

# 住宅賃貸借媒介契約書(貸主用)

## 住宅賃貸借媒介契約書 頭書

この契約は、目的物件の賃貸借の媒介を当社に委託するものです。またこの契約は、目的物件の賃貸借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賃貸借契約を締結しようすることができます。

依頼者甲は、この契約書により頭書表示不動産(目的物件)に関する賃貸借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。

本契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲・乙記名押印の上、各1通を保有します。

年 月 日

甲 (貸主)	氏名	㊞	TEL
	住所		
乙 (宅地建物取引業者)	商号(名称)		代表者 ㊞
	事務所住所		
	連絡先		
	担当者	氏名	
	免許証番号	知事・大臣 ( ) 号	

**頭書(1) 有効期間**

期間( 年)	始 期	年 月 日	終 期	年 月 日
--------	-----	-------	-----	-------

**頭書(2) 目的物件の表示(※1室・1戸の場合は【参考1】と差し替え)**

建 物	名 称			
	所 在 地	(住居表示) (登記簿)		
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ( )／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他 ( )／( )階建／全( )戸		
	種 類	マンション・アパート・戸建・( )	新築年月	年 月
土 地	土 地 の 権 利	貸主所有・借地・( )	地 目	
	地 積	m <sup>2</sup> (公簿・実測)		
	借 地 の 場 合	借地権の内容(該当する項目の□にチェックしてください) <input type="checkbox"/> 旧法による借地権 <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 一般定期借地権 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地権(譲渡の時期 ) <input type="checkbox"/> 使用貸借		
	借 地 期 間	年 月 日から	年 月 日まで	年間
建 物 賃 貸 借 契 約 の 種 類	(該当する項目の□にチェックしてください) <input type="checkbox"/> 一般賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 取壟し予定期限付き賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 一時使用的賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 高齢者の居住の安定確保に関する法律による終身建物賃貸借契約			
附 属 施 設			[備考]	

### 頭書(3) 貸付条件(※1室・1戸の場合は〔参考2〕と差し替え)

**頭書(4) 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

**頭書(5) 報酬等**

①媒介報酬	
②報酬受領の時期	宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、契約の当事者に交付した後、①の報酬を受領します。

**頭書(6) 特約事項**

--

## 契 約 条 項

### (目的)

**第1条** この賃貸借媒介契約(以下「本契約」という。)は、居住用建物の賃貸借の媒介契約について、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)

**第2条** 本契約においては、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。

### (反社会的勢力ではないことの確認)

**第3条** 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号に定める事項を確認します。

- 一 自らが、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号) 第2条第二号に規定する暴力団、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 甲又は乙が法人の場合、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  
ア 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為  
イ 偽計また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

### (有効期間)

**第4条** 本契約の有効期間は、頭書(1)記載のとおりとします。

### (目的物件の表示等)

**第5条** 甲が乙に媒介を依頼する物件(以下「目的物件」という。)及び賃貸条件は、頭書(2)及び頭書(3)記載のとおりです。

### (重ねて依頼する業者の明示)

**第6条** 甲は、目的物件の賃貸借媒介又は代理を乙以外の宅地建物取引業者に依頼するときは、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 本契約の締結時において既に依頼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、頭書(4)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。

### (乙の義務)

**第7条** 乙は、借主の選定に際し、甲の設定条件に留意するなど成約に向けて積極的に努力します。

### (乙が受託する業務の範囲)

**第8条** 乙は、次の業務を行います。

- 一 借主の募集
- 二 業務処理状況の報告
- 三 重要事項説明書の作成及び借主への説明

- 四 賃貸借契約書(宅地建物取引業法第37条に定める交付書面)の作成
- 五 賃貸借契約の締結補助
- 六 鍵及び貸室の引渡しの代行

#### (賃貸条件に関する意見根拠の明示)

**第9条** 乙は、賃貸条件の決定に際し、甲にその条件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。

#### (賃貸条件の変更)

**第10条** 甲は、賃貸条件を変更しようとするときは、乙にその旨通知します。

2 乙は、前項の賃貸条件の変更に際して、前条と同様の方法で意見を述べることができます。

#### (媒介報酬の請求)

**第11条** 乙の媒介によって目的物件の賃貸借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。

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、頭書(5)①記載のとおりとします。

#### (媒介報酬受領の時期)

**第12条** 媒介報酬の受領の時期は、頭書(5)②記載のとおりとします。

#### (敷金等の引渡し)

**第13条** 乙は、目的物件の賃貸借契約の成立により受領した敷金その他一時金を、速やかに、甲に引渡さなければなりません。

#### (特別依頼に係る費用)

**第14条** 甲が、乙に特別に依頼した広告の料金等の費用については甲の負担とし、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15条** 本契約の有効期間内又は有効期間満了後3ヶ月以内に、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賃貸借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。

#### (自己発見取引)

**第16条** 甲は、本契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の賃貸借契約を締結したとき、又は乙以外の宅地建物取引業者の賃貸借媒介若しくは代理によって目的物件の賃貸借契約を成立させたときは、遅滞なく、乙にその旨通知します。

