

仲介事務契約書

依頼者（以下、甲とする。）は、この契約書及び仲介事務契約約款により、別表に表示する不動産（目的物件）に関する賃貸借の仲介を受託者（以下、乙とする。）に依頼し、乙はこれを承諾します。

甲は、目的物件の賃貸借を、乙以外の者に重ねて依頼することができません。

甲は、自ら発見した相手方と賃貸借の契約を締結することができます。

平成 年 月 日

甲・依頼者 住 所
氏 名 印

乙・受託者 住 所 徳島市川内町平石住吉209番地5
名 称 徳島県住宅供給公社
代表者 理事長 鎌田 義人 印

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)□文書・□電子メールにより(*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、賃料その他の事項を、「とくしま回帰」空き家情報バンクにこの仲介事務契約の締結の日の翌日から _____日以内（乙の休業日を含みません。）に登録します。

〔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）に準じて具体的な頻度を記入すること。

2 仲介に係る事務

乙は、1に掲げる義務を履行するとともに、次の事務を行います。

- 一 乙は、甲に対し、目的物件を賃貸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 甲の相手方が乙に目的物件の賃借を申し出た場合にあっては、乙は、甲の相手方に対して、目的物件の賃貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業法第 35 条に準じた重要事項について説明を行います。
- 三 乙は、目的物件の賃貸借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 条に準じた書面を作成し、これを交付します。
- 四 乙は、甲に対し、目的物件の賃貸借に係る入居者選定事務の補助を行います。
- 五 その他（ _____ ）

3 違約金等

- 一 甲がこの仲介事務契約の有効期間内に乙以外の者に目的物件の賃貸借の仲介（媒介）若しくは代理を依頼し、これによって賃貸借の契約を成立させたとき、乙は、甲に対して、仲介事務費に相当する金額（この仲介事務に係る消費税額及び地方消費税額の合計額に相当する額を除きます。）を違約金として請求することができます。
- 二 乙の責めに帰すことができない事由によってこの仲介事務契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、この仲介事務契約の履行のために要した費用の償還を請求することができます。

4 有効期間

この仲介事務契約締結後 _____ヶ月（平成 _____年 _____月 _____日まで）とします。

5 仲介事務費の額は次の合計額とします。

消費税及び地方消費税抜き事務費の額	円
消費税額及び地方消費税額の合計額	円
合 計	円

6 仲介事務費の受領の時期

--

別表

所有者	住所	
	氏名	
登記 名義人	住所	
	氏名	

所在地	
-----	--

目的 物件の 表示	<input type="checkbox"/> 土地	実測	m ²	地目	<input type="checkbox"/> 宅地・ <input type="checkbox"/> 田・ <input type="checkbox"/> 畑 <input type="checkbox"/> 山林・ <input type="checkbox"/> 雑種地 <input type="checkbox"/> その他 ()	権利 内容	<input type="checkbox"/> 所有権 <input type="checkbox"/> 借地権
		公簿	m ²				
	<input type="checkbox"/> 建物	建築 面積	m ²	種類	構造	造	
		延べ 面積	m ²	間取り			葺 階建

賃料	月額	円	備考：
敷金		円	備考：
その他			

仲介事務契約約款

(目的)

第1条 この約款は、宅地又は建物の賃貸借の仲介事務契約について、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。

(当事者の表示と用語の定義)

第2条 この約款においては、仲介事務契約の当事者について、依頼者を「甲」、依頼を受ける徳島県住宅供給公社を「乙」と表示します。

2 この約款において、「仲介事務契約」とは、甲が依頼の目的である宅地又は建物（以下「目的物件」といいます。）の賃貸借の仲介（媒介）又は代理を乙以外の者に重ねて依頼することができないものとする契約をいいます。

(目的物件の表示等)

第3条 目的物件を特定するために必要な表示及び目的物件を賃貸すべき価額（以下「賃料」といいます。）は、仲介事務契約書の別表に記載します。

(徳島県住宅供給公社の義務等)

