

媒介契約のご案内

不動産を売却する際、ほとんどの場合、不動産業者（宅地建物取引業者）に依頼して買主を探してもらうことになります。このときに不動産業者と結ぶ契約のことを媒介契約といいます。また、媒介契約の有効期限は3ヶ月以内となっており、この期間を過ぎても取引相手が見つからなかった場合、依頼者からの申し出により、さらに3ヶ月の契約更新ができることになっています。媒介契約については次の四つのタイプがあり、それぞれの特徴を十分理解しご自分の条件に合ったものを選ぶことがスムーズな売却につながるといえるでしょう。

（以下宅地建物取引の知識＜住宅新報社刊＞より抜粋・加筆）

1. 専属専任媒介契約

依頼者が複数の不動産業者に、重ねて媒介や代理を依頼することを禁ずる形式です。国交大臣が指定する流通機構への登録が法律上義務付けられているため、迅速な成約が期待できます。（依頼者による自己発見取引はできません。）



2. 専任媒介契約

依頼者が複数の不動産業者に、重ねて媒介や代理を依頼することを禁ずる形式です。依頼を受けた業者は、広告費等が比較的無駄になりにくい為、成約に向けて積極的に努力をすることが期待できます。また、依頼者による自己発見取引が可能です。

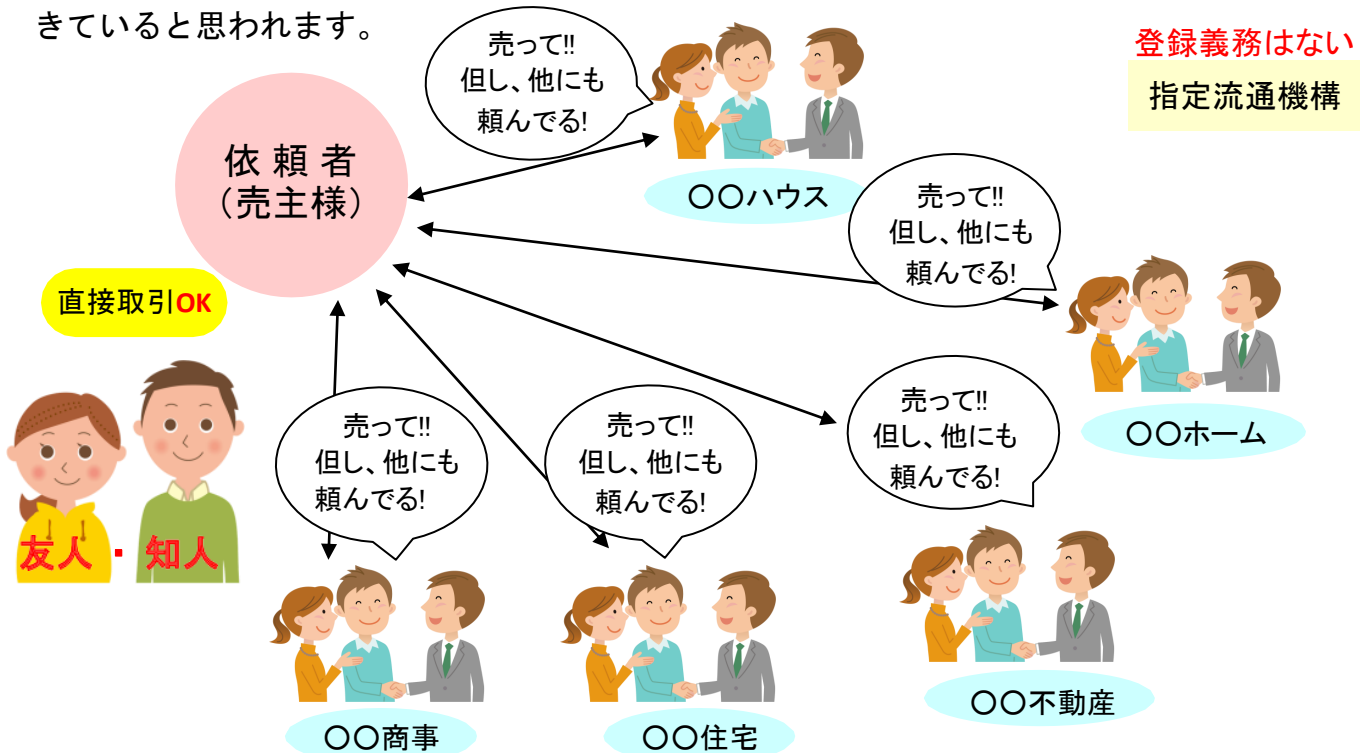


3. 一般媒介契約「明示型」

依頼者が、複数の不動産業者に媒介や代理を依頼する事が可能な形式の契約です。

(一般媒介契約)のうち、当該他の不動産業者を明示する義務のあるものをいいます。

専属専任(専任)媒介契約と比較すれば一長一短がありますが、流通市場が整備されて情報の網羅性が確保されている現在は、複数の業者に依頼をする事に優位性がなくなってきていると思われます。



4. 一般媒介契約「非明示型」

一般媒介契約のうち他に依頼する業者を明示する義務のないものをいいます。従来の媒介契約はほとんどがこのタイプでした。このタイプは業者にとって成功報酬を得られる保証がないので積極的に成約に向けて努力しない可能性があります。

指定流通機関への登録義務が無い事から流通機構に積極的に登録しなくなることも考えられます。

