韓国・事例 K にみる分譲集合住宅における需要者による 住宅性能表示制度の受容

ACCEPTANCE OF THE HOUSING PERFORMANCE INDICATION SYSTEM BY DEMANDERS OF K-CONDOMINIUM IN KOREA

李 炫 尚*, 高田 光雄**, 高井 宏之***, 金 洙 岩****

李 明 範*****, 元 世 龍*****

Hyunsang LEE, Mitsuo TAKADA, Hiroyuki TAKAI,

Sooam KIM, Myungbeom LEE and Seyong WEON

The objective of this study is to investigate the consciousness of demanders (of K-Apartments) in order to determine the institutional measures required to provide demanders with relevant information about housing choices and spread awareness of the Housing Performance Indication System (HPI) among the society. The conclusion is as follows : ①The actual condition has showed that while demanders have purchased houses to add to their private property, and they were required to assume significant financial burden in doing so. Moreover, at present, demanders have been fully dependent on suppliers to obtain relevant information about expenses and housing choices. Further, more than 40% of the surveyed demanders have mentioned that they were unaware of the HPI system. ②We found a number of relevant problems that demanders face when seeking reasonable housing choices, which involve factors such as the “demander”’s consciousness of the real value of a house,” “social circulation of information about quality,” and “to provide demander with information about quality by suppliers. ③To diffuse the HPI system, the following three institutional measures are required, each of which covers a different aspect: a) management to spread the HPI system among the society; b) maintenance to improve and inspect the HPI system; c) consolidation to spread awareness of the HPI system and circulate the performance information among the society.

Keywords : *Performance Indication System, Quality, Housing Commercialization, Housing Choice, Korea*

性能表示制度,品質,住宅商品化,住宅選択,韓国

1. はじめに

1.1 研究の背景・目的

今日の住宅政策では、多様化及び流動化する住宅需要に効率的に対応するため、市場機能を重視すると共に、環境にも配慮した良質なストック形成を行うことが重要な課題となっている。しかしながら、住宅の産業化の進展、即ち、住宅の商品化が進行する中で、住宅市場における「非対称情報」の問題が顕著であり、居住性をめぐる需要者の不満とトラブルは少なくない。そのため、住宅供給プロセスにおける需要者の役割の重視と共に合理的な住宅選択の必要性が高く、需要者の情報収集や住宅選択を支援する体制構築が求められている。近年、韓国の「2003-2012住宅総合計画(建設交通部, 2002)」によると、住宅政策の目標は、質の時代やストック時代に向けた住居水準の向上、住宅市場の安定基盤の構築等を目指しており、その流れの中で「住宅性能表示制度(2006)」が施行された^{注1)}。住宅性能表示制度は、既存の政策対策との大きな違いがあり、対物的対策から対人的対策への転換を意味する。住宅性能表示制度は、需要者に対して有用な情報を提供することによって適切な住宅選択行動への誘導を図る「情報伝達の手

法」ということができ、消費者保護行政の展開であるといえる^{注2)}。

しかし、韓国における住宅性能表示制度は、住宅需要者の住宅選択の目安として活用を目指しているが、あくまで現段階において行政・専門家と生産・供給者の間に合意ができたものにすぎない。また、需要者側の意識や使用局面を十分に捉えたとはいえないため、需要者の合理的な住宅選択を図るかどうかは予断を許さない。さらに、先行した日本の場合をみると、制度の有効性や実効性をめぐる主な論点には、需要者の立場が関わっている。施行初期で社会へ浸透実態と需要者の住宅需要及び選択意識等に関する制度の普及に向けた検討が必要であると考えられる。特に先行実施した韓国の供給者の意識調査研究²⁾に引き続き、需要者の研究を行うことにより住宅性能表示制度に関する総合的な議論ができると考える。

このような背景を踏まえ、本研究では、韓国における住宅需要及び選択に関する需要者の意識と住宅性能表示制度の浸透実態を把握し、これらをめぐる問題及び課題を考察し、更なる制度的補完に向けた知見を得ることを目的とする。

* 京都大学大学院工学研究科 博士後期課程・修士(工学)

** 京都大学大学院工学研究科 教授・博士(工学)

*** 名城大学理工学部 教授・博士(工学)

**** 韓国建設技術研究院 責任研究員・博士

***** 忠北大学大学院工科大学都市工学科

博士後期課程・修士(工学)

***** 清州大学校建築工学科 専任講師・博士(工学)

Graduate Student, Graduate School of Eng., Kyoto Univ., M. Eng.

Prof., Graduate School of Eng., Kyoto Univ., Dr. Eng.

Prof., Faculty of Science and Technology, Meijo Univ., Dr. Eng.

Research Fellow, Building & Urban Div., KICT, Ph. D.

Graduate Student, Graduate School of Eng., Chungbuk Univ., M. Eng.

Lecturer, Faculty of Architectural Eng., Cheongju Univ., Dr. Eng.

1.2 研究の方法

まず、韓国における住宅政策、住宅事情、住宅商品関連のトラブル等、住宅の質の問題の現状を考察する。次に、需要者の住宅需要及び選択意識と住宅性能表示制度の浸透実態を明らかにするために、住宅性能表示制度の認定を受けた「K」物件の供給者（ディベロッパー）と需要者（契約者とモデルハウスの訪問者）を対象として意識調査を行う。これらの調査概要を表1に示す。最後に需要者の立場から合理的な住宅選択をめぐる問題と住宅性能表示制度の普及をめぐる問題を議論し、住宅性能表示制度の制度的補完に向けての示唆を得る。

表1 調査の概要

供給者側	調査対象	K物件	
	調査期間	2008.1.12-1.20	
需要者側	調査方法	1) K物件の供給者(民間ディベロッパー)の関係者の4人へのインタビュー 調査 2)住宅展示場、パンフレットの情報提供内容の検討	
	調査対象	K物件の契約者	K物件の住宅展示場の訪問者
	調査時期	2007.11.19-2008.2.11	2008.1.12-1.20
	調査方法 回収方法・状況	1)質問票調査 (郵送配票郵送回収) <郵送調査等>:51 (配票300に対し回収率:17%) 2)インタビュー調査:2	1)質問票調査 (直接配票直接回収) <配票調査>:34 2)インタビュー調査:1
計 1)質問票調査:85 2)インタビュー調査:3			

