

不動産囲い込み、処分の対象に 仲介業者が他社に紹介せず 国交省、透明性向上狙う

2024年8月29日 2:00 [会員限定記事]



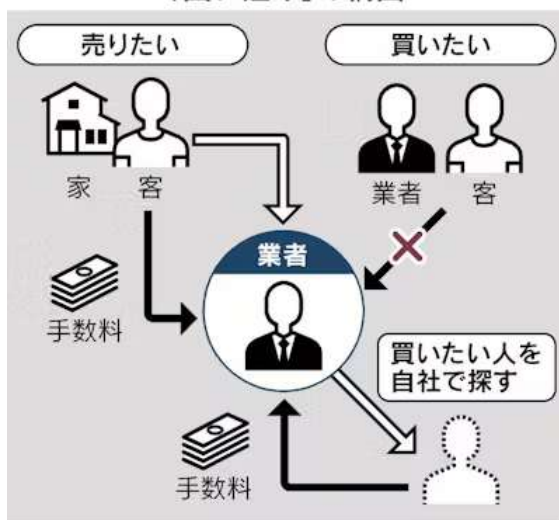
国交省は囲い込みを確認した不動産仲介業者を是正の指示処分の対象とする

不動産仲介業者による「囲い込み」が後を絶たない。売却依頼のあった物件を他社に紹介せず、売り手と買い手の双方から仲介手数料を取ろうとする行為だ。国土交通省は宅地建物取引業法の通達を改正し、2025年から囲い込みを確認すれば是正の指示処分の対象とする。

物件の売却依頼を受けた不動産業者は公的なデータベース「レインズ」に物件情報を載せ、取引状況を公表しなければならない。取引状況は「公開中」「書面による購入申し込みあり」など3段階で表示でき、囲い込む場合は「申し込みあり」と偽るケースが多いという。

「申し込みあり」とした場合、物件の購入希望をもつ顧客をかかえる不動産業者を遠ざけることができる。売却依頼を受けた業者は自ら買い手を探して成約させることで、売買の両者から手数料を得られる。手数料は法律に基づく告示で「売買価格の3%プラス6万円」が上限の目安となっている。

「囲い込み」の構図



囲い込みが問題となっているのは、購入希望をもつ顧客が現れても、自社で買い手を探そうとするあまりに売却が遅れることがあるためだ。

高値での購入希望者が現れても、自社で受けた購入希望を優先しようとするために、低い価格での売却を迫られることもある。物件所有者の利益を損ねている可能性が指摘されている。

国交省は取引の透明性を高めるため、宅建業法の解釈や運用に関する通達を6月末に改正し、囲い込みは処分対象だという見解を明確にした。レインズへの登録内容に虚偽があるとわかれば処分する方針だ。

こうした取り決めに25年1月に施行する。発覚した場合は宅建業法に基づく是正や再発防止の指示処分の対象となる。従来は発覚時の罰則が明確でなく、囲い込みを許すもとになっていた。

ある不動産業者の担当者は「大手でも、購入申し込みがないにもかかわらず、申し込みがあるとウソをついて内見を断るケースがある」と話す。

レインズに関しては、仲介業者が売却を希望する物件の価格や面積、間取りなどを入力して掲載し、買い手側が検索できる仕組みとなっている。取引状況は必須の登録項目となっている。

近年の住宅価格の高騰を受け、新築に比べて安価な中古住宅を選ぶ消費者は増えている。内閣府の24年度の経済財政白書は住宅の着工戸数と中古住宅の取得戸数から中古の割合を試算しており、22年度は約30%と10年前の約15%から上昇している。

不動産サービス大手のジョーンズラングラサール（JLL）の22年の不動産透明度調査で、日本は94カ国・地域のうち12位だった。順位は上昇傾向にあるが、主要7カ国（G7）ではイタリアに次いで低い。とくに「取引プロセス」の評価が低かった。取引の透明化が求められている。



こちらもおすすめ(自動検索)

空き家流通のビジネス化支援 国交省、不動産業者向けに

6月20日



空き家の売却・管理、サービス担い手拡大 選択多様化

26日



放置空き家流通へ仲介料引き上げ 上限30万円、対象拡大

5月21日



空き家問題、建物に不安 中古住宅の流通少なく

27日



関連企業・業界

業界：[#不動産・住宅](#)

関連キーワード

[#レイنز](#)

