

媒介契約とは

宅地建物取引業者が、宅地建物の売買や交換の媒介(仲介)の依頼を受ける際の依頼者との契約を媒介契約という。宅地建物取引業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく一定の契約内容を記載した書面を作成して記名押印し、依頼者に交付しなければならない。

○契約内容(書面化する内容)

1. 宅地建物を特定するために必要な表示。

* 宅地は所在と地番、建物は所在や種類、構造など。1筆の土地の一部やマンションの1室の場合には、図面の添付や室番号等。

2. 宅地建物を売買する価格またはその評価額

* 目的物件をいくらで売り出すかという価格。

3. 媒介契約の種類

* 媒介契約には、専属専任媒介契約・専任媒介契約・一般媒介契約の3つの種類があり、そのうち一般媒介契約には、明示型と非明示型の2種類があります。種類と効果は下記の通りです。

弱い  強い

		一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
依頼者の義務	他業者への依頼	業者に重ねて依頼することができる	業者に重ねて依頼できない	業者に重ねて依頼できない
	自己発見取引	認められる	認められる	認められない
業者の義務	契約の相手方に関する義務	—————	指定流通機構への物件登録義務(媒介契約締結後7日以内に登録)	指定流通機構への物件登録義務(媒介契約締結後5日以内に登録)
	業務処理状況の報告	—————	2週間に1回以上(文書または電子メールによる報告)	1週間に1回以上(文書または電子メールによる報告)

○媒介契約の有効期間

専属専任・専任媒介契約の有効期間は3ヶ月を超えることができない。3ヶ月を超える期間の特約をした時は3ヶ月に短縮される。また有効期間は依頼者の申出により更新できるが、1回の更新に係る期間は3ヶ月を超えることができない。

○指定流通機構とは

平成2年5月より、指定流通機構制度が施行されている。現在、全国で4つの不動産の需給圏域ごとに1つずつ、オンラインにより不動産情報交換事業を実施する流通機構を、国土交通大臣が指定するものである。指定流通機構の活用により、不動産物件情報が広く流通し、迅速な取引が行われ、不動産流通市場の設備・近代化が進むことが期待されています。