

土地賃貸借媒介契約書(借主用)

土地賃貸借媒介契約書 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	⑩	T E L	
	住所			
乙 (宅地建物取引業者)	商号(名称)		代表者 ⑩	
	事務所所在地 T E L			
	免許証番号 知事・大臣 () 号			
	(一社)全国賃貸不動産管理業協会会員番号			
	管理担当者	氏名 (賃貸不動産経営管理士：登録番号)		

※(一社)全国賃貸不動産管理業協会に加盟している場合は会員番号を記入してください。又、賃貸不動産経営管理士資格に登録されている場合には登録番号を記入してください。

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	所 在	
	地 番	
	地 目	
	地 積	
②	所 在	
	地 番	
	地 目	
	地 積	
③	所 在	
	地 番	
	地 目	
	地 積	
設 備		

頭書(3) 賃貸条件

	①	②	③
賃貸借の種類	☐ 普通借地 ☐ 一般定期借地 ☐ 事業用借地 ☐ 建物譲渡特約付き借地 ☐ 一時使用目的借地 ☐ 建物所有目的以外	☐ 普通借地 ☐ 一般定期借地 ☐ 事業用借地 ☐ 建物譲渡特約付き借地 ☐ 一時使用目的借地 ☐ 建物所有目的以外	☐ 普通借地 ☐ 一般定期借地 ☐ 事業用借地 ☐ 建物譲渡特約付き借地 ☐ 一時使用目的借地 ☐ 建物所有目的以外
地 代			
敷 金			
権 利 金			
そ の 他 の 条 件			

※記載した項目以外に賃貸条件として必要な項目がある場合には、その他の条件欄に記入する。

頭書(4) 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(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、土地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約）

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約します。

- 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 甲が乙に管理を依頼する物件（以下「目的物件」という。）及び賃貸条件は、頭書（2）及び頭書（3）記載のとおりとします。

（乙の義務）

第6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7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8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9条 媒介報酬の受領の時期は、頭書(4)②記載のとおりとします。

(直接取引)

第10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、貸主との間で、乙を排除して頭書(2)記載の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11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。

(賃貸借契約成立以前の金員の受領の禁止)

第12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13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、漏えい等がないようにするとともに、甲の承諾がない限り、賃貸借の媒介目的以外に使用することはできず、かつ、貸主及び貸主が依頼した宅地建物取引業者以外の者に提供することはできません。

(更新)

第14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15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 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、何らの催告を要せずして、この媒介契約を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契約を解除したときは、乙は、甲に対し、第8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16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17条 本契約の特約事項は、頭書（5）記載のとおりとします。