

「媒介契約」3つの種類の比較と重要ルール

媒介契約とは、不動産の売買や貸借の「仲介」を宅建業者に依頼する際に結ぶ契約のことです。依頼者の自由度が高い順に「一般」「専任」「専属専任」の3種類があります。

比較項目	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
他業者への重ね依頼	○(可能)	✖(禁止)	✖(禁止)
自己発見取引(自ら買主を探す)	○(可能)	○(可能)	✖(禁止)
有効期間	制限なし	最長3か月	最長3か月
指定流通機構(レインズ)の登録義務	義務なし(任意)	契約から7日以内	契約から5日以内
業務処理状況の報告義務	義務なし(任意)	2週間に1回以上	1週間に1回以上

1. 有効期間と「自動更新」の罠

専任・専属専任媒介契約の有効期間は**最長3か月**です。これより長い期間(例:6か月など)を定めても、強制的に「3か月」に短縮されます。

また、契約の更新は必ず「依頼者からの申出」によらなければなりません。業者側から勝手に更新したり、契約書に「申し出がない場合は自動更新する」と定めたりしても、宅建業法違反となり無効です。

2. 日数計算の「休業日」を含む・含まない問題

- レインズへの登録義務: 専任(7日以内)と専属専任(5日以内)の登録日数を計算する際、業者の**「休業日は含まない(除外して数える)」**のがルールです。
- 報告義務: 専任(2週間に1回)と専属専任(1週間に1回)の報告頻度の計算には、**「休業日を含む」**点に注意が必要です。この「含む・含まない」を逆にして出題されるケースが多発しています。

3. 「宅建士」は無関係! 媒介契約書の記名トラップ

宅建業者は、媒介契約を結んだら遅滞なく契約内容を記載した書面(34条の2書面)を作成し、依頼者に交付する義務があります。

ここで本試験によく出るのが「専任の宅建士に記名させなければならない」という選択肢ですが、これは**大きな間違い(✖)**です。媒介契約書はあくまで業者(会社)としての契約書面であるため、宅地建物取引士の記名は一切不要です。35条書面(重要事項説明書)や37条書面(契約書)とのルールの違いを明確におきましょう。