*この中の8名は直接会う機会があり、質問票調査の協力を得た

1.3 本研究の位置づけ

商品の質(品質)は、多面的なものであり、多次元にわたるものである(藪下, 2002)⁹⁾。品質に関する情報は、非対称情報の問題^{注3)}を深刻なものにし、市場のメカニズムの円滑な機能に対してより難しい障害となるため、市場制度の中で重要な役割を果たすといわれている。また品質は、(評価する側の)価値観が含まれるもののため、性能のような定量的、定性的表現はされにくい、ものそのものの質を指して使うことが一般的であり、内容としてはいろいろな性能や条件がものとして具体化した場合の評価を指すことが多い(三村, 1984)¹⁰⁾。それに対し性能は、役目あるいは働きの程度を示す表現であり、価値観を含まないで用いられていることが多い。住宅性能は、質の高い住宅を合理的に得ようとする意図から供給側にとっての設計及び生産目標を定めたものであるが、需要者へ品質の伝達情報の一つとしての役割を果たすこともでき、この局面の検討が課題となる^{注4)}。なお、住宅の商品化が進行する中で住宅は、商品としての特殊な性格^{注5)}をもつため、市場制度の中で価格のメカニズムが十分に機能せず、住宅不足や質の問題を必然化している(住田, 1988)¹³⁾。また、生産・供給者と需要者の間に一定の距離が発生しているため、生産・供給と需要の間に円滑な関係が常に保持される必要がある(延篠, 1984)¹⁰⁾といわれている。それを可能とする重要な要因として需要者の選択行動と、そこに介在する情報の問題、需要者の教育・啓蒙の課題が挙げられている。特に実際の市場には不合理性や情報の偏り等がみられ、需要者の正当な住宅選択行動を引き出すために合理的な情報提供が不可欠であることも指摘されている。従って住宅供給プロセスにおける需要者の役割を重視し、住宅を総合的に評価し適切な選択行動がとられるように需要者への情報収集や住宅選択を支援する体制が求められる。

一方、韓国における1990年末の市場の自律化措置(分譲価格の規制の撤廃, 1998)以降の住宅需要関連の研究を検討すると、住宅に関する質の要求水準は高くなったが、住宅の選択において物理的な特性より

住宅の立地や経済的な特性が優先される傾向がみられる¹⁴⁾¹⁵⁾¹⁶⁾¹⁷⁾。大手建設会社と中堅建設会社のアパートの品質に関する需要者の意識調査は、インテリア、室内設備、アフタケア部門等に対し両者の品質の差があることが示されている¹⁸⁾。また、需要者のアパートに対するブランドイメージに影響を及ぼす要素として、最も多いのが品質であり、建設会社、資産価値等が挙げられている¹⁹⁾。アパートの価格は、住宅の広さ(坪)等に関係があるが、最も地域との関係が大きく、物理的要素より環境的要素が重視されている²⁰⁾。

なお、住宅性能表示制度関連の研究については、1976年に韓国産業規格(KS)により「建築物の部位別性能分類(KSF1010)」で性能項目が定められた。また、1980年代の住宅建設の工業化の進展を背景として1990年代初に住宅需要者の立場を考慮した性能評価認定制度の議論(HONG, 1991)²¹⁾が始まり、「工業化住宅性能認定制度(1992)」が導入されたが、これは、供給者(生産者)側の設計及び生産目標を与える役割を果たすものである。一方、1990年代初から国土研究院より瑕疵に関連した住宅需要者(消費者)の問題を立ち上げ、住宅性能や品質保証の体制構築及び整備の研究²²⁾が行われたが、品質及び性能の情報開示の認識までに至らなかった。2000年前後に超高速情報通信建物認証制度(1999)、建物エネルギー効率等級認証制度(2001)、親環境建築物認証制度(2002)等、各種の性能認定制度が行われ、品質や性能の情報開示の役割を果たし始めた。特に建築物の個別性能規定の法制化に向け公共研究機関を中心に性能関連の研究が進んできた。さらに、日本の住宅性能表示制度の施行の影響で韓国国内の関心が高まり、大韓住宅公社や一部の大手建設会社により検討・研究が始まった²³⁾。また、分譲価格の高騰や居住性をめぐるトラブルが社会問題となって、急速に制度化に向けての検討が行われた²⁴⁾。しかし、制度導入過程では行政と専門家を中心に進行されたため、制度の施行後に供給者の立場からの様々な懸念を含めた報告がみられる²⁵⁾。また、韓国における住宅性能表示制度は日本のような需要者向けに十分な検討や議論されたとはいえない^{注6)}。特に需要者の立場からの研究は、制度の施行前に需要者の意識調査研究(CHOI, 2005)²⁶⁾が見られるが、制度施行以降では未だ見られない。

本研究者らは、供給者の意識及び評価に基づき、制度の運用・充実面の問題及び課題を指摘した上で日本の事情と比較・検討し、制度の成立と普及段階等を明らかにした²³⁾⁴⁾。本研究では、上記の研究に引き続き、需要者の意識に基づき、合理的な住宅選択をめぐる問題と住宅性能表示制度の役割・普及をめぐる問題を議論し、接点を探り、住宅性能表示制度に関する制度的補完を模索することを特徴とする。

2. 韓国における住宅の質及び住宅商品化をめぐる現状

2.1 住宅の質の問題

韓国における集合住宅は、急速に一般的都市住宅の類型として定着してきた(図1)。2005年度人口住宅総調査²⁷⁾によると、住宅ストック(空き家抜き)は12,495千戸となり、この中で集合住宅の割合は66%と6割を超えている。また、住宅建設実績²⁸⁾によると、2000年以降(2000-2005年)、毎年50万戸前後の住宅が供給されており、その中で集合住宅の割合は9割以上(92.3%)を占めている。特にアパートの増加が顕著であり、2005年度の住宅ストックの5割(53%)、2000-2005年間の平均フローの7割(74%)を超えている。このような住宅事情は、1970年代の住宅政策を背景としているといえる。1960年代に公共主

導によるアパート導入・普及の試験期を経たが、1970 年代初に民間部門による大量生産体制へ法・制度が再編され、分譲アパートの供給を促進させ、住宅の産業化及び商品化が進行した。民間部門を活用する住宅政策の推進には、国の工業化と産業化の優先政策の流れの中で国の財政の不足が大きな背景となるが、急速な経済成長は世帯所得を増加させ、高い水準の住宅建設を可能とするという黙示的假定があった(LIM, 2002)^{注 7)}。住宅供給の手続き(認・許可)から住宅類型、住宅規模、分譲価格、さらに宅地価格まで統制された状況であったが、大手企業の誘引策や経済成長・所得水準の向上に伴う中産層の増加等は、大手企業による大規模アパート団地開発に有利な政策環境と市場環境であった。

このような韓国の住宅政策の流れの中では、経済・技術制御の間接的手段が中心的であり、いわゆる、間接供給システムにより住宅事情を大きく改善させてきた。しかし、今日の住宅問題は、住宅政策において低所得層への社会福祉的機能と良質な社会的ストック形成への社会資本形成的機能が問われている。間接供給システムには、民間の効率性が認められるが、住宅供給の経営的に有利な特定タイプに集中し、需要の多様性や経営・管理水準の維持が十分対応できない可能性があること等、質の問題を指摘することができる^{注 8)}。この意味で韓国における住宅の品質をめぐる問題は、住宅政策の間接的手段による適用効果とともに、分譲住宅価格の高騰、欠陥及び瑕疵等、商品化の問題が社会問題化されたといえる。

図 1 住宅類型別のストックの推移(住宅基準)^{注 9)}

2.2 住宅事情における質の指標

上記の問題にもかかわらず住宅事情は量と質的面で大きく改善されてきた。2002 年に全国住宅普及率は 100%を達成し 2005 年は 107%となり、持家の比率は 56%を占める²⁸⁾。2005 年の 1 千人当たり住宅数は 279.7 戸(日本：423 戸, 2003)となり、1995 年の 214.5 戸より増加した(e-nara, 国土海洋部)³⁰⁾。また、住宅の広さに関しては、1970 年代に「国民住宅規模」が 85 ㎡(5 人基準)で定められ、住宅政策の質的指標としての役割を果たしてきた。2005 年の 1 世帯当たり住居面積は 66.1 ㎡、1 人当たり住居面積は 22.8 ㎡となり、過去に比べ広がってきた(KOSIS, 2005)²⁸⁾。近年最低居住基準が定められており、その基準を下回る世帯は全世帯の 13%(2,065 千世帯)を占めていると推定されているが、1995 年の 34.4%より減少傾向が著しい(国土研究院, 2008)³²⁾。しかし、2006 年の首都圏の住宅普及率は未だ 91.3%に過ぎず、更に高齢化社会への進行や世帯の分化等による 1 人世帯の増加等、住宅の量・質の改善余地がまだ残っている^{注 10)}。

