



VINA COMPASS

建設省：不動産ブローカーは、利益優先で「仮想不動産熱」を引き起こし、多くのトラブルを起こしています。

2021年9月29日



建設省によると、これまでの不動産仲介サービス(不動産)事業にはまだ多くの欠点と限界があります。特に、基本的な法律知識や不動産の専門的知識の欠如は依然として高く、利益優先、顧客を尊重せず、損害を与え、トラブル、訴訟等により顧客に長期的な損害を与えています。

利益優先でしか対応しない。

建設省は、不動産業法改正案についてコメントし、不動産仲介サービス分野の人材は、量的には過剰であるが質的には不足していると言えると述べ、「多くの不動産仲介チームは専門家として活動しておらず、この分野の基本的な法律知識が不足しており、依然として利益優先で対応し、価格の混乱を招き、市場を操作して不当に土地価格を上昇させ利益を上げ、顧客を尊重せず、誤ったアドバイスで顧客に損害を与え、責任も負わない、トラブルや訴訟が耐えず、長期的に顧客に損害を与えています。」と、強調しました。

一方、建設省によると、仲介活動の管理に関するいくつかの法的規制が依然としてかなり緩く、仲介組織や個人の状況に至るまで、納税を「回避」する傾向があります。

2014年不動産業法では、組織や個人が不動産仲介サービスで事業を行うための条件として、法的な知識、不動産仲介の資格試験の条件を規定しています。ただ、不動産仲介業者の試験を受けるためのコース修了証を取得する必要はなく、試験も簡単なので不動産仲介業者のチームは専門知識が不足しているという現状につながっています。よって現状は、専門知識に弱く、限られた法的理解、非専門的、弱いビジネス倫理が責任を負わな





VINACOMPASS

い、誤ったコンサルティングで顧客に損害を与え、市場操作も行い、不適切な土地上昇を起し顧客が不利益を被る事もあります。また、2014年不動産業法では、不動産仲介サービスを提供するためには、個人が実務証明書を持ち、税金を支払うために登録する条件を満たす必要があることを規定しています。しかし、現在の法律は、これらの個人が活動について省の管理機関に報告することを義務付けていません。「したがって、彼らはどこでも完全に自由に活動できます。彼らには2つのビジネストレンドがあります。1つ目は、不動産取引所をフォローして情報を入手し、協力者また二次ブローカーとして働くことです。2つ目は、販売を必要とする製品情報を利用し、主に購入を希望する顧客のためにブローカーが利用できる住宅や住宅地を利用することです。「彼らの目標は、最速かつ最も効率的な製品を販売する方法であり、多くの場合、彼らが仲介した製品の顧客と消費者に責任を負いません」と、建設省は述べています。さらに、実務証明書なしで仲介業務の違反を処理するための制裁に関する規制は、違反が発生した場合の結果(1000万から5000万の罰金)と比較して軽すぎます。この制裁は抑止のレベルで停止し、仲介者は実務証明書を真剣に受け止めていません。

現在、プロの不動産取引のブローカー以外にも、不動産仲介証明書を持っていないフリーランサーがたくさんいます。

ブローカーによって引き起こされる不動産バブル

不動産仲介を行う組織や個人が専門的であるための条件を作成するために、不動産コンサルティングと仲介の品質を向上させます。同時に、国家の管理に有利なメカニズムを構築し、国家、人、企業の権利と利益を保護するために、建設省は不動産法を改正する方向で不動産事業法を改正し補足することを提案した。2014年不動産事業法第62条から第68条までの不動産サービス事業の第2章第4章の規定を修正および補足する。





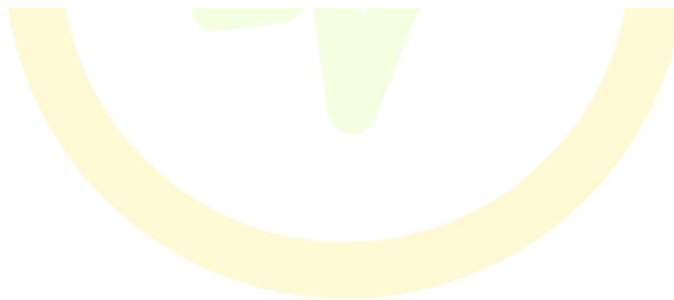
VINACOMPASS

具体的には、不動産仲介実務証明書の試験を受けるには、コース修了証明書が必要であるという規則を修正および補足します。規定に加えて、仲介を行う組織や個人は、不動産仲介を実践する証明書を持つ企業、仲介事務所を設立する必要がある、個人は独立した仲介を行うことが許可しない。国内で不動産仲介を行う組織や個人が事業を設立した後、組織が運営する建設局や住宅管理局に企業の情報を提供しなければならないとし、省の住宅に関する国家管理機関のポータルに情報を掲載する必要があるという規制の改正と補足を提案する。それに加えて、外国の組織や個人が事業や事務所などを設立した後にベトナムで仲介を行うという規則を補足するために、住宅管理のポータルに情報を公開し、市場管理部門の不動産市場にユニットの情報を提供する必要があります。

不動産仲介業者の定期的な報告制度に関する規制を含む、不動産仲介業者の権利と義務の修正と補足。不動産仲介実務証明書の発行のための試験を組織する能力に関する規則を補足する。不動産仲介業務証明書を発行する権限を補完する(住宅不動産市場管理局-建設省は不動産仲介業務証明書を発行します)。

「上記の規制の改正と補足は、健全なビジネス環境と高い透明性を生み出します。不動産仲介チームの役割と機能を十分に発揮し、個々のブローカーの品質と専門性を向上させます。建設省は、「仮想熱」、「不動産仲介業者による不動産のバブル」の現象を克服し、国の管理機関が市場をうまく管理していると強調した。

同時に、不動産仲介サービスの分野で質の高い人材を育成します。仲介チームの責任を改善し、市場に参加する際の人々の利益を確保し、社会的混乱を引き起こす苦情の状況を制限します。



参照元: CAFEF.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK3 L3-02-05

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361188 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

