



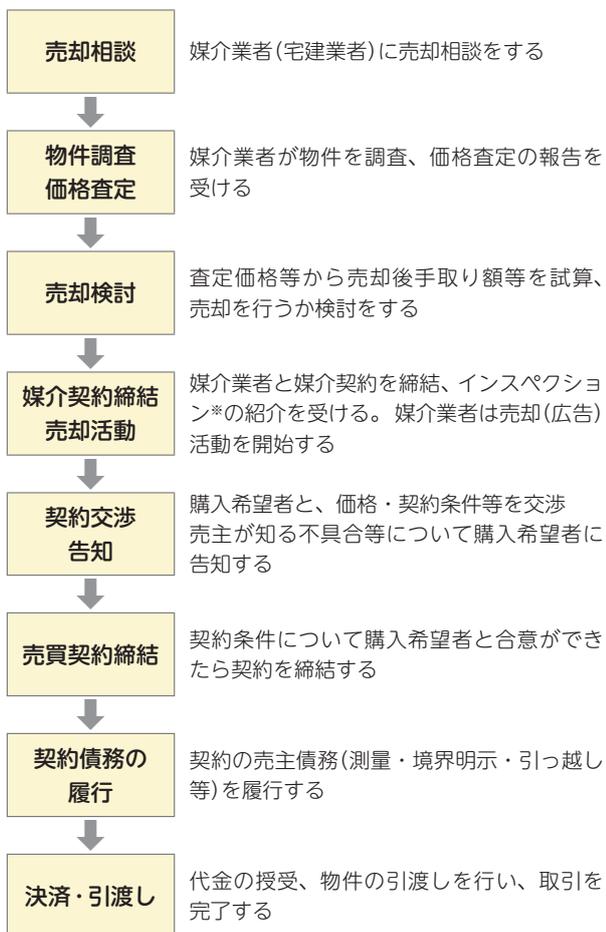
中古住宅を 買うとき 売るとき

中古住宅を売るとき(その1)

中戸 康文 Nakato Yasufumi 一般財団法人不動産適正取引推進機構 調査研究部 上席研究員
不動産適正取引推進機構では、不動産取引に関する紛争事例や行政処分事例等の調査研究を行っており、それらの成果を機関誌『RETIO』やウェブサイトにて情報提供している <https://www.retio.or.jp/>

中古住宅の売却までの流れ

中古住宅の売却は、おおむね次のような流れにより行われています。



*インスペクション(建物状況調査)の詳細については、ウェブ版「国民生活」2022年4月号15～16ページ「中古住宅の建物状況調査」[既存住宅売買瑕疵保険]*1を参照

は売却する不動産の適正な市場価格ですが、不動産は個別性(地形・地勢・面積・建物の状況等)が強く、現実の取引価格は、取引時における需要と供給や当事者の取引事情に応じて個別的に形成されることから、不動産評価の専門家による現地調査・価格評価によらずに適正な市場価格を知ることは困難です。

しかし、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼すると費用がかかり、また、不動産の個別性や需要と供給の関係などにより、査定された鑑定評価額で必ず売却できるというものでもないことから、一般には、媒介業者に価格査定を依頼し、その説明を参考にして、売主が希望する売出し価格を決め*2売却活動が開始されます。媒介業者は、購入希望者からの希望価格の提示を受け、両者の希望価格と契約条件のすり合わせなどを行い、契約の合意に向けて交渉を進める流れで行われます。

〈価格について〉

- ①**売主希望価格**：売主が希望する売却価格
- ②**査定価格**：媒介業者が価格の根拠を明らかにして査定した価格
- ③**売出し価格**：売主が①・②を踏まえ決定した、市場への「売出し価格」
- ④**購入希望価格**：買主の購入希望価格(「指値」ともいいます)
- ⑤**成約価格**：交渉の結果、売主・買主間で合意をした「売買(契約)する価格」

売出し価格の検討と媒介契約の締結

(1) 価格査定と売出し価格

売却の検討において、売主がまず知りたいの

(2) 価格査定の依頼と媒介業者の選択

不動産業者の中には、極端に低い価格(安く売却させ転売をもくろむ業者)や、高い価格(売主顧客の囲い込み目的で、専任の媒介契約を締

*1 ウェブ版「国民生活」2022年4月号「中古住宅を安心して売買するために」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202204_05.pdf

