

住宅流通市場における情報提供に関する一考察

辻本研究室 5109063 姫野 章

1. 研究目的

本論文では、以下に述べる昨今の状況下においていかに適正な住宅流通市場を構築することが出来るか、消費者の住宅購入動機形成から購入の意思決定に至るまでの情報提供のありかたについて、住宅流通市場という社会システムの観点から社会的規制の適否について考察するものである。

本論文の対象とする「住宅」とは、社会構成単位である人とその家族の住居の用に供される建築物である¹⁾。つまり生活の基盤となるものである。また、「流通」とは言っても通常の商品（動産）とはちがいで物流としての流通は生じないので、売買取引の側面を検討対象の中心とするものである。

ここに言う住宅は極めて個別性が強く、取引対象としては二つと同じ物がないことから、必ずしも純粋競争の仮定が当てはまらないという側面を持つ。

また、こうした情報は需要者側である住宅の取得者よりも供給者側である建設業者や不動産業者等に豊富に存在すること、さらには、需要者側である消費者が生涯経験する住宅の取得はそれほど多くないが、上記事業者等は当然頻繁に取引を行っているのであるから、その交渉力も著しく業者に偏らざるを得ない側面を内包している。

2. 情報の非対称性の弊害とその解消

上記のような状況下において、特に市場価格に関する情報が不完全な場合に、消費者の住宅購入意思の決定は最適なものとはなり得ない。例えば中古車（特定物）の場合、市場には様々な品質の物が出回っているが、売り手（事業者）は品質を把握出来る状況にある。一方買い手は中古車の品質については不確実な状況にあり、見かけはよくても品質の悪い不良品が紛れ込んでいるため、たとえ高い価格を支払っても不良品をつかまされる危険がおこる状況となってしまう。よって買い手は不良品をつかまされたときの痛手を考えて購入を手控えることになる。このことがさらに市場での需要を減少させ、再び価格が下がる悪循環に陥り、結果として高品質の財は次第に市場で取引されなくなり、質の悪い中古車だけが氾濫することになってしまう。この現象を逆選択という²⁾。

このように、契約当事者間での情報が非対称的で不完全であれば様々な分野で同様のことが起こり、住宅流通市場においても同様に当てはまると考えられる。消費者による住宅購入意思の形成における最大の関心事は、安全情報と価格情報であると考えられることから、これら情報について十分に提供され、正しい選択ができる場が存在することが求められる（註1）。

3. 住宅売買における現行法制度上の情報提供内容

3.1 宅建業法上の重要事項説明

住宅流通の場合には、売主と買主との間の売買契約成立を仲介する宅建業者が関与することが通常であり、この業者が建築物の属性に関する情報提供について重要な役割を担っていることになる。しかし、法はその目的物たる住宅の重要事項として一定の事項について説明義務を課すものの、同時に業者は、この義務の範囲内でのみ調査義務を負うにすぎないものとなっている³⁾。

表-1 業法上の重要事項説明の要旨

物件事項	登記された権利の種類・内容・名義人・表題部の所有者名	
	都市計画法・建築基準法等の法令に基づく規制の概要	
	私道負担に関する事項	
	電気・ガス・飲料水のための施設の設備状況	
	代金等の金銭の額・授受目的	
	取引事項	契約解除に関する事項
	損害賠償の予定又は違約金に関する事項	
	手付金の保全措置の概要	
	ローン条項	
	その他事項	建物が品質確保法の住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨
石綿使用の有無の調査結果が記録されている時はその内容		
耐震診断を受けたものであるときはその内容		
土砂災害警戒区域・造成宅地防災区域内の土地建物はその旨		
区分所有建物	敷地に関する権利の種類・内容	
規約共用部分に関する定めがあるときはその内容		
計画修繕積立金の積立を行う旨の定めがあるときはその内容		
所有者が負担すべき通常管理費用の額		
当該一棟の建物の維持修繕の実施状況が記録されているときはその内容		

3.2 現行法制度上の問題点

仲介業者は宅地建物取引の専門家として、宅地建物に係る法令上の制限等の調査を行うべき職務上の義務を有するものであるが、土地や建物等の物理的瑕疵についての専門家ではない。例えば住宅に隠れた構造上の欠陥が存在するか否かは一級建築士等の専門家が調査して初めて判明することであり、仲介業者の職責外の事項とならざるを得ない。しかし、買い手にとっては住宅購入意思の形成において特に重要な情報の一つであり、後に不測の損害が発生する原因ともなることから、その情報について何らかの提供義務は必要であると考えられる。よって、専門業者と仲介業者との役割分担、責任範囲の明確化をすることが必要であり、そのことは同時に情報の非対称性解消にもつながると考えられる。

このように現行法を遵守するだけでは、情報非対称性を有する不完全競争市場は解消されない。

4. 住宅流通市場における価格に関する情報提供内容

4.1 住宅流通市場価格の指標

住宅流通市場における指標は公的なものだけで、国土

交通省による「公示地価」、WEB 上の土地総合情報システム内の「取引価格情報」、都道府県による「基準地価」、国税庁による「路線価」、市町村による「固定資産税評価額」等が存在する。しかしこれらは合理的な市場を前提として形成される理論上の価値を表示したものである。

