

マンション30

まだ3%支払いますか？

<http://www.mansion30.com>

売主のための不動産仲介会社



マンション30とは

- 売主が支払う仲介手数料を**30万円**に固定する当社独自のシステムです。※

不動産仲介会社は不動産を売る方と買う方から手数料をいただくことで事業が成り立っています。

ご承知の方も多いかと思いますが不動産売買契約が成立・終了したときには仲介手数料として

売主も買主も売買価格の3%+6万円(消費税等別途)を上限としてこれを支払わなければなりません。

しかし、一方で不動産仲介会社は売主に何をしてくれたのでしょうか？

私たちはマンションを売る方が支払っていた仲介手数料を30万円(消費税等別途)に固定し、

マンションを売る方のためにのみ働き、売る方の利益を守る不動産仲介会社を目指して

新たなビジネスフレームを作り上げました。

mansion30
REINS

すべては売主のために

不動産を取引する際、我々は「片手」「両手」という業界用語をよく使います。先に述べましたように私たち不動産仲介会社は取引価格の3%+6万円を上限に仲介手数料を売主からも買主からも受け取ることが出来ます。売主買主の両方から1社が手数料を貰うことが出来ると同じ仕事量で有りながらその収益は倍になります。この取引の状況を「両手」と呼びます。最近の仲介実績によれば大手仲介業の某社の両手率は7割～8割にも上ります。実はこの両手取引が大きな問題だと考えます。

① 双方代理の矛盾

不動産を売る人に「高く売って見せます」と言い、買うには「お手ごろな価格の物件が出ました」と言って双方から手数料を受け取るのは果たして正しいことでしょうか？一般的に先進国では双方代理は認められていません。

② 物件登録の不思議

専属専任媒介契約で売却の依頼を受けた場合、レインズへの登録は5営業日(実質7日)の猶予があります。それだけでも充分長い時間ですが、物件の調査に時間がかかるとして媒介契約の締結自体を10日引き延ばせば、実に17日の間、情報は公開されません。

③ 物件の抱え込み

たとえレインズに売買物件の情報を載せたとしても申し込みがあれば「お話を入っています」と他社への紹介を断ることが許されています。それが絶対に成立しないおかしな申し込みであっても、物件はもう一般公開してもらえないとなります。

当社では両手取引を行いません！

まだ3%支払いますか？

● 通常



3%+6万円

3,000万円の場合→ **96万円** (消費税等別途)
5,000万円の場合→ **156万円** (消費税等別途)

● マンション30



固定
30万円
(消費税等別途)

売却価格に関わらず→ **30万円** (消費税等別途)
3,000万円の場合→ **66万円** の差
5,000万円の場合→ **126万円** の差

REINS
(レインズ)
とは？

国土交通省指導の下『REINS』(Real Estate Information Network System 以下「レインズ」という)が平成11年8月にIP型として不動産業者に広まり始めました。このレインズにより販売物件は必ず市場に開示され、取引を終えたのちに成約価格の情報開示も行われるようになり不動産流通は急速に「透明化」が進みました。しかし一方でこの「透明化」は買主の方に傾いた「透明化」がありました。

※宅地建物取引業者が宅地または建物の売買等に関することが出来る報酬の額(昭和45年建設省告示第1552号)を上限とする

ONE STOPは売主サイドの不動産取引のすべてをワンストップで提供致します



不動産売却にあたり
不動産仲介会社が
行う事は主に5項目



知ってナットク

ワンストップ
で
完結



インスペクション(確認業務オプション)

不動産の取引終了後に、住んでみたら『シロアリがいた』とか『雨が見えないところから漏っていた』など、買主を困らせることができます。これは買主だけが困るのではなく瑕疵担保責任と言って売主の責任となることがあります。もし不動産を売却するときに『この物件は瑕疵がありません』と保証をもらえば売却後ののみならず、販売時にも強力なセールスポイントになり、これからの不動産取引では有効な手段になります。ONE STOPでは、このインスペクションをマンションの場合5万円(消費税等別途)でお受けします。

