

1. 背景と目的

現在、わが国の住宅の寿命は欧米の約2分の1以下と非常に短命である。このことは、建築廃棄物の大量発生を引き起こしている。その要因はさまざまだが、その1つとして中古住宅市場の未熟さが挙げられている<sup>1)</sup>。

それでは中古住宅市場の拡大のためにはどうしたらよいのだろうか。この点について、山崎は中古住宅市場を整備するためには住宅の買い手と売り手の間に存在する中古住宅の情報の非対称性を取り除くことが必要だと指摘し、不動産取引会社に品質情報の開示義務とその品質に対する一定の責任を負わせることを提案している<sup>2)</sup>。さらに、佐藤は消費者選好分析により、中古住宅の性能情報の開示とそれに対する保証の価値を築年数で評価し、性能情報ラベル、瑕疵保証によって約17年の築年数経過が受け入られると推定した。すなわち住宅性能の開示・保証を積極的に適用することで、中古住宅の利用が促進されることを示唆している<sup>1)</sup>。

こうした研究からは、既存住宅性能表示制度や中古住宅の住宅保証制度が中古住宅利用を促進することが期待される。しかし、既存住宅性能表示、住宅保証機構による既存住宅保証制度とも普及したとは言い難く<sup>3)4)</sup>、今のところ中古住宅利用促進効果を発揮していない。

本研究では、中古住宅市場の活性化に資することを目的として、対策の1つと考えられる既存住宅性能表示や既存住宅保証制度がなぜ普及しないのかを明らかにし、そのあり方を検討する。

2. 研究方法

調査は、文献調査、ヒアリング調査を中心に行った。

ヒアリング調査は、中古住宅取引の関係者である不動産仲介業者1社、工務店1社、住宅性能評価機関3社、住宅保証機構を対象として行った(表1)。

表1 調査の概要

調査対象	調査日	調査方法
住宅保証機構	2006年9月	資料請求
工務店	2006年10月	訪問調査
不動産業者	2006年11月	訪問調査
住宅性能評価機関A	2006年11月	訪問調査
住宅性能評価機関B	2006年11月	電話調査
住宅性能評価機関C	2006年12月	FAX調査

調査内容は、制度のメリット・デメリット・課題、利用者のクレーム・要望、営業・広報活動、普及のための解決策はどのようなものがあるか、制度をどのように評

価しているのか、などである。

3. 既存住宅性能表示制度

住宅評価機関、不動産業者へのヒアリングより考えられるメリット・デメリット・課題を表2にまとめた。

表2 既存住宅性能表示のメリット・デメリット・課題

質問項目	回答
メリット (売り主)	[1]品質が安定している(B) [2]住宅販売促進のツールとして利用可能(C,不)
(買い主)	[3]第三者機関がチェックするので安心(A,不) [4]万一のトラブルにも専門機関が対応(A) [5]保証制度とセット利用で割引(A,B) [6]等級で評価されるので比較できる(B) [7]住宅の状態を確認できる(C)
デメリット ・課題 (売り主)	[8]時間、手間、コスト負担が大きい(A,B,不) [9]質が悪い住宅の評価が低い(A,B,不) [10]目視で確認できない部分の評価レベルが0か1になり、低い評価を受けることになる(A) [11]法改正に伴い、性能評価が変化する為、法改正前に建てられた住宅が低い評価を受ける場合がある(A) [12]住宅の販売速度が上がるとは限らないため、リスクが高い(B) [13]建設時に性能評価を受けていない場合が多い(B) [14]評価の結果、購入者の要望と一致しない等の場合、販売速度が落ちる(C) [15]検査の結果、違法建築等の問題が生じた場合、その対応が難しい(不)
(買い主)	[16]制度が複雑で内容がわかりにくい為、知識の乏しい一般の人は、読み込むだけでは理解できない(A) [17]エンドユーザーに知られていない(B) [18]性能表示だけ受けても保証されない(B) [19]性能より、地域、値段等を重視(不)
(不動産業者)	[20]今の商売に直接つながらない為、反応が薄い(不) [21]制度を理解していない業者がいる(不)

A：評価機関A、B：評価機関B、C：評価機関C、不：不動産業者

ヒアリング結果からは、住宅の質が悪く良い評価を得られない住宅が多いことが指摘されている [9] ([ ]内の番号は、表2の回答番号。以下同様)。1で述べたように、既存住宅性能表示の機能は情報の非対称性の解消であるが、現状では非対称性が解消されると、むしろ中古住宅取引が進まなくなると考えられる。従って、既存住宅性能表示が機能するためには、第一に既存住宅の質が向上し、買い手の評価に耐えられるようになる必要がある。

しかしながら、仮に住宅ストックの質が向上したとしても、現行の制度では必ずしも有効に機能しないと考えられる。なぜなら情報の非対称性が解消されることでメリットを受けるのは基本的に買い主であるにもかかわらず、買い主に制度の情報が行き渡らず[17]、さらに買い主に申請費用を支払ってでも利用しようという気持ちがあまり生じていない<sup>5)</sup>と考えられるからである。

