

# 買取？仲介？ 不動産売却 後悔しない選択を。

## 名酒買取新聞

11月30日号

不動産

即金買取

地域の皆様に  
愛されて44年名酒コンサルタント  
0120-56-9367

【南勢支店】松阪市小野江町字大町716番地2  
TEL 0598-56-9363  
FAX 0598-56-9368

【本社】四日市市久保田一丁目5番41号  
TEL 059-352-7100

### 買取と仲介 どちらを選択する？

不動産を売却する方法には、不動産会社に物件の買い手を見つけてもらう「不動産仲介」と、不動産会社に直接買い取ってもらう「不動産買取」があります。住み替えていつまでに引っ越さないといけないとか、新居の購入資金をいつまでに用意しないといけないなど期限がある場合は、価格だけを重視するのは難しいといえます。買取するか？仲介にするか？状況に併せて適切に判断することが大切です。

### それぞれのメリット

#### 【不動産仲介】

● 買取よりも高価格で売却できる可能性があります。売却を急いでいない方や、築浅や便利な立地など需要性の高い物件であれば仲介をオススメします。

#### 【不動産買取】

- 現金化に時間がかからない。
- 契約不適合責任が原則不要。
- 契約不適合責任とは、売買時契約時に伝えられていなかった不具合や瑕疵が見つかった場合、「売主が負わなければならない責任」をいいます。買主が一般の個人ではなく不動産会社での買取の場合、契約不適合責任が免除される場合があります。
- 仲介手数料が発生しない。
- 不動産買取では、買取業者に直接売却することから、仲介手数料が発生しません。

### それぞれのデメリット

#### 【不動産仲介】

- 仲介手数料がかかる（法改正により8百万円以下の物件は、最大税込33万円必要）
- いつ売れるか分からない。
- 内覧の際、片付けやスケジューリング調整が必要。
- 広告活動（折込チラシ、ネット掲載、現地看板）が必要で、周りに知られず売却したい方は要注意。
- 不動産に不具合があった場合、契約不適合責任で売主側が一定期間内で責任を負うことも。

#### 【不動産買取】

- 成約価格が安くなる
- 一般的に成約価格が仲介で売る場合の6割〜8割以下になることも。買取の場合、不動産会社は物件を買い取った後にリフォームをして再販することを前提としており、利益をのせた上で、リフォーム費用を差し引く必要があることから、買取での成約価格は仲介での相場より安い価格になることに注意しましょう。
- そもそも買取をしている不動産会社が少ない。買取を行う不動産会社が仲介を行う不動産会社に比べて少ない為、見極めが必要です。

### 迷ったら専門家に相談。 希望に沿った提案を

不動産売却を考え始めたなら、まずは不動産会社に査定依頼を行いましょう。いつまでに売却したいのか？いくらで売りたいのか？査定額に応じて売却希望の金額をある程度定めておくことが大切です。早く売却したい場合は、相場よりも低めに設定し、より高く売却したい場合は相場より高く売り出して、段階的に値下げをしながら時間をかけて買主を見つけることが仲介としての一般的な方法です。

人生においては、医療費や高齢者施設入所費など急にまとまったお金が必要となることがあります。その費用を工面する手段として即金買取を選択するのも一つの手段です。名酒コンサルタントなら、お客様それぞれのお悩みに応じて問題解決へのご提案をさせていただきます。お気軽にご相談ください。

#### こんな事例も

売却相談頂いた一戸建住宅。ローン残債を考えるととても買取では金額的に難しい…。そこで残債金額を踏まえた価格設定で、「期間限定」仲介販売（買取保証付き）をご提案させて頂きました。

めいし  
**(株)名酒コンサルタント** ☎ **0120-56-9367**

松阪市小野江町716番地2 TEL 0598-56-9363 FAX 0598-56-9368 本社 三重県四日市市久保田一丁目5番41号 TEL059-352-7100