

米国ワシントン州の不動産取引における MLS等の民間機関の役割

民間主導の米国不動産流通システムの検証

研究理事・調査研究部長 小林 正典

1. 研究の背景・目的

(1) 背景

人口減少・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不動産市場の形成のため、住宅・土地等実物資産の流動化、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おり、国民の住生活の向上、不動産市場の拡大を図っていくことが必要となっている。このため、国民生活や経済活動にとって必要不可欠な基盤となっている不動産市場の情報整備・提供について充実することが安定した不動産取引の確保、不動産関連事業者の新たな事業展開による経済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2013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、不動産事業者が消費者のニーズに応えられていない局面がある等の課題を中心に議論を行い、2014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。本提言では、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、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の蓄積・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既存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、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、住替え支援等多様な手段による既存ストックの流動化の促進である。ホームインスペクション（建物現況調査）の仕組みの整備やストック再生・循環活用の促進等、制度改正も含めた環境整備を行うとしている。これらの指摘を踏まえて、現在各種の制度改正が進められているところであり、こうした不動産情報の整備・提供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・効率性向上と、事業者間連携・中小業者の提案営業力の

向上を通じて、既存住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指すこととしている。

こうした政策展開は、米国各地で行われており、特に、1990年代以降、全米不動産協会(National Association of Realtors: NAR)が、連邦政府・議会、消費者団体らと連携しながら、透明性の高い安定した住宅供給システムを構築している¹。

米国住宅市場のバブルは2000年代中頃から形成されていたと考えられるが、価格の高騰と在庫数の増加により2006年後半から崩壊に転じ、この結果、サブプライム問題が顕在化し、2008年のリーマン・ショックは世界的な金融危機をもたらす要因となった。米国の戸建新築住宅(New Homes)取引及び戸建既存住宅(Existing Homes)取引の在庫月数の推移を見ると住宅バブル崩壊がピークに達した2008年前後では10%を超えていたものが2012年頃から回復し、既存住宅取引は引き続き好調を続けている²。米国の市場拡大を支えている要因の一つに不動産情報整備提供システムであるMultiple Listing Service(MLS)があり、全米における市場拡大に大きな役割を果たしている。そこで本研究ではMLS等の民間機関の機能・役割に焦点を当てて不動産取引における情報公開の仕組みが市場に与える影響を把握することとする。

(2) 研究の狙いと既往関連研究

国内ではこれらの不動産情報整備に関する研究は主にマンション管理問題、不動産情報の法制度の観点から実施されることが多く、市場における安全な取引の確保のための不動産流通政策としての研究は極めて限定的である。具体的には不動産流通大手企業の所管である不動産流通経営協会において米国における既存住宅流通量拡大に関する調査が行われてきたほか、斉藤・中城・小川(2012年)に

よる米国カリフォルニア州の住宅取引における住宅・土地・住環境の情報の開示と専門家の役割についての研究、阿部・斉藤(2008年)によるフランスのマンション管理体制や情報整備に関する研究がある。米国の既存住宅市場拡大の背景にある仲介・手数料制度に関する研究については白川・大越(2015年)が米国の制度を詳述している。米国の一部の州における不動産取引の情報整備の制度やマクロ的な有効性、関連事業者との連携による市場の拡大要因についての研究・提言は既に行われているが、全米のMLSの情報提供内容と他の民間専門機関の役割・業務内容、不動産取引に係る売買当事者に与える影響と効果については十分な研究が行われていない。このため、本稿では、全米各地のMLSに共通する不動産情報整備の内容と特にワシントン州North West MLS(NWMLS)を現地調査しながら、不動産取引の安全の確保手法について、MLS等の民間機関の発展の背景と現行制度が市場に与える影響を把握し、我が国の不動産取引とりわけ既存住宅の活性化に向けた民間組織の活用の有効性についても考察を加える。

2. Multiple Listing Service (MLS)の業務

2-1. MLSの基本的な役割・機能と変遷

不動産取引における物件情報の整備提供の充実には売主(Seller)にとって自分の物件をより多くの人に見て貰えることで販売機会の拡大につながり、買主(Buyer)にとって効率的に市場にある物件情報を見付けられるため購入機会の拡大につながり、不動産業者(Real Estate Agent)にとって営業区域の情報を全て把握することで営業機会の拡大につながり、全米各地でMLSがその実現を支えてきた。

