【平成20年度秋季全国大会（学術講演会）ワークショップ2】

系統的な不動産情報整備施策とは？

Systematic Arrangement of Information Disclosure in Real Estate

Masayuki NAKAGAWA : College of Economics, Nihon University

中川 雅之*

コーディネーター

中川雅之（日本大学経済学部）

討論者

植松丘（政策研究大学院大学客員教授）

海堀安喜（国土交通省総合政策局不動産課長）

清水千弘（麗澤大学経済学部准教授）

橋橋康英（国土交通省住宅局住宅生産課企画専門官）

1 問題意識

わが国においては、不動産流通時における建物の質に関する情報流通の量が極めて少なく、それが欧米にくらべて薄い既存住宅流通市場の背景となっているという指摘が行われて久しい。情報の非対称性問題が既存住宅流通の大きな原因であるという立場は、一定の共通認識となっている。

深く広い既存住宅流通市場を形成するためには、買い手自身のリスクを減少させる一般的な取り組みが求められる。これらの買い手が負担しなければならない建物の質に関するリスクを減少させるために、政府では住宅履歴情報の蓄積や不動産の売買時の情報流を拡大しその質の確保するための検討を行っている。

不動産情報の質を高め、量を拡大するこれらの試みは、個別にみても非常に有意義のものと考えられるものの、全体としてどのような情報環境が実現されるのかというイメージは確立されていない。

い。履歴情報の整備や不動産売買時の情報流通の促進だけではなく、

- ・取引価格に基づく豊かなデータベースをどのようにして作り上げるか？
- ・不動産の資産価値により債権を保全する金融システムを構築することは可能か？
- ・一定の質が確保された不動産価格評価、建物質の評価を安価に行いうる体制をどのようにして確立するか？

という視点を加えた、統合された系統的な不動産情報整備政策が求められる。

当ワークショップでは、履歴情報、インスペクション、不動産売買時の情報流通の促進など政府において実施あるいは検討されている施策について、政策の企画立案の担当者から報告を行うとともに、アカデミズム、ビジネスの立場から求められる不動産情報環境整備についての報告を行う。その後、これらの報告を踏まえ、統合され系統的な不動産情報整備政策についての議論を通じて、将来の政策の方向性についての示唆を得ることを目標とする。

2 経済学からの報告（清水准教授）

日本の中古住宅の流通シェアは、アメリカ77.6%、イギリス88.8%、フランス66.4%に対して日本は13.1%と非常に低い。日本では新築住宅市場が大きく中古住宅市場の6.4倍である。この原因

は何か。「日本人は新しいものが好き」という指摘が行われることがあるが、それは①単に新しいものが好きということだけか、②本当に情報の非対称性問題なのか、③寿命が短いめか、など様々な疑問が生じる。

消費者の効用や社会的な厚生水準を考えれば、Chain Model（新しい住宅双六）の構築の重要性を感じる。それは、中古住宅市場が機能しない世界では、生涯を通じて（多期間にわたる）の住宅から得られる効用の最大化を行うことができないからである。

住宅市場には情報の非対称性が存在しているため市場が非効率である、という議論が盛んに行われている。実際、英国における不動産売買においては、図1のように非常に多くの主体がかかわった情報のやりとりが行われている。

わが国においても、

- ①. 維持管理投資の履歴情報が取引価格に影響を及ぼす→住宅履歴情報の整備
- ②. 住宅品質情報の未整備が市場の非効率性を増幅させる→住宅性能評価の整備
- ③. 取引価格情報の未整備が市場の非効率性を増幅させる→取引価格情報の整備

というアプローチが必要になろう。また、マクロ的な効率性を高めるための情報整備としては、住宅価格インデックス、住宅金融インフラの整備などを通じて、資金市場の最適資源配分の実現を図ることが必要となろう。

今後の住宅市場における情報整備の原則としては、

第1. 品質および価格情報の正確か（正確性）

- ・品質に関する情報:耐震性やアスベスト、土壌汚染情報の正確性
- ・収益性に関する情報:不動産から発生する収益と費用の正確性

第2. 広く認知されているか（認知性）

第3. 整備されている情報の流通規則が標準的か、

あるいは、互換性があるか（汎用性）

- #### 第4. 情報が消費者などの利用者が理解しやすい形で公開されているか、情報整備または更新を行うための費用が小さいか（簡索性・明確性）

などの原則が求められよう。

3 不動産ビジネスからの報告 （植松客員教授）

前回の金融危機と今回の危機は、内容において大きな違いがある。前回の金融危機は、各金融機関の貸倒リスクが大量に顕在化したことによるものであり、それが危機の深刻化をもたらした。これに対して、今回の金融危機は、証券化によりリスクが細分化されて拡散しているため各金融機関が抱えるリスクが判別不能なものとなっている。