インスペクション
(マンションの場合)
ワンストップ価格
5万円(消費税等別途)

不動産鑑定(査定業務オプション)

国や公共機関が道路買収などで土地を購入する際は、不動産鑑定を行いその価格をもとに取引を行います。また、公示価格や路線価なども不動産鑑定をもとに国土交通省や財務省から発表されます。これを行うのが不動産鑑定士で不動産査定のプロなのです。ONE STOPでは不動産鑑定士のもとマンション等の査定を行います。また、不動産価格調査書の発行も、売却依頼を前提に行う場合、5万円(消費税等別途)という金額でお受けします。

売ることを前提として行う
不動産価格調査書ならば
ワンストップ価格
5万円(消費税等別途)

※不動産価格調査書は鑑定評価書より簡便な調査・評価を前提とした簡易版です

不動産査定システム

ONE STOPでは、同一マンションの過去の販売実績だけでなく、周辺物件の販売動向や間取り図、物件詳細および現地視察査定を数値化して査定を行うシステムを不動産鑑定士監修のもと独自に構築致しました。これにより理論的な価格査定が可能となり、売却価格査定額の透明性、説得性が高まります。

リフォーム

多くの買主はそのまま住めるきれいな物件とリフォームが必要な物件を区別して購入金額を算出しますが、その際描くリフォームの見積額を高めに設定する傾向が強いようです。時間的に余裕があれば売主サイドでリフォームをしたうえで、かけた金額より高く売れる場合が少なくありません。ONE STOPでは、独自に開発した査定システムとあわせて、リフォームの費用が概算できるシステムを構築しました。



税務申告(引き渡し後オプション)

不動産を売却した時は売却した次の年の2月15日から3月15日までに確定申告をしなければなりません。もちろんこの申告は個人でも行えます。しかし、いろいろな事情がある場合は、当社の税理士がこれを代行いたします。この時の費用は通常の半分程度である5万円(消費税等別途)で行います。

税務申告
(確定申告)
ワンストップ価格
5万円(消費税等別途)

登記(登記手続き業務オプション)

通常は買主の代理人である司法書士が登記手続きを行いますので売主の抵当権抹消登記費用は買主側の司法書士任せとなってしまいます。ONE STOPでは当社専属の司法書士が、売主だけの代理人となり手続きを行います。さらに通常の半分程度である1万円(消費税等別途、登録免許税・印紙代を含む。但し、土地一筆と建物の場合)で行います。

抵当権抹消登記
(土地一筆と建物の場合)
ワンストップ価格
1万円(消費税等別途)

業務支援

最近の不動産取引においては、不動産・建築に関する調査事項が増え、その煩雑さや記載の方法の複雑さに重要事項・契約書の作成に頭を悩ませることがあるようです。このような時や時間の余裕がなく契約書等の作成が間に合わない場合などには、当社では作成のサポートを行う体制を整えています。詳細についてはお問い合わせください。

マンション30について

よくあるご質問(FAQ)

Q1 マンション30って何ですか?

A1 マンションを売りたい人(売主)の立場にたって、マンション売却のお手伝いを30万円の仲介手数料で行う今までに無い新しいビジネスモデルです。

Q2 マンション30ではどうして他社よりも仲介手数料が安く出来るのでしょうか?

A2 マンションを売却する際に不動産会社が行うことは、大きく分けて

- ①査定業務:売却する不動産の価格を相場から判断する。
- ②確認業務:売却する不動産に瑕疵がないか、権利関係に問題がないか確認する。
- ③売却業務:インターネットなどに物件情報を載せ、買主を探す。
- ④募集業務:重要事項、売買契約書を作成する。
- ⑤引渡し:円滑な住宅の引渡しを行う。

の5点です。これらの業務に必要な経費は物件の価格によらずほぼ同じなので、マンション30では実際に必要な経費を元に仲介手数料を決めているからです。



Q3 仲介手数料が他社より安い分、物件の査定価格も他社より安くなってしまうのはと心配です。

A3 各種のインターネットサイトをご覧頂ければ分かるように、中古マンションについては立地や築年数に応じてほぼ定価のような価格が付き始めてきたので、どの業者に依頼しても価格が大きく変わることはありません。さらに当社には不動産鑑定士が在籍しており、査定内容の検証を行うので心配ありません。

Q4 マンション30は売却専門のことですが、物件の買主はどのようにして見つけるのですか?

