

中古住宅市場の活性化に向けて¹

慶應義塾大学 樋口美雄研究会 住宅分科会

横山外史 阿部健太郎 高野凜太郎

田中真央 平島慶太郎

2014年11月

¹ 本稿は、2014年12月13日、12月14日に開催される、ISFJ 日本政策学生会議「政策フォーラム 2014」のために作成したものである。本稿の作成にあたっては樋口美雄教授（慶應義塾大学）をはじめ、多くの方々から有益且つ熱心なコメントを頂戴した。ここに記して感謝の意を表したい。しかしながら、本稿にあり得る誤り、主張の一切の責任はいうまでもなく筆者たち個人に帰するものである。

要約

我が国における住宅政策は 2006 年の住生活基本法を境に大きく転換した。戦後復興期以降、慢性的な住宅不足と経済成長を背景として人口移転に対応するために住宅供給量の増加を主とした政策方針が続いた。しかし、住宅総数が世帯総数を大きく上回ることが続くようになったことを受けて、住生活基本法以降では市場原理の機能を重要視することに加え、既存の住宅ストックを生かしつつ、質の高い住宅の供給に政策の力点を置くように変化した。しかしながら、現在の中古住宅市場の規模は最近 20 年間で横ばいのままであり、海外と比較しても活性化しているとはいえないのが実情である。かねてから我が国の中古住宅市場では情報の非対称性が存在し、市場が縮小するレモン市場であるとの指摘が存在する。これは我が国に特有の事象であり、その影響もあって解消に未だ至っていないため未整備である全国的な対策が必要である。

本稿の目的は上記の現状を打破し、中古住宅市場の活性化を実現するための制度の構築を提言することである。そのために、住宅市場のステークホルダーの中でどのような存在が不利益を被っているのか分析し海外の制度を参照しつつ、我が国の実情に合わせた政策を目指す。

本稿の構成は以下の通りである。

第 1 章では、問題意識として中古住宅市場の活性化が実現していないことで発生している問題点について述べる。第 1 節では情報の非対称性が存在していることを踏まえ、住宅価格の適切に評価されていないことで中古住宅市場の規模が小さくなっていることを述べる。続く第 2 節では日本では海外に比べ良質な住宅ストックが損失していることについてまとめる。さらに第 3 節では空き家の実数と割合の双方が増加していることについて具体的な問題点をまとめつつ説明していく。

第 2 章は日本の中古住宅市場の現状を海外との比較や売買の仕組みなど様々な視点から分析する。第 2 節では日本と海外の中古住宅市場の比較を中心におこなった。その結果、海外と比較して中古住宅取引量やリフォーム投資額が少なく、その理由として他国より住宅の資産価値の通減が大きいことやリフォームをしても住宅価値があがらないことなどがわかった。第 3 節では中古不動産の売買の流れを売り手と買い手それぞれの視点で整理した。さらに住宅の保障問題について考察をおこない、現状の売買の仕組みの問題を指摘した。第 4 節では中古車と中古住宅の違いを示し、第 5 節では空き家問題について述べた。現状分析から判明した我が国の中古住宅市場の問題点を第 6 節で 5 点にまとめ、実証分析の指針とした。

第 3 章では先行研究と本稿における位置づけについてまとめる。財団法人 日本住宅総合センター（2011）『中古住宅市場と情報の非対称性』・清水千弘（2007）『不動産市場の情報不完全性と価格形成要因に関する研究』・財団法人 日本住宅総合センター（2007）『建築後年数の経過が住宅価格に与える影響』・財団法人 日本住宅総合センター（1985）『中古住宅の性能保証システムに関する基礎的調査研究』の 4 つを参照し、実証分析および政策提言が妥当になるように根拠づけることを目的とする。

第 4 章は実証分析である。まず第 1 節で仮説として、情報の非対称性が存在する中古住宅市場において売り手は売却にかかる時間を縮めようとするために価格を引き下げている

こと、リフォームにかかる費用が売却価格に十分に反映されていないこと、1981 年の建築基準法による耐震基準の強化が価格に正に影響を受けていること、の 3 つを提示した。次に第 2 節で先行研究を踏まえた二つの住宅価格推計手法について比較し本稿での手法についてまとめた。さらに第 3 節で具体的な分析内容について述べた。続く第 4 章で分析結果についてまとめ、面積別に分類したうえでの推計も併記しより正確な要因分析を行ったうえで分析結果に即して政策提言の方向性を示した。

第 5 章では前章までの分析を踏まえ、Ⅰホームインスペクション制度の普及促進および制度の見直し、Ⅱ中古住宅評価制度の改革、Ⅲレインズの改革、この 3 つの政策提言をおこなう。第 1 節の第 1 項と第 2 項では日本で現在行われているホームインスペクションの概要とアメリカのホームインスペクションについて整理および比較を行い問題点についてまとめた。第 3 項では問題点を踏まえ、全ての取引物件についてホームインスペクション制度の義務化の提言と具体的な内容について述べる。その際、現時点で義務化の制度を導入した場合ホームインスペクターが足りるかどうかを FRK(不動産流通経営協会)のデータをもとに算出し、政策の妥当性・実現可能性について検討する。第 4 項では中古住宅の評価書の統一化の政策提言について述べ、導入による利点について検討した。続く第 2 節ではレインズの改革についてアメリカの MLS の制度と比較しつつ提言した。そして、最後の第 3 節では本稿の結論を総括し、今回まとめきれなかった今後の課題について述べる。

キーワード：中古住宅市場、情報の非対称性、ヘドニック関数、

目次

はじめに

第1章 問題意識

- 第1節（1. 1）情報の非対称性の存在
- 第2節（1. 2）中古住宅の不当評価
- 第3節（1. 3）良質な住宅ストックの損失
- 第4節（1. 4）空き家率の増加

第2章 現状分析

- 第1節（2. 1）現状分析の方向性
- 第2節（2. 2）日本の中古住宅市場の現状
 - 第1項 政策の転換
 - 第2項 中古住宅市場の現状
 - 第3項 海外との違い
 - 第4項 リフォームについて
 - 第5項 中古住宅が敬遠される理由
- 第3節（2. 3）中古不動産売買の流れ
 - 第1項 売り手の売却の流れ
 - 第2項 購入の流れ
 - 第3項 仲介手数料の仕組み
 - 第4項 瑕疵担保責任
 - 第5項 問題点
- 第4節（2. 4）中古住宅と中古車の違い
- 第5節（2. 5）空き家
 - 第1項 空き家問題
 - 第2項 空き家と中古住宅市場の関わり
- 第6節（2. 6）現状分析のまとめ

第3章 先行研究

- 第1節（3. 1）先行研究の概要
- 第2節（3. 2）情報の非対称性の実証

第4章 実証分析

- 第1節（4. 1）仮説
 - 第1項 売り手の売却行動について
 - 第2項 リフォームによる住宅価格向上について
 - 第3項 建築基準法改正が価格に与える影響

- 第2節（4．2）分析手法
- 第3節（4．3）分析
 - 第1項 分析データ
 - 第2項 変数の設定
- 第4節（4．4）分析結果

第5章 政策提言

- 第1節（5．1）ホームインスペクションの普及
 - 第1項 ホームインスペクション制度の概要
 - 第2項 アメリカの中古住宅市場発展とホームインスペクション制度普及の経緯
 - 第3項 ホームインスペクション制度の普及
 - 第4項 現在のホームインスペクション制度の見直し
- 第2節（5．2）レインズの改革について
- 第3節（5．3）今後の展望と課題

先行論文・参考文献・データ出典

はじめに

現在、日本の総人口は減少している。総務省統計局が出している『総人口の推移』によると、日本の総人口の対前年増減率は平成 22 年度を境にマイナスに転じた。以降、日本の総人口は平成 22 年度をピークに減少を続け、平成 26 年 9 月 1 日現在、日本の総人口は 1 億 2704 万人とされている。将来人口推移を見ても、右肩下がりに日本の人口は減少していくと予想されている。

加えて、現在の日本は未曾有の少子高齢社会を迎えている。内閣府が出した『平成 26 年度版高齢社会白書』によると、現在 65 歳以上の高齢者人口は 3190 万人と過去最高値となり、高齢者率も 25.1%に上昇した。平成 27 年には「団塊の世代」と呼ばれる昭和 22 年から 24 年に生まれた人々が 65 歳を迎え更に高齢者は増加、推計では平成 72 年には 2.5 人に 1 人が 65 歳以上の社会になると予想されている。また、内閣府の『平成 26 年度版少子化社会対策白書』によると、日本の合計特殊出生率は 2005 年に過去最低の 1.26 を記録し、最新の 2012 年においても 1.41 と上昇したものの、欧米諸国と比較するとなお低い水準に留まっている。

このように、日本の総人口の減少と急速な少子高齢社会の到来によって、これからの労働力市場は大きな衰退期を迎える。経済成長には「労働投入量」「資本投入量」「全要素生産性（TFP）」の 3 つの要素が必要である。上記のことから、労働投入量を増加して経済成長を遂げるということは物理的に困難である。そのため残り 2 つの要素に重点を置いて投資を行っていかねばならない。

ここで我々が注目したものが、日本の住宅市場である。現時点では総世帯数が増加しているものの、いずれ総人口減少に伴い総世帯数も減少すると推測される。総世帯数の減少はひいては住宅市場の衰退を招く。新築着工数は年々減少傾向にあり、総世帯数の減少は新築住宅市場の衰退に拍車を掛けると考えられる。

一方、日本の中古住宅市場は新築住宅市場に比べて活発ではない。日本人が新築住宅選好であることも原因の一端ではあるが、我々は日本の中古住宅市場の制度・整備等が欧米諸国と比較して充分発達していないことが大きな原因であると考えた。日本の中古住宅市場の活性化が将来減少すると予想される新築住宅市場の投資分を補い、また新築住宅市場の投資分を日本の他の経済成長要素に注ぎ込むことが可能になる。つまり、中古住宅市場の活性化は将来の日本経済の活性化につながるといえよう。

本稿は、我々の上記のような研究動機・問題意識のもと、日本の中古住宅市場の活性化を阻害する要因を仮定・検証し明らかにした上で、活性化のためのより効果的な政策提言を行うことを目的として書かれたものである。

第1章 問題意識

第1節 情報の非対称性の存在

中古住宅市場の非活性化要因は様々な論文によって実証分析され指摘されてきた。その原因の 1 つとして中古住宅市場における情報の非対称性の存在が挙げられる。そこで、中古住宅市場における情報の非対称性の存在を分析した先行研究として、『中古住宅市場と情報の非対称性』（財団法人 日本住宅総合センター 2011）を取り上げておきたい。この研究では、八田(1997)・山崎(1997)などの研究者らによって指摘されてきた中古住宅市場における情報の非対称性の存在を計量的に分析し、その存在を明らかにしている。情報の非対称性の存在により、我々は以下の 3 つの問題が起り得ると考える。

- ① 売り手の市場退出
- ② 良質な住宅ストックの損失
- ③ 空き家の増加

以上の 3 点を次節より詳しく説明していく。

第2節 売り手の市場退出

中古住宅の不当評価は情報の非対称性の存在によって引き起こされる最も典型的で重大な問題である。これによって以下のことが起り得る。

住宅の売り手と買い手の間に情報の非対称性が存在すると、住宅の品質を正當に評価できない状態となる。このとき住宅の価格付けは面積や築年数といった数値化できる要素によって平均的に決定される。したがって実際の住宅の品質が反映されずに価格付けが行われ、本来の品質を加味した価格と乖離が生じる。この時合理的な売り手がどのような行動をとるか考える。平均よりも良質な中古住宅を持つ売り手は、販売物件が本来の販売価格より低い価格を付けられる。これによりその物件は売却をせずに中古住宅市場から退出してしまう可能性がある。一方、平均よりも粗悪な中古住宅を持つ売り手は、販売物件が本来の販売価格より高い価格を付けられる。これによりその物件は中古住宅市場に留まってしまう。したがって品質の低い物件割合が高くなってしまふ。以上より引き起こされることは、買い手は中古住宅市場から賃貸住宅市場や新築住宅市場へ移行し、中古住宅市場が縮小してしまう可能性である。そして移行先である賃貸住宅市場や新築住宅市場では、需要曲線が右へシフトすることにより価格相場を引き上げてしまふ。

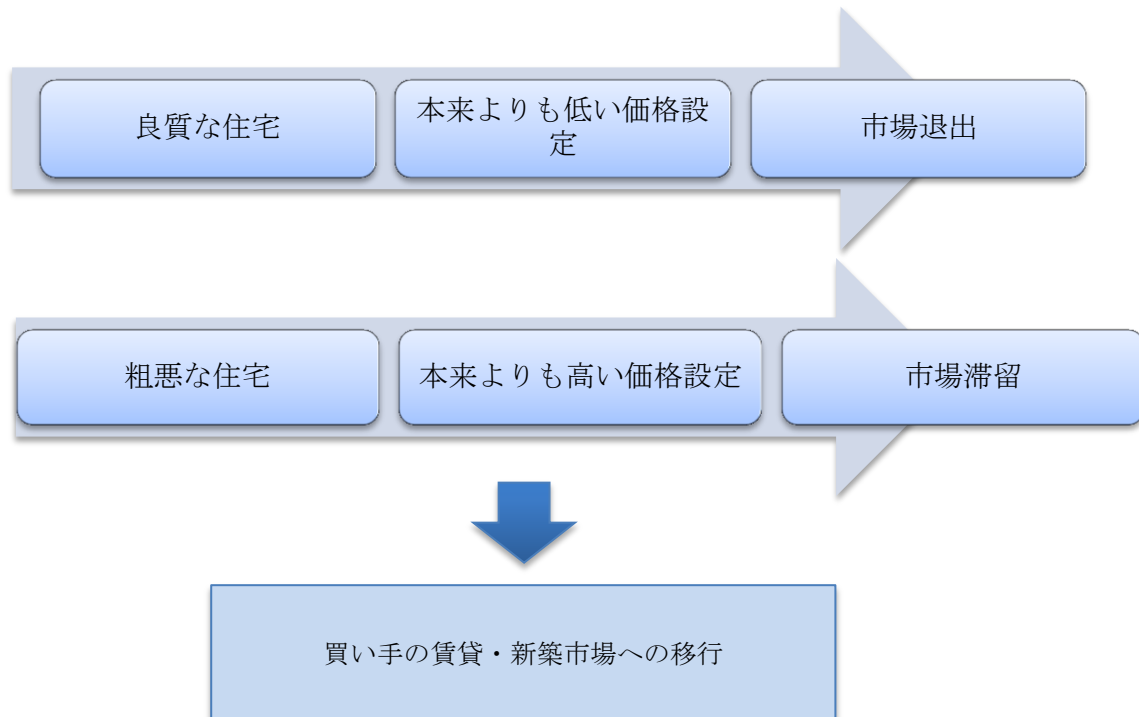


図 1 不当評価による非活性化モデル(筆者作成)