*2 一般に、査定価格より少し高い価格で売出しを行い、購入希望者の価格提示を受け、価格交渉が行われることが多い

表1 媒介契約の種類と内容

	有効期間	依頼者の義務		媒介業者の義務	
		他業者への依頼	自己発見取引	業務処理の報告義務	指定流通機構 ^{*4} の登録義務
専任媒介契約	3カ月以内 (合意更新可・ 自動更新は 不可)	重ねて依頼することは できない	認められる ^{*1}	2週間に1回以上、 文書等で報告	あり (登録をした媒介業者は、 登録済証を依頼者に 交付する義務がある)
専属専任媒介契約			認められない ^{*2}	1週間に1回以上、 文書等で報告	
一般媒介契約	規制なし ^{*3}	重ねて依頼することが できる	認められる	義務なし	原則なし

※1 この場合、媒介業者は、媒介契約履行のために要した費用の償還を請求できる

※2 自分で相手方を探した場合でも、専属専任媒介契約を締結した媒介業者に媒介を依頼することになる

※3 国土交通省標準媒介契約約款では、3カ月とされている

※4 国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構(通称:レインズ)。レインズに登録された物件情報は、会員不動産業者すべてが閲覧可能であり、購入希望者は媒介業者を介して、速やかに物件情報の提供を受けることが可能

結させようとする業者)を査定価格として提示する業者がみられます。

また、売主側媒介業者の役割は、価格に関するアドバイスや購入希望者の探索活動だけではなく、購入希望者との交渉や、契約条件の調整、売買契約書の作成、これらに関する売主へのアドバイスなどがあり、不動産売却の媒介を信頼できる媒介業者に依頼することは、とても重要なポイントです。

価格査定を依頼する場合は、数社の媒介業者に依頼をして、各社から査定に関する説明^{*3}を聞き、その説明を通して信頼できると思われる業者に、売却の媒介を依頼することが勧められます。

宅建業者の選び方については、本連載2022年3月号11ページ^{*4}を参考にしてください。

(3) 査定額を基に概算の収入額を確認する

不動産を売却した場合、諸経費・税金等の支出を考慮しておく必要があります。宅建業者への媒介依頼は、売主が最終収入額の概算見込みを把握し、売却目的が達成できることを確認してから行います。

〈売却に係る主な諸費用・税金等〉

- ・媒介手数料：媒介業者に対する報酬^{*5}

- ・登記費用：相続登記、抵当権抹消登記等、買主への移転登記に際し、売主負担となる登記費用
- ・契約により売主負担となる費用：実測を行う場合の測量費用等
- ・その他費用：契約書印紙代、引っ越し費用など
- ・譲渡所得税等：特別控除や軽減税率等の特例が適用できる場合があります^{*6}。税理士や税務署に確認をしながら概算把握をします。(譲渡所得税等については、2023年2月号で説明予定です)

(4) 媒介契約の種類を選択

媒介契約の種類には、①専任媒介契約、②専属専任媒介契約、③一般媒介契約の3種類があります(表1)。

複数の媒介業者に販売活動を依頼する場合は「一般媒介契約」を、媒介業者1社のみ販売活動を任せる場合には、「専任媒介契約または専属専任媒介契約」を締結します。

一般媒介契約は、複数の媒介業者に買主の探索を依頼できる(広く情報を集めることができる)メリットがあります。しかし媒介業者側としては、他の業者によって契約が成約すると、購入者探索や交渉に尽力しても報酬が得られな

*3 宅建業者が価格について意見を述べるときは、宅地建物取引業法によりその根拠を明らかにすることが義務づけられている

*4 ウェブ版「国民生活」2022年3月号「媒介契約の締結・現地視察」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202203_04.pdf

*5 媒介手数料の上限額については、(一社)不動産適正取引推進機構「不動産売買の手引き」14ページを参照 <https://www.retio.or.jp/info/ebook/baibai/html5.html#page=19>