全米で約900のMLSが存在（10年前には1400超のMLSがあった）しそのほとんどがNARの所有・運営するMLSであり、12のMLSが独立系民間のMLS（Greater Boston Region, Chicago等）であり、MLSの情報項目・仕様・運営方針はRETS（Real Estate Transaction Standard）により、統一化されており、RESO（Real Estate Standard Organization）という組織が制定している³。また、約900あるMLSのうち250程度の各MLSの代表による理事会（Council of MLS）⁴において情報共有、運用改善が定期的に図られている。

MLSの機能・役割としては各地域の不動産情報の整備提供のみならず各地域統一の専任代理契約書（Listing Agreement）の整備・管理がある。不動産事業者は必ず営業区域のMLSに所属することとされており、事業者は地域の統一契約書を利用することが決められている。売主が把握・提示するSeller Disclosure Form（物件状況確認書）は州政府が決められているがそれ以外の契約書類・様式はMLSが作成している。標準統一様式を全事業者が使用することで消費者保護につなげている。

2-2. ワシントン州・NWMLSの業務と効果

米国ワシントン州シアトル・キング郡にあるNorth West MLS（NWMLS）は全米でも数少ない独立系民間組織のMLSで1960年半ばに創設され、1985年シアトル・キング郡で一つのMLSに集約され、州内16の事務所にて事業を展開している。地域の約2,200の不動産会社、23,000人の不動産事業者に会員として利用されている。NWMLSは会員の月会費（ブローカー企業会費：\$40、企業に属しているエージェント会費：\$30）で運営されており、既述の地域の不動産情報整備提供と統一様式の管理等を主要業務としつつ不動産取引の安全の確保と地域の市場の活性化に貢献している⁵。日本のレインズと異なりMLS

事務所職員が苦情対応、現地確認、規則遵守を徹底するガバナンスが確立されており、物件囲い込み（ポケットリスティング）禁止と物件情報登録規則の厳格な運用を周知徹底している。ワシントン州では、売主が不動産事業者と売買代理契約締結後48時間以内に不動産事業者がMLSに当該物件情報を登録しなければならない、その物件の処理状況（購入希望者からの依頼があるか、商談中か、市場に掲載され続けている物件か）を正確に表示しなければならないこととされている⁶。NWMLSは、売主事業者が48時間以内にNWMLSの登録サイトに物件情報を掲載したことを監督するため、不動産エージェントが所属するブローカー会社に監督義務を課し違反が判明した場合罰金制を導入している。また、他の会員により報告がなされることも多く電話やメール等による通報に基づき監視（Policing）を徹底している。NWMLSは全会員に物件案内用のキーボックスの販売と利用を義務付けており会員同士が物件の反響・問い合わせ状況を共有することができる。レインズと異なり、物件情報・案内状況がNWMLS会員全員に公開共有されているため、訴訟手続き前の組織内相互監視、苦情処理がキーボックスの利用で可能となっている。これまで会員内の内部通報で規則違反を確認することが多く、書面や電話、面会によって是正命令を行ってきたが、過去五年間オンラインでNWMLS会員の不動産取引に関する問合せ・通報、NWMLS側から指導・命令ができるTransaction Deskの利用を呼び掛けており（表1）現在75%の会員が登録を行っている。

これにより、NWMLSの組織運営のコスト削減のみならず、不動産取引規則の是正効果にもつながっている。例えば、2015年度に登録会員にメールで是正指導（不動産物件表示内容の修正・物件囲い込みの中止命令・成約

表 1 : Transaction Desk Annual Logins at NWMLS

Year	Total Logins	Users
2016	1,163,175	19,371
2015	2,869,055	19,874
2014	913,693	15,126
2013	1,398	87
2012	404	32

価格の期限内での登録等)を行った件数は29,565件で、是正措置が確認できたのが26,850件(91%の是正率)であった。

また、会員に対してオンラインで罰金を警告した件数は5,031件で、実際に罰金が取られた件数は1,611件であった⁷。さらに、NWMLSではより合理的・効率的な不動産取引を推奨しており、会員に対してオンライン契約・電子署名を促進している。過去五年間で電子署名(Authenti-Sign)を使用した不動産取引が約27万件(2012年)から約124万件(2015年)と急増しており、約6割がオンラインによる不動産取引となっている。日本では対面・書面による不動産取引が原則となっておりIT活用による重要事項説明実施の実証実験が始まっているが、NWMLSは電子契約・電子署名を促し、MLSルールの監督体制を構築している。不動産取引の電子化のみならず手続の総合管理・各段階に必要な書類の履歴整備のために、Digital Transaction Management(電子取引管理)を推奨しており、全米各地で広まっている⁸。