一方現実の市場価格をもとに算出されるものとして、東京証券取引所による「東証住宅価格指数」がある。これは公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された既存マンションの成約データをもとに、同質性を有する既存マンションの複数回の売買価格を活用し、価格水準の動向を推計している 4)。しかし、宅建業法では契約が成立すると当該機構に成約情報を登録することになっているものの、それに違反しても罰則がないためその情報の質、量ともにどの程度実態を反映しているものか疑問がこのころ。

また、国土交通省が公表を始めたものとして「不動産価格指数」がある。サブプライム問題やリーマンショック等の金融危機において、不動産価格の変動に関する情報が不十分で、既存の物価指数では不動産の価格変動の動向を適切に把握できなかったことが、これらの危機を拡大させた要因の一つと考えられた。そこで国際共通指針のもとで的確に把握する必要性の認識が各国において共有され、国際通貨基金等からの勧告がなされたことによるものである。その調査方法は、不動産買主に対してアンケート調査を行い、個人情報秘匿化した上で不動産価格指数を作成し、毎月の市場動向の変化を把握することを目的とするものである 5)。しかし、これも元となるデータがアンケート調査によるところ等に、東証住宅価格指数と同様その限界を感じざるを得ない。

4.2 諸外国の取引価格情報の状況

下記表-2 に示すように、イギリス、アメリカの一部の州、韓国、香港、シンガポール、オーストラリアの一部などでは、物件の取引情報が登記所又は登記所の協力を得て税務署等によって WEB を通じて公開され、実際の取引価格情報を入手することができる。

日本の制度との最も大きな違いは、取引後の成約価格情報が公開されていることである。また、その情報登録

が多くの場合公的機関によってなされ、情報の信頼性が高い。米国メリーランド州においては、取引日時、物件、取引当事者、成約価格が WEB 上で公開されており、情報公開の迅速性、情報へのアクセス性において優れている。この点、日本ではそもそも法律上成約価格を公的機関が把握する場面を持っていない。

また、韓国において 2006 年より新たに導入された不動産取引価格申告制度の導入理由は、従来の未登記転売等の不適切な不動産業界の慣習をなくし、不動産取引を透明化することにあるという 6)。つまり成約価格情報の公開によって、社会システムとして適正を担保するものである。日本でもこの観点の重要性は変わらないと考える。

5 まとめ

情報の非対称性の解消の方策の第一歩は、欲しい情報にアクセスできることにある。住宅価格についても品質同様に最大の関心事である。そしてこのことは単に当該不動産取引の行われる物件周辺の不動産取引価格を知り、当該不動産の市場価格を推定することができるということにとどまらず、日本の社会システムとしての不動産取引の適正を担保する制度保障としての役割があるということである。現在の不動産取引においては、特に土地についてはもともと存在するものであり、容易に新たに作り出せる物ではない。その分配については適正が担保されなければならないと考えられることから、事後的に契約当事者以外の第三者による検証可能性が確保されることが必要である。

よって、現行の住宅流通制度という社会システムにおいて、上記成約情報の公開による住宅流通制度の適正が担保されるような方向での社会的規制が必要である。

脚注

註 1. 住宅保証制度に関する研究は他に多数存在していることから、本論では特に不動産価格情報に関する事項を対象とする。

参考文献

- 1) 青木繁他「建築大辞典(第二版)」彰国社 1993
- 2) 嶋村紘輝「新版ミクロ経済学」成文堂 2005 他
- 3) 熊谷則一「中古住宅物件流通における消費者保護」日本不動産学会誌第 21 巻第 2 号 2007. 10
- 4) http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html
- 5) <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>
- 6) 慎明宏「韓国の不動産事情-不動産取引価格申告制度-」Appraisal&Finance 不動産鑑定 599 号 2012. 8
- 7) 国土交通省土地・水資源局「不動産取引価格情報の公開について」都市住宅学 66 号 2009 SUMMER

表-2 諸外国の取引価格情報の整備状況 7)

	イギリス	アメリカ	フランス	韓国	香港	シンガポール	オーストラリア
	イングランド・ウェールズ	メリーランド					ニューサウスウェールズ
公開方法	登記に記載し公開	税務当局が税情報を公開	登記所が契約書を登記簿として公開	建設交通部が不動産情報システム上で公開	登記に記載して公開	登記に記載して公開	天然資源省が土地情報システム上で公開
情報収集の方法	契約書を登記所に提出	捺印証書を登記所と税務署に提出	契約書を登記所に提出	不動産取引申告書をシステム上あるいは管轄地公体に提出	譲渡証書を登記所に提出	契約書を登記所に提出	契約書を登記所に提出
インターネットによる提供	2003年より公開	対応済み	非対応	2006年から対応済み	2004年から対応済み	1998年に対応済み	対応済み
料金	2ポンド/件～	無料		無料	15香港ドル/件～	5.15シンガポールドル/件～	4.5豪州ドル/件～
その他	2000年4月から登記に価格を記載することにした。スコットランドでは以前から公開。			2006年1月から仲介業者または取引当事者が取引内訳を市郡区に届け度ることを義務付け。	2004年1月から第三者対抗要件から公信力のある登記制度へ移行。	1998年不動産バブルへの反省から市場の透明性を高めるために積極的に情報公開。	地籍調査結果を利用したGIS上で提供されている。