*6 特例の適用を受けるためには、一定の要件を満たすことが必要のため、慎重な確認が必要

いことから、業者によっては媒介活動に手間や時間を惜しみがちになる面がみられます。

専任媒介契約および専属専任媒介契約は、情報窓口は依頼した媒介業者のみとなるため、業者側とすれば、安心して買主探索や交渉に尽力できるメリットがあります。しかし売主側としては、他業者へ重ねて依頼ができないことなどから、媒介業者に強く拘束されてしまうデメリットがあります。そのため宅地建物取引業法(宅建業法)は、専任媒介契約および専属専任媒介契約の有効期間は3カ月以内、自動更新は禁止としています^{*7}。

どの種類の媒介契約を選ぶかは、それぞれ長所・短所がありますので、売主の事情や物件の市場性、媒介業者の信頼性等を考慮して選ぶようにします。

売却の事前準備



契約条件の交渉や、契約締結に際して必要となる書類などの確認・準備をしておきます(表2)。

(1) 土地・建物の権利関係の確認

登記識別情報(権利証)や登記記録、公図などを確認し、また、司法書士や媒介業者に確認をするなどして、買主への所有権移転に必要な書類がそろっていることを確認します^{*8}。

また、抵当権の設定がある場合は、抵当権設定者にその抹消方法等について確認を、土地が借地の場合には、土地所有者に借地権の譲渡承諾が得られることと、譲渡承諾料の負担について確認をしておきます。

(2) 土地の境界・敷地利用等に関する確認

現地の境界標や境界の状況、境界確認資料(実測図等)によって、買主への境界明示が明確に行えることの確認をしておきます。もし、境界

が不明な場合や越境がある場合は、必要な対応について媒介業者と相談しておきます^{*9}。

また、買主に引き継ぐ取り決め事項(私道における通行・道路掘削に関する覚書など)があれば、その旨について媒介業者に伝えておく必要があります。

(3) 建物の建築・状況に関する確認

媒介業者は、重要事項説明において、建物の確認済証・検査済証の有無など、建物の建築や維持保全の状況に関する書類の有無について買主に対して説明を行いますので、当該書類の有無やその内容について確認をしておきます。

また、中古住宅の売買において、特に多い土地・建物の不具合等(契約不適合)に関するトラブル回避のため、売主が知る不具合等については、あらかじめ媒介業者に伝えておきましょう。

契約不適合と売主の担保責任についての詳細は、本連載2022年8月号^{*10}16ページを参照してください。

表2 売却に当って事前に用意する書類例

権利関係等に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・登記識別情報(登記済権利証) ・登記記録、公図、地積測量図、建物図面 ・固定資産税等納税通知書 ・借地の場合は、借地契約書
境界・敷地利用等に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・実測図、隣地との境界確認書等 ・上下水道、ガス管等の配管図 ・越境に関する覚書(越境がある場合) ・通行・道路掘削等に関する覚書(私道の場合)
建物建築関係に関する書類
<ul style="list-style-type: none"> ・建築確認済証、検査済証(新築時・増築時) ・建物図面(新築時・増築時) ・建物請負契約書(新築時・リフォーム時)、修繕関係書類 ・地盤調査報告書 ・建物状況等調査報告書、住宅性能評価書、長期優良住宅認定通知書、石綿使用調査報告書、耐震診断報告書等

(次号に続く)

*7 媒介業者の中には、専任媒介契約または専属専任媒介契約の期間を、「自動更新」とか「有効期間を定めない」とする不適切な事例(宅建業法34条の2違反)がみられる。もし、そのような媒介契約を締結した場合には、国土交通省・都道府県の宅建業所管課に相談する方法がある

*8 相続等により登記名義人が売主でない場合や、登記識別情報(権利証)を紛失している場合、そのままでは買主への所有権移転登記が行えないことから、あらかじめ必要な手続きについて、司法書士に相談しておく必要がある

*9 境界が不明な場合は、隣地所有者と境界確認を行う、土地家屋調査士に境界確定を依頼するなどにより対応する。越境がある場合は、簡単に撤去できる場合は越境者がそれを撤去し、簡単に撤去できない場合は建物等を撤去する際に越境を解消するとして覚書を締結する(買主がその合意を売主より引き継ぐ)ことが実務上よく行われている

*10 ウェブ版「国民生活」2022年8月号「不動産売買契約書(その2)」https://www.kokusen.go.jp/wko/pdf/wko-202208_05.pdf