

# 不動産流通市場の活性化に向けた取組について

## Some Challenges for Real Estate Transaction Market Activation

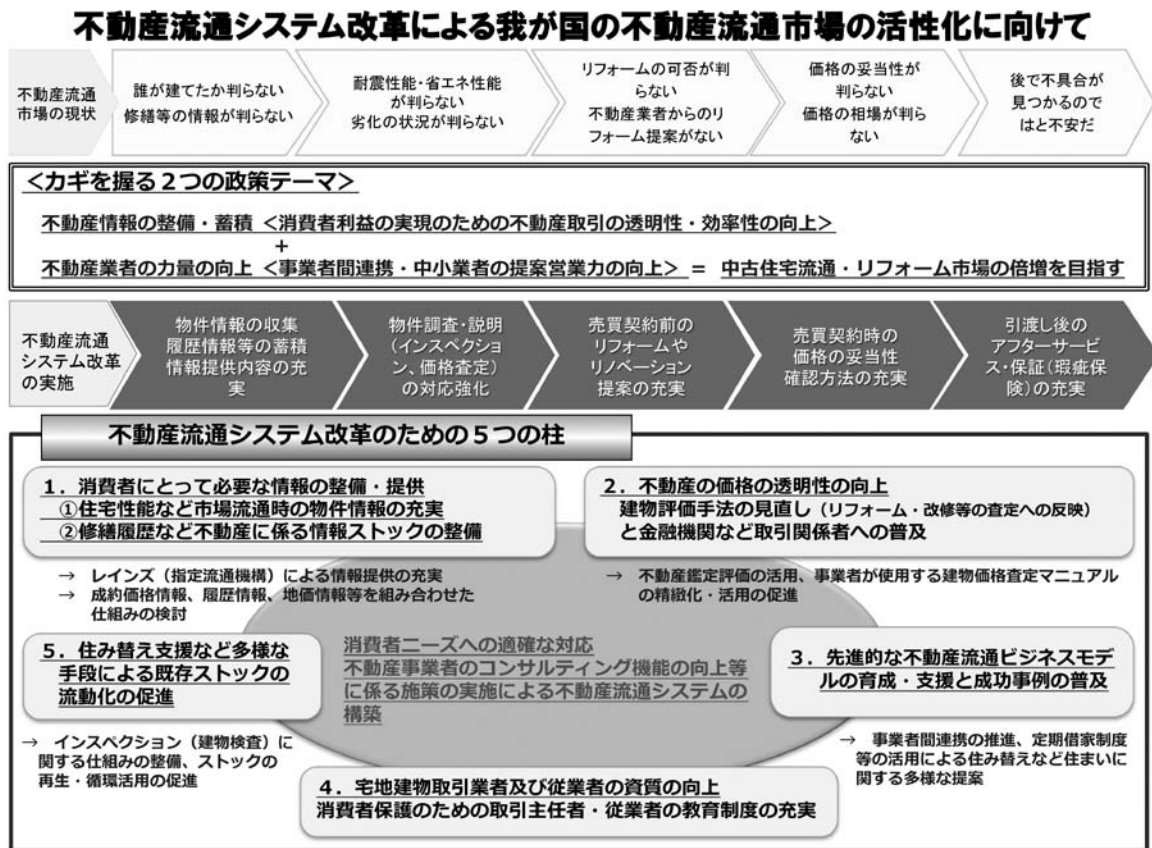
国土交通省 土地・建設産業局不動産課 不動産政策調整官 小林 正典

### 1. はじめに

人口減少や少子高齢化に直面している我が国において、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・土地等実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の有効活用が喫緊の課題となっている。住宅の質の向上、環境負荷の低減、国民の住生活の向上を図り、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。

このため、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不動産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、重要な政策課題であると言える。こうした観点から、国土交通省は、不動産業に関連する各分野の専門家等で構成する「不動産流通市場活性化フォーラム」を平成23年10月に設置し、特に、不動産の取引にあたって消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある、あるいは不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面がある等の課題を中心に幅広い議論を行ってきたところであり、平成24年6月に「不動産流通市場活性化フォーラム提言」が取りまとめられた。

不動産流通市場活性化フォーラム提言では、不動産流通システム改革のために重要と思われる5つの柱が提言されており、第一に、消費者にとって必要な情報の整備・提供が指摘されている。住宅性能など市場流通時の物件情報の充実や、修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備を行い、消費者が様々な情報にアクセスしやすい環境を整備するとしている。第二に、不動産価格の透明性の向上である。建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観性のある価格の形成を促進することを提言している。第三に、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及である。従来のビジネスモデルに依存せず、多様化する消費者ニーズに対応できるような新たな中古住宅の流通や既存ストックの有効活用に係る取組を積極的に育成・支援することとしている。第四に、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上である。多様化する消費者ニーズに対応するためには、営業者たる取引主任者や従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実等によりこれを実現するとしている。第五に、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進である。インスペクションに関する仕組みの整備やストックの再生・循環活用の促進など、不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を行う必要があるとしている（図1参照）。



