



時事深層

[日経ビジネス オンライントップ](#)> [投資・金融](#)> [時事深層](#)

不動産「両手取引禁止」の波紋

2009年10月14日 水曜日 [蛭谷 敏](#)

[不動産](#) [手数料](#) [仲介業者](#) [両手取引](#) [民主党](#)

不動産売買の仲介業者が、売り手と買い手の双方から手数料を徴収する「両手取引」。民主党がこの取引の原則禁止を掲げたことが、不動産業界に波紋を広げている。業者は売買が停滞すると猛反対だが、不透明な取引にメスが入る可能性もある。

「いつ議論の俎上に載るのか、気が気じゃないよ」。大手不動産会社の幹部は苦笑いする。

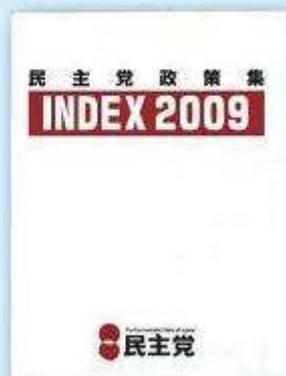
安心取引で中古・リフォーム・賃貸市場を活性化

中古住宅物件に瑕疵がないか等を正しく診断できる人（ホームインスペクター）を育成することで、中古住宅を安心して取引できるようにします。このため、施工現場の記録を取引時に添付することを推進します。

一つの業者が売り手と買い手の両方から手数料を取る両手取引を原則禁止とします。

高齢者、障がい者、子育て世帯も住みやすい優良で多様な賃貸住宅を整備します。賃貸居住者に対する家賃補助や所得控除などの税制支援も創設します。定期借家制度の普及を推進します。

民主党が7月に公表した政策集。不動産売買の両手取引を禁止する一文が記載されており、不動産業界に波紋を呼んでいる



八ツ場ダム、日本航空(JAL)再建、高速道路の無料化…。政権交代以降、山積する課題に精力的に取り組む前原誠司・国土交通相を評価しながらも、どこか浮かない様子。その理由は、民主党が不動産業界に対して明言している政策にある。

「(不動産の)両手取引を原則禁止とします」——。民主党が総選挙で掲げた「民主党政案集インデックス2009」にはこんな記述がある。一般にはあまり注目されていないが、いつこの政策が議論に上るのか、不動産仲介の関係者の多くは気をもんでいる。

売却物件を抱え込む悪質業者

「両手取引」という聞きなれない言葉は、不動産の売買を仲介する業者の取引形態の1つだ。不動産仲介業者は、不動産の売り手と買い手、双方の売買を取り持つが、その過程で発生する手続きの見返りとして、手数料を徴収する。この手数料を、売り手が買い手、どちらか一方からしか受け取らない場合は「片手取引」となり、両方から受け取る場合には両手取引となる。

例えば、マンションの所有者が売却を考えている場合。所有者は不動産仲介業者に買い手の探索を依頼する。仲介業者は買い手を募集し、売り手と買い手が価格交渉で折り合いが付き、取引が成立すると、仲介業者は双方から手数料を徴収する。手数料は宅地建物取引業法で定められており、物件価格が400万円以上の場合はその3%に6万円を加えた金額が上限となる。売却価格が500万円の場合は、売り手と買い手の双方から3%、合計6%に6万円ずつを足した42万円を得られることになる。

日本では、仲介業者の両手取引は古くから続いてきたため、「なぜ今さら、両手禁止なのか」と民主党の政策に首をかしげる業者は少なくない。

ところが、不動産の売り手と買い手から見ると、この取引は大きな欠陥をはらんでいる。「業者によっては、いくらでも悪用できてしまう仕組みだ」と、ある不動産会社の社長が指摘する。

どういふことだろうか。先の不動産会社社長が典型的な手口を明かす。

まず仲介業者は、物件価値の下がりにくい好立地のマンションなどに狙いを定める。「あなたのマンションの購入を希望している人がいます」といった趣旨のチラシを頻りに郵便受けに投函し、購入希望者がいることを住民に継続的にアピールする。首尾よく売却希望者が現れると、「相場よりも高く売却する」などと約束し、一切の売却手続きを任せようとする。

