

卒 業 研 究

住宅流通市場における情報提供に関する一考察

平成 24 年 度
(2012)

東京理科大学 工学部 第二部 建築学科

姫 野 章

目次

第一章 序論

- 1.1 研究の目的とその背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・1
- 1.2 住宅流通市場について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 1.3 土地の特性について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2
- 1.4 情報の非対称性について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・4
- 1.5 論文の構成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・5

第二章 情報の非対称性の弊害とその解消

- 2.1 完全競争市場の論理・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・7
- 2.2 不完全競争市場の論理
 - 2.2.1 住宅流通市場における情報の非対称性・・・・・・・・・・・・・8
 - 2.2.2 逆選択・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・9
 - 2.2.3 住宅流通市場における損失・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・13

第三章 住宅売買契約における現行法制度上の情報提供

- 3.1 公的規制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・16
- 3.2 公的規制の必要性・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・17
- 3.3 業法上の情報提供義務
 - 3.3.1 業法 35 条 1 項に基づく説明義務・・・・・・・・・・・・・18
 - 3.3.2 業法 47 条 1 項一号に基づく説明義務・・・・・・・・・・・・・20
- 3.4 現行法制度における問題点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・21

第四章 住宅流通市場における価格情報に関する提供内容

- 4.1 日本の住宅流通市場における価格情報の提供
 - 4.1.1 公示地価・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・24
 - 4.1.2 東証住宅価格指数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26
 - 4.1.3 国土交通省による価格情報提供内容
 - 4.1.3.1 不動産価格指数（住宅）・・・・・・・・・・・・・28
 - 4.1.3.2 不動産取引価格情報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・31

4.2 諸外国の取引価格情報の状況比較	32
4.3 アメリカ合衆国の実例	
4.3.1 メリーランド州税務当局による情報公開例	34
4.3.2 米国企業の不動産データベースにおける実例	38

第五章 まとめ	42
-----------------	-----------

参考文献	45
-------------	-----------

資料	47
-----------	-----------

第一章 序論

1.1 研究の目的とその背景

本論文では、以下に述べる昨今の状況下において、いかにして適正公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制度を社会システムの観点から捉え、公的規制の適否について考察するものである。

そもそも日本における土地市場は、戦後より経済成長に伴い地価は右肩上がりに推移してきたものであるが、90年代のバブル経済の崩壊以降、地価は下落を続けその後一時的に回復するも、リーマンショック問題等により再び下落したという経緯があり、国民や企業の意識にかつて存在したいわゆる「土地神話」は完全に崩壊し、土地は適正に利用することにより価値が生み出せるという意識に変化してきていると考えられる。さらに近年の不動産証券化の進展、不動産投資市場の拡大等により土地市場を取り巻く環境も大きく変化してきている。

また近年では、人口減少や少子高齢化に直面しており、持続可能で活力ある日本の再生を視野に入れた対応が不可欠であり、住宅や土地などの現物資産の有効利用を図る必要があることから、住宅を含めた既存ストック有効活用が課題ともなっている。よって住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上をはかり、将来的に市場の拡大を図っていくためにも中古住宅の質を高めるとともに、それを維持し、良質なストックを形成することが重要となっている。一方我が国の住宅流通市場に占める中古住宅は、アメリカやイギリスに比べ圧倒的に低い状況にあることが知られている。国民生活や経済生活にとって必要不可欠な基盤となっている特に住宅流通市場をこれまで以上に活性化し、良質なストックの流通を促進することは、社会全体のエネルギー負荷の縮減や、産業廃棄物の削減、そして不動産関連事業者の新たな事業展開による経済の活性化といった観点からも必要であると考えられる。

この点について、住宅の取引にあっては消費者の求める情報が適時的確に提供されていないのではないかと、あるいは不動産事業者が消費者のニーズに十分に答えられていないのではないかと疑問が湧く。このような状況の下で消費者は最適な取捨選択が出来ていない状況に必然的に置かれていることになる。すると、そもそも社会システムを変更する必要があることになる。

よって、住宅流通市場の適正化については、まず消費者による住宅購入意思決定において、正しい情報の取得に基づいていることが必要不可欠であり、その情報提供の在り方の側面から公的規制の適否について考察することが重要であると考えられる。

1.2 住宅流通市場について

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。住宅統計調査では、「ひとつの世帯が独立して家庭生活を営むことが出来るように建築または改造された建物または完全に区画された建物の一部」として、その条件として次の四つの設備を完備するものを挙げている。①一つ以上の居室、②専用の炊事用排水設備、③専用の便所、②と③については共同でも他の世帯の居住部分を通らずに自由に使用出来ればよい、④専用の出入口を有するものとされる。

また通常「流通」と言うと、生産者から消費者への販売までの物流を指すが、住宅流通は通常の商品（動産）とはちがひ、文字通り動かない物（不動産）であるから、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、品質性能、形態、立地環境等を考えてみても極めて個別性が強く、取引対象としては二つと同じ物が存在しない。大手住宅メーカーによる注文生産などについても個別性を強調するような設計を採用していることが多い。したがって、個々の住宅の経済的な価値を単純に比較評価することは困難であることもあり、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ことも否定できない。さらに松本²の研究によれば、①建築物の持つ物理的特徴としては、建築物は多くの場合図面で取引され、しかも機械類のように機能が明確ではなく、建築物はその品質情報が不完全であるとして機能の曖昧さを有していること、②契約上期待された品質が実際に建築された建築物に備わっていることを確認するためには、構造性能・防火難燃性能のように極めて大きなコストを要するとして品質測定の困難さ等を有していることなどを理由として挙げている。

1.3 土地の特性について

そもそも土地は誰のものか。ルソーの『人間不平等起源論』³第二部「所有という観念の発生」の冒頭より、「ある広さの土地に囲いを作って、これはわたしのものだと言明することを思いつき、それを信じてしまうほど素朴な人々をみいだした最初の人こそ、市民社会

を創設した人なのである。そのときに、杭を引き抜き境界を示す溝を埋め、同胞たちにこの詐欺師の言うことに耳を貸すな、果実はみんなのものだし、土地は誰のものでもない。それを忘れたら、お前たちの身の破滅だ、と叫ぶ人がいたとしたら、人類はどれほど多くの犯罪、戦争、殺戮を免れることができただろう。どれほど多くの惨事と災厄を免れることが出来たであろう。」に示されるように、土地については、初めは誰のものでもなくそこに存在していたものであること、その後早い者勝ちで確保していくようになった。すると、持てる者はより多く持つことが出来るようになり、遅れをとったものは略奪等以外土地を持つことは出来ないものとなっていく。ルソーによれば、自然状態において不平等はほとんど存在しておらず、人間の精神の発達と人間の能力の開発とから不平等が力を増し拡大してきたこと、最後に所有権と法の確立によって不平等が安定し、合法的になったということである。このように社会制度が整備されると自然状態で感じていた不便よりも大きい不便を感じるようになる。不平等とは人間にとって自然な結果である。しかし法律によって人為的に許容される不平等が自然な不平等よりも大きいならばそれは容認できないものと考える。

なるべくこのような不平等にならないように所有形態を規制するものとして、例えば、中華民国憲法第 13 章基本国策第 3 節国民経済第 143 条には中華民国領土内の土地は、国民全体に属すると明記されている。もちろん台湾は民生主義を標榜する民主共和制であるが、このような国家の主義と不動産所有形態は必ずしもリンクしないと考える。また、土地所有権を法的に絶対的権利としたとしても、土地税制や地価対策等によって経済的に制限すれば土地の国有化と同様の状態は達成できるようである⁴。

もちろん私は、不平等解消のために土地の国有化を目指すものではない。土地は全国民のものであるべきとか、全人類のものであるべきという自然法思想の歴史的な考え方や、あるいは地球環境問題（大気や土壌の汚染、乱開発、緑の減少、砂漠化等）で、土地は人類全体のものであるべきだという考え方は誰にもわかりやすく受け入れやすくなっているが、社会主義国の実例や、かつての国営企業の国有地をみても決して理想形態とは思えない。そこで、現代のこの住宅流通市場の適正化については、取引形態の適正化を促すような制度を新たに構築することで、その目的の達成を図ることが出来るように、より制限的ではない方法があるのではないかと考えている。

ここに言う、土地の所有とその所有権の移動という目に見えない市場に対する、他の財とは異なる最小限の公的規制の内容は、当事者だけではない第三者にもその適正について

の検証可能性のある場が保障されることで達成されると考える。不動産取引適正化のための規制を政府が実施するにしても、その正確な実態把握が必要であると同時に、以下に述べるように住宅流通においては自由市場に委ねるだけでは解決されない問題もあり（情報の非対称性等）、特に日本では価格適正の証明が不十分であることが阻害要因になっていることが指摘されており⁵、これを解消するための最低限の社会システムとしての規制が必要であると考えられる。

1.4 情報の非対称性について

一般に、資本主義的生産が拡大していくなかで大量生産、大量販売によって大衆消費社会が形成され、消費者と事業者の間に市場が介在し、消費生活に必要な物の生産と物の消費が分離し、役割分担が固定化されるようになると、消費者側は自由な商品購入の決定を阻害されることが多くなる。その結果として、危険で劣悪な商品や不要な商品等を購入したり、自己に不利益をもたらす不公正な契約条件に縛られるということも少なくない。つまり、その商品について消費者が十分な情報を得ていないため、それをもとに的確な判断を下すことが出来ず、消費者の意思決定の自由を害する要因として考えられる。よく調査して十分な知識をもつ消費者がいないではないが、多くは事業者に比べて知識が少ない。新製品や高度な技術に基づく商品であればなおさらである。情報は事業者側が持ち、必ずしも十分な情報提供がなされているとはいえない場合が多い。また、契約内容・条件は事業者の方で一方的に決められている場合が多く、消費者側は承諾するか否かの選択しかないということ、および数量ぐらしか自由な判断を許されていない場合も見受けられる。よって、消費者には商品の仕様、価格、契約条件について交渉の余地があまりないものとなる。さらには、取引システムが複雑になってきていることがあげられる。このように日常生活における契約を締結すること、具体的には事業者によって提供される製品やサービスを購入するため、事業者と契約を結ぶことあるいは結ぶ可能性をもっていることは、現代社会においては避けられない状況にある⁶。

上記と同様に、本論の対象とする住宅流通市場における住宅は、そもそも生活基盤にとって必要不可欠であり、その性能属性に関する情報は、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側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はないが、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。よって、取引主体である事業者と消費者間の契約であること、取引の客体である住宅の性能属性という二つの意味での情報の非対称性が存在することになる。

日本における住宅流通について、平成 20 年度住宅・土地統計調査⁷によれば、持ち家の購入方法はその 9 割を超える数の取引が新築等であり、中古住宅を購入する割合は 2.7% であることが示されている。よって、通常の住宅購入の際の消費者の相手方は事業者であり、上記情報の非対称性を有する取引が大半となる。ごく少数ではあるが中古住宅購入の場合には事業者が仲介することにはなるが、契約当事者は消費者対消費者になり、形式的には情報の非対称性は存在しないようにも思える。しかし、売主である消費者はその住宅に住んでいた者か、あるいは少なくともこれから購入しようとする消費者よりはその住宅の属性については熟知していると考えられることから、実質的に考えてやはり消費者対消費者の中古住宅売買においてもなお情報の非対称性は存在するものと考えて差し支えないであろう。

よって、住宅流通市場における売買契約の場合には情報の非対称性が常に存在することになる。

1.5 論文の構成

これまでみてきた第一章序論の 1.2 から同 1.4 までを本論文の前提としてまず提示した。次に、住宅流通市場における情報提供についての在り方を考察するため、第二章では経済学的視点からその市場のメカニズムを捉える。第三章では現行日本の不動産取引制度における情報提供制度を概観し、その問題点を指摘する。第四章では取引価格情報に絞って日本における当該情報の扱い方、さらには諸外国における取引価格情報の扱い方について整理し、日本の制度と比較しながら、価格情報提供の在り方について考察する。そして最後に、必要な公的規制について結論としてまとめる次第である。

-
- ¹ 彰国社「建築大辞典（第二版）」1993
 - ² 松本光平 市場理論からみた建築規制の研究-建築規制の緩和の研究(その1)第25回日本都市計画学会学術研究論文集 1990
 - ³ 中山元訳・ルソー「人間不平等起源論」光文社古典新訳文庫
 - ⁴ 椎名重明「土地は誰のものか」農業と経済 1987 臨時増刊号
 - ⁵ 「不動産流通市場活性化フォーラム」月刊不動産流通 2012.9
 - ⁶ 日本弁護士連合会「消費者法講義」日本評論社 第3版 2009 他
 - ⁷ 総務省統計局・政策統括官・統計研修所 http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/2_6.htm

第二章 情報の非対称性の弊害とその解消

2.1 完全競争市場の論理

現在、世界規模で進むグローバル化による自由主義社会の拡大が経済活動を市場主義的な形で再構築し、様々な規制緩和を進めている。自由社会においては個人の意思決定に政府が介入することは基本的に拒まれる。というのも、自由の上に成り立つ近代市民社会においては個人の自己決定の尊重がその前提にあり、そのことによって個人の意思決定の集約として民主的な社会が成り立つと考えられるからである。これは個人意思の尊重という点だけでなく、経済的な合理性も有している。政府による極端な介入は、経済活動上の効率性の著しい低下と財政破綻を招く恐れがあるからである。実際、計画経済を標榜した社会主義は衰退してきたし、今日の社会主義国家は現実的な国家運営に市場原理の導入を試みている。

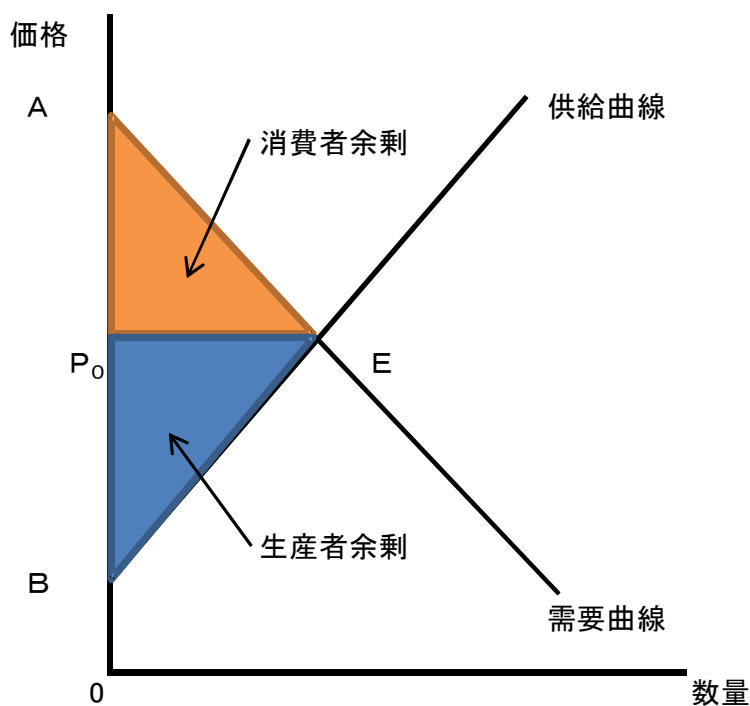


図1 完全競争市場の余剰分析図¹

住宅も基本的に消費者と事業者によって取引される私有財であるから、市場原理と市場取引による価格調整・資源分配機能が適用出来れば、市場による調整機能により他の経済主体の効用を損なわずには、もはやいかなる経済主体の効用をも高めることができない最適な合理的水準に保たれることが期待できる。このような市場機能による最適水準は、消費者がある財の消費量を購入するために支払ってもいいと思っている価格が、実際に市場

で支払っている価格を上回る総計のことで、市場で財を購入することでどれだけ得をしているかを示す消費者余剰（図 1 における ΔAEP_0 ）と、生産者が自己の製品を実際に市場で売却することで得られる価格が、当初生産者がある財の生産量を生産して売するために必要とする価格を上回る総計のことで、市場で財を売却することでどれだけ得しているかを示す生産者余剰（図 1 における ΔBEP_0 ）の和を表わす総余剰（ ΔAEB ）が最大になるとして定義されるものである²。

