

# 住宅性能表示制度が分譲マンション価格に与える影響と役割

The Housing Performance Indication System Has Influence on Condominium Price and Make a Contribution to Evaluation

○藤澤美恵子\*、中西正彦\*\*、中井検裕\*\*

○ Mieko FUJISAWA, Masahiko NAKANISHI, Norihiro NAKAI

The purpose of this paper is to make clear the effect about Housing Performance Indication System. The hedonic price analysis aims to measure how influence on newly built condominium price. The interview research of real-estate agents aim to make clear about the effect that Housing Performance Indication System in the used housing market. It was confirmed incomplete system about evaluation. There needs to complete and to estimate for Housing Performance Indication System in the used housing market and reconstruct simplify system.

Key Word : Housing Performance Indication System, Housing Quality Assurance Act, Condominium, Signal, Release of Housing Information

住宅性能表示制度、品確法、分譲マンション、シグナル、住宅情報開示

## 1. はじめに

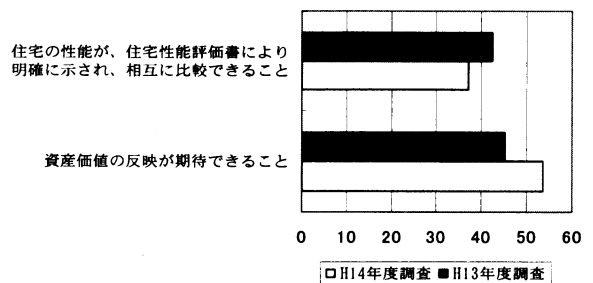
「住宅性能表示制度」は、2000年に施行された「住宅品質確保の促進等に関する法律」（以下、品確法とする）により定められた制度である。この制度の意義は、住宅取得支援ツールとして「全国共通のものさし」を定めたことにある。それ故、比較購買を可能にする制度として、「情報の非対称」市場といわれる住宅市場でのシグナルとして期待されている。

殊に分譲マンション（以下、マンションとする）の場合、木造戸建住宅と比較して、建設材料の耐久性は長く、新築時における良質なストック形成誘導は、マンションストック全体の一部にしか効果を及ぼさない状況にある。新築ばかりでなく既存マンションをも対象にする「住宅性能表示制度」への期待は大きい。

しかし、「住宅性能表示制度」は任意制度であり、一棟(2004)が指摘するように「全国共通のものさし」といっても、具体的に評価された住宅を見比べて検討する物件が身近にない限り、抽象的な判断にならざるを得ない<sup>[1]</sup>状態であることも真実である。このことは、国土交通省が平成13・14年度に行った「住宅性能表示制度アンケート」<sup>[2]</sup>でも確認できる。

この制度の魅力は「比較できること」と回答した消費者は、図1のように平成13年度の42.4%から平成14年度は5.4ポイント下落している。一方で、「資産価値」としての魅力度は、8.4ポイント上昇している。アンケートの結果からは、この制度が目的の一つとして掲げている比較購買への期待の大きさと実体のギャップを反映していると推測できる。

本研究では様々なこの制度の問題の中から、実施5年目を迎える「住宅性能表示制度」の趣旨が現実に反映されているかを検証する。また、消費者がこの制度の魅力と評価する「資産価値」が形成されて



出典：「平成14年度住宅市場動向調査(住宅性能表示制度アンケート)報告書」国土省住宅局住宅生産課

図1：制度の魅力

\* 東京工業大学大学院社会理工学研究科博士課程 (Tokyo Institute Technology Ph.D Student.)

\*\*東京工業大学大学院社会理工学研究科 (Tokyo Institute Technology.)

