

2014年12月6日刊の「週刊ダイヤモンド」及び12月4日の「DIAMOND ONLINE」には、不動産業界の問題行為との指摘もある「物件囲い込み」を根絶すべきと題するネクスト社長井上高志氏のインタビュー記事が掲載されている。ネクスト社は不動産・住宅情報という国内最大級の「ウェブサイト」HOME Sを立ち上げている。物件囲い込みとは、「顧客から売却依頼を受けた物件を不動産会社が自社で抱え込み、他社に紹介しないこと」を指す。

その一つの狙いは、売買にかかる仲介手数料の法律上の上限値である「3%+6万円」の仲介手数料が、売り手と買い手の両方の仲介を一社で行えば2倍の手数料が得られるからだという。しかしこれを実現するためには、仲介を依頼した売主が、他社仲介の買い手を購入市場から排除する必要があるが、買い手側の選択肢を狭め、不利益を与える可能性がある。

不動産業者は、健全な仲介市場を形成すべく、不動産流通機構が運営する業者間のコンピューター・ネットワークシステム（レイズ）に一定の条件を満たす仲介物件情報を提供する宅地建物取引法上の義務がある。井上社長によれば「レイズを運用する全国4つの不動産流通機構のうち、東日本不動産流通機構は昨年10月、囲い込みの禁止規定を設けました。しかし、どれだけ厳格に運用されているのか疑問です」と答えていて、今後さらに、不正の行いにくいシステム整備、不正監視機関の設立、罰則規定の強化などが必要だと指摘している。

そこで、宅地建物取引業法の関連規定を調べてみると、第34条の2に次のような定めが置かれている。

- 第5項「宅地建物取引業者は、専任媒介契約を締結したときは、契約の相手方を探索するため、国土交通省令で定める期間内に、当該専任媒介契約の目的物である宅地又は建物につき、所在、規模、形態、売買すべき価額その他国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣が指定する者（以下「指定流通機構」という。）に登録しなければならない。」
- 第6項「前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第50条の6に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。」
- 第7項「前項の宅地建物取引業者は、第5項の規定による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、国土交通省令で定めるところにより、遅滞なく、その旨を当該登録に係る指定流通機構に通知しなければならない。」
- 第8項「専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者は、依頼者に対し、当該専任媒介契約に係る業務の処理状況を二週間に一回以上（依頼者が当該宅地建物取引業者が探索した相手方以外の者と売買又は交換の契約が締結できない旨の特約を含む専任媒介契約にあっては、一週間に一回以上）報告しなければならない（詳しくは末尾（参考）を参照されたい）。指定流通機構への物件登録義務、

登録を称する書面引渡義務、成約報告義務に違反しても、宅地建物取引業法上は、監督処分としての指示処分を受けることはあっても、罰則が適用されることはない。

上記の専任媒介契約や更に厳しい形態である専属専任媒介契約では、物件のレインズへの登録が義務づけられているが、井上社長によればそのうちの約半数程度しか登録がされていないのではないかという指摘である。ただ公表データがないので、その真偽は不明である。アメリカでも、レインズと同様のMLS (Multiple Listing Service) という仕組みがあるが、囲い込みを続けた場合には不動産業者はMLSの利用権をはく奪されるという。このような問題を含め、日本では未だ不動産仲介業の情報公開を巡って究明すべき問題が少なくないように思われる。

また、不動産売買仲介に関連して、「手数料が上限3%で、それ以下に下げることが自由な筈であるが、実態を見ると、事実上3%で固定化しているように見える。顧客満足度に応じた手数料の競争があってしかるべきではないか」という週刊ダイヤモンド社編集部の質問に対し、井上社長は「手数料は自由化すべきであり、サービスが不要という人には低い手数料があってもいいが、フルサービスを求める人には(たとえば)、10%という手数料があってもよい。サービスの中身に合った手数料競争があるべきであり、良質なサービスを行う企業が高い手数料をとれることが健全な競争を促す」という趣旨の見解を述べている。また、今の手数料が必ずしも是認できないわかりやすい事例として、「未登記、境界未確定の価額の安い地方の不動産では3%の手数料では到底コストを償えない仲介物件がある一方、都心の物件調査が完備した高額の高層マンションの売買仲介などでは(実質的な)仲介コストは低額に収まるので、なぜ売買価額の3%もの多額の手数料が必要なのかという顧客の不満が起こりかねない」とコメントしている。

最後に「不動産業界には消費者の視点がまだ足りないのではないのでしょうか。物件の囲い込みの根絶やネット解禁などの取り組みを通じて、業界自らが消費者利益に対する改革を行い、さらなる発展を目指すべきだと思います」と結んでいる。

不動産仲介市場には、実態の解明を始めとして、情報公開の促進、制度設計の再構築、仲介業務内容の確定・高度化、消費者保護策の強化等未だ再考すべき多くの課題がありそうである。

(参考) 不動産売買の媒介類型と各種登録・報告等の義務 注1, 2

	契約の仕組	有効期間	指定流通機構への物件登録義務 注4	業務処理状況の報告	登録を証する書面引渡義務	成約報告義務 注5
一般媒介契約	他業者に重ねて媒介依頼できる。自己発見取引が認められる。	標準約款では3か月だが、これを超えてもよい。	義務なし	義務なし	義務なし	義務なし
専任媒介契約	他の業者に重ねて媒介を依頼できない。自己発見取引が認められる。	3か月(3か月を超える定めは、超えた部分は無効) 注3	締結日から7日(休業日は含まない)以内しなければならない。	2週間に1回以上	指定流通機構は、物件登録があった時は、宅建業者に登録を証する書面を発行する義務。宅建業者は、遅滞なく依頼者に引渡す義務。	遅滞なく指定流通機構に通知義務を負う。
専属専任媒介契約	他の業者に重ねて媒介を依頼できない。自己発見取引が認められない。	同上	締結日から5日(休業日は含まない)以内しなければならない。	1週間に1回以上	指定流通機構は、物件登録があった時は、宅建業者に登録を証する書面を発行する義務。宅建業者は、遅滞なく依頼者に引渡す義務。	遅滞なく指定流通機構に通知義務を負う。

(備考) 2013年秋号「土地総合研究」「不動産取引価格情報および関連情報の公開・開示の促進について」から引用。

(注1) 宅建業者間取引にも適用される。

(注2) 媒介契約の規定は代理契約にも準用される。

(注3) 専任媒介契約及び専属専任媒介契約の更新は依頼者の申し出によってのみ3か月を限度にできる。

(注4) 指定流通機構への登録事項は、①物件の所在、規模、形質、②売買すべき価額または評価額

③当該物件にかかる都市計画法等に基づく制限で主要なもの、④当該媒介契約が専属専任媒介契約ある場合はその旨。

(注5) 成約報告の際の通知事項は、①登録番号、②取引価格、③契約成立年月日である。

(注6) 指定流通機構への物件登録義務、登録を証する書面引渡義務、成約報告義務に違反すると、監督処分としての指示処分を受けることがある(罰則はない)。

(荒井 俊行)