この他、NWMLSの通常業務として会員に対する研修・教育訓練の実施、テクニカルサポート、Discoverというシアトル・キング郡の市場動向の詳細レポートの提供を行っている。こうしたMLSの業務は約900ある全米のどのMLSでもほぼ共通したものになっているが、詳細の規則、運営方法はそれぞれのMLSが独自に決めて各地域の不動産取引の

表 2 : Authenti-Sign Annual Logins at NWMLS

Year	Authenti-Signs	Users
2016	491,453	15,173
2015	1,238,485	17,063
2014	818,691	14,205
2013	560,906	10,286
2012	270,587	6,098

活性化に取り組んでいる。

2-3. NWMLSが整備提供する情報項目

NWMLSが整備提供している不動産情報は以下の項目である。Owner Information(所有者情報)、Location Information(物件及び周辺の詳細情報)、Tax Information、Assessment & Tax(税情報)、Characteristics(建物の設備・性能関連の情報)、Estimated Value(価格)、Listing Information(物件概要)、Market Sale & Sale History(周辺市場動向)、Mortgage History(住宅ローン履歴)、Foreclosure History(競売履歴)、Property Map(地図)、Summary Statistics(市場統計概要)、Details Grid(地理空間情報)、Market Conditions(近況市場動向)、Financial Health(経済指標)、Neighbors Details(物件周辺の詳細地域情報)、Demographics(当該地区の人種・年収等の情報)、Schools(学区情報)等の情報項目である。NWMLSは地域の行政機関(登記所、市区町村、州政府等)と連携し地域情報をMLSのシステム上で統合・整備している⁹。日本と異なり、物件購入希望者はMLSを通じて網羅的な不動産情報の入手が可能で、取引の安全確保、成約増加に貢献している。

3. ワシントン州の不動産取引における分業化

3-1. 不動産取引の民間事業者の役割

ワシントン州の平均的な住宅の取引の場合、不動産事業者による売買契約締結後、建

物検査（ホームインスペクション）、ローン審査、エスクロー審査、決裁手続等の全て手続が終了するまで約30～40日間要するとされている（図1参照）¹⁰。

この場合、不動産事業者(real estate agents)が全ての手続に関与するわけではなく、米国では不動産取引に関わる多数の各種専門家が存在する。これは、州政府等の法制度に基づく仕組みではなく、不動産エージェン트가日頃の人間関係を通じて分業化を実現しているもので、1990年代に確立されている。例えば、契約の際に、弁護士による契約書のリーガルチェックが入るほか、アプレイザーにより価格査定（融資担保評価査定）が行われる。住宅ローンに関しては、モゲージブローカーが最適ローンの提案を行うことが通例で、この他、ファイナンシャルアドバイザーが生活設計の提案を行う。また、ワシントン州の場合、売主の責務としてTransfer Disclosure Statement（告知書）を契約時に買主側に提示することが義務付けられている。これは、西海岸では主に売主注意せよという取引慣行に基づくものであり、物理的瑕疵の有無、現況確認は一義的には売主側に責任があるとし州法でその

手続が義務付けられており、その内容については不動産事業者が関わることはない。その上で、契約締結後に買主側がその告知書の内容を確認する意味で建物現況調査（ホームインスペクション）を実施することとしている。建物の現状を調査診断するホームインスペクターがこの業務に関わることになっている。また、土地の境界を確定し測量する必要がある場合はランドサーベイヤーが対応する。さらに、権原を調査し保証するタイトルオフィサー、決済を確実に行うエスクロー・エージェン트는、ワシントン州等西海岸に特有の手続・民間機関である。ワシントン州の平均的な戸建て住宅（30万ドルの物件を頭金20%で購入した場合）の取引の場合の各民間事業者・専門家に渡る手数料（フィー）は図2の通りで、分業化されていない日本では各業務が売主・買主双方の媒介業者が実施することが多くその作業内容・行程、費用負担が不透明となる問題が生じ易くなるが、米国各地では各専門家が専門的業務を分担することにより手続効率化を図るとともに、フィーが確実に行き渡るシステムを構築している。