この総余剰が最大になるためにはいくつかの仮定が必要である。取引の対象が同質であること、売り手と買い手の数が十分に多く、かつ市場への参加、脱退が自由であること、市場の参加者が取引対象の価格及び品質に関して完全な情報を有していることで、市場競争を通じた価格や資源の均衡が導かれることになる。

2.2 不完全競争市場の論理

2.2.1 住宅流通市場における情報の非対称性

上記の完全競争市場の条件を住宅流通市場は満たすことが出来ないと考える。なぜなら住宅の品質や価格に関する情報は、通常の商品と比較して不完全であるからである。住宅の取引に際し、一般の消費者にとって事前に十分に把握できるものは、外観的特徴に関する情報にすぎなのである。その他の品質は実際に使用しなければ知ることは困難である。特に構造耐力性能、防火避難に関する性能は通常の使用状態では確認することはできないものである。これらの性能は実際に巨大な地震や、火災が発生してみなければ機能を確かめられない。通常の使用状態では性能把握が困難であると言える。また、防水性能や温熱環境に関する性能等についても、一定の期間、現実の気象条件下で使用しなければ十分な品質情報を得ることが出来ない。つまり住宅の取引の段階での評価においては、極めて重要な品質情報は、不確実性の大きな推定は可能であるとしても、十分に確かな形では把握することが出来ない。もちろん事業者等の専門の技術者や特別な機械を用いれば、取引が完了する引渡し以前の段階でこのような情報を売ることは理論的には可能ではあるが、相対的に高いコストを必要とすることからすべて個別での住宅で実施することは現実的ではない。

さらには、住宅が地盤の上にコンクリートや木材のように本質的に品質の変動しやすい材料を多量に使用して建設されるものであることから、その工程について工業化が進んでいるとは言え、個々異なる設計により進められ現場での人間の手作業に依存する部分も多

いから、現実に存在する住宅は、品質のばらつきも一定であるとは言えないものとなっている。問題をさらに複雑化する要因として、例えば住宅の構造安全性は外力の性質にも依存すること、居住性は気候条件や住まい方に依存するといった様々な因子の性質にも住宅の性質は依存することが挙げられる。つまり、住宅の品質情報に関する不完全性は、品質の不可測性、品質の不確実性、作用因子の不確実性から成り立つことになる³。

市場情報のうち価格情報については、現実的に契約の目的物となる物件の価格については明示される場合が通常であるが、類似した住宅全体について価格を知ることは一般に必ずしも容易ではない。また、請負契約による新築住宅建設の場合においては、しばしば不測の事態の発生により、請負代金の変更が行われたり、材料が変更されたり、これら契約内容の解釈等について紛争が発生することもあることなど、必ずしも完全とは言えない状況にある。特に一般消費者にとっては競争入札を採用する知識、能力等に欠けるため、建物が完成し引き渡された後に何らかの機会に別の事業者からより安い価格で施工できる旨を聞かされると、事実とはまったく失敗した気持ちになることがある。また、住宅の維持管理費用の将来支出まで価格情報に含めた場合、通常その額は無視できない程高額になることもあることから、この点についても一般的に不完全であると言える。

よって、一般に住宅流通市場における情報は、需要者である消費者側よりも供給者側である事業者側に豊富に存在すると考える。

2.2.2 逆選択

市場の取引当事者間に上記のような情報の非対称性が存在する状況下における取引は、完全競争市場の前提である契約当事者相互が十分な情報を持った取引形態という条件を欠くことになり、市場機能は十分に発揮された最適な水準にならないことになる。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。

売買される財の品質について、需要者である消費者と供給者である事業者が異なる情報を持っている市場のモデルで有名な、例えば中古車（特定物）の場合を検討する。

一般に中古車の売買に際して、現にその車を所有している売り手は自分が売ろうとする自動車の品質や状態について詳細な知識を持っている。しかし、買い手にとって市場に出回っている自動車はどれも同じように見えてしまって、個々の車の状態の善し悪しを正確に知ることはかなり難しい。実際、多くの売り手は少しでも高い値段で自分の車を買って

もらおうとして、買い手に対して悪い情報は積極的に伝えず、良い情報をたくさん伝えようとする。よって、中古車の売買交渉に際して、売り手が買い手に伝える情報には信用できないものが多いことになる。このような売り手と買い手間に情報の偏りがある場合には、市場での経済活動による効率的資源分配の実現が難しいことが知られている⁴。

市場の仮定を単純にするため、中古車市場で売りに出されている車の年式や車種は同一であるとすし、さらに、中古車の品質に関して「良い車」と「悪い車」の2タイプがあつてその割合を50%とする。良い車は150万円相当の価値があり、悪い車には80万円相当の価値しかないものと仮定する。ここにいう価値は売り手にとっての最低売却価格と買い手にとっての最高購入価格の両方を意味している。つまり、売り手と買い手がともに感じるそれぞれの相場であるとする。

もし、個々の買い手が自分の買おうとしている車が、どちらのタイプに属するのかを正確に識別できるのなら、良い車は150万で、悪い車は80万で売買されるはずである。しかし、情報の非対称性が存在する状況において買い手は、自分が買おうとしている車がどちらのタイプに属するのかを識別できない。買い手にとって中古車を購入することは50%の確率で悪い車に当たるくじを買うのと同じことになる。したがって、買い手はこの中古車の価値を150万円と80万円の間に見積もることになる。

一般論として買い手がリスクに対して鈍感であれば、より150万円に近い価値を中古車に見出し、逆に買い手にリスクを避けたいという気持ちが強ければより80万円に近い低い価値を中古車に見出すことになる。ここでは、単純化のために買い手はリスクに対して中立的立場に立ち、市場に出回っているすべての車の平均の中古車の価値とみなすものとする。

つまり、50%の割合で良い車と悪い車が混在している場合、買い手は中古車には115万円（150万円と80万円の中間）相当の価値があると考えることになる。よって、この中古車市場では115万円を超える価格がつくことはない。しかし、中古車の売り手は、自分の車の真の価値を知っているので、115万円以下でしか売れないことになれば、150万円相当の価値を自覚する良い車の持ち主は、自分の車をそのまま乗り続けるか、少なくとも所有する車の売却を諦めることになる。逆に悪い車の持ち主は、市場で80万円以上の値によって売れることが分かれば、皆市場での売却を考えることになる。よって、市場には悪い車ばかりが出回るようになってしまう。

買い手は合理的である限り、市場のこうした結果にもはや自分たちが購入しようとして

いる中古車が、良い車である可能性は全くないことを知り、そうなる中間の価値であった 115 万円前後の価格でも高すぎることになってしまい、結局中古車価格は 80 万円まで下落していくことになる。

このように、市場に良い車と悪い車が混在している時には、良い車は市場から駆逐されてしまい、悪い車だけが結果として市場に残ることになる、このような現象を逆選択という⁵。

さらに、情報の非対称性が存在する場合には、市場を利用する機会が奪われてしまう者が出現するという上記の現象だけではなく、時には市場そのものが消滅するという事態も生じることが知られている⁶。

ここでの仮定は中古車のタイプを上記のような 2 種類に限定せずに、非常にたくさんのタイプがあるものとする。それらの中古車の価値は 100 万円以上 200 万円以下で、当初市場にはどのようなタイプの中古車がどれくらい出回っているのか図 2 に示すグラフであらわされるとする。

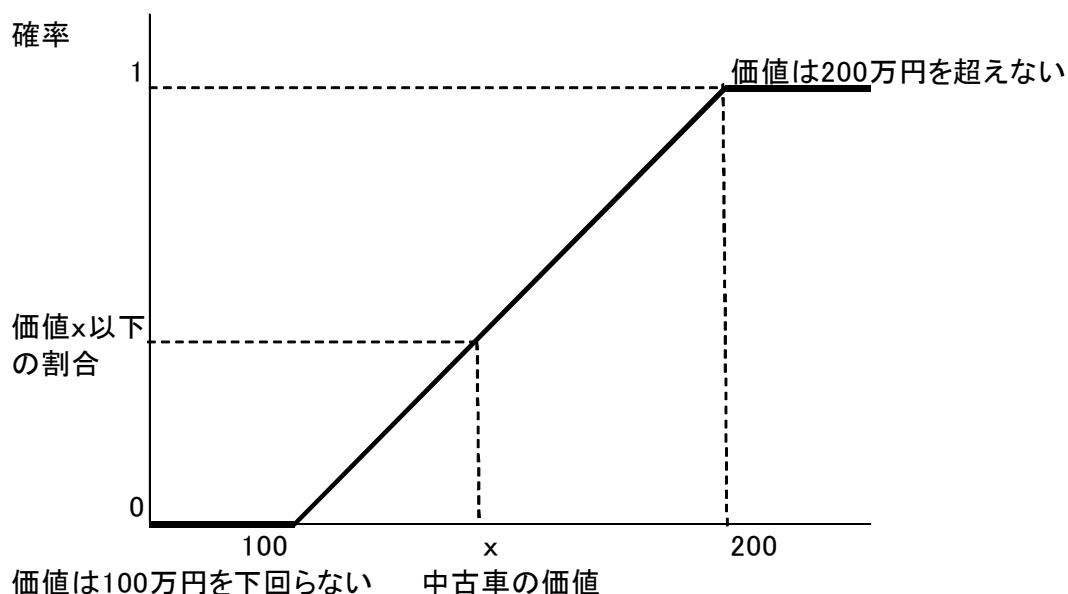


図 2 累積分布関数⁷

このグラフは価値 x 万円以下の中古車の割合を表わすものである。価値が 100 万円以下、200 万円以上の中古車は無いと仮定されており、その部分はグラフでは水平になっている。100 万円以上 200 万円までの直線は、この範囲の価値の中古車が均等に存在していることを意味する。

市場に出回っている中古車の分布が均等に図 2 で表わされているとき、中古車の平均価

値は 150 万円である。したがって、買い手がリスクに対して中立的であるなら中古車のために 150 万円以上は支払おうとはしないことになる。よって中古車は、価格が 150 万円を超えることはない。そうすると、売り手の中で 150 万円を超える価値の中古車を持つ人は自分の車を市場で売ることが諦めることになる。

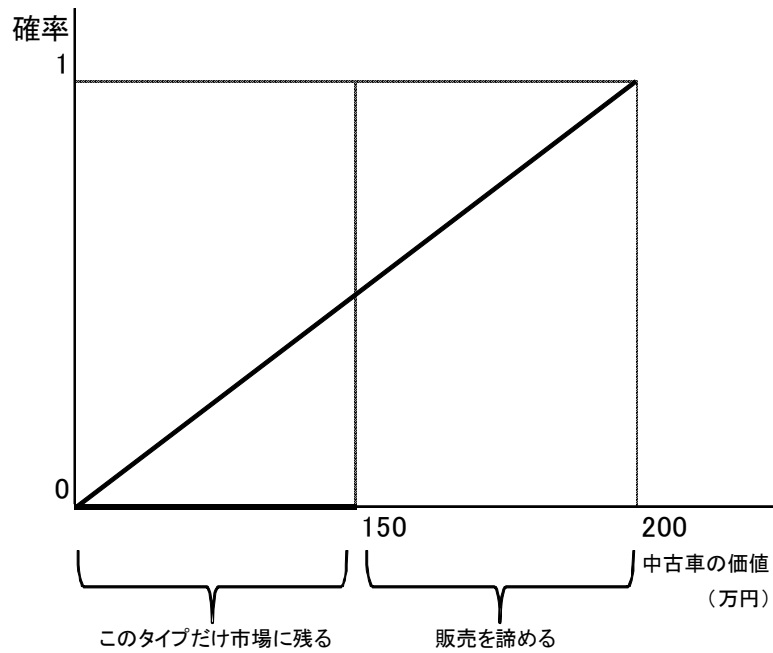


図 3-1 中古車の平均価値が 150 万円のときの累積分布関数⁸

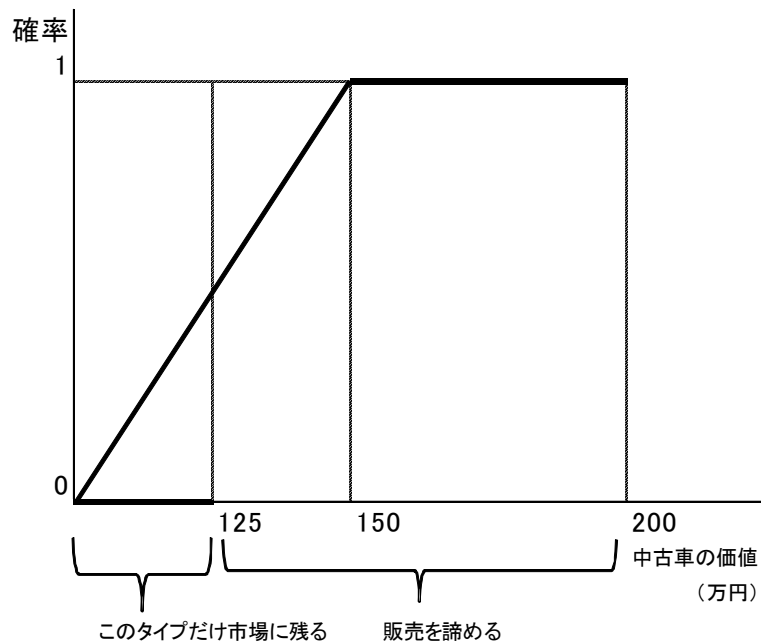


図 3-2 中古車の平均価値が 125 万円のときの累積分布関数⁹

するとその結果、次のステップでは買い手は市場に出まわっている中古車の価値は最大で150万円であることに気づき、販売されている車の平均値は125万円になる。そこで買い手は125万円以上の価値ある中古車を買おうとしなくなる。そうすると、125万円以上の価値を持つ中古車の持ち主は自分の車の販売を諦めざるを得なくなる。

これらの繰り返しから、市場に出回る車の平均価値は低くなっていき、それに対応して販売される車はどんどん減少していくことになってしまう。

2.2.3 住宅流通市場における損失

以上、見てきたように、完全競争市場の前提が崩れ市場取引者の間に情報が偏在すると、市場が縮小してしまい人々が財を売買する機会が制限される等の望まれない市場が形成されてしまうのである。

ここにあげた中古車市場に限ることなく、現実にはたくさんの市場で情報の偏在とそれに起因する問題が生じているが、住宅流通市場も同様に当てはまると考える。というのも、住宅は先に見たように個別性が強く性能にばらつきがあること、外見だけでは性能の価値を判断できないこと、中古車が動産であるのに対して住宅は不動産ではあるが、二つと同じ物がないことなど、その財の属性については多くの共通点が見てとれるからである。

住宅流通市場において買主である消費者側に具体的に発生する問題について概観する。

消費者側は通常物件を探すため、仲介業者等を通じて物件の探索を行うことが多い。取引にあたり初めから十分な情報を持ち合わせていないので、事業者から情報提供を受けることになるが、その情報の量及び信頼性に疑問があるため、自ら情報を集める行動を余儀なくされる。例えば不動産広告などあるが、事業者の行う広告では少しでも高く売りたいとするバイアスがかかるため、価格に影響するようなマイナスの情報は開示したくないといったこともあるだろう。この点、宅地建物取引業法32条において誇大広告の禁止等の規定が存在することから、情報の正確性は一定限度でコントロールされていると考えられるが、これだけでは必ずしも十分ではない。例えば高速道路や嫌悪施設などの情報が開示される必要はなく、また、自然環境、教育環境や治安等の住宅周辺の住環境は、これら探索してはじめて収集できる情報となることがある。さらには敷地における日照、通風、間口等の住宅選択および価格に大きな影響を与える情報も同様である。一部、建築基準法によって最低限の情報を公共部門が生み出し、それを消費者に提供することで緩和を図ろうとしている制度は存在する。例えば、住宅性能表示制度によって、主に新築住宅についてはより