ところが、仲介業者はいったん仲介を引き受けると、その物件を放置するのである。1カ月、2カ月と塩漬けにし、売り手がしびれを切らした頃合いを見計らってこう切り出す。

「もう少し安くすれば売れますよ」

売却価格を引き下げようとするのを、最終的には相場よりも安い値段で物件を売却させ、手数料を徴収する。この間、購入希望者が現れても、売り手には伝えない。結果的に、売り手は本来売却できたはずの価格よりも低い値段で売られる。「悪質な場合は買い手と結託して物件を再び買い戻して高値で転売する業者もいる」と前出の社長は言う。価格を操作して不当に値ざやを抜いている可能性がある。

悪質業者が仕入れた物件を塩漬けにする行為は「干す」と呼ばれている。放置された物件は「いい具合に干上がってきた」などと表現され、物件が干されるほど、売り手は機会損失が広がることになる。



このようなケースが起きる原因の一端は、売買の仲介を同一の業者が担う仕組みにある。不動産の流通に関する情報を、仲介業者が有利に独占できるため、結果として売り手が得られるはずの利益が失われる場合があるのだ。

通常の取引や交渉では、買い手側と売り手側が別々の代理人を立てる。民事裁判で、原告と被告の両方にそれぞれ弁護士がいるのを考えれば分かりやすい。だが不動産取引では、相反する利益を追求する者同士の情報を同一の仲介会社が担う。「仲介会社は代理人ではなく、立会人だから、利益相反には当たらない」との指摘もあるが、仲介人が事実上値決めをする取引慣習自体が、不公正な取引の温床にもなっているのは、紛れもない事実だ。

不透明な不動産取引の中身を公開すべき——。こうした指摘は過去にもされてきた。国土交通省は指定した不動産流通機構が運営する取引データベース「REINS」などを用意しているが、情報を抱え込みたい業者の思惑もあり、利用は思うように進んでいない。

「取引の透明性向上が大事」

その意味で、民主党が掲げた「両手取引禁止」の方針は、従来放置されてきた不動産取引の仕組みの是非を議論するきっかけを作ったと言っている。

ただし、両手取引自体が悪というわけではないうえ、これ自体を禁止しても、取引透明化にはつながらない可能性もある。「両手取引を禁止しても、関連業者に委託すれば、実質的には同じこと」(大手不動産会社)だからだ。不動産仲介会社の説明責任を含めて、取引をどこまで透明化できるかを、民主党はさらに検討する必要がある。

現状は、民主党も方針以上の内容を詰めてはいない様子。党関係者の話を総合すると、「同じ業者が情報を囲い込むことで、消費者の不利益になることを防ぐ」といった考えはあるが、具体的な法律改正の動きなどは進んでいないようだ。このため、話題だけが先行し、業界全体に疑心暗鬼が広がっている。政策が発表された7月27日の翌日には、不動産仲介大手の住友不動産販売や東急リバブルの株価は大きく下げ、その傾向は現在も続いている。

約11万社が加盟する全国宅地建物取引業協会連合会を筆頭に、関係する業者は少なくない。前原国交相は10月2日に日経BP社の専門誌、日経ホームビルダーなどのインタビューに答え、「中小零細の不動産業者から相当なクレームが来た。実際にやっていったら成り立たないようなところが出てくるかもしれない」と語り、原則禁止の見直しを示唆する発言もしている。

最終的な結論は下していないが、不透明な慣習を見直す機会となる可能性もある重要なテーマだけに、十分な議論を尽くす必要がある。

■変更履歴

記事掲載当初、1ページで「事務手数料6万円」としていましたが、正しくは「6万円」です。お詫びして訂正します。本文は修正済みです [2009/10/28 17:53]

[このコラムについて](#)

時事深層

“ここさえ読めば毎週のニュースの本質がわかる”—ニュース連動の解説記事。日経ビジネス編集部が、景気、業界再編の動きから最新マーケティング動向やヒット商品まで幅広くウォッチ。

[⇒ 記事一覧](#)



[日経ビジネス オンライン](#) [会員登録・メール配信](#) — [このサイトについて](#) — [お問い合わせ](#)
[日経BP社](#) [会社案内](#) — [個人情報保護方針/ネットにおける情報収集/個人情報の共同利用](#) —
[著作権について](#) — [広告ガイド](#)

© 2006–2009 Nikkei Business Publications, Inc. All Rights Reserved.