それでも、そもそも証券化に代表される不動産ビジネスは、情報の非対称性を埋めることを収益源とするビジネスであり、証券化の進展に伴い、不動産市場の情報の非対称性は改善の方向に進んでいたのではないのか？ 実際、不動産証券化にあたっては、重要事項説明書交付、住宅性能保証、エンジニアリング・レポート、デュー・ディリジェンス、鑑定評価などの大きな量の情報のやりとりが行われる。しかし、決定的な問題点として取引完了後は再び非対称性が拡大する、つまり野放しな違法増改築などにより、事後の建物の質は事前に確認されたものとは異なってしまう可能性が指摘されている。

これらは、住宅履歴情報の整備などで一定の改善が期待されるが、デュー・ディリジェンスでは瑕疵調査は買主が行うことが原則となっている。このことにより、履歴情報が不明な物件は価格が安くなり、履歴情報を整備することに対する売主のインセンティブが生まれてくるものと考えられる。

また、不動産市場の効率性を上げるためには取引情報が開示され、十分な量の価格情報の蓄積が

図1 英国における不動産売買のプロセス

行われる必要があるとされる。このようなことを目指して数年前に取引情報の公開を図る制度の導入が検討された。しかし、これについては、①公示価格と併存の理由不明、②物件個別情報と価格情報は一体で開示すべきか、③開示することによる業者のメリットが示されていないなどの理由から、不動産業界が必ずしも積極的な対応を行わなかった。これは今後の課題であろう。

4 住宅政策担当者からの報告 (檜橋企画専門官)

現在の住宅政策は住宅性能をはじめとする住宅に関わる情報の充実を促進するための施策に積極的に取り組んでいる。それは「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に始まる流れであるが、住生活基本計画において掲げられている既存住宅市場の活性化を達成する手段としても、この情報環

図2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要

長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年12月5日公布) 国土交通省

境の整備が大きな手法として取り上げられている。具体的には、既存住宅の流通シェアを13%から平成27年には23%に向上させるという目標を掲げているが、これらを達成するために既存住宅の評価手法の充実と住宅履歴情報の蓄積・活用が重要であり、また、住宅の長寿命化を促進するための「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に制定(公布)された(図2)。

これらの取組みは、情報環境の整備として新築時の建物の質の維持管理、リフォーム投資などの情報を蓄積していき、売買時の建物の質、量を充実しようとする仕組みが組み込まれている。

平成19年度より、「住宅履歴情報整備検討委員会」(委員長:野城智也東京大学教授)において、学識経験者及び住宅の供給・維持管理・流通等に関する多様な関係者等の参画により、住宅履歴情報に必要な標準形の情報項目や共通ルールのあり

方、普及方策等の検討を進めている(図3)。

この仕組み自体は、民間が主体となって構築していくものだが、様々な主体が住宅所有者等の住宅履歴情報の蓄積・活用を支援する情報管理サービスの提供を行っていくことを期待しつつ、住宅市場における事実上の標準(デファクトスタンダード)として、最低限必要な共通の仕組みづくりを目指している。

4 不動産政策からの報告 (海堀不動産課長)

既存住宅市場については、その建物品質などに関する情報が不十分であるために、市場自体がシュリンクしているという指摘は、様々な立場から行われている(図4)。

その一方で、ほとんどの消費者が、住宅の売買時に建物に関する確認を何ら行っていない。このため既存住宅の流通を促進するという観点から

図3 住宅履歴情報整備のイメージ

図4 消費者が既存住宅を購入しない理由

3. ⑥既存住宅を購入しない理由

国土交通省

建物の構造の劣化や品質に対する不安の購入への影響
(新築物件を購入 & 中古住宅検討)

出典：リクルート住宅総研「住宅購入者調査」

住宅政策においては、住宅履歴情報の整備が図られようとしている。これに限らず、現在不動産売買時に売り手と買い手の間でやりとりされる情報の量は増大している（図5）。

このような非常に多くの情報が、売買時にやりとりされるという現状を踏まえて、現在、

・ 買い手に対して売買の決定までに十分な時間的余裕がある中で、包括的な情報提供が行われる環境を整備すること。

・ 取引時に提供されにくい売主が保有する情報について、その内容や責任を明確にした、告知書などを活用した情報の提供を促進すること、加

図5 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の概要

図6 今後求められる不動産情報整備のイメージ

えて、建物の質に関する情報について、インスペクターなどの専門家を介させることで、提供される情報の質を上げる仕組みを用意することなどの点を勘案した、制度的な検討が行いつつある。

5 まとめ

上記のような報告を受けて、コーディネーターから①情報量の増大、②情報の正確性を確保する方策、③情報提供ルールの整備、④履歴情報と価格情報のマッチングを図る施策の重要性を指摘する提案が行われた(図6)