2 甲が前項の通知を怠った場合において、乙が当該賃貸借契約の成立後善意で甲のために賃貸借媒介業務に要する費用を支出したときは、乙は、甲に対し、その費用の償還を請求することができます。

#### (費用償還の請求)

**第17条** 本契約の有効期間内において、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賃貸借媒介又は代理を依頼し、これによって賃貸借契約を締結したときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約の締結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 本契約の有効期間内において、乙において目的物件に係る賃貸借契約を成立せしめたにもかかわらず、乙の責

めに帰すことができない事由によって本契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、賃貸借契約の締結のために要した費用の償還を請求することができます。

- 3 前2項の費用の額は、頭書(5)に記載する報酬額を超えることはできません。

#### (更新)

**第18条** 本契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

- 2 前項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、書面でその旨を申し出るものとします。
- 3 甲乙間で本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、従前の契約と同一の内容の契約が成立したものとみなします。

#### (契約の解除)

**第19条** 甲又は乙が、本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、本契約を解除することができます。

- 2 前項の規定にかかわらず、次のいずれかに該当する場合においては、甲は、本契約をただちに解除することができます。
- 一 乙が本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 乙が本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
- 3 第1項の規定にかかわらず、甲又は乙が、第4条に定める有効期間内に、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、本契約をただちに解除することができます。
- 一 第3条第一号又は第二号の確約に反する申告をしたことが判明した場合
  - 二 第3条第三号の確約に反して契約をしたことが判明した場合
  - 三 第3条第四号の確約に反する行為をした場合
- 4 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、第11条に定める媒介報酬額に相当する金額（既にその一部を受領している場合には、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金額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 5 甲又は乙が本契約を解除しようとするときは、その相手方に対し、書面で通知するものとします。

#### (合意管轄裁判所)

**第20条** 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要が生じたときは、目的物件の所在地を管轄する地方（簡易）裁判所を第1審管轄裁判所とします。

#### (特約)

**第21条** 本契約の特約事項は、頭書(6)記載のとおりとします。

〈参考〉

※1室1戸の場合は、頭書(2)、(3)欄を次の参考書式に差し替えて利用することもできます。

〔参考1〕頭書(2) 物件の表示(1室・1戸の場合)

建 物	名 称				階	号室
	間 取 り	・ LDK ・ DK ・ K	床面積	m <sup>2</sup>		
	所 在 地	(住居表示)				
		(登記簿)				
	構 造	木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造・鉄骨鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造・その他 ( )／瓦葺・スレート葺・亜鉛メッキ鋼板葺・セメント瓦葺・陸屋根・その他 ( )／( )階建／全( )戸				
	種 類	マンション・アパート・戸建・( )	新築年月	年 月		
土 地	土 地 の 権 利	貸主所有・借地・( )	地 目			
	地 積	m <sup>2</sup> (公簿・実測)				
	借 地 の 場 合	借地権の内容(該当する項目の□にチェックしてください)				
		<input type="checkbox"/> 旧法による借地権 <input type="checkbox"/> 普通借地権 <input type="checkbox"/> 一般定期借地権 <input type="checkbox"/> 建物譲渡特約付き借地権(譲渡の時期 <input type="checkbox"/> 使用貸借				
		借 地 期 間	年 月 日から	年 月 日まで	年間	
建 物 賃 貸 借 契 約 の 種 類	(該当する項目の□にチェックしてください) <input type="checkbox"/> 一般賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 定期賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 取壊し予定期限付き賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 一時使用的賃貸借契約 <input type="checkbox"/> 高齢者の居住の安定確保に関する法律による終身建物賃貸借契約					

設備(飲用水・電気・ガスの供給設備及び排水施設の整備状況)			
	直ちに利用可能な施設	施設の整備予定(内容)	整備の負担金
飲用水	公営・私営・井戸 メーター(専・子・割当)	年 月頃 公営・私営・井戸	無・有( 円)
電 気	( )電力 メーター(専・子・割当)	年 月頃	無・有( 円)
ガ ス	都市・プロパン メーター(専・子・割当)	年 月頃	無・有( 円)
排 水	有(公下水・浄化槽)・無	年 月頃 公下水・浄化槽	無・有( 円)
設備(住戸部分の設備・施設等)			
設 備	トイレ :専用(水洗・非水洗)・共用(水洗・非水洗) 台所 :専用・共用 浴室 :有(専用・共用)・無 シャワー :有・無 給湯設備 :有・無 ガスコンロ :有・無 冷暖房 :有・無 冷暖房設置 :可・不可 電気容量 :( )アンペア エレベーター :有・無		
施 設	専用駐車場 :有 使用料月額 円(内消費税等相当額 円)・無 自転車置き場 :有 使用料月額 円(内消費税等相当額 円)・無 専用物置 :有 使用料月額 円(内消費税等相当額 円)・無 専用庭 :有 使用料月額 円(内消費税等相当額 円)・無		
備 考			

**【参考2】頭書(3) 貸賃条件(1室・1戸の場合)**

賃料	月額	円	共益費	月額	円			
敷金		円 (賃料 ヶ月)		円 (賃料 ヶ月)		附属施設料	月額	円
その他の条件								