第3節 良質なストックの損失

内閣府の『国民経済計算』によると、1997 年以降、日本の住宅市場の総資産額は横ばいに推移している。その一方、住宅投資累計額は右肩上がりに推移している。これにより、2011 年の住宅累計投資額と住宅資産額の差額は 500 兆円にも上る(図 2)。主な原因としては、日本の住宅資産が築年数の経過により急速に減耗する計算であること。日本の住宅市場は「スクラップアンドビルド」の傾向にあり、欧米諸国の滅失住宅の平均築後年数が約 60 年～80 年であるのに対し、日本は約 27 年と住宅の短命化が起こっていること、リフォーム投資や制度の未整備により、住宅資産額に反映されにくいこと、が挙げられる。以上のことは、日本人の新築選好によるものと考えられてきたが、現状を見ると、住宅市場における住宅価格の正当な評価が行われていないことも可能性として指摘できる。正当な住宅評価を行うことにより取り壊されるはずだった良質な住宅ストックの損失を防ぎ、活用することが住宅資産の有効活用に必要不可欠である。

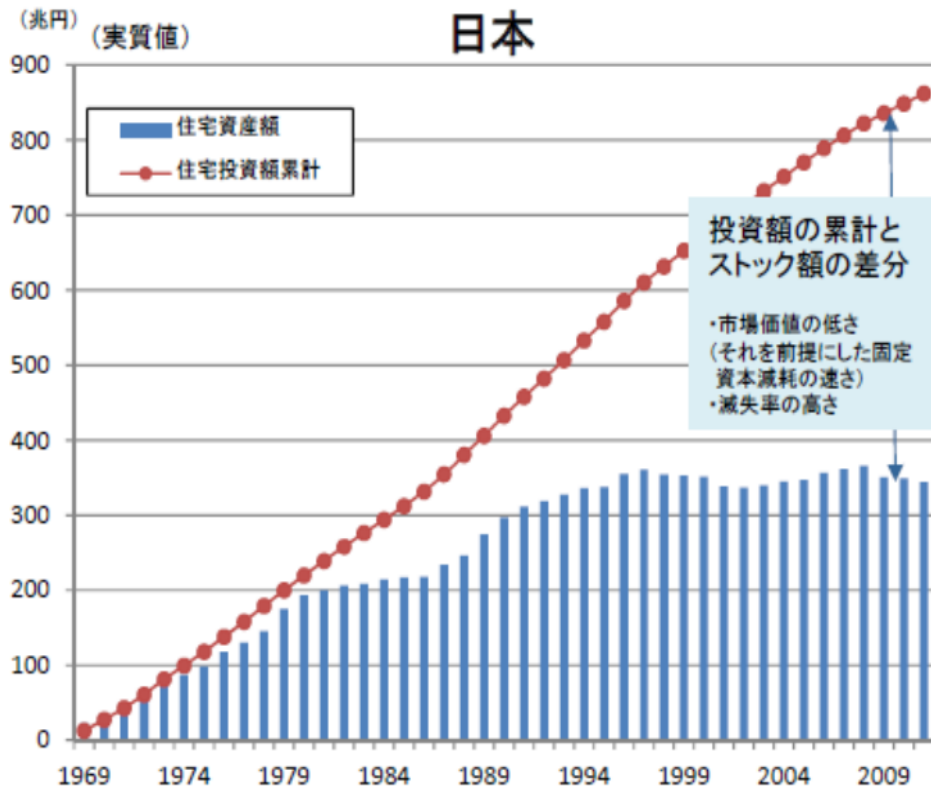


図 2 住宅資産額と住宅投資額累計の推移 出典 国土交通省「中古住宅流通促進 中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）」

第4節 空き家率の増加

国内の空き家率、空き家総数は年々増加傾向にある。図 3 のように昭和 38 年の空き家率はたったの 2.5% だったのに対し、平成 25 年には 13.5% にまで上っている。また空き家戸数も昭和 38 年の 2109 万戸から、平成 25 年には約 3 倍の 6063 万戸にまで達している。今後も人口減少に伴い空き家はさらに増加していくと予想される。

では、空き家が増加するとどのような問題が発生するのか。空き家の主な外部不経済には、①ゴミの不法投棄の場 ②放火や不法侵入などの犯罪の温床 ③犯罪の温床による治安の悪化 ④住民不安 が挙げられる。これらの問題を防ぎ、かつ優良な住宅ストックを空き家化によって老朽化させないためにも、中古住宅市場の活性化政策は急務だと言える。

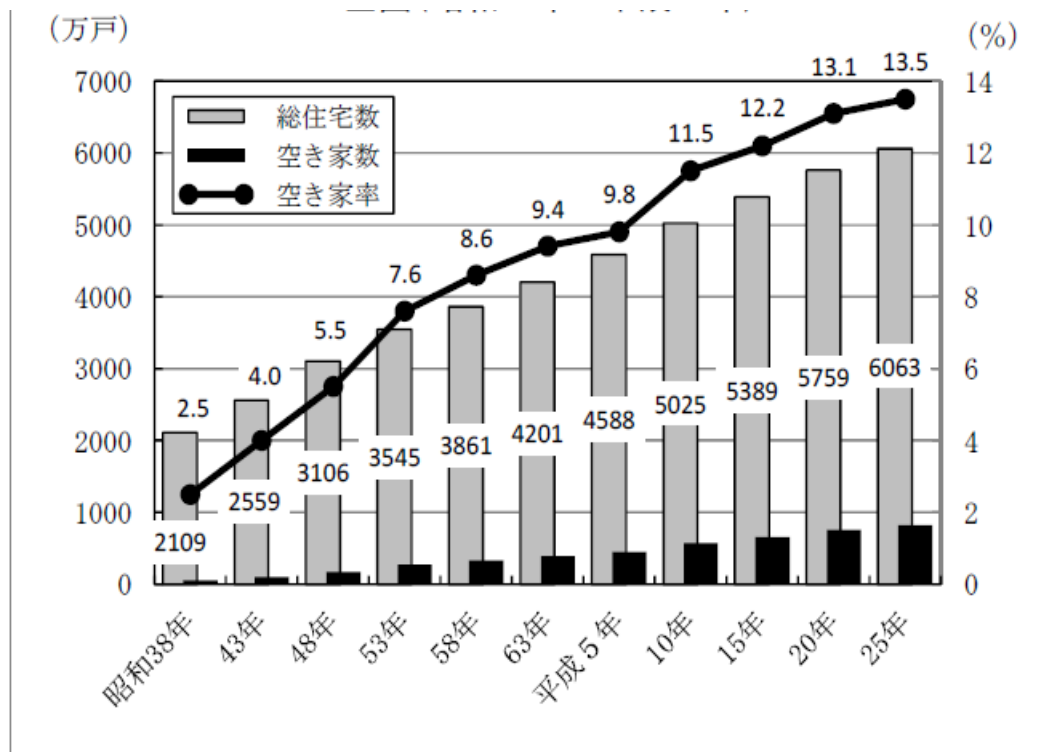


図 3 総住宅数、空き家数及び空き家率の推移 出典 総務省統計局 平成 25 年度住宅土地統計調査

第2章 現状分析

第1節 現状分析の方向性

中古住宅の定義は、完成後1年以上経過しているもの、または完成後1年未満でも、人が住んだことがあるものをさす。

現在、政府は住生活基本計画（H18）で住宅を作っては壊す社会から、住宅を長く大切に使う、ストック重視の社会への移行を示し²、また、新築にこだわらない層の増加により、近年、日本国内で中古住宅市場は注目され始めている。

しかし、問題意識で述べているように、情報の非対称性の存在があるために、中古住宅の取引量が少ない現状がある。そこで本稿では中古住宅市場を我が国で普及させるための課題や障害を明らかにし、政府の関与の在り方を考えてゆく。そのために、本章では我が国の現状、中古住宅の取引の仕組みを中心に現状分析を行う。

第2節 日本の中古住宅市場の現状

第1項 政策の転換

従来の政府の政策は住宅供給の充実と住宅不足の解消を基本的な軸としていた。なぜなら、戦後復興期～高度成長期にかけて住宅不足が問題になっており、またそれ以後も経済成長に伴い都市部への人口移転が加速度的に進んでいた。したがって都市部での住宅供給を増やす必要があった。その結果、図4のように住宅総数は年々増加していった。

しかし、人口減少が進んでいることから世帯数も減少していくことが予想され、需給のミスマッチが発生することによって、空き家が増加している。

そのため、住宅政策を転換していく必要性が以前から指摘されていた。政府はこのような背景のもと、平成18年から「市場重視」「ストック重視」によって既存の住宅を活用することを推進する住宅政策に転換した。

既存の住宅の活用を推進する政策を実現するために不動産流通システムの改革に取り組んでいて、政策を実現するための5つの柱をあげている。1つ目は消費者にとって必要な情報の整備・提供で、2つ目は不動産価格の透明性の向上、3つ目は先進的な不動産流通ビジネス流通モデルの育成・支援と成功事例の普及、4つ目は宅地建物取引業者および従業

² 2中古不動産流通市場の活性化に向けた

施策の展開について 平成25年12月土地・建設産業局 不動産業課(<http://www.kanagawa-takken.or.jp/kaiin/tyukohu.pdf#search=%E4%B8%AD%E5%8F%A4%E4%BD%8F%E5%AE%85%E8%89%AF%E8%B3%AA%E3%81%AA%E4%BD%8F%E5%AE%85%E3%82%B9%E3%83%88%E3%83%83%E3%82%AF%E3%81%AE%E9%9D%9E%E5%8A%B9%E7%8E%87%E7%9A%84%E6%B4%BB%E7%94%A8>) 2014/10/1 閲覧

