

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 1 回

媒介契約の種類（専属専任・専任・一般）

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 媒介契約とは
3. 3種類の媒介契約の比較
4. 売主の状況に応じた提案の考え方
5. レインズ登録の実務ポイント
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 専属専任・専任・一般媒介契約の違いを説明できる
- それぞれの報告義務・レインズ登録義務・有効期間を把握する
- 売主の状況に応じて適切な媒介契約を提案できる

2. 媒介契約とは

媒介契約は、宅建業者が売買・賃貸の仲介を行う際に、依頼者（売主・貸主等）と締結する契約です。宅建業法により、契約内容を記載した書面（媒介契約書）の交付が義務付けられています。

3. 3種類の媒介契約の比較

	専属専任媒介	専任媒介	一般媒介
他社への重複依頼	不可	不可	可（複数社に依頼可）
自己発見取引	不可（自分で見つけた相手とも業者経由で契約）	可	可
有効期間	最長3ヶ月	最長3ヶ月	法令上の上限なし（実務上3ヶ月が多い）
レインズ登録義務	契約日から5日以内（休業日除く）	契約日から7日以内（休業日除く）	義務なし
業務処理報告義務	1週間に1回以上	2週間に1回以上	義務なし

有効期間はいずれも依頼者からの申出により更新可能です。専属専任・専任は、期間・登録・報告のいずれも法定の上限・義務が定められている点が一般媒介との大きな違いです。

4. 売主の状況に応じた提案の考え方

売主の状況・希望	向いている媒介契約
早期売却を最優先したい	専属専任・専任媒介（業者側の販売活動へのコミットが高ま

	る)
知人など自分でも買主を探したい	専任媒介（自己発見取引が可能）または一般媒介
複数社に競わせて幅広く売却活動をしたい	一般媒介
特殊物件で専門性の高い販売活動が必要	専属専任媒介（1社に一本化し密な連携で進める）

5. レインズ登録の実務ポイント

- レインズ登録は、契約締結日を1日目として起算する（休業日を除く営業日カウント）
- 登録後、登録証明書を発行し、依頼者に交付する義務がある
- 一般媒介はレインズ登録義務がないが、任意で登録することも可能（広く情報を流通させたい場合）

レインズへの未登録・登録遅延は宅建業法違反になり得ます。専属専任・専任媒介を受任した際は、登録期限をスケジュール管理に組み込むことが重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- 媒介契約書の記載事項（依頼者・宅建業者の記名押印、有効期間、報酬額等）に漏れがないか
- 専属専任・専任の場合、レインズ登録期限・報告頻度をスケジュールに組み込んだか
- 一般媒介の場合、明示型（他の依頼業者を明示する）か非明示型かを確認したか
- 第11回で扱うインスペクションのあっせん可否について、媒介契約時に説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：専任媒介をおすすめするとき

「専任媒介は弊社1社が窓口となる分、レインズへの登録やご報告の頻度も法律で決まっており、責任を持って販売活動に取り組める契約形態です。ご自身で買主様を見つけられた場合も、弊社を通さずご契約いただくことが可能です。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 一般媒介は複数社に頼めるので有利ですか？

A. 販売網が広がる一方、各社の販売活動への注力度が分散しやすい面もあります。物件の特性やスケジュールに応じて総合的に判断することをおすすめします。

Q. 専属専任媒介中に自分で買主を見つけたらどうなりますか？

A. 自己発見取引はできず、媒介業者を通じて契約する必要があります。違約金が発生する場合もあるため、契約前によく確認しておく必要があります。

Q. 媒介契約の途中解除はできますか？

A. 依頼者からの中途解除は、正当な事由がない場合、それまでの実費相当額を請求されることがあります。契約書の解除条項を確認しましょう。

9. ケーススタディ

ケース：レイنز登録の遅延でトラブルに

状況：専任媒介契約を締結したが、担当者の多忙によりレイنز登録が期限（7日）を超えてしまい、売主から『他社にも情報が回っていないのでは』と不信感を持たれた。

原因：契約締結日から登録期限までのスケジュール管理が個人任せになっていた。

教訓：媒介契約締結と同時にレイنز登録期限をシステム・チェックリストで管理し、期限超過を防ぐ仕組みを整える。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 専属専任媒介のレインズ登録期限はどれか。 ①5 日以内 ②7 日以内 ③14 日以内

問 2. 自己発見取引ができない媒介契約はどれか。 ①一般媒介 ②専任媒介 ③専属専任媒介

問 3. 一般媒介の業務処理報告義務はどれか。 ①1 週間に 1 回 ②2 週間に 1 回 ③義務なし

解答：問 1＝① 問 2＝③ 問 3＝③

12. 今日のまとめ

- 媒介契約は専属専任・専任・一般の 3 種類があり、重複依頼・自己発見取引・登録義務等が異なる
- 専属専任・専任はレインズ登録・報告義務が法定されており、期限管理が重要
- 売主の状況・希望に応じて、適切な媒介契約を提案することが信頼構築につながる

次回予告：第 2 回「重要事項説明の基礎」― 宅建業法 35 条に基づく説明義務の全体像を扱います。