

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 2 章 宅建業法 第 4 回

媒介契約の規制

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 媒介契約とは
3. 媒介契約の 3 類型
4. 媒介契約書面（34 条の 2 書面）の交付
5. 指定流通機構（レインズ）への登録
6. 業務処理状況の報告義務
7. 有効期間・更新
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 媒介契約の 3 類型（一般・専任・専属専任）の違いを説明できる
- 媒介契約書面（34 条の 2 書面）の記載事項と交付義務を理解する
- 指定流通機構への登録義務と期限を類型ごとに理解する
- 業務処理状況の報告義務の頻度を類型ごとに理解する

2. 媒介契約とは

媒介契約とは、宅建業者が売主・買主等の依頼を受けて、売買・交換・貸借の媒介（仲介）を行う際に締結する契約です。宅建業法は、依頼者保護の観点から、媒介契約の内容や宅建業者の義務について詳細な規制を設けています（宅建業法 34 条の 2）。なお、これらの規制は売買・交換の媒介契約に適用され、貸借の媒介には適用されません。

3. 媒介契約の 3 類型

項目	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
他業者への重複依頼	可能	不可	不可
自己発見取引（依頼者が自分で相手方を見つけること）	可能	可能	不可（宅建業者を通さなければならない）
有効期間	法令上の制限なし（行政指導で 3 か月以内が目安）	3 か月以内	3 か月以内
レインズへの登録期限	義務なし	契約締結の日から 7 日以内（休業日を除く）	契約締結の日から 5 日以内（休業日を除く）
業務処理状況の報告頻度	義務なし	2 週間に 1 回以上	1 週間に 1 回以上

専任媒介系の 2 類型（専任・専属専任）は「レインズ登録：7 日・5 日」「報告：2 週間・1 週間」という数字がよく似ているため混同しやすいポイントです。「専属専任の方がより厳しい（数字が小さい）」と覚えると整理しやすくなります。

4. 媒介契約書面（34 条の 2 書面）の交付

宅建業者は、媒介契約を締結したときは、遅滞なく、次の事項を記載した書面（34 条の 2 書面）を作成

し、依頼者に交付（依頼者の承諾を得て電磁的方法による提供も可）しなければなりません。

- 宅地建物を特定するために必要な事項（所在、規模等）
- 宅地建物を売買すべき価額または評価額
- 媒介契約の種類（一般・専任・専属専任の別）
- 既存建物であるときは、依頼者に対する建物状況調査（インスペクション）を実施する者のあつせんに関する事項
- 媒介契約の有効期間・解除に関する事項
- 指定流通機構への登録に関する事項
- 報酬に関する事項
- 依頼者が他の宅建業者の媒介・代理によって重ねて売買契約を成立させたときの措置（違約金等）

宅建業者が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なければなりません（口頭でもよいが、依頼者から求められたら書面等での説明が望ましいとされる）。この34条の2書面の交付義務は、宅建士の専任業務ではなく、宅建業者の義務である点にも注意しましょう（記名等は宅建士でなくても作成自体は可能）。

5. 指定流通機構（レインズ）への登録

専任媒介契約・専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、それぞれの期限内に、指定流通機構（レインズ）に物件情報を登録しなければなりません。登録後、登録を証する書面（登録済証）の交付を受け、これを遅滞なく依頼者に引き渡さなければなりません。

- 売買契約が成立したときは、遅滞なく、その旨を指定流通機構に通知しなければならない（一般媒介契約であっても、レインズに登録していた場合は通知義務がある）

6. 業務処理状況の報告義務

専任媒介契約・専属専任媒介契約を締結した宅建業者は、それぞれの頻度で、依頼者に対し業務の処理状況を報告しなければなりません。報告の方法に制限はなく、口頭でもよいとされています（書面での報告は義務付けられていない）。

報告義務の頻度（専任＝2週間に1回以上、専属専任＝1週間に1回以上）は「以上」という表現に注意しましょう。これより頻度を少なくする特約は依頼者に不利であり無効ですが、頻度を多くする特約（依頼者に有利な特約）は有効です。

