不動産価格情報の現状と課題 日本の競売の事例から

Issues in the Quality and Volume of Information in the Real Estate Markets:
A Case of Foreclosure System in Japan

井出 多加子

成蹊大学経済学部

Takako IDEE

Department of Economics, Seikei University

Property values depend on the volume of transactions in the market and appropriate information may decrease risks of transactions. Lower risks associated with increased participants will lead to higher prices in the market. In case of Japan's foreclosures, the number of market participants was very small because of high risks stemming from legal procedures. The successive law amendments lowered those risks, but the remaining risks are still estimated to lower the prices of seized properties by 20 to 30 %. The volume of information on seized properties provided via the internet, however, is much greater than that of ordinary ones. Therefore, not only the volume of information but also the quality of consultation by professionals are important for decreasing risks and promoting transactions in the real estate market.

1. 不動産価格と情報の内容

不動産に関する情報は、直感的に理解できるものから専門的なものまで多岐にわたり、大量な情報を一度に提供することより、情報のレベルを別けて、取引の意思決定段階に合わせた情報を適切に利用するしくみを整えることが大切である。たとえば不動産の価格は、市場の取引ボリュームと利用目的に大きく左右され、同じような物件でも異なる評価になる。そのため、自ら検討対象の不動産の価値を考える場合、一定条件を想定して必要な情報項目を検討する客観的スタンスが大切である。近年では、評価手法も整備され、個別性が強いと言われる不動産であっても、必要な項目が揃うことで一定の判断を下すことができる。

不動産価格評価は、将来に得られるであろう価値総和の現在価値を基本とするが、将来の価値は未実現で、予想に強く影響される。また、将来の価値そのものもどのような用途に用いられるかによって異なる。周知のように、評価手法には「取引事例比較法」「原価法」「収益還元法」の3通りがあり、いずれを主に用いるかは、当該不動産の取引市場のボリュームや評価の目的によって異なる。居住用マンションや土地の評価に用いられる取引事例比較法は、用途がある程度限定されていて、市場に多くの類似物件が取引されている状況において、取引事例

から市場価格を評価することが適当である。逆に、個別性が強い場合には原価法が利用され、投資収益を重視する投資用物件では収益還元法が適するという。

取引目的や利用用途で、不動産の査定方法とその結果の価格が異なることは、公的不動産価格においてもみられる。このことを「規模の過大な土地の評価」から検討してみよう。2019年に相続税で利用される「財産価格評価基準」が改正され、「地籍規模の大きな宅地」に規模格差補正率が定められた。この補正率の考え方やこれまでの相続税と固定資産税の評価に関する判例などによると、規模の大きな土地について2種類の公的評価では画地の認定と想定する用途が大きく異なっている。

固定資産税では、原則として、一体的に利用されている土地を一画地と認定し現況利用を重視した評価が行われているが、相続税は筆別に処分価値という考え方に基づく。一方、固定資産税はその保有の継続を前提に、現実の利用状況をより重視した評価となっている。¹

このように、不動産価格は金利などの経済環境だけでなく、想定する用途と取引規模に大きく依存することは、既存住宅市場の取引動向からも明らかである。不動産中古市場では、近年中古マンションの取引が活発化している。首都圏の中古マンション成約件数の1㎡当たり単価は首都圏平均でこの7年で40.0%は3万8000件台で前年比2.4%の増加となり、成約物件上昇し、都県・

¹ 『固定資産税実務提要』(固定資産税務研究会編集)

² 『首都圏不動産流通市場の動向(2019年)』公益財団法人東日本不動産流通機構より。

図1 占有状況別の最低価格、入札価格、入札者数
(大阪地裁1997 - 2004年度、居住マンション)