[#仲介手数料](#)

[#不動産業者](#)

[#国土交通省](#)

[#不動産仲介](#)

[#ジョーンズラングラサール](#)

[#透明性向上](#)

AI推薦

i よく読むジャンル・キーワード

日本株、薄れるエヌビディアの神通力 半導体関連の巻き返しには難路

13:06



i よく読むジャンル・キーワード

外為12時 円相場横ばい、144円台半ば 株安支え 実需は売り

12:17



i よく読むジャンル・キーワード

パラ開会式、日本選手団が行進 パリのシャンゼリゼ通り

10:30



i トピック：霞が関ノート

氷河期世代の「生涯子どもなし」、韓国の2倍 なぜ？

25日





速報ニュース >

13:09 強気のNVIDIA、8~10月期も売上高8割増 衰えぬAI投資

13:06 日本株、薄れるエヌビディアの神通力 半導体関連の巻き返しには難路

13:05 琴桜14番・豊昇龍が16番 稽古総見、照ノ富士は欠席

13:05 自転車の杉浦佳子、東京に続く表彰台へ バラ競技開始
更新

13:03 銀行貸出の平均金利、7カ月連続上昇 変動型中心に

アクセスランキング >

13:00 更新

1. 台風10号が鹿児島県に上陸 記録的暴風・大雨の恐れ
2. 「身の丈経営」忘れたシャープの慢心 テレビ用液晶撤退
3. NVIDIA株価、好決算でなぜ下がる? 米市場参加者に聞く
4. NVIDIAの5~7月、売上高2.2倍 予想上回るも株価は下落
5. 予想配当利回り、商船三井5位 「減益で増配」も上位

特集記事 (PR) はこちら >

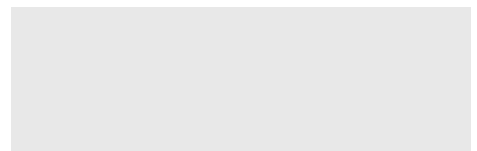
「とにかく説明が伝わる」書籍は

NIKKEIリスキリング

本の要約サービス filer business	
1	賢い人のとにかく伝わる説明100式 藤谷百合子/かんき出版
2	「よい説明」には型がある。 犬塚健志/日本経済新聞出版
3	話し方の戦略 千葉佳織/プレジデント社
4	頭のいい人だけが解ける論理的思考問題 藤原健之/ダイヤモンド社
5	モヤモヤを言葉に変える「言語化」講座 山本真由子/プレジデント社

全国のワークスペースを利用できる

PR NIKKEI OFFICE PASS





軍事から学ぶロジスティクスの重要性

BizGate



部長は600点ほしい | 日経TEST

PR スキルアップ



出身大学別 年収ランキング

PR 日経転職版



高級不動産をより長く保つためには？

PR 世界の高級不動産



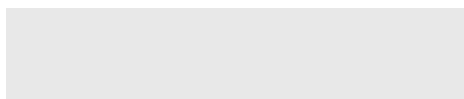
世界の子どもにワクチンを

PR 未来ショッピング



残暑にひんやり おすすめスキンケア

THE NIKKEI MAGAZINE





セレクション

未来面「一生健康で生きがいのある会社とは？」
読者のアイデアとリゾートトラスト社長の講評

日経優秀製品・サービス賞2023
素材けん引 「コロナ後」対応 35点を紹介

NIKKEI ニュースレター
日経電子版が提供するニュースレターサービス「NIKKEI Briefing」などのご登録はこちら

BSテレ東
「NIKKEI NEWS NEXT」「NIKKEI 日曜サロン」編集委員・記者らがニュースを解説

PR トレンドウオッチ >

新着注目ビジネスライフスタイル
新着注目ビジネスライフスタイル
新着注目ビジネスライフスタイル

日本経済新聞社の関連サイト

日本経済新聞社について

日経電子版について

[サイトポリシー](#) | [サイトマップ](#) | [利用規約](#) | [ヘルプセンター](#) | [よくある質問](#) | [訂正・おわび](#) | [著作権](#) | [リンクポリシー](#) | [クッキーポリシー](#) | [外部送信](#) | [プライバシーセンター](#) | [電子版広告ガイド](#) | [法人のお客さま](#)

NIKKEI No reproduction without permission.

[お問い合わせ](#) 

[サイトに関するご意見ご要望](#)