高度な情報についても市場で提供しうるシステムの整備がはかられてきた。しかし、2005年の耐震性能偽装事件は、これらの制度によって生み出される住宅性能の情報の質が信頼に足るものではないことを明らかにした。また、既存住宅市場における情報の非対称性の問題はさらに顕著である。新築住宅においては、設計や建築プロセスで適切なモニタリングを加えることで、あまりコストをかけることなく一定の信頼性を有する住宅の質に関する情報を生み出すことができる。しかし、既存住宅については破壊検査などの大きなコストのかかる審査プロセスを回避した場合には、住宅の質に関して生み出すことのできる情報の質が大きく低下してしまう。このため既存住宅についても2002年に性能表示制度等の適用が行われるようになったが、既存住宅の性能表示制度を利用している人たちは非常に少なく、情報の非対称性の問題は未だに続いていると考えられる。

このような状況の場合、新築住宅というだけで高い価格を受けることが出来ると指摘されている¹⁰。序章で見たように、現在の住宅流通市場においてその9割が新築住宅であることも一致する。一度誰かが居住することで、どのような住まい方をしていたかがわからない期間が出現するため、住宅の質に関する情報の非対称性が非連続的に高まり、前居住者の住居年数が長いほど品質に関する不確実性は高まるという状況を考えれば新築プレミアムが大きな値を示し、建築年数が増加するに従って大きな価格下落が起こることになる。このような状態では、仮に売り手が適切なリフォーム等を行ったとしても、それにより向上した、あるいは維持し続けている住宅の品質に関する情報を、既存住宅の買い手に信頼できる情報として伝達することが出来ない状態が形成されていると考える。このため、住宅を購入した者は、自らの居住のニーズを満足させるという観点以外からは、維持、修繕等を行うインセンティブを失うことになる。よって売主であっても消費者である場合には、費用・機会の損失を見てとれる。

一方、売主又は仲介者等である事業者側は、買主側と当然利害が対立する価格面に関する情報を多数有し、不完全競争市場での優位性ゆえ、利益を得られているという側面があるように思われる。

こうした情報の非対称性に起因する様々な問題をいかに改善していくかその方向性を考えていかなければならない。

通常このような情報非対称性を有する市場分析において、その問題の解決法の一つは財に対する保証をし、品質についてのシグナルを送ることである。この場合における住宅等

の建築物の品質保証についての論文は数多く研究されている¹¹。そこで私は、情報の非対称性を解消する方法として端的に情報提供の仕組みを考えていく研究方法をとることにはしたいと考えている。住宅流通市場における消費者による住宅購入意思の形成において最大の関心事は、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ており、次章による現行法制度上の分析からその適否について考察するものである。

¹ 岩田規久男「ゼミナールミクロ経済学入門」日本経済新聞社 1993

² 武隈眞一「入門ミクロ経済学」ダイヤモンド社 2005

³ 松本光平「住宅流通における品質保証」建築雑誌,Vol.97,No.1193pp.22-25,1982

⁴ ジョージ・アカロフ氏による情報非対称性を有する市場分析である「レモン市場」に関する 70 年代の研究 The market for lemons: quality uncertainty and the market mechanism. (*Quarterly Journal of Economics* 84 (3), 488-500.)

⁵ ハル・ヴァリアン 監訳佐藤隆三「入門ミクロ経済学 (原著第 7 版)」勁草書房 2007

⁶ 佐々木宏夫「基礎ミクロ経済学」新世社 2008

⁷ 同前掲注 6

⁸ 同前掲注 6

⁹ 同前掲注 6

¹⁰ 中川雅之「情報の非対称性の問題と既存住宅流通市場」日本不動産学会誌第 21 巻第 2 号 2007. 10

¹¹ 例えば、前掲注 3、松本光平「住宅保証制度の研究その 2 フランスの新制度」日本建築学会論文報告集第 335 号 1985 年 1 月、同「住宅保証制度の研究その 1 英国の制度」日本建築学会論文報告集第 350 号 1985 年 4 月、ロザリア小野・辻本誠「米国における建築関連のインスペクション」日本建築学会大会学術講演梗概集 1990 年 10 月、竹市尚広・辻本誠「英、仏、米で行われているインスペクションによる性能担保 - 建築物の性能担保の研究その 1」日本建築学会計画系論文集第 521 号 1999 年 7 月、犬塚浩「住宅の品質・安全性と住宅品質確保促進法」国民生活 2004 年 3 月など

第三章 住宅売買契約における現行法制度上の情報提供

3.1 公的規制

一般に規制とは、特定の社会を構成する私人ないし特定の経済を構成する経済主体の行動を、一定の規律をもって制限する行為を指す¹。規制する主体は私人と公的機関との二つの場合が考えられる。私人間での行動の規制は私的規制であり、公的機関による規制は司法機関、行政機関、立法機関による私人ないし経済主体の行動の規制をいう。これを公的規制と呼ぶ。公的規制は何かについて法律上の定義があるわけではないが、近年では比較的広範囲に捉えられており、許認可等の手段による規制を典型として、これらに付随してあるいは別個に行われる規制的な行政指導や価格支持の制度的な関与もある「直接規制」がある。これに対して「間接規制」は独占禁止法等の不公正競争の制限を目的とした規制である。直接規制はさまざまな行政行為を達成するために行われたものであるが、その目的の違いから分類すると、さらに「経済的規制」と「社会的規制」に分類される²。

経済的規制とは、自然独占性や情報の偏在が見られる分野において、資源配分非効率の発生防止や消費者保護を主な目的として、企業の参入・退出、価格、サービスの質および量、投資、財務などさまざまな項目について行う規制である。分類は以下のとおりである。

1. 需給調整の観点から行われる参入規制（石油業法、電気事業法、ガス事業法、鉄道事業法、航空法、電気通信事業法等）
2. 設備等の新增設規制（石油業法、製糸業法等）
3. 輸入規制（輸入数量制限、国家貿易品目等）
4. 価格規制（食糧管理法、航空法、電気通信事業法、電気事業法、ガス事業法、道路運送法、鉄道事業法等）
5. 金融・証券・保険業関係の主な規制（銀行法、損害保険料率算出団体法、証券取引法等）
6. その他の事業活動の規制（熱供給事業法、漁業法、倉庫業等）

社会的規制とは、公的な直接規制のうち、消費者や労働者の安全・健康の確保、環境の保全、災害の防止などを目的として、商品・サービスの質やその提供に伴う各種の活動に一定の基準を設定したり、制限を加えたりするものである。分類は以下のとおりである。

1. 保健・衛生（伝染病予防法、食品衛生法、薬事法、水道法、クリーニング業法等）
2. 公害・廃棄物・環境保全（大気汚染防止法、騒音防止法、廃棄物処理・掃除法等）
3. 危険物・防災・保全（消防法、高圧ガス取締法等）
4. 国土・土地・建築物（国土利用計画法、道路法、都市計画法、建築基準法等）
5. 雇用・労働（労働基準法、労働者派遣法等）
6. 交通（道路交通法、道路運送車両法等）
7. サービス・品質・取引の適正化（計量法、旅行業法、有線テレビジョン放送法等）
8. 特定業務に係わる資格制度
9. 各種団体の設立・運営（消費生活協同組合法、中小企業団体組織法、農業協同組合法等）
10. その他，社会秩序維持等（覚醒剤取締法、暴力団対策法等）

つまり、経済的規制が市場の健全化を目指しているのに対して、社会的規制は市民の健康・安全などの社会的秩序を目指しているということが出来る。しかしこのような規制目的に着目した区別は講学上意味があっても、複雑化した高度な社会における規制が多様な目的を持って行われていることに鑑みれば、どちらかに分類することが困難な場合も生じてくると考えられる。例えば医療、教育、労働や介護といった社会規制分野においても競争原理を導入し多様なサービスを提供していくことが期待されるのである。よって本論では広く公的規制と捉えていくことにする。

3.2 公的規制の必要性

産業・企業に対してなぜ規制が必要とされるのか。力の弱い消費者が自らの利益を守ることは難しく、政府が消費者に代わって規制することで消費者の利益が確保される。あるいは消費者は必要な情報を持たないため（情報の偏在）、政府がある一定の基準を満たしていることを保証することで、消費者は効率的で安全かつ安定した消費を選択出来ると考えられる。また、市場を経由しない取引は直接規制されなければならないし、公共性の高い財・サービスについても公的規制が必要となる。

市場の機能は、日本のみならず世界のどの国でも経済運営の基礎となっているが、前章で見てきたように必ずしも完全ではない。この不完全性は不可避免的に経済社会の安定性が損なわれるような影響を及ぼす。公的規制が市場のメカニズムに勝る可能性がある場合、いわゆる「市場の失敗」と呼ばれるが、この市場の不完全性を補完する目的で、市場の機

能の外部からの働きかけを必要とする場面が生じてくる。この市場の失敗は、①道路、電波サービス等の公共財について、②公害問題などの外部性について、③電力、水道などの費用通減産業について、④情報の不完全性や不確実性が存在する場合の4つのケースに分類することが出来る。中でもこの論文では、特に住宅流通市場を扱っているのであるから④が主題となる。

個々の消費者の情報収集能力は事業者にくらべ劣っており、十分に情報が確保されない状況が発生している場合、消費者にかわる企業への対抗力として政府が企業行動を規制することが必要である。

建築物である住宅も、流通市場の中で経済主体同士によって取引がなされるから、市場の不完全性をどのように補うことが有効であるか考察することが、住宅流通市場の適正公正を担保するための基になる。そこで、現行の住宅流通市場における公的規制がどのようなかたちでなされ、その法制度が有効であるのか否か次節以降に考察することとする。

3.3 業法上の情報提供義務

3.3.1 業法 35 条 1 項に基づく説明義務

日本における不動産取引については、新築、中古を問わずすべての取引において、宅地建物取引業法（以下「業法」という。）によって、その取引業者に一定の重要事項について説明義務を課し、不動産についての情報を提供することが義務付けられている。本論文では、住宅流通市場を対象としていることから、なかでも戸建、区分所有建物の区別を問わずその売買契約を中心に考察していくものとする。

住宅流通の場合においては、売主と買主との間の売買契約成立を仲介する宅地建物取引業者（以下「取引業者」という。）が関与することが通常であり、この取引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くことになる。

その重要事項説明義務制度は、宅地建物の買主が、売買契約の対象となる宅地建物の性状、権利関係、法令上の制限、取引条件等を十分確認せずに契約し、そのため契約後に思わぬ損害を被ると言った事態を防止するため、取引業者は相手方に対して、契約締結の前提として認識しておくべき一定の重要事項について、契約が成立するまでの間に書面を交付して説明する義務を負うこととしたものである³。

売主業者は、民法 1 条 2 項の信義則上、売買契約の付随義務として説明義務を負う。販売代理業者も同様である。また、媒介取引業者は媒介の委託を受けていない当事者も含め、

当事者双方が売買契約目的達成することが出来るよう配慮して媒介事務を処理すべき業務上の注意義務があり、その具体的内容の一つとして説明義務を負うものである。このような民法上の説明義務のうち業法 35 条は説明すべき重要事項を類型化して、「少なくとも」として最小限必要な説明事項を定形的に列記した上で、取引主任者が重要事項説明を行い、交付する書面に記名押印することを義務付けることにより、説明の方式を定めたものである。

重要事項説明の主体は次の三つの場合が考えられる。①取引業者自ら宅地建物の売買の当事者となる場合。②取引業者が宅地建物の売買の代理人となる場合。③取引業者が宅地建物の売買の媒介する場合である。一つの取引に複数の取引業者が売主としてあるいは媒介者となる場合、実務上はいずれかの取引業者が重要事項説明書を作成してこれを交付し、説明を行うのが通例であるが、業法上は当該取引に関与した取引業者すべてが売主あるいは媒介者の立場から重要事項説明を行う義務を負うものである。よって、複数の取引業者のいずれかに属する取引主任者が代表して重要事項説明を行ったとしても、他の取引業者が重要事項説明義務を免れるものではなく、その重要事項説明に誤りがあり、不足があった時には関与した取引業者はそれぞれ責任を負う⁴。重要事項説明の相手方は、買主及びその代理人である。

法定された重要事項説明の内容については次の表 1 にまとめた。

表 1 業法 35 条 1 項各号の要旨

住宅 売買	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	1号
		都市計画法・建築基準法等の法令に基づく規制の概要	2号
		私道負担に関する事項	3号
		電気・ガス・飲料水のための施設の設備状況	4号
		宅地の造成又は建物の建築が完成前であるときは完了時におけるの形状、構造	5号
	取引 事項	代金等の金銭の額・授受目的	7号
		契約解除に関する事項	8号
		損害賠償の予定又は違約金に関する事項	9号
		手付金の保全措置の概要	10号
		支払金又は預かり金の保全措置の概要	11号
		ローン条項	12号
		瑕疵担保責任の履行に関する保険契約締結等の措置について	13号
	その 他 事項	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	14号
		津波災害警戒区域内にあるときはその旨	
		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	
	区分 所有 建物	敷地に関する権利の種類・内容	6号
		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あるときはその内容	
		所有者が負担すべき通常の管理費用の額	
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			

このように、業法 35 条 1 項一号から十四号までの法定重要事項説明は、「少なくとも次に掲げる事項について」として規定されているので、これら以外に説明すべき事項がある。具体的には、取引目的としての動機や、物件の性状に関する事項(例えば心理的瑕疵など)、当事者の属性である職業、取引過程などを勘案して、個々の取引に即して判断される。その際、「知っていたら買わなかった」というような意思決定に影響を及ぼすか、価格や用法に影響を与えるかといった点が判断要素となる⁵。

次に、取引業者が説明義務を負う事項について、その前提としての調査義務があるかどうか問題となる。業法 35 条 1 項一号から十四号までの法定重要事項説明項目については、当然正確な情報を調査、確認する義務がある。法定重要事項説明項目以外の事項について、取引の相手方から取引業者に対し質問、指示があった場合、

- I 取引業者が知っている情報は告知する義務がある。
- II 取引業者は知らないが、調査能力の範囲内であって、媒介報酬等に照らして過大な費用負担もなく調査出来る事項については調査義務がある。

例えば、土壌汚染の有無、程度について質問があった場合、売主や行政庁に問い合わせは容易に出来るので、それにより得られた情報の範囲内で説明する義務はあるが、ボーリング等、土壌関係の専門業者でなければできない調査まで行う義務はない。

法定された重要事項説明項目以外の事項について、取引の相手方から質問、指示はないが、契約の締結の判断に重要な影響を及ぼす事項について、上記 II の範囲内で調査すれば容易に知りえる場合には調査義務がある。調査が困難であったり、専門性を要するため取引業者として調査出来ない場合には、取引の相手方にその旨を説明することが望ましいことになる。上記以外の場合、取引業者は鑑定人、評価人ではないので、物件の物的状況について原則として調査・鑑定を行う義務はなく、現に知っている事項については告知義務を負うと考えられる。

3.3.2 業法 47 条 1 項一号に基づく説明義務

業法 47 条 1 項一号は、宅地建物取引の公正を確保し、取引の相手方を保護するため、取引業者とその従業者の業務に関する禁止事項を定めている。

同法 35 条 1 項各号及び「宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であ

って、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響をおよぼすこととなるもの」について、取引業者が故意に事実を告げず、又は不実のことを告げることを禁止している。これら所定の重要な事項について説明義務を課すものとなる。この規定により取引業者の相手方等の判断に重要な影響をおよぼすこととなるものについては、取引業者としては事実を告げないことや不実のことを告げることが禁じられており、広範に説明義務を負っていることになる。しかもこの業法 47 条 1 項一号違反に対しては、刑事罰が予定されている。この刑事罰の制裁を背景に住宅の買主である消費者を保護する効果は高いと考えられる。

つまり、取引業者は業法 35 条 1 項、同 47 条 1 項一号によって広く説明義務を負い、業法 35 条 1 項にかかる重要事項については説明の前提としての調査義務を負っていることになる。

