

ワシントン州における不動産購入者のガイド

売り手

買い手

不動産取り引き免許保有者 のためのガイド

家は多くの人々が人生でする最も大きな買い物といえるでしょう。一般の家庭にとって不動産取り引きなんて全くの未知の世界かもしれません。借用書、重要事項説明書の整理などは不動産取り引きには不可欠です。ワシントン州で不動産取り引き免許保有者は免許取得のために特別な教育を受けており免許取得後も更新するために生涯教育を受けることになっていますので彼等は不動産の正しい取り引きの仕方、手順をよく知っています。

例えばあなたが何かのパーティーである人に仕事をたずねたとします。普通の不動産取り引き免許保有者なら「私はreal estate agent（不動産仲介業）をしています。」または「realtor（不動産屋）です」と答えるでしょう。細かくいうとはじめの答えは仲介業者と個々の売り手、買い手をい意味します。そしてもう一方は貿易産業の一部であることを意味するのです。しかし「不動産仲介業者(real estate licensee)」と答えるのが一番適切でしょう。

このパンフレットで不動産取り引きの全てを説明することは不可能ですが、もっともよく聞かれる質問に解答していきたいと思います。法的なアドバイスというよりは不動産売買する上でのお特情報とお考え下さい。

不動産取り引き免許保有者は他の貸主やサービス業者（弁護士、鑑定士など）との関係で簡単に市場調査や同等な物件の査定をすることができます。彼等は地域情報（学校、病院など）にも詳しいので、取り引きの上で多いに役立つでしょう。

不動産取り引き免許保有者の助けを借りる場合、経済面の詳細を公表してもいいと思える、あなたに合った業者を選ばなければなりません。

不動産取り引き免許保有者を通して行うべきなのですか？

そんなことはありません。業者を通すかどうかはその家庭がどの程度不動産取り引きに関する知識があるかどうか、またその地域をどの程度知っているかで決まります。限られた時間の中で物件を探しているのなら不動産取り引き免許保有者の助けがより必要となるかもしれません。知らない土地で物件を探す場合も周りの環境や価格についてよく知っている彼等の助けが多くに役立つでしょう。

売り手は多く存在する買い手と彼等の市場意識、また物件を購入するタイミングなどとのタイミングを考えなければいけません。法的な不動産の書類を専門家の助けなしで仕上げるのは難しいかもしれません。インターネットの普及で沢山の情報を得ることができますが取り引きの詳細はとてそそれだけではまかないきれないのが現状です。

誰が委託費を払うのか？

基本的に売り手が不動産仲介業者に払うことになっています。

不動産取り引き免許保有者

の有無が価格に影響したかどうかということははっきりしにくいものです。

売り手が購入価格に関係なく決まった金額を委託費として払うことも稀ではあります。

買手が時間ごとの費用を不動産取り引き免許保有者が委託費の代わりに支払う場合もあります。

委託費は高くないか？

不動産の委託費は依頼者と不動産取り引き免許保有者の交渉によって決まります。委託費は一見、一律のようですが交渉次第で一部が割引かれることもあります。

多くの国で不動産の委託費は売り値の5〜7%となっているようです。ワシントン州で一般的な家(\$150,000)の場合、委託費は\$7,500~\$10,500となります。この委託費があることによって、多くの人が支えられているわけです。

不動産仲介業者はたくさんのセールスマンを抱えていて、委託費が売り手と仕事をするセールスマン、買手と仕事をするセールスマンの生活を支えているのです。

多くの取り引きは2つの事務所または会社との間で行われるため2人の法的な事務処理や書類作成のできる仲介人の、また会議室や電話回線が必要となり、これらもまた委託費から支払われます。その他にも取り引きに直接関係のないこと、長距離電話、広告料などにも費用はかかるわけです。

不動産取り引き免許保有者 は代理人なのか？

Real Estate Brokerage Relationship

Actによるとワシントン州では特別な契約書がない限り、仲介業者はあくまで仲介人でしかありません。

不動産取り引き免許保有者は取り引きを仲介するにあたり、売り手、買手のどちら側にも立たずただ必要な情報交換と手続きをするだけの立場を選ぶこともあります。このような仲介業者を取り引き仲介業者 (transaction broker)

とよびます。しかしワシントン州ではそう多く見られないでしょう。

不動産取り引き免許保有者 の任務はなにか？

Real Estate Brokerage Relationship

Act (RCW18.86)によるとワシントン州では 不動産取り引き免許保有者に以下の項目を任務づけています。

- 価値ある技術と管理能力を磨く
- 誠意あるアドバイスをする

- 必要な書類の申し込みや注意事項などを期限内に提供する
- 依頼者が知らない具体的事実を依頼者に公表する。しかし不動産取り引き免許保有者は個人的に物件の点検、調査を指揮する任務はない。
- 依頼者から受け取った物件、お金をタイムリーに清算する。
- あらゆる書類、契約書、仲介業者の同意書などに署名をする前に依頼者に十分な不動産取り引きと法律に関する情報提供をする。
- 不動産取り引き免許保有者が誰の代理をしているかに関わらずその取り引きの当事者全員に全ての契約、署名がなされる前に書面上で情報を開示する。

なぜ不動産取り引き免許所有者は値段の交渉をあまりしないのか？

買い手が提示した価格が売り手にとって安すぎたとき、交渉が始まります。そのようなとき不動産仲介業者はどちらかの希望ではなく互いに歩み寄るような形で話を進めていきます。ただ、覚えておいてほしいのは法外に低い価格を提示しては購入できなくなるということと、また高すぎる価格も売却を遅らせる結果になります。交渉する上で双方が同じくらいの歩幅で歩み寄ることにより早く商談を成立させることが可能です。

重要事項説明書に問しての質問

不動産取り引き免許保有者の助けをかりるには、仲介業者の任務をよく理解したという書類にサインしなければいけません。あなたが売り手なら”Seller Property Condition Disclosure”（重要事項説明書）に必要事項を記入します。これは売り手本人が仕上げなければいけません。重要事項説明書についての詳しいパンフレットもWCRERで発行しています。

Real Estate Brokerage Relationships Act (18.86 RCW)

発行元

Washington Center for Real Estate Research

Washington State University

Pullman, WA 99164-4861

1-800-835-9683