者の資質の向上、5 つ目は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をあげている。

住生活基本法（H18）では住宅の長寿命化、耐震改修の促進、バリアフリー性能の向上、省エネルギーの促進などが挙げられていた。

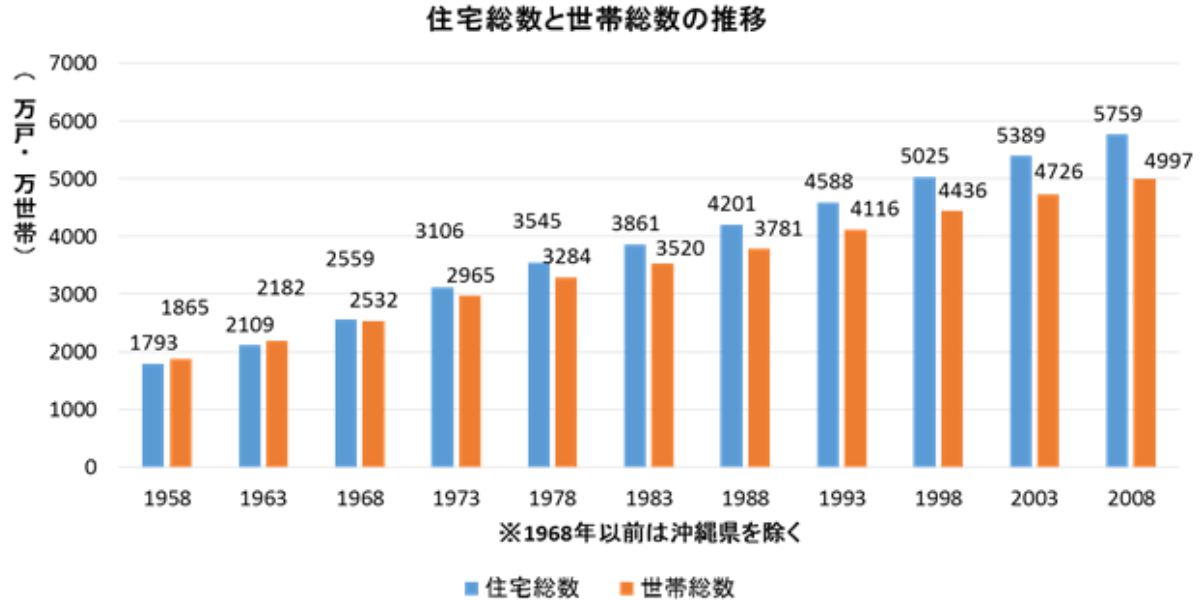


図 4 住宅総数と世帯総数の推移 出典 統計局 HP「平成 25 年住宅・土地統計調査」より筆者作成

第 2 項 中古住宅市場の現状

日本の住宅の取引について、図 5 のように中古住宅の取引量は低水準で推移している。また、割合も新築着工数が減少しているため、増加しているが依然低い数字と言える。

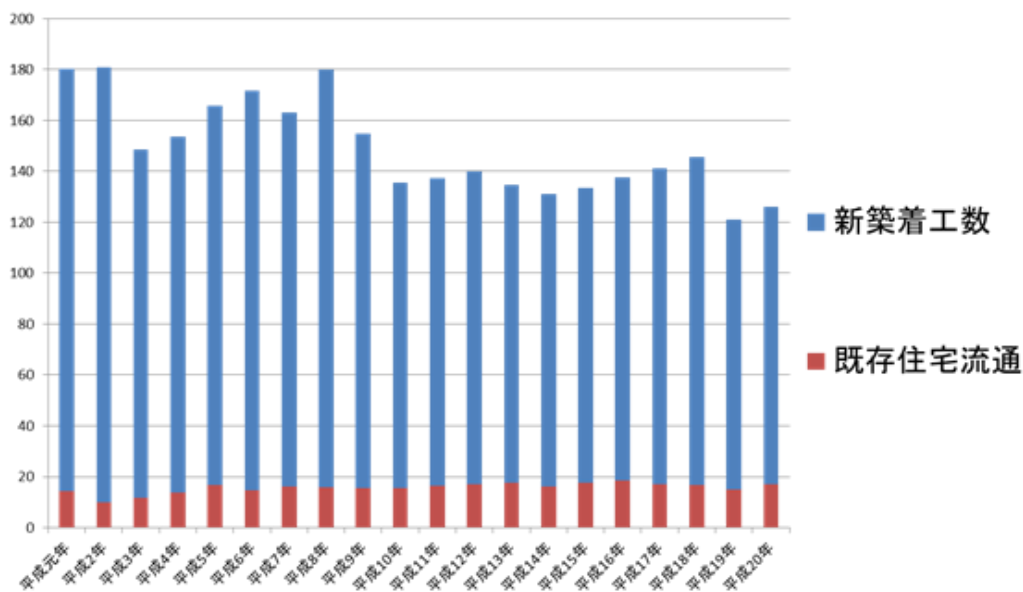
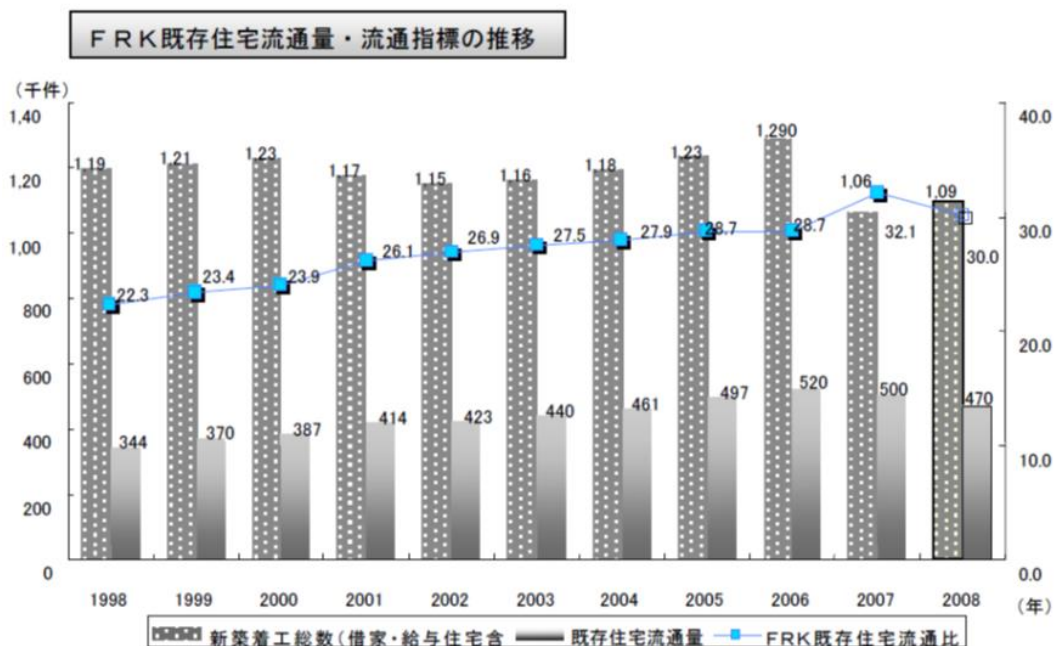


図 5 日本の住宅取引量推移 出典 住宅土地統計調査(総務省) 住宅着工統計(国土交通省)より筆者作成

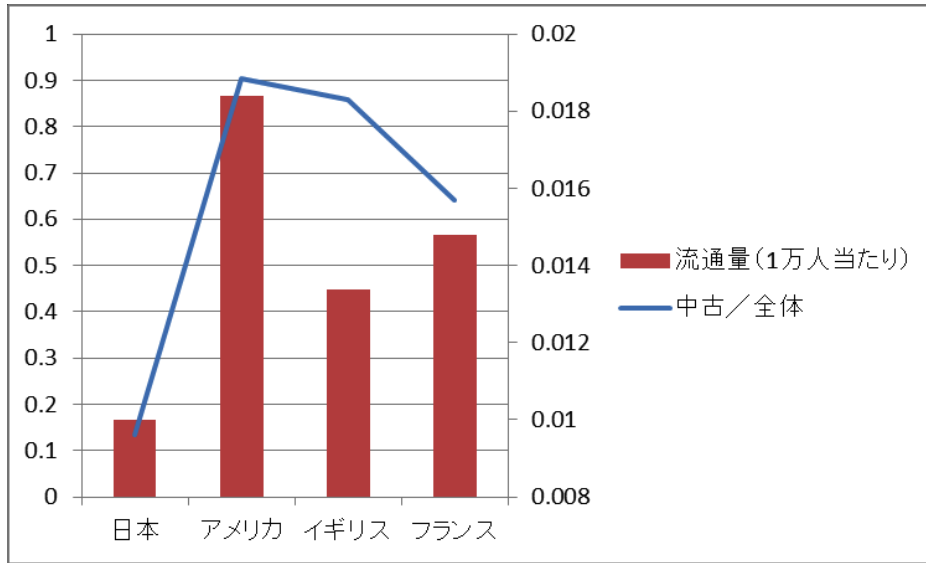
しかし、図 5 で示されている値は不動産流通現場の実態に即していないという意見が FRK (不動産流通経営協会) から出ている。政府から出されている指標は既存住宅を取得し、住宅土地統計調査時点で居住が継続されている戸数を用いている。一方で FRK は多様なライフスタイル実現のためのセカンドハウスの買い増しや法人による取得件数についても無視できないこと、さらに、住宅土地統計調査は 5 年に一度の統計調査のため、速報性に欠けることを理由に、所有権移転登記個数をベースとした政府とは計算の仕方が異なる推計を独自に作り出した。

その推計結果が図 6 で、図 5 に比べ流通量が数倍多い。

図 6 FRK 既存住宅流通量推計結果 出典 不動産流通経営協会



続いて日本の中古住宅市場を国際的に比較してみる。中古住宅流通戸数比率と 1 万人当たり流通量の国際比較を示した図 7 より、日本の中古住宅の人口当たりの流通量は他の国と比べてみると、非常に少ないことがわかる。アメリカと日本では約 5 倍も異なっている。つまり、日本の中古住宅市場は国際的にみても未発達である。



注 中古住宅流通比率は左目盛（比率）、流通量は右目盛（万戸）

図7 中古住宅流通戸数比率と1万人当たり流通量の国際比較 出典 日米不動産協力機構

第3項 海外との違い

日本と海外で中古住宅の流通量の違いに差が出る理由の一つとしてあげられるのは日本が海外とくらべて滅失住宅の平均築後年数が非常に短いことである。

日本ではスクラップアンドビルドが主流となっており、これによって住宅の資産価値の逓減が他国より大きくなっている。アメリカ、イギリスなどでは建て直しをせず、リフォームなどで対応してより長期間使い続けている。そのため、イギリスは滅失住宅の平均築後年数が約80年でアメリカは滅失住宅の平均築後年数が約66.6年に対して、日本は平均約27年しかない³。

またリフォームも中古住宅の流通量に影響を及ぼす。なぜなら、リフォームを行わないと住宅の質が落ちるので、住宅を売り出すことができなくなるからである。さらにリフォーム金額も海外と比較してみると図8のように、日本の住宅投資に占めるリフォームの割合は27.9%に対して、イギリスは57.3%、フランス56.4%、ドイツ76.8%であり、海外と比べて差がある。

³ 日本：総務省「平成15年、平成20年住宅・土地統計調査」（データ：2003年、2008年）アメリカ：U.S.Census Bureau「American Housing Survey 2003、2009」（データ：2003年、2009年）（最終情報確認日2014年9月10日）<http://www.census.gov/> イギリス：Communities and Local Government「2001/02、2007/08 Survey of English Housing」（データ：2001年、2007年）<http://www.communities.gov.uk/>（最終情報確認日2014年9月10日）

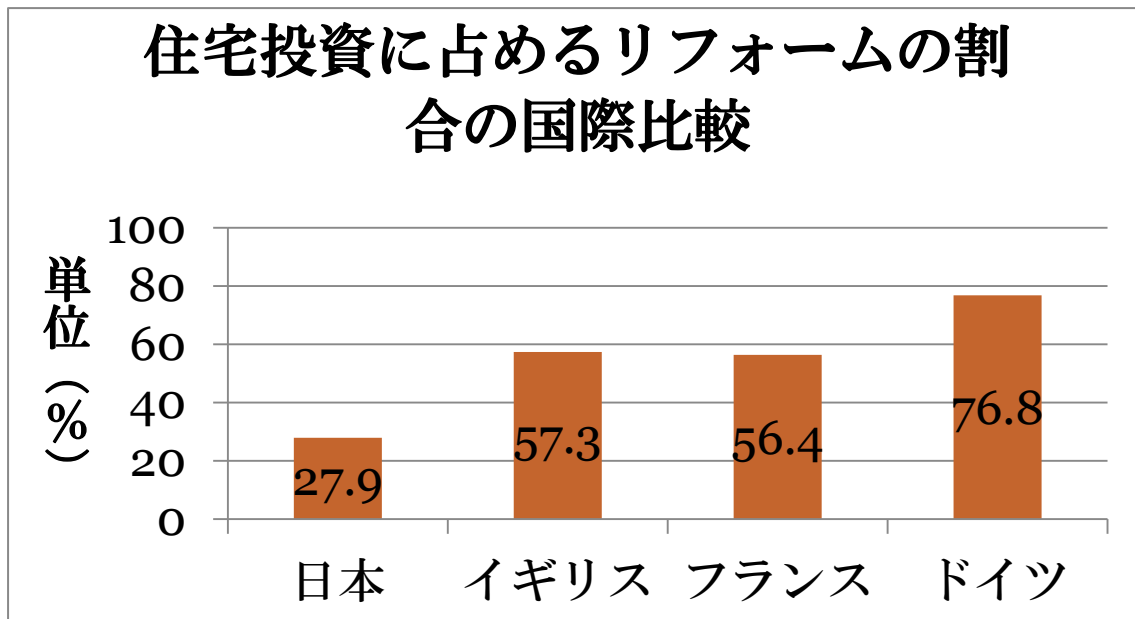


図 8 住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較 出典 日本（2011 年）国民経済計算（内閣府）及び（財）住宅リフォーム・紛争処理支援センターによる推計値
イギリス・フランス・ドイツ（2011 年）：ユーロコンストラクト資料
＜注＞住宅投資は、新築住宅投資とリフォーム投資の合計額

第 4 項 リフォームについて

日本のリフォームの平均費用は平成 22 年度住宅リフォーム実例調査報告書によれば、マンションが平均 615 万円、戸建て住宅は平均 649 万円である。図 9 によると、リフォーム費用は様々であることがわかる。リフォーム費用が高額である割合も少ないため、約 10%の人々はお金を借りて払っている。

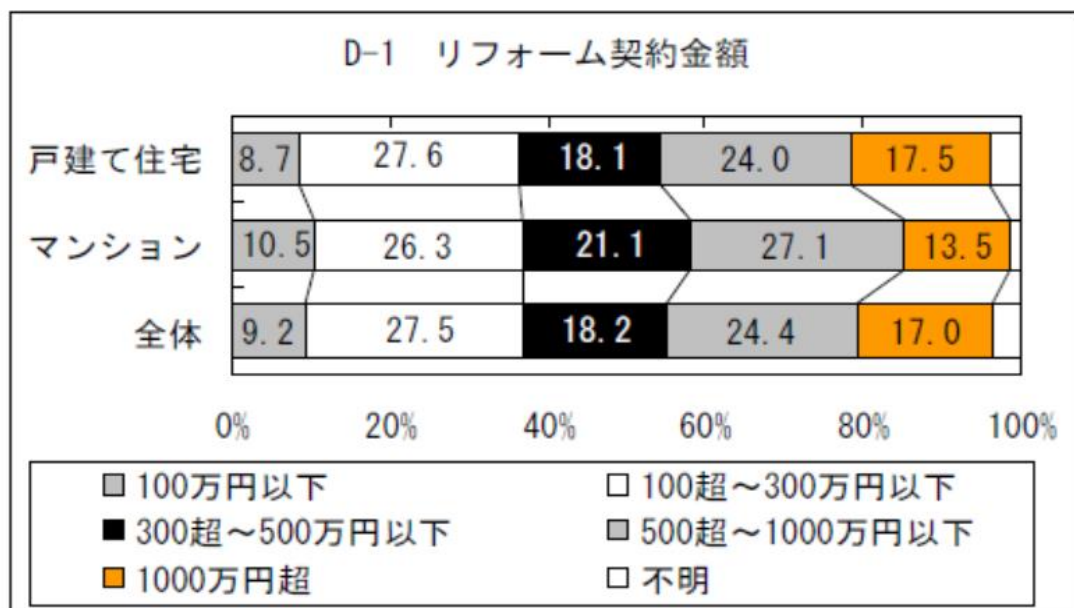


図 9 リフォーム金額 出典 平成 22 年度 住宅リフォーム実例調査報告書

中古住宅の場合約 15%は売り手によって住宅購入前にリフォームされ、約半数は購入後買い手によってリフォームされる。リフォームの内容としては購入前と購入後両方とも、クロス、床・畳やキッチン、洗面所、浴室、トイレといった水回りが多い。リフォームが行われた場合、既存流通活性化事業（H22 年度）事業者へのアンケート結果によると住宅の価値は平均約 166 万円向上する。しかし、リフォーム費用の方がリフォームによって向上する住宅の価格より高額であるため、リフォームによる住宅の価値の向上が伸びなければ、今後リフォームの投資が伸びない可能性がある。