一方、2006 年度住居実態調査結果(建設交通部, 2007)³³⁾に基づいて作成した表 2 によると、所得別、地域別の住宅事情格差が見られる。また、全国の年所得対比住宅購入価格比率(PIR)・月所得対比賃貸料比率(RIR)・住宅価格対比貸出額比率(LTV)は、4.2 倍(首都圏：5.7 倍, 道地域：3.3 倍)・18.7%(首都圏：19.9%, 道地域：17.8%)・36.5%(首都圏：35.7%, 道地域：39.3%)となっている。世帯主が持家層になるのは平均 8.07 年がかかっており、新規分譲住宅(27.56%)より既存住宅(52.64%)を通じ解決している^{注 11)}。所得が高まるほど単独住宅(戸建住宅)よりアパートの居住比率が高いため、アパートの選好傾向が顕著である。引っ越しの際に考慮事項は住宅規模、住宅価格、交通条件の順となっている。また、平均居住期間は 7.66 年であり、道地域(11.34 年)に対し首都圏(5.33 年)は半分程度である。持家政策より高所得層ほど住居状態を改善させてきたといえる。

表 2 地域別・所得別の住宅及び住居環境(世帯基準)^{注 12)}

区分		地域別*			所得別**			
		首都圏	広域市	道	高所得層	中所得層	低所得層	
住宅 類型	単独住宅(%)	37	43	57	23	36	62	
	アパート(%)	43	47	36	65	49	24	
住宅 所有	持家(%)		50	55	64	67	55	
	借家	地賃(%)	29	21	13	23	26	19
		家賃(%)	18	18	15	7	15	24
		住宅使用面積(㎡)**		67	64	69	85	68

*:2005年人口住宅総調査の資料 **2006年住居実態及び需要調査の資料
・「住宅使用面積」の地域別と所得別は2006年住居実態及び需要調査の資料

2.3 住宅市場の変化と住宅商品をめぐるトラブル

1990 年末の経済危機(IMF, 1997)と市場自由化の措置等により住宅市場の変化が加速された。本格的な住宅の商品化が働き始め、①市場調査・住宅商品の開発・差別化等のマーケティング戦略の必要性と、②生産過程の細分化をもたらしした。①については、住宅産業研究院(2000)¹⁴⁾によると、住宅商品の選択に対し、ブランドに対する需要者の認知度及び知名度が最も影響を及ぼし、ブランドの開発が重要となっている^{注 13)}。②については、国土研究院(2005)³⁵⁾によると、大手建設会社による市場支配力は高い^{注 14)}。大手建設会社は、リスク管理や効率化を図るために、建替え事業やディベロッパーの請負工事を増やし、分譲・販売等のマーケティング活動を専門会社に任せる割合も 40%を上回り、生産過程の細分化が現れた。

しかし、住宅産業に対する需要者の評価は、あまり高くない。「国家顧客満足指数(NCSI)³⁶⁾」によると、アパート建設業に対し満足指数

図 2 住宅関連消費者請求(左)とアパート関連被害類型の推移(右)

は1998年の57点から2008年の76点と高くなったが、十分とはいえない。さらに、近年の分譲価格の高騰の問題を加え、床衝撃音、室内空気の問題等、一連の事件は居住性をめぐるトラブルや不満が本格的に表面化している。「韓国消費者院」の集計資料^{注15)}によると、2000年-2007年の間の「住宅関連被害救済請求件数」は総1492件であり、2004年を起点に増加している(図2の左)。この殆どがアパート(89.2%)の関連被害である。2003年-2007年の間の「アパートの被害類型」をみると、建築物(26.8%)、建築設備(10.6%)、仕上げ材(10.1%)、騒音・悪臭(2.8%)等の品質関連被害では50.3%と5割を越えている(図2の右)。なお、2007年より「集団紛争調整制度」が行われているが、2008年6月現在までの受付現況をみると、集合住宅関連が総27件中で17件、62.9%を占めており、前年の6件を超えている。

3. K物件の需要者の住宅選択の意識と住宅性能表示制度の浸透の実態

3.1 K物件の特徴と性能情報開示の実態

K物件の供給者は、中堅会社であるが、民間ディベロッパーの中でメジャー級といわれている。新進会社だから住宅市場において会社名より住宅商品のブランド戦略により高級なイメージや認知度を上げてきた。K物件は、韓国の中部地域の60万人口の中規模都市に位置しており、近年大都市のマンションの高級化の地方住宅市場への移行を示すことができる。そのため、K物件の分譲価格は、周辺の物件より高い^{注16)}。供給者は、K物件を含め、住商やアパートと百貨店、病院、学校、公共施設、公園等で構成される多機能複合団地を目指している。今回の分譲戸数が2,000戸を超え、住宅性能表示制度の義務対象となっている。供給者は、現場の周辺にモデルハウスを建設し管理・監督を行っているが、契約及び案内業務は、分譲業務代行の専門業者に委託されている。需要者は、自由にモデルハウスの見学するのができ、分譲カタログやパンフレット等ももらうことができる。しかし、敷地周辺や地域情報等が多く、住宅性能評価を受けた物件にもかかわらず性能情報を確認することができなかった^{注17)}。

3.2 需要者の住宅需要に関する意識

(1) 住宅及び住環境の評価

調査対象の需要者(契約者と訪問者)の属性については、「女性(64.3%)」「40代(42.9%)」「既婚(85.4%)」「4人家族(44.7%)」「会社員(35.3%)」「住宅購入経験1回(46.4%)」等が最も多い。また、従前の住宅特性は「持家(75.3%)」「地域:忠北(64.7%)」「アパート(80.0%)」「築5年以下(55.3%)」「居住5年以下(74.1%)」「RC造(89.3%)」等が最も多い。

まず、従前の住宅及び住環境、住宅品質等に関する満足度を尋ねた。住宅及び住環境に対する総合評価(N=84)で、「非常に不満」が2.4%、「不満」が26.2%であり、不満率(非常に不満+不満)が28.6%となっている。また、住宅と住環境に対する評価で不満率は各々27.1%(N=84)、24.7%(N=85)となって、住居環境に大体に満足していると考えられる。しかし、住宅品質に対する評価では、不満率が38.5%(N=84)となり、住宅に対する評価の不満率より高いのである。

図3は住宅と住環境の各要素に対する評価結果を示したものである。まず、住宅に対する不満率(非常に不満+不満)平均は41.5%、住環境に対する不満率の平均は43.5%を占め、4割超の需要者が不満を示している。次に、住宅の各要素に対する評価では、「高齢化等への