【図1】「不動産流通市場活性化フォーラム提言」概要

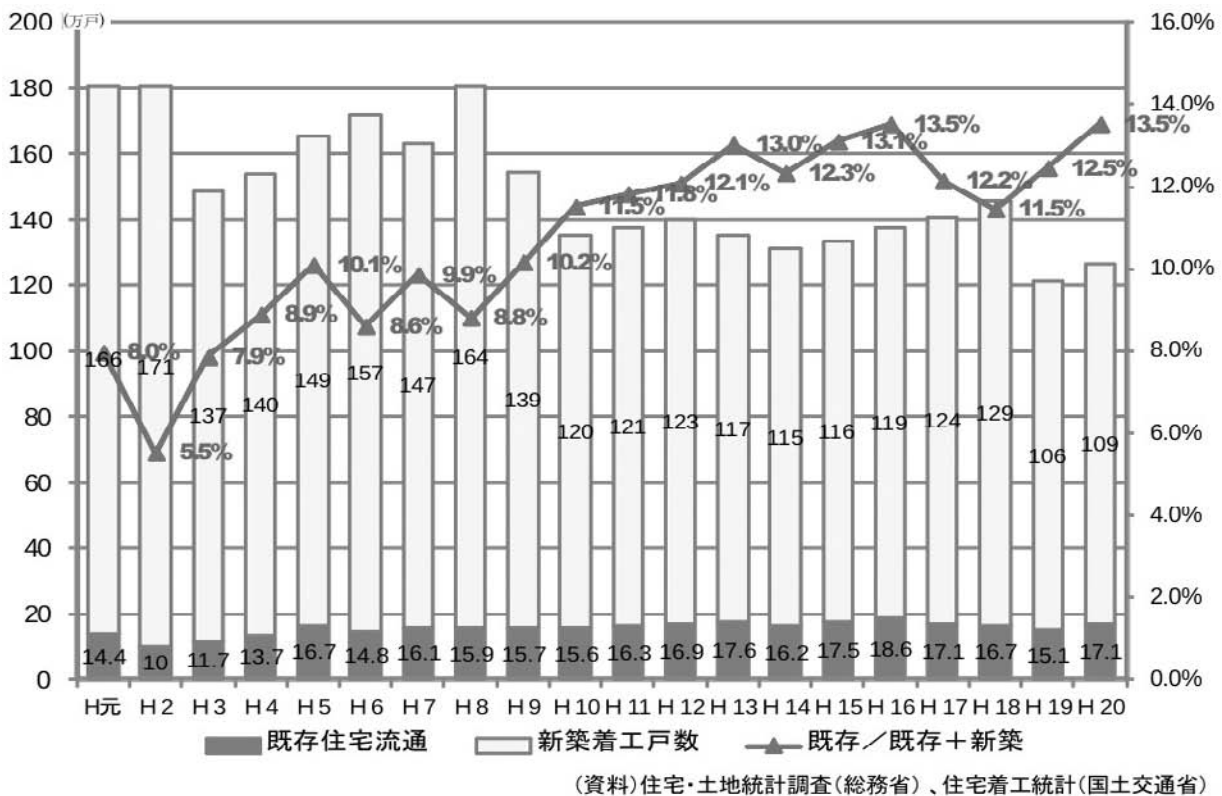
こうした不動産情報の整備・蓄積等による消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上と、事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上による不動産事業者のコンサルティング機能の向上等に関する施策の展開を通じて、中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指すこととしている。

政府が閣議決定した「日本再生戦略」(平成24年7月)においても、耐震化・エコ住宅化の加速、住み替えを促進すること等を通じて、「広くて、耐震、エコな」住宅整備を進めるとともに、消費者に必要な情報の整備・提供や築年数を基準とした価格査定手法の見直しなど不動産流通システムの抜本改革を図ることとされている。このように、消費者ニーズへの適確な対応や、我が国独自の不動産流通システムの構築、不動産流通市場活性化の具体策を実施していくこととしており、本稿ではその取組内容について整理する。

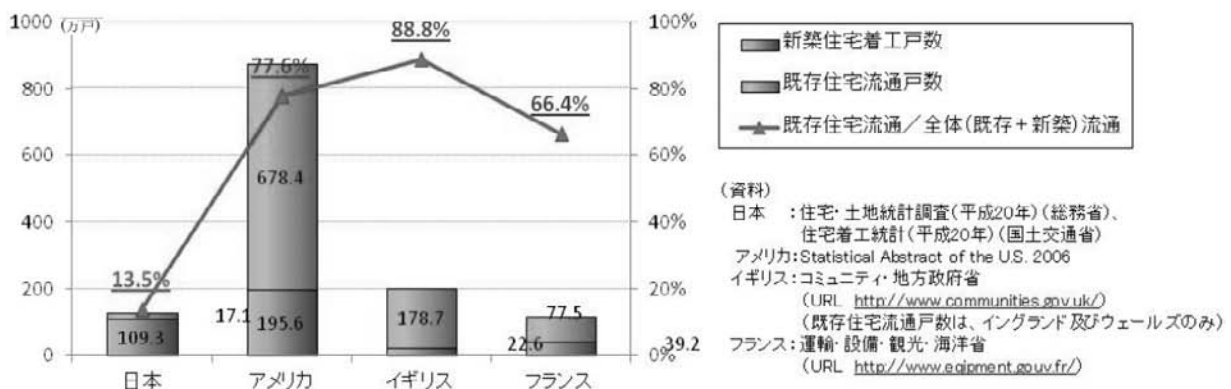
## 2. 現状認識と課題

我が国の住宅市場を概観すると、新設住宅着工戸数は近年減少傾向にある一方で、中古住宅流通戸数は安定的に推移しており、結果として全住宅流通量(新設住宅着工戸数と中古住宅流通戸数の合計)に占める中古住宅流通戸数の割合は、平成元年の8.0%から平成20年には13.5%まで上昇している。しかし、全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合を諸外国と比較すると、我が国が13.5%であるのに対し、アメリカは90.3%、イギリスは85.8%、フランスは64.0%と大きく差があり、新設住宅着工戸数より中古住宅流通戸数の方が多いこれらの国と比べると6分の1程