第 5 項 中古住宅が敬遠される理由

中古住宅が選ばれない理由としてあげられるのは図 10 によると「新築の方が気持ちがいいから」、「リフォーム費用などが割高になるから」、「隠れた不具合が心配だったから」、「耐震性、断熱性の品質が低いから」、「給排水管などの老朽化の懸念があるから」などである。特に隠れた不具合が心配だったから、耐震性、断熱性の品質が低い、給排水管などの老朽化の懸念といった品質に関する事項はどれも 20%を超えていて、品質に関する情報が不足している。

つまり、買い手と売り手の間に住宅の品質に関する情報の非対称性が存在する可能性が指摘できる。

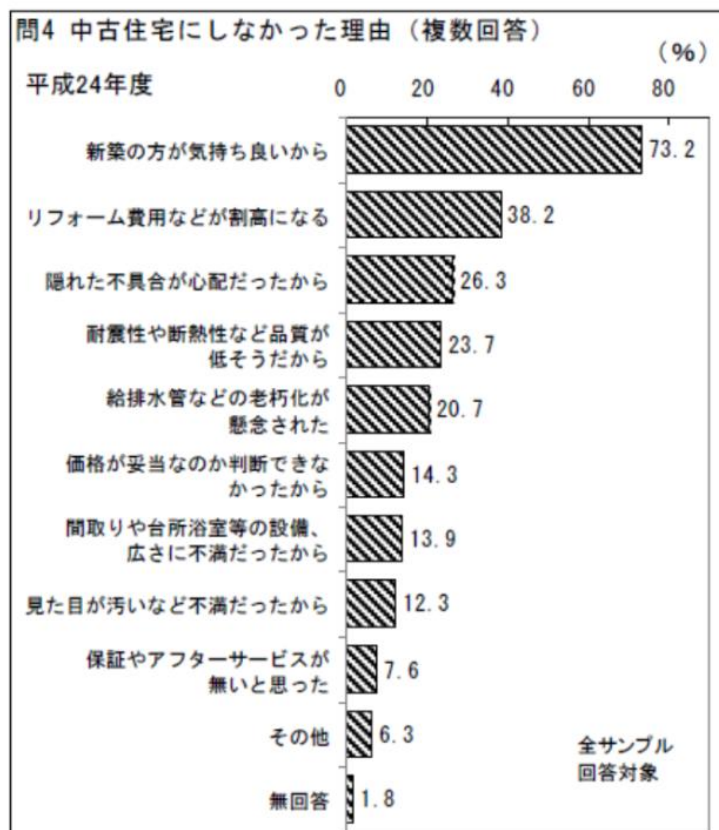


図 10 中古住宅にしなかった理由 アンケート 出典 平成 24 年度住宅市場動向調査報告書

第3節 中古不動産売買の流れ

第1項 売り手の売却の流れ

自分の住宅を売りたい人は、自分で買い手を探すかもしくは不動産仲介業者に売買を依頼する。不動産仲介業者に売買を依頼する場合、売りたい物件を査定後、価格を提示してもらう。売り物件の条件に合意した場合、速やかに媒介契約を結ばなければならない。媒介契約には専属専任媒介契約と専任媒介契約、一般媒介契約の3種類がある。その中から売り手はどの契約がいいか決めなければならない⁴。専属専任媒介契約と専任媒介契約は特定の1社に売却を依頼するもので他の会社に売却を依頼することができない。国土交通大臣の指定するレインズへの物件登録と、不動産会社の売り手に対する売却活動の業務状況報告⁵が義務付けられている。レインズとは国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータネットワークシステムのことである。このシステムは指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取り、また情報提供を行うシステムである。

専属専任媒介契約の場合は売り手が自ら見つけた購入希望者と直接売買の契約を締結できないが、専任媒介契約は売り手が自ら見つけた購入希望者と直接、売買契約を締結することができる。専属専任媒介契約と専任媒介契約は拘束力が強いとため、契約の有効期間は最長三ヶ月以内と定められていて、さらに更新期間も三ヶ月以内と定められている。

一方で一般媒介契約は複数の仲介業者に重ねて媒介契約を依頼することができる。しかし、レインズへの物件登録と、不動産会社の売り手に対する売却活動の定期的な業務状況報告が義務付けられていない。また、契約期間は定められてはいないが、行政指導では三ヶ月以内になっている。

契約後仲介業者はレインズへの登録を行い、チラシの作成、インターネットへの物件掲載等、販売活動をおこなう。買い手が現れた場合には、仲介業者は現地案内や営業をおこない、契約成立まで持ち込む。契約成立後には、残金決済や引き渡しまで宅地建物取引業者として義務を負う。

第2項 購入の流れ

購入希望者は最初にインターネットやチラシ、情報誌、仲介業者に相談するなどして情報収集をおこなう。希望に合った物件を見つけたら、実際に物件を見学（内見）する。その後、購入したい物件を決めたら、不動産仲介業者を通じて書面で購入の意思表示をする。その際、価格や引渡し等の条件を交渉し、条件が合えば契約となる。

売買契約の前に重要事項説明を不動産会社から受ける。重要事項説明とは不動産売買にあたり不動産会社が買い手に説明しなければならない事項のことであり、法律で義務として定められている。説明の内容は対象不動産の登記簿に記載された事項、都市計画法、建築基準法等の制限、契約解除などの事項が含まれている。

第3項 仲介手数料の仕組み

仲介業者は、その努力により売買等の契約を成立させたときにはじめて媒介報酬を請求できる。仲介手数料には上限が定められているが⁶、一般的に不動産会社は、上限になるように仲介手数料を設定する。金額別に上限が定められていて、以下の図 11 のようになっている。この報酬金額は依頼主の一方から得られる金額で、もし依頼主が売り手と買い手

⁴宅地建物取引業法第32条 第2項

⁵専属専任媒介契約は売り手に1週間に1回以上、専任媒介契約は2週間に1回以上売り手に対して文書で報告しなければならない。

⁶宅地建物取引業法 第46条

の両方であったら、報酬金額は 2 倍になる。仲介手数料の計算は例えば売買価格⁷が 400 万円以下なら、200 万円までが 5.4%、200 万円を超える残りの額に 4.32%が適用される。つまり、400 万円を超える金額は 3 つの区分で計算しなければならない。非常に計算が難しいため、400 万円を超える金額は通常次の簡易計算式が使われる。

仲介手数料（税込）＝ 売買価格の 3.24% ＋ 6.48 万円

この式を使うと区分ごとに計算する方法で出た結果と同じ結果が出る。

売買代金 (消費税を含まない)	媒介報酬(仲介手数料) (消費税を含む)	
200万円以下の金額	5.4%以内の額	= 5%+消費税
200万円を超え400万円以下の金額	4.32%以内の額	= 4%+消費税
400万円を超える金額	3.24%以内の額	= 3%+消費税

図 11 仲介手数料上限額 出典 わかりやすい 仲介手数料 講座より筆者作成

第 4 項 瑕疵担保責任

住宅購入後に、引き渡し時には知り得なかった雨漏りや建物本体の白アリ被害のような欠陥などが発覚した場合、売買契約に基づいて、売り手へ物件の修繕や損害の賠償を求めることができる。また、欠陥などが重大で、住むことができない場合などは契約の解除を求めることも可能である。このように物件に隠れた瑕疵があった場合の売り手の責任を「瑕疵担保責任」と言う。

不動産売買では、売り手が瑕疵担保責任を負う期間を限定することが一般的で、この期間は契約書に必ず記載される。売り手の責任期間を超えている場合、欠陥などが発覚したときに、原則として損害賠償や契約の解除などを求めることはできない。

新築住宅の場合、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」によって、売り手は住宅を引き渡した時から 10 年間、「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」に対して瑕疵担保責任を負うことが義務づけられている。しかし、買い手が瑕疵担保責任に基づいて請求をしても、倒産などで売り手に支払い能力がない場合、賠償が受け取れない場合がある。そこで「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（住宅瑕疵担保履行法）」が定められて、売り手に資力確保措置が義務付けられた。この法律によって、新築住宅購入者の保護が更に手厚くなった。

一方で中古住宅の場合は、売り手が個人の場合は瑕疵担保責任期間が引き渡し後 1 か月から 3 か月程度で、責任を負わないとする特約も有効とされている。また、宅地建物取引業者が売り手である場合は、買い手に対して、少なくとも引き渡しの日から 2 年間は瑕疵担保責任を負うことになっていて、瑕疵担保責任期間を最低期間である 2 年間に限定されることが多い。つまり、中古住宅の瑕疵に対する保障は長くても 2 年で、新築住宅よりも非常に短い。このように、新築住宅と中古住宅における保証の差異が中古住宅の購入者にとって不安材料の一つとなっている。

第 5 項 問題点

中古住宅の売買の問題点として最初にあげられるのは不動産仲介業者が売り手と買い手の代理人それぞれの役割を担っていることである。売り手と媒介契約を結んでいるため、売り手の立場にたち、買い手に不利な仲介を行う可能性がある。これは民法でいう双方代理の禁止に違反する可能性がある。

⁷ ここでいう売買価格は消費税を抜いた価格である。

清水(2007)では不動産売買を仲介する業者が価格を釣り上げている可能性に言及する。その原因は仲介手数料が住宅の売買成約額に比例して支払う形態が宅地建物取引業法によって規定されていること、不動産仲介業者は住宅の売り手・買い手双方の代理として機能していることが挙げられる。清水(2007)でも不動産仲介業者について「価格を上方に誘導するインセンティブを持ち、売り手側に立った行動に偏る可能性」(p82)と言及されているが、その実証は課題とされていた。

第4節 中古住宅と中古車の違い

レモン市場として代表的にあげられるのは中古車市場がある。レモン市場とは、財やサービスの質について、売り手と買い手の間に「情報の非対称性」が存在するので、高くても高品質のものが出回りにくくなる現象の事である。ともにレモン市場とされているものの、両者の間には相違がみられる。

中古住宅市場と中古車市場の違いとして、まず仲介業者の商品に対する情報量が挙げられる。中古住宅の仲介業者はレイنزにアクセスして、情報を手に入れることができる。またリフォームを仲介業者が行うなど、物件情報を豊富に持っている場合もあるが現実としてはデータベース上へのアクセスによる表面的な情報しか持っていないことも多い。一方で中古車の業者は下取り車やオークションでの自前の商品しか扱っておらず、従って車検の状況や累計走行距離など必要な情報が手元に揃っているのである。

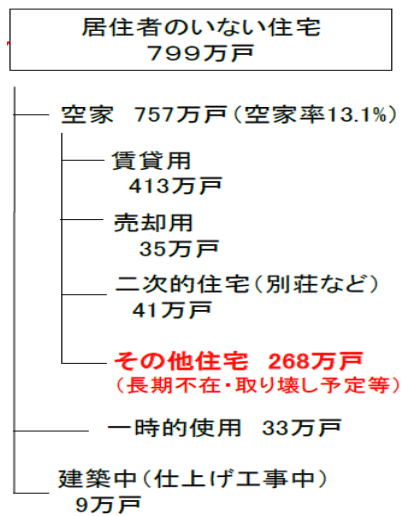
また住宅と自動車の財の性質そのものにも違いがある。自動車は財の同一性があるのに加え、多くの消費者が買い替えを行うため、件数で見た時の市場規模が大きい。しかし住宅の場合は財の同一性が存在しないことが指摘されている。なぜなら、同じ住所の同じ物件はただ一つのみ存在し、隣の家であっても必ず異なる点があるからだ。これは不動産の特性であるといえる。また、日本では住宅の買い替えは現時点で活発ではなく持ち家を複数回売買することは稀であるといえる。このように中古車市場と中古住宅市場には差異が存在しているため、両者の比較の際には注意が必要である。

第5節 空き家

第1項 空き家問題

空き家が増加していると前で述べているが、空き家が存在によって引き起こされる問題がいかようであるのかというこの章で考察してみる。

空き家の種類は図 12 のように賃貸用、売却用、二次的住宅、その他住宅 4 種類である。賃貸用、売却用は賃貸又は売却のために空き家になっているところで、二次的住宅は別荘及びその他の用途で使われる住宅である。その他の住宅とは他の 3 種類以外の人に住んでいない住宅のことで、例えば入院や転勤などで居住者が長期的に不在である住宅や、間もなく取り壊される住宅をさす。この章では外部不経済をもたらすその他の住宅に焦点を当てる。

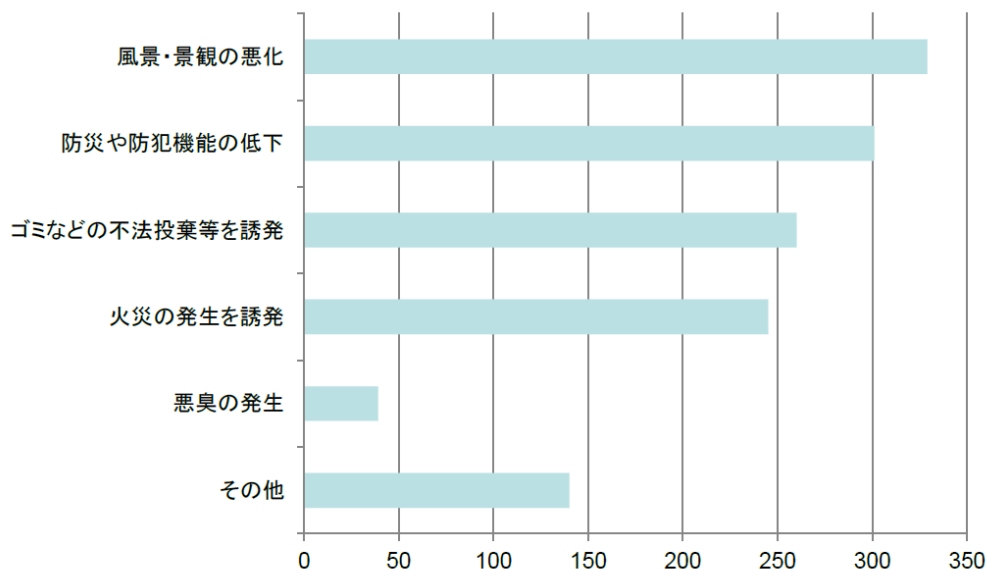


(資料) H20年住宅・土地統計調査[総務省]