配慮(56.5%)」「換気性能(51.7%)」「外部騒音等に対する遮音性(50.6%)」が不満率50%以上、「収納空間(49.4%)」「住宅の腐食・損傷の程度(43.5%)」「火災時の安全性(42.4%)」が不満率40%以上となっている。最後に住環境の各要素に対する評価では、「緑地・水辺等の自然環境(60.0%)」「騒音・大気汚染等の程度(51.8%)」が不満率50%以上、「まわり道路の歩行時の安全(49.4%)」「敷地の広さ・採光・通風等の空間のゆとり(47.1%)」「子供の遊び場・公園(44.7%)」「近隣の人たちとの交流(44.7%)」が、不満率40%以上となっている。こうした評価より、特に住宅内では高齢化関連の利便性と空気・音環境関連の保健性、また、住宅の外部では自然環境関連の快適性に改善余地があるといえる。

図3 需要者の住宅及び住環境の評価(N=85)

(2) 住宅購入の目的と困難点

需要者に住宅購入の目的と困難点に関する項目の中で二つを選んで順位を付けてもらったのが図4である。まず、住宅購入の目的は、「資産形成のため(契:63.8%>訪:46.9%)」が最も多くであり、「さしあたり不便はないが良い住宅に住みたいため(契:39.4%<訪:46.9%)」「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため(契:34.9%>

図4 住宅購入の目的(左)と購入の際の困難(右)(N=85)

訪：3.1%)」「子供成長や教育のため(契：16.5%<訪：18.8%)」と続いている。需要者は、主にこれからの生活に備えるため、住宅を購入しているといえる。次に、住宅購入の際に困難点は、「預貯金や返済の能力の不足(契：61.7%<訪：73.6%)」が最も多く、「気に入った住宅がない(契：32.3%≒訪：32.1%)」「住宅の物件に関する情報が得にくい(契：17.3%>訪：16.3%)」と続いている。需要者は、主に経済的負担を懸念しており、物件の不足も示しているが、物件に関する情報不足はあまり示さなかった。しかしながら、設問票調査の自由記入欄では、全17件の回答中の7件が情報提供関連の回答であった。需要者は充実な情報開示や透明性を求めており、また、資産価値を強く意識した住宅購入より、現実性にあわせて必要な住宅を購入することができるよう品質、環境、価格等の適正な住宅情報をもらいたいとの意見もあった。更にインタビュー調査では、住宅選択において供給者のブランドや近隣施設等が重視しているとの意見が見られた。

3.3 需要者の住情報及び住宅性能に関する意識

(1) 住宅購入(予定)の際に役立った情報媒体と不足な情報

需要者の役立った情報媒体、不足な情報を図5に示す。まず、住宅を購入した際に役立った情報媒体は、「住宅展示場(57.1%)」が最も多く、「新聞(35.8%)」「インターネット(35.8%)」や「親戚や友人、知人(30.0%)」と続いている。需要者は、供給者、大衆媒体等に依存する傾向が多く見られており、近年、情報化の進展によりインターネット媒体の役割も目立っている。そのため、インターネット媒体を選択した需要者(n=30)を対象として検索内訳を再び尋ねたところ、「不動産分譲情報・価格情報のサイト(70.0%)」や「ニュース・記事(43.3%)」が上位を示し、「供給者(建設)サイト(33.3%)」「ポータルサイトの知識情報のQ&A(33.3%)」が続いた。しかし、ゼミ・講習会や住宅専門書籍による情報媒体(取得)は、あまり重視されていないことに見られる。

次に、不足な情報は、「建築費・見積もり(43.5%)」が最も多く、「健康に配慮した程度(40.0%)」となっており、最近、住宅をめぐる分譲価格と健康に関する需要者の関心が高く示されているといえる。ほとんどの項目で2割前後の低い回答があったが、その中で住宅の構造・工法、資材・部品等の住宅の物理的な情報のほかにも、地形・地域特

図5 役立った情報媒体(左)と不足な情報(右) (N=85)

性、建設及び供給者情報等が求められている。

(2) 需要者の品質及び性能に関する意識

需要者の品質及び性能に関する意識を図6に示す。需要者は品質及び性能に関する高い関心を示したと考えられる。しかし、住宅品質及び性能の理解(非常に理解+やや理解：理解率：55.3%)、供給者側の説明(非常に満足+やや満足：満足率：45.2%)が十分とはいえないため、需要者と共に供給者の意識の改善余地があると考えられる。

図6 品質及び性能に関する意識 (N=85)

3.4 需要者の住宅性能表示に関する意識

(1) 住宅性能表示制度に対する認知度

近年施行されている認定制度と住宅性能表示制度の認知度を比較したのを図7に示す。住宅性能表示制度の認知状況を見ると「内容を大体知っている」が22.6%、「名前くらいは知っている」が32.1%となっており、5割以上の需要者が知っているが、他の認定制度に比べて最も低い。また、「全然知らない」と応えた需要者は45.2%(契：44.0%<訪：47.1%)となっている。性能評価を受けた物件であるにもかかわらず、住宅性能表示制度を知らない需要者がほぼ4割を超えている。

図7 各種の認定制度と住宅性能表示制度に関する認知 (N=85)

(2) 購入の際の住宅性能項目の重要さ

住宅性能表示の項目に対しその「重要さ」を3段階で評価した平均値を示したのが図8である。全ての性能項目に対する重要さの全体平均値は2.78であり、ほとんどの性能項目が重要とされていることが分かった。部門別にみると、「火災消防部門(2.91)」「騒音部門(2.90)」と「環境部門(2.81)」が平均値より高いが、「構造部門(2.70)」「生活環境(2.55)」は低い。また、項目別にみると、8項目が平均値より低く、その中で「住民共同施設(2.45)」が最も低い。重要な性能項目としては、「重量衝撃音(2.94)」「室内空気質：単位世帯の換気

性能確保(2.94)」が最も高く、「軽量衝撃音(2.92)」「火災感知及び警報設備(2.92)」等と続いている。しかし、可変性及び維持管理性、高齢化対応、新環境性関連の性能項目が相対的に重視されていないため、良質ストック形成するための性能項目に対して需要者の認識不足を指摘することができる。

図 8 性能項目の重視度 (N=85)

(3) 更に表示した方が良い事項

性能表示項目の選定は、専門家や行政等の各種立場からの意見を踏まえた上で決定されたといわれているが、必ずしも需要者の要求にできるものになったとはいえない。こうした経緯から現表示項目は需要者が住宅選択時に求める事項と比べ限定されたものとなっていると推測され、新たに共通ルールを設け表示した方が良いと考えられる事項について尋ねたのが図 9 である。まず、共通のルールを設け表示した方がよい事項としては、「防かび」「抗菌・防ダニに配慮対策」「騒音原及び外部騒音に対する騒音性」「住戸内の燃焼抑制の措置」等の 8 項目が半数以上の回答を得た(図 9 の左)。また、更に物件情報の提供と広く捉えて表示した方がよい事項としては、「ゴミ処理方式」「駐車台数・駐車方式」「セキュリティ確保の方法」の 3 項目に半数以上の関心を示した(図 9 の右)。需要者は日常生活にかかわる項目を選択

図 9 更に表示した方がよい事項 (N=85)