出所：井出多加子・岩田真一郎・田口輝幸（2011）

地域別に見ても、すべての都県・地域で上昇しているという²。これに対して首都圏土地の成約件数は、前年比2.3%減で、東京都と千葉県を除く、各県・地域で前年を下回り、1㎡当たり制約単価は首都圏平均で前年比0.1%下落という。中古マンションは用途が取引前から限定され、評価に利用する不動産情報も標準化されているため、類似の検討対象が十分あることで一般消費者が参加しやすいボリュームの大きな市場である。

したがって、不動産取引の円滑化を考える上では、何よりも市場参加者を増やすこと、そのための情報提供として不動産価格以外に、参加者の希望する用途の収益率や資産価格下落や利用制限などリスクに関する不動産関連情報をより積極的に開示することが不可欠である。

2. 不動産競売におけるリスクと市場参加者の変化

日本の不動産競売とリスク

日本の不動産競売は、裁判所が管轄する司法競売であり、抵当権にかかわる権利調整と権利者保護のために行われている。日本では、債権者と債務者や占有者保護の立場から、いくつかの制約を設けてきた。①債権回収のため極端な低入札を防ぐ最低落札価格、②占有者保護のための短期賃貸借制度、③限定された内部調査、④購入資金の調達などである。

しかしこれらの制度は、不動産の流通という観点からは、その趣旨に反して市場参加者を限定し、取引のリスクを大幅に高めてしまった。

賃借人の保護を目的に短期賃貸借が保護され、抵当権設定後に短期賃貸借契約を結んだ賃借人が当該物件を利用していた場合、競売後も契約期間満了まで明け渡す必要がなかった。この制度が反社会团体などに悪用されて様々なトラブルもあり、きわめてリスクが高くなっていた。また最低売却価額制度は、執行官による現地立ち入り調査ののち鑑定士等評価に基づいて設定されていたが、

明け渡しなどのリスクが十分考慮されず高すぎる設定となっていて、落札に至らない事例も多かった。内覧ができないため、裁判所が入札で提供する物件や権利に関する書類にもとづいて、市場参加者は値付けを行わなければならない。

このことから、執行妨害などの明け渡しリスクやリスクに合わない最低売却価額などの制度が、取引（落札）価格を大きく引き下げ、特に占有者の権利の強さによるリスクに応じて価格下落の影響が拡大することが実証的に明らかにされてきた（図1）。不動産競売市場への参加者は極めて限定され、プロの専門業者のみが暗躍する特殊なマーケットと捉えられていた。

制度改革による市場の変化

競売に至る問題の発生は住宅ローンなどの債務にかかわるものであるから、債権回収と居住者（所有者または占有者）の保護は債券回収と分けて、異なる政策と合わせて制度設計を考えるべきである。より高値でより短期間で売却することは、債権者と債務者両者の便益を高めることになる。

この視点から行われた、2004年以降の制度改革を上記3点から検討しよう。まず悪用されることが多かった短期賃貸借保護制度は、2004年に民法395条の改正によって廃止された。建物が競売された場合、建物に抵当権が設定された後に賃貸借契約に関する明け渡しのリスクは、大幅に軽減された。

また最低売却価額制度は、2005年から売却基準価額制度へと変更され、基準価格を20%下回る価格でも入札が可能となった。入札額は基準価格を下回ることはできないが、その8割である買受可能価額以上でなければならない。また、購入する意思のない入札を防ぐため、入札希望者は売却基準価額の2割に設定された「買受申出保証額」を納めて札を入れる制度もある。（落札者以外には返還される）。さらに、購入のためのローンも銀行から借入できるようになった。

これら制度改革によって申し立てから開札までにかかる平均期間も大幅に短縮され、多数の入札が行われるようになった。「仕入れ市場」の性格を強く帯びようになり、中古物件を低価格で仕入れ、リノベーション工事などを経て、一般市場で消費者に販売する業者も増えていく。

では現在、不動産競売においてどのようなリスク（または特殊事情）が残っているのだろうか。競売では物件に関する情報が、裁判所から提供される。その中の1つである「評価書」は、裁判所が任命した評価人（主に不動産鑑定士）によって基準売却価額の決定に関する説明が詳細に行われている。その評価では、不動産特有の各種制約として以下の項目が挙げられ、「競売市場修正率」として東京地裁では「0.8」、大阪地裁や広島地裁では