7. 有効期間・更新

専任媒介契約・専属専任媒介契約の有効期間は3か月を超えることができません。これより長い期間を定

めた場合、その期間は3か月に短縮されます。更新は依頼者からの申出があるときに限り可能で、更新後の期間も3か月を超えることはできません（自動更新条項は無効）。

8. 重要ポイント整理

- 専属専任は自己発見取引も不可、専任は自己発見取引は可（他業者への依頼のみ不可）
- 有効期間は専任・専属専任いずれも3か月以内。自動更新は不可
- レインズ登録期限は専任7日・専属専任5日（いずれも休業日を除く）
- 業務報告頻度は専任2週間に1回以上・専属専任1週間に1回以上
- 34条の2書面の交付義務は宅建業者の義務（宅建士の独占業務ではない）

9. 出題パターンと注意点

専任媒介と専属専任媒介の数字（7日/5日、2週間/1週間、いずれも3か月）を横に並べて暗記表を作ると、本試験で瞬時に判断できるようになります。「自己発見取引の可否」が両者を区別する最大のポイントである点も忘れずに押さえましょう。

10. 一問一答

Q. 専属専任媒介契約を締結した依頼者が、自ら見つけた相手方と直接売買契約を締結することはできるか。

A. できない。専属専任媒介契約では自己発見取引が禁止されており、依頼者は必ず媒介を依頼した宅建業者を通じて契約しなければならない。

Q. 専任媒介契約を締結した宅建業者は、契約締結の日から何日以内に指定流通機構に登録しなければならないか。

A. 休業日を除いて7日以内に登録しなければならない。

Q. 専任媒介契約において、業務処理状況の報告を1か月に1回とする特約は有効か。

A. 無効である。専任媒介契約の報告義務は2週間に1回以上とされており、これより頻度を少なくする特約は依頼者に不利なため無効となる。

11. ケーススタディ

状況

EX不動産が専属専任媒介契約を締結した依頼者Eから、「知人が買いたいと言っているので、その知人と直接契約したい」と相談を受けた。

原因

専属専任媒介契約では自己発見取引が禁止されているため、Eが知人と直接契約することは契約上認めら

れない。EX 不動産を通さずに契約すれば EX 不動産に対する契約違反となり、違約金等の問題が生じる可能性がある。

教訓

媒介契約の類型ごとに何が制限されているかを正確に依頼者へ説明することが、トラブル防止の観点から重要である。EX 不動産としては、E の知人を正式な購入希望者として EX 不動産経由の契約プロセスに乗せることで、E の意向を実現しつつ契約上の義務も遵守できる対応を提案すべきである。

12. 学習メモ

□ 3 類型（一般・専任・専属専任）の違いを表にして書き出す：

□ 34 条の 2 書面の主な記載事項を挙げる：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

- 問 1 一般媒介契約には、指定流通機構への登録義務がある。
- 問 2 専任媒介契約の依頼者は、自ら発見した相手方と直接契約することができる。
- 問 3 専属専任媒介契約の有効期間は 6 か月を超えることができない。
- 問 4 専属専任媒介契約の業務処理状況の報告は、1 週間に 1 回以上行わなければならない。
- 問 5 34 条の 2 書面の交付は、貸借の媒介契約にも適用される。

【解答】問 1：×（一般媒介契約に登録義務はない） 問 2：○（専任媒介は自己発見取引が可能） 問 3：×（3 か月以内である） 問 4：○ 問 5：×（34 条の 2 書面の規制は売買・交換の媒介契約に適用され、貸借には適用されない）

14. 今日のまとめ

- 専属専任は自己発見取引も不可という点が専任との最大の違い
- 有効期間は専任・専属専任いずれも 3 か月以内、自動更新は不可
- レインズ登録は専任 7 日・専属専任 5 日、報告は専任 2 週間・専属専任 1 週間に 1 回以上
- これらの規制は売買・交換の媒介契約に適用され、貸借の媒介には適用されない

次回第 5 回は「広告等の規制」を学習します。誇大広告の禁止、広告開始時期の制限等を扱います。