いるかを仲介業者が行う査定価格に注目して確認する。その結果から、この制度のシグナルとしての役割を果たすための制度のあり方、住宅情報開示のあり方について考察することを本研究の目的としている。

## 2. 住宅性能表示制度の内容と問題点

「住宅性能表示制度」には二制度、(1)新築住宅性能表示制度、(2)既存住宅性能表示制度、がある。ここではマンションに着目して制度の詳細を概観する。

### 2-1. 新築住宅性能表示制度

新築住宅性能表示制度には、二種類の評価書が存在する。

①設計住宅性能評価書(以下、設計評価書とする)、②建設住宅性能評価書(以下、建設評価書とする)である。評価の検査項目については、表1のとおりである。取得単位は、マンション住棟単位である。

よって新築マンションでは、消費者は、この制度を利用するか否かの選択肢はなく、住宅性能評価書を取得したマンションの一住戸を購入するか否かの選択肢を持つことになる。一方、新築マンションの売主(ディベロッパー)は、以下の三種類の選択肢がある。

- ① 設計評価書と建設評価書を取得する
- ② 設計評価書のみを取得する
- ③ 全く取得しない

①と②が、新築住宅性能評価書を取得したマンションとなる。しかし、消費者にとって住宅性能表示制度のメリットである、安価で迅速な紛争処理機関の利用ができるのは、①の両方取得したマンションの一住戸を購入した場合のみである。

新築住宅性能評価書は、認定のための手数料(総戸数50戸前後のマンションで、一戸当たり設計評価書で約2万円、建設評価書で約2.5万円<sup>※2)</sup>と建築費(性能に応じて増分)・検査費の費用(V)を要するという点においてシグナルとしての要件を備えている。費用の面において、上記の①~③の関係をみると、以下ようになる。

$$V_① > V_② > V_③ = 0 \quad (2-1)$$

東京都では、「優良マンション登録制度」<sup>※3)</sup>を計画し実行しているが、その対象として、以上のような新築住宅性能表示制度の事情も鑑み、①のマンションのみを新築優良マンションとして登録している。

### 2-2. 既存住宅性能表示制度

既存住宅性能表示制度は、中古住宅を対象に評価書を取得する制度である。この制度は、新築時の住宅性能評価書の取得状況は考慮しない。よって新築住宅性能評価書の取得済みマンションであっても、中古マンションとして、住棟単位で再度費用を掛け取得する必要がある。

また取得に関しては住戸所有者単独では取得できず、管理組合での合意が必要となる。有効期限は、既存住宅性能評価書が発行されて5年間であり、そ

表1: 既存住宅性能評価制度の検査項目

個別性能に関する項目	分類	新築/中古		
		○	●	
1 構造の安定に関する項目	1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	○	●	
	1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷等防止)	○	○	
	1-3 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止及び肉親部防止)	○	○	
	1-4 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止及び肉親部防止)	○	○	
	1-5 地震又は他の荷重支持力等及びその配分方法	○	●	
	1-6 基礎の構造方法及び形式等	○	○	
	2 火災時の安全に関する項目	2-1 感知警報装置設置等級 (住戸内火災時)	○	○
		2-2 感知警報装置設置等級 (他住戸等火災時)	○	●
		2-3 避難安全対策 (他住戸等火災時・共用廊下)	○	△
		2-4 脱出経路 (火災時)	○	●
2-5 耐火等級 (延焼の恐れのある部分 (開口部))		○	○	
2-6 耐火等級 (延焼の恐れのある部分 (開口部以外))		○	○	
2-7 耐火等級 (昇降及び昇床)		○	○	
3 劣化の軽減に関する項目	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	○	○	
4 維持管理への負担に関する項目	4-1 維持管理対策等級 (専用部分)	○	○	
	4-2 維持管理対策等級 (共用部分)	○	○	
5 温熱環境に関する項目	5-1 省エネルギー対策等級	○	○	
6 空気環境に関する項目	6-1 ホルムアルデヒド対策 (内装)	○	○	
	6-2 全館換気対策	○	○	
	6-3 局所換気設備	○	●	
	6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	○	○	
7 光・視覚環境に関する項目	7-1 昼間開口率	○	○	
	7-2 方位別開口比	○	○	
8 音環境に関する項目	8-1 重畳床衝撃音対策	○	○	
	8-2 軽量床衝撃音対策	○	○	
	8-3 浸透損失等級 (昇降)	○	○	
	8-4 浸透損失等級 (外壁開口部)	○	○	
9 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	9-1 高齢者等配慮対策等級 (専用部分)	○	○	
	9-2 高齢者等配慮対策等級 (共用部分)	○	○	
現状検査により認められる劣化等	1 基礎のうち屋外に面する部分 (壁又は柱と異なる仕上げとなっている場合に限る)	○	○	
	2 壁、柱、基礎 (屋外に面する部分が壁又は柱と同一の仕上げとなっている場合)	○	○	
	3 屋根	○	○	
	4 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分 (専用部分)	○	○	
	5 壁、柱及び梁のうち屋内に面する部分 (共用部分)	○	○	
	6 屋内の床 (専用部分)	○	○	
	7 床 (共用部分)	○	○	
	8 天井 (専用部分)	○	○	
	9 天井 (共用部分) 及び軒裏	○	○	
	10 階段 (専用部分)	○	○	
	11 階段 (共用部分)	○	○	
	12 バルコニー	○	○	
	13 屋外に面する開口部 (雨戸、網戸及び天窓を除く)	○	○	
	14 雨樋	○	○	
	15 土台及び基礎	○	○	
	16 小部屋	○	○	
	17 給水設備 (専用部分)	○	○	
	18 給水設備 (共用部分)	○	○	
	19 排水設備 (専用部分)	○	○	
	20 排水設備 (共用部分)	○	○	
	21 給湯設備 (専用部分)	○	○	
	22 給湯設備 (共用部分)	○	○	
	23 機械換気設備 (専用部分)	○	○	
	24 機械換気設備 (共用部分)	○	○	

○ : 必修検査項目      △ : オプション選択による部分検査が可能な項目  
● : オプション選択による検査      - : 検査不可能なもの

の後再度取得を繰り返さないと無効となる。

表1の検査項目については、中古の場合目視が中心で、検査の必修項目は新築の項目（個別性に関すること）とは全く異なる。さらに、個別性に関する項目は、オプションで取得できるが、全ての項目を網羅することはできない。

すなわち、新築時の性能評価は中古では取得できない項目を多く含んでいることが分かる。この点において、新築住宅性能評価書は、擬似できないシグナルとしての性質を持っているといえる。

### 2-3. 住宅性能表示制度の問題点

一棟(2004)が指摘するように任意制度であることは最大の問題点<sup>1)</sup>である。一方、高井(2002)は、任意制度であるが故に住宅性能表示制度が民間ディベロッパーにとって、販売促進策として利用されている<sup>2)</sup>と指摘する。

なによりも比較購買を可能にするはずの制度が、図2のように5通りものスケールを市場に提供することとなったのは皮肉である。また、井出(2004)が指摘するように「中古の品質確保は、新築以来の履歴と切り離せない」<sup>3)</sup>ははずであるが、実際はこの制度の連動性はない。同様に「新築時点で高品質であれば、一定期間が経過したのち、低品質の住宅よりも一般によりよい質を保っていると考えられる」<sup>3)</sup>ははずであるが、新築住宅性能評価書をシグナルとして中古市場において継承する規定はない。

以上の問題点の指摘を踏まえて、本研究では、新築時におけるこの制度の位置付けを明らかにするために、ディベロッパーが住宅性能評価書取得済みマンションにどの程度価格転嫁しているかを分析する。

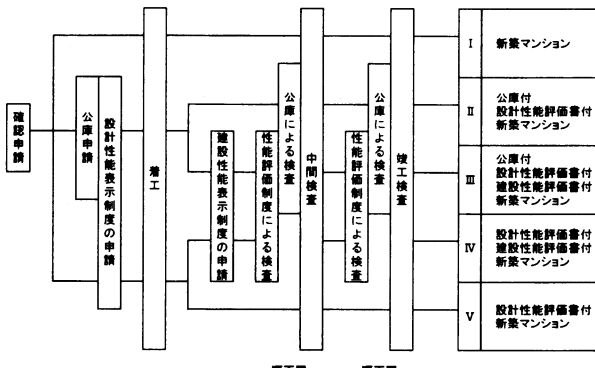


図2: 住宅の5通りのものさし

さらに、この価格が費用に対して妥当なものであるかも検証する。また、資産価値を住宅売却する際の価格と仮定し、新築住宅性能評価付きマンションが、中古住宅市場において相応の評価を得ているのかを検証する。具体的には、中古住宅の仲介業者が行う査定業務に注目し、インタビュー調査で明らかにする。これらの調査分析から、この制度の改善の方向性を探る。

### 3. 分譲マンションの価格分析

任意制度ではあるが、評価書の交付は新築マンションにおいて年々増加傾向にある。2003年度においては表2の住宅評価協会が発表している交付件数の割合で分かるように、新築マンションの半数近くが設計評価書を取得していることが分かる。

#### 3-1. データの収集方法

2003年1月から6月の半年間に販売された首都圏新築マンションを分析の対象にした。データの収集方法は、MRC社の「マンションDATA MAP 首都圏版」<sup>注4)</sup>を参考に、週刊誌「住宅情報STYLE」の2003.1.1号より隔週2003.6.25号までに掲載されたマンション381棟をサンプルとして収集した。

381棟の123棟が設計評価書を取得、123棟の84棟が建設評価書も取得している。設計評価書取得の44%が東京23区のマンションである。ワンルームタイプとファミリータイプのマンションで、平均価格は4519.4万円、平均専有面積は78.96㎡である。

#### 3-2. ヘドニック分析

本研究では、ヘドニックモデルを用いて新築マンションの性能評価書の価格寄与度を明らかにする。マンションのような複合財は、ヘドニック分析に適

表2: 評価書の交付件数

年度	分譲マンション着工戸数(戸)注1	設計住宅性能評価書		建設住宅性能評価書	
		交付戸数(戸)注2	交付割合(%)注3	交付戸数(戸)注4	交付割合(%)注5
2000年度	218,311	9,749	4.5	-	-
2001年度	222,858	48,457	21.7	8,867	4.1
2002年度	198,432	68,871	34.7	31,316	14.1
2003年度	202,376	92,972	45.9	52,314	26.4

注1: 国土交通省集計の全国分譲マンション着工戸数

注2: 評価協が発表している設計住宅性能評価書の交付戸数

注3: 設計住宅性能評価書の交付戸数/全国分譲マンション着工戸数

注4: 評価協が発表している建設住宅性能評価書の交付戸数

注5: 建設住宅性能評価書の交付戸数/前年度全国分譲マンション着工戸数

しており中古マンションでは、「住宅情報 STYLE」のデータを利用した小野ら（2003）<sup>[4]</sup> や実取引データを利用した大守（2002）<sup>[5]</sup> の研究等がある。新築マンションに関しては、藤澤ら（2001）<sup>[6]</sup> の研究等がある。

ヘドニック分析の利点は、単に品質調整済み価格を入手できるばかりでなく、特定化された変数の変化に応じて変化する価格を把握することができる点である。性能評価書の価格への影響分析のモデルは、以下のとおり半対数線形である。

$$\log P_i = \alpha + \beta D_i + \sum_m \gamma_m X_{mi} + \varepsilon_i \quad (3-1)$$

被説明変数  $P_i$  は、マンション棟の  $m$  単位価格である。 $\alpha$ 、 $\beta$ 、 $\gamma_m$  はパラメーター、 $\varepsilon$  は誤差項である。 $D_i$  は、性能評価書取得の有無のダミー変数である。

その他の説明変数  $X_{mi}$  に関しては、表 3 とおりである。地域要因として、都心 3 区を除く東京 23 区を基準とし「都心 3 区」「都下」、千葉県を「千葉市」「千葉

市以外」、埼玉県を「さいたま市」「さいたま市以外」神奈川県を「横浜市」「横浜市以外」のダミー変数を使用した。距離要因は、「新宿からの距離」として新宿から最寄駅までに要する所要時間を使用した。また最寄駅からの「バス分数」「徒歩分数」を使用した。住棟属性要因として、竣工後か否かの「竣工」、間取りのタイプをワンルームマンションと区別するため「ファミリータイプ」、高層マンションか否かの「タワー」、用途地域住居系を基準として「工業系」「商業系」ダミー変数を使用した。また、「空地率」「総戸数」「戸当り敷地面積」「構造」「EV（エレベータ）台数」「駐車場台数」「管理費  $m$  単価」を使用した。

さらに、性能評価書を「設計」と「建設」に分けたモデルが、3-2 式である。

$$\log P_i = \alpha + \beta_s D_{Si} + \beta_k D_{Ki} + \sum_m \gamma_m X_{mi} + \varepsilon_i \quad (3-2)$$

$D_{Si}$  は設計評価書取得の有無のダミー変数、 $D_{Ki}$  は、建設評価書取得の有無のダミー変数である。

### 3-3. 分析結果

分析の結果、性能評価書を取得したマンションはそうでないマンションより 11,019 円/㎡高いことが統計的に有意に採択された。問題は、この性能評価書取得「表示」変数を「設計」と「建設」に分けた 3-2 式のケースである。予想では、2-1 式の費用に比例して  $0 < \beta_s < \beta_k$  となり両方とも取得が望ましいと考えたが、「設計」評価書取得マンションが統計上有意に 10,095 円/㎡高い結果となっている。

これらの結果から、ディベロッパーが、販売促進のために安価な設計評価書を取得し、価格に評価書取得費用を転嫁し販売していることが推測される。これはいわゆる「情報の非対称性」があるためで、この状態が継続されれば、建設評価書の取得インセンティブは低下し、制度の健全な存続が危惧される。

### 4. 中古市場での評価書付きマンションの扱い

中古に関しては、制度の歴史の浅さからヘドニックモデルによる分析を行うには、サンプル数が足りない。そこで、新築住宅性能評価書付きマンションに対する中古市場での査定評価と既存住宅性能表示制度に関して、仲介業者にインタビュー調査した。

表3：分析結果

説明変数	行列 1		行列 2	
	係数	t 値	係数	t 値
定数	4.3113	67.1437 **	4.3112	67.0562 **
地域要因				
都心3区	0.1020	2.3167 *	0.1017	2.3061 *
都下	-0.0731	-2.4709 *	-0.0737	-2.4830 *
千葉市	-0.1695	-2.6642 *	-0.1706	-2.6741 *
千葉市以外	-0.1252	-2.9923 *	-0.1258	-3.0000 *
さいたま市	-0.1764	-3.7251 **	-0.1773	-3.7315 **
さいたま市以外	-0.1815	-5.2059 **	-0.1814	-5.1965 **
横浜市	0.0474	1.5851	0.0471	1.5741
横浜市以外	-0.0276	-0.8824	-0.0277	-0.8874
距離要因				
新宿距離分数	-0.0076	-10.2754 **	-0.0076	-10.2551 **
バス分数	-0.0200	-5.1950 **	-0.0200	-5.1792 **
徒歩分数	-0.0066	-3.3727 **	-0.0066	-3.3742 **
住棟属性要因				
竣工ダミー	0.0187	0.9131	0.0193	0.9357
ファミリータイプダミー	-0.0932	-3.5258 **	-0.0924	-3.4739 **
タワーダミー	0.0737	2.2202 *	0.0732	2.1997 *
工業系ダミー	-0.0943	-4.2305 **	-0.0945	-4.2322 **
商業系ダミー	-0.0457	-1.9913	-0.0453	-1.9665
空地率	-0.0008	-1.0035	-0.0008	-0.9962
総戸数	0.0001	0.3626	0.0001	0.3538
戸当り敷地面積	0.0007	1.0921	0.0007	1.0828
構造	0.0085	0.4228	0.0082	0.4071
EV台数	0.0170	2.7069 *	0.0169	2.6918 *
駐車場台数	-0.0004	-1.9176	-0.0004	-1.9042
m管理費	0.0006	3.7007 **	0.0006	3.7039 **
制度要因				
表示 (Di)	0.0971	5.8782 **	-	-
設計 (Dsi)	-	-	0.0912	3.5481 **
建設 (Dki)	-	-	0.0088	0.3026
調整済み R2 乗		0.6969		0.6961
推定値の標準誤差		0.1444		0.1446

t 値の \*\* は、1% 有意を表す。\* は、5% 有意を表す。

インタビュー調査対象は、清水ら(2004)<sup>[7]</sup>が紹介している仲介業者大手 14 社<sup>5</sup>、並びに(株)不動産経済研究所が発表<sup>[8]</sup>する売上高順位<sup>6</sup>を参考に決定した。売上高上位 3 社(三井不動産販売(株)・東急リアル(株)・住友不動産販売(株))と売上高 4~15 位社の中より、一般消費者向けの住宅の仲介業を営む 3 社(株)大京住宅流通・藤和不動産流通サービス(株)・(株)長谷工アーベスト)を対象に行った。

インタビュー回答者は、査定業務に精通しかつ鳥瞰的に査定業務を見ることができ、査定業務の責任者もしくは管理職と指定し、希望に沿った部長・センター長などの役職にある 6 社 7 名の方に、回答者として回答を得た。

具体的な質問項目は、新築時住宅性能評価書についての取り扱いとして、「査定価格に転嫁するか」もしくは「中古市場でどう広告するか」、既存住宅性能評価書に関して「取得を勧めるか」「この制度が普及するか」に関して質問した。

インタビューの場所は、先方より指定された会社の会議室での対応であった。期間は、2003 年 12 月 7 日~2004 年 4 月 27 日の間に行った。

#### 4-1. 新築時住宅性能評価書の取り扱い

新築の住宅性能評価書付のマンションが中古市場に売り出しされる場合、価格面で差別をするかに対する質問には、「評価したいと思うがやり方が分からない」「買主側からの指値に対しては、抵抗できる要因になる」等の回答を得た。

価格に転嫁することに関しては、経験値もなく価格係数を把握できないという戸惑いもあるが、非取得のマンションと差別化はできると認識していることは確認が得られた。少なくとも「値引き交渉の対抗要件」になると考えているようである。問題は、非取得のマンションの売主も「お客様」であり、この「お客様」の不動産を否定する結果にならないかという不安を抱いているようである。

新築時における住宅性能評価書取得を中古市場の広告に表示するかという質問には、「準備ができていない」「新築時の性能評価のマークを使えるのか?」「新築時に取得しましたと伝えることはできるが、店頭広告や折込チラシは紙面の限界がある」

等の回答を得た。広告するには、制約があると感じている仲介業者は多く、具体的な方法論について戸惑っている様子も見うけられた。

新築住宅性能評価書付のマンションの取り扱いに関して指摘された内容は、以下の 3 点に要約できる。

- ① 新築の住宅性能評価書付である情報を中古市場の広告等で掲示していいか分からない
- ② 住宅性能評価書付でないマンションを持っているお客様に対する対応の心配
- ③ 価格面で差別するための客観的指標がない

すべての点で仲介業者が単独で対応できる範囲を超えており、良質なストックを生み出しても継続する術が無い状態といえる。比較購買を可能にするための性能評価書であれば、性能評価書の普及のためにも現場サイドの視点を持った詳細なルール作りが必要不可欠と思われる。

#### 4-2. 既存住宅性能評価書への対応

インタビューの結果、マンションを中古市場に出す際に、既存住宅性能評価書の取得を薦めないとの回答を得た。戸建の場合意義はあるが、マンションの既存住宅性能評価書については、期待は低いことが分かった。その理由として、「メリットがない」「コスト負担の問題」「築年の古い物件は取得の為に、まず耐震工事を行う必要があり現実に無理」「組合での合意の困難」等が挙げられた。

要約すると、以下の 2 点に集約できる。

- ① コスト負担の問題
- ② コストが発生するのにメリットが不明

すなわち新築と同様に任意制度のため比較できるものがなく、既存住宅性能評価書取得済みであることが中古住宅価格を高くするわけではないのであれば、取得しても意味が無く、そのような制度を推薦する訳には行かないと考えているようである。

以上のような理由から、制度の普及に関しても、分からないと回答した 1 社を除き、既存住宅性能表示制度の普及は難しいのではないかとの回答を得た。戸建と比較し寿命の長い、また集合住宅としての「マンション既存住宅性能表示制度」の取り扱いがなければ、制度のメリットも薄く、普及も難しいものと思われる。

## 5. 制度の発展と普及に向けての提案

本研究では、まず分析の結果、新築時には「情報の非対称性」の問題があることを示した。またインタビュー調査の結果、制度の問題点として指摘されている「履歴情報の非連続性」およびマンションの「既存住宅性能評価書の取得の問題点」が実際の流通の場においても生じていることが確認できた。

以上のような結果を踏まえ、今後の制度の改善の要件を考察すると、図2のような新築時の複数のものさしを単一化し「比較購買の促進を図ること」と、現在、販売促進に利用されている新築「設計評価書の再考」が必要となると思われる。

また、本研究においてデータ収集の際、性能評価書の取得の有無に関する情報の確認には多くの時間を要し、結局、住宅情報誌のみで確認することとなった。先述の国土交通省アンケートでも消費者の多くは売主からの情報で評価書取得の有無情報を入手している。物件毎に問い合わせをしなければ比較検討できない現制度ルールでは、消費者のコストと労力は少なくない。比較購買を可能にするためにも、これらの状況を改善し、「消費者に向けての制度のわかりやすい説明」や「住情報開示の工夫」が必要であると考えられる。

今後の検討すべき内容として、中古市場において消費者が履歴情報をどのように判断するか、それが価格に寄与するか、また資産として評価するかを明らかにしたい。今回の知見と併せて、比較購買を可能にする住宅情報のあり方やその効果としての住宅探索費用の減少方策に関する提言が期待できる。

さらに、既存住宅性能表示制度に関しても、制度の普及を阻む原因が多く考えられ、良質なストックの形成に向けて調査研究が必要と思われる。これらを通じて、性能評価や履歴情報を活用した市場の評価の実現を今後の課題として取り組みたい。

モデルに関しては、データの制約もあり性能評価書変数の評価レベルを反映できず、ダミー変数で処理した。また、評価書の取得費用を価格に転嫁すると考えモデルを構築したが、価格と評価書取得が同時決定される場合はモデルの再考が必要である。これらも今後の課題としたい。

## 補注

注1 アンケートは、建設評価書交付住宅に入居した居住者、平成14年度調査については約6000人を対象としている。

注2 手数料は、評価会社毎に異なる。本文の手数料の算出に使用したのは、ハウスプラス住宅保証(株)の計算式による。マンションの場合、戸建より割安で総戸数が大きくなるほどスケールメリットが働き安くなる傾向がある。

注3 新築・中古マンションを対象に任意登録制度とし、優良と認定されたマンション名を(財)東京都防災・建設まちづくりセンターHPで公表する制度。

注4 2003年のデータ数は、73,346戸であり(株)不動産経済研究所が発表する首都圏供給マンション戸数88.2%を登録。

注5 大手14社とは、注6の\*の会社と、住信住宅販売、安信住宅販売、東京建物不動産販売。

注6 手数料収入上位17社は収入の高い順に、三井リハウスグループ\*、住友不動産販売\*、東急リパブル\*、野村不動産グループ\*、すみしん不動産、みずほアセット住宅販売、三菱信不動産販売、有楽土地住宅販売\*、三菱地所住宅販売\*、大京住宅流通\*、中央三井住宅販売、朝日住宅、UFJ住宅販売、藤和不動産流通サービス\*、小田急不動産\*、長谷工アーベスト\*、西武不動産\*。

謝辞：調査に対応いただいた仲介業者の方には、業務の貴重な時間に協力していただきました。また匿名の査読者から有益な指摘をいただきました。ご厚意に感謝いたします。

## 参考文献

- [1] 一棟宏子(2004)「消費者の立場から見た住宅の品質確保促進法の現状と課題」『都市住宅学』No44pp15-19
- [2] 高井宏之(2002)「住宅性能表示制度(共同住宅)に関する供給者の受容と評価の実態」『都市住宅学』No39pp55-60
- [3] 井出多加子(2004)「情報の非対称性と住宅市場の活性化」『都市住宅学』No44pp20-24
- [4] 小野宏哉・高辻秀興・清水千弘(2003)「構造変換を考慮したヘドニック型住宅価格指数の推定」『季刊住宅土地経済』2003年夏季号 pp14-23
- [5] 大守 隆(2002)「東京圏マンション流通価格指数」『季刊住宅土地経済』2004年冬季号 pp28-37
- [6] 藤澤美恵子・隅田和人(2001)「東京大都市圏における新築マンション価格のヘドニック分析」『第36回日本都市計画学会学術論文集』pp943-948
- [7] 清水千弘・西村清彦・浅見泰司「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
- [8] 「大手流通各社、価格低下で個人仲介伸び—ネット営業が進展、法人営業で収入増」『日刊不動産経済通信』2003年(平成15年)11月27日木曜日 pp1-2