

自宅を売却したい！

2010年4月21日号

「家を購入したが、ローンが払えない。売りたい」最近こういった相談が増えています。宅地や建物を売却するには、宅建業者に媒介を頼むのが一般的です。まず、何社かに物件の査定を依頼します。通常、査定は現場で行ないますが、最近は住所を入力するだけで簡易査定をしてくれるネット査定もあります。

次に、媒介種類を選びます。媒介種類には、「専属専任」「専任」「一般」の三種類があり、「専属専任」と「専任」は一社のみとしか契約できません。「一般」は重ねて数社と媒介契約ができ、自分で買主を見つけることも可能です。「専任」も自己発見取引は可能ですが、媒介業者からそれまでに要した費用を請求されます。

また、ローン残高が自宅売却価格より高い場合は、売却できても支払が残ります。売買契約が成立すれば業者に媒介報酬を支払いますが、これは成功報酬型ですので、売れなければ支払う必要はありません。報酬の上限額は、 $\text{売買代金} \times 3.15\% + 63,000$ 円という簡易計算法で求めることができます。