

「売る」場合のシステム

住宅や土地などの不動産を売却する場合は、専門家である仲介業者に依頼するのが一般的です。仲介業者はプロとして、法律に則り依頼された物件の成約に向けて営業活動を行います。ひとつの業者に依頼すれば、広域に物件情報が流れる流通機構も整備されています。スピーディーに成約させるために、「売り」のシステムを理解しておきましょう。

(1) どの媒介契約を選ぶか

不動産の売買を業者に依頼するときには、宅地建物取引業法により「媒介契約」を書面で結ばなければなりません。依頼の内容を事前に書面化することによって、トラブルを回避するための措置です。国土交通省では、媒介契約に必要な事項を記載した「標準媒介契約書と標準契約約款」を作成していますので、確認してください。媒介契約には、[1]専属専任媒介契約、[2]専任媒介契約、[3]一般媒介契約、の3種類があります。一般媒介契約には、さらに明示型と非明示型があります。

媒介契約タイプ別の特徴、概要を表に示しておきましたので、参考にしてください。

3タイプある媒介契約の特徴

1. 専任媒介契約

この家を売ってください。

ただし、他社には依頼しません



2. 専属専任媒介契約

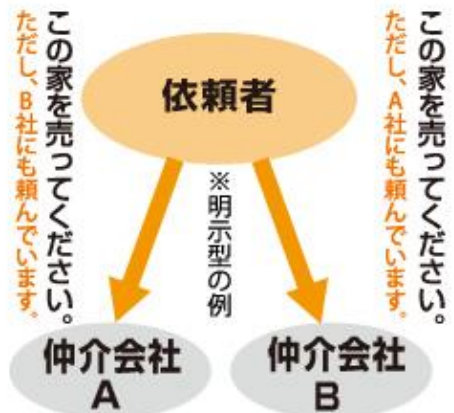
この家を売ってください。

ただし、他社には依頼しません
私が自分で買手を見つけたときは
貴社の媒介で売却します



3. 一般媒介契約

依頼元を明らかにする「明示型」と明らかにしない「非明示型」の2タイプがあります



(2) 価格査定の仕事

媒介契約者には媒介価額（物件を売買すべき価格）を記載することになっています。その際、業者が価格に関して意見を述べる時は「合理的な根拠」を示して説明しなければならないようになっています。依頼者が納得する価格設

定の根拠を求めているわけです。そのため、業者は(財)不動産流通近代化センター作成の「価格査定マニュアル」などを利用して、媒介価額を決めてその根拠を説明します。

ただし、市場や情勢の変化などで、相場も変動します。その場合には、媒介価額の変更もありますが、このケースでも根拠を示して、助言しなければならないことになっています

(3) 流通機構に情報登録して早期の成約を

専属専任媒介契約、専任媒介契約を結ぶと、依頼された業者は『国土交通大臣指定不動産流通機構』に情報を登録することを義務付けられています。指定流通機構は、(財)東日本不動産流通機構、(社)中部圏不動産流通機構、(社)近畿圏不動産流通機構、(社)西日本不動産流通機構の4公益法人によって運営されています。加盟している業界団体がサブセンターになり、その会員業者が仲介活動を行っており、全国では約12万の業者が参加しています。

指定流通機構に登録された情報は、レインズシステム(不動産流通標準情報システム)により、加盟会員になされる仕組みになっています。登録された情報は、会員業者のパソコンやファクシミリで検索され、買主のもとに伝達されます。つまり、1社に依頼すれば、多くの業者が仲介活動に参加し、早期の成約が可能になるシステムです

媒介契約の種類と概要

	専属専任媒介契約	専任媒介契約	一般媒介契約	
			明示型	非明示型
特徴	1社だけにしか売却を依頼できない		複数の業者に依頼できる。依頼先を明示する明示型と明示しない非明示型がある	
業者の義務	<ul style="list-style-type: none"> ・5日以内に情報を指定流通機構に登録し、成約に向けて積極的に努力する ・1週間に1回以上、文書により業務処理状況を報告する ・売主に対し、登録済証を渡します ・成約した場合、指定流通機構に成約報告をする 	<ul style="list-style-type: none"> ・7日以内に情報を指定流通機構に登録し、成約に向けて積極的に努力する ・2週間以内に1回以上、文書により業務処理状況を報告する ・売主に対し、登録済証を渡します ・成約した場合、指定流通機構に成約報告をする 	仲介活動はするが、業務処理状況の報告義務等は課せられていない	
依頼者の義務	<ul style="list-style-type: none"> ・自分で買主を見つけて取引することはできない ・契約期間中に、他の業者や自分で取引を成立させると違約金を払わなければならない ・依頼者の都合で契約を解除すると費用を支払わなければならない 	<ul style="list-style-type: none"> ・自分で買主を見つけて取引することも可能だが、契約期間中は仲介業者がかけた費用を支払わなければならない 	自分で見つけた買主と取引する事が可能 <ul style="list-style-type: none"> ・成約したら他の依頼業者に報告 	
期間	3ヶ月以内(更新可能)			
手数料	国土交通大臣告示により上限は成約価格の3%+6万円(別途消費税)。手数料は売買契約時に半分、引き渡しに半分が一般的。			