

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。

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と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 ⑤		TEL ( )	
	住所			
乙 (宅地建物取引業者)	商号（名称）		代表者 ⑤	
	事務所所在地 TEL ( )			
	免許証番号		知事・大臣 ( )	号
	賃貸不動産管理業協会会員番号			
	管理担当者	氏名 (賃貸不動産管理士・賃貸不動産経営管理士：登録番号 )		

※賃貸不動産管理業協会に加盟している場合は賃貸不動産管理業協会会員番号を記入して下さい。また、管理担当者が賃貸不動産管理士制度または賃貸不動産経営管理士制度に登録されている場合には該当するものに○を付し登録番号を記入して下さい。

頭書(1)有効期間

期 間		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・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・亜鉛メッキ銅板葺・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	㎡ (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 <input type="checkbox"/> 一般借家契約 <input type="checkbox"/> 定期借家契約 <input type="checkbox"/> 取壊し予定期限付き借家契約 <input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借契約 <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 <input type="checkbox"/> 使用貸借		
附 属 施 設				[備考]

頭書(3)賃貸条件 (※1室・1戸の場合は〈参考書式〉と差し替え)

部屋 番号	タイプ	床面積 (㎡)	バルコニー (㎡)	月額賃料 (円)	月額共益費 (円)	設備	備考

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報酬	報酬（消費税等相当額含）・賃料の            ヶ月分の1.05倍相当額
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。

### (有効期間)

第3条 本契約の有効期間は、頭書(1)に記載のとおりとします。

・賃貸借の媒介については宅建業法上も契約期間に制限がないが、国土交通省の標準媒介契約書に準じて3ヶ月とした。

### (目的物件の表示等)

第4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)に記載のとおりです。

### (重ねて依頼する業者の明示)

第5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称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6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7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代行

・媒介業務の範囲は、借主の募集から鍵及び貸室の引渡し代行までと位置づけている。旧建設省の住宅の標準賃貸借媒介契約書においても同様の位置づけがなされている。

なお、平成7年に全宅連が研究会報告書として示した「住宅賃貸借媒介契約書（貸主用・継続型）(案)」では、更新時業務及び解約・明渡し業務も受託することを予定していたが、これらは管理業務に属する業務であり（住宅の標準賃貸借媒介契約書ではこれらの業務は含まれていない）、これらの業務を受託するのであれば、建物

媒介・管理委託契約書を活用し、当該業務のみを管理業務の内容としてチェックすることによって対応が可能であるので、本書式からは削除している。

(賃貸条件に関する意見根拠の明示)

第8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9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。

・媒介の場合には、賃貸条件の決定と同様、貸主が主体となって行い、媒介業者はそれに対し意見を述べるという立場であることを明確に規定した。すなわち、媒介業者は、主体的に賃貸条件を決定変更する権限を有さないし、積極的な助言義務まで負担するものではない。

この点住宅賃貸借（媒介・）管理委託契約では賃貸条件の変更は甲乙協議の上決定するとしているが、これは、管理業務の観点には貸主の賃貸経営全般に対する助言等の要素が含まれうること、賃貸条件の変更は管理業務の態様に影響が生じる可能性があることなどから、媒介・管理業者の場合には賃貸条件の変更につきより能動的積極的な立場にあることが必要とされることによる。

(媒介報酬の請求)

第10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11条 媒介報酬の受領の時期は、頭書(5)②に記載のとおりとします。

(敷金等の引渡し)

第12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、甲に引き渡さなければなりません。

(特別依頼に係る費用)

第13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14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15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。

・本契約書においては、甲が自ら発見した相手との賃貸借契約を妨げるものではないが、賃貸借契約締結以前の乙への通知を徹底させるとともに（第1項）、通知を怠った場合等の費用償還を規定している（第2項）。

(費用償還の請求)

**第16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、乙の責めに帰する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17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。

・貸主と管理業者との間で合意により契約を継続することができる。

(契約の解除)

**第18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 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。

・委任契約は、当事者間の高度の信頼関係に基づく法律関係であり、信頼関係が失われた場合には、委任を継続させることはできなくなる。そのため、民法でも、委任の当事者はいつでも契約を解除できるとされている（民法第641条第1項）。本条各号は、この委任契約の終了原因たる「信頼関係が失われる」と判断される事情を典型的に明示し、契約終了原因をあらかじめ明確にしておくことによってトラブルを未然に防止する趣旨で規定している。

(合意管轄裁判所)

第19条 本契約に起因する紛争に関し、訴訟を提起する必要があるときは、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20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る。

〔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	・ L D K ・ D K ・ K	床面積	m <sup>2</sup>
	所 在 地	(住居表示)		
		(登記簿)		
	構 造	木造・鉄骨・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・亜鉛メッキ銅板葺・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"/> 一般借家契約 <input type="checkbox"/> 定期借家契約 <input type="checkbox"/> 取壊し予定期限付き借家契約 <input type="checkbox"/> 一時使用の賃貸借契約 <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 <input type="checkbox"/> 使用貸借			

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) 賃貸条件 (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							