



## 【coffee break】 2009.07.30

「仲介の両手取引を原則として禁止する」  
(民主党・マニフェスト)

---

「仲介の両手取引を原則として禁止する」(民主党・マニフェスト)

<http://www.dpj.or.jp/policy/manifesto/seisaku2009/18.html>

民主党マニフェストが発表されました。

既にご案内済みかと存じますが、我々、不動産業界に属する者にとって非常に関心の高い「住宅」について、注目すべき提言がされております。

- ・「住」の大切さ、可能性を重視した政策の展開
- ・安心取引で中古・リフォーム・賃貸市場を活性化
- ・木造住宅と国産材の振興で地域に息づく家づくり

私が注目したのは下記2つです。

1. 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。
2. 住宅ローンをノンリコース(不遡及)型にする環境も整えます。  
現在は土地の価値のみでなされている「リバースモーゲージ」(住宅担保貸付)は利用しやすくなります。

< 1について >

従来の政府の方針は不況時における景気対策として、新築住宅の建設を奨励しておりました。しかし、現在、新築住宅は供給過剰状態であり(必要以上に建て過ぎている)一方で、中古・リフォーム・賃貸市場の整備をないがしろしてきた経緯から、広く国民全体に住環境を行き渡るような仕組みが形成されていませんでした。

新築偏重の供給システムを見直し、中古・リフォーム・賃貸市場を整備し、国民が住宅を

購入する際の選択肢がより増えることで、安心した社会形成を後押しするというのが狙いです。

特に中古市場の未整備、換言すると商品の流動を妨げている理由の一つが不動産仲介業者による「物件情報の抱え込み」ではないか、という視点から、抱え込みを招くいわゆる「両手取引」を原則禁止するというのが今回の趣旨です。

仲介業者の反発は予想されますが、両手取引の禁止から物件情報の抱え込みが解消され、ひいては中古市場の活性化につながるのか？

皆様はどう思いますでしょうか？

< 2 について >

国民全体に安心した住環境を行き渡らせるためには、住宅購入時の負担を可能な限り取り除くことが必要となります。

この負担の一つが住宅ローンを利用する場合の担保提供の実情です。

現在はいわゆる「遡及型」です。

夫が購入した場合は妻が連帯保証人となり、当該物件において、融資金融機関の審査では担保価値が達していない場合は、実家を追加担保することもあります。

つまり、当該物件以外にも担保の効力が波及（遡及）する様な仕組みになっています。

この重い負担を解消する試みがノンリコース（不遡及）型です。

もし新政府がこの政策を実施した場合、融資金融機関はどのような対応をするのでしょうか？

- ・現状よりも担保設定が制限されると捉え、金利を上げるか？
- ・リスクヘッジのために住宅ローン債権を証券化するか？  
（日本版サブプライムの恐れは？）

国民の負担軽減という観点からは非常に面白い試みではありますが、一方で、融資金融機関の「審査手続」を大きく変えることにもなります。もしこの事務作業が甚大なコストアップにつながった場合、そのコストをどこかに「転嫁」する動きにはならないか？

派生論点にも目が離せないようです。

皆様、いかがでしょうか？

今回は民主党のマニフェストを取り上げてみました。

一方で、債権法改正の基本方針(改正試案)が取りまとめられ、いよいよ民法の改正(改正債権法)が秒読みとなりました。

まさに激動の渦中ではございますが、

kido office はこれからも最新の情報を配信し、皆様のお力添えができますよう精進する所存ですので、何卒宜しくお願い申し上げます。

木藤