3-2. 不動産鑑定業者 (Appraiser) の役割

ワシントン州の不動産取引に限らず、全米各地の不動産取引において不動産鑑定業者 (Appraiser) が取引の効率化に大きな役割を果たしている。1980年代後半まではAppraiserは個人の信用力を前提とした貸付が主流で当時は資格取得・管理についてもルーズであったと言われている。しかし1980年後半以降、土地建物評価をより正確に行うことが要請され、Appraiser関連の協会が9つ組織化され、ビジネスプラクティスの標準化が必要とされた。その後、1989年Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989（金融機関改革再生法）により、不動産鑑定手法の標準化による消費者保護の徹底が全米各地

図1：取引手続 図2：平均的な取引手数料



で強化された。ワシントン州においても、州の不動産鑑定会が中心になってAppraiserの資質向上を目指して州の資格制度を導入しており、金融機関は有資格者の鑑定評価を得なければならないこととされ、現在州内に約2500人のAppraiserがいる。1980年代後半までは金融機関内に鑑定士がおり（Chief Appraiser）、住宅ローンの総額が25万ドル以上になった場合は連邦法でAppraiserを利用しなければならないこととされ、さらにその後、Appraisal Management Company(AMC)を介してAppraiserに鑑定評価の依頼が行われるようになり、その際に、Fannie Maeによる全米のAppraisal書類・評価基準の統一化が進められている¹¹。

米国における一般的な戸建持家の鑑定評価は、原価法(再調達原価法)(Cost Approach)と取引事例比較法(Comparative Sales Approach)を組み合わせた鑑定が行われるのが通常で、原価法においては、実質的経過年数(Effective Age)を評価するにあたり、経済的耐用年数(Total Economic Life)及び後者から前者を引いた経済的残存耐用年数(Remaining Economic Life)を求める必要があり、Appraiserはこれらを算定するには新築時からの物件の減価(額及び率、Depreciation)の状況を、市場抽出法(Market Extraction Method)や築年減価法(Age-Life Method)、減価要因分析法(Breakdown Method)等で判定・算定している。この鑑定作業を支えているのが既述のNWMLSであり、NWMLSから建物の減価に関する情報(①物理的劣化(Physical Deterioration: 通常の使用における破損や摩耗、疲弊の情報)、②機能的陳腐化(Functional Obsolescence: 建物や設備の構造、材料あるいはデザイン・形式・機能などが時代遅れとなることによる機能上・利用上の価値低下)、③市場的陳腐化(External Obsolescence: 住宅が土地に

固定されているために所有者の意思や管理ではコントロールできない外部の市場環境の変化に伴う流通性の低下の3つの要因により発生する減価要因)に関する情報を入手して鑑定作業を行うほか、実務上MLS上で識別できる近傍類似物件の成約価格情報の取得による取引事例比較により、効率的に鑑定評価業務を行っている。レイズの情報仲介事業者のみに共有されるシステムであるため鑑定と連携されておらず、売買契約段階における売出し価格(Listing Price)について、事業者は原価法、取引事例比較法の組合せによる詳細な根拠が示せず、購入検討者も価格の妥当性判断が困難となる問題が生じる要因となっている。

3-3. エスクロー事業者(Escrow)の役割

ワシントン州の不動産取引において、特徴的な民間機関・専門家がエスクロー業務に関する機関である。日本と異なりエスクローが売主と買主の調整機関として様々な書類の管理・決済等総合的な調整を行い、買主の手付金保全、固定資産税等関係諸税の支払いの確認、住宅ローン審査の調整、売主の諸経費の支払い調整、売主・買主がそれぞれ付帯した各種条件の調整、権原保証の確認、登記・引渡しに至るまでの総合調整を行うことがエスクローの役割・業務であり、円滑な取引業務を支えている。エスクローは三つに分類され、専門的に行う独立系(Independent)の会社・個人、Fidelity, Stewart等の権原保証会社が保有する(Title-owned)会社、不動産会社が保有する(Real Estate-owned)会社があり、いずれも州の担当局が認可する資格取得が必要でありワシントン州ではエスクローの一般的な処理件数は月約50件とされ、その業務の多くは女性によって行われる。エスクローは不動産登記に至るまでの業務を補完する側面と売主・買主双方の責務を完全に履行さ

