



平成16年8月に公表した「媒介業務の円滑化に関する研究会取りまとめ」において、媒介業務の内容を明確化するための標準媒介契約約款の見直しの方向性が示されたことから、取りまとめでの提言を踏まえ、以下の通り改正されましたので、改正点について下記に列記します。

## 標準媒介契約約款の一部改正について

### 1. 改正の概要

#### ① 媒介に係る業務

##### （専任、専属専任、一般媒介契約共通）

標準契約書に媒介業務に一般的かつ共通に見られる業務及び宅地建物取引業法上義務づけられている業務を明示し、必要に応じその他の業務も記載できるよう自由記載が可能な欄がもうけられた。

#### ② 業務処理状況の報告方法・報告回数、指定流通機構への登録期限の記載方法の弾力化（専任、専属専任媒介契約共通）

電子メールにより業務処理状況報告を行うことを認め、文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記載する。

業務処理状況の報告頻度や指定流通機構への登録期限については、法令等が定める上限の範囲内で、空欄にして自由に記載できる。

#### ③ 指定流通機構への成約情報通知義務の明記（専任、専属専任媒介契約共通）

媒介契約の目的物件について売買の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項の規定に基づき、当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物業者に提供されるなど、指定流通機構のために利用される旨を標準契約書に明示する。

### 2. 施行期日

平成17年7月1日

### 専任媒介契約書

#### 1 成約に向けての義務

- 一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。
- 二 乙は、甲に対し、\*1により、\*2回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。
- 三 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、\*3にこの媒介契約の締結の日の翌日から\*4日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

#### 備考

- \*1 文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。
- \*2 宅地建物取引業法第34条の2第8項に定める頻度（2週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。
- \*3 当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行なっている指定流通機構の名称を記入すること。
- \*4 宅地建物取引業法第34条の2第5項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の8に定める期間（7日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。



## 2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる業務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。

三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。

四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行いません。

五 その他（ ）

宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。

四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

五 その他専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

### 専属専任媒介契約書

#### 1 成約に向けての義務

一 乙は、契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力します。

二 乙は、甲に対し、\*1 により、\*2 回以上の頻度で業務の処理状況を報告します。

三 乙は、広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を\*3 にこの媒介契約の締結の日の翌日から\*4 日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。また、目的物件に登録したときは、遅滞なく、甲に対して宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を交付します。

なお、乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、宅地建物取引業法第34条の2第7項に基づき当該契約に関する情報を指定流通機構に通知し、当該契約に関する情報は、当該指定流通機構から宅地建物取引業者に提供されるなど、宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に定める指定流通機構の業務のために利用されます。

#### 備考

\*1 文書又は電子メールのうちいずれかの方法を選択して記入すること。

\*2 宅地建物取引業法第34条の2第8項に定める頻度（1週間に1回以上）の範囲内で具体的な頻度を記入すること。

\*3 当該目的物件の所在地を含む地域を対象として登録業務を行なっている指定流通機構の名称を記入すること。

\*4 宅地建物取引業法第34条の2第5項及び宅地建物取引業法施行規則第15条の8に定める期間（5日以内）の範囲内で具体的な期間を記入すること。

#### 2 媒介に係る業務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 乙は、甲に対し目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。

### 専任媒介契約約款

#### （宅地建物取引業者の義務等）

第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。

一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。

二 甲に対して、専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。

三 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専任媒介契約書に記載する期間内（乙の休業日を含みません。）に登録すること。

四 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。

2 乙は、前項に掲げる業務を履行するとともに、次の業務を行います。

一 媒介価格の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。

二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。

三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。



- 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。
- 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行います。
- 五 その他（ ）

### 専属専任媒介契約約款

(宅地建物取引業者の義務等)

- 第4条 乙は、次の事項を履行する義務を負います。
- 一 契約の相手方を探索するとともに、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて積極的に努力すること。
  - 二 甲に対して、専属専任媒介契約書に記載する方法及び頻度により業務の処理状況を報告すること。
  - 三 広く契約の相手方を探索するため、目的物件につき、所在地、規模、形質、媒介価額その他の事項を、専属専任媒介契約書に記載する指定流通機構に媒介契約の締結の日の翌日から専属専任媒介契約書に記載する期間内(乙の休業日は含みません。)に登録すること。
  - 四 前号の登録をしたときは、遅滞なく、指定流通機構が発行した宅地建物取引業法第50条の6に定める登録を証する書面を甲に対して交付すること。
- 2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の業務を行います。
- 一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行なうこと。
  - 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。
  - 三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。
  - 四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。

- 五 その他専属専任媒介契約書に記載する業務を行うこと。

### 一般媒介契約書

#### 3 媒介に係る乙の業務

- 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。
- 一 乙は、甲に対し、目的物件を売買すべき価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかにして説明を行います。
  - 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、乙は、甲に対し、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させます。
  - 三 乙は、目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対し、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付します。
  - 四 乙は、甲に対し、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行いません。
  - 五 その他（ ）

