

令和7年1月1日から、他の不動産会社を「囲い込み規制」と介在させず、自社だけで呼ばれる宅地建物取引が双方から手数料を受業法の改正がありまし領するための工作がた。そもそも「囲い込「囲い込み」となりまみ」とはどのような行す。

前提知識として、不動産業界には「両手」と「片手」という言葉があります。例えば、不動産売買の場合は一般的に買主と売主がそれぞれ不動産会社に手数料を支払います。その際、買主と売主の双方から手数料を受け取る場合を「両手」、買主又は売主のどちらか一方からのみ手数料を受け取る場合を「片手」と呼びます。

業者同士が情報共有を行うサイト「レインズ」に登録しない、レインズに登録していても「書面による購入申込みあり」「売主都合で一時紹介停止中」という虚偽の表示にしてしまふ、レインズでは「公開中」にしているも他社が確認すると「買付（購入申込み）が入っている」などと虚偽の事実を伝える、といった行為が挙げら

もしも「100万円」

と200万円、どちらが欲しいですか？」と記のような問い込み行なわれた。当然200万円と答えるでしょう。この心理が強く働いてレインズの「公開中」

●プロフィール



Dr. J. H. Kim

「書面による購入申込は、それにより歯がゆみあり」等の表示を売主自ら確認できる管理機能が あることを伝え、最新の登録内容を確認するよう依頼すること、もし虚偽の登録を行ったときは指示処分の対象になることが明記されました。

しかし、私は今回の改正で囲い込みが減少するかといえば懐疑的です。確かに虚偽の表示を行うことは減少すると思いますが、他の不動産業者が照会した場合、「購入申込みあり」「紹介停止中」など虚偽の回答をされる可能性は残り、囲い込みの一部を封じるだけで、囲い込み行為そのものを規制することはできないからです。

また、このような規制は売買についてのみに設けられており、賃貸借については設けられていない、というケースが多いことにも疑問があります。賃貸業界においても誰もが知る大手不動産会社による囲い込み行為が横行しており、賃貸不動産の仲介に携わる者の多くは、それにより歯がゆい想いをしたことは少なくありません。

しかし、最もこれらの影響を受けるのは売主や賃貸人です。もし囲い込み行為がなければ、より高い価格で売却、より高い賃料で賃貸でき、成約までの期間も短くなったかもしれません。囲い込みによる実質的な損失は数十万円から数千万円にもなる可能性があり、依頼者に対する利益相反行為です。

どのような規制が設けられても抜け道は存在し、両手仲介を求めざるを得ない限り完全には防げません。囲い込み行為を防ぐためには、依頼主である売主や賃貸人が自ら対策を講じるのが確実です。

では、どのような対応策があるのでしょうか。

①募集を依頼している業者に對して、「御社には囲い込みをしない」と思いますが、最近話題になっているので、時には他社経由で募集状況を調べてもらうこと

も考えたい」と伝える。

②実際に他社に対して「この物件の募集が行われていると聞いたのだけれど、御社で仲介できるか調べてほしい」と依頼する。ただし、この場合は他社にただ働きさせることに對する倫理的な問題もあるので、調査後は謝礼を渡すことを推奨します。

もし囲い込み行為が発覚した場合は、最終的に不動産業者の変更を検討した方が良い場合が多いと感じます。

囲い込みの目的は他社の排除なので、他社の視点から調べればすぐに判明します。現在は情報の透明化が進んでいますので、いずれは囲い込み行為ができない状況になっていくかもしれません。その日が来るまではオーナー自身が防衛するか、本当に信頼できる不動産会社と協力するか、いずれかの選択が求められます。一日でも早く囲い込み行為のない世の中が来ることを切に願います。

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松山下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
<http://www.fudosan-pro.biz/>