せ確実な物件引渡しを確保する専門家として不動産取引の確実性を支援する側面があり、契約終了後の紛争未然防止にも資する意味で意義がある。

3-4. 保証 (Title Insurance) 会社の役割

ワシントン州の不動産取引では取引の初期段階で権原 (タイトル) 保証会社が調査を行い、プレリミナリーレポート (予備タイトル報告書) を出すことが一般的になっている。これは、米国では、離婚・養育費、破産等、物件に未確認債権が関係していることが多いためである。売主が買主のために購入するバイヤーズ・ポリシー、買主が金融機関のために購入するレンダーズ・ポリシーの二種類の保証に分かれる。売主、買主がそれぞれ権原保証に入ること、仮に取引決済後に何らかの当該不動産の権原上の瑕疵が発見されたとしてもタイトル会社が保証することで紛争を回避することができる。全米の不動産タイトルの履歴情報は全米最大のタイトル会社であるFirst Americanが保有しており、他のタイトル会社は年間使用料を支払うことで全米不動産の権原・契約・決済等に関する情報を共有できることになっている。

このFirst Americanの税金、登記、売買履歴等の物件売買履歴情報を一元的に集約し、不動産に関する詳細な属性情報をまとめて提供するシステムがCore Logic社のRealistであり、全米各地のMLSが利用し、市場の透明化に貢献している。

3-5. 建物調査士 (Home Inspector) の役割

ワシントン州の不動産取引において2000年代に入り活用・普及し始めたのが建物調査士 (Home Inspector) である。元々、1976年に設立されたASHI (American Society of Home Inspectors: 米国ホームインスペクターズ協会) が任意のホームインスペクションの基

準・ガイドラインづくりに取り組んでいたが、当初は、投資額の保護と差押え物件の価値を見極めるためのインスペクションであり買主保護の視点はなかった。1980年90年代前半まで各州で資格も不要でホームインスペクションは顧客が家を買うための一般知識に過ぎず、契約書上に位置づけられるものではなかった。一方、インスペクターが消費者保護に抵触するトラブルが急増したことや2001年マサチューセッツ州で州法によるホームインスペクター資格制度・検査基準が導入されたこと等が背景としてワシントン州でも州独自の検査基準の策定、州法に基づく資格制度が2009年に導入された。不動産事業者は最低3者以上のインスペクターを買主に紹介しなければならなくなり従来以上に買主保護が徹底されるようになった。米国ではホームインスペクターは細かい構造や詳細は立ち入らないこととされ、家の現況を客観的に調査・報告することが最大の目的であり、州政府はMinimum Practice (最低基準項目) と標準様式を定め、買主はインスペクションの結果によって契約手続きを継続するかを決めることになる。日本の改正宅地建物取引業法で位置づけられるインスペクターとの違いは、不動産事業者はインスペクターの業務・報告内容には一切関わらないことである。これにより、契約の確実な終了を目指す仲介業者の圧力、フィーの収入確保を願うエスクローの介入等が排除され、インスペクターの中立性が確保され、顧客に報告書の内容を客観的に伝えることが担保される。信頼できるインスペクション報告書の普及が流通市場の活性化につながっており、紛争・裁判に仲介業者が巻き込まれずホームインスペクターが訴訟対応を行うという効果も生んでいる。

4. ワシントン州の不動産事業者の教育訓練

ワシントン州の不動産取引はワシントン州キング郡協会等の地域の不動産協会により事業者教育が徹底される。州の事業者資格を取得するためにはPre-License講習90時間、Post-License講習90時間（初回更新時）が義務付けられる。また、二年毎の資格更新時に更に30時間講習が必須とされており、州政府等の法制度の講習、実務講習の両面で訓練を受けている。こうした教育は地域協会のみならず事業者が所属する会社単位、全米レベルの定期的な教育訓練も義務付けられる。ワシントン州は教育訓練が活発な地域であり、倫理綱領（Code of Ethics）に基づく事業者の資質向上を目指す継続的な活動が、消費者保護、市場の拡大につながる不動産取引制度の進化と一般消費者への普及・定着の好循環につながっている。

この倫理綱領は1913年に制定以降、その都度充実・強化されており全米の不動産事業者が免許更新の度に改めて学習する不動産取引の憲法のような存在であり、NARが自ら改訂を続けている自主規制ルールである。