図2 不動産競売における物件種別の内訳
出所：(社)不動産競売流通協会HP
<https://fkr.or.jp/crm/stats>

「0.7」などの値が利用され、一般価格の7～8割と想定されているのである。

- ・売主の協力が得られないことが常態であること。
- ・買受希望者は内覧制度以外に内部確認が直接できないこと。
- ・引き渡しのため法定手続きを取らなければならない場合があること。
- ・瑕疵担保責任がないこと。

3. 現在の不動産競売市場のボリューム

現在では、不動産競売情報も、管轄裁判所などからホームページで紹介されるようになり、専門にアドバイスを提供する企業もふえたため、一般の消費者の消費者にとっても自己居住または投資物件として、魅力的な市場になりつつある。

このように、大きな変化を遂げてきた不動産競売市場であるが、その取扱件数は大きく減少傾向にある。不動産競売は、バブル崩壊やリーマンショックなど、景気に大きな影響を与えるイベント後に急増する傾向があり、近年の好景気による一般不動産市場の活況を受けて物件の件数も大きく減少してきた。

一般取引と比較すると、2018年の売買による所有権移転登記件数（土地）は166万894件であるのに対し、不動産競売の新受件数は1万6732件とわずか1%に過ぎない。

しかし、取引のリスクと情報提供からみると、きわめて重要な課題を見出すことができる。また地域別の取引件数の分布は、一般の売買の地域分布と酷似している（図3）。不動産競売の新受件数のうち東京高裁管内の取扱いは45%であり、所有権移転登記件数のうち東京法務局管内の取扱いは42%となっている。大阪、名古屋などについても、地域別の割合に大きな違いはない。そのため、競売リスクを適切に区分できれば、取引件数の少ないエリアで評価の補完となることも考えられる。

図3(a) 不動産競売件数の高裁管内別シェア（新受件数）

図3(b) 売買による所有権移転登記（土地）件数の高裁管内別シェア

4. 情報の量と質、そして提供のあり方

不動産市場を分析するにあたり、冒頭で述べた物件の用途や期待収益、そして不動産競売にみられるリスクや内覧の有無などの不動産関連情報は、取引拡大と価格形成に大きな影響を与える。井出多加子・岩田真一郎・田口輝幸（2011）においても理論・実証の両面から、入札者の増大が価格上昇に寄与し制度の充実につながることを示されている。

提供情報の比較

提供される情報の量と質そして情報提供のあり方について、不動産競売と一般市場を比較してみよう。

前述のように、不動産競売では内覧できないため、執行官による立ち入り調査と3点セットといわれる裁判所提供資料が重要な役割を果たす。個別の物件情報等の電子化された資料がBITというHP上で提供されている³。3点セットと言われる「物件明細書」、「現況調査報告書」、「評価書」は、入札期間内であればだれでも自由にダウ

³ 『不動産競売物件情報サイト』(BIT, Broadcast Information of Tri-Set System) <http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

⁴ 以前は、裁判所内での閲覧に限られていた。

表1 物件情報の比較（BITと一般仲介業者HP）

	項目	不動産競売 (3点セット)	一般仲介業者物件情報 (HP)
物件情報	所在地	○	○
	建物名称	○	○
	種類・構造	○	○
	占有面積・間取り	○	○
	設備	○	○
	階数	○	○
	築年数	○	○
	仕様	○	○
	写真	○	○
	敷地地目・用途地域	○	○
	敷地地籍	○	○
	敷地権の種類・割合	○	○
	建物間取り図	○	○
	占有者・専有状況	○	○※
	管理費・修繕積立金額	○	○
	管理費などの滞納状況	○	○
	管理の形態等	○	○
	設計・監理・施工業者名	○	—
	建築確認番号	○	—
	土地建物位置関係図・公図等	○	—
評価	評価額	○	—
	積算価格	○	—
	収益価格	○	—
	評価額の判定の詳細	○	—
	固定資産税額	○	—
	近隣地価公示価格	○	—

