたことが判明した場合
- ③ 前項四の確約に反する行為をした場合

第3条 乙が前項の規定によりこの媒介契約を解除したときは、乙は、甲に対して、約定報酬額に相当する金額（既に約定報酬額の一部を受領している場合は、その額を除いた額。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。

お客様各位

『反社会的勢力排除条項』について

安全で住みよい社会は、すべての人に共通の願いです。暴力団等の反社会的勢力は、安全で住みよい社会の実現をおびやかす存在であり、国民生活から反社会的勢力を排除していくことが社会的に求められています。このような社会的要請のもと、各都道府県では、反社会的勢力排除の取組が積極的に進められており、ほとんどの都道府県で「暴力団排除条例」が制定されています。

- 「暴力団排除条例」では、おおむね、不動産所有者（売主・貸主）に対して、
- ①暴力団事務所の用に供されることを知って、譲渡等に係る契約をしてはならない。
 - ②譲渡等に係る契約の締結前に、暴力団事務所の用に供するものではないことを確認するよう努める。
 - ③譲渡等に係る契約において、次に掲げる事項を定めるよう努める。
 - ア 暴力団事務所の用に供してはならない。
 - イ 暴力団事務所の用に供されることが判明したときは、催告することなく当該契約を解除することができる。
 - ④暴力団事務所の用に供されることが判明した場合、速やかに当該譲渡等に係る契約を解除するよう努める。
- 等が規定されています。

不動産流通業界では、「暴力団排除条例」に対応するため、警察庁刑事局組織犯罪対策部暴力団対策課の指導の下、国土交通省総合政策局不動産課の協力を得て、「売買契約書」「媒介契約書」「賃貸住宅契約書」において反社会的勢力との取引を排除する規定を設けましたので、ご理解とご協力を頂きますようお願い致します。

記

〈趣旨〉

本規定は、契約書において①あらかじめ契約当事者が反社会的勢力でない旨等を相互に確約し、②契約後において取引の相手方が反社会的勢力であったことが判明した場合や反社会的勢力の事務所等に供された場合に、契約の解除等速やかに反社会的勢力の排除の対応ができるよう定めておくものです。

以上