A4 売却依頼^[注1]を受けた物件情報は、レインズ (REINS: Real Estate Information Network System) ^[注2]に登録されることになっています。レインズに登録された物件情報は、圏内の不動産業者が自由に見ることができますので、日本全国から買主を捜すことができます。マンション30では売却依頼を受けたら直ちにレインズに登録しますので、より早く希望価格での買主が見つかる可能性があります。

Q5 マンション30では、なぜ売却の仲介しか行わないのですか?

A5 物件を売却したいお客様は、できるだけ高い価格で売りたいと考えます。一方、物件を買いたいお客様は、できるだけ安い価格で買いたいと考えます。このように、売主と買主の利益は相反するのが普通です。そのため、売主と買主、両方のお客様の仲介を1社で行おうとすると、「この値段まで下げなければ買いたい」というお客様がいるのですが…」のような売主にとって不利益となる提案をしてしまう可能性があります。マンション30は売主の利益を第一に考えた売却交渉を進めることを目的としていますので、買主の仲介は行いません。

[注1] 不動産会社へ土地や中古住宅の売買を依頼する際に結ぶ契約を「媒介契約」と言います。媒介契約には「専属専任媒介契約」、「専任媒介契約」、「一般媒介契約」の3種類があります。

[注2] レインズとは、不動産会社同士で主に土地や中古住宅の情報を交換するために用いられる不動産情報ネットワークで、媒介契約のうち「専属専任媒介契約」、「専任媒介契約」については、レインズへ登録することが法律で定められています。

「不動産流通の透明化、活性化を図り社会に貢献する」

■ マンションを売る人にとってのワンストップに

私たちONE STOPは、「マンション30」を合言葉に売却金額の多寡にかかわらず仲介手数料を30万円固定にて仲介させていただきます。



私たちONE STOPは、専門スタッフが適正な不動産価格を査定し、物件価値を正確に把握しながら売主さまの利益を最大限に追求するために何が最善であるかを考え満足のいくソリューションをご提供します。

私たちONE STOPは、売主さまがもうほかのどこに行かなくても済むようなビジネスモデルを構築しています。

いつでもどんな場面でも売主さまの側にいる不動産会社、それが私たちONE STOPです。

■会社概要

商 号 / 株式会社ワンストップ(英語名:One Stop Corp.)

代 表 取 締 役 / 高橋 弘明

宅 定 業 許 可 / 千葉県知事(1)第16620号

加 盟 団 体 / (一社)千葉県宅地建物取引業協会会員 (公社)全国宅地建物取引業保証協会会員
(公社)首都圏不動産公正取引協議会加盟

創 業 / 平成26年4月17日

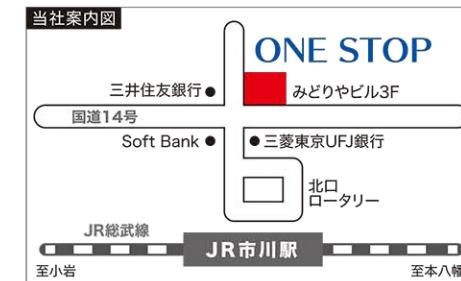
設 立 / 平成25年12月24日

事 業 内 容 / 中古マンションの売却仲介業務

不動産鑑定及びその斡旋業務

不動産のインスペクション

不動産業者向け不動産取引にかかる情報、サービスの提供業務 他



〒272-0034 千葉県市川市市川1-23-8 3F

TEL 047-312-6301 FAX 047-312-6330

株式会社ワンストップ