度と低い水準にある（図2参照）。また、中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合をみても、日本は0.3%となっており、アメリカ（3.3%）、イギリス（6.7%）と比べて低い水準にある。我が国の中古住宅流通市場は諸外国に比べて市場規模が小さく、流動性が低い状態にあると言える。また、戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合をみると、日本は7割以上となっており、約3割のアメリカに比べ高くなっている（図3参照）。

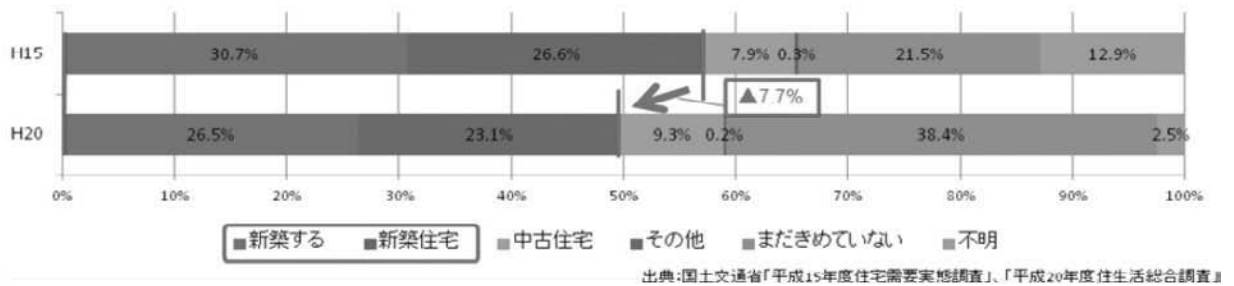


【図2】既存住宅流通シェアの推移



【図3】既存住宅流通シェアの国際比較

このことは、日本の戸建て住宅の購入者が将来の住み替えを想定せずに自分の好みに合った住宅を取得していることを示している。一方、近年は、消費者の住宅購入時に、「新築住宅を建てる」「新築住宅を購入する」ことを希望する層は5年前よりも7.7%減少しており、新築にこだわらな



【図4】消費者の住宅購入意識調査（H15、H20比較）

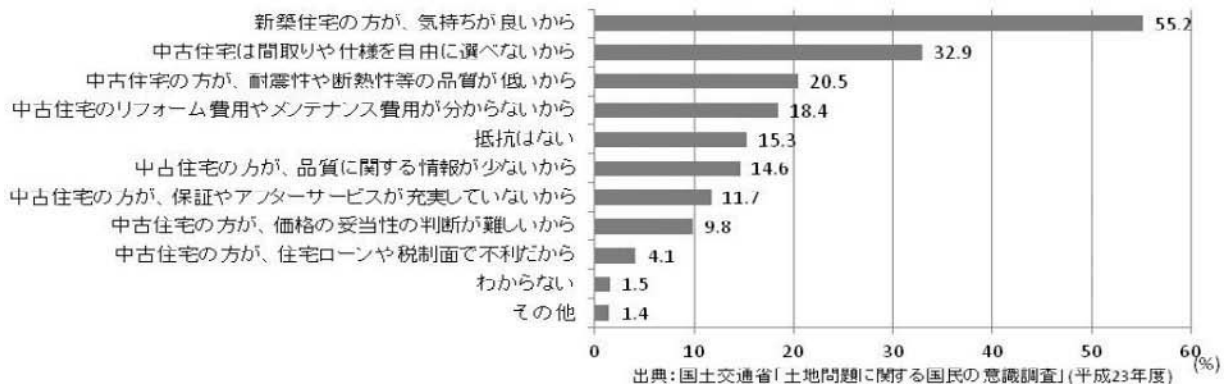
い層が増えているほか、中古住宅購入者が、売買に際して、性能評価、建物検査、不動産鑑定評価等のサービスを求める割合が高くなっていることが分かっている（図4参照）。

以上のことから、我が国の中古住宅流通市場は、欧米諸国と比べると未発達であるものの、市場の環境整備を進め、潜在的な需要を顕在化させることで、活性化していくことができると考えられる。具体的な課題としては、①不動産の取引にあたって消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある、②不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面があるという二つの課題を中心に我が国の不動産流通市場の活性化策を考察する。

