

中古住宅市場の活性化を支える不動産仲介システムとは？

麗澤大学 経済学部 教授 / Member of Counselor of Real Estate, NAR (米国)
清水 千弘

■日本の不動産仲介システムは、米国より劣っている？

近年において、わが国の不動産流通システムが、米国のように新築住宅よりも中古住宅の取引のシェアが大きな国と比較して、非効率であるといったことが言われる。また、そのサービス水準が劣っているといった指摘もある。それは、本当なのであろうか。

不動産仲介業務は、売り手側からの依頼に基づく業務と、買い手の立場に立って行う業務に大別され、その両者の業務内容・機能には差異がある。日本では、売り手とだけ媒介契約を結ぶものの、米国ではエージェントとして売り手・買い手の双方において、宅建業者 (Realtor) が代理契約を結び、業務を遂行する (詳細は、Shimizu et al.(2004)、清水ほか(2004)を参照されたい)。

さらに、日本と米国の制度で大きく異なるのは、日本では多くの業務を宅地建物取引主任者または業者が行うものの、米国では高度に分業化がされているということである。仲介業務では、内外を問わず、売り手または買い手の集客に始まり、税金や資金などを中心とする売却相談・購入相談などの受付を行う。続いて、売り手側から依頼を受けつけた場合には、物件調査を実施し、募集価格に関する価格査定を行う。

適切な物件または買い手がみつかった場合には、売り手と買い手の交渉を仲立ちする業務を行う。そして、交渉が成立すると詳細な物件調査 (インスペクション)、契約締結・引渡しとなる。また、ローンが必要な場合にはローン斡旋業務、業務終了後には、アフターフォローが求められる。

このような業務を、日本では仲介業者がワンストップですべて行うのに対して、米国では、税務相談は税理士が、価格査定は評価システムと合わせて場合によっては不動産鑑定士が関わり、物件調査はインスペクターが、そして、決済業務はエスクロー担当する。また、ローンの斡旋はモーゲージブローカーに係る。

■米国の仲介費用は、日本の 1.3 倍！

このような分業化が行われることによるメリットは、それぞれの専門家が介在することによって、売り手・買い手ともに、日本より高い仲介サービスを受けていることであると言えよう。しかし、ここで留意しなければならないのが、その対価として支払う費用である。清水ほか(2004)では、日本と米国の住宅の仲介にかかわる費用を、売り手と買い手別に比較している。

その結果を見ると、全体で、日本では 6,500 万円の中古住宅の取引に伴う流通コストが 634 万円 (買主 427 万円 + 売主 207 万円) であるのに対して、米国では 836 万円 (買主 164 万円 + 売主 672 万円) であり、米国のコストは日本の 1.3 倍であるとしている。つまり、高いサービスを受ける対価として、より高い費用を支払わないといけないのである。

しかし、その内訳に着目すると、買主側では、米国が 164 万円であるのに対して日本は 427 万円と日本の方が高い。このような日本の流通コストを高めている要因は税金にあり、米国の 2 倍の水準にあることは特筆すべきことであろう。

つまり、インスペクション、エスクローなどをいくら普及させようとしても、買い手の税金等、仲介サービスと直接に関係ない費用が高い現状では、なかなか新たに費用負担をしようとするのが困難なのである。

■効率的な不動産流通システムへの課題

米国の仲介制度が日本よりも効率的かと聞かれれば、費用の面も含めて必ずしもそうではない。米国なりに多くの課題を抱えており、現在においては、手数料の減額競争とそれを巡る訴訟も始まっている。しかし、ディスカウントしている業者の違法性を問う訴訟はすべて敗訴しており、このような傾向はますます強くなっていく可能性もある。そのような中で、現在のシステムが維持されるかどうかは不明である。

しかし、市場を高度化させていくためには、見習うべき点も多い。インスペクションなどを普及させていくことの重要性は確かに理解できるが、そのためには、税制の変更はもちろんのこと、売り手・買い手・仲介業者の責任を明確にしていく必要がある。すべての責任を重要事項説明書の中に入れ、仲介業者に押しつけている状態では、買い手がインスペクションを実施するモチベーションがない。また、仲介業者に責任が転嫁できる市場を好ましいと思っているインスペクターがいることも確かである。

また、取引価格が開示されていないことで発生している不透明性を排除していかなければならないことも確かである。これは、税制と合わせて国が制度を整えなければならない大きな長年の課題である。

両手仲介が好ましくないという意見もあるが、そのようなことは大きな問題ではない。それ以前に行政が対応しなければならぬ問題が山積しているのである。

【参考文献】

- ・ 清水千弘・西村清彦・浅見泰司(2004)「不動産流通システムのコスト構造」住宅土地経済, 第51巻, (2004年冬季号), pp.28-37.
- ・ Shimizu, C., K. G. Nishimura and Y. Asami (2004), "Search and Vacancy Costs in the Tokyo housing market: Attempt to measure social costs of imperfect information," Regional and Urban Development Studies, 16(3), 210-230.