したと考えられる。

4. 合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる論点

4.1 需要者の合理的な住宅選択をめぐる問題

(1) 需要者の住宅の資産価値に偏重

K 物件の需要者は、住宅購入の目的において主に資産形成を念頭に置いている^{注18)}。これは、韓国におけるアパートという商品が経済的に収益性及安定性、換金性がよい商品であり、なおかつ社会的に富や身分の象徴となったということに関連が深い⁴⁰⁾⁴¹⁾。問題は、住宅を居住の対象より収益の対象とする状況が、需要者が自らの生活に適合する住宅を評価・選択することを難しくしていることにある。こうした背景には、市場機能に依存した住宅政策及び住宅供給体制にあると考える。住宅政策の社会福祉機能の不十分な中で、住宅需給の不均衡、持家政策により持家の経済的優位性が明らかになった。また、その流れの中で住宅の購入において投資や投機的動機も完全に否定することができない。さらに、住宅市場が建設市場から不動産市場にシフトしながら住宅の経済的価値は、建物より土地の価値(立地的条件)に左右される傾向が顕著となり、居住性等の住宅の質が与える影響は相対的に少なくなる。住宅の経済的価値の偏重のもとでは、経済的リスク、居住性をめぐる不満やトラブル等が起こりやすく、都市住宅の質や住宅市場の多様性の内部化等を妨げる恐れがあると考えられる。住宅を総合的に評価し適切な選択が求められているが、需要者の意識は十分とはいえない。

(2) 供給者の住宅の品質の情報開示の不十分

韓国のアパートは、殆ど壁式構造で平面の構成等に標準化する傾向があり、取引対象としての個性性は低いため、価格や品質・性能の比較が容易なものとなっている。しかし、韓国の供給者は、事業的に性能よりブランドイメージに加え、外部空間や立地を主に重視しており、外部デザイン、内装材や設備の高級化が進んでいる²⁾³⁾。居住性の向上に対する供給者の取組みを完全に否定することができないが、事業的に重視する性能は限られて、2 章で記述したように居住性の向上のための物的な計画は十分とはいえない。即ち、供給者は性能に基づいた居住性の向上より、ブランドイメージの戦略を通じて住宅商品の差別化を行ってきたといえる。また、分譲関連の業務が分業化され、案内人の説明、カタログ・チラシ、モデルハウスや展示物は、殆ど定型化の傾向もみられる。その中で供給者の情報開示は、物件情報や生活情報、投資的情報が中心となり、性能や品質に関する情報開示は少ない。更に性能表示が義務付けられた物件にもかかわらず、需要者の 4 割以上が住宅性能表示制度を全然知らない状況であることは、大きな問題と指摘することができる^{注19)}。

このように住宅性能に関する情報開示に消極的な背景には、需要者の認識不足を指摘することができるが、住宅性能表示制度による既存の取引のインセンティブ構造の変化を懸念していることを否定することができない。藪下(2002)⁹⁾が示したモラルハザードのメカニズムを、供給者の品質の向上やトラブル防止のための行動に適用すると、トラブルの発生確率は、供給者が欠陥や瑕疵防止のための努力や支出に依存するものである。品質の情報が開示されていない中で内面的不確実性に直面した供給者は、品質の向上や欠陥防止のための行動を変化させることによって、発生確率の不確実性に影響を及ぼし、便益を受けることとなり、この行動を過剰に行うならば、この現象がモラルハ

ザードといえることができる。このような内性的不確実性の状況を避けるために、情報非対称性の状況を解消する必要がある、供給者の自発的な質の情報開示が求められることとなる。

(3) 住宅の品質の情報流通の不十分

「より良い住宅にすみたい」を選択した需要者(34)は、殆ど「返済能力不足(18)」を示しているが、「住環境及び居住性能の情報の不足(4)」はあまり示されていない。これは、まず、住宅に対する質的ニーズがあるが、購入資金の負担のため、住宅がなかなか得られない事情を示していると考えられる。韓国における分譲価格の高騰は、慢性的問題であり、分譲価格の自律化以降、再び顕著になった。分譲価格をめぐる論点の根源には、価格と品質の妥当性の疑問であり、さらに需要者の不信任は大きい。そのため、需要者は不足な情報として何よりも「建築費及び見積りの情報」を求めているといえる。次に住宅の性能に関する情報がなかなか得られない事情を指摘することができる。消費者の自己責任を重視する傾向がある韓国では、インターネットを基盤に価格や物件の情報開示に関する社会的整備が進んできたが、居住性等、品質の情報開示はあまり進んでない^{注20)}。その理由の中では、数量的に表現が比較的容易な価格や物件情報に比べて、品質に関する情報には伝えることが困難な情報があるといわれている⁹⁾。さらに品質の情報開示には、コストや評価技術等がかかり、情報の信頼性も問われる。こうした事情を踏まえて考えると、需要者が品質を含め総合的に住宅を評価し、適切な選択行動をとることができる社会的な整備は未だ十分とはいえない。そのために需要者の品質に関する情報収集を支援する体制の構築が求められることとなる。

4.2 住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題

(1) 住宅性能表示制度の役割及び期待

住宅性能表示制度は、住宅の質の問題に対し「対物的:社会資本形成的機能」と「対人的:社会福祉的機能」対策となり、総合的対策となる。対物的には、良質住宅ストック形成を目指した住宅計画の視点から評価できるものである。また、対人的には、合理的な住宅選択に向け消費者保護視点から評価できるものである。特に住宅の質の向上の視点で対人的な対策が重視される(住田, 1988)¹³⁾。上記の住宅選択をめぐる問題に対して、これらの対策として役割も期待することができる。しかし、K物件の事例のように社会浸透は十分とはいえない状況である。制度の定着及び受容をめぐる問題を運用、充実、基盤面から指摘し、その対応を探りたい。

(2) 制度の運用面

最近、行政では義務対象の範囲(現在 1000 戸以上の団地)を拡大する方案が検討されている。また義務対象の以外に対しては、一昨年の中盤より分譲価格のインセンティブを与えて普及を促進しており、その影響より評価件数が増加している^{注21)}。こうした意欲的な普及促進の対策にもかかわらず、義務やインセンティブがなくて制度の普及を予測することができない現状である。なおかつ供給者に依存する傾向が大きい。日本の場合、制度の普及が徐々に進んでいるが、需要者側から求められている事情に注目する必要がある。また、普及の程度が必ずしも制度の有効性や実効性を保障しないため、制度の需要を生み出すように制度の本来目的とする需要者に向けた制度の運用が求められており、その意味でより制度の充実と制度の基盤が重視される必要がある。

(3) 制度の充実面

制度の充実面は「維持管理」や「監視・監督」を意味しているといえる。まず、維持管理については、技術の開発や普及に伴い、基準(項目や評価基準など)及び仕組みの実質的な効果が時間の経過とともに低下していく点に注意し、機動的に見直す体制を整備することが、制度の有効性を維持するうえで重要である(長谷川, 2004)⁸⁾。施行 2 年目を迎えた韓国の行政は、施行初期の問題を見直している。項目の追加、表示方法の改善(星印表示)等の検討が行われており、需要者に向け取り込んでいる。しかし、建設段階評価、紛争処理機関等が果たす機能及び役割に対する仕組みの補完は行われていないので、評価情報の信頼性を保つための制度的補完が求められる。これらは、性能評価-情報開示-保証-紛争処理につながるパッケージを形づくることができ、今後制度の活用段階の推進するうえで重要となると考える。また、制度の執行のために正しく認定が行われているのか、あるいは正しく情報開示が行われているのかを監視・監督することが重要である。今回の K 物件の評価情報の開示において供給者の消極的な取組みは、むしろ住宅性能表示制度の役割及び機能を反証していると考えられる。従って、情報開示が義務付けられても、このルールが遵守されていない事情に注目し、行政は単にルールを定めるだけでなく、そのルールが守られるような努力が求められる^{注22)}。