### 3. 取引に必要な情報の蓄積と提供

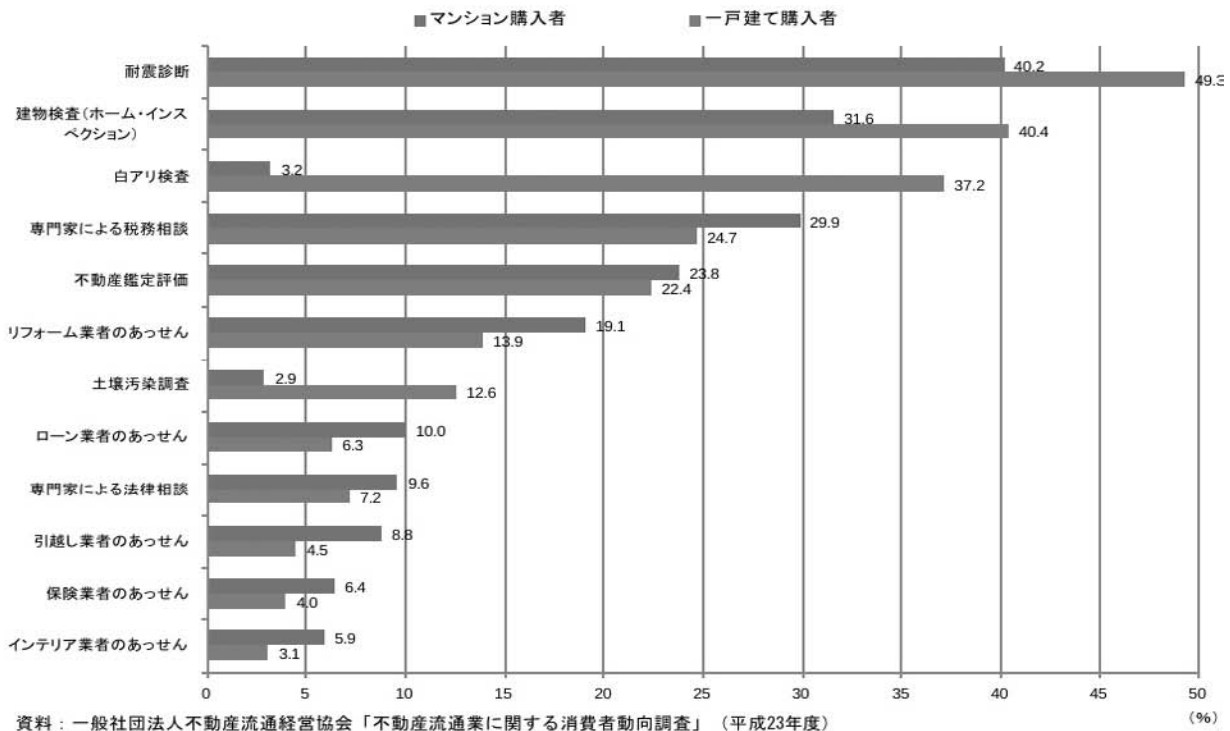
住宅は、画一的に生産される財とは異なり、立地環境、日照、面積、間取り等様々な要素が物件毎に異なる個別性の高い財であり、特に中古住宅は、維持管理や経年劣化の程度が物件毎に異なるため、さらにその個別性が強くなる。したがって、中古住宅を取引する際に、売主と買主の間で保持する情報量に格差が生まれ、買主が住宅の品質等に関して不安を感じ購入を躊躇する一因となる。この問題は、情報の非対称性と呼ばれるものであり、ここでは市場環境の整備へ向けた課題として、情報の非対称性の対応について分析する。

第一に、住宅購入者が中古住宅の取引に際してどのような点に不安を覚えているかを明らかにする。例えば、「土地問題に関する国民の意識調査」において、新築住宅と中古住宅のどちらを所有したいかについて「新築住宅がよい」「新築住宅・中古住宅どちらでもよい」と回答した者に、中古住宅に抵抗がある理由を尋ねたところ、「新築住宅の方が、気持ちが良いから」と答えた者の割合が55.2%と最も高く、続いて、住宅の個別性に着目した「中古住宅は間取りや仕様を自由に選べないから」と答えた者の割合が32.9%となっている。一方、「中古住宅のリフォーム費用やメンテナンス費用が分からないから」（18.4%）、「中古住宅の方が、品質に関する情報が少ないから」（14.6%）といった情報の不足を理由として挙げた者の割合は他の項目と比べて決して少なくなく、こうした情報の非対称性を解消していくことが重要な課題の一つであると言える（図5参照）。



【図5】中古住宅に抵抗がある理由

第二に、中古住宅購入者が、中古住宅購入時にどんなサービスを受けたいと考えているかを見ると、マンション購入者、一戸建て購入者いずれの場合も「耐震診断」「建物検査（ホーム・インスペクション）」が上位となっており、品質に関する情報のニーズが高いことが分かっている（図6参照）。建物の状態を住宅購入者が把握するための方策としては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度や、建物検査（インスペクション）等がある。住宅性能表示制度とは、第三者機関の評価員が住宅の性能について評価を実施するものであり、既存住宅については約3,000戸が性能評価を受けている。また、建物検査（インスペクション）は、住宅の購入前などにその時点での物件の状態・品質を第三者が客観的に検査・調査するものである。民間事業者が独自のノウハウで行っているもののほか、中古住宅の検査と保証を一体として行う既存住宅売買瑕疵保険制度において住宅瑕疵担保責任保険法人が行うものがある。