図 12 空き家分類 出典 平成 25 年 空き家問題の現状と取組みについて 国土交通省

空き家が増加することで外部不経済が発生することは前に述べた。外部不経済の例として挙げられたのは、①ゴミの不法投棄の場 ②放火や不法侵入などの犯罪の温床 ③犯罪の温床による治安の悪化 ④住民不安であったが、それ以外にも図 13 で示した通り、風景・景観の悪化など様々な問題が発生している。空き家による悪影響は様々にわたり、空き家の増加はさげなければならぬ。

管理水準の低下した空き家や空き店舗の周辺への影響



※国土交通省による全国 1,804 全市区町村を対象とするアンケート (H21.1) 結果。回答率は 67%※上記の件数は、複数回答によるもの

図 13 空き家の周辺への影響 出典 平成 25 年 空き家問題の現状と取組みについて 国土交通省

第2項 空き家と中古住宅市場の関わり

空き家になってしまい、何年間も放置されると、畳の劣化や床下の腐朽が進んでしまう。その結果市場価値がなくなり、売れなくなってしまう可能性が高い。また、売れるようにするには補修などが必要なため非常にコストがかかってしまう。したがって、一旦空き家になると人がそこに住む可能性は非常に低く、空き家は減ることはない。

空き家対策の一つと手段としてあげられるのは、空き家になる前に他の人々に家を買って住んでもらうことである。つまり、空き家対策として、中古住宅市場の活性化は不可欠である。

第6節 現状分析のまとめ

以上の考察から、今後中古住宅の需要が見込まれるにもかかわらず、日本の中古住宅市場は他国に比べ非常に未発達であることがわかった。その理由として、以下の5点が主にあげられる。

- ① 海外と比較して住宅の資産価値の逓減が他国より大きく、滅失住宅の平均築後年数が非常に短い。
- ② 中古住宅に関する品質の情報が不足している。
- ③ 中古不動産の仲介制度に問題が存在している。
- ④ リフォームの価格評価について

特に①、②に関しては中古住宅市場の発展の阻害要因として、先行研究などでもあげられているので、改善策を考えなければならない。

第3章 先行研究

第1節 先行研究の概要

今回の研究にあたって 4 つの先行研究を参照した。財団法人 日本住宅総合センター（2011）『中古住宅市場と情報の非対称性』・清水千弘（2007）『不動産市場の情報不完全性と価格形成要因に関する研究』・財団法人 日本住宅総合センター（2007）『建築後年数の経過が住宅価格に与える影響』・財団法人 日本住宅総合センター（1985）『中古住宅の性能保証システムに関する基礎的調査研究』である。次節でこれらの文献の意義と本稿における位置付けについて述べていく。

第2節 情報の非対称性の実証

（財）日本住宅総合センター（2011）『中古住宅市場と情報の非対称性』では、Web を用いて集計されたアンケートデータを使用し分析することで、日本の中古住宅市場において以前から指摘されていた情報の非対称性の存在を実証している。そして、住宅の品質情報が不足することで住宅購入に影響を与える、という結論を下している。中古住宅市場について分析する上で情報の非対称性を考慮することは欠かせないといえ、本研究でもこの情報の非対称性に触れつつ、分析にあたる方針である。また、この研究において情報の非対称性が中古住宅市場に存在するのは日本に特有の事象であることを述べていることから本稿では海外ではどのようにしてこの問題を解決しているのかという点に留意して政策提言を進めていくことにする。

清水千弘（2007）『不動産市場の情報不完全性と価格形成要因に関する研究』では中古住宅における市場価格と完全情報価格との間には差がありこれを超過価格と定義し、その存在を実証している。超過価格とは、情報の非対称性によって生じる本来の価格（完全競争価格）との乖離と定義している。つまり、完全競争市場ならば「市場価格で売り手はすぐに売却できるし、買い手も多くのサーチ行動をしなくとも最適な物件を見つけることができる」（清水 2007 p82）といえる。この時不完全情報下の市場では売り手・買い手の両者に損失を被っているのである。売り手の損失については、情報の非対称性が存在すると売買に相当量の時間を要することになる。従って速やかに売却できないことは、売り手が売却にかかる期間は資産の有効的な活用が見込めないことに、また住宅の買い替えを検討している人には資金調達の目処がつかないことにつながる。また、買い手の損失も不完全情報下では購入後に欠陥の存在などのミスマッチが起きる可能性やそれを回避するためにサーチをすることで本来ならば余分にならない費用が発生するといえる。

清水（2007）では売り手については売却にかかる期間についての機会費用の枠組みで、買い手についてはサーチモデルを用いて、「売り手」「買い手」それぞれにおける情報が欠

如することから発生する経済的損失を計算している。本稿では情報の非対称性が存在し売り手に損失が存在するときに、売り手はどのような価格のつけ方をするのかという点を考えていく。つまり、売却に時間を要する場合に売り手の行動としては少しでも早く売却したいがために価格を多少割安にする可能性があるのではないかと考えた。特に住宅の買い替えを行う際には資金が手元に必要なので売却にかかる期間が長引くことを避けようとするのが考えうる。実証分析においてこの点について示していく。

計量分析の手法を参照する上で前述の清水（2007）および（財）日本住宅総合センター（2007）『建築後年数の経過が住宅価格に与える影響』を用いる。清水（2007）では住宅価格についてヘドニック法を用いて分析している。ヘドニック法とはある価格を様々な性能・機能による価値の集合体（＝属性の束）とみなすことで商品価格を重回帰分析によって推定する手法を指す。このようにして求めた関数をヘドニック関数という。また（財）日本住宅総合センター（2007）ではヘドニック法に加えリピートセールス法での住宅価格の推計がなされており、本研究における住宅価格の推計モデルを構築する上で、またモデルとなる関数選択を進めるうえでの指針としていく。リピートセールス法とは複数回売買が行われた商品を分析対象とするため商品の質に関しての定量化をする必要がなく、異時点間における価格変化を測定することで価格指数を推定する手法である。使用する手法については後述の実証分析に譲る。またこれらの先行研究を参照することで説明変数の設定を適切に行うことが可能になり、モデルの過少定式化バイアスなどの誤った分析を防ぐことができると考えている。

財団法人 日本住宅総合センター（1985）『中古住宅の性能保証システムに関する基礎的調査研究』では中古住宅の流通と瑕疵の実態を調査するとともに性能保証システムについての問題点や制度のあり方などについて実情を踏まえてまとめている。先行研究は約 30 年前に出されたものであるため、本稿では実証分析を踏まえより実情にあったものを提示していくことで独自性を打ち出していくことができると考えている。

第4章 実証分析

第1節 仮説

現在、日本の中古住宅市場が未発達な理由として情報の非対称性、中でも価格・品質に関する情報の非対称性が存在することがあげられている。したがって、本稿では中古住宅の価格がどのように決定するかに注目し、仮説を立てた。仮説は以下の通りである。

第1項 売り手の売却行動について

まず中古住宅の売り手は、できるだけ早く売ろうとしており、値段よりも重要だと考えている、と考える。つまり、売り手にとって「早く売れること $\geq$ 高く売れること」が選好として強いことを提示する。情報の非対称性が存在することで売却に時間がかかる場合に売り手が取りうる選択肢として、少しでも早く売れるように価格を下げるのか、または売却にかかる時間を犠牲にしてでも高く売ろうとするのかという2つが考えられる。住宅の買い替えを検討している売り手が多数いることを考えると全体的な傾向として少しでも早く売却しようとすると考えられる。

第2項 リフォームによる住宅価格向上について

現状分析においてリフォームしていることで価格が平均して約 166 万円上昇する一方で平均費用がそれより高くなっていることを述べた。これを実証するために本稿ではリフォームが価格に有意に影響を与えていると仮定し、これに加え費用に見合った価値向上がなされているか検討する。

第3項 建築基準法改正が価格に与える影響

1981 年に改正した建築基準法の耐震基準強化が、価格に正の影響を与えると考える。1981 年の改正建築基準法とは 1978 年（昭和 53 年）の宮城県沖地震を受けて大幅に耐震基準が見直され、「新耐震設計基準」と呼ばれる耐震強度の目標が具体的に明記された。基本概念として、震度 5 程度の中地震に対しては、建物の仕上げ、設備に損傷を与えない。また構造体を軽微な損傷に留めること、また震度 6 程度の大地震に対しては、中地震の 2 倍程度の変位を許容するが、倒壊を防ぎ、圧死者を出さない、というものである。この法律に則って建てられた住宅は阪神・淡路大震災などでもそれ以前の住宅に比べ被害が少なかったということが知られている。このように、建築基準法の改正が住宅の質に大きな影

響を与えていることが考えられるため、1981 年以後に建てられた建物⁸はそれ以前の建物に比べて価格が高くなっていると仮定する。

第2節 分析手法

本稿における分析手法について述べる。先行研究でも述べた通り、住宅価格の推計手法にはヘドニック法およびリピートセールス法がある。両手法にはそれぞれ一長一短であるためこれについて纏めたうえで、本稿での分析手法の採択について言及する。

ヘドニック法では価格推計を行う上でサンプル数を確保しやすい一方、重要な属性が観察されていない場合には過少定式化バイアスが存在してしまい、係数推定量に不偏性と一貫性が得られなくなってしまう。他方、リピートセールス法では複数回売買された物件を取り扱うので属性に変化がないと仮定する場合ヘドニック法のように属性をコントロールする必要がないため、過少定式化バイアスが解消される。しかしながら日本では複数回売買された物件数が少ないためサンプル不足が懸念される上に、推計の対象になるサンプルに偏りが発生するサンプルセレクションバイアスが指摘できる。

以上のような問題点を踏まえると本稿ではヘドニック法を用いて推計を行うべきである。なぜなら、リピートセールス法におけるサンプル不足とサンプルセレクションバイアスを解消することが難しいと考えられるためである。また、ヘドニック法における過少定式化バイアスは先行研究を参照し、さらに独自の説明変数を加えることで解決できると考えている。

第3節 分析

第1項 分析データ

本稿では、株式会社ネクストの住宅・不動産情報ポータルサイト『HOME'S』を通じて、収集された東京 23 区内の中古マンションの取引価格データを使用した。清水(2007)『不動産市場の情報不完全性と価格形成要因に関する研究』では中古マンションの価格取引データを株式会社リクルートが発行する住宅情報誌の『週刊住宅情報』・『住宅情報タウンズ』を用いていたが、同社の住宅情報誌では 2012 年 3 月 21 日号をもって『東京 23 区版』が廃刊となり最新のデータを用いて同様の分析を行うことが不可能であった。そのため、物件数や掲載している情報量が多い『HOME'S』を採用することにした。前節で述べたようにヘドニック法では過少定式化バイアスに注意する必要があるため情報項目が多い情報源を利用すべきであると考えたためである。説明変数となる建物属性に関するデータは、先行研究である清水(2007 同上)・財団法人日本住宅総合センター(2007)を参考にしつつ決定した。

第2項 変数の設定

分析に使用する被説明変数及び説明変数について述べる。被説明変数は住宅の価格である。次は説明変数について説明する。まず、建物の属性を表す数量データとして「専有面積:room_area」「バルコニー面積:balcony_area」「築年数:year」「築年数の 2

⁸ 正確には 1981 年 6 月以降に建築の申請が行われた建物を指すが、この建築申請日を把握するのが困難なため、本稿では築年数で推計を行う。

乗 :year²」 「総戸数 :number_of_rooms」 「階数 :floors」 「管理費 :administrative_expence」を加えた。ここで「築年数の2乗」を加えた理由は築年数による価格低下が線形でない可能性を考慮したためであり、「総戸数」を説明変数に加えた理由は、マンション全体の規模や共有スペースの充実などの代理変数になるといえるからである。また、「管理費」を加えた理由として、管理費を既存の住宅への投資や防犯への備えと考え、それによって住宅の価値保全に影響を与えようと考えたからである。

住宅のアクセス利便性をはかる変数として「徒歩時間:walk_minutes」を設定した。しかし、最寄りがバス停であるマンションも存在したので、「徒歩時間=徒歩時間+バス乗車時間+最寄りのバス停までの徒歩時間」と定義し、「徒歩圏ダミー:walk_area」を導入することで交通手段の格差を制御することにした。また、最寄りが駅であっても徒歩時間が20分を超える場合においても「徒歩圏ダミー:walk_area」を導入することにした。

また、各物件の売買価格は市場の流動性に影響されることが考えられる。そこで市場の流動性を、その物件が市場に滞留している時間と考え、2014年9月10日を起点に物件が『HOME'S』に掲載されてからの時間、「市場滞留時間:date_difference」を説明変数に加えた⁹。さらに現状分析で述べたように住宅の売り手と不動産仲介業者の媒介契約期間は3か月が基本であることを反映させるために「90日ダミー:day_d」も説明変数に加えた。

加えて物件の質をコントロールするダミー変数として、方位に関する「南向きダミー:south_d」、「角部屋ダミー:corner_room」、オートロックかどうかを見る「オートロックダミー:autolock_d」、駐車場の有無を見る「駐車場ダミー:parking_d」を設けた。また、近年のリフォーム市場の活性化や、本論文が扱うのが中古マンションであることを考慮して「リフォームダミー:reform_d」も変数として使用した。

以上のような説明変数はマンションの立地や建物に帰属する要因であるが、行政サービスなどの地域的な価格差や沿線単位での価格差が存在することも考えられる。そこで前者を制御する変数として「23区ダミー群:ku_d」、後者を制御する変数として「沿線ダミー群:sen_d」をそれぞれ導入する。

