

賃貸不動産会社の取引態様を確認する

不動産会社の取引態様によって、法規制の有無や契約までの手続き、仲介手数料の有無などが変わります。

取引態様の違いについて、よく理解しておきましょう。

POINT1 取引態様の違いとは？

POINT2 取引態様の違いによる仲介手数料などの扱い

取引態様の違いとは？

不動産広告には「取引態様」が記載されています。取引態様とは、不動産会社が取引を行う上での立場を示すもので、媒介（一般的な仲介、以下「仲介」といいます）、代理、貸主の3種類があります。取引態様によって法規制や実務上の取り扱いに違いがありますので、しっかりと確認する必要があります。

取引態様の主な違い

取引態様	取引態様の意味	宅地建物取引業法の規制	仲介手数料	重要事項説明
媒介（仲介）	不動産会社が貸主と借り主の間に	適用あり	一般的には必要	義務あり

	立ち、契約成立のための業務を行う			
代理	不動産会社が貸主の代理人として、募集や契約等の手続きを行う	適用あり	基本的には必要ない	義務あり
貸主	貸主自らが所有する物件を直接賃貸する	適用なし	必要ない	義務なし

取引態様の違いによる仲介手数料などの扱い

取引態様の違いによる仲介手数料などの扱いについて、確認しましょう。

仲介・代理の場合

● 法規制

宅地建物取引業法の適用がある業務ですので、不動産会社の業務処理に一定の規制がかかるとともに、行政による監督等の対象となります。

● 仲介手数料

仲介の場合には、不動産会社が貸主と借り主の間に立って契約条件の調整等を行いますので、借

り主に仲介手数料が必要となることが多いようです。一方、代理 の場合には、不動産会社は貸主の立場で契約に向けた手続きなどを行うため、基本的に借り主に仲介手数料は発生しません。

(借り主も何らかの仲介業務を依頼 した場合には必要な場合もあります。) なお、法規制により仲介手数料には上限額があります。

●重要事項説明

重要事項説明とは、不動産会社が、物件や契約条件などに関する重要事項を借り主に説明するもので、法規制により不動産会社に義務づけられています。仲介や代理の場合には、契約前に必ず重要事項説明が実施されます。

貸主の場合

●法規制

宅地建物取引業法の適用がありませんので、不動産会社の業務処理に特段の法規制はなく、行政による監督等の対象にはなりません。

●仲介手数料

不動産会社が自ら貸主となりますので、当然に必要ありません。

●重要事項説明

不動産会社に重要事項説明の義務はありません。不動産会社が任意で物件や契約条件などの説明を行うこととなりますので、確認したいことがある場合には、借り主から、契約内容等の詳しい説明を要望することも必要です。