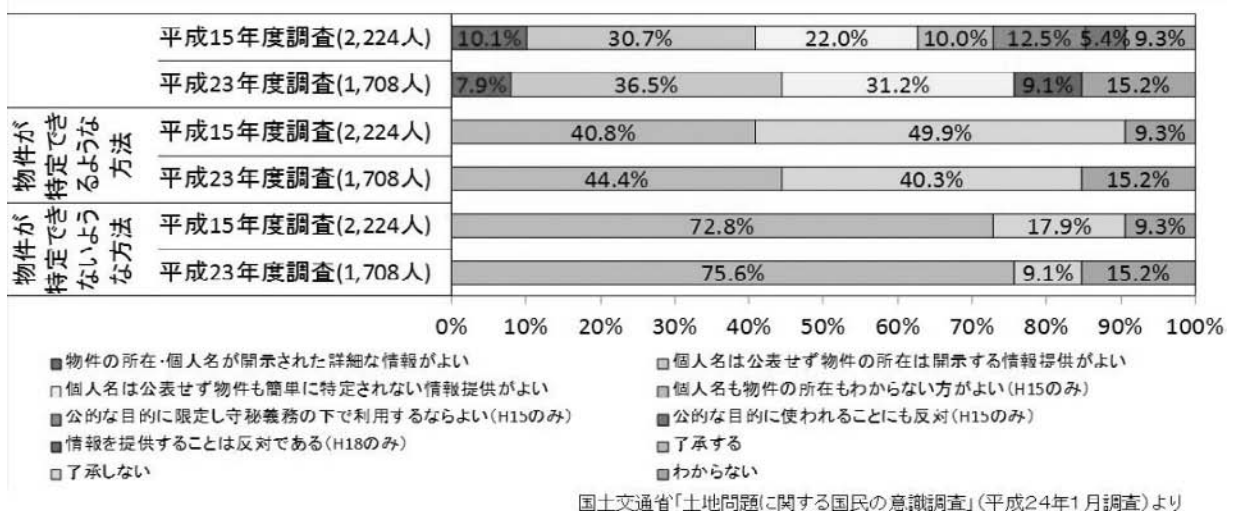


【図6】中古住宅購入時に受けたいサービス

このほか、消費者が中古住宅の設計、施工、維持管理等に関する履歴情報を把握できるようにするため、住宅の新築時やリフォーム時に作成される設計図書や施工内容等の情報（住宅履歴情報）が蓄積され、活用できるような環境整備も進んでいる。住宅履歴情報サービス機関（住宅性能評価機関、工務店サポートセンターなど）により構成される「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」が平成22年に設立され、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会の会員における履歴の蓄積数は約267万件（うち、共通IDのあるものは約2.8万件）（平成23年度末現在）、正会員58機関（平成24年4月現在）が、住宅履歴情報の蓄積・活用の指針（共通ルール）に基づき、それぞれに住宅履歴情報を蓄積しているが、情報の一元管理や項目の統一化は行われていない等の課題があり、如何にこれらの履歴情報の整備と活用を図るかが今後の課題である。

第三に、消費者ニーズの高い価格に関する情報の整備について考える。中古住宅流通市場の活性化に向けては、購入者が不動産の価格の妥当性を判断できるような環境を整備していくことが重要である。不動産の価格については、不動産を取得した当事者への調査に基づく不動産取引価格情報提供制度や、指定流通機構（レインズ）が保有する成約価格情報を用いた不動産取引情報提供サイトなど、インターネットを活用した取引価格の情報提供が進められているほか、不動産鑑定評価に関して、中古住宅流通や建物コンバージョンにおける資産評価について国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討が開始されている。このほか、国土交通省が不動産流通市場における情報整備のあり方研究会を設置し、成約情報の共有の是非について研究が行われている。

不動産取引価格を一般に公表・活用することについては、賛成50.8%、反対25.0%と、賛成が上回っている。不動産の売買をしたことがある層では、さらに賛成が多くなっている。また、国土交通省が不動産取引価格提供制度を行うことについては、賛成64.2%、反対9.7%と、賛成が上回っている。不動産の売買をしたことがある層では、賛成69.5%とさらに賛成が多くなっている。自分自身の取引が一般に知られることについては、物件が特定できる方法を了承する者が44.4%で、物件が特定できない方法を了承する者は75.6%となっている（図7参照）。



【図7】 自分自身の取引が一般に知られることについて

なお、物件情報は、買主等の媒介を行う客付宅建業者から元付宅建業者への電話連絡等を通じ

物件を特定でき、物件の売主等の個人を識別することができるため、個人情報保護法における「個人情報」に該当し、指定流通機構（レインズ）が保有する成約情報も、当該情報に住居表示、地番が含まれている場合など、住宅地図等により所有者たる特定の個人を識別することができる場合は、「個人情報」に該当するとされている。このため、指定流通機構（レインズ）が保有する成約情報を仲介業者が価格査定に利用する場合、第三者提供につきあらかじめ本人の同意を得る必要があり、成約情報の特定が困難となる工夫を施さずに仲介依頼者へ提供することは、宅建業法上の守秘義務違反に該当する可能性がある。

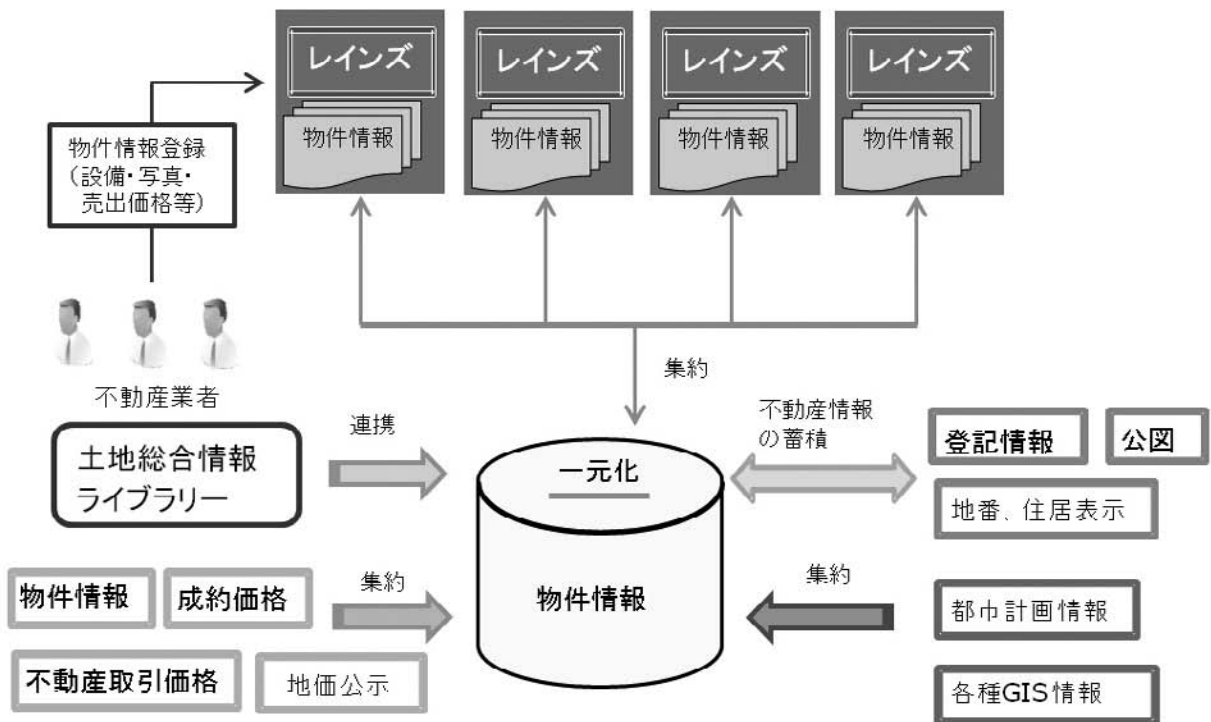
以上のような成約情報に関する運用・解釈がある以上、直ちに共有・開示はできないと考えられるものの、諸外国でも取引価格情報をデータベースとして整備し、インターネットにより市場に提供しており、国際的な観点からも取引価格・成約情報の提供制度の更なる改善の検討が求められる。

