

月刊

東海財界

Monthly Report



富士凸版印刷代表取締役 山本登美恵
経営理念を貫き
印刷事業に新たな価値を



中部日本ビルディング社長 井戸義郎
中日ビル7月末竣工
「楽しみ、憩い、働き、集うビルを」



医療法人偕行会理事長 山田哲也
「医療の現場も創意工夫が必要」
100年続く医療法人めざす偕行会グループ

変革と継続の理想的なバランスで

「無意識の壁」を取り除こう

なぜ「物産博覧会」は行われたのか
11勝判決の重み知ってほしい

愛知に農業被害38億円
6月豪雨が残した爪痕と教訓

名古屋市長・成田たかゆき
議会DX改革推進と多様性あふれる名古屋に！

愛知県議会議長・石井芳樹
元気と感謝で地域活動を再興したい

日本銀行名古屋支店長・廣島鉄也
「人間万事塞翁が馬」の心構えで見極める

ロータリー第2760地区
潤井 法文ガバナー

ジブリパークなどのプロデュース手掛けた岡村徹也氏

「時代を変えるアイデアで未来を」

2023
7月号
(毎月25日発行)

片岡信恒弁護士 の 法律相談事務所



片岡 信恒 (かたおか のぶつね) 昭和55年片岡法律事務所を設立。40年以上に渡り、取引紛争・契約書作成・労働紛争・医療関係など、法人、及び相続・交通事故・遺言・離婚などの法律問題全般を取り扱っている。
<片岡法律事務所> 名古屋市中区丸の内2丁目19番25号MS桜通7、8階 ☎ 052-231-1706

「専任媒介契約」を勧められたが

【質問】 私はこの度自宅を売却しようと思い、飛び込みで不動産売買仲介業者の店舗に入りました。そこに依頼しようとしたが、専任媒介契約を強く勧められたので、不安を抱きました。何か注意することはありますか。

【回答】 私は、地域ごとで、仲介を依頼する不動産業者を決めています。遺産相続、離婚事件などで、不動産を売買する機会がよくあるので、不動産業者と密接な関係を持つておくことは大事です。また、不動産の時価を査定してもらう案件も多いので、不動産鑑定理論をある程度勉強している業者と提携しています。

不動産業者もいろいろで、丁寧に親身に売買成立に向けて動いてくれる業者もありますが、不誠実と思われる業者も少なからずあります。不動産業者の選定は慎重に、どなたか信頼できる方の紹介を受けて、定評がある業者に依頼したいものです。

さて、媒介契約には以下の3種類があります。

一般媒介契約とは、3つの中で最も制限が少なく、複数の不動産会社に仲介を依頼することができ、依頼者が自分で購入希望者を見つけて売買することも可能です。ただ、レインズ（指定流通機構）への登録義務は任意で、販売状況の報告義務はありません。私は、ほとんどのケースで、この契約を利用していますが、より多くの不動産業者に情報を届けて、成約の可能性を高くする点が良いからです。ただ、不動産業者からすると、一生懸命販売活動をして、他の

不動産業者が契約を決めれば、それまでの労力が無駄に終わるため、販売活動に身が入らないという危惧もあります。

専任媒介契約とは、1社のみ依頼する媒介契約で、他の不動産業者に仲介を依頼することはできず、レインズへの登録が義務化され、依頼者への販売状況の報告義務が14日に1回以上と定められています。1社としか媒介契約を結べないため、業者も、売却するために一生懸命販売活動するはずだ、と思われれます。加えて、定期的な販売状況の報告義務が課せられて、レインズへの登録が義務化されていることも、メリットだと言われています。ただ、他社との競争がないため、不動産業者が、営業活動をしつかりやらないのでは、という心配もあります。

もう一つの専属専任媒介契約は、あまり利用されていないので、説明を省略します。

今回のケースのように、不動産業者は、他の業者との競争を避けるため、専任媒介契約を勧めることが多いと思います。

私の考えでは一般媒介契約が、一番良いと思います。経験上、専任媒介契約を結んでも、一般媒介契約を結んだ場合に比べて、より熱心に買手を探してくるという実感がなく、一般媒介契約でも、買手を探す力がある不動産業者であれば、他の業者に先んじて買手を見つけてくれるからです。

なお、仲介手数料は、国交省告示（令和元年が最新）で上限が決められ、多くの業者が、契約書で上限近くの金額を決めています。安くしてくれる場合もあります。