また、1981年の建築基準法の改正が建物のづくりに影響を与えることを想定し、仮説(3)に基づいて時系列ダミーとして、「1981年ダミー:year_d」を加える。以下に説明変数について纏めた表1を添える。

⁹ 先行研究では週単位で発行される住宅情報誌を遡り掲載されている週を市場滞留時間としていた。しかしながらインターネットサイトの場合、売買契約が成立した物件に関してはその掲載が終了してしまうため、遡って計測する手法が不可能であった。この点に関しては今後の課題としたい。

(表 1) 説明変数一覧

説明変数	内容	単位
専有面積 room_area	マンション専有面積	m ²
バルコニー面積 balcony_area	マンションバルコニー面積	m ²
築年数・築年数の 2 乗 year・year ²	マンション築年数	年
徒歩時間 walk_minutes	徒歩時間+バス乗車時間+最寄りバス停までの時間	分
総戸数 number_of_rooms	同一マンション内の総戸数	戸
管理費 administrative_expence	マンション管理費	円/月
市場滞留時間 difference_date	9 月 10 日 - 掲載日	日
階数 floors	階数	階
南向きダミー south_d	南向き:1 それ以外:0	(0, 1)
角部屋ダミー corener_room	角部屋:1 それ以外:0	(0, 1)
オートロックダミー autolock_d	オートロック有:1 無:0	(0, 1)
駐車場ダミー parking_d	駐車場有:1 無:0	(0, 1)
徒歩圏ダミー walk_area	最寄り駅から徒歩のみで時間が 20 分以下:1 それ以外:0	(0, 1)
リフォームダミー reform_d	リフォーム、リノベーション有:1 無:0	(0, 1)
23 区ダミー群 ku_d	N 番目の区:1 それ以外:0	(0, 1)
沿線ダミー群 sen_d	k 番目の沿線:1 それ以外:0	(0, 1)
90 日ダミー day_d	市場滞留時間が 90 日を超えるもの:1 それ以外:0	(0, 1)
1981 年ダミー year_d	1981 年以前に建築されたもの:1 それ以外:0	(0, 1)

第4節 分析結果

前節の被説明変数、説明変数を用いて最小二乗法で推計する。以下の表 2 に基本統計量を乗せる。また、表 3 に推計結果を記す。

(表 3) 基本統計量

	平均	標準偏差
価格	3423.523	2640.975
専有面積	59.58711	22.88657
バルコニー面積	8.614465	6.953225
築年数	24.17364	12.95367
徒歩時間	8.103524	4.714501
総戸数	88.09728	135.8081
管理費	13829.37	8731.106
市場滞留時間	107.4225	130.4428
階数	4.994126	4.516746
南向きダミー	0.332599	0.47201
角部屋ダミー	0.371145	0.4832
オートロックダミー	0.466593	0.498974
駐車場ダミー	0.441263	0.496629
徒歩圏ダミー	0.971733	0.165766
リフォームダミー	0.353524	0.478151
90 日ダミー	0.389134	0.487643
180 日ダミー	0.268355	0.443185
サンプル数	2724	

(表 3) 分析結果

説明変数	係数	t 値	説明変数	係数	t 値
専有面積	61.82	33.28***	角部屋ダミー	-148.51	-2.67***
築年数	-69.61	-7.38***	オートロックダミー	-121.96	-1.99**
築年数の 2 乗	0.617	2.89***	駐車場ダミー	53.90	1.68*
徒歩時間	-44.40	-6.55***	徒歩圏ダミー	512.27	3.72***
バルコニー面積	30.47	6.74***	リフォームダミー	-123.24	-0.81
総戸数	0.27	1.14	沿線ダミー群	YES	
管理費	37.13	8.83***	23 区ダミー群	YES	
市場滞留時間	0.26	1.12	90 日ダミー	-79.49	-3.09***
階数	92.99	19.76***	1981 年ダミー	-304.15	-2.75***
南向きダミー	-105.06	-1.86*	自由度修正済み決定係数	0.7466	

推計結果より、価格に正に有意な説明変数としては、「専有面積」「築年数の 2 乗」「バルコニー面積」「管理費」「階数」「駐車場ダミー」「徒歩圏ダミー」、負に有意の要因な説明変数については、「築年数」「徒歩時間」「南向きダミー」「角部屋ダミー」「リフォームダミー」「90 日ダミー」「1981 年ダミー」が存在することが分かった。先行研究と同じ説明変数については同様の結果が得られ、予想とパラメータの符号が一致した。また自由度修正済み決定係数が「0.7466」なことからもモデルの妥当性は認められる。本分析において特に注目している変数である「90 日ダミー」の係数が負で有意に出ていることから、売り手にとって「早く売ること≧高く売ること」とした仮説が支持される

形になった。また、「1981 年ダミー」の係数が負で有意に得ていることから、建築基準法の耐震基準強化が価格に上乗せされていることが支持されたことも読み取れる。ただし、この価格差が正当な評価といえるのかについては更なる検討を要するといえる。さらに、「リフォームダミー」が有意で出ていないことにより、リフォームしているかどうかは価格に正当に評価されていないことがわかった。まとめると、情報の非対称性下では中古住宅の売り手は早く売するために価格を売り出す間に引き下げられていること、リフォームが価格にあまり影響を与えないこと、建築基準法による耐震基準の強化が価格にプラスの影響があることがわかった。この価格評価が正当であるかどうかについては我々では判断ができず、今後の課題であるといえる。

次に、同じ説明変数のもと専有面積別分類した上で同様の分析を行い、注目する 3 つの説明変数の関係についてみていく。ここで専有面積別に分ける理由としては、面積について購買者層や使用用途が違ふと考えられるからである。分類の手法については前述の清水(2007)を参照し 25 m²未満・25 m²以上~85 m²未満・85 m²以上の 3 つとした。具体的に専有面積が 25 m²未満の住宅については一人暮らし用住宅と考えられ、25 m²以上~85 m²未満については家族用、85 m²以上は富裕層向けと捉えられる。仮説を分析するのに必要な「90 日ダミー」「1981 年ダミー」「リフォームダミー」を載せる。分析結果は以下の表 4 である。

(表 4) 面積別分析結果

専有面積	25 m ² 未満		25 以上~85 m ² 未満		85 m ² 以上	
説明変数	係数	t 値	係数	t 値	係数	t 値
90 日ダミー	-180.91	-2.43**	-389.16	-2.23**	123.48	0.09
1981 年ダミー	-382.77	-3.03***	48.93	0.89	23.77	0.03
リフォームダミー	129.11	1.29	122.8	3.74***	612.01	1.05
サンプル数	145		2329		250	
自由度修正済み 決定係数	0.82		0.74		0.71	

※**5%水準で有意 ***1%水準で有意

推計結果を順にみていく。面積別で見ると、85 m²以上の物件については上の 3 つの変数についてはどの変数も有意ではなかった。従って富裕層に固有の要因を考慮する必要な可能性がある。要因については流通量の少ないことで価格が割高であっても取引が成立する可能性が一つ挙げられる。また富裕層の不動産購入にあたって価格を細かく気にしないことも考えられる。しかしながら、要因分析については具体的な検討の手法が確立していないため今後明らかにしていきたいと考えている。

次に変数ごとに注目すると 90 日ダミーが有意に出たのは 25 m²未満と 25 以上~85 m²未満になり、1981 年ダミーが有意に出たのは 25 m²未満のみ、リフォームダミーが有意に出たのは 25 以上~85 m²未満のみとなった。90 日ダミーが 25 m²未満と 25 以上~85 m²未満で有意になったことは売り手にとって売却にかかる時間は非常に重要であり、価格を引き下げることを厭わないということがわかる。1981 年ダミーについては 25 以上~85 m²未満で有意ではなかったことは予想と異なったが、部屋面積が広いマンションでは価格も高くなるため、安いマンションに比べて建物の強度が高いことが原因として考えられる。最後にリフォームダミーについてであるが、有意にでたのが 25 以上~85 m²未満のみであったこと、またその係数が 122 万円と平均 600 万円強のリフォーム費用と比べて大きく乖離していることからリフォームによる価値の向上を正当に評価できていないことが示された。

最後に分析のまとめを行う。実証分析の結果より、情報の非対称性が存在する時に中古住宅の売り手にとって住宅を早く売ることが高い値段で売却することよりも優先される、

という仮説が採択された。このことから、買い手にとっては価格に関する情報が不透明ではあったが、実は安めに設定されていることが指摘できる。このことは、85 m²未満の物件で特に顕著である。そこで、価格の裏付けに関する政策を打ち出す必要性が出てきた。また、1981 年ダミー、リフォームダミーなどの結果から、住宅の質に関する情報が価格に部分的に反映されていることが分かった。しかし、これらがどのくらい反映されるかは、面積別によって異なることも事実である。またリフォームについては費用と効果が釣り合っていない。それ故にリフォームなどで住宅の価値の維持に努めた場合、それを正当に評価し価格に反映する政策も必要であることが分かった。以上のような考えのもと、次章で政策提言を行う。具体的には

I. ホームインスペクション制度の普及促進および制度の見直し

II. 中古住宅評価書の改革

III. レインズの改革

の3点を提示する。

第5章 政策提言

第1節 ホームインスペクション制度の普及

第1項 ホームインスペクション制度の概要

分析でも述べた通り中古住宅の売り手は不完全情報下において価格より売却にかかる時間を重視することが実証された。しかしながら、売り手と買い手の間の情報の非対称性によってこの価格の設定経緯に関して買い手は知ることができない。従ってこのような情報の非対称性を解消すべきである。そのための方策として、まずホームインスペクション制度の普及促進とホームインスペクション制度の見直しを提言する。ホームインスペクション制度とは、住宅診断の資格を持ったホームインスペクターと呼ばれる専門家が住宅全体の劣化状況や欠陥の有無を目視でチェックし、メンテナンスすべき箇所やその時期、おおよその費用などを中立の立場でアドバイスすることである。中にはホームインスペクターの資格を持たずに住宅診断をするものがあるが、診断の正確性については不透明である。

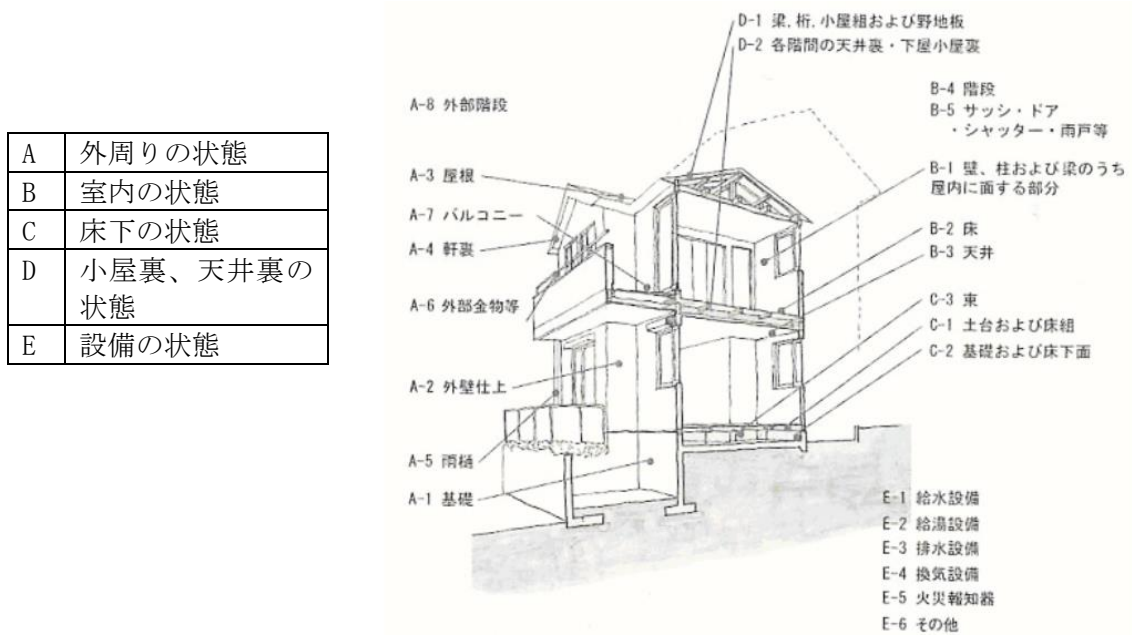
次に日本のホームインスペクション制度の現状について述べる。ホームインスペクションの概要および検査項目について表 5 および図 14 に、資格試験の受験者の業種について図 15 にまとめる。ホームインスペクションにかかる時間・費用は住宅の価格の高さを考慮するといずれも手頃と言える。ホームインスペクションの検査項目は床下から天井裏に至るまで一通りの検査が行われている（戸建ての場合）。したがってホームインスペクションの位置づけとしては一時診断とみなされ、建物全体を大まかに検査することで住宅取引の判断材料に有効である。また、建物について包括的に診断するため、リフォームによる価値の向上についても客観的に評価することができる。

ホームインスペクターの受験者の属性として不動産に携わる人が多いことが図 15 から読み取れる。この中には一級建築士など専門的な知識を持っている人が少なからず含まれている。しかし、資格試験の合格率は 20%強と低く合格者は厳格な試験を通過した者に限られている。そのため、累計合格者は 1000 人を超えたばかりである。合格率が低い要因としては経年劣化に関する特別な知識が必要とされるだけでなく瑕疵担保や住宅品質確保法の知識など特別な要素が求められるためである。またホームインスペクターは中立公平であることが求められ、コンプライアンスおよびモラルについても問われていることから、我が国におけるホームインスペクター制度は中古住宅市場の情報の非対称性の軽減に貢献できよう。またホームインスペクターは協会の主催する更新講習を 2 年に一度受講することが義務付けられている。これはホームインスペクターの質の維持向上のためである。ホームインスペクター制度が一般的となっているアメリカではホームインスペクターの教育と質の維持に力を入れている。例えばワシントン州では、資格所有者のために 120 時間の初期教育、250 時間の実地研修を義務化している。また、資格の有効期限を 2 年とし、更新のための継続教育も 24 時間課せられている。これにより、ホームインスペクターの質の維持向上に寄与した。日本においても同様の効果が期待できる。