NARの所属リアルターはクライアント、カスタマー、公共、業者との責務を理解して、不動産に影響を及ぼす問題について理解するよう努め、知識豊富な専門家として自らの経験の果実を積極的に分かち合っ学び合い、倫理綱領の実践を通じて、公共への損失をもたらすような行動や、不動産業という職業に不名誉をもたらす行動をなくしていくこととしている。具体的には、カスタマーの資金あるいは財産の横領、故意の差別、相当なる経済的損害を及ぼすような不正行為、当該倫理規定に違反するようなそうした行為を知った場合、リアルターは担当する地域不動産協会

理事会に届け出ることとしており、各地域の協会内で相互に監視し合いながら自らの協会の地域向上、カスタマーからの信頼獲得に努めている。倫理綱領第一条はクライアントと顧客への責務を明確にし、買主、売主、家主、テナント、その他のクライアントをエージェントとして代理する場合、リアルターはこのクライアントの利益保護を誓い、クライアントに対する義務が全てにおいて優先的なものであることを徹底的に教育している。双方代理も倫理上禁止されており、リアルターが売主・家主あるいは買主・テナントという二者を同時に代理することは、二者に対して告知に基づく合意でもって完全に情報開示した後に初めて可能であるとしている（各州法で完全に禁止される州も複数存在する）。また、リアルターはオファーとカウンター・オファーを客観的にかつ速やかに提出するものとしており、今般の宅建業法改正でも盛り込まれたように物件の囲い込みが生じないことを基本的な倫理として指導が徹底して行われる。

さらに、リアルターは、取り扱う不動産の種類が自分の専門分野でないサービス、あるいはその不動産の種類に関して自分が十分な専門知識を持っていない場合は、その分野のサービスに十分な専門知識を持っている人の手助けなく、あるいはそのことを完全開示することなく引き受けるべきではないことを責務とし、支援を受ける人についてカスタマーに明示し、どのような支援を受けるかも開示することを責務としており、前述の専門家との連携・分業化はカスタマーの保護として責務が課されている（第11条）。倫理綱領のほか協会内で専門資格取得を推奨しており、Accredited Buyer's Representative (ABR: 買主代理認定事業者)、Accredited Land Consultant (ALC: 認定土地コンサルタント)、Certified Commercial Investment Member

(CCIM：商業不動産投資専門業者)、Senior Real Estate Specialists (SRES：高齢者専門事業者)、Certified International Property Specialists (CIPS：国際不動産専門業者)、Seller Representative Specialist (SRS：売主代理専門業者) 等多くの認定資格制度があり、多くのリアルターは単なる不動産取引代理業のみならず複数の専門資格を取得し専門分野ごとに構築されているネットワーク組織に所属し、専門分野を確立しながら、日々の業務に当たっている。こうした専門分野ごとの教育制度の充実も協会主導で行われ、その更新プログラム、教材も年々充実し業界全体の発展を支える要因となっている。

5. 結論—おわりに

本稿では、米国ワシントン州の不動産取引における民間機関の役割、とりわけ市場の透明性を高め、売主・買主双方にとってより安心して取引ができるサービス・商品を提供しているMLS、民間専門家の役割・具体的な業務内容を明らかにし、それぞれの民間事業者・専門家が連携・協働することによって市場の安定化・拡大に寄与している関係性、具体的手続について把握した。

MLSによるインターネットによる物件情報提供の不動産市場に与える影響等については、Ford, Rutherford, and Yavas (2005) や Hendel, Nevo, and Ortalo-Magné (2007) 等が不動産情報の網羅性と検索の容易性が購入検討者の物件取得コストを低減する等の検証を行っている。全米900のMLSの情報項目の違い、地域毎の運用ルールの相違等課題はあるが、ワシントン州での不動産取引の活性化の背景として、第一にNWMLSにおける網羅的な情報整備、情報の即時性・正確性の確保があり、NWMLSの物件登録ルールの遵守の