情報が行き渡らない要因をヒアリング結果から考察すると、不動産業者が制度の利用に消極的な姿勢であり[20][21]、制度の情報を買い主に提供していないことが考えられる。その消極的な姿勢の要因としては、ストックの質の問題以外にも、[8][14]などの負担やリスクがあることが考えられる。一方、売り主のメリットとして販売促進[2]が挙げられているものの、住宅の販売速度が上がるわけではない[12]との指摘もある。また目視で確認できない部分の評価が低い[10]、法改正に伴い性能評価レベルが変化する[11]等、性能評価制度自体の問題点も指摘されている。結果的に評価が低くなれば、買い主の要望と一致せず、販売速度が落ちる[14]との指摘もある。このように売主のメリットが不十分であることも、不動産業者が消極的である理由として考えられる。

一方、買い主側には種々のメリットがある[3-7]にも関わらず利用動機があまりない理由としては、消費者の住宅生産者に対するお任せ意識が強く、利用上のメリットを実感しにくいことが指摘されている<sup>5)</sup>。

制度に関わる今後の対策としては、買い主側では、買い主が理解できるように、簡単な「診断シート」のようなものをつくること[16]が考えられる。売り主側では項目数を3つ等に絞って売り主の時間・手間・コスト負担を小さくする[8]とともに、新築住宅の性能評価を受ける住宅を増やすことで、目視で確認できない部分でも建設時の評価書を見れば確認することができるようにする[10]、などが考えられる。さらに、アメリカのように<sup>6)</sup>メディアを利用する等、情報提供の拡大を行なうことも必要だと考えられる。

#### 4. 既存住宅保証制度

情報の非対称性に伴う買い主のリスクを軽減する方法には、保証制度もある。既存住宅を対象とした保証制度は、住宅保証機構のほか住宅評価機関等でも実施している。こうした保証制度について、住宅評価機関、不動産業者へのヒアリングを行い、考えられるメリット・デメリット・課題を表3にまとめた。

表3 既存住宅保証制度のメリット・デメリット・課題

質問項目	回答
メリット(買い主)	[22]性能評価とセット利用で割引(A,B)
デメリット・課題 (売り主)	[8]

(買い主)	[17][23]検査結果、不適合となる場合がある(B)
(不動産業者)	[20] [21]

注) 番号のみのものは、表2の内容と同じ

既存住宅保証制度の問題構造も基本的には既存住宅性能表示と同様である。既存住宅保証制度も、住宅の質が悪くて検査に不適合となれば、制度を利用できなくなる場合がある[23]。さらに、買い主に制度の情報が行き渡っていないことが指摘されている[17]。

情報が行き渡らない要因も同様で、不動産業者が制度の利用に消極的であり[20][21]、制度の情報を買い主に提供していないこと、その要因としては、ストックの質の問題以外にも、[8]の負担があることが考えられる。

ただし、住宅ストックの質が向上し、情報が行き渡れば保証制度は普及するだろうと、評価機関Bは回答した。中古住宅取引後に住宅の欠陥が発見された場合、保証制度を受けていれば、修理費の補助を受けることができるので、売り主及び買い主にとって安心であり、メリットを実感することができると考えられるからである。

さらに売り主、買い主の負担を下げる方策としては、米国の例<sup>7)</sup>が参考になる。日本では、欠陥が発見された場合に保証金が支払われる。一方、アメリカの中古住宅保証制度は、顧客からの連絡により保証会社が修理業者を派遣し、顧客はその修理業者に定額を支払い、残りの修理費用を保証会社が支払うという仕組みである。このような制度であれば、売り主及び買い主は修理費の負担が定額であるため、修理費の負担の心配をする必要がない。このため負担の軽減になると考えられる。

#### 5. 結論

以上より、既存住宅性能表示、既存住宅保証制度の普及を阻害する主たる要因は、住宅ストックの質が悪い、制度の売り主にとってのリスクや負担が大きい、制度の情報が知られていない、の3点と考えられた。

今後は、質の良い中古住宅の流通を大前提に、項目数を3つ等に絞る、新築住宅の性能評価を受ける住宅を増やすなど、売り主にとってのリスクや負担を和らげ、メリットが出るようにする、メディアを利用する等、情報提供の拡大を行うことが必要だと考えられる。

#### 参考文献

- 1) 佐藤真行：「建築廃棄物問題と住宅政策 住宅選好分析からのアプローチ」環境経済・政策学会 2003 年大会・報告要旨集, 2003, p.108 - 109
- 2) 山崎福寿：「中古住宅市場の機能と建築コスト：日米比較」(『土地住宅市場の経済分析』, 東京大学出版社, 1999, p.257 - 275 所収)
- 3) 国土交通省：「住宅性能表示制度の実施状況について」([http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/071222\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/071222_.html)) 2006/02/06 確認)
- 4) 住宅保証機構：「財団法人住宅保証機構データブック」p.123, 2006
- 5) 一棟宏子：「消費者の立場からみた住宅の品質確保促進法の現状と課題」都市住宅学 No.44, 2004, p.15-20
- 6) 国土交通政策研究所：「資産価値に関する研究」報告書, 2006
- 7) 財団法人住宅保証機構：「世界の住宅保証制度」(<http://www.ohw.or.jp/material/matsu.html>) 2006/02/06 確認)