

媒介契約とは	<p>宅地建物取引業法34条の2の規定に基づき、依頼者と媒介業者との間で締結される媒介の委託契約。不要式行為性を持つ諾成契約であるため、口頭でも成立するが、一般的には、内容を書面化する。</p> <p>下記の3種類に分類され、それぞれに特徴があり、現実的な効果にも大きな違いがある。</p> <p>実務の流れとしては、契約成立後、媒介業者は、指定流通機構に情報の登録を行う。</p> <p>また、下記②③については、一定期間内での情報登録義務と報告義務があるが、①には、それらの義務が無い。</p>
---------------	---

媒介契約の種類	定義	特徴
① 一般媒介契約 明示型/非明示型	<ul style="list-style-type: none"> 複数の宅建業者に依頼できる。 	<p>契約期間に制限が無い。(行政の指導で3カ月とする場合あり)</p> <p>指定流通機構への情報登録義務と一定期間内の販売状況に関する報告義務が無い。</p> <p>依頼者には、依頼した他社の情報を開示する明示型と非明示型に分類される。</p> <p>一般的に、販売活動の推進力が低下する。自己発見取引が、認められる。</p>
② 専任媒介契約	<ul style="list-style-type: none"> 特定の宅建業者に依頼するもの。 	<p>一回の契約期間が、最長3カ月間と規定されている。(更新可能)</p> <p>契約締結日から、7日以内に指定流通機構に登録。遅滞なく登録証明書を交付する。</p> <p>2週間に1回の販売状況の報告義務がある。(書面による報告書の提示)</p> <p>一般的に、販売活動の推進力が高い。自己発見取引が認められる。</p>
③ 専属選任媒介契約	<ul style="list-style-type: none"> 依頼した特定の宅建業者のみが、仲介取引を行えるもの。 	<p>一回の契約期間が、最長3カ月間と規定されている。(更新可能)</p> <p>契約締結日から5日以内に指定流通機構に登録。遅滞なく登録証明書を交付する。</p> <p>1週間に1回以上、販売状況の報告義務がある。(書面による報告書の提示)</p> <p>一般的に、販売活動の推進力が非常に高い。自己発見取引が認められない。</p>

指定流通機構とは	レインズによる効果や規模
<p>宅地建物取引業法に基づき国土交通大臣が指定する不動産の流通機構。</p> <p>通称「レインズ」と呼ばれている。東日本/中部圏/近畿圏/西日本の4法人がある。</p> <p>各法人は、地域ごとの不動産情報の交換業務等を行っている。</p> <p>登録された情報を閲覧できるのは、加盟している宅建業者に限られる。</p> <p>この指定流通機構による情報交換を通して、売買だけでも、毎年10万件以上の契約が成立しており、加盟している宅建業者の数は、近畿圏だけでも約25,000社を数える。</p> <p>媒介契約の締結後の不動産情報は、この流通機構に集められ、加盟する宅建業者間で相互に情報共有されることとなる。</p>	<p>宅建業者であれば、加盟区域内の登録情報を全て知る事が可能となる。</p> <p>このことにより、一般ユーザーとしても、探索を依頼した宅建業者を通して、広範囲に情報の探索が可能となる。膨大なデータベースの中から希望条件に見合った物件を探し出す事や、情報登録する事で購入者を見つけ出す事も可能になる。</p> <p>物件の登録数は、近畿圏内だけでも、売買情報で約25,000件、賃貸情報では、約50,000件ほどに達する。</p>



また、出番なかったね!?

ちょっと字イ多すぎちゃうかな?



上まで詰めたら、いけそうやけどな!?