

住宅賃貸借媒介契約書（借主用）

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 (借主)	氏名	印	TEL ()
	住所		
乙 (宅地建物取引業者)	商号（名称）	代表者	印
	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（※複数戸（室）の依頼を受ける場合には〔参考1〕と差し替え）

建 物	名 称				階	号室
	間 取 り	・ LDK ・ DK ・ K	床面積	m ²		
	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 ² (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			

頭書(3)賃貸条件（※複数戸（室）の依頼を受ける場合には〔参考2〕と差し替え）

賃 料	月額 円	共益費	月額 円			
敷 金	円 (賃料 ケ月)		円 (賃料 ケ月)	附属施設料	月額	円
その他の条件						

頭書(4)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(5)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1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。

(乙の義務)

第5条 乙は、善良なる管理者としての注意をもって業務を遂行するものとします。

(乙が受託する業務の範囲)

第6条 乙は、次の業務を行います。

- 一 貸主等との連絡調整
- 二 重要事項の説明
- 三 賃貸借契約の締結補助

(媒介報酬の請求)

第7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（4）①記載のとおりとします。

(媒介報酬受領の時期)

第8条 媒介報酬の受領の時期は、頭書（4）②に記載のとおりとします。

(直接取引)

第9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。

(甲の通知義務)

第10条 甲は、本契約の有効期間内に、他の物件の賃貸借契約の締結その他の事由により、本契約を継続する必要がなくなったときは、直ちに、乙にその旨通知しなければなりません。

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）。

(賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止)

第11条 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、名義のいかんにかかわらず、甲に対して、金員を預けるよう要請することができません。

2 乙は、目的物件の賃貸借契約が成立する以前に、甲の依頼により甲から金員を預かった場合には、契約の成立のいかんにかかわらず、当該金員を甲に返還しなければなりません。

(個人情報の保護)

第12条 乙は、賃貸借媒介業務上取り扱ったことについて知り得た甲の個人情報は、甲の承諾がない限り、賃貸借媒介目的以外に使用することはできません。

(更新)

第13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14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約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類型的に明示し、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15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16条 本契約の特約事項は、頭書（5）記載のとおりとします。

〈参考〉

※目的物件が同一建物の複数戸（室）の場合は、頭書（2）・（3）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）目的物件の表示

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 ² (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
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			
	附 属 施 設		[備考]	

〔参考2〕 頭書(3)賃貸条件