(4) 制度の基盤面

住宅性能表示制度は、社会的に求められる項目に基づき、特定水準が定められており、建築法や住宅法により設定された既存の値の以上の水準を制御し性能情報が開示されている。しかし、このような情報伝達手法は、需要者の意識実態で理解不足を示したように専門知識に乏しい需要者に混乱を与えるリスクがあると指摘されている。こうした混乱は、本来有効性の高い政策手法についても、その効果的な機能の発揮を阻害することとなるため、設定の考え方に関する情報を積極的に関係者に提供することが必要となる(長谷川, 2004)⁸⁾。その意味で需要者の水準を上げることが求められており、「直接手段」と「間接手段」をあげることができる。まず、「直接手段」は、行政がマニュアル作成及び講習会の開催等を行うことであり、制度の初期の普及段階に重要な役割を果たすこととなる。しかし、韓国の場合は、これらの実績は十分とはいえない。次に「間接手段」は、情報媒体の活用することである。住宅性能表示制度のような需要者のための支援体制は、情報収集の費用を低下させることとなるが、制度の履行、情報開示に費用がかかっている。現在の供給者に依存する情報開示の体制には、その限界が見られる。しかし、最近、情報技術の急速な発展は、情報収集や開示の費用を低下させることができると考えられる。住宅性能表示制度にかかわる第 3 者の情報媒体(物件情報誌や不動産情報サイト等)との融合を模索し、情報開示や情報取得しやすくなるように、性能情報の流通体制の整備が求められる。これによって、ブランドイメージやメーカ規模に基づく住宅選択より住宅を総合的に評価し合理的な住宅選択を図るうえに役立つことができると考える。

5. 結論

本研究は、韓国の住宅性能表示制度の施行に注目し、住宅需要及び住宅選択の意識と住宅性能表示制度の浸透実態を調査・考察し、これらの特徴と問題を把握した。その結果は以下の通りである。

(1) K 物件の需要者の住宅需要及び選択の意識と住宅性能表示制度

の浸透実態：①需要者は、住宅及び住環境より住宅品質に対する不満を高く示している。②住宅購入の目的は良い住宅に住みたいという希望や物件不足も高く示しているが、主にこれからの生活に備えるためであり、住宅購入の資金的な困難を最も高く示している。③住宅に関する情報は、供給者に依存する傾向が大きく、建築費の内訳や健康の配慮程度に関する情報の要求が多い。④住宅性能及び品質に関しては、自己の理解不足と供給者の説明の不足を高く示している。⑤需要者の4割以上が住宅性能制度を知らないことを示しており、供給者の情報開示が適切に行われていない。

(2) 合理的な住宅選択をめぐる問題：需要者の意識を総合的に検討すると、需要者の住宅に対する資産価値への偏重意識と共に、供給者の性能情報開示と性能情報流通の不十分を指摘することができ、「住宅の質に関する意識」「住宅の質に関する情報開示」「住宅の質に関する情報流通」の適正化が求められる。

(3) 住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題：制度の普及において「運用面：義務制や供給者に依存する普及政策→需要者に向け普及対策の必要」「充実面：評価情報の信頼性に向けた仕組みの不備と維持管理と監視・監督の問題→仕組みの補完と監視・監督体制の整備」「基盤面：需要者・供給者の制度に関する認識の不足と評価情報流通の問題→制度の広告や啓蒙と評価情報の流通体制の整備」に問題及び課題を指摘することができ、更なる検討が求められる。

以上より、合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる問題を再整理し、制度的補完の取組みに関する知見が得られており、これらを表3に示す。韓国における住宅性能表示制度の充実が求められているが、制度の実効性や有効性を図るためには、何よりも性能情報の流通体制等に関する制度の基盤整備が必要となり、特に性能情報の提供と伝達プロセスの整備が求められる。これらの整備を通じ社会的に住宅性能表示制度の浸透を図り、物件選択時、あるいは物件の維持管理や入居後の段階で問題発生時にも役立つことができると考える。

表3 住宅性能表示制度の制度的補完に向けて取組み

区分		合理的な住宅選択をめぐる主な論点		
		住宅の質に関する意識(需要者側面)	住宅の質に関する情報開示(供給者側面)	住宅の質に関する情報流通(社会側面)
住宅性能表示制度の取組み	運用	任意、義務、インセンティブ(融資、税金、保険、等)		
	充実	制度の維持管理と監視・監督 (表示方法・性能項目や評価基準、仕組みの更新等)		
	基盤	需要者・供給者等に向けマニュアル作成 講習会、広報等		性能情報提供プロセスの整備 (分譲や中古物件の性能情報) 性能情報伝達プロセスの整備 (管理組合及び第3者等とのリンク：履歴情報の性能情報等)

謝辞

本調査にご協力頂きました K 物件の需要者と供給者の方々にお礼を申し上げます。なお、本研究の一部は社団法人トステム建材産業振興財団の助成によるものである。

参考文献

1) 李炫尚・高田光雄・金洙岩：長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-, 日本建築学会大会学術講演梗概集F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9

2) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158. 2007. 10

3) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：日韓の住宅性能表示制度と分譲集合

住宅の供給者の評価の比較, 住宅系研究報告会論文集 2, pp23-32, 2007. 12

4) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：日韓における住宅性能表示制度の成立と集合住宅の供給者の受容, 日本建築学会計画系論文集 634, pp. 2717-2724, 2008. 12

5) 高井宏之：住宅性能表示制度(共同住宅)に関する需要者の受容と評価の実態, 都市住宅学 47 号, pp95-100, 都市住宅学会, 2004

6) 高井宏之・高田光雄：品確法の住宅性能表示制度(共同住宅)の供給者・需要者への浸透と評価に関する研究, 第 11 回(平成 14 年度)研究助成成果報告, pp425-444, (財)トステム建材産業振興財団, 2005. 3

7) 日本建築学会編：地球環境建築のすすめ, 彰国社, pp243-245, 267-272, 2002

8) 日本建築学会編：建築環境マネジメント, 彰国社, pp23-31, 2004

9) 戴下史郎：非対称情報の経済学, pp78-148, 光文社新書, 2006(4 刷)

10) 日本建築学会編：工業化住宅の構法計画, 彰国社, pp26-29, 84-85, 1984

11) 高田光雄：都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究, 京都大学大学院博士論文, pp3-39, 77-82, 127-168, 251-255, 1991

12) 内田祥哉：現代建築の造られ方, 市ヶ谷出版社, pp104-113, 2006(3 刷)

13) 住環境の計画編集委員会：社会のなかの住宅, 彰国社, pp34-41, 1988

14) 住宅産業研究院：消費者満足度提高のためのアパート商品開発戦略研究, 2000

15) CHUNG, Kum-Ho 外 1：アパート居住者の住居選択重要度に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系 159, pp21-28, 2002. 1