3.4 現行法制度における問題点

現行の法定重要説明事項各号について、住宅流通市場における事業者と消費者との間に存在する情報の非対称性を解消できる内容となっているか考察する。特に本論文の対象とする住宅の場合には、その物理的瑕疵に係る事項についての情報が重要であると考えられることから、これらの項目を対象とする。

i 建物に係る石綿の使用

「石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときはその内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等の補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときはその旨を説明すれば足りるものとする。調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を添付することも問題ない。

本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施行会社にも問い合わせたうえ、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、石綿使用の有無の調査自体の実施を取引業者に義務づけるものではないとされる⁶。紛争防止の観点から、売主から出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であること、建物全体を調査したものでは

ない場合には、調査した範囲に限定がある旨をあきらかにすることが必要である。

もっとも、調査結果は無いような場合であっても、取引業者が何らかの事情によって、当該建物に石綿が使用されていることを知った時は、業法 47 条 1 項に基づき当該事実を買主に説明しなければならないと解される⁷。

ii 建物の耐震診断

業法は耐震性能そのものではないが、昭和 56 年 5 月 31 日以前に確認を受けた建物である場合に、所定の資格者による耐震診断を受けたものがあるときは、その内容を業法 35 条 1 項に基づく重要事項説明の対象としている。本説明義務については、売主及び所有者に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上でも存在しないことが確認された場合には、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。本説明義務について、耐震診断の実施自体を取引業者に義務付けるものではない⁸。

もっともこのような耐震診断がなされていないような場合であっても、取引業者が何らかの事情により耐震性能が基準を満たしていないということを知った場合には、当該取引業者は業法 47 条 1 項に基づき、事実を買主に説明しなければならない⁹。

iii その他の物理的瑕疵

その他の物理的瑕疵については、例えば雨漏りや地盤の不等沈下によって建物が傾斜していること、擁壁が基準を満たしておらず崩壊している等は業法 35 条 1 項の対象としていない。よって、業法上これらの瑕疵は取引業者による説明義務の前提として、取引業者が調査義務を負っていることにならないものである。仮に、業法 35 条 1 項の説明義務は当該条項に限定されないとする見解をとったとして、法定重要事項説明以外の事項について取引の相手方から取引業者に対して質問、指示がなかった場合でも、取引の目的が達成されない可能性があることを示唆する情報を認識しているときは、積極的に告知すべき義務があると考えられることは出来ても、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。また、その調査も容易ではない。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。よって、取引業者に業法 35 条 1 項に基づく調査義務があるとはいえないと考えられる。

もちろんこのような場合であっても、業法 47 条 1 項一号により、宅地建物取引業者の相

手方等の判断に重要な影響をおよぼすこととなるものと考えられるから、自ら気づいた取引業者は、買主に対して説明義務を負うものと考えられる。但し、業法 47 条で禁止されているのは「故意に」説明を行わない場合であり、誤って説明を行わなかった場合には業法違反とならない。

しかし、これらの住宅における物理的瑕疵の有無は、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。

これまで見てきたように、法はその目的物たる住宅の属性に関する情報として一定の事項について説明義務を課すものの、同時に取引業者は、この義務の範囲内でのみ調査義務を負うにすぎないこととなっていて、十分とは言えないものとなっていることが分かった。さらにそれが何ら違法状態ではないと考えられることになる。つまり、現行法を遵守するだけでは、住宅流通市場に存在する情報の非対称性を解消できず、現在の公的規制では、そのまま不完全競争市場として依然として存在してしまうのである。

-
- 1 植草益「公的規制の経済学」筑摩書房 1991
 - 2 新庄浩二「産業組織論」有斐閣ブックス 2003
 - 3 杉本幸雄「不動産実務百科 Q & A 平成 20 年度版」2008
 - 4 監修 千葉喬 不動産総合研究会編「不動産取引の実務（改訂 11 版）」2012
 - 5 監修 財団法人不動産適正取引推進機構 周藤利一他「わかりやすい宅地建物取引業法」大成出版 2010
 - 6 (財) 不動産適正取引推進機構「これでわかる重要事項説明書」
http://www.retio.or.jp/info/pdf/important_matter_manual.pdf
 - 7 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
 - 8 不動産研究会編「平成 24 年版 宅地建物取引の知識」住宅新報社 2012
 - 9 前掲注 7

第四章 住宅流通市場における価格情報に関する提供内容

4.1 日本の住宅流通市場における価格情報の提供

4.1.1 公示地価

住宅流通市場が効率的に機能していくためには、市場の要因の一つである価格を適正に評価することが必要となる。そのためには公的機関が持つ情報について、情報開示をいっそう進める必要があるが、現在のように情報開示が十分になされていない状況においては、公表されている地価情報に誤差が生じることが考えられ、その地価情報について中心となっているのが公的評価額であるから、その誤差を認識しておく必要がある。ただ、仮にその情報開示が進んだとしても、それによって市場に関するすべての情報が入手できるわけではないから、公的評価の情報が今後も大きな影響力を持つことは十分に考えられる。

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」、都道府県による「基準地価」、国税庁による「相続税路線価」、市町村による「固定資産税評価額」等が存在する。不動産、中でも土地は一物について多くの価格が付与されていることになる。これらの価格情報は、公示地価に代表される鑑定評価情報であり、さらに課税目的のために整備される相続税、固定資産税の二つの課税評価価格といった複数の情報体系がある。

表2 公的機関の価格情報

調査名	調査機関	方法	周期
地価公示	国土交通省	鑑定	年1回
地価調査	都道府県	鑑定	年1回
相続税路線価	国税庁	評価	年1回
固定資産税路線価	市町村	評価	基準年度(三年毎)

鑑定価格は不動産鑑定士によって評価された価格で、不動産の経済価値を貨幣額をもって表示したものである。費用から算定する原価法、土地の収益を適正な割引率を設定した上で現在価値として求める収益還元法、近隣の相応する土地の取引事例をもとに求める取引事例比較法の三手法を比較考慮した上で決定されることになっている。この経済価値は一般にその交換の対価である価格として表示されるものである。不動産鑑定評価基準では、市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢のもとで合理的と考えられる条件を満たす市場において、形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を正常価格として定義する。

この場合、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

(1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること。なお、ここでいう市場参加者は、自己の利益を最大化するため次のような要件を満たすとともに、慎重かつ賢明に予測し、行動するものとする。① 売り急ぎ、買い進み等をもたらす特別な動機のないこと。② 対象不動産及び対象不動産が属する市場について取引を成立させるために必要となる通常の知識や情報を得ていること。③ 取引を成立させるために通常必要と認められる労力、費用を費やしていること。④ 対象不動産の最有効使用を前提とした価値判断を行うこと。⑤ 買主が通常の資金調達能力を有していること。(2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと。(3) 対象不動産が相当の期間市場に公開されていることである。

これらからは合理的な市場が具備すべき条件が重要になってくる。そこでは情報の完全性や取引事例がないことは一応想定されてはいるものの、実際の不動産市場での取引には、情報の完全性を前提とすることは出来ず、多くの場合が取引事例を持つものである。よって、現実の取引条件とは異なる仮定の価格となり、いわば理論上の価格と言える。

地価公示の目的は、「都市及びその周辺の地域等において、標準地を選定し、その正常な価格を公示することにより、一般の土地の取引価格に対して指標を与え、及び公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もつて適正な地価の形成に寄与することを目的とする」と、地価公示法により定義され、実質的に「公的価格」と言えるものである。調査方法は、土地鑑定委員会が二人以上の不動産鑑定士の評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って判定するものである。

この地価公示は地価の動向を把握しようとした場合に、鑑定情報という性格から真の市場価格と乖離することが指摘されている¹。また、公示地価は過去の時点の地価を出しているのではないので、1月1日時点での地価を推定しているということから生じる問題もある。市街地を対象とした鑑定評価の場合、取引事例比較法を用いることも多いが、市場のデータの入手と鑑定評価を実施する時点で、タイムラグが存在するため、鑑定評価において時点修正とよばれる不動産鑑定士による判断が入ることになる。そのため、市場の変動期に当たる場合、その誤差が大きくなる確率が高くなる。1月1日時点の価格水準及び動向を調査しようとする、入手可能な情報が前年の数か月前までであることになり、その期間の予測が必要となる。その後、都道府県の基準地価調査で7月1日の価格水準及び動向を調

査しようとする場合、また数カ月のタイムラグのための予測が入り、それぞれに誤差が生じたような場合には、この二つの鑑定価格情報を使うと誤差が掛け合わさることになる。結果として市場状況を的確に把握出来ないことになりかねない評価額となることが予想される。よって、現実の市場価格と同値とはなり得ないと考えられる。

4.1.2 東証住宅価格指数

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。2011年4月から公表が開始された。この指数は、首都圏の既存マンション(中古マンション)に関して、公益財団法人東日本不動産流通機構に登録された成約情報を活用し、同質性を有する物件の価格変化に基づいて算出された国内初の指数である。不動産価格の動向に関する一つの指標となるため、不動産投資市場の活性化が期待されるとともに、既存住宅の価格動向に関する国際的な比較も可能とするものである²。東京証券取引所が毎月公表しているもので、対象は首都圏の中古マンションである。

川口有一郎他著「取引価格データベースを用いた住宅価格指数」³によれば、住宅価格は内需のバロメータであるとし、その内需のバロメータとしての住宅価格の変化をモニタリングすることが重要であるとする。また、既存住宅の価格は住宅ストックの価格変動を知る上で必要不可欠な情報であると考えられている。

わが国の戦後の住宅政策は専ら新規住宅建設重視でやってきたが、近年は既存の住宅投資やその価値の向上も重視するというふうに政策転換が図られつつある。そこでは、既存の住宅の価値および住宅の家賃水準の変化に関する情報を共有することの重要性が、高まっている。既存住宅の価格指数などの情報インフラが既存住宅流通市場の整備・活性化を推進するための基礎をなすからである。

ところで、米国ではこうしたニーズを満たす住宅価格指数が古くから継続的に提供されてきた。米国の住宅価格指数は取引価格(成約価格)を用いて作成されている。また、この住宅価格指数は、複数回売買された同一物件の取引価格の変化を統計的に処理して算出される、こうした住宅価格指数の算出方法を「リピート・セールス法」と言う。

住宅は個別性が高いので住宅価格の変化を追跡するためには同一物件の価格変化を把握することが容易でありかつ間違いも少ない。そのため、古くから既存住宅の流通市場がよく整備されてきた米国の住宅市場ではリピート・セールス法による住宅価格指数が採用されてきた。また、米国では自治体などの公的主体が公開する住宅の成約価格データを利用し

て、大学の研究者と民間の格付け機関が共同でレポート・セールス住宅価格指数を開発し公表しているケースもある。

一方、わが国ではレポート・セールス住宅価格指数の開発およびその実務への提供について遅れをとってきた。その一つの理由は、わが国の既存の住宅流通市場に市場の成熟度がなかったことである。米国の住宅市場では、既存住宅流通のシェアが75%であり新築建設を圧倒しているが、日本では既存住宅の割合が低い。また、日本の建物の寿命が短いことなどが挙げられる。

住宅の価格の特徴は、株式市場のような公開の取引所で決まるのではなく、私的な相対取引や入札によって価格が決まる点にある。また、不動産は、株式のように定期的に売買されるものではなく、不定期にしか売買されず、その頻度も少ない。そうした非流動的な住宅の価格指数を作成するにあたって、各期で売買される物件の価格（坪価格など）を単純に平均したものを価格指数としても、それは良い住宅価格指数とはならない。去年売買された物件と今年に売買される物件は異なるので単純な平均価格をもって去年の住宅価格と今年の住宅価格を比較してもそれは同じものを比較していることにはならない。

レポート・セールス法による価格指数は、過去に少なくとも2回以上取引された物件だけを集めて推定を行うものである。同一物件の実際の価格変化を直接計算する。レポート・セールス価格指数は比較的長い歴史を持っている。日本では、これまでレポート・セールス法による住宅価格指数は存在しなかった。その最大の理由は、米国ほどには既存住宅流通市場の成熟性がなく、短期転売事例を除けば、住宅価格指数を推定するのに必要なレポート・セールス価格データが集められないのではないかと考えられていたからである。しかし、レイズズのデータベースの中には、短期転売事例を除いても、上記の米国と同程度の精度を有する住宅価格指数を推定できるだけの再販価格データが蓄積されていることが分かってきたという。

日本に存在しかつ数値データベースとして蓄積されている住宅の取引価格データを活用して、日本の住宅市場や不動産市場の透明性の向上に寄与すること、消費者が安心して既存住宅を購入でき、売買希望者がこれまで以上に高い頻度で物件を売り買いできる機会を増やすことを目指すものである。

下記図4は、公開されているデータをもとに自ら作成した東証住宅価格指数である。

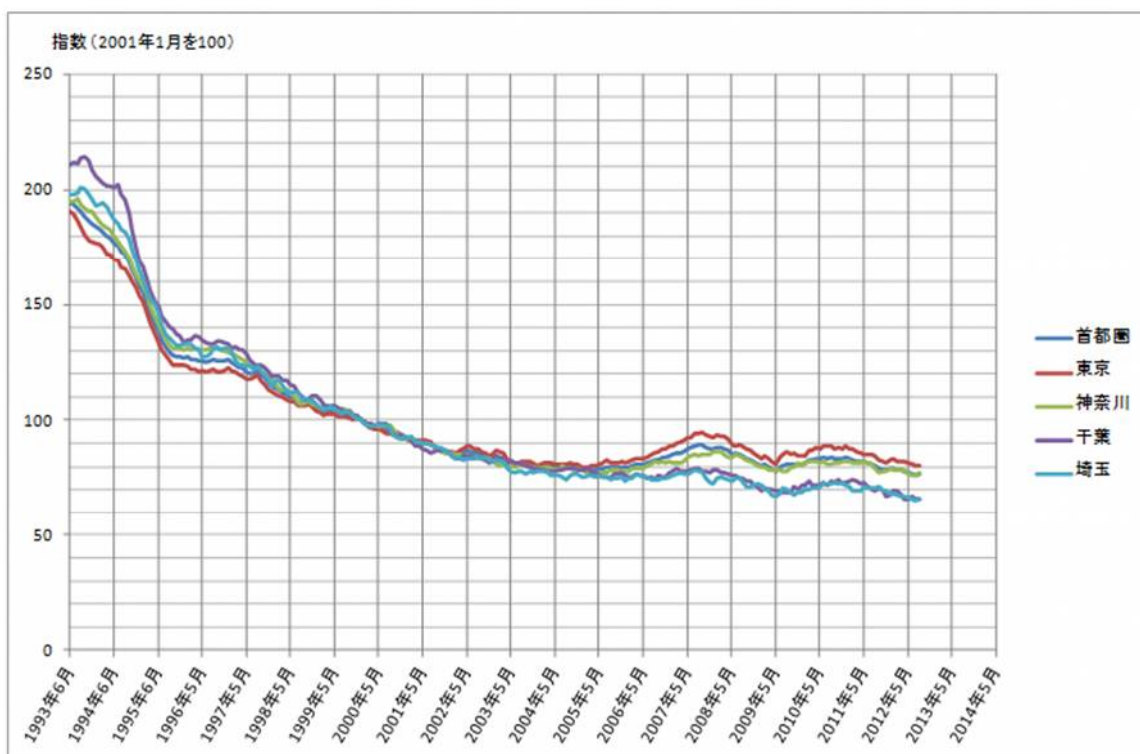


図4 東証住宅価格指数

この指標は、まず情報が二か月前のものが毎月公表されているということである。宅建業者間の不動産情報ネットワークである東日本不動産流通機構の成約データを元に算出されており、当該情報ネットワークである「レイズ」に、その成約情報が登録されるのを待って指標の作成が始まるためである。ここで問題となるのは、そもそもベースとなる成約情報の質と量である。宅地建物取引業法では、取引が成立した場合には成約情報を登録することとなっているが、登録しなくても特に罰則はないため、実際に取りされたものうちすべてが登録されているのか、正確には判断できないが全数ではないだろう。さらに現場を見れば、本当に取引価格をそのまま登録しているのかどうかという点にも不透明な部分が見受けられると感じている。

4.1.3 国土交通省による価格情報公開

4.1.3.1 不動産価格指数（住宅）

国土交通省が2012年8月から公表を始めたものとして「不動産価格指数（住宅）」がある。2008年度の平均を100として、取引時期から5ヶ月後に、速報として毎月公表し、確報として取引から一年後に公表されるものである⁴。この指数公表の背景は、2007年の米国

のサブプライムローン問題に端を発した世界各国での金融市場の混乱は、2008年のリーマン・ブラザーズの破綻により世界的な金融危機へと発展し、さらに実態経済にも危機が拡大した。また、ヨーロッパではイギリスやスペイン等で2000年代後半以降不動産バブルが崩壊しており、現在のヨーロッパの経済危機の一つの要因となっている。現在の金融・経済危機は、不動産バブルの問題により危機が表面化し各国へ波及したが、これは、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を適切に把握できなかったことが危機を拡大させた要因の一つと考えられている。このため、不動産価格の動向を、国際共通指針のもとで迅速かつ的確に把握する必要性の認識が各国において共有され、2009年には、国際通貨基金（IMF）等からG20諸国に対して、不動産価格指数（住宅）を公表することの勧告が出された。このことから、IMFやEurostat（欧州委員会統計局）を中心とする多数の国際機関や日本を含む各国の有識者が協力して、2011年5月に不動産価格指数（住宅）の作成に関する国際指針（Residential Property Price Indices Handbook）が作成された。G20諸国は、この国際指針に従って指数の整備を進めており、主要先進国等は2012年までに運用を開始することを予定している。日本においても、不動産価格指数（住宅）の整備に向け、国土交通省を事務局とし、平成22年度及び23年度に「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催し、有識者や日本銀行、金融庁、内閣府、総務省、法務省等が参加し、国際指針に基づく我が国の不動産価格指数（住宅）の開発に向けて検討を進めてきた。この結果開発された不動産価格指数（住宅）について、平成24年8月より試験運用を開始したものである。

下記図5は公表されたデータから自ら作成したものである。

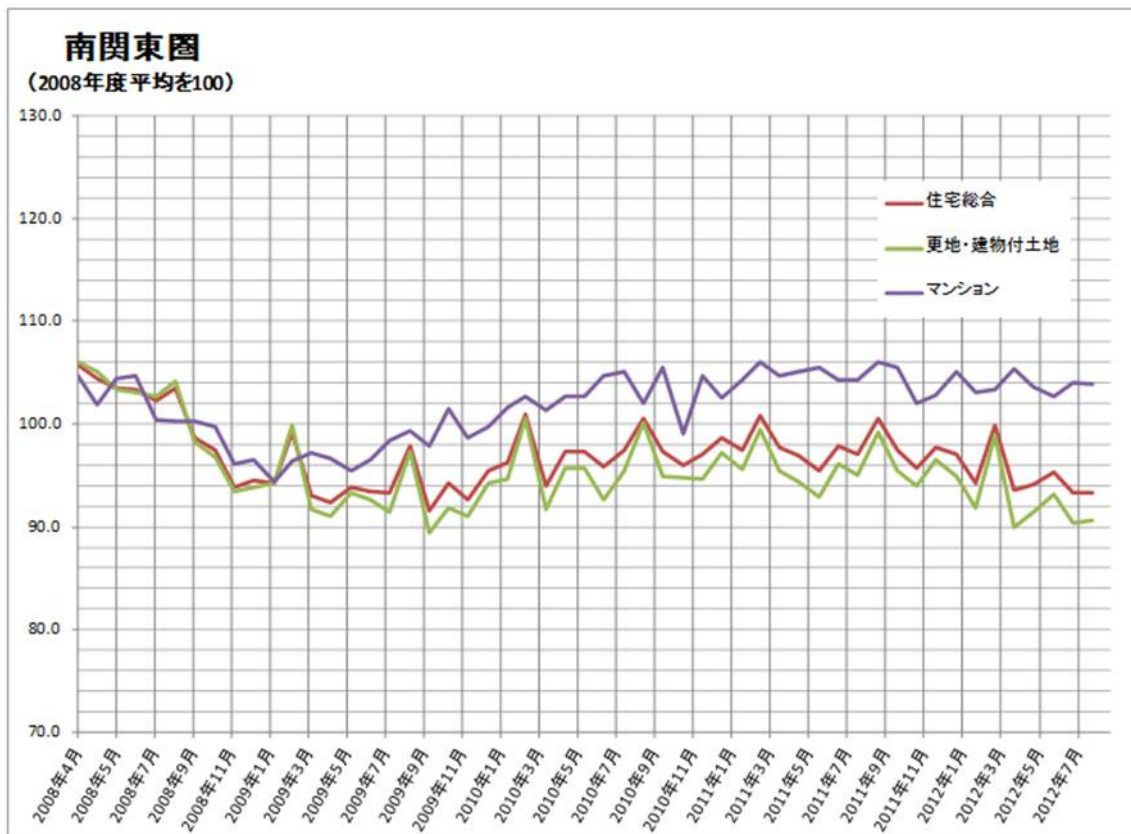


図5 不動産価格指数

国土交通省では、平成17年から、不動産の買い主に対し、（取引価格、面積、最寄り駅からの距離、築年数などについて）アンケート調査を行い、個人情報秘匿化した上で不動産取引価格情報として年間約30万件提供しており、このデータをもとに不動産価格指数（住宅）を作成している⁵。

この取引価格の調査方法であるアンケート調査とは、法務省から登記情報をもとに売買による土地取引の異動情報の提供を受け、これをもとに取引当事者（買主）に対して土地取引価格等に関する情報提供を依頼するものである。回答のあった情報について、不動産鑑定士が現地調査を行い、取引価格以外の土地の個別的要因（道路の幅員、最寄駅等）などの情報を取引カードとして整理し、データベース化した後、標準地の公示価格の判定に役立つものである。提供内容は、土地の種別、取引の内容別（更地、建付地、マンション等）に、取引時点、取引された土地等の所在、価格、面積、建物の種類、建築年、建物の構造、都市計画の用途、土地の形状などとなっている。また、アンケート調査の回収率は3割程度ということである⁶。

不動産の価格は、それぞれの物件の立地や特性によって大きく異なる特徴を持つ。不動

産価格指数（住宅）では毎月の市場動向の変化を把握することを目的とするため、物件の立地や特性による影響を除去することが必要である。そこで、多数の物件データから、物件ごとの個別の特性が価格に及ぼす影響を除去し、いわば「同一品質の物件」を仮定し、月ごとの不動産市場の動向を把握するという手法をとっている。すなわち、不動産の価格＝「個別物件の特性に由来する価格」＋「不動産市場の時間的な変化に由来して変動する価格」とみなして計算する「ヘドニック法（時間ダミー変数法）」という手法であるという。

4.1.3.2 不動産取引価格情報

不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図るため、2006年4月より、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報を四半期毎に国土交通省が提供している「不動産取引価格情報」がある。

全国の都道府県における、宅地、土地、土地と建物、マンション、農地、山林の取引について価格情報を公開している。提供内容は、所在地（町・大字レベル）、取引時期、取引価格（有効数字2桁）、土地の面積・形状、建物の用途・構造、床面積、建築年、前面道路、最寄駅、都市計画、建ぺい率、容積率等である。但し、物件は容易に特定されない形での公表となっている。



図 6-1 取引価格情報の開示画面：地図

上記図 6 - 1 及び下記図 6-2 は、WEB 上の土地総合情報システム内の「取引価格情報」において、東京都目黒区内を実際に検索した画面である。

土地総合情報システム Land General Information System

平成23年第4四半期～平成24年第3四半期の東京都目黒区自由が丘の土地取引件数 82 件

検索条件: [種類] 土地と建物 [地域] 東京都 目黒区 自由が丘 [取引時期] 平成23年第4四半期～平成24年第3四半期

検索結果: 7件中 1件目 ～ 7件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地種	最寄駅		取引総額	土地			建物		前面道路			都市計画	借入利率	容積率	取引時期	
			名称	距離		面積	形状	延床面積	築年	構造	用途	幅員	種類					方位
1	目黒区 自由が丘	住宅地	自由が丘(東京)	9分	8,900万円	90m ²	長方形	140m ²	平成3年	木造	住宅	4.4m	区道	南	1種住居	60%	300%	H24/07-09月
2	目黒区 自由が丘	商業地	自由が丘(東京)	4分	70,000万円	580m ²	ほぼ長方形	1,200m ²	平成3年	R C	住宅・店舗	8.5m	区道	南	近隣商業	80%	300%	H24/07-09月
3	目黒区 自由が丘	住宅地	自由が丘(東京)	7分	5,200万円	80m ²	不整形	75m ²	平成7年	木造	住宅	3.4m	区画道路	西	1低住専	60%	150%	H24/04-06月
4	目黒区 自由が丘	住宅地	自由が丘(東京)	8分	5,500万円	85m ²	ほぼ長方形	80m ²	昭和57年	木造	住宅	6.0m	区道	東	1低住専	50%	100%	H24/04-06月
5	目黒区 自由が丘	住宅地	自由が丘(東京)	7分	10,000万円	120m ²	ほぼ長方形	135m ²	平成7年	木造	住宅	5.3m	区道	南	1低住専	60%	150%	H24/01-03月
6	目黒区 自由が丘	商業地	自由が丘(東京)	2分	37,000万円	105m ²	ほぼ長方形	300m ²	平成20年	S R C	店舗	8.0m	都道	西	近隣商業	80%	300%	H24/01-03月
7	目黒区 自由が丘	住宅地	自由が丘(東京)	7分	8,000万円	75m ²	ほぼ長方形	110m ²	平成10年	木造	住宅	4.0m	私道	南	1低住専	60%	150%	H24/01-03月

留意事項
 ※取引価格情報は、国土交通省が不動産の取引当事者を対象に実施したアンケート調査の結果などをもとに、物件が容易に特定できないように加工した上で四半期（3ヶ月）ごとに公表するものです。なお、公表する価格は、数値の丸め以外は一切補正を行っておりません。不動産の取引価格は、面積や形状、前面道路の状況などの個別の要因によって変化することはもちろん、同一の不動産であっても、取引の行われた事情などにより、価格が異なることがあります。本情報をご覧になる際には、これらの点に十分ご注意ください。
 ※取引件数は、売買などによる登記情報を国土交通省で取引単位に集約し、地域ごと及び取引時期ごとに集計した件数です。なお、土地取引件数は、宅地（土地）、宅地（土地と建物）、農地、林地を含めた、土地すべての取引件数です。マンション等取引件数は、区分所有物件（戸単位）の取引件数です。すべてで検索した場合の取引件数は、これらを合計した取引件数です。

国土交通省 土地・建設産業局 土地市場課 〒100-8918 東京都千代田区幕張 2-1-3 (代表電話) 03-5253-8111 Copyright © 2010 M.I.T. Japan All Rights Reserved

図 6-2 取引価格情報の開示画面：価格等の情報

国土交通省の公表するこれら不動産価格指数（住宅）及び取引価格情報は、元となるデータがアンケート調査によること、よって、情報入手に時間がかかり情報鮮度という意味合いにおいて問題があること、さらに、アンケート調査で得られた取引カードは、取引価格そのものではなく不動産鑑定士による評価を通じた価格情報であること、そもそもアンケートにより申告された価格の精度についても問題があること、回収率が 3 割程度と全数を把握する欧米諸国と比較するとまだまだ情報格差が大きいと考えられること等、東証住宅価格指数と同様に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比較

イギリス、フランス、オーストラリア、香港、シンガポール等では、取引価格を登記所が収集し、登記簿に記載して公開している⁷⁾。アメリカ合衆国ではニューヨーク州、カリフォルニア州、メリーランド州等の36州で取引価格が登記所によって、または登記所の協力を得て税務局によって、一般に公開されている。これらの国等では、取引価格の情報は登記手続きの際に登記所に届け出ることとされており、収集された取引価格の情報は従来から登記簿に記載されている。また、取引価格が不動産取得税や不動産登記税の課税のベー

とされていることもあり、虚偽の申告には罰則などが措置されている。ドイツでは、市または州単位に設置されている土地鑑定委員会が登記所、地籍担当部門、公証人と連携しながら、すべての土地取引に関する価格情報等を整備している。一般向けに加工情報を提供するとともに、不動産鑑定の専門家等に限定して住所の一部分を秘匿した取引価格情報を提供している。

わが国の不動産登記法では取引価格は登記申請の要件とされていないため、諸外国の例をそのまま参考にはできないものの、上記のいずれの国でも、近年、土地市場の透明性を向上させるため、取引価格情報を含む土地取引に関する情報をデータベースとして公的機関が整備し、土地取引に関する情報を、登記所等に足を運べば閲覧できるという形態から、インターネット等によってより積極的に市場に提供するようになっている。

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、その情報提供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。

表 2 諸外国における取引価格情報の整備・提供状況

		公開方法	有料/無料	情報収集の方法	その他
アメリカ	メリーランド州	インターネットによる一般公開	無料	不動産取引時に登記所に提出される権利証書とインテークシート	
	ニューヨーク州	インターネットによる一般公開	無料	不動産取引時に登記所に提出される権利証書とエンドースメントシート、移転報告書類ただし、取引価格の記載は任意。	
ドイツ		非公開 (但し、鑑定業者に対しては開示)	-	-	
フランス		インターネットによる公開 (但し、不動産業者等に限られる)	有料	取引情報は全ての不動産の取引に関与する公証人により収集	住宅のみ
イギリス	イングランド ウェールズ	インターネットによる一般公開	有料 (一部無料)	不動産取引時に登記所に提出される登記簿書類	住宅のみ
オーストラリア	ニューサウス ウェールズ	インターネットによる一般公開	有料	不動産取引時に登記所に提出される契約書	
シンガポール		インターネットによる一般公開	有料	不動産取引時に登記所に提出される契約書	
香港		インターネットによる一般公開	有料	不動産取引時に登記所に提出される譲渡証書	
韓国		インターネットによる一般公開	有料	仲介業者または取引当事者が管轄自治体に提出する不動産取引申告書(取引価格の記載も含まれる)	共同住宅のみ
日本		インターネットによる一般公開	無料	不動産取引当事者へのアンケート調査	

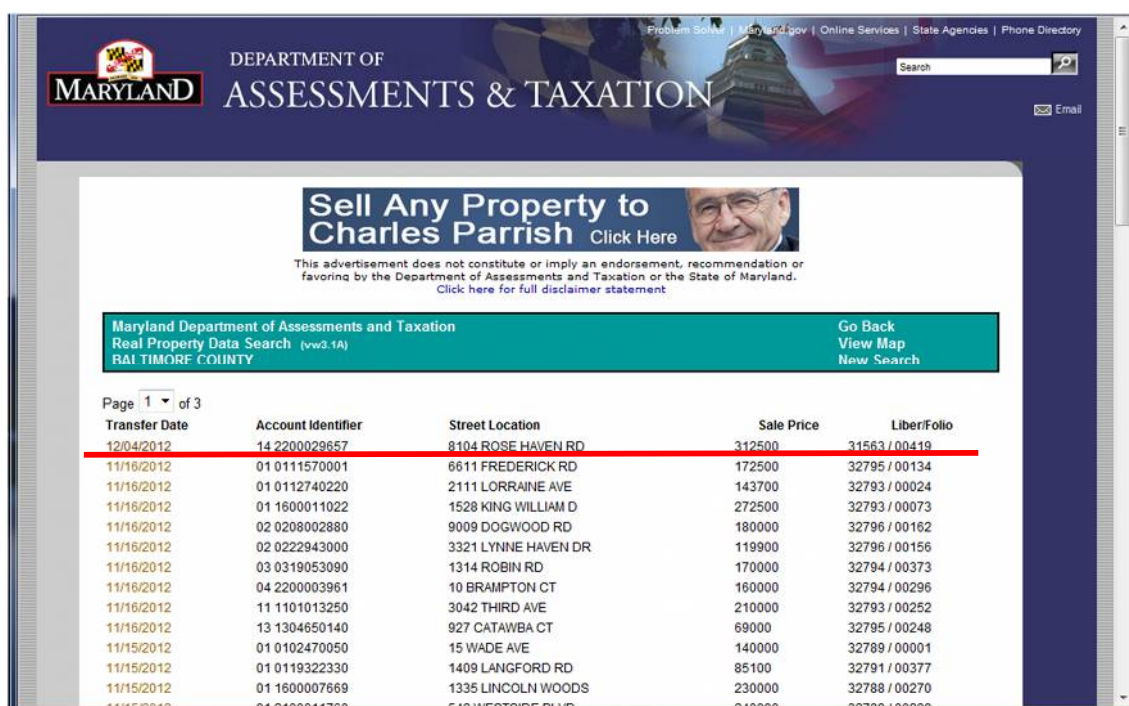
(出典 国土交通省「不動産取引価格に関する公的主体の情報公開状況」の抜粋⁸⁾)