徹底、監視体制の充実、地域の不動産事業者の営業支援により支えられていることが分かった。第二に分業化・役割分担の普及である。不動産事業者に不動産取引の契約から決済までの全業務を集中させず、物件情報収集、住宅ローンのサービス、物件の物理的瑕疵の調査、権原の保証の専門的な調査業務、精算・必要書類の総合管理を行う業務を効率的に分担させる仕組みを確立している。州政府が一定の関与をしながら、金融機関が関連する鑑定に関する全米で統一したルールについては連邦政府レベルの法整備に委ね、基本的には地域不動産協会が主導してNWMLSと協働して分業システムを事業者に浸透させている。第三に各民間機関・専門家に配分される手数料(フィー)の確保である。競争原理が前提とはいえ特定業種・大手企業にのみ業務が独占せず不動産取引に関連する市場関係者に業務が循環しその都度フィーが確保され収益性が上がる仕組みが整備されている。第四に建物の改修履歴・維持管理、減価の評価が適正にできる鑑定評価制度の普及である。金融機関に対し連邦統一基準による評価を義務付け、金融機関・不動産会社外の専門家に鑑定を委託する仕組みとその人材育成、そしてその評価業務を支える市場の情報共有をNWMLSが支えている。第五に契約成立後に残代金支払い、精算管理、契約条件の確認等の総合調整作業を行うエスクローシステムの普及である。西海岸で一般的で東海岸では弁護士が当該業務を担うがこうした第三者機関が売主・買主の間に入ることで紛争の未然防止、確実な契約履行、適正な登記事務を可能としている。第六に権原保証会社による物件の詳細調査の実行と契約の安定の確保である。過去の不動産契約履歴、契約・決済に関する全情報を網羅的に整備する民間版法務局の存在が権原の瑕疵の確認、契約後の紛争防

止に貢献している。第七としてホームインスペクションの活用、普及が買主保護につながっており、より安全な不動産取引に貢献している。最後にこれら民間機関の役割・機能を地域不動産協会が認め、不動産事業者にその連携を呼び掛け、不動産取引ルールの遵守徹底・事業者教育の充実が全体の不動産流通システムを機能させ地域の市場活性化を実現している。

我が国の不動産取引の活性化とりわけ既存住宅市場の拡大と安全な取引の実現を図るため、米国ワシントン州の市場活性化の要因として考えられるMLSや民間専門家との連携・協働システム導入の検討が重要となる。現行制度による取組みに加えて、地域行政機関、民間機関との連携による網羅的な不動産情報の整備提供、それを前提として建物評価制度の見直しと金融機関と連携した仕組みの普及、宅建業者と各専門家・民間機関との分業・連携による不動産流通システム構築、不動産関連事業者への教育と人材育成を行う場づくりの充実が必要である。法制度とその運用の周知に併せて情報整備、分業・連携、鑑定評価、性能検査、保証、教育・人材育成が総合的に融合した新たな社会システムとしての不動産流通システムを我が国で構築することが求められていると考える。

- 1 NAR : <http://www.realtor.org/>を参照。
- 2 The State of the nation's Housing 2016, Joint Center For Housing Studies of Harvard University, Page 7-Page12
- 3 NWMLS 登録物件（現在28,000件）は全て同じ様式・規則に基づき登録され、180日以内に販売された物件数は約25,000件、過去10年間の売買履歴・成約情報等が把握できる。
- 4 <http://councilofmls.com/>を参照。
- 5 Bylaws of Northwest Multiple Listing Service, Rules & Regulations of Northwest Multiple

Listing Serviceを参照。

- 6 Northwest Multiple Listing Service Arbitration & Discipline Manual (August 2008) で詳細運用・罰則・指導内容が示される。
- 7 2016年5月10日Northwest Multiple Listing ServiceにてTJ Bolan, Communication Specialist からのヒアリング調査による。
- 8 電子取引は全米年250万件以上で活用。
<https://www.docuSign.com/press-releases/docuSign-elevates-the-standard-for-digital-transaction-management-in-real-estate>
- 9 不動産業者が利用する売買物件情報システムはCore Logic社製Matrixが北米有数のMLSで使用されている（日本のREINSに相当）。
- 10 2016年4月14日Mark Kitabayashi氏からの調査により作成。
- 11 国土交通省住宅局「住宅の実質的な使用価値の評価手法に関する調査報告書」（2014年3月）。

<参考文献>

1. The National Association of Realtors (2007), 100 years in Celebration of The American Dream, NAR
2. 一般社団法人不動産流通経営協会(2015年2月)「米国不動産流通市場」調査報告書
3. The National Association of Realtors (2016), Code of Ethics and Arbitration Manual, NAR
4. The National Association of Realtors (2016), Handbook on Multiple Listing Policy, NAR

※本稿は、著者執筆2016年度日本不動産学会審査付論文米国ワシントン州の不動産取引におけるMLS等の民間機関の役割（The Role of Private Sectors such as Multiple Listing Service (MLS) on Real Estate Transaction in Washington State, the US) をベースにして特に協会による教育システムを追加して寄稿しているものである。