

媒介契約の概要

媒介契約の種類

媒介契約とは、売主が不動産会社に依頼する業務サービスや媒介手数料などを契約で明確にすることで、媒介業務に関するトラブルを未然に防ぐためのものです。媒介の依頼を受けた不動産会社には、「宅地建物取引業法第34条の2第1項」により、媒介契約書の交付義務があります。

媒介契約の種類は、「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」「一般媒介契約」の3種があります。

専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
<p>媒介を1社の不動産会社にのみ依頼する契約で、他の不動産会社に重ねて媒介を依頼することが禁じられています。また、自分で見つけてきた相手（親戚や知人と直接交渉した場合など）についても、依頼した不動産会社を通して取引することが契約で義務づけられています。</p> <p>このように、専属専任媒介契約は売却活動の全般を1社に任せるといった契約です。ただし、専属専任媒介契約は依頼者に対して拘束力が強い契約ですので、専属専任媒介契約で媒介依頼を受けた不動産会社の媒介業務については、いくつかの法規制があります。</p>	<p>専属専任媒介契約とほぼ同様の契約ですが、自分で見つけてきた相手（親戚や知人と直接交渉した場合など）と、不動産会社を通すことなく契約することができます。</p>	<p>複数の不動産会社に同時に媒介を依頼することができる契約で、自分で見つけてきた相手（親戚や知人と直接交渉した場合など）とも、不動産会社を通すことなく契約することができます。一般的には、有力な購入希望者を紹介した不動産会社と取引を進めることが多いようです。</p>

	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約
複数業者との成約	×	×	○
依頼者自ら発見した相手との取引	×	○	○
指定流通機構（レインズ）登録義務※	5営業日以内	7営業日以内	なし
媒介業務経過報告	1週間に1回以上	2週間に1回以上	なし

※「レインズ」とは国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムです。