

中古住宅市場の売出段階の情報開示のあり方についての一考察

A study about disclosure real estate information on offering stage in used housing market

○藤澤美恵子* 中西正彦** 中井検裕**

Mieko FUJISAWA, Masahiko NAKANISHI, Norihiro NAKAI

This study wants to discuss for solution asymmetric information in used housing market. Especially we pay attention to disclosure on offering stage in used housing market. The reason is the gap of information between seller and buyer, also the gap of information among intermediations on offering stage.

The research aims to compare 1993 with 2002 advertisements of used condominium. The findings of the research become clear unchanged quantity and quality of information about used condominium for seven years. It is very important for buyer to know the structure and the maintenance information of condominium, but seller offers without enough information in used housing market of Japan. To establish the system of information about structure and maintenance is expected for solution asymmetric information in used housing market.

Key Words: asymmetric information, disclosure, used housing market

情報の非対称性、情報開示、中古住宅市場

1. はじめに

「不動産市場は情報が極めて不完全な市場である。」(前川 2003) というように不動産市場は情報の非対称が存在する。情報の非対称性とは、情報の格差がある状態のことで、そこには「情報優位者」と「情報劣位者」が存在する。その情報には藪下(2002)がいうように「市場で取引される商品についての情報には商品に関するものと価格に関するもの」があり、「商品特性情報」と「価格情報」の2種類に分類することができる。

特に、「情報優位者」である売主も消費者(個人)という立場である中古住宅市場においては、売主も消費者として保護されるべきとの考えもある。その結果、どの様に「商品特性情報」を開示していくかの議論が明確になされていない。我が国の住宅政策は既に新築重視から「ストック重視」へとシフトしており、中古住宅市場に対して「住宅市場整備行動計画(アクションプログラム)」が発表されて、中古住宅市場の拡充が目標として掲げられている。すなわち、a. 民間による標準的な中古住宅の検査、性能評価・表示システム、b. 民間によるマンションの維持管理履歴情報の登録制度の導入、c. 中古住宅の質・管理状況を考慮した価格査定システムの導入、d. 民間によるインターネット上での中古住宅の成約価格情報の蓄積とその提供、である。これらは、この数年間に随

時実行に移されており、「価格情報」に関しては2007年4月より情報加工した形式でネット公開することを国土交通省が発表ⁱしている。一方、「商品特性情報」に関してはその情報格差が問題になってはいるが、現在のところ根本的な解決策が提示されていない状態にある。

本報告は、複合財である住宅の「商品特性情報」に注目して、広告の開示段階(売出段階)を対象に、既存マンションの売出広告を例にあげ、「商品特性情報」開示に関するあるべき姿の考察、特に売出段階(中古住宅市場へ売り出す際)の情報量並びに情報の質に関して、具体的には「建物質情報」と「維持管理情報」に関して考察する。さらに現状の情報開示を通して、具体的提言や今後の制度設計に対する問題提起をおこなうことを目的としている。

情報の非対称性の弊害として「検索費用」(検索費用=機会費用+実費)の増加が、清水ら(2002)により指摘されている。売出段階における情報開示の規範的姿を考

| | | | | |
|---------------|--------------|------|---------------|----|
| 購入検討 | 所有形態・立地の比較検討 | 物件調査 | 具体的物件の見学・比較検討 | 契約 |
| 売出段階 (情報収集段階) | | | 交渉段階 | |

図1: 住宅購入の流れⁱⁱ

* 共栄学園短期大学住居学科非常勤講師 (Housing Studies Department, Kyoei Gakuen Junior College)

** 東京工業大学大学院社会理工学研究科 (Graduate school of Decision Science and Technology, Tokyo Institute of Technology)

察することは、「検索費用」の減少に貢献することが期待できる。すなわち、図1のように住宅を購入する場合の流れを見ると、初期の段階で有益な「商品特性情報」が開示されれば、物件調査や見学が効率的に行われるはずである。

2. 先行研究

消費者が住宅購入にあたりどの様に情報を収集するか等の消費者行動に関する研究は多数ある。また、中古住宅市場において「商品特性情報」をどう表示していくかの先行研究として、浅見(2004)が不動産の情報の内容に

ついて整理している。まず、「重要事項説明書」に含まれる事項、次に鑑定評価の際に考慮される「価格形成要因」、「宅地関連情報」がそれである。また「重要事項説明や住宅の性能表示制度などの充実により、次第に物件情報の明確化は進んでいる。」としている。しかし一方で山崎ら(2004)は建築登録制度の導入を提唱する。これは、設計性能評価書付きマンションでも耐震強度偽装はおこなわれていた事実¹³から判断すれば妥当な提案と思われる。必ずしも、性能表示制度が「商品特性情報」の全てを表現しているわけではなく、中古住宅市場に至っては維持管理という商品特性に影響を与える情報も存在しており包括的な中古住宅の「商品特性情報」のあるべき姿を議論する必要がある。同様の趣旨で既に稼動している既存住宅性能表示制度¹⁴の利用率が低い点などを考え合わせると、単に建築登録制度を導入することが全ての解決策になるとは考えにくく、制度設計に関しての工夫が必要と思われる。いずれにしても何が建築登録の情報項目になるのかの議論は不可欠である。

住宅の環境に関しては、住宅建設五箇年計画でも「住環境指標とは住戸外の環境を指し、居住指標とは住戸内部の環境を指す」と規定されているように、「住環境」と「居住環境」の2種類に分類することができる。伊藤(2004)が示すように「住環境」に関するWeb情報は徐々に整備されつつあり、新たな段階「不動産情報として利用できるウェブサイトのリンク集の作成、各サイトからの地図電子データ入力による重ねあわせ情報の提供など、情報蓄積と開示に新たな仕組みの発案や試みが待たれる」状況にある。

これに対して、情報収集の段階(売出段階)における建物や「居住環境」に関する情報はその個別性ゆえに整備されておらず、東京都が実施している「優良マンション

表1: 住宅性能指標

| 大分類 | ニーズ | | | |
|-------------|--|--|---|---|
| 温熱空気環境 | 体感温度が適当 | 室温が適当(+放射熱) 室温差が少ない(+放射熱) 通風・気流が適当(ドラフトなし) | | |
| | 空気が清浄 | 外部から汚染空気が侵入しない 内部から汚染空気が発生しない汚染空気が滞留しない 室内空気湿度が適当結露しない | | |
| 音環境 | 静かである | 外部騒音が気にならない 振動が気にならない 雨風の音が気にならない 住宅(住戸)内の音が気にならない 他住戸からの音が気にならない 室内音響が適切 | | |
| | | 明るさが適切 | 日中の明るさが適当 夜間の明るさが適当 開放感が適当 まぶしくない 空気そのものの色彩・質感などの視覚的間隔が適当 | |
| | | | 覗かれない | 視覚的プライバシーの確保 |
| | | 日常生活において安全である | 日常生活において安全である | バルコニー・窓から転落しない 階段から転落しない 転倒しない・転倒しても転落しない ガス漏れなどの事故を起こさない 瓦・タイルなどが落下しない 侵入者がない(防犯) |
| | | | | 構造上安全である |
| 火災に対して安全である | 火災を起こさない 延焼させない・類焼を受けない 火災時に避難できる(倒壊しない) 火災後も再使用できる | | | |
| 維持持続性 | 長く住める | | | 躯体が劣化しにくい 仕上げ材が劣化しにくい 維持管理・修繕が容易 増改築改装が容易、模様替えが容易 |
| | | | | 空間・部屋の構成が適当 |
| | | 高齡化などへの配慮 | 高齡化などの体力劣化への配慮がある 車椅子使用への配慮がある 介護・介助への配慮がある | |
| | | | 周辺・環境への配慮 | |
| 共同住宅の共用部の性能 | 高齡化などへの配慮 | 車椅子使用への配慮がある | | |
| | 静かである 共用部の機能が適当 維持管理体制がある | 共用部からの騒音・振動が気にならない 付帯機能が適当 維持管理体制・修繕計画が適当 | | |

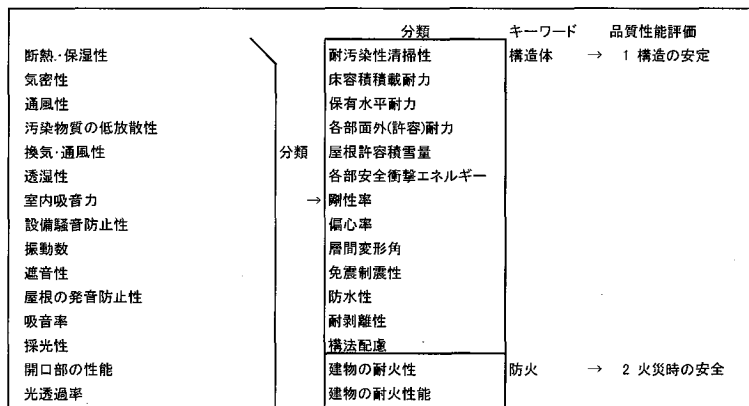


図2: 住宅性能指標と住宅性能評価制度

登録システム」¹⁾に関してもわずかの登録物件しかないのが現状である。

3. 規範的な情報開示の考察

ここでは具体的に、既存マンションを対象に売出段階に開示されるべきであろう「建物質情報」と「維持管理情報」に関して考察する。

まず「建物質情報」であるが、(財)日本住宅総合センターの「新たな居住指標等検討調査」(2002)において、住宅性能(人間、または社会の要求を満たすための住宅の働きをあらわし、働きの程度は、定量的、定性的に表せることを原則とする)の項目を精査している。具体的には、表1のように「温熱空気環境」「音環境」「光視環境」「日常安全」「構造安全」「災害被害安全」「防災安全」「維持存続」「機能性・利便性」「周辺・環境への配慮」「共同住宅の共用部の性能」の11分類にわたり各項目がある。これを、図2のように各項目を分類しまとめると「住宅性能表示制度」の項目とほぼ重なることが分かった。よって評価基準が明確で、かつ性能を分かりやすく段階表示した「住宅性能評価書」が開示されることは買主にも分かりやすい開示となるばかりでなく、売主にも売出価格決定時の参考になるとと思われる。

また、表2は仲介業者が売主から売却の依頼を受けた際、提出する査定価格を算出するための査定価格項目である。これは、「宅建業法」第34条の2第2項による仲介業者に査定価格の根拠説明を義務付けた1980年の法改正に伴う措置で(財)不動産流通近代化センターが客観的基準にもとずき売却可能金額を算出できるよう作成した『価格査定マニュアル』の項目である。価格情報と直接結びつく情報である

ばかりでなく、「建物質情報」や「居住環境」に関連した項目も多数含んでおり、これらもやはり開示すべきであると考えられる。

次に「維持管理情報」であるが、マンションは築後おおそ10年ごとに大規模修繕が必要になるので、表3のように築年数に分けた情報開示のあり方を一考することは意義があると思われる。寺井(2000)が指摘するようにマンション建て替えまでに至らない高齢のマンション

表2：査定価格項目

| 項目 | 査定項目 | | | | |
|-------|----------|---------|----------|---------|----------|
| 経過年数 | 築年 | | | | |
| 交通の便 | 徒歩 | バス | バス通利程度 | | |
| 立地条件 | 周辺環境 | 騒音・振動 | 買物利便性 | 公共施設利便性 | |
| 敷地 | 地盤・地勢 | 土地の権利 | | | |
| 建物 | 外壁仕上げ材 | 外壁の状況 | エントランス | 耐震性 | バルコニー |
| 設備・施設 | 防災設備 | その他 | | | |
| 位置関係 | 所在階 | 最上階 | エレベーター | 開口部方位 | 日照・通風 |
| 専用部分 | 専有面積 | 室内の仕上がり | リフォーム状況 | 部屋の形状 | 省エネルギー性能 |
| | 騒音・振動 | バルコニー | 給湯設備 | 収納 | LDの大きさ |
| 維持管理 | 冷暖房対応 | バルコニー面積 | 眺望・景観 | 駐車場の空状況 | その他 |
| | 長期修繕計画 | 修繕積立金 | 長期修繕実施状況 | | 履歴・図面の保有 |
| 組合活動 | 管理規約 | 管理組合 | 組合収入施設状況 | | その他施設 |
| 巡回・清掃 | 管理員勤務形態 | 保守清掃状況 | | | |
| その他 | 敷地内店舗の有無 | | | | |

表3：築年数による情報開示例

| チェック項目 | 築年 | | | | |
|-----------------|-------------|-------------|---------------|----------------|-----------------|
| | 竣工前 (新築) | 竣工後 1年未満 | 1年以上 10年未満 | 10年以上 50年未満 | 50年以上 100年未満 |
| 修繕計画がある | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 管理規約がある | △ | △ | ○ | ○ | ○ |
| 管理組合が設立され活動している | — | △ | ○ | ○ | ○ |
| メンテナンス(修繕)問題ない | — | — | — | ○ | ○ |
| 修繕積立金十分 | — | — | ○ | ○ | ○ |
| 初回大規模修繕終了 | — | — | — | ○ | ○ |
| 10年毎の大規模修繕終了 | — | — | — | ○ | ○ |
| 建替えに関するスタンス明確 | — | — | — | ○ | ○ |
| 前年の各種法定点検検査済 | — | — | — | ○ | ○ |
| 専用部分のリフォーム | — | — | — | ○ | ○ |
| 耐震診断済 | — | — | — | ○ | ○ |
| 耐震補強済 | — | — | — | ○ | ○ |

○：必須開示項目、△：開示努力項目

表4：マンションの維持管理項目

| 項目 | 基準の概要 |
|--|---|
| 管理組合 | 区分所有者による集会を開き、管理規約及び管理者を定めていること |
| 管理規約 | 管理規約に次のすべての事項が規定されていること 敷地、建物及び共用部分の範囲・管理費及び特別修繕費の納入の規定・修繕積立金の使途範囲が計画修繕等に限定・修繕積立金と管理費の区分経理を規定・敷地及び共用部分等の修繕が管理組合の業務と規定・収支決算、収支予算、管理費等の額、徴収方法並びに計画修繕等に依る借り入れ及び修繕積立金の取崩しが集会の議決事項に規定 |
| 長期修繕計画 | 次のすべての要件に適合する長期修繕計画が定められていること 計画期間が原則20年以上・原則として外壁、屋上防水及び給排水管の補修工事に係る修繕予定時期と予定工事金額を明記 |
| 大規模修繕の実施 | 原則として20年以内に外壁補修工事及び屋根防水補修工事が実施していること |
| 修繕積立金 | 修繕積立金が次のすべてに適合していること |
| | ア 修繕積立金と管理費が区分経理されている |
| | イ 修繕積立金の住戸1戸当たりの平均月額が次に定める金額以上ある |
| | <平均専有面積が55㎡以上> 新築～5年未満6000円以上・5年～10年未満7000円以上・10年～17年未満9000円以上・17年以上10000円以上 |
| | <平均専有面積が55㎡未満> 新築～5年未満5,700円以上・5年～10年未満6,650円以上・10年～17年未満8,550円以上・17年以上9,500円以上 |
| 基金(分譲時に徴収する一時金)については修繕積立金の一部とみなすことができる | |
| ウ 修繕積立金の前年度収支決算額の収支予算額に対する充足率が95%以上 | |
| 法定点検 | 次の法定点検が適用されている場合は、報告等を実施していること 特殊建築物等定期調査報告・建築設備定期検査報告・昇降機及び昇降機等定期検査報告・消防用設備等点検報告及び簡易専用水道の検査 |

表5：不動産公正取引機構が定める開示項目

| 事項 | 媒体 | チラシ等 | 新聞・雑誌 | Web |
|---|----|------|-------|-----|
| 1 広告主の名称又は商号 | | ○ | ○ | ○ |
| 2 広告主の事務所の所在地 | | ○ | ○ | ○ |
| 3 広告主の事務所の電話番号 | | ○ | ○ | ○ |
| 4 宅建法による免許証番号 | | ○ | ○ | ○ |
| 5 所属団体名及び公正取引協議会加盟事業者である旨 | | ○ | ○ | ○ |
| 6 取引態様(売主、代理、仲介等) | | ○ | ○ | ○ |
| 7 物件の所在地(地番は省略) | | ○ | ○ | ○ |
| 8 ① 鉄道、都市モノレール又は路面電車(以下「鉄道等」という。)の最寄り駅(停留所)の名称及び同駅等からの徒歩所要時間 | | ○ | ○ | ○ |
| ② 鉄道等の最寄り駅からバスを利用する場合は、最寄り駅名、物件の最寄りの停留所までの所要時間及び同停留所からの徒歩所要時間 | | ○ | ○ | ○ |
| ③ ①及び②以外でバスを利用するときは、バス停留所の名称及び同停留所から物件までの徒歩所要時間又は公共・公益施設、商業施設その他の著名な施設からの道路距離及びその施設 | | ○ | ○ | ○ |
| ④ ①から③以外の場合は、鉄道等の最寄り駅名及び同駅から物件までの道路距離 | | ○ | ○ | ○ |
| 9 階数及び該当物件が存在する階 | | ○ | ○ | ○ |
| 10 専有面積又は間取り | | ○ | ○ | ○ |
| 11 バルコニー面積 | | ○ | ○ | ○ |
| 12 建築年月(未完成の場合は、工事の完了予定年月) | | ○ | ○ | ○ |
| 13 ① 価格(入札の場合は最低売却価格) | | ○ | ○ | ○ |
| ② 敷地が定期借地権であるときは、保証金、敷地等の額 | | ○ | ○ | ○ |
| ③ 価格のほかに施設等に関する費用を要するときは、その旨及びその額 | | ○ | ○ | ○ |
| 14 敷地が借地であるときは、当該借地権の種類(旧法の適用を受けるものについてはその旨)、内容、借地期間(借地権の譲渡又は転貸をするときは、残存期間) | | ○ | ○ | ○ |
| 15 国土法による許可又は事前届出を要するときはその旨 | | ○ | ○ | ○ |
| 16 管理費及び前積立金等 | | ○ | ○ | ○ |
| 17 管理方式 | | ○ | ○ | ○ |
| 18 取引条件の有効期間(インターネットの場合は情報登録日又は直前の更新日及び次回更新予定日) | | ○ | ○ | ○ |

出典：「不動産広告ハンドブック改訂版」別表10売共同住宅より

数は今後増大することは既に周知であり、本来建物の寿命が長いマンションにあって、どう維持管理していくかは、継続可能な都市形成にも関わる問題である。維持管理状況を市場に公開することによる効果は、買主に分かりやすい情報を提供するばかりでなく、売主に維持管理に関するインセンティブを与える副次的効果も期待できる。

さらに、具体的な維持管理開示項目の基準であるが、現状統一基準はなく、多方面から維持管理指標が提示されているが、フラット35に移行する以前に住宅金融公庫が維持管理評価基準を表3のように提示している。この基準は東京都の「優良マンション登録制度」においても採用されていることから、維持管理開示項目として妥当な基準であると考えられる。

以上より、「建物質情報」・「維持管理情報」として必要な開示項目は、「住宅性能評価書」の項目と査定価格項目、住宅金融公庫の維持管理の項目であると考えられる。さらに、規範的情報開示における表示の工夫として築年数を考慮した開示項目の決定が必要であると考えられる。

4. 現状の開示項目と問題点

ここでは、既存マンションの売出広告を基に、現状の開示項目と規範的姿と比較してその乖離と、それによる問題点の整理をおこなう。

まず現状の開示項目を調査するために、実際売買に使用された東京都練馬区地域の広告チラシ1993年(23件)と2002年(34件)に記載されている項目に関して調査し比較した。広告チラシ等の情報開示に関しては、(社)不動産公正取引機構の定める必須開示項目の指定があり、表5は、広告に必ず表示しなければならない項目(共同住宅の場合)である。広告必須項目の開示義務はあるが、それ以外の情報は自由に記載できるため、「リフォーム済み」「日当たり良好」等の販売に有利に働く用語の記載が目立つ。反面、ネガティブな情報は、当然であるが記載されていないことも分かる。

注目すべきは、これらの広告が「建物質情報」や「維持管理情報」をほとんど伝えていない点であり、命に関

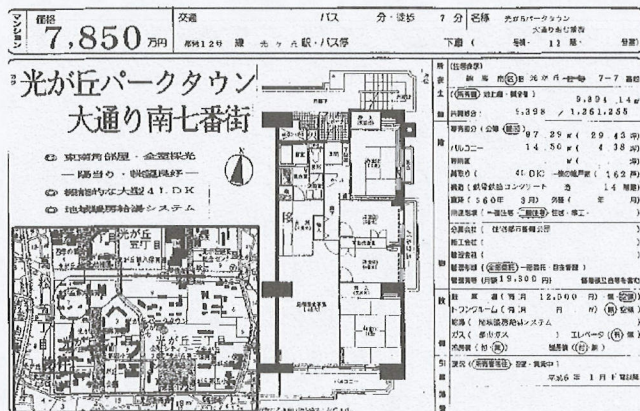
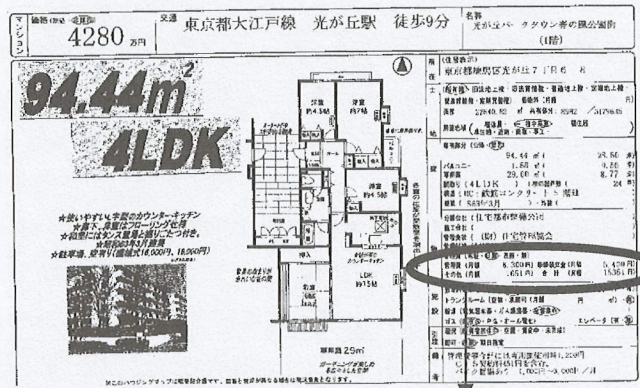


図3：1993年の広告チラシ



管理費等の内訳表示

図4：2002年の広告チラシ

わるはずの安全性に関する項目や特定化学物質に関する項目が、全くない点である。例えば、「建築基準法」改正により 1981 年を境に旧耐震設計と新耐震設計とに分かれるが、これは確認申請時により判断するもので、築年月を見ただけでは専門家でも判断できない。新耐震設計なのか旧耐震設計なのか、また耐震診断をおこなっているかの有無、耐震工事をおこなっているかの有無も開示する義務がないが、安全に関わる問題であるだけに早い段階で開示されるべきであると考えられる。

また 1997 年と 2003 年の広告 (図 3 と図 4) を比較して、ほぼ記述が変化していないことが分かる。この間、第八期住宅五箇年計画に「ストック重視」が掲げられ、中古住宅の質に関する情報の整備が強調されたが、実際の売買広告チラシには反映されていない。唯一この間変化した項目は、管理費と修繕積立金を分離して表示するようになった点である。これは、2000 年に施行された「マンション管理適正化法」により指示されたことであり、広告による情報項目の変化は遅く硬直的であるといえる。

表 6 は、売主と媒介契約をおこなった仲介業者が (社) 不動産流通機構 (レインズ) に登録しなければならぬ項目である。表現は異なるが、広告必須項目 (表 5) と同様の内容の項目が数項目あることが分かる。

まず、査定価格項目 (表 2) と表 5 を比較すると、取り扱う項目に乖離があることが分かる。査定価格項目のうち、広告必須項目は「築年」「徒歩 (分)」「バス (分)」「土地の権利」「所在階」「専有面積」「バルコニー面積」「駐車場の空状況」「修繕積立金」「管理員勤務形態」の 10 項目で、約 1/5 である。仲介業者が提出する査定価格は市場で売却できるはずの価格であり、「宅建業法」ではその根拠を売主に説明することを義務付けているが、この項目を利用して買主に価格の妥当性を説明する義務はない。買主に誤解を与えない為にも、価格に影響する項目は開示されるべきである。買主にとっては、これらの広告項目が売出段階における全ての情報であることから、規範的な開示ルール設定が必要であろう。

次に、査定価格項目と表 6 を比較すると、「立地条件 (周辺環境・買物利便性・公共施設利便性)」「建物 (外壁の状況・エントランス・耐震性・バリアフリー)」「防災設備」「専用部分 (室内仕上げ・給湯設備・収納・LD の大きさ・冷暖房対応・眺望/景観)」「維持管理 (長期修繕計画/実施状況・履歴/図面の保有)」といった、主に建物の質や住環境・維持管理に係わる項目が登録対象外であること

表 6：レインズに登録される項目

| 項目 | | | |
|---------|--------|---------|-------|
| 物件種別 | バス分数 | 築年月 | 取引形態 |
| 土地権利 | 徒歩分数 | 用途地域 | 施設費用 |
| 専有面積 | 所在地 | 国土法届出要否 | 管理組合 |
| バルコニー面積 | マンション名 | 所在階 | 管理形態 |
| 面積測定方式 | 間取り部屋数 | バルコニー方向 | 借地期間 |
| 管理費 | 間取りタイプ | 地上階層 | 月間 |
| 修繕積立金 | 詳細間取り | 地下階層 | 管理会社名 |
| 沿線名 | 建物構造 | 駐車場 | 図面 |
| 最寄り駅 | 棟総戸数 | 駐車場月額 | 備考 |

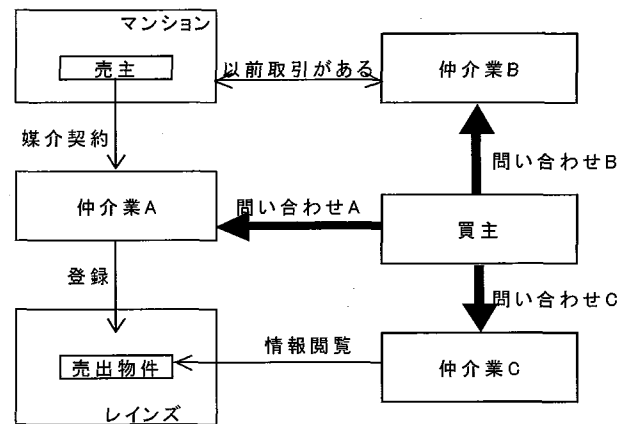


図 5：売出段階の関係図

表 7：問い合わせに対応できる情報量

| 対応できる情報項目 | レインズ登録情報 | 建物情報 | 維持管理情報 | 専用部分の情報 | 売主情報 |
|-----------|----------|------|--------|---------|------|
| 問い合わせ A | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| 問い合わせ B | ○ | ○ | △ | | |
| 問い合わせ C | ○ | | | | |

○：買主の問い合わせ・質問に対応できる

△：最新情報ではないがある程度問い合わせに対応できる

が分かる。さらに、ここでは仲介の制度に起因する開示される情報量の差が見られ、情報の伝達においても格差が生じている。現行の中古住宅市場においては、物件を市場に売り出すにあたり図 5 のように、売主から媒介契約を受けた仲介業者 A はレインズに物件登録を前提としている。売主と直接媒介契約を結んだ仲介業者 A は、当然レインズの項目以上の情報を持っている。過去に同マンション物件を扱った仲介業者 B は物件に関する多少の情報を持っているが、扱いない仲介業者 C はレインズの情報以上の情報は持っていない状態である。これらの情報量を一覧にしたのが表 7 である。当初買主がどの仲介業者に問い合わせするかにより、与えられる情報量に差があることになる。さらに、買主が問い合わせしなけ

れば、買主に対してレインズの項目以上の情報を与える義務は法的には何ら存在しない。無論、仲介業者は、買主からの質問に対応しなければならないことは義務付けられているが、質問されないことを積極的に開示しなくても重要事項説明書の中に記しておけば責められることはない。買主に対し具体的な交渉時における情報開示に関する指標がなく、売出段階で使用された広告チラシ等で情報伝達がなされることが多く、「商品特性情報」を仲介業者が買主のため、あえて調査することはなされていないのが現状である。この様な状況下では、買主の自助努力による情報収集が必要となるが、必要な項目が広告必須項目として開示義務化されていないのであれば、酷な自己責任と言える。

管理組合の状況や大規模修繕の実施内容等に関して、レインズ登録項目ではない。よって、大規模修繕に関する実施状況や管理組合での積立金が潤沢なのか否かの情報も開示されていない。この状態では、購入後の資金計画が狂う可能性があることは歪めない。これに対して、維持管理情報を登録し開示する「マンションみらいネット」^{iv}が稼動したが、この制度の登録数も比較購買するには十分とは言えない。仮に「既存性能表示制」が真に稼動すれば、「建物質情報」や「維持管理情報」の格差をこの時点で埋めることができる程度期待できる。比較購買したい買主にとって、有益な情報を得るばかりか、問い合わせや確認に要する「検索費用」の減少にもなると期待される場所であるが、やはり任意制度ゆえ比較するまでの十分な登録数がない。

現行の広告やレインズ登録の項目を概観すると、あくまでも統一な開示項目であり、マンションの築年を考慮した情報開示がない点も問題である。前節で見たように、築年により必要な情報も異なるはずであるが、現状の広告必須項目はこれに関しても具体的な開示義務がない。

5. まとめ

中古住宅市場において買主は、「現況有姿」と言う条件下で買主の判断で質問し確認することになる。よって、売出段階の広告項目は大きな意味を持つ。本報告では「建物質情報」と「維持管理情報」を中心に開示されるべき「商品特性情報」項目について整理した。その上で、中古住宅市場の売出段階の実態を調査した。その結果、広告における情報開示項目が現状ある査定価格項目や維持管理項目の一部でしかない点を把握した。逆を言えば、現状ある査定価格項目や維持管理項目を「商品特性情報」

として開示するだけでも、多くの情報が開示されることも分かった。

どんな商品であっても、広告や情報開示には消費者に誤解を与えない分かりやすさが求められている。広告紙面には限界があるが、必要な情報を掲示する余地はまだ十分にあり、複合財で質が分かりにくい住宅であっても性能評価書の項目等を利用すれば同一の尺度や評価で開示できる。広告等で開示することにより、「価格情報」との連動や消費者の住宅評価に対する意識の改革に貢献できると考える。また、住宅の築年数により判断に必要な情報量は変化する点も指摘した、画一的な情報での必須項目でなく築年に対応した必須項目の導入も提案したい。

「建物登録制度」についても、「優良マンション登録制度」や「既存性能表示制度」・「マンションみらいネット」に関して、売出段階で広告項目と平行して閲覧できるならば効果を発すると思われる。今後、制度の普及に向けての工夫や議論を期待したい。また、現行の登記簿謄本に関して違法建築を問わず一律同等に登録しているが、この中に建物情報（建蔽率違法や既存不適格など）を盛り込めば、あえて建物登録制度を設計しなくても即座に全国規模で実行に移せる。この様に費用をかけず現行制度をわずかに変更するだけでも、中古住宅市場における情報の非対称性を改善する方法はあると思われる。本報告を一提案とし議論が深まることを期待したい。

<参考文献>

- 浅見泰司(2006)「不動産情報整備の意義」『日本不動産学会誌』NO. 75, pp10-15
- 伊藤史子(2006)「不動産情報におけるネガティブ要因の扱い」『日本不動産学会誌』NO. 75, pp40-45
- 清水千弘・西村清彦・浅見泰司(2004)「不動産流通システムのコスト構造—不動産取引コストの把握」『季刊 住宅土地経済』2004年冬季号 pp28-37
- 寺井真人(2000)「ストック時代に向けた分譲マンションの供給および維持管理のあり方に関する研究」横浜国立大学学位論文
- 前川俊一(2003)『不動産経済学』(株)プログレス
- 藪下史郎(2002)「非対称情報の経済学」光文社
- 山崎福寿・瀬下博之(2006)「耐震強度偽装問題の経済分析」『日本不動産学会誌』NO. 75, pp16-23

ⁱ 「中古住宅価格をネット公開 取引情報、国交省が来秋試行」朝日新聞社 2005年12月10日

ⁱⁱ リクルート(株)が住宅購入者向けに出版している「週刊住宅情報首都圏版」(2002年からは「住宅情報STYLE」)の住宅購入特集記事を参考に作成した。

ⁱⁱⁱ 横浜市のマンションと札幌市のマンションで耐震強度偽装物件であるにもかかわらず設計性能評価書が交付されていた。

^{iv} 品質確保法に基づく制度。

^v 東京都が優良なマンションを登録させネットでマンション名を公開している。2003年より実施しているが、現在中古マンションは7棟のみ登録。

^{vi} (財)マンション管理センターによる、マンションの管理状況の登録制度であり、登録されたマンション名を開示して管理意識や資産価値を付加する目的により稼動しているが、登録数は東京都で71棟である。