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⁹⁾。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。

4.3 アメリカ合衆国の事例

4.3.1 メリーランド州税務当局による情報公開例

上記表2によって、アメリカ合衆国メリーランド州の公的機関である税務局による情報提供が無料で閲覧可能であることがわかったため、実際にアクセスしたものである。欲しい情報について、誰でも、いつでも、簡単にアクセスできることは、情報公開の制度趣旨に適うものであり参考になると考えたからである。対象地域を州の最大都市ボルチモアとし、住宅取引を中心に概観した。下記図7-1から同7-3は、2012年12月に調査したものである。



The screenshot shows the website for the Maryland Department of Assessments & Taxation. At the top, there is a navigation bar with links for 'Problem Solver', 'Maryland.gov', 'Online Services', 'State Agencies', and 'Phone Directory'. Below this is a search bar and an 'Email' link. The main content area features an advertisement for Charles Parrish, a real estate agent, with a 'Click Here' link. Below the advertisement is a disclaimer. The main section is titled 'Maryland Department of Assessments and Taxation Real Property Data Search (vww3.1A) BALTIMORE COUNTY'. It includes a 'Go Back', 'View Map', and 'New Search' button. Below this is a table of search results. The table has five columns: 'Transfer Date', 'Account Identifier', 'Street Location', 'Sale Price', and 'Liber/Folio'. The first row is highlighted in red.

Transfer Date	Account Identifier	Street Location	Sale Price	Liber/Folio
12/04/2012	14 2200029657	8104 ROSE HAVEN RD	312500	31563 / 00419
11/16/2012	01 0111570001	6611 FREDERICK RD	172500	32795 / 00134
11/16/2012	01 0112740220	2111 LORRAINE AVE	143700	32793 / 00024
11/16/2012	01 1600011022	1528 KING WILLIAM D	272500	32793 / 00073
11/16/2012	02 0208002880	9009 DOGWOOD RD	180000	32796 / 00162
11/16/2012	02 0222943000	3321 LYNNE HAVEN DR	119900	32796 / 00156
11/16/2012	03 0319053090	1314 ROBIN RD	170000	32794 / 00373
11/16/2012	04 2200003961	10 BRAMPTON CT	160000	32794 / 00296
11/16/2012	11 1101013250	3042 THIRD AVE	210000	32793 / 00252
11/16/2012	13 1304650140	927 CATAWBA CT	69000	32795 / 00248
11/15/2012	01 0102470050	15 WADE AVE	140000	32789 / 00001
11/15/2012	01 0119322330	1409 LANGFORD RD	85100	32791 / 00377
11/15/2012	01 1600007669	1335 LINCOLN WOODS	230000	32788 / 00270

図 7-1 資産売却情報の開示画面：一覧表¹⁰

対象地域、日時、住宅か否か等を入力することによって得られた結果である。日付順に取引一覧が表示される。この中から任意に取引データを選択すると個別に表示される。それが下図7-2である。

Account Identifier: District - 14 Account Number - 2200029657

契約当事者 (Contract Parties)

ite: 12/04/2012 Sale Type: ARMS LENGTH IMPROVED
 Sale Number: 429653 IMPROVED
From: BUSCH JOHN A. Consideration: \$312500.00 対価
To: EBERT KEVIN M.

物件情報 (Property Information)

Location Information
 Location: 8104 ROSE HAVEN RD Liber/Folio 1: / 31563/ 00419
 BALTIMORE Liber/Folio 2:
 Use: R
 RESIDENTIAL
 Division: 0000 Town: 04000
 FIEDLER PROPERTY NONE
 Status:
 Class: BPRUC:

Map	Grid	Parcel	Section	Block	Lot
0082	0001	0465			4

Structure Data

Year Built	Stories	Grade	Basement	Type	Exterior	Enclosed Area
1999	2.000000		YES	STANDARD UNIT	SIDING	2,060 SF

Land Area: 6128 SF

図 7-2 資産売却情報の開示画面：移転情報

対価の表示はもちろんであるが、日本の取引情報の公開と大きく異なるのは、この公開されている物件情報により当該取引対象となっている物件の特定ができるということ、さらに契約当事者がきちんと特定され、公表されている点を挙げることが出来る。この程度の特定がなければ、取引に対する検証可能性があるとは言えないだろう。

Map	Grid	Parcel	Sub District	Subdivision	Section	Block	Lot	Assessment Area	Plat No:	1
0082	0001	0465		0000			4	3	Plat Ref:	0072/0010
Special Tax Areas			Town	NONE						
			Ad Valorem							
			Tax Class							
Primary Structure Built				Enclosed Area	Property Land Area		County Use			
1999				2,060 SF	6,128 SF		04			
Stories	Basement	Type	Exterior							
2.000000	YES	STANDARD UNIT	SIDING							
Value Information										
	Base Value	Value	Phase-in Assessments							
		As Of	As Of	As Of						
		01/01/2012	07/01/2012	07/01/2013						
Land	126,100	126,100								
Improvements:	246,500	136,900								
Total:	372,600	263,000	263,000	263,000						
Preferential Land:	0	0								
Transfer Information										
Seller:	BUSCH JOHN A				Date:	12/04/2012	Price:	\$312,500		
Type:	ARMS LENGTH IMPROVED				Deed1:	/31563/00419	Deed2:			
Seller:	PULTE HOME CORPORATION				Date:	12/10/1999	Price:	\$183,030		
Type:	ARMS LENGTH IMPROVED				Deed1:	/14199/00067	Deed2:			
Seller:	BUCKS SCHOOL HOUSE ROAD LLC				Date:	08/19/1999	Price:	\$187,500		
Type:	ARMS LENGTH MULTIPLE				Deed1:	/13971/00609	Deed2:			
Exemption Information										
Partial Exempt Assessments	Class			07/01/2012			07/01/2013			
County	000			0.00			0.00			
State	000			0.00			0.00			
Municipal	000			0.00			0.00			
Tax Exempt:							Special Tax Recapture:			
Exempt Class:							NONE			
Homestead Application Information										
Homestead Application Status: No Application										

取引履歴情報

図 7-3 資産売却情報の開示画面：履歴情報

図 7-2 に示した取引情報について、さらに詳細に検索すると、当該システムでの情報の蓄積が進んでいるためか、過去の取引履歴情報が表示されている。先の東京証券取引所による東証住宅価格指数では、同一物件の二回以上の取引から算定するリピート・セールス法を初めて取り入れたということであるが、外国では頻繁に用いられているということであった。こうした情報提供制度が背景にあるということであろう。日本においても、誰もがアクセス出来る取引履歴情報の構築が望まれると同時に情報の蓄積についても考慮していかなければならない。

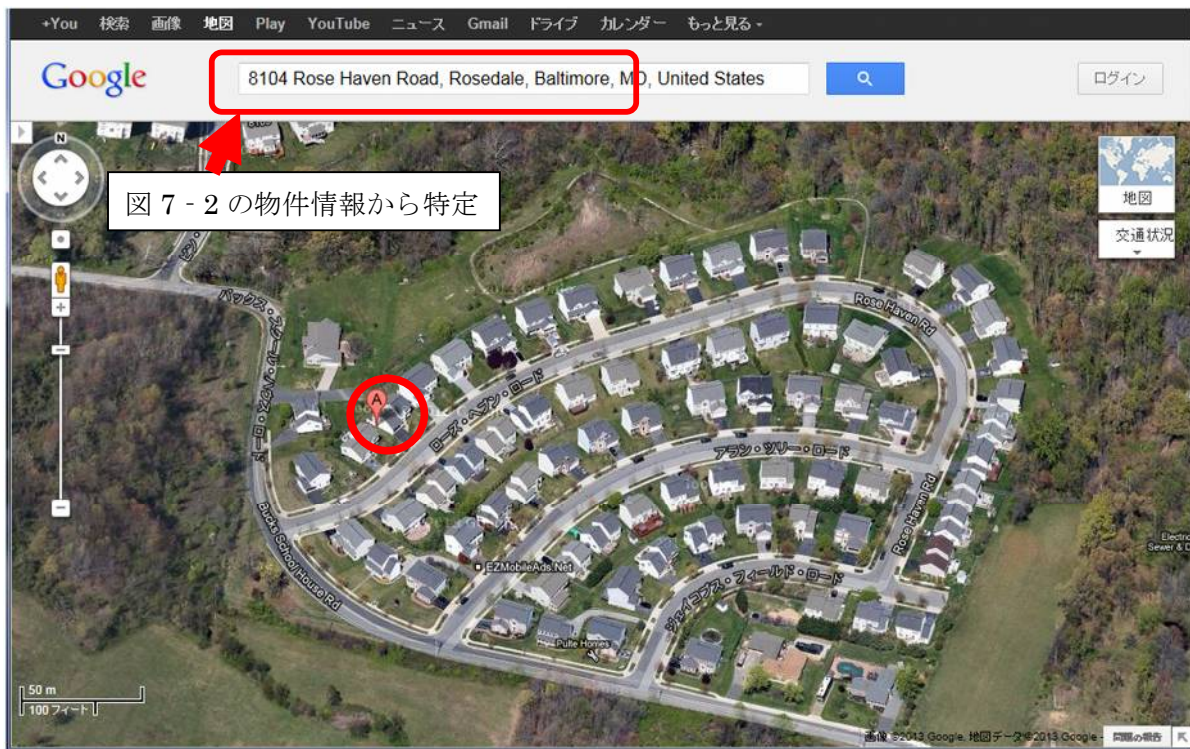


図 7-4 Google Map による当該物件現地写真

図 7-2 の州税務当局による物件情報を元に、Google Map¹¹によって現地を特定した航空写真である。上記図中の赤丸で囲んだ建物が当該取引対象物件である。このように、WEB上の情報と組み合わせることで視覚的にもわかりやすい、より有益な情報になると考える。

4.3.2 米国企業の不動産データベースにおける実例

2005年に設立された「Zillow」¹²という米国企業によるWEB上の不動産データベースにおいて公開されている不動産売買の物件情報について、先に取り上げた物件と比較するため、メリーランド州の同地区の類似物件を検索した。

The screenshot shows the Zillow website interface for a property listing. The main heading is "8142 Rose Haven Rd, Baltimore, MD 21237". Key details include: "For Sale: \$357,000", "Price Cut (Jan 29): -\$5,000", "Zestimate®: \$345,381", and "Est. Mortgage: \$1,282/mo". Property specifications listed are: 4 bedrooms, 3.5 bathrooms, 2,480 sq ft single family home, 5,850 sq ft lot, built in 1999, with forced air heating. A large photo of the house is displayed, along with a "View larger" link and a "View virtual tour" link. On the right side, there is a "Get more information" section with a list of agents: Lisa Carvalho, John Chrissomallis, Mike Johnson, and Allen Stanton, each with their profile picture, star rating, and contact information. Below the agent list are input fields for "Your Name", "Phone", and "Email Address", and a checkbox for "I want to get pre-approved". A "Get Info" button is at the bottom right of the listing area.

図 8-1 不動産販売データ

上記図 8-1 は、メリーランド州ボルチモア・ローズヘブンロード沿いの売り出し中の物件情報である。当該物件写真、物件情報等掲載されている。これらの情報は、日本においても不動産広告として同程度の内容は提供されている。そこで、日本における違いについて以下に示す。

第一に、不動産の価格について、個別に当該物件の価値を時系列をもって表示していることである。それを図 8-2 に示す。不動産の特定の物件についての売買は、株式のように大量に毎日繰り返されるものではないが、株式のチャート図のように過去、現在の価格がグラフで示されている。また、販売価格の推移についても示されている。日本では不動産価格の二重表示が一部規制されているため、同様の表示方法をあまり見ることはないが、情報提供という観点からは、必ずしも望まない不当な価格表示方法とはいえないと私は考える。



図 8-2 不動産価格及び販売価格の推移

第二の違いとして、販売されている当該不動産についての価格比較のため、直接販売していない周辺の不動産についても、その価値・価格が表示されていることである。それを示したものが下図 8-3 である。黄色い丸で示したものが当該販売物件である。



図 8-3 当該物件周辺の価格情報

販売物件以外の不動産についてもその価値・価格が表示されているのが分かる。その情報の精度については、絶対の信頼を置けるものではないが、上図 8-3 の赤丸で示した物件の価格情報が、先のメリーランド州税務当局によって公表されている取引価格情報が正確に反映されているものとなっていることから、ある程度の精度を担保していることが推察出来るものと考えられる。さらに、この住宅流通市場における価格情報の表示は、物件販売予定価格（売り出し価格）と成約価格が相互に補完しながら価格が形成されていくという実態に即して循環するものとなっていることを表わしていると言える。不動産（特に土地）が他の財とは異なる要因で、価格形成されているということを前提に情報提供を考えなければならぬ。

このように、米国では日本とは比べ物にならない程の情報量によって、不動産取引市場が形成されていることがわかる。そして価格の表示を見て感じたことであるが、全体的に住宅価格が日本の物よりも安い。もし、日本のような住宅価格決定のプロセスが閉鎖的な市場によることが原因で、物件が不当に高くなっていると考えられるとしたら、日本の住宅流通制度を変えていかなければならないことは明白である。

よって、住宅流通市場の適正化の第一歩は、不動産取引情報の正確な把握とその情報公

開の在り方であることから、その制度を構築する際には、上記米国の事例を参考にすることが有益であると考えられる。

1 西村清彦「日本の地価の決まり方」筑摩書房 1995

2 東京証券取引所 http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html

3 東京証券取引所算出要綱

http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/white_paper.pdf

4 国土交通省 http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/01/gaiyou_1.pdf

5 国土交通省 http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/01/sakusei_1.pdf

6 国土交通省土地・水資源局土地市場課「不動産取引価格情報の公開について」都市住宅学 2009SUMMER 66号

7 国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/pubcom/03/kekka/pubcomk030730/01.pdf>

8 国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産流通市場における情報整備あり方研究会

9 慎明宏「韓国の不動産事情-不動産取引申告制度-」Appraisal&Finance 不動産鑑定 599号 2012.8

10 アメリカ合衆国メリーランド州「State Department of Assessment & Taxation」

http://sdatcert3.resiusa.org/rp_rewrite/

11 <http://www.google.co.jp/maps>

12 http://www.zillow.com/homes/for_sale/ 元々ZillowはWEB上の広告を扱う会社である。Wikipediaによれば、全米で1億件の不動産情報を有しているという。

第五章 まとめ

これまで見てきたように、住宅流通市場において各種法律に従い適法に契約が行われたとしても、それが適正公正であることまでは担保していない可能性があることをみてきた。消費者が住宅購入の際に本当に知りたい安全情報が伝達されないまま、契約自体に瑕疵はなく有効となっていること、また、価格情報については何ら法定された情報提供義務の範囲に含まれず、自ら収集するか、何か不透明なまま契約させられるということにもなってきた。そこで、価格情報については公的機関が、その取引価格情報を Web 上に公開することに現在はなっているものの、現状ではその情報の元データがアンケート調査に頼っていることなどから、その情報の信頼性に疑問が残るものとなっている。また、取引価格情報が公開されたとしても、その際の留意事項として、閲覧画面下には、「物件が容易に特定されないよう加工した」形での公開が謳われている。