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、仲介事務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 目的物件の賃借の申込みがあったときは、甲に対して、遅滞なく、その旨を報告すること。
- 四 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、賃料その他の事項を、「とくしま回帰」空き家情報バンクに仲介事務契約の締結の日の翌日から仲介事務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。
- 2 乙は、前項に掲げる義務を履行するとともに、次の事務を行います。
 - 一 賃料の決定に際し、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 甲の相手方が乙に目的物件の賃借を申し出た場合にあっては、甲の相手方に対して、目的物件の賃貸借の契約が成立するまでの間に、宅地建物取引業法第35条に準じた重要事項について説明を行うこと。
 - 三 目的物件の賃貸借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条に準じた書面を作成し、これを交付すること。
 - 四 甲に対して、目的物件の賃貸借に係る入居者選定事務の補助を行うこと。
 - 五 その他仲介事務契約書に記載する事務を行うこと。

(賃料の変更の助言等)

第5条 売買価額が地価や物価の変動その他事情の変更によって不相当と認められるに至ったときは、乙は、甲に対して、賃料の変更について根拠を示して助言します。

2 甲は、賃料を変更しようとするときは、乙にその旨を通知します。この場合において、賃料の変更が引上げであるときは、乙の承諾を要します。

3 乙は、前項の承諾を拒否しようとするときは、その根拠を示さなければなりません。

(有効期間)

第6条 仲介事務契約の有効期間は、3ヶ月を超えない範囲で、甲乙協議の上、定めます。

(仲介事務費の請求)

第7条 乙の仲介によって目的物件の賃貸借の契約が成立したときは、乙は、甲に対して、事務費（以下、「仲介事務費」といいます。）を請求することができます。

2 前項の仲介事務費の額は、国土交通省告示に定める限度額の範囲内に準じて、甲乙協議の上、定めます。

(事務費の受領の時期)

第8条 乙は、宅地建物取引業法第37条に準じた書面を作成し、これを成立した契約の当事者に交付した後でなければ、前条第1項の仲介事務費を受領することができません。

(特別依頼に係る費用)

第9条 甲が乙に特別に依頼した広告の料金又は遠隔地への出張旅費は甲の負担とし、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10条 仲介事務契約の有効期間の満了後2年以内に、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。

(違約金の請求)

第11条 甲は、仲介事務契約の有効期間内に、乙以外の者に目的物件の賃貸借の仲介（媒介）又は代理を依頼することはできません。甲がこれに違反し、売買の契約を成立させたときは、乙は、甲に対して、仲介事務費に相当する金額（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額を除きます。）の違約金の支払いを請求することができます。

(自ら発見した相手方と契約しようとする場合の通知)

第12条 甲は、仲介事務契約の有効期間内に、自ら発見した相手方と目的物件の売買の契約を締結しようとするときは、乙に対して、その旨を通知しなければなりません。

(費用償還の請求)

第13条 仲介事務契約の有効期間内において、乙の責めに帰すことができない事由によって仲介事務契約が解除されたときは、乙は、甲に対して、仲介事務契約の履行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 前項の費用の額は、仲介事務費の額を超えることはできません。

(更新)

第14条 仲介事務契約の有効期間は、甲及び乙の合意に基づき、更新することができます。

2 有効期間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文書でその旨を申し出るものとします。

3 前2項の規定による有効期間の更新に当たり、甲乙間で仲介事務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 甲又は乙が仲介事務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、仲介事務契約を解除することができます。

2 次のいずれかに該当する場合には、甲は、仲介事務契約を解除することができます。

- 一 乙が仲介事務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 乙が仲介事務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 乙が不正又は著しく不当な行為をしたとき。

(反社会的勢力の排除)

第16条 甲及び乙は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。

- ① 自らが、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。
- ② 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。

- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この仲介事務契約を締結するものでないこと。
- ④ この仲介事務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 偽計又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

- 2 甲又は乙の一方について、この仲介事務契約の有効期間内に、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、この仲介事務契約を解除することができます。

ア 前項①又は②の確約に反する申告をしたことが判明した場合

イ 前項③の確約に反し契約をしたことが判明した場合

ウ 前項④の確約に反する行為をした場合

- 3 乙が前項の規定によりこの仲介事務契約を解除したときは、乙は、甲に対して、仲介事務費に相当する金額（既に仲介事務費の一部を受領している場合は、その額を除いた額。なお、この仲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額を除きます。）を違約金として請求することができます。

（特約）

第17条 この約款に定めがない事項については、甲及び乙が協議して、別記特約条項に定めることができます。

- 2 この約款の各条項の定めに対する特約で甲に不利なものは無効とします。

別記特約条項

様式第7号 [所有者賃貸借用]

仲介事務契約書

様

徳島県住宅供給公社