第四に、地盤等の安全性に関する情報の整備・提供のあり方について考える。地盤の安全性に関する情報については、地震や集中豪雨による災害の発生を受けて、国民の関心が高まっており、こうした状況を踏まえ、国土交通省では「第6次国土調査事業十箇年計画（平成22年度～平成31年度）」に基づき、土地本来の自然条件や、盛土・埋立て等過去の改変状況、災害履歴情報等の調査を通じて、その土地が持つリスクを把握するため、緊急に情報を整備する必要性が高い人口集中地区やその周辺部1万8,000km<sup>2</sup>の地域を対象に、国土調査法の土地分類調査の一環として土地履歴調査を行っている。現在のところ、東京・神奈川・千葉・埼玉・名古屋地区について、地形分類図及び土地利用分類図を公開している。人工地形分類図により盛土地等を把握し、自然地形分類図及び災害履歴図との重ね合わせにより、災害の発生可能性が高い地域を把握し、地方公共団体等による検証や、ハザードマップ作成にあたっての基礎資料とすること等が可能となっている。

今後、提供対象の大阪地区や地方都市地区への拡大やGISデータの提供といった提供方法の拡充を行う予定であり、調査結果のさらなる活用が期待される。また、土地を取引する際に土地の境界が不明確であると、多大な時間と費用をかけて土地の境界を調査することが必要となるため、地方公共団体等により一筆ごとに土地の位置・境界等を調査する地籍調査が行われているところである。しかし、全国の地籍調査の進捗状況は平成23年度末で50%であり、特に都市部や山村部を中心に未実施の地域が多く、取引の円滑化のため、地籍調査の一層の促進が求められる。

以上のような、中古住宅の流通に当たり消費者が求めている不動産に係る情報が容易に入手できるようになれば、住宅購入希望者の中古住宅選好を後押しするとともに、不動産流通市場に興味を持つ人が増加するため、将来の市場参加者の拡大に貢献する。また、市場への信頼が増し、安心感のある市場となれば、ライフステージに応じた住み替え等の潜在的な需要を喚起でき、取引件数が増加し、市場規模が拡大することも期待できる。

現在の事業者サイドが情報を独占することによる優位性の確保から転換し、個別の物件の規格、性能、品質等の情報を事業者間で蓄積・共有することによる消費者への説明能力の向上とそれらを通じた事業者の差別化が図られることで、健全な市場規模の拡大、事業者の信頼性の向上につながることを期待される。不動産に係る情報ストックの整備を進めることにより、透明性・信頼性の高い市場環境が整備されるものと考え（図8参照）。



【図8】不動産に係る情報ストックのイメージ

#### 4. 不動産流通市場の担い手の育成

中古住宅流通市場を活性化していく上では、実際に取引に携わる仲介業者が、適切な情報提供やリフォームの提案等を行うことにより、消費者の潜在的なニーズを顕在化させる役割を担うことが期待されている。そこで、市場の担い手たる宅地建物取引業者に求められる役割と機能強化へ向けた取組について考える。

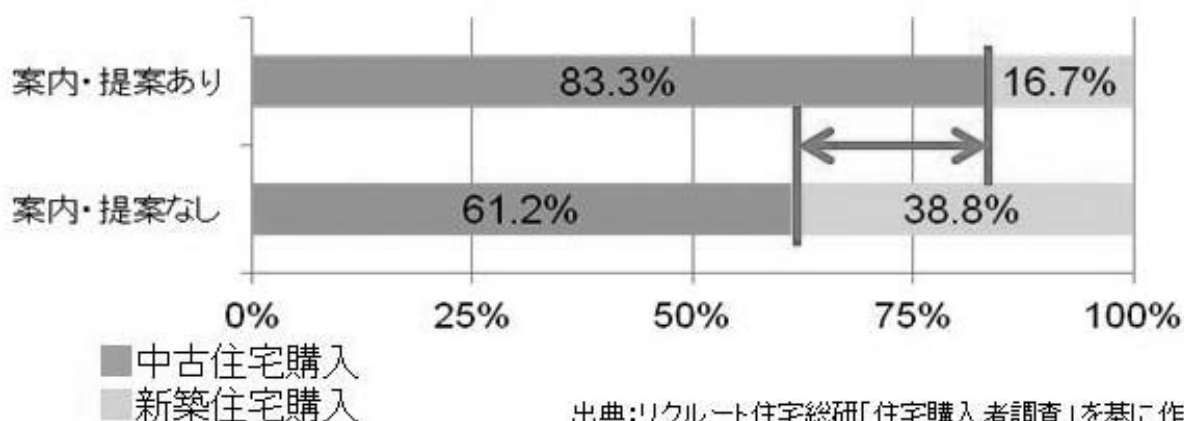
不動産流通市場の活性化に向けて、宅地建物取引業者に求められる役割としては、情報の非対称性の解消に向けては、住宅性能表示制度や建物検査（ホーム・インスペクション）や住宅履歴情報等の普及や不動産取引価格情報提供制度や土地分類基本調査制度等の活用を促進していくことが有効であり、仲介業者には、こうした情報やサービスを消費者に周知していくこと等を通じて、売り手と買い手の間の情報量の差を埋める役割を担うことが期待される。

