週刊住宅

2015年（平成27年）6月15日号
NO.2684（毎週月曜日発行）

年ぎめ購読料
18,500円
本体・送料込み
（税込み 19,980円）

株式会社 週刊住宅新聞社
本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)5810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

「流通改革」待ったなし

〝物件囲い込み〟解消へ

事業者間の情報戦に照準

不動産流通システムの改革をめぐる動きが活発化してきた。少子高齢社会に伴う人口減少で市場が縮小することと、820万戸に上る空き家問題を受けて新築住宅供給から中古住宅の流通を促進することの重要性が増しているからだ。最近は購買力のある消費者でもリノベーション物件をあえて購入するなど以前と違い新築信仰ではなく、ライフスタイルに合った立地の中から中古住宅を選択するケースも増えた。欧米のように中古住宅市場に厚みを持たせることが急務だ。ただ、そこに向けた課題も多い。業界の内外から売買市場での情報の透明性と公正な取引を損なう行為を指摘する声も少なくない。流通改革に向けた現状と課題を追った。

中古住宅売買の透明性が鍵

中古住宅流通を活性化することの重要性を指摘する声は識者の間でも相次いでいる。

「活性化には国の政策がうまく働くかどうかが鍵を握る」。こう指摘する日本大学の中川雅之教授は、「不動産の情報提供について、米国の不動産物件情報提供システムであるMLS（Multiple Listing Service）と比較すると見劣りする。これからMLSをモデルにした情報提供の仕組みが不動産市場をグローバルなネットワークに近づける一歩になると感じている」と話す。売り主と買い主の双方から仲介手数料を得るために、正当な理由なくほかの業者への物件紹介を拒否する〝囲い込み〟など抱えている課題の克服は早急な対応が必要だと認識する。

宅建資格者の士業仲間入りを受け、全国宅地建物取引業協会連合会など業界団体で構成する認知度向上PRプロジェクト実行委員会が開催した「宅建士スタートアップフォーラム」のパネルディスカッションで、ニッセイ基礎研究所の松村徹不動産研究部長は「マーケットに透明性がないと売買活性化はない。囲い込み解決に向けたステータス管理の導入は絶対に必要なことだし、買い手がデューデリジェンスする住宅診断を法制化しないと厳しき市場という見方は拭えない」と訴えた。

中古住宅が注目される中で、売り主・買い主を取り持つ仲介者の役割が増す

とりわけ業界が敏感に反応するのが囲い込みだ。不動産流通経営協会（FRK）は、「報道がなされた囲い込みの事実は把握できていない。仮にそうしたことがあったとすれば倫理違反などの認識を持っている」と強調。FRKの田中俊和理事長は「ステータス管理の導入に向けた検討会がスタートした。売り主と買い主から信頼される流通業界を目指すことを理事会で決めた」と話す。

一方で小規模零細事業者からは流通大手を中心とした囲い込みを指摘する声が消えない。

不動産流通システム（東京都千代田区）の深谷十三社長は、「業界では常識になっている。商談中や申し込みが入っている、お客さまや担当者の都合が合わない、販売中だが売り止めになるかもしれないとあらゆる理由が付く。しつこく問い続けることで応じてくれるケースも少なくないように表面的に確認するだけではうまくいかない」と現状を明かす。同社は売り主と買い主のどちらかの片手仲介に徹するが、囲い込みがクローズアップされた最近では、「不動産取引の仕組みを調べた消費者が増えたと実感。昨年1年間の売却契約件数を今年の4月までに上回った」と話す。

不動産コンサルティングの長嶋修氏などが「他社にマッチングした顧客がいるのにそれを排除して物件を何カ月間も売却できない状況を作ってしまうと社会的に信頼されない」と以前から訴えてきたことで、自民党の住宅土地・都市政策調査会は、今年5月の中古住宅市場活性化小委員会（鶴保庸介委員長）の提言に不動産流通機構（レインズ）のシステム上で、売り主が自らの物件の登録状況を確認できるステータス管理システムを導入した〝囲い込み〟対策を盛り込んだ。売り主の了解なしに事業者の判断で紹介を拒否することを防

手数料率の自由化を

両手・片手で応酬も

囲い込みの問題は手数料率をセットに考えなければ解決しない。複数の仲介事業者はそう口をそろえ、自由化に向けた議論が必要だと強調する。

特に物件価格が安い地方の事業者からは、「広告など諸々の営業経費を回収するには売り手と買

全宅連がシンポジ

全国宅地建物取引業協会
は6月30日、ホテルニュー
ニで「ハトマークシンポジ
を開催する。「空き家・相
と不動産管理～これからの
市場の管理のあり方を考え
をテーマに開催する。

