



海外不動産事情 Vol.4

海外の市況と賃貸・売買・投資状況 中国編②

中国の不動産仲介業

今回は、中国の不動産仲介業を中心とする宅建業の状況についてご紹介します。中国でも不動産取引で重要な役割を果たす、日本の宅建士に相当する専門家が存在します。中国の宅建士資格やその業務、仲介取引における慣行について見てみましょう。

1. 中国の不動産仲介業

中国の大都市には、街中に不動産仲介業者の店舗が存在し、物件チラシがショーウィンドウに数多く貼り出されています(写真1・2)。仲介業者が手掛ける業務内容は、基本的に日本と同じで、売買を希望する顧客からの依頼を受け、取引の成立を促進し、ローン・引渡し・登記・納税に至るまでのサポートを行います。中国で不動産仲介業を行うには、まず法人を設立し、政府の商工業担当部門から法人の営業許可証を取得したのち、所在地の人民政府に不動産仲介業の開業届出を行います。仲介業者は、一定数の日本の「宅建士」に相当する専門家を雇用して業務に従事させなければなりません。

業務内容は、売買、賃貸のいずれかの業務に関し、代理または媒介を行います。店舗の目立つ場所に、以下の内容を記した看板を掲げる規定となっています。

①会社の営業許可証の写し

②業務の内容、範囲

③不動産仲介業務の流れ

④有料業務項目、報酬基準

⑤不動産取引資金の管理方法

⑥仲介業者としての信用記録簿の問い合わせ先

⑦監督省庁または業界団体による契約書形式見本

現在の中国諸都市では、誰でも自由に住宅の取得ができるわけではなく、当該都市での戸籍の有無、居住年数、すでに所有している住宅の戸数等により、世帯によって住宅取得の可能性が異なります。売買の仲介では、まずは購入希望者の「住宅取

写真1



上海の不動産店

菱村 千枝

不動産鑑定士。(一財)日本不動産研究所勤務を経て、2005年から中和資産評価事務所(北京)にて、海外資産評価業務に従事。中国沿海部諸都市で企業・不動産評価経験多数。2013年より不動産鑑定工房(株)専任不動産鑑定士・取締役役に就任。著書に『中国投資・ビジネスガイドブック』(NNA出版)など。



得資格」の有無から確認するなど独特の規制があり、わが国に比べ業務上やや複雑な段取りが必要です。

写真2



チラシが貼り出されている不動産店の店頭
出典:SOHUニュース(<http://www.sohu.com/>)

2. 中国の宅建士…「不動産仲介士」になるには?

日本の宅建士に相当する資格は中国語では「房地產經紀人」と呼びます(「經紀」とは一般に物事を仲介するという意味。以下わかりやすく、不動産仲介士と翻訳します)。その下位の資格として「不動産仲介士アシスタント」という資格もあります。不動産仲介士は、個人として仲介活動をする事は禁じられており、必ず不動産仲介業者に所属して、その会社の社員として業務を行わなければなりません。これらの資格試験は、国家

試験として年に2回、北京、天津、上海、重慶、深圳、大連など全国11大都市で行われます。高校卒業以上の学歴の人なら「仲介士アシスタント」の受験資格があり、アシスタントに合格してから満6年間仲介業の実務経験を積み、仲介士の受験資格を得ることができます。また大卒の人は、満2年の実務経験で仲介士試験を受験することができます。試験は、不動産の基本制度と政策、仲介実務知識など4科目あり、150点満点のうち90点が合格ラインとされています。出題範囲は、都市計画、建築、不動産投資、金融、不動産マーケット、物件管理、測量、会計、統計など、かなり広い分野にわたり出題されます。日本と比べて、学歴や勤務経験年数がより重要視されるようで、実務に必携の資格として受験者は皆真剣勝負です。試験に合格して従業者登録をすれば、住宅都市建設省が管理する不動産仲介士の情報データベースに業務従事履歴が記録されていきます。顧客が物件検索アプリで物件を検索すると、その物件担当の仲介士の氏名と写真が現れ、クリックするとその人の仲介士

写真3



仲介士資格証明書の画像
出典:sofangウェブサイト(<http://www.sofang.com/>)

資格証明書の画像(写真3)が出てきます。資格証明にあるQRコードをスマホで読み取ると、仲介士情報データベースにアクセスでき、その仲介士の勤務歴や業務上の賞罰履歴が確認できるようになっています。日本よりも進んでいるといわれる中国スマホ社会の一面が、こんなところにも表れています。

3. 手数料は売主買主双方合わせて最大3%まで

仲介手数料はどのようになっているのでしょうか。売買の仲介では、成約価格の0.5~2.5%程度で、規定では最大で3%までとなっています。仲介業者によっては、売主側1%、買主側2%のように決めているところもあるようですが、基本的には仲介業者と顧客が協議し、サービス着手時の仲介委託契約において明記することとされています。契約書に料率を明記したものの、場合によっては顧客側がサービスに不満で、手数料についてトラブルが起きるようなこともよくあるようです。

また中古住宅の売買において「手付金」の慣行があり、「担保法」という法律でその割合は最大で成約価格の20%と定められており、売主は手付倍返し、買主は手付放棄により契約を解除することができます。

4. 仲介業で起こりがちな違反行為

不動産仲介業を監督する「不動産仲介管理弁法」という法律には、仲介業者と仲介士に以下のような行為を禁止しています。

①価格上昇の情報をねつ造・拡散し、転売の繰り返しにより価格を操作すること。

②売買当事者に対し真実の情報を隠蔽し、低額で仕入れ、高値で売り、差額を収受する行為。

③詐欺、強迫、賄賂など不正手段により、消費者をだまし、または強制的に取引を強いること。

④委託人の個人情報や商業秘密を漏洩して、不当な利得を得ること。

⑤建物内部の構造を改変し、分割して賃貸に出すこと。

⑥不動産取引の資金を横領すること。など、起こりうる様々な違法行為について具体的に示しています。中国国内の資本が不動産仲介業に参入するハードルが比較的低いことが背景にあり、様々な違法行為を行って処罰される業者が後を絶ちません。2019年3月の北京市内のニュースでは、18社もの不動産仲介業者が当局の摘発を受け、社名を公開されました。その中には、老朽化した倉庫にパーテーションで細かく区切りを作り、蚕棚(かいこだな)のような空間を収入の低い人に賃貸する「違法シェアハウス賃貸」を行った会社があったとのことでした。劣悪な居住環境を招き、防災安全上問題があるので条例で禁止されている行為なのですが、同様の違反は後を絶たないようです。不動産取引業の信用を揺るがすような事件がたびたび報道されるため、消費者はネットやスマホを駆使して、できるだけ信用できる仲介業者を探すことに余念がありません。



上海市龍陽路のマンション