この点、諸外国の取引価格情報の公開は、公的機関である登記所あるいは税務当局が取引情報を収集し、例えばアメリカ合衆国メリーランド州のように、取引日時、物件、契約当事者、成約価格が公表され、情報公開の迅速性、アクセス性について信頼できるものとなっていて、しかもそれが閲覧に際して無料であると言いうところまで、行政サービスとして行なわれているのである。

第2章でみてきたように、情報の非対称性の解消の方策の第一歩は、欲しい情報に迅速かつ容易にアクセスできることにある。アメリカ合衆国メリーランド州のような公開方法を目標に、日本のシステムも構築されなければならないと私は考えている。

というのも、成約価格公開が、単に取引の指標となる情報が今以上に正確に蓄積され、より精度の高い情報提供が可能になるというような、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容易に知り得ること（例えば隣の家の場合）、当該不動産の市場価格を推定することができるだけのためにあるのではないと考えているからである。

一般に住宅価格について、品質同様に最大の関心事であることに疑いはないだろう。最終的には、あらゆる住宅の性能属性等が、結局は価格に反映されていくと考えられるからである。住宅の買い手である消費者は、購入した住宅が売買契約により支出した金額以下の価値しかないことが最も避けられる状況にならなければ、安心して市場での取引など出来ないと考えるのが普通である。つまり単に適法な取引を求めているだけではないということである。消費者のこうした最小限度の期待については、社会システムとして満たして

いく必要があると考える。

そこで、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として、成約価格の公表を位置づけたい。その方法は、社会全体が監視をしていくための情報公開である。事業者と消費者間の契約という非対称性を有する市場での取引は、力の強いものが優位であり、そのままの形だけでは解消されない。当事者以外の第三者である社会全体で監視することが必要である。例えて言うならば、住宅流通市場の中に、監視カメラという名の情報公開の制度を設けるということである。そうすれば、ある程度の抑止力になるのではないだろうか。事実韓国では、2006年から不動産取引価格申告制度という住宅取引についての情報公開制度が始まったのであるが、その導入理由は、従来の投機及び脱税の原因となっていた二重契約書の作成や、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。つまり情報公開により、その不適切な取引をしないように社会全体で担保していく方策を始めたと考えられる。日本でも似たような慣習は存在すると考えられることから、いい参考になるだろう。

その場合に必要となるのは、その取引が適正であるか否かの判断が出来る情報がなければならぬ。アメリカ合衆国メリーランド州の情報公開で見てきたように、契約当事者、物件、成約価格という最低限の情報が特定されなければ、適正公正の検証可能性の場も出来なくなってしまうのである。地価公示制度での公示価格は、実際行われた不動産取引の適正公正さを判断するための基準と考えられるであろう。

このように、社会システムの適正公正さを担保するため、成約価格を含めた情報提供の制度を創設する法整備が必要であるとの結論に至ったのである。

すると、市場のプレイヤーである住宅を購入する消費者の役割は、住宅売買契約締結前の段階では情報提供を受ける側、当該契約締結後は情報提供する側になる。

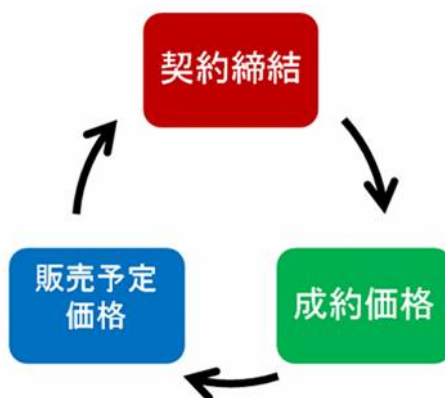


図8 実態に即した情報の循環

上記の図のように実態に対応した情報の循環が生まれる制度を構築すれば、価格の透明性に寄与し、同時に住宅流通市場の適正化を担保するものとなり、今までのような非効率的な住宅流通市場は解消され则认为。

参考文献

- ・ 彰国社「建築大辞典（第二版）」1993
- ・ 松本光平 市場理論からみた建築規制の研究-建築規制の緩和の研究(その1) 第25回日本都市計画学会学術研究論文集 1990
- ・ 中山元訳・ルソー「人間不平等起源論」光文社古典新訳文庫
- ・ 椎名重明「土地は誰のものか」農業と経済 1987 臨時増刊号
- ・ 「不動産流通市場活性化フォーラム」月刊不動産流通 2012. 9
- ・ 日本弁護士連合会「消費者法講義」日本評論社 第3版 2009 他
- ・ 総務省統計局・政策統括官・統計研修所 http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/nihon/2_6.htm
- ・ 岩田規久男「ゼミナールミクロ経済学入門」日本経済新聞社 1993
- ・ 武隈眞一「入門ミクロ経済学」ダイヤモンド社 2005
- ・ 松本光平「住宅流通における品質保証」建築雑誌, Vol. 97, No. 1193pp. 22-25, 1982
- ・ ジョージ・アカロフ The market for lemons: quality uncertainty and the market mechanism. (*Quarterly Journal of Economics* 84 (3), 488-500.)
- ・ ハル・ヴァリアン 監訳佐藤隆三「入門ミクロ経済学（原著第7版）」勁草書房 2007
- ・ 佐々木宏夫「基礎ミクロ経済学」新世社 2008
- ・ 中川雅之「情報の非対称性の問題と既存住宅流通市場」日本不動産学会誌第21巻第2号 2007. 10
- ・ 植草益「公的規制の経済学」筑摩書房 1991
- ・ 新庄浩二「産業組織論」有斐閣ブックス 2003
- ・ 杉本幸雄「不動産実務百科Q&A平成20年度版」2008
- ・ 監修 千葉喬 不動産総合研究会編「不動産取引の実務（改訂11版）」2012
- ・ 監修 財団法人不動産適正取引推進機構 周藤利一他「わかりやすい宅地建物取引業法」大成出版 2010
- ・ 財団法人不動産適正取引推進機構「これでわかる重要事項説明書」
http://www.retio.or.jp/info/pdf/important_matter_manual.pdf
- ・ 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
- ・ 不動産研究会編「平成24年版 宅地建物取引の知識」住宅新報社 2012
- ・ 西村清彦「日本の地価の決まり方」筑摩書房 1995
- ・ 国土交通省土地・水資源局土地市場課「不動産取引価格情報の公開について」都市住宅学 2009SUMMER 66号
- ・ 慎明宏「韓国の不動産事情-不動産取引申告制度-」Appraisal&Finance 不動産鑑定 599号 2012.8
- ・ 松本光平：住宅流通における品質保証，建築雑誌，Vol. 97，No. 1193pp. 22-25，1982. 5
- ・ 白正勲他：ストック型社会における住宅政策に関する研究 その1 - デンマークの住宅再生政策について - ，日本建築学会大会学術講演梗概集（関東），pp. 219-220，2009.
- ・ 松本光平：諸外国の住宅保証制度と性能表示制度，ジュリストNo1159，pp. 38-45，1999.
- ・ 藤沢美恵子他「住宅性能表示制度が分譲マンション価格に与える影響と役割」都市住宅学 47号 2004
- ・ 竹本清志「米国の住宅ローンはノンリコースか」日本不動産学会誌第20巻第1号 2006
- ・ 一棟宏子「既存住宅検査制度普及に向けて - 既存住宅検査に関する基本的な考え方 - 」不動産学会誌第21巻第2号 2007. 10
- ・ 宇多田裕久「既存住宅流通促進に向けた東京都の取組について」日本不動産学会誌第21巻第2号 2007. 10
- ・ 城山英明「安全確保のための法制度と社会制度」電気評論第522号 2008. 5

- ・ 本田広昭「土地神話の崩壊そして建物主役の時代」 JFMA Current No. 57 2001
- ・ 小野宏哉他「構造変化を考慮したヘドニック型住宅価格指数の推定」季刊住宅土地経済 2003 年夏季号
- ・ 国土交通省土地・水資源局土地情報課「土地取引価格情報の提供について」Appraisal&Finance 不動産鑑定 2006.8
- ・ 東京証券取引所 http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html
- ・ 東京証券取引所算出要綱
http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/b7gje6000001gytf-att/white_paper.pdf
- ・ 国土交通省 http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/01/gaiyou_1.pdf
- ・ 国土交通省 http://tochi.mlit.go.jp/wp-content/uploads/2013/01/sakusei_1.pdf
- ・ 国土交通省 <http://www.mlit.go.jp/pubcom/03/kekka/pubcomk030730/01.pdf>
- ・ 国土交通省土地・建設産業局不動産課不動産流通市場における情報整備あり方研究会
「不動産に係る情報ストックの整備について」2012.9
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000061.html

資料 1 東証住宅価格指数公表データ

	首都圏	東京	神奈川	千葉	埼玉
1993年6月	194.3	190.67	194.92	210.68	198.19
1993年7月	193.83	189.63	195.02	211.83	198.04
1993年8月	192.18	186.42	195.91	210.94	198.51
1993年9月	190.78	184.01	193.84	213.35	200.79
1993年10月	188.49	180.74	192.02	214.11	200.06
1993年11月	186.26	178	190.73	212.45	197.94
1993年12月	185.47	177.6	190.59	208.75	196.07
1994年1月	183.88	176.77	188.13	206.01	193.38
1994年2月	183.07	176.53	185.91	204.16	193.64
1994年3月	181.75	174.9	184.51	202.95	194.09
1994年4月	179.57	171.93	183.73	201.4	192.41
1994年5月	179.13	171.83	183.03	201.81	189.93
1994年6月	176.77	169.67	180.03	200.8	186.81
1994年7月	175.73	169.06	177.44	201.96	185.06
1994年8月	173.01	166.12	175.58	197.86	182.78
1994年9月	171.73	165.38	173.32	195.51	181.78
1994年10月	168.54	162.49	170.31	189.52	178.91
1994年11月	164.98	159.98	166.34	182.14	173.99
1994年12月	161.02	156.77	162.67	174.2	168.73
1995年1月	158.05	154.17	160.3	168.84	164.56
1995年2月	155.01	151.12	157.73	165.94	160.39
1995年3月	149.75	145.36	153.98	159.92	155.04
1995年4月	145.93	141.74	149.4	155.53	152.37
1995年5月	141.78	137.46	144.68	151.59	150.05
1995年6月	138.02	133.45	141.01	149.05	146.36
1995年7月	134.57	130.29	138.03	144.65	141.09
1995年8月	131.87	127.91	134.95	142.55	136.99
1995年9月	129.47	125.6	132.24	139.8	135.1
1995年10月	128.02	123.7	131.28	139.51	133.92
1995年11月	127.45	123.51	130.96	136.97	132.49
1995年12月	127.29	123.49	130.82	136.24	131.95
1996年1月	127.06	123.69	130.26	133.3	132.62
1996年2月	127.21	123.45	130.95	134.58	132.61
1996年3月	126.43	122.23	130.56	134.72	132.59
1996年4月	126.47	122.12	130.96	136.67	130.8
1996年5月	125.63	121	130.43	136.11	130.65
1996年6月	125.3	121.32	130.28	134.48	127.49
1996年7月	125.02	121.05	130.13	133.35	127.6
1996年8月	125.43	121.37	130.74	132.82	128.84
1996年9月	125.99	121.97	130.88	132.57	130.92
1996年10月	125.69	120.93	131.26	134.17	131.37
1996年11月	125.34	120.9	130.21	134.27	130.44
1996年12月	125.44	121.3	129.96	133.19	130.83
1997年1月	126.18	122.86	129.38	133.05	130.9
1997年2月	124.89	121.47	128.48	131.32	129.63
1997年3月	123.82	120.49	127.77	131.77	125.83
1997年4月	122.64	119.48	126.76	130.37	123.62
1997年5月	122.32	119.17	126.01	130.57	123.71
1997年6月	121.01	117.62	125.18	128.61	123.19
1997年7月	120.4	117.68	123.03	126.44	123.85
1997年8月	120.36	118.39	122.57	124.66	122.24
1997年9月	121.12	119.38	123.49	123.47	123.09
1997年10月	119.69	117.15	123.5	123.52	121.37
1997年11月	118.19	115.53	122.28	122.65	119.34
1997年12月	115.93	113.23	119.97	120.75	117.09
1998年1月	114.65	112.55	117.88	118.75	115.01
1998年2月	113.52	111.16	115.46	118.9	117.17

資料 1 東証住宅価格指数公表データ

	首都圏	東京	神奈川	千葉	埼玉
1998年3月	112.66	110.48	113.58	118.89	116.89
1998年4月	111.67	109.65	112.91	117.39	114.75
1998年5月	110.95	108.98	112.74	116.9	112.33
1998年6月	110.1	108.34	111.71	115.06	111.6
1998年7月	109.68	108.18	110.27	114.54	112.23
1998年8月	107.59	106.09	107.79	111.8	111.57
1998年9月	107.24	106.53	106.99	110.24	109.07
1998年10月	107.29	106.36	107.69	108.93	109.18
1998年11月	107.6	106.84	108.15	109.33	108.38
1998年12月	106.86	105.54	107.12	110.79	108.84
1999年1月	105.42	103.82	106.08	110.42	106.91
1999年2月	104.42	103.05	105.25	108.65	105.28
1999年3月	103.96	102.15	106.28	106.95	104.76
1999年4月	104.13	102.8	106.03	105.55	104.95
1999年5月	104.08	102.39	105.9	106.13	106.11
1999年6月	103.84	102.67	105.24	106.05	104.3
1999年7月	103.07	101.6	104.95	105.27	103.91
1999年8月	102.82	101.44	105.36	104.29	102.53
1999年9月	102.65	101.4	104.68	102.52	104.17
1999年10月	102.14	100.84	103.65	103.64	103.54
1999年11月	101.18	100.34	102.42	101.89	101.79
1999年12月	100.97	100.85	100.86	101.85	101.01
2000年1月	100	100	100	100	100
2000年2月	99.55	99.87	99.41	99.2	98.75
2000年3月	97.82	97.31	98.69	98.56	97.67
2000年4月	97.25	96.63	98.09	98.4	97.31
2000年5月	96.78	95.89	97.91	97.83	97.59
2000年6月	96.66	95.85	97.12	98.19	98.01
2000年7月	96.76	95.51	98.01	98.54	98.26
2000年8月	95.87	94.29	97.24	98.32	98.02
2000年9月	95.39	94.28	97.75	95	95.81
2000年10月	94.44	93.93	95.92	94.39	93.72
2000年11月	94.18	94.7	94.21	93.16	92.67
2000年12月	93.29	93.91	92.49	93.44	92.07
2001年1月	92.79	93.1	91.93	92.58	93.31
2001年2月	91.64	91.19	91.82	92.38	92.65
2001年3月	91.58	91.79	90.69	91	92.98
2001年4月	90.65	91.44	89.64	89.09	90.55
2001年5月	90.42	91.11	89.45	88.66	90.82
2001年6月	90.36	91.48	89.16	87.89	89.92
2001年7月	90.43	91.4	89.83	87.28	90.01
2001年8月	89.72	90.63	89.34	86.02	89.54
2001年9月	88.67	88.81	89.45	86.18	88.54
2001年10月	87.45	87.51	87.35	86.73	87.98
2001年11月	87.14	87.21	86.57	87.18	88
2001年12月	86.65	86.87	85.89	87.03	86.86
2002年1月	85.98	86	85.77	86.5	85.89
2002年2月	85.81	86.38	85.74	84.57	84.44
2002年3月	85.25	85.91	85.34	83.44	83.69
2002年4月	85.82	86.99	85.27	83.54	83.72
2002年5月	85.96	87.47	84.78	84.31	83.03
2002年6月	86.8	89.03	84.46	84.56	83.52
2002年7月	86.64	88.74	84.61	84.55	83.19
2002年8月	85.95	87.71	84.04	84.12	83.56
2002年9月	85.98	87.76	83.95	84.02	83.84
2002年10月	84.98	86.25	83.55	83.28	83.65
2002年11月	84.78	85.8	83.95	82.52	83.82
2002年12月	84.04	84.85	83.69	81.84	83.06