### 一般媒介契約約款

(宅地建物取引業者の業務)

- 第5条 乙は、契約の相手方との契約条件の調整等を行い、契約の成立に向けて努力するとともに、次の業務を行います。
- 一 媒介価額の決定に際し、甲に、その価額に関する意見を述べるときは、根拠を示して説明を行うこと。
  - 二 甲が乙に目的物件の購入又は取得を依頼した場合にあっては、甲に対して、目的物件の売買又は交換の契約が成立するまでの間に、取引主任者をして、宅地建物取引業法第35条に定める重要事項について、取引主任者が記名押印した書面を交付して説明させること。
  - 三 目的物件の売買又は交換の契約が成立したときは、甲及び甲の相手方に対して、遅滞なく、宅地建物取引業法第37条に定める書面を作成し、取引主任者に当該書面に記名押印させた上で、これを交付すること。
  - 四 甲に対して、登記、決済手続等の目的物件の引渡しに係る事務の補助を行うこと。
  - 五 その他一般媒介契約書に記載する業務を行うこと。



**平成17年度 第1回理事会 平成17年6月7日・安保ホールにて開催**

- 議事 第1号議案 事業費の予算超過に伴う予備費の流用に関する件  
 第2号議案 総会提出議案の審議に関する件  
 総会提出 第1号議案 平成16年度事業報告承認に関する件  
 同 事業監査報告  
 第2号議案 平成16年度収支決算報告承認に関する件  
 同 会計監査報告  
 第3号議案 平成17年度事業計画（案）承認に関する件  
 第4号議案 平成17年度収支予算（案）承認に関する件  
 第5号議案 役員の選出に関する件  
 第3号議案 代議員の承認に関する件  
 第4号議案 専門委員会委員の承認に関する件  
 第5号議案 総会等諸役分担に関する件

**平成17年度 通常総会 平成17年6月17日・ホテルキャスルプラザにて開催**

- 議事 第1号議案 平成16年度事業報告承認に関する件  
 同 事業監査報告  
 第2号議案 平成16年度収支決算報告承認に関する件  
 同 会計監査報告  
 第3号議案 平成17年度事業計画（案）承認に関する件  
 第4号議案 平成17年度収支予算（案）承認に関する件  
 第5号議案 役員の選出に関する件

理事・代議員・専門委員の変更がありました。（順不同・敬称略）

理 事	
箕浦 茂幸	(社)岐阜県宅地建物取引業協会
中田 幸治	(社)全日本不動産協会 愛知県本部
柳生 利勝	(社)不動産流通経営協会 中部支部
代 議 員	
澤田 稔	(社)全日本不動産協会 富山県本部
神田 徳一	(社)全日本不動産協会 愛知県本部
廣田 幸夫	(社)全日本不動産協会 愛知県本部

専 門 委 員		
総務・財政委員会	神田 徳一	(社)全日本不動産協会 愛知県本部
倫理・紛争処理委員会	澤田 稔	(社)全日本不動産協会 富山県本部

**お 知 ら せ**

- \*レインズIP型練習用サイトから、GISサービスの練習用サイトが利用できるようになりました。（平成17年6月1日より）  
 ご利用希望の方は、事務局までお問い合わせ下さい。
- \*沿線・駅コードの一部変更について  
 下記の沿線・駅コードが平成17年5月9日より変更になっております。沿線コード及び駅コードどちらか一方の変更の場合もあります。

伊東線 (2401)	富山地铁本線 (6501)	東海道本線(湯河原2171、その他4171)
東海交通事業城北線 (4437)	富山地铁立山線 (6502)	伊豆急行 (2393)
三岐鉄道 (4536)	富山地铁不二越上滝 (6503)	北陸本線 (6191)
三岐鉄道北勢線 (4537)	富山地铁富山市内線 (6504)	高山本線 (6418)
ガイドウェイ志段味 (4490)	黒部峡谷鉄道 (6506)	関西本線 (6426)
新交通桃花台線 (4480)	万葉線 (6507)	近鉄大阪線 (6541)
小浜線 (6411)	北陸鉄道浅野川線 (6511)	東海道・山陽新幹線 (4001)
越美北線 (6412)	北陸鉄道石川金名線 (6512)	御殿場線 (4181)
七尾線 (6413)	福井鉄道福武線 (6521)	身延線 (4182)
氷見線 (6416)	えちぜん鉄道勝山線 (6522)	飯田線 (4183)
城端線 (6415)	えちぜん鉄道三国線 (6523)	中央本線 (4184)
富山港線 (6417)	近鉄伊賀線 (6544)	紀勢本線 (4431)
のと鉄道・七尾線 (6420)		

●沿線コードについては  
 沿線コードのみの変更 緑  
 駅コードのみの変更 黒  
 沿線・駅コードとも変更 赤  
 で表示しました。

●駅コードについては事務局  
 までお問い合わせ下さい。  
 問い合わせ先  
 TEL 052-521-8589

物件登録の際は、図面も登録しましょう。