注：入札期間や不動産競売制度の説明など制度に関する情報は省略。

※ 一般の場合、引き渡しについて「相談」と記載。

ンロード閲覧できる⁴。

そこでBITで現在掲載されている入札期間内にある東京23区内の中古マンションを例にとり、専有面積と間取り、築年数、駅からの徒歩時間などが近似した一般物件（HP公開の中古マンション）の情報項目比較した。（表1。ただし、常にこれらの情報が提供されているとは限らない。）

その結果、専有面積、所在階数、建物面積、用途地域、土地権利、管理・修繕費、設備などに関する物件詳細情報の種類に違いは見られなかった⁵。むしろ個別の物件情報については、不動産競売の方が量も質も優れている。固定資産税額に加えて、再調達に基づく積算価格と収益価格の両者が示され⁶、類似の取引状況を考慮した価格補正、マンションでの階層や方位などの個別格差、競売市場修正、滞納管理費相当額の減価などがかなり詳細に示され、「地価公示」の鑑定評価書とほぼ同じ内容になっている。このように情報の内容と質は明らかに業者向けと言えよう。

では、消費者の視点からみて、情報収集にどのような特徴があるのだろうか。ここでは、大きく4点を挙げたい。①情報の提供期間。不動産競売の入札期間は1週間と短いため、価格交渉が不可能である。②入札は封入方式のため入札で提示した価額を開札前に変更できない。

また、③入札期間ごとに少数の多様な物件情報（場合によっては一件のみ）が提示され、多数の類似物件を同時に比較することが難しい。複数物件に入札することも可能だが、買受保証額を入札時に納めなければならないため、かなりの資金力がないと難しい。④物件の写真の枚数は少ないので、内装や構造に関する情報が不明である。これらから、希望の物件にめぐり合うには探索を長期に行うことになり、情報探索の限界コストが高く、探索継続による効用の上昇がみられない場合も多い。

購入の意思決定と情報の種類

消費者が一般市場で不動産を購入する場合、どのように情報収集は行われるだろうか。消費者行動論から考えると、何らかのきっかけで不動産情報を意識し（Attention）、関心を抱き（Interest）、インターネットなどで複数の物件を含めてさらに情報を探索し（Search）、購入を決定（Action）、購入物件などに関する情報を自ら共有する（Share）。この中でも、情報の非対称性が高い不動産を購入する場合には、Attention Searchまで情報探索がきわめて重要な役割を果たす。

一般仲介業者による情報提供は、このような消費者の行動に沿ったもので、不動産競売の評価書に記載されるような専門情報は少ないが、内部の写真を充実させることで「関心」を高める工夫を行い、特定の物件に関する追加情報は仲介業者からうける形式になっている。短期間で購入する物件と購入価格まで決める必要はなく、時間をかけて多数の類似物件の情報を収集・比較し、複数の物件について仲介業者を通して価格交渉を行うスタイルに適している。

これらのことから、不動産競売における情報提供について2つのことを提案したい。

第一に、不動産情報は少なくとも2種類にわけられるため、専門家のアドバイスが不可欠である。エンドユーザーが不動産に関する意思決定の早い段階で必要とする情報と、実際の購入や処分など最終的な意思決定と取引価格に影響するより専門的な情報である。前者の情報は、ポイントを絞って必要な情報を幅広い物件について提供することが大切である。消費者が一定の絞り込みを行った後は、個別性の高い正確な情報を専門業者がアドバイスとともにわかりやすく伝える。不動産競売の情報は専門的のため、専門知識を持つ者によるアドバイスが不可欠である。上記のように、裁判所から提供される評価書は、競売市場修正率さえ決定していれば、通常の鑑定手法に近いので、専門家の質を高めるような競争原理の導入も必要である。むしろ重要なのは、建築状況調査（インスペクション）の情報ではないだろうか。それにより