資料 1 東証住宅価格指数公表データ

	首都圏	東京	神奈川	千葉	埼玉
2003年1月	84.05	85.34	82.83	82.49	82.11
2003年2月	84.57	86.78	80.75	84.61	82.5
2003年3月	83.99	86.15	80.6	83.23	81.94
2003年4月	83.74	85.75	80.69	82.73	81.92
2003年5月	81.77	82.72	81.05	81.33	79.44
2003年6月	81.23	82.12	80.29	82.51	78.15
2003年7月	80.64	81.59	79.59	81.85	77.54
2003年8月	80.82	81.6	80.3	81.57	77.79
2003年9月	81.12	82.11	80.74	80.88	77.77
2003年10月	81.16	82.35	80.33	80.66	76.97
2003年11月	81.09	82.44	79.67	80.07	77.83
2003年12月	80.6	81.85	79.58	78.92	77.51
2004年1月	80.01	80.58	79.92	79.08	77.93
2004年2月	79.93	80.88	79.17	78.38	77.78
2004年3月	80.44	81.52	79.61	78.58	77.97
2004年4月	80.2	81.36	79.74	77.68	77.09
2004年5月	80.14	81.62	79.06	77.88	76.38
2004年6月	79.74	81.22	78.44	78.08	76.02
2004年7月	79.87	81.23	78.64	78.82	76.09
2004年8月	80.11	81.12	80.21	78.72	75.71
2004年9月	79.63	80.79	79.45	78.88	74.54
2004年10月	80.13	81.53	79.05	79.08	75.92
2004年11月	79.77	80.81	78.85	79.4	76.5
2004年12月	79.69	80.7	78.97	78.52	76.89
2005年1月	78.97	79.71	78.79	78.7	75.69
2005年2月	78.83	79.76	78.12	78.71	75.55
2005年3月	78.86	80.01	77.25	79.11	75.98
2005年4月	78.85	80.36	76.85	77.47	76.22
2005年5月	78.65	80.13	77.04	77.21	75.39
2005年6月	79.17	80.89	77.37	76.33	76.18
2005年7月	79.47	81.52	77.65	75.82	75.39
2005年8月	79.98	82.57	77.48	75.29	75.39
2005年9月	79.51	81.53	78.58	74.88	74.51
2005年10月	79.75	81.6	78.5	76.74	75.15
2005年11月	79.9	81.77	78.78	76.73	74.93
2005年12月	80.01	82.16	77.72	77.57	75.43
2006年1月	79.51	81.78	77.93	76.11	73.63
2006年2月	79.8	82.02	78.12	75.86	74.82
2006年3月	80.47	82.72	79.15	75.79	75.18
2006年4月	81.21	83.57	79.16	76.59	76.83
2006年5月	81.15	83.59	79.33	75.88	76.41
2006年6月	81.14	83.69	79.3	76.39	75.42
2006年7月	81.54	84.16	80.45	75.12	75.27
2006年8月	82.17	85.05	81.13	75.56	74.57
2006年9月	82.77	85.94	81.89	74.58	74.61
2006年10月	83.04	86.36	81.53	76.12	74.33
2006年11月	83.77	87.44	81.94	75.63	74.85
2006年12月	83.85	87.53	81.83	75.76	75.23
2007年1月	84.86	88.73	82.4	77.42	75.7
2007年2月	84.98	89.11	81.5	78.07	76.15
2007年3月	85.86	90.28	81.58	79.11	77.05
2007年4月	85.91	90.63	81.33	77.86	77.18
2007年5月	86.37	91.09	82.45	77.76	76.69
2007年6月	87.37	92.24	83.88	77.97	76.67
2007年7月	87.99	92.74	84.67	78.85	77.36
2007年8月	88.97	94.01	85.05	79.1	78.64
2007年9月	89.13	94.5	84.74	79.43	77.92
2007年10月	89.32	94.9	85.28	77.82	77.71

資料 1 東証住宅価格指数公表データ

	首都圏	東京	神奈川	千葉	埼玉
2007年11月	88.33	93.75	85.04	78.08	74.99
2007年12月	87.75	93.14	85.21	77.34	73.18
2008年1月	87.56	92.33	86.25	78.28	72.75
2008年2月	88.51	93.44	86.49	78.58	74.81
2008年3月	88.44	93.32	86.49	77.46	75.73
2008年4月	87.75	92.96	84.97	77.18	74.68
2008年5月	86.73	91.62	84.1	76.77	74.58
2008年6月	85.33	89.35	84.07	76.45	74.05
2008年7月	85.54	89.11	85.04	76.44	75.17
2008年8月	85.35	89.15	84.79	74.77	75.12
2008年9月	84.64	88.62	83.74	74.81	73.55
2008年10月	83.64	87.85	82.86	73.62	71.6
2008年11月	82.81	86.72	82.17	73.88	71.08
2008年12月	81.99	85.64	81.76	72.04	71.7
2009年1月	81	84.35	80.43	71.62	72.64
2009年2月	80.11	83.48	79.92	69.73	71.74
2009年3月	80.71	84.65	79.75	70.86	70.4
2009年4月	79.65	83.56	78.57	70.22	69.44
2009年5月	78.89	82.48	78.62	70.34	67.73
2009年6月	77.94	81.11	78.36	69.48	67.42
2009年7月	79.66	83.79	78.77	69.46	68.52
2009年8月	80.51	85.46	77.69	69.1	70.44
2009年9月	81.03	86.49	77.69	68.74	70.11
2009年10月	80.83	85.49	79.7	68.79	69.07
2009年11月	81.13	85.66	80.03	71.22	67.96
2009年12月	80.91	84.77	81.31	70.29	68.73
2010年1月	80.88	84.85	80.15	72	69.07
2010年2月	81.32	84.72	81.8	71.95	70.25
2010年3月	82.84	86.96	82.31	73.48	70.17
2010年4月	82.93	87.27	82.3	71.85	70.89
2010年5月	83.34	88.18	81.99	71.83	70.55
2010年6月	83.11	87.76	81.68	71.66	71.55
2010年7月	83.86	88.56	81.92	73.28	72.35
2010年8月	83.62	88.65	81.28	71.75	72.45
2010年9月	83.83	88.64	81.26	73.91	72.55
2010年10月	83.13	87.48	81.35	72.86	72.92
2010年11月	83.64	88.06	81.58	74.47	72.58
2010年12月	83.33	87.46	82.29	72.5	73.19
2011年1月	84.04	88.82	82.25	72.94	72.18
2011年2月	83.42	87.73	82.31	73.46	71.61
2011年3月	82.93	87.49	81.41	74.09	69.61
2011年4月	82.22	86.22	81.8	73.45	69.44
2011年5月	81.89	85.76	81.86	72.26	69.71
2011年6月	82.01	85.43	82.16	73.01	71.28
2011年7月	81.63	85.41	81.58	71.15	70.72
2011年8月	81.23	85.06	81.03	70.21	70.9
2011年9月	80.52	84.64	79.34	69.54	70.79
2011年10月	79.37	83.06	77.58	70.82	71.15
2011年11月	78.57	81.97	78.05	69.79	69.27
2011年12月	78.31	81.84	78.16	67.3	69.58
2012年1月	78.97	82.6	79.42	67.85	68.36
2012年2月	79.32	83.3	78.48	69.53	68.47
2012年3月	78.82	82.46	78.87	69.36	67.52
2012年4月	78.32	82.1	78.54	67.53	67.19
2012年5月	78.02	81.9	78.4	65.99	67
2012年6月	77.41	81.56	76.94	65.95	66.36
2012年7月	76.94	80.79	76.39	67.14	66.19
2012年8月	76.39	80.24	76.27	66	65.2

資料 1 東証住宅価格指数公表データ

	首都圏	東京	神奈川	千葉	埼玉
2012年9月	76.71	80.16	77.57	65.78	66.04
2012年10月	76.71	80.08	77.79	66.14	65.59
2012年11月	76.81	80.06	77.5	67.91	65.62

資料 2 不動産価格指数公表データ

南関東圏	住宅総合				更地・建物付土地				マンション			
	不動産 価格指 数 (住宅)	対前年 同月比 (%)	中央値 指数	サンプ ル数	不動産 価格指 数 (住宅)	対前年 同月比 (%)	中央値 指数	サンプ ル数	不動産 価格指 数 (住宅)	対前年 同月比 (%)	中央値 指数	サンプ ル数
	2008年4月	105.7		100.8	5493	106.0		102.6	3598	104.7		101.8
2008年5月	104.4		100.8	5387	105.0		101.2	3726	101.9		97.2	1661
2008年6月	103.5		101.0	6024	103.3		102.0	4202	104.4		101.8	1822
2008年7月	103.3		100.8	6357	103.0		99.7	4401	104.6		100.9	1956
2008年8月	102.2		103.4	5533	102.7		101.0	3818	100.4		101.8	1715
2008年9月	103.4		100.8	5921	104.1		103.0	4073	100.3		97.9	1848
2008年10月	98.7		99.4	5864	98.3		98.7	4017	100.3		100.9	1847
2008年11月	97.4		100.0	5236	96.8		98.0	3564	99.7		99.5	1672
2008年12月	93.9		97.0	5940	93.4		96.9	4091	96.1		97.6	1849
2009年1月	94.5		96.3	4207	93.8		95.4	2750	96.5		99.5	1457
2009年2月	94.2		95.2	4653	94.2		97.8	3102	94.4		92.5	1551
2009年3月	99.2		104.7	7997	99.9		103.6	5192	96.4		108.8	2805
2009年4月	93.1	▲ 11.9	93.7	5409	91.7	▲ 13.5	92.1	3495	97.2	▲ 7.2	99.0	1914
2009年5月	92.4	▲ 11.5	95.2	5094	91.0	▲ 13.4	93.1	3407	96.7	▲ 5.2	97.2	1687
2009年6月	93.8	▲ 9.4	95.2	6751	93.3	▲ 9.6	92.1	4536	95.4	▲ 8.7	98.1	2215
2009年7月	93.5	▲ 9.5	95.2	6700	92.6	▲ 10.1	94.7	4500	96.5	▲ 7.7	97.2	2200
2009年8月	93.3	▲ 8.7	96.3	5350	91.5	▲ 10.9	93.8	3515	98.4	▲ 2.0	101.8	1835
2009年9月	97.8	▲ 5.4	98.9	6024	97.3	▲ 6.5	98.0	4025	99.3	▲ 1.0	104.1	1999
2009年10月	91.6	▲ 7.2	93.3	5978	89.5	▲ 8.9	92.0	3873	97.9	▲ 2.4	96.7	2105
2009年11月	94.3	▲ 3.2	94.0	6089	91.9	▲ 5.1	92.1	3971	101.5	1.8	97.2	2118
2009年12月	92.6	▲ 1.4	96.5	6576	91.0	▲ 2.5	95.4	4449	98.6	2.6	99.5	2127
2010年1月	95.5	1.1	92.9	4358	94.2	0.4	91.1	2823	99.7	3.3	100.7	1535
2010年2月	96.3	2.2	95.6	5450	94.7	0.6	96.1	3499	101.6	7.6	100.9	1951
2010年3月	100.9	1.8	102.6	8529	100.5	0.6	102.0	5501	102.6	6.4	106.9	3028
2010年4月	94.0	1.0	92.6	6096	91.7	0.0	92.1	3896	101.3	4.3	93.4	2200
2010年5月	97.3	5.3	93.3	5382	95.7	5.2	93.8	3556	102.6	6.2	98.1	1826
2010年6月	97.3	3.7	96.3	6615	95.7	2.5	93.8	4436	102.7	7.7	101.8	2179
2010年7月	95.8	2.4	97.0	7110	92.6	0.0	93.9	4667	104.6	8.4	101.8	2443
2010年8月	97.5	4.5	100.0	6097	95.4	4.2	98.0	4172	105.0	6.7	102.3	1925
2010年9月	100.5	2.8	102.5	6704	100.1	2.9	102.0	4559	102.0	2.7	101.8	2145
2010年10月	97.3	6.1	98.2	6061	94.9	6.0	96.8	4192	105.5	7.8	98.6	1869
2010年11月	96.0	1.7	100.8	6872	94.8	3.1	95.7	4390	99.1	▲ 2.3	109.1	2482
2010年12月	97.0	4.8	99.5	7428	94.7	4.0	98.0	5097	104.7	6.2	99.9	2331
2011年1月	98.6	3.2	102.1	5089	97.2	3.2	98.0	3347	102.5	2.8	108.7	1742
2011年2月	97.4	1.1	97.0	5316	95.6	0.9	97.4	3519	104.3	2.6	99.5	1797
2011年3月	100.8	▲ 0.1	106.4	8089	99.5	▲ 1.0	102.0	5365	106.0	3.3	111.0	2724
2011年4月	97.7	3.9	97.4	5269	95.5	4.1	98.0	3549	104.6	3.2	97.2	1720
2011年5月	96.9	▲ 0.4	97.0	5054	94.4	▲ 1.3	96.6	3440	105.0	2.3	97.2	1614
2011年6月	95.5	▲ 1.9	96.3	6213	92.9	▲ 2.9	94.4	4397	105.4	2.6	96.9	1816
2011年7月	97.8	2.1	98.9	5853	96.1	3.8	98.0	4091	104.2	▲ 0.3	93.5	1762
2011年8月	97.0	▲ 0.5	98.9	5681	95.0	▲ 0.4	98.0	3967	104.2	▲ 0.7	99.5	1714
2011年9月	100.5	0.0	102.6	6449	99.2	▲ 0.9	101.3	4568	106.0	3.8	100.9	1881
2011年10月	97.4	0.1	96.3	5560	95.4	0.5	95.4	3957	105.4	▲ 0.1	93.9	1603
2011年11月	95.7	▲ 0.3	99.6	6030	94.0	▲ 0.8	98.4	4291	102.0	2.8	92.5	1739
2011年12月	97.7	0.7	100.8	7177	96.5	1.9	98.0	5137	102.8	▲ 1.9	100.9	2040
2012年1月	97.0	▲ 1.6	93.3	4231	94.9	▲ 2.3	92.4	2975	105.1	2.5	92.5	1256
2012年2月	94.2	▲ 3.3	95.4	5190	91.8	▲ 4.0	93.8	3619	103.0	▲ 1.2	92.5	1571
2012年3月	99.8	▲ 1.0	103.8	8024	98.9	▲ 0.6	98.7	5406	103.3	▲ 2.6	108.7	2618
2012年4月	93.6	▲ 4.2	92.6	5209	90.0	▲ 5.7	93.4	3448	105.3	0.7	94.8	1761
2012年5月	94.1	▲ 2.9	93.3	5377	91.5	▲ 3.1	92.1	3697	103.6	▲ 1.3	96.2	1680
2012年6月	95.3	▲ 0.2	96.3	5804	93.2	0.4	94.7	4091	102.6	▲ 2.6	92.1	1713
2012年7月	93.3	▲ 4.6	94.8	6233	90.4	▲ 6.0	92.1	4371	104.0	▲ 0.2	96.2	1862
2012年8月	93.4	▲ 3.8	97.0	5519	90.6	▲ 4.6	95.5	3848	103.9	▲ 0.4	96.7	1671

謝 辞

本研究を進めるにあたり、懇切丁寧にご指導いただきました辻本誠教授、西田幸夫先生に、ここに深い感謝の意を述べさせていただきたいと思います。

卒論ゼミの他に、土曜ゼミにも参加させていただきました。その中で先輩の皆様、院生の皆様の的確な助言をいただきまして、この論文の参考にさせていただきました。重ねて心よりお礼申し上げます。

最後に、辻本研究室の皆さまのご協力に感謝いたします。有難うございました。