しかしながら、「住宅市場動向調査」によると、中古住宅購入者が住宅性能表示制度を利用しなかった理由を尋ねたところ、「制度利用により購入費用が割増となる」といった金銭的な理由よりも、「制度利用の住宅を購入する機会がない」「販売業者から説明がなかった」といった理由を答えた者の割合が多かったことが判明している。

中古住宅の取引において、消費者と直に接するのは仲介業者であることから、潜在的なリフォーム需要を顕在化させていくためには、仲介業者が他の関連分野事業者との役割分担、連携強化を進めた上で、取引からリフォームに至る様々なサービスをワンストップあるいはパッケージで提供できるよう、総合コンサルティング機能を向上させていくことが重要であると考えられる。

中古住宅の購入を検討した者に対して、不動産会社からのリフォームの案内や提案を受けたかどうか尋ねたアンケート調査によれば、リフォームの案内や提案がなかった場合には6割程度の





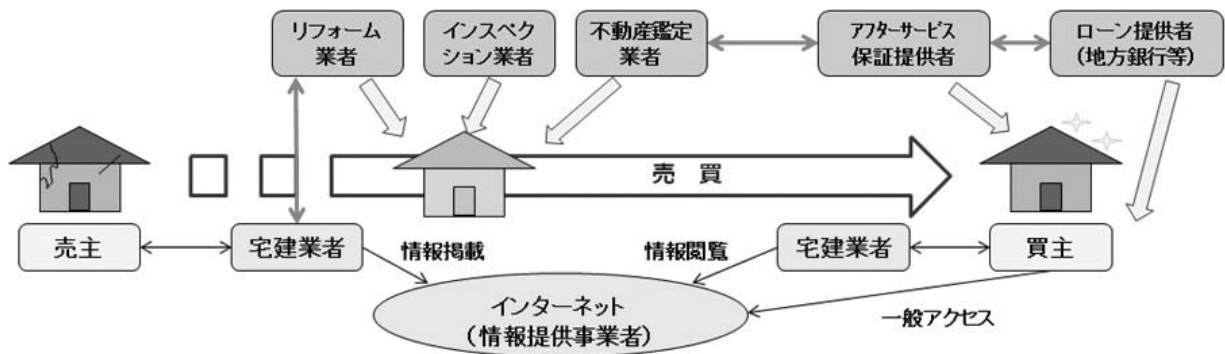
【図9】不動産会社からのリフォーム案内・提案の有無と中古住宅購入検討者の購入動向

者しか中古住宅を購入していないが、リフォームの案内や提案があった場合には8割以上の者が中古住宅を購入している（図9参照）。一方で、新築住宅を購入した者の約8割はリフォームの案内や提案を不動産会社から受けておらず、この中には中古住宅をリフォームして利用することに対する潜在的な需要も含まれていると考えられる。さらに、リフォームを実施した住宅に住んでいる者に「リフォーム時に困ったこと」を尋ねたアンケート調査によれば、「見積もりが適切かどうかわからなかった」「信頼できる業者が見つからなかった」等情報の不足を挙げる回答が上位となっており、仲介業者がリフォームに関するコンサルティング機能を持つことの重要性がうかがえる。

一方で、現実的には、各専門会社は個別コンサルティング機能があり専門性が高いが、消費者にワンストップで情報を提供できるスキームが構築されておらず、この解決が今後の課題となる。具体的には、不動産購入時に消費者が事業者から提供を望む情報としては、建物の劣化、土地・地盤、リフォーム、インスペクションなどのハード的な情報が多く、これらの情報をワンストップ・パッケージで提供する総合的なコンサルティング機能が仲介業者に求められている。さらに、中古住宅の紹介とリフォーム提案を同時に行う既にあるリニューアル仲介のような業態の確立が可能となれば、中古住宅流通市場は活性化すると考えられる。

例えば、米国では、宅建業者に相当するリアルター、エージェントはコーディネーター役で、それぞれの調査分野の専門家を差配することにより問題点をクリアにし、取引完了に至るまでの間の調整機能を果たしている。宅建業者が不動産取引における中心的な役割を担いつつも、消費者が必要としている情報項目を仲介業者だけで収集・把握するのは困難であることから、それぞれの専門家・プロとの役割分担・分業化が進んでいることは周知の通りである。今後は、専門業者と宅建業者との役割分担、責任範囲を明確化することについて、制度化も視野に入れながら検討することが必要であると考えられる。

国土交通省は、平成24年度から、先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及のために、国として一定の予算を措置し、宅地建物取引業者を中心とする関連事業者の連携による新たなビジネスモデルの構築と普及に対して支援を開始している。具体的には、宅地建物取引業者やリフォーム業者、インスペクション業者などの団体や個別の企業が連携して、消費者にワンストップでサービスを提供し、消費者が安心して中古住宅取引に臨めるなど中古住宅流