16) SHIN, Suk-Ha：アパート居住者の住居選択重要度と認知価値差異が満足度に及ぼす影響に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系 209, pp237-245, 2002. 1

17) LEE, Kyung-Hoon 外 1：共同住宅の重要設計要素導出及び要素別居住満足度に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系 210, pp3-12, 2006. 4

18) KIM, Yong-deok 外 2：市場細分化を通じた中堅建設業体のアパートマーケティング戦略に関する研究, 大韓建築学会論文集構造系 178, pp137-144, 2003. 8

19) SO, Byung-Ro 外 2：アパートブランドイメージに関する諸費者選好度分析, 大韓建築学会学術発表大会論文集, pp585-588, 2006. 10

20) CHOI, Yoon-Ah 外 1：共同住宅に影響を及ぼす住居環境要素の重要度評価に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系 217, pp117-124, 2006. 11

21) HONG, Sung Mok：性能評価認定制度, 工業化住宅(国際シンポジウム), 大韓建築学会, 1991. 5, pp311-325

22) BEA, Soon-Suk 外 2：住宅消費者保護のための住宅品質保証体系構築案, 国土研究院, 2005

23) 韓国建設技術研究院：来美安住居性能指標設定及び評価技法開発, 三星物産(建設部門), 2003

24) 韓国建設技術研究院：共同住宅性能等級表示制度に関する研究, 建設交通部, 2005. 8

25) CHOI, M. S：住宅性能等級表示制度の発展案, 韓国建設産業研究院, 2006

26) CHOI, Jung-Min：住宅性能表示制度に対する消費者の認知度と要求内容の分析, 大韓建築学会論文集計画系, 199 号, pp. 159-170, 2005. 5

27) 統計庁HP：(報道資料)2005 年人口住宅総調査全数集計結果家口・住宅部門(2006. 7) , <http://www. nso. go. kr/>, 統計庁, (参照 2007-6)

28) KOSIS 国家統計ポータルHP：「住宅現況」「住宅建設実績」「住宅投資推移」「主題別統計/人口・家口/住居面積別家口」<http://kosis. nso. go. kr/>, 統計庁, (参照 2008-6)

29) LIM, S. H：住宅政策半世紀-政治経済環境変化と住宅政策の展開過程, 大韓住宅公社, pp. 94-96, 252-254, 317-361, 2002

30) e-ナラ指標HP：分野別指標/不動産/住宅, <http://www. index. go. kr/>, 統計庁, (参照 2008-8)

31) KIM, H. Sら：国土論壇-最低住居基準の意義と基準未達家口規模推定, 国土研究院, 2008. 6. 17

32) 国土研究院：国土政策 166, 国土研究院, 2008. 2. 25

33) 国土研究院HP：2006 年度住居実態調査-研究報告書(建設交通部, 2007. 4) , <http://www. krihs. re. kr/>, 国土研究院, (参照 2008-8)

34) オンナラ不動産情報総合ポータルHP：不動産統計/不動産取引/アパート取引, <http://www. onnara. go. kr/>, 国土海洋部, (参照 2008-8)

35) 国土研究院：国民経済安定のための住宅産業発展方向研究, 2005, pp37-63

36) 国家満足度指数(NCSI)HP：産業NCSI(アパート建設業), 企業NCSI(アパート建設業) , <http://www. ncsi. or. kr/>, 韓国生産性本部, (参照 2008-8)

37) 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, pp38-45, 有斐閣, 1999. 7. 1

38) 長野幸司 外 3：住宅の資産価値に関する研究, 第 65 号, 国土交通省国土交通政策研究所, 2006. 3

39) 都市住宅学会総務企画委員会：日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題, 第 16 回学術講演会(国際)ワークショップ①資料集, 都市住宅学会, 2008. 11. 30

40) Valérie Gelezeau(訳:Gil H. Y)：アパート共和国-フランス地理学者がみ

た韓国のアパート、フマニタス, 2008(5 刷)

- 41) 全相仁: アパートに狂うー現代韓国の住居社会学, イスブ, 2009(2 刷)
42) 図解住居学編集委員会編: 住まいと社会, 彰国社, 2005
43) DC. North(訳: 竹下): 制度・制度変化・経済成果, 晃洋書房, 2004(5 刷)

注

- 注1) 韓国の住宅性能表示制度は、住宅法に基づき、義務制(1000 戸以上の住宅事業)である。義務付けの対象は、20 の性能項目の性能評価を受けて情報を開示することとなる。住宅性能等級認定機関より設計性能評価が行われる。しかし、建設段階評価や紛争処理機関は設けられていない。
- 注2) 参考文献 7)によると、建築部門の環境対策を政策手法で大別し、手法別に代表的な制度手法を記すと、規制政策、自主政策、経済政策、情報政策、技術政策、複合政策がある。特に情報政策は表示、教育、影響評価、モデル事業等が挙げられる。また、参考文献 8)によると、ある政策目標のために導入し得る政策手法には様々なものがある。例えば、規制的手法、経済的手法、情報伝達的手法等があり、近年環境ラベリング等の情報伝達的手法の活用が増えつつある。
- 注3) 参考文献 9)によると、売り手と買い手の間で情報量の差があるということ、情報が非対称であるという。こうした情報の非対称性は、逆選択やモラルハザードという問題を生じさせる。なお質には、実質(substance)、品質(quality)、性質(nature)などの意味が含まれているが、本研究では、品物の質という品質を中心として扱う。
- 注4) 参考文献 13)によると、住宅の質の内容は、住宅の物理的な状態、住環境、居住者の居住状態、3 つの側面から規定されており、これらの側面の全部または一部が一定の水準を満たしていない場合を住宅難の状態という。また、参考文献 11)によると、住宅の質の検討は、価値の問題を回避することができないため、対象の空間的スケールやこの主体の立場を考慮して質の規定が行われる必要があり、個別的価値(A)と社会的価値(B)の最適化が目標となる。Aは個人的欲求の実現、Bは効率性(住宅の社会資本的機能の整備が目標)と公平性(住宅の社会福祉的機能が目標)の基準により整理することができる。なお、参考文献 12)によると、建築の性能は、個別に判断できない性能もあり、外界の作用とすべての属性の組み合わせでこの種類は面的に展開する。さらに時間や他の性能の組み合わせによって、多次元に展開することに注意する必要がある。
- 注5) 参考文献 13)によると、住宅の市場圏は概して小さく、流通性も少ない、需要と供給の関係の不均衡を起こしやすいということが挙げられており、これらは土地固着性に起因する。
- 注6) 参考文献 7)によると、日本の住宅性能表示制度の策定するあたりに学識経験者等からなる「住宅性能評価技術検討委員会(6 つの分科会/WG:委員数 172 名、2000 年 6 月まで 376 回開催した)」を設置し検討を経て、消費者団体、マスコミ関係者などからなる「住宅性能表示制度に関する意見交換会」を設置し、基本案についての意見を求めた。
- 注7) 参考文献 29)によると、米国国際開発処(AID)の報告書(1977)で韓国は公的支援住宅の規模、建設資材及び技術使用等の基準が高すぎる事が指摘されたが、韓国の行政の予想の通り、実際に実現されたと評価している。早く経済成長と所得水準向上に伴い需要の増加、そして工業化の進展に伴う住宅産業の急速な成長と大量生産体制構築により住居水準は高い水準に達した。韓国の住宅供給システムは、民間主導で強力な行政統制を受ける「国家主義市場体制」で始まり、住宅事情を大きく改善してきたが、経済・政治的条件と関係の中で市場指向的接近は、不公平性、非一貫性・臨機応変性のような住宅政策の形態を保つこととなった。
- 注8) 参考文献 11)によると、間接的手段の適用効果は、直接的手段より不確実が高いため、多くを期待することが難しい。例えば、参考文献 29)によると、住宅建設を促進させるために規制緩和やインセンティブ、分譲価格の統制等の政策は、住居環境の質を悪化させた面があると指摘されている。
- 注9) 資料集計に関しては、1970-1990 年度の資料は「我々国の人口・住宅の変化の姿」(1999.12, 統計庁)を、1995 年度の資料は「2000 人口住宅総調査全数集計結果(家口住宅部門)」(2001.10, 統計庁)の住宅類型別の住宅数を、2000・2005 年度資料は参考文献 27)を参考し作成した。なお、韓国において住宅類型は下記のように分類される。「単独住宅」は一世帯(家口)が生活することができるように建築された一般単独住宅と多くの世帯がくらすことができる設計された多家口単独住宅がある。一建物内に多くの世帯が居住することができるように建築された「アパート」は 5 階以上の建物、「多世帯住宅」は 4 階以上の建物で延べ面積が 200 坪以下、「連立住宅」は 4 階以下の建物がある。「営業用(非居住用)建物内住宅」は営業用目的の建物内で住宅の要件を揃っている建物である。