⁵ 競売特有の情報として、占有者および占有状況、滞納の有無などは、競売情報に限定されている。

⁶ 他の地域や物件によっては、比準価格も提供。

取引リスクは大幅に下がる。

第二に、情報提供のボリュームと比較の容易さを高めることである。不動産に関するサーチモデルでは、個別の情報を探索していく場合と、多数の物件をまとめて提供する情報共有連合を比較した研究（高橋 2009）によると、後者が社会的厚生を高めるという。購入を考える者にとって複数の物件を幅広く比較できるので、探索コストは大幅に低下する。市場参加者の拡大と価格上昇につながろう。近年、不動産競売に関する情報を提供する団体も増え、裁判所の提供する情報をもとにしながらも、収益率や落札予想価格など独自の情報を追加し、専門家等へのアドバイスをを行っている。

5. 不動産競売市場の今後

働き方改革と新しい住替えモデル

日本経済のグローバル化が一層進展し、企業が人的投資によって人材を育成する日本的育成モデルのリスクが急激に高まっている。若年労働者の長期的不足による外国人労働者等への依存度もさらに高まると予想される。一方情報通信革命により、在宅勤務や副業フリーランスなど、これまでにない働き方が拡大している。日本企業も、新卒一括採用による日本的雇用システムから脱却を宣言した。そのため、人的投資のリスクは労働者個人が負担し、欧米のようにキャリアアップを求めての転職も頻繁に行われると予想される。

従来の日本の住宅購入モデルは、安定した雇用と高い賃金上昇率をベースに、長期の住宅ローンを組んで購入することが前提となっていた。将来の賃金上昇を見越して、現在の所得以上の住宅ローンを組む場合も多い。しかし近年、賃金プロファイルはフラット化している。製造業男性大卒の場合、社会人初年度22歳から賃金がピークに達する57歳までの35年間で、1000人以上大企業の場合、賃金上昇率は2004年の7.2%から2018年の6.8%に、10人以上99人の小規模企業では3.6%から2.7%といずれ

も低下している⁷。人口減少による不動産の価値下落も大きい。

低金利政策で住宅購入意欲が拡大しても、賃金の上昇が見込めないまま不動産価値が下落していけば、ユーザーコストが上昇するため住宅ローンの債務不履行に陥る家計も一定数現れると考えられる。したがって、司法による権利調整と債権回収・債務処理として不動産競売の役割は欠かせない。むしろ競売に至る前段階で、競売も含めて正確な情報と適切なアドバイスを伝えることが求められる。

オークション不動産情報の一元化

日本での不動産競売は、債権者の申立てによって裁判所が不動産売却を行うが、相続税などの滞納によって差し押さえられた不動産などを入札方式で売却する公売もある。近年、経済が低迷する地域では相続税に関する差し押さえも増大する可能性が高い。件数の少ない競売や公売の情報を一元的に提供することで、透明性が高まり市場参加者も広がると予想できる。また、空き屋に関する物件もここに組み込むことで、消費者は多地域の幅広い物件を比較することができる。取引が広がることで、より質の高いサービスを提供する業者も現われると期待できる。

不動産競売では、債権債務の早期解消と居住者保護の2つの目的を分けて制度設計を行い、福井（2018）で主張されるように一定の競争原理を導入すべきであろう。

参考文献

- 井出多加子・岩田真一郎・田口輝幸（2011）「不動産競売価格と占有権保護」『住宅土地経済』第81号。39-44。
- 高橋考明（2009）『不動産情報の経済学：情報独占の弊害』CSIS Discussion Paper Np.96
- 福井秀夫（2018）『短期貸借保護・最低売却価額廃止の法と経済学的分析と競売法制の課題』日本不動産学会誌／第32巻第3号、55-72。

⁷ 『賃金構造基本統計調査』2004、2018年より