主な記事

週刊住宅モニター記者総会 全国の情報を交換…5

週刊住宅新聞社は9日、東京・西新宿で「週刊住宅モニター記者会」の第5期年次大会を開いた。全国から参加者が集まり、優秀モニター記者の表彰や海外不動産投資セミナーを行った。優秀モニター記者の表彰は、昨年度に本紙に記事提供・取材協力したモニターから2人を表彰した。

住友林業レジデンシャル 高桐邦彦社長に聞く…6

住友林業レジデンシャルはオーナーと入居者両者の満足度を高めることで、管理戸数増加を狙う。今期末に前期比約5000戸増の3万4200戸を計画。今期に就任した高桐邦彦社長は「空室の悩みを効果的なリノベーションをしてサブリースする事業を強化する」と話す。今期の戦略を聞いた。

免震355戸資料請求5000件 横浜で三井不レジ・近鉄不…11

近鉄不動産と三井不動産レジデンシャルは、横浜で27階建て免震マンション「ブルーハーバータワーみなとみらい」（355戸）のモデルルームをプレオープンする。「みなとみらい21地区」で住宅が開発できる最後のエリアの一つ59街区に位置する。4カ月で5000件超の資料請求がある。

新時代を展望、700人集結

宅建士スタートアップフォーラム開催

住宅・不動産業界7団体で構成する「宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会」は8日、東京・虎ノ門の日本消防会館ニッショーホールで「宅建士スタートアップフォーラム」（写真）を開催した。約700人が参加した。

今年4月1日に施行した改正宅地建物取引業法は、「宅地建物取引主任者」の名称を「宅地建物取引士」に変更するとともに、専門家としての業務処理原則、信用失墜行為の禁止、知識・能力の維持向上、宅地建物取引業者に対して従業者教育の努力義務などを盛り込んだ。これを受け、国交省が展開する不動産業施策の一般消費者への浸透と、不動産業者にコンプライアンスなどの周知徹底を図ることが目的。

経済評論家・勝間和代氏による「日本経済と不動産市場の行方」をテーマにした基調講演に引き続き、パネルディスカッションを開催。「今後の住宅市場の発展のために、宅地建物取引士にはどのような役割が求められるか」などについて専門家が意見を交わした。

結びに実行委員会副委員長の林直清氏（全日本不動産協会理事長）が、安心・安全で健全な市場構築へ向けた「宅建士スタートアップフォーラム宣言」を読み上げた。

（最終面に関連記事）

宅地建物取引士認知度向上PRプロジェクト実行委員会

実行委員会
伊藤博委員長

全国宅地建物取引業協会連合会会長、全国宅地建物取引業保証協会会長

国土交通省の太田昭宏大臣のご臨席と、全国各地からの大勢の皆さまのご参加をいただき、主催者代表として、厚く御礼申し上げます。

今年4月1日から、宅建業法の改正により、宅地建物取引主任者の名称が宅地建物取引士へ変わりました。これを機に、一般消費者に対する認知度の向上と、宅建取引士の果たす役割の重要性、責任の重さを再認識していただくため、業界7団体とオブザーバー2団体で、国交省、関連企業のご協力のもと、スタートアップフォーラムを開催することとなりました。

昭和32（1957）年の創設以来、宅地建物取引主任者は、安心・安全な不動産取引を行う上で重要な役割を果たしてきました。その間、宅建業法をはじめ、各法令の度重なる改正により、業務は年々増大し、責任も一段と重くなってきました。

そんな中での宅地建物取引士の誕生は、不動産取引の専門家としての重要な役割が認められたことであり、業界関係者にとっては、長年の念願が実現しました。

これに伴い、宅建取引士には、一層の知識と能力の向上が求められるほかに、業界団体や宅建業者については、コンプライアンス（法令順守）の徹底や従業者教育の充実などが義務付けられています。こうしたことを踏まえて、消費者からのさらなる信頼にこたえていきます。

http://www.e-sohko.com
日本最大の倉庫情報ネットワーク
倉庫情報をご登録ください！
e-SOHKO GROUP イーソーコ株式会社

新日本建物
求む
マンション事業用地
戸建事業用地
03(5962)0775
おかげさまで 40th Since 1971

業界カレンダー

15日　国土交通省が「第17回国土審議会」（17時、中央合同庁舎2号館）　◇16日　西武鉄道の池袋旧本社ビル建て替え起工式、日本賃貸住宅管理協会が総会（東京・明治記念館）　◇17日　第5回「病院等を対象とするヘルスケアの活用に係るガイドライ