(表 5) ホームインスペクターの概要

協会設立	2008 年
ホームインスペクター人数（累計合格者）	1096 人(2013 年時点)
検査方法	ほとんどの場合が目視、まれに機材使用。
ホームインスペクションにかかる時間	2～3 時間
ホームインスペクションにかかる費用	目視のみ：5～6 万円、機材使用：10 万円程度。
ホームインスペクターの資格試験	年に 1 度統一試験が行われる。合格率は平均 20%強
ホームインスペクションの報告書	統一された報告書はなく、所属する会社によって異なる。

出典 NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会より筆者作成



(図 14) ホームインスペクションの検査項目出典 NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会

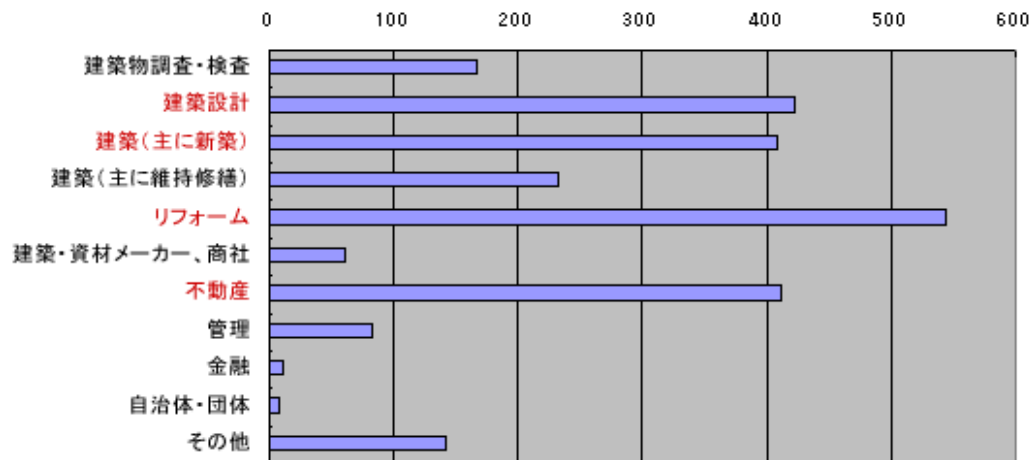


図 15 ホームインスペクター試験受験者の業種 出典 NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会 ※横軸は人数（人）

ホームインスペクション制度のメリットとして、住宅の買い手側には補修箇所および費用を客観的な意見をもとに大まかに把握することが可能であることに加え、欠陥を抱える住宅を買うリスクを回避できるため、安心して取引できることがあげられる。

一方売り手側にもメリットが存在する。売り手との瑕疵に関わるトラブルを未然に防ぐことができるとともに情報の非対称性が緩和されることで中古住宅市場の活性化につながる。すると住宅の買い手が早く見つかる確率が上がることで、速やかな売買を行うことができるためである。このように、住宅の売り手・買い手の双方にメリットが存在することが明白であり、高価格な住宅という財を取引するうえで費用以上の効果が得られるといえる。

しかしながら、日本では 2008 年に NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会が設立されたばかりであり、ホームインスペクション制度は比較的新しい制度である。そのため、近年、中古住宅市場が注目される一方で国民の認知度が低く、図 16 にあるように約 85%がホームインスペクションの存在を認知していないというのが現状である。

住宅検査を総称して「(住宅・ホーム) インスペクション」という呼び名がありますが、ご存知でしたか？

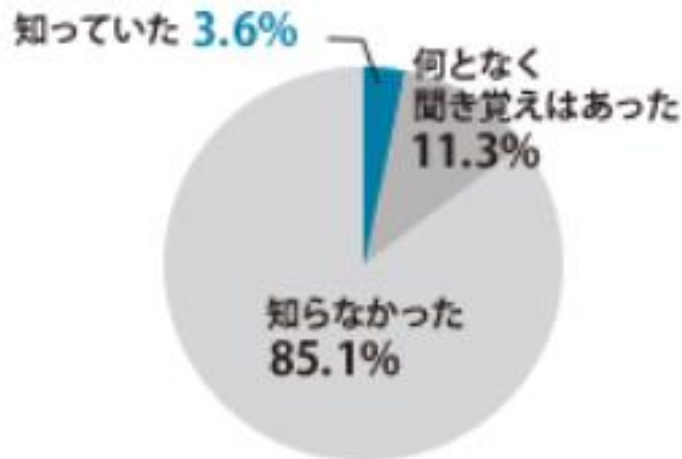


図 16 インスペクションに関する調査 出典 株式会社リクルート 2010 年 11 月調査

認知度が低い一方、ホームインスペクションを利用した人々にとっての満足度は極めて高い。図 17 によればホームインスペクションを利用した人のうち、90%以上が「もう一度利用したい」と回答している。満足度が高いにもかかわらず認知度が低いためにその恩恵を受けていない人が多いといえる。高い効果が期待できるだけに、認知度を上げる必要が急務であることが指摘できよう。

**95%の利用者が
「また利用したい」と判断**

もしもう一度中古住宅を購入するとしたら、ホーム・インスペクション（住宅診断）を利用したいですか？

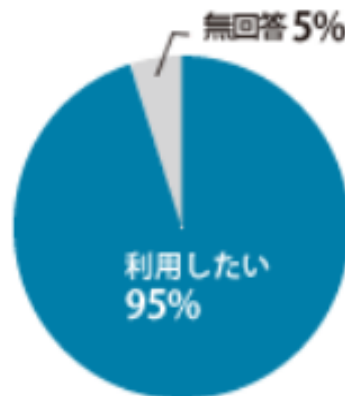


図 17 「ホームインスペクション利用者 100 人のホンネ」出典 NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会 2010 年 5 月調査

第 2 項 アメリカの中古住宅市場発展とホームインスペクション制度普及の経緯

アメリカの中古住宅市場は 1960 年代までは現在の日本と同じように情報の非対称性が存在し、未発達な市場構造であった。しかし、1970 年代になると MLS（マルチプル・リスティング・サービス）と呼ばれる不動産流通システムと HOA（ホーム・オーナーズ・アソシエーション）と呼ばれる住宅地の管理運営組織の登場により市場に大きな変化がもたらされた。MLS により物件情報が共有できるようになって情報の非対称性が解消され、HOA によって住宅地の景観が保たれ住宅の価値が保たれるようになった。その結果、1970 年代から中古住宅市場は発展がはじまった。1990 年代長期・安定的な低金利や人口・世帯数増加、住替え・セカンドハウス需要の拡大などの経済的要因により、さらに中古住宅市場が活性化した。

ホームインスペクション制度は、1976 年にアメリカが取り入れた制度であり、現在では、中古住宅購入者の約 90%が利用している。アメリカでは、もともと差し押さえ物件の見極めを目的として始まった制度である。1990 年代の中古住宅市場の発展によって、それに伴い、ホームインスペクションの役割が現在のようになり普及した。つまり、アメリカでは中古住宅市場の活性化がホームインスペクション制度の普及を促したといえる。

日本はまだ中古住宅市場の発展途上国であるため、本稿ではホームインスペクションを普及させることによって中古住宅市場を活性化させるという、アメリカとは逆のメカニズムで考えていく。そのためには日本とアメリカにおける制度の差異をまとめる必要がある。以下の表 6 で両国について比較する。日本の制度は、アメリカと比較すると厳格である。この背景として、日本は地震大国であること、また、日本人はモノやサービスへ求める品質レベルが高いことがあげられる。日本で行われる住宅診断は、そういった国内事

情・環境も影響して、構造に関することや細かな施工品質に関することまでしっかり診断しようとする傾向にある。一方アメリカは、州によってさまざまなインスペクターが存在するが、そもそもインスペクターの技術水準が低い。それを考慮すると、日本のインスペクションの費用が高くなることは当然であり、相応の金銭を払って安心して中古住宅を購入できるのであれば中古住宅を購入する際の制度としては極めて有効な制度であるといえる。

表 6 アメリカと日本におけるホームインスペクション制度の比較

	アメリカ	日本
協会設立	1976年	2008年(資格試験実施開始が2009年)
費用	200～250ドル	5,6万(機材使用の際は10万程度)
検査基準	州によって異なる	診断費用や検査項目が会社により異なり、具体的な統一基準はない
検査員	州によって異なるが、資格がなくてもできる州もある。	統一された資格試験の合格者のみが検査可能。
資格	州によってある場合とない場合がある。 具体的な人数は分からない。	統一された資格試験が存在。 合格率は20%前後 資格保有者は1000人もいない

出典 NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会より筆者作成

第3項 ホームインスペクション制度の普及

前項でホームインスペクション制度の有効性について述べた。この制度は現在普及開始段階であるがより一層の普及を促進するためには政策として中古住宅を取引する際にホームインスペクションの義務化することと現在の制度を一部見直すことが必要であると考ええる。まず制度の義務化の内容を詳述し、その後義務化を提言する理由およびその実現可能性について述べ、次項で制度の見直しの内容について記述する。

ホームインスペクションの義務化の概要は対象を取引する中古住宅すべてと設定し、売買契約を結ぶ前に中古住宅の売り手の責任・負担の元で診断を行う、というものである。そして診断の後には評価書を作成し、売り手・買い手双方に客観的な情報を提供することとする。すべての中古住宅を対象として扱うことが可能かどうかについては実現可能性の検討という形で後述する。現時点で全物件を対象とすることが難しい場合は築年数の経過した物件に限定することで当面の妥当性を確保し、将来的に対象をすべての物件に拡大させるものとする。ホームインスペクションを行うタイミングとしては売り手・買い手の間でのトラブルが発生しにくくするために契約を結ぶ前に行うこととする。また不動産業者とホームインスペクターが癒着することが海外の事例として存在するがこれを回避するためにホームインスペクターは日本ホームインスペクターズ協会の資格試験に合格した者に限り、ホームインスペクションの依頼を日本ホームインスペクターズ協会が一括して受け付け、協会を通じてホームインスペクターを派遣することでホームインスペクターの独立性を保証することができる。

ホームインスペクション制度の義務化を提言する理由として、中古住宅市場の活性化がホームインスペクション制度の普及を促し、ホームインスペクション制度の普及が中古住

宅市場の活性化を促す、というサイクルを市場原理に任せると非常に長い時間を要することになるからである。アメリカでホームインスペクション制度の普及率が 90%に達し、一般化するに至ったのは 2000 年を過ぎてからであり、普及に 30 年近くかかっている¹⁰。特に 1990 年代を境にホームインスペクション制度の普及が急激に進んだことを考慮すると政策によって普及を促すことは短期間で中古住宅市場の活性化につながるといえる。今後は高齢者世代が交通の利便性の高い地域への住み替えを希望することが考えられ、中古住宅への潜在的なニーズが高まると予想できるため、これに備えることも踏まえ、義務化を図ることが妥当である。

しかしながらすべての取引物件について現時点で導入可能か、検討する必要がある。実現可能性について考慮するために、既存住宅流通量（年間）と NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会の資格試験に合格したホームインスペクターの数（累計）をもとに以下の式を設定する。

まず、西暦 n 年まで既存住宅流通量を Y_n 、ホームインスペクターの累計合格者数を X_{n-1} とする。ホームインスペクターの累計合格者数が $n-1$ 年のものとしている理由はホームインスペクターの資格試験が 11 月に行われることからその年の合格者が実際にホームインスペクションを行うのは翌年になると考えられるためである。この 2 数を割ることでホームインスペクター一人当たりが 1 年間に扱う件数 k_n が算出できる。

$$\text{一人当たり平均取扱い件数(年間)} = \frac{\text{既存住宅流通量}}{\text{ホームインスペクターの累計合格者数}}$$

各変数を文字で表すと

$$k_n = \frac{Y_n}{X_{n-1}}$$

となる。このようにして一人当たり平均取扱い件数（年間）を算出して左辺を指標として検討する。

次に既存住宅流通量およびホームインスペクターの累計合格者数の求め方について述べる。既存住宅流通量については現状分析の第 2 節で述べたように住宅土地統計調査での発表値と FRK の推計値には大きな乖離が存在する。そこで、本稿では FRK の発表する推計値を元に算出することとした。なぜなら、個人住宅に加え、法人の所有する住宅についても含まれていることで実態が反映されていると考えられるためである。2014 年の推計量は約 47 万 8 千件であった。ホームインスペクターの合格者数は日本ホームインスペクターズ協会の公表値を用いる。その人数は 1096 人であった。したがって一人当たり平均取扱い件数は

$$k_{2014} = \frac{478000}{1096} \\ \approx 436 \text{ (端数切捨て)}$$

となった。つまり、取引をするすべての中古住宅について検査するとホームインスペクター一人当たり年間で約 436 件扱う必要がある。アメリカにおけるホームインスペクター一人当たり年間平均取扱い件数が 250 件であることを NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会が発表しているが、この数字と比較すると実現可能性の点において厳しいといえる。従って何らかの基準によって当面の期間はホームインスペクションの義務化の対象を限定することで妥当性を高める必要がある。ホームインスペクションでは前述のように経年劣化に関する項目があるため、また築年数が経過した物件ほど住宅の質に不透明感が増すため築年数を基準として対象を限定するのが望ましいといえる。平成 25 年の住宅土地

¹⁰ カリフォルニア州の事例を参照すると 1975 年から

統計調査によると既存住宅の建築時期の構成比を見ると築 20 年以上が約半数程度であり、これに基づいて築 20 年以上の物件に限定するとホームインスペクター一人当たり年間平均取扱い件数は 218 件程度となる。この値であれば妥当性があるといえると考えられるため、当面は築 20 年以上のすべての物件についてホームインスペクションの義務化を提言するものとする。

