

媒介契約と機構登録

(一般的な解釈であり、個別の事例を特定したものではありません)

媒介契約とは？



不動産の仲介を依頼するときには仲介者の**業務内容**と**責務**を定め、その**成功時**には**報酬の支払い**を約束する契約です。

不動産の売買は**高額な取引**となることが多く、媒介契約の報酬額も安価ではありませんが、安心して物件を取り引きするために専門業者に依頼することが一般的となっているようです。

媒介契約には【**一般**】【**専任**】【**専属専任**】の3種類があります。責務内容はそれぞれ異なっており、物件によって適した手法がありますので、依頼時には不動産業者へ確認するのがよいでしょう。なお、売買価格が同じであれば、規則で定められている**成功報酬の上限**はどの契約も**同額**です。なお、仲介では違約となる事項がありますので、契約書をよく理解され、不明な点はしっかりと確認したうえで契約しましょう。

一般媒介契約

複数の仲介業者と交わすことが可能です。また、契約期間中であっても売り主自らが買い手を見つけて売買することができます。一般的に行われている仲介に関する契約です。

しかし、ある仲介業者が経費を投入して販売活動を行おうとしても、別の仲介業者が成約に至ると報酬を得られないため、積極的な仲介活動を行いにくい場合もあるようです。1つの物件に複数の仲介業者の仲介看板が立っている場合などは、この手法で依頼されたものですから、購入希望者はどの仲介者とも交渉ができます。



専任媒介契約

一社の仲介業者に業務を依頼する契約ですので、契約有効期間中に重ねて他の業者に依頼することはできません。但し、知人や親せきに売却するときなど、**他の仲介者によらず売り主自らが買い手を見つけて契約することは可能**です。

(自らが売買を成約させたときには、仲介者が販売業務に要した必要経費として請求があった場合には支払が必要です。)

一般媒介契約に比べ、仲介者は積極的に業務活動を行うことができます。

専属専任媒介契約

購入者を見つけることに関して**一社の仲介業者に100%任せる**ものです。このため知人等に売買するときでも契約期間中は不動産業者を排して取引を行うことはできません。

現在の情報通信網においては、一社のみの依頼であっても情報周知の観点から決してデメリットではなく、他の契約に比べて状況報告の回数など仲介者に強い責任を課すことができます。

所有者に一定の制約があることから専属契約まで行うことは多くはありませんが、知人や親せきなどに優先して売買する可能性がないときには有効的な契約であり、全てを任された宅建業者は他の手法に比べて最も積極的な活動ができるようです。



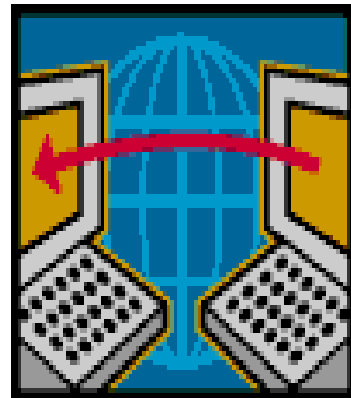
指定流通機構への登録（レインズ）

国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているネットワークシステムの名称です。機構に加入している不動産会社が物件情報を共有して相互の情報交換がリアルタイムに行われます。

（一般の方は、この情報を直接閲覧することはできません）

バンクの情報公開や個別業者の広告とは異なるネットワークによって物件情報を広めることができますので、早期で広範囲な情報伝達が期待できます。

※専任媒介契約と専属専任媒介契約では機構への登録が義務付けられています。



約定報酬及び媒介手数料の金額はいくら？

（報酬及び手数料の上限額は宅建業法の規定により大臣告示に定められています）

約定報酬

物件の所有者が仲介を依頼して売買が成約したときに支払う成功報酬です。

この金額は上限が規則で定められており、報酬額を契約に定める場合に下記の計算式で算出した金額を超えることはありません。また、1つの物件に複数の仲介者が連鎖して存在するときであっても、合計額がこれを超えることはありません。

なお、依頼者が特別に認めた遠隔地等への出張旅費や広告費用は、仲介者から請求があったときには物件の成約に関わらず約定報酬とは別途に支払わなければなりません。

媒介手数料

物件を求める人が仲介者を通じて購入したときに支払う手数料です。

物件の説明書などに媒介手数料が記されているときは、第三者から仲介依頼を受けている物件であることを示していますので、物件の購入金額とは別途に支払わなければなりません。

なお、その不動産業者が所有している物件を売主として直接販売しているときには、仲介ではないことから媒介手数料は必要ありません。

約定報酬と媒介手数料の計算法（消費税8%を含んだ計算式）

※約定報酬と媒介手数料は同じ計算式で算出できます

物件売買価格	約定報酬 及び 媒介手数料の上限額
200万円までの物件	売買価格の5.40%
200万円を超え400万円までの物件	売買価格の4.32% + 21,600円
400万円を超える物件	売買価格の3.24% + 64,800円

（※旅費や広告掲載費用など特別な費用支出を依頼者が認めたものは上記に含まれません）

【報酬及び手数料の計算例】

価格100万円なら $1,000,000円 \times 0.0540 = 54,000円$

価格350万円なら $3,500,000円 \times 0.0432 + 21,600円 = 172,800円$

価格500万円なら $5,000,000円 \times 0.0324 + 64,800円 = 226,800円$ です

媒介契約有効期間の満了後について

仲介者からの紹介で知った相手方に対して、契約有効期間のほか期間満了後2年以内に当該仲介者を排して契約を締結させたときは直接取引とされ、相当分の報酬額を請求されることがありますのでご注意ください。