- 注10) 参考文献 27)によると、平均世帯(家口)人数は減少しており、1 人世帯と 2 人世帯数が大きく増加している。特に 1 人世帯は、前回調査に比べて 2000 年は 35.4%、2005 年は 42.5%と大きく増加しており、都市地域は 30-40 代の就業年齢階層や農村地域の 70 歳以上で増加の幅が大きい。女性の世帯主の世帯も 2000 年より 31.4%と増加している。
- 注11) 中古住宅の流通量の集計は行われていないが、参考文献 34)によるアパートの取引量は、2006-2007 年の 2 年間の 1,968 千戸となり、年平均ほぼ 1,000 千戸に達していることと推定される。
- 注12) 参考文献 33)を参考し作成した。所得階層は、所得 10 分位数を基準として低所得層(1-4 分位)、中低所得層(5-8 分位)、低所得層(9-10 分位)に区分。「傳賃」: 賃貸料の払う方法の一つであり、他人の家を賃貸する時に家主が決まった金額を賃貸期間で利子なしに任せて引越する時にまた返してもらうこととなる。また、家賃の割合:「保証金+月賃」と「月賃」をあわせた割合。
- 注13) 参考文献 14)によると、アパート商品の開発において品質及び質の差別化するために、大手会社は総事業費の 5%、中小会社は 10%程度を支出している。これは、大手会社に比べて相対的に認知度が低い中小会社が商品の質の向上により市場の劣勢を克服しようとすることを示す。
- 注14) 参考文献 35)によると、大手の建設社の市場支配力の強化と生産過程の細分化等、住宅産業構造の再編をもたらした。住宅産業の環境が良くなって、2005 年基準で住宅業体数は約 6,400 であり、1990 年代末より 2 倍が増えてきた。特に 2003 年の大手 40 社の中で上位 10 社の売上高は、6 兆 WON、市場占有率は 70%以上を占めている(全体住宅市場の 6%)。上位 3 社の売上高は 3 兆 WON を超え、上位 10 社の売上高の半分に達している。
- 注15) 住宅関連消費者請求の集計は、2000-2004 年度は参考文献 22)と 2005-2007 年度は韓国消費者院の内部資料を引用し作成した。また、請求理由の集計は、2000-2003 年度は参考文献 22)と 2004-2007 年度は韓国消費者院の内部資料を参考し作成した。
- 注16) K物件の概要を下記ようになる。分譲方式: 先分譲後施工、分譲開始・入居予定: 2007 年 3 月・2010 年末、分譲価格: 約 1100 万 WON/坪(周辺分譲アパート: 約 800 万 WON/坪)、形態・敷地面積: 住商複合(共同住宅)団地・67,934 m²、構造・規模: RC造・地下 3 層・地上 37-45 層、住戸数: 2164 戸、住棟: タワー型・9 棟・住戸タイプ: 38・49・59・63・77 坪、その他: 外部空間及び住民共同施設等。
- 注17) 「住宅法(第 21 条の 2)」に基づき、住宅性能表示制度の義務対象は、性能評価を受けることと、性能事項の等級を「入居者募集公告」に掲示することが義務づけられている。事業主体は、分譲する 5 日以前に入居者募集公告を日刊新聞等に掲示しなければならない(住宅供給に関する規則(第 8 条)より)。その内容には、住宅性能等級表示とともに事業主体名、施行業者名、物件情報、入居者へ融資支援、手続き、分譲価上限制適用住宅の分譲価格公開(宅地費・工事費、間接費等)等が定められている。なお、入居者募集公告に住宅性能等級が開示されなかったことに対し、K 物件の供給者は、手続上の誤りを認めており、行政から指摘を受けた。
- 注18) 日本の事情とは非常に異なる。1988・1998・2003 年度住宅需要実態調査結果(国土交通省)によると、住宅が変化し理由として「資産形成」の割合は、4.6%(1988)、4.3%(1998)、6.1%(2003)にすぎない。
- 注19) 日本の場合、2001・2002・2003・2004・2005 年度の「住宅性能表示制度アンケート調査報告書(国土交通省)」によると、現在の住宅が評価住宅であることの認知度に対して、「知らなかった」の割合は 25.1%(2001)、8.8%(2002)、8.0%(2003)にすぎない。また、住宅性能表示制度の認知度について、「知っている」の割合は、84.0%(2001)、81.5%(2002)、87.9%(2003)、86.4%(2004)、83.9%(2005)となっている。
- 注20) 「不動産情報の管理及び利用に関する法律制定に向けた公聴会(2006.7.7)」の資料(社団法人韓国不動産情報協会)によると、不動産情報の提供は、主にインターネットの媒体を通じて、行政は地価動向、土地取引動向を、民間は物件の取引価格を提供しており、市場情報、価格情報、投資情報、売買情報、分譲情報等が主流となっている。
- 注21) 現在、「分譲価格の上限制」が行われているが、任意や義務で住宅性能制度の評価を受けて、住宅性能等級評価で総 160 点中の 80 点-95 点以上となると、基本建築費の 1-4%を加算することができる。なお、国土海洋部の内部資料(2008.7)によると、2008 年 5 月現在、35 件が評価を受けた。その内容は、2006 年は 2 件、2007 年は 16 件、2008 年 5 月までは 17 件である。また、1000 戸以上の物件(義務)は 8 件、1000 戸未満の物件は 27 件であり、殆ど義務対象以外の物件である。
- 注22) 参考文献 43)によると、制度がその機能を果たすための本質的部分は、違反をつきとめる費用と処罰の厳格さである。

(2009 年 1 月 10 日原稿受理, 2009 年 5 月 18 日採用決定)