第 4 項 現在のホームインスペクション制度の見直し

ホームインスペクション制度を導入するにあたって我が国の実情に合わせた仕組みを構築する必要がある。我が国の住宅購入において中古住宅に対する不安が払拭するために評価書の統一化について政策を検討した。

現在行われているホームインスペクションでは、統一された評価書が存在しない。そのため、担当するインスペクターによって評価書の仕様が異なり、最悪のケースでは評価書を発行しない場合もある。買い手にとってはより詳細で安心感の持てる評価書が中古住宅購入の吟味に役立つであろう。また、2014 年 6 月に国土交通省が「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を公表した。これは、「中古住宅売買時の利用を前提とした目視等を中心とする基礎的なインスペクションである既存住宅の現況検査について、検査方法やサービス提供に際しての留意事項等について指針を示すこととする。これにより、事業者による適正な業務実施を通じて、既存住宅インスペクションに対する消費者等の信頼の確保と円滑な普及を図ることを目的」(3 ページより引用)としたガイドラインである。このガイドラインは、強制力はなく内容も最小限に抑えてある。この内容を踏まえると、評価書を統一し住宅の診断結果を同一の評価書で見ることができれば、中古住宅の購入の際に複数の物件を比較しやすくなる。これにより買い手における中古住宅購入へのリスクが軽減され、購入自体に対する不安感を軽減することができ、中古住宅購入の選択肢が広がることにつながるといえる。評価項目の内容としては経年劣化に関する評価はもちろん、リフォームに関する記述なども盛り込むことが望ましい。リフォームの評価が適正に行われることが住宅の正当な価値評価につながると考えられるためである。そのためには、リフォームの有無だけでなく、リフォームによってどの程度住宅の質が向上しているか評価できるように制度を設計する必要がある。

第2節 レインズの改革について

レインズの役割は 2 つある。①宅建業者間で広く情報を交換することにより、適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化を促進する。②宅建業者から通知された登録物件の成約情報をもとに、市況の分析情報を公開することにより、住宅市場の透明性の向上を推進する。実際、レインズに登録されている成約価格を参考の一つにして、中古物件の価格が付けられている。レインズ自体は宅地建物取引業者のみ閲覧ができ、一般消費者が閲覧はできないが、一般消費者向けにレインズをもとにした不動産取引情報提供サイトがある。

一見、レインズが買い手と売り手の情報の非対称性の解消に一役かっているように思われる。しかし、①一般媒介契約の場合はレインズへの登録が義務づけられていないこと、②意図的に情報をのせない業者がいること、③修繕等の住宅履歴の情報がいないことなど非常に多くの問題点がある。

中古住宅市場の取引が活発なアメリカでは MLS というレインズと似たシステムがある。レインズと異なる点は不動産情報を全て掲載することが義務づけられていることや、過去

の売買履歴や周辺の地域情報、地盤情報、市場分析レポートなどがわかることである。これによって、買い手と売り手の間で情報の非対称性が解消される。

したがって、日本のレインズも MLS に見習って物件を全て掲載し、修繕等の履歴の詳しい不動産情報なども掲載すれば、売り手と買い手間の情報の非対称性も解消され、中古住宅市場が活性化される可能性がある。活性化への具体策としては、ホームインスペクターによる中古住宅性能評価書をレインズに掲載することも考えられる。しかし、期待通り運用できるかどうか確証がない。よって、実施の具体的な詳細については今後の課題とする。

第3節 今後の展望と課題

本稿では中古住宅市場の活性化が進まない原因について情報の非対称性が存在することで住宅の性能が正当に評価されていないことに焦点を当てて分析を行った。その結果、住宅の売り手は住宅の売却にかかる時間を短くするために価格を引き下げる可能性について指摘するとともにリフォーム住宅価値の向上はその費用に見合ったものとはまでは言えないことを示すことができた。しかし本稿の分析で全てが明らかにできているわけではない。本稿の分析手法はヘッドニック法であるが、リピートセールス法も併せて行うことで分析の正確性を示すことができなかったのは課題として残る。住宅の性質に関する情報を全て把握するのは今回用いたデータでは難しいためである。また、住宅を利用する属性などを考慮するため面積別での推計も行ったが、85 m²の物件に関しての解釈については今回不十分になったといえる。住宅購入者の属性を知るためのアンケート調査をおこない、プロビット分析などを行うことで解明できる可能性があるため、今後はこのような分析を行いたいと考えている。

本稿での政策提言は、①ホームインスペクションの改革②レインズの改革を提案した。しかし、これらの提言については具体性が欠けている部分がある。例えば、②関しても具体性が欠けているため、今後政策提言の具体性について検討が必要である。また、不動産仲介業者について仲介制度に問題があると指摘したものの、具体的な実証分析を行うだけのデータが存在せず政策提言に盛り込むことができなかった。不動産仲介業者の行動や性質などについて何らかの定量化することが望ましいといえる。

当然、私たちの政策だけですべての中古住宅市場の課題を解決できるわけではなく、他にも様々な課題が残されている。主な課題としては、現状分析で述べた中古住宅に対する保障や仲介制度である。中古住宅に対する保障の不安に関しては図 8 のアンケートで中古住宅にしなかった理由の原因として一部の人が挙げている。また、仲介制度に関しても先行研究で問題視されているため、この 2 点に関しては今後の課題として、研究を進めたいと考えている。

先行研究・参考文献・データ出典

参考文献

- ・青野勝広 (2002) 『土地と住宅の経済分析』 清文社
- ・財団法人 日本住宅総合センター (2007) 『建築後年数の経過が住宅価格に与える影響』
- ・財団法人 日本住宅総合センター (2011) 『中古住宅市場と情報の非対称性』
- ・財団法人 日本住宅総合センター (1985) 『中古住宅市場の性能保証システムに関する基礎的調査研究』
- ・清水千弘 (2007) 『不動産市場の情報不完全性と価格形成要因に関する研究』
<http://repository.dl.itc.u-tokyo.ac.jp/dspace/bitstream/2261/38191/1/shimizu216923.pdf#search='%E6%B8%85%E6%B0%B4%E5%8D%83%E5%BC%98+%E6%83%85%E5%A0%B1%E3%81%AE%E9%9D%9E%E5%AF%BE%E7%A7%B0%E6%80%A7'> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)
- ・山崎福寿(2001)『経済学で読み解く土地・住宅問題』 東洋経済新報社
 (1999)『土地と住宅市場の経済分析』 東京大学出版会

インターネット

- ・内閣府「国民経済計算」 <http://www.esri.cao.go.jp/jp/sna/menu.html>
 (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・公益財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住宅リフォームの市場規模 (2012 年版)」 <http://www.chord.or.jp/tokei/pdf/re-shijokibo2012.pdf>
 (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・国土交通省「中古住宅流通促進 中古住宅流通促進・活用に関する研究会 (参考資料)」
<http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf> (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・統計局 HP 『平成 25 年住宅・土地統計調査』
http://www.stat.go.jp/jyutaku_2013/about/ja/what/number.htm (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・内閣府 『平成 24 年度版高齢社会白書』
http://www8.cao.go.jp/kourei/whitepaper/w-2012/zenbun/s1_1_1_02.html (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・国土交通省『中古不動産流通市場活性化に向けた施策の展開について』 p20
<http://www.kanagawa-takken.or.jp/kaiin/tyukohu.pdf> (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・住宅着工統計 (国土交通省)
http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/jouhouka/sosei_jouhouka_tk4_000002.html
 (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)
- ・Statistical Abstract of the U.S. 2009
<http://www.microsofttranslator.com/bv.aspx?from=&to=ja&a=http%3A%2F%2Fwww.ce>

nsus.gov%2Fcompendia%2Fstatab%2Fcats%2Fconstruction_housing.html

(最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・イギリス:コミュニティ・地方政府省 <http://www.communities.gov.uk/> (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・フランス:運輸・設備・観光・海洋省 <http://www.equipement.gouv.fr/> (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・ U.S.Census Bureau 「 American Housing Survey 2003 、 2009 <http://www.census.gov/>

(最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・ユーロコンストラクト

<http://view.officeapps.live.com/op/view.aspx?src=http%3A%2F%2Fwww.mlit.go.jp%2Fhakusyo%2Fmlit%2Fh22%2Fhakusho%2Fh23%2Fexcel%2Fk2401030.xls>

(最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・不動産取引における重要事項説明等の実態把握に関する検討調査報告書

<http://www.kanagawa-takken.or.jp/kaiin/tyukohu.pdf> (最終情報確認日 2014 年 9 月 10 日)

・NPO 法人日本ホームインスペクターズ協会理事・広報委員長 大西倫加「ホームインスペクションの重要性」

http://www.kyoto-ikosha.or.jp/sumai/school/backnum/pdf/2013.2.13_handout1.pdf#search='%E3%82%A2%E3%83%A1%E3%83%AA%E3%82%AB+%E3%83%9B%E3%83%BC%E3%83%A0%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%82%B9%E3%83%9A%E3%82%AF%E3%82%BF%E3%83%BC%E4%BA%BA%E5%8F%A3' (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・長嶋修「ホームインスペクション（住宅診断）消費者のニーズはどこにあるか」

<http://www.mlit.go.jp/common/000184652.pdf#search='%E6%97%A5%E6%9C%AC%E3%83%9B%E3%83%BC%E3%83%A0%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%82%B9%E3%83%9A%E3%82%AF%E3%82%BF%E3%83%BC+%E6%BA%80%E8%B6%B3%E5%BA%A6'> (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・内閣府認証 NPO 法人 日本ホームインスペクターズ協会 HP

<http://www.jshi.org/entry/index.php#member01> (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・株式会社アネストブレイントラスト 「住宅診断のススメ」

<http://www.houseshindan.biz/more/inspectionreport.html> (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・住宅新報 web 「第 5 回ホームインスペクター試験 合格率は 25.7%」(2013 年 12 月 17 日)

<http://www.jutaku-s.com/list/keyword/%E3%83%9B%E3%83%BC%E3%83%A0%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%82%B9%E3%83%9A%E3%82%AF%E3%82%BF%E3%83%BC> (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・国土交通省 「既存住宅インスペクション・ガイドライン」

<http://www.mlit.go.jp/common/001001034.pdf#search='%E6%97%A2%E5%AD%98%E4%BD%8F%E5%AE%85%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%82%B9%E3%83%9A%E3%82%AF%E3%82%B7%E3%83%A7%E3%83%B3'> (最終情報確認日 2014 年 9 月 20 日)

・中川雅之 日米不動産協力機構

http://jareco.org/news/Mr_Nakagawa_0531_2013_jareco.pdf#search='%E7%94%9F%E6%B6%AF+%E4%BD%8F%E5%AE%85+%E8%B3%BC%E5%85%A5%E5%9B%9E%E6%95%B0' (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・ねっとで住みかえ ノムコム <http://www.nomu.com/seller/flowstep04.html> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・空き家問題の現状と取組みについて
http://www.hkd.mlit.go.jp/zigyoka/z_jigyousinko/mn209/lakiyamondai.pdf (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・不動産売買の手引き
<http://www.retio.or.jp/info/pdf/baibai.pdf#search='%E4%B8%8D%E5%8B%95%E7%94%A3+%E4%BB%B2%E4%BB%8B%E6%A5%AD%E8%80%85+%E9%80%9A%E3%81%95%E3%81%AA%E3%81%84+%E5%89%B2%E5%90%88'> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・不動産ジャパン http://www.fudousan.or.jp/kiso/buy/10_3.html (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・わかりやすい 仲介手数料 講座 <http://www.e-baikai.com/> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・All about <http://allabout.co.jp/gm/gc/432736/> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・平成 24 年度住宅市場動向調査報告書 <http://www.mlit.go.jp/common/000995672.pdf> (最終情報確認日 2014 年 10 月 10 日)

・DEAI TEAM アメリカ不動産 NEWS
<http://ameblo.jp/deaiteam/entry-11758440510.html> (最終情報確認日 2014 年 10 月 16 日)

・米国/海外不動産投資 <http://usa-rei.com/archives/appraiser.html> (最終情報確認日 2014 年 10 月 16 日)

・mariko mitsui アメリカワシントン州の不動産システムの説明
<http://www.marikomitsui.com/real-estate-agent.aspx> (最終情報確認日 2014 年 10 月 16 日)

・不動産エージェント各専門家の役割と活動範囲 | H2N USA
<http://www.h2nusa.com/5-不動産エージェント各専門家の役割と活動範囲/> (最終情報確認日 2014 年 10 月 16 日)

・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
<http://www.mlit.go.jp/common/000219201.pdf#search='%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81+MLS'> (最終情報確認日 2014 年 10 月 31 日)

・小林正典 日米不動産協力機構
http://www.jareco.org/service/reports/us_study_report_3.cfm (最終情報確認日 2014 年 10 月 31 日)

・国土交通省中古住宅・リフォームトータルプラン参考資料
<http://www.mlit.go.jp/common/000205796.pdf#search='%E5%9B%BD%E5%9C%9F%E4%BA%A4%E9%80%9A%E7%9C%81+%E8%AA%BF%E6%9F%BB+%E3%83%AA%E3%83%95%E3%82%A9%E3%83%BC%E3%83%A0+%E5%B9%B3%E5%9D%87%E8%B2%BB%E7%94%A8'> (最終情報確認日 2014 年 10 月 31 日)

・平成 22 年度 住宅リフォーム事例調査報告書
<http://www.j-reform.com/info/H22pdf/giturei-H22.pdf#search='%E5%B9%B3%E6%88%9022%E5%B9%B4%E5%BA%A6%E4%BD%8F%E5%AE%85%E3%83%AA%E3%83%95%E3%82%A9%E3%83%BC%E3%83%A0%E5'>

[%AE%9F%E4%BE%8B%E8%AA%BF%E6%9F%BB%E5%A0%B1%E5%91%8A%E6%9B%B8'](#)（最終情報確認日 2014 年 10 月 31 日）