【図10】新たなビジネスモデルイメージ図

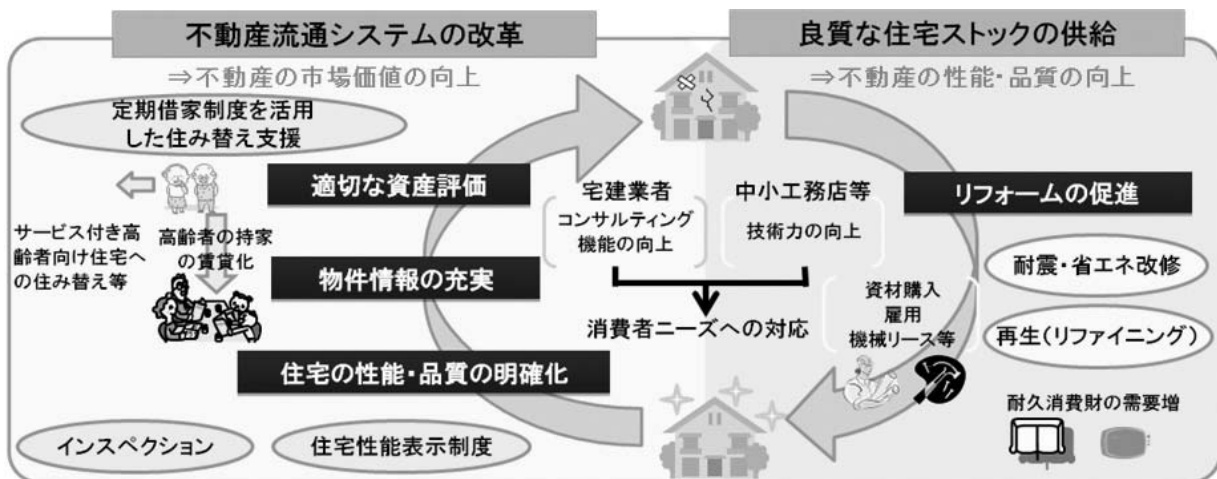
通市場の整備に資する事業を展開していくものであり、本事業を通じて既に全国で12の地域連携協議会の取組みが始まっている（図10参照）。これらの地域連携協議会における活動を通じて、不動産流通市場の担い手の育成と事業展開の拡大が行われ、それが消費者に認知されていくことが期待される。

## 5. 最後に

中古住宅流通市場を活性化していく上で、消費者が求める情報の整備・提供の充実、中古住宅の売り手側である各事業者の力量の向上のほか、他にも対応を急ぐべき施策がある。例えば、不動産価格の透明性の向上がある。リフォームや改修等の履歴が適切に売買価格や担保評価に反映されるようにするため、建物評価手法の見直しや金融機関など取引関係者への普及を促進し、客観的で誰もが納得できる価格の形成を促進することが望まれる。現行の建物評価基準は、耐震性や維持管理状態を築年数のみにより判断し、木造住宅が耐久性を有する期間を一律30年程度とする考え方が一般的でしたが、例えば築60年以上の木造住宅も豊富に流通するような中古住宅市場を構築することを目指して、耐震性や省エネ性能といった個々の住宅の品質を重視した評価のあり方についての検討も必要である。加えて、評価にあたっては、土地評価と建物評価を分け、さらに建物については構造躯体であるスケルトンと内装・設備機器であるインフィルに分けて、合理的な評価を市場に開示することで価格への信頼性を高めることが重要であると考えられる。

また、宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上も中長期的な重要な課題である。不動産事業者が多様化する消費者ニーズに対応するためには、消費者と直に接する宅地建物取引主任者や従業者の資質向上が不可欠であり、教育制度の充実等によりこれを実現することが望まれる。米国では不動産仲介業者に対する教育制度（セールスパーソン、ブローカー教育）が充実しており、消費者の安全な取引をサポートしているが、我が国でも、法令関係知識に関する教育に加えて実務的な研修をより充実させることで、消費者の満足度を高めるための人材育成が重要であると考えられる。

さらに、住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進も重要な施策である。インスペクションに関する仕組みの整備や、行政等による住み替え支援を通じた既存不動産の再生・循環活用の促進など、多様な手段によって不動産流通市場を活性化するために必要な環境整備を行う必要がある。特に、今後増加していく高齢者は、世帯規模の縮小に伴い利便性、安全性を重視して都心や駅近へ居住面積を縮小して住み替えることを検討している場合が多く、リバー



【図11】 不動産流通システムの改革と良質な住宅ストックの供給

スモゲージの普及や、高齢者が所有する住宅を子育て世代へ円滑に賃貸する、いわゆる子育て賃貸支援制度の拡充など、高齢者が自宅を売却しなくても住み替え等が実現できるスキームを構築することが必要である（図11参照）。このような今後の住まい方の意識改革、住宅の取得・賃貸のスキームの普及と教育も同時に求められる。

こうした我が国独自の不動産流通システムの構築及び消費者ニーズへの的確な対応や、各種施策の実施により、中古住宅取引について売り主、買い主それぞれの潜在的なニーズを掘り起こし、中古住宅の売買に対するモチベーションを高め、活気に満ちた不動産流通市場の形成を図ることが期待される。

【参考文献・資料】

- 1) 「不動産流通市場活性化フォーラム」提言（2012）
- 2) 国土交通省（2012）中古住宅・リフォームトータルプラン
- 3) 国土交通省（2012）平成24年度土地白書
- 4) 国土交通省（2012）「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」資料
- 5) 小林正典（2012）「米国不動産流通システムに学ぶ（1）～（7）」住宅新報