

日本の中古住宅市場における情報の非対称性の質的研究

1200467 谷澤 優芽

高知工科大学 経済・マネジメント学群

本研究では、日本の中古住宅市場における情報の非対称性について、先行研究の計量分析の結果を聞き取り調査により質的に検証する。先行研究では、中古住宅市場に情報の非対称性が存在し、売主の行動や買主の評価に影響しているとの結果が得られている。それに基づいて質問を作成し、高知市で中古住宅取引を仲介する業者の方に聞き取り調査を行う。情報の非対称性における重要な点や売主が維持管理投資をしない理由、リフォームの効果について、計量分析の結果と聞き取り調査の回答に相違が見い出された。

1. 序論

日本は現在、少子高齢化となっている中で、国土交通省の『平成 30 年 住宅・土地統計調査』によると、総世帯数より総住宅数が上回っており、総住宅数が年々増加しており、住宅の供給過多となっている。また、都市部への一極集中による過疎化の原因もあり、空き家問題も深刻になっている。

そのような中で、日本の中古住宅市場は、ほかの先進国に比べ規模が小さく、図 1 の通り、新設着工戸数が圧倒的に多く、既存住宅取引戸数は横ばいである。

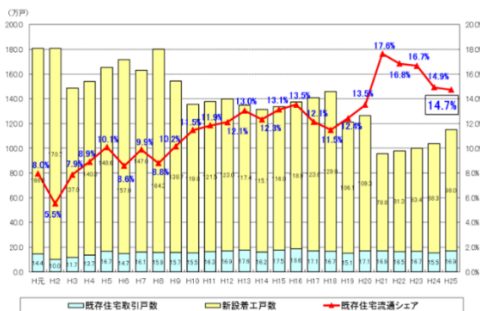


図 1 既存住宅流通シェアの推移

「国土交通省 平成 30 年度住宅経済関連データ
既存住宅流通シェアの推移より」

この日本の中古住宅市場の低迷の要因として、売主と買主の間に情報の非対称性があると、多くの先行研究で述べられている。その先行研究では、情報の非対称性があることによる売主の行動、及び買主の評価への影響が計量的

に分析されている。

そこで、データ分析と実際の中古住宅市場の現状を比較し、情報の非対称性の存在の有無及びその影響を考察していく。また、先行研究では触れられていない、日本人の住宅に対する志向を含め、今後の日本の中古住宅市場について考える。

2. 研究方法

計量分析を主とする先行研究に基づいて質問内容を作成する。現在の状況や疑問点を、実際に中古住宅取引の仲介に携わっている方に聞き取りを行い、データ分析との差異を調査する。先行研究で重要とされる各論点について触れ、その点に関する聞き取り調査の回答を述べるという順に、論を進める。

今回、インタビューを受けてくださった方は、土地や中古住宅の売買を仲介する企業に 3 年半に渡り営業職として勤めている方である。高知市エリアを担当されており、これまで 60 件近くの取引に携わってこられた。

3. 本論

i. 中古住宅市場における情報の非対称性について

Q. 中古住宅取引において、売主が持つ中古住宅の情報は、買主が持つ情報と同じであると思う

か？

A. 違うと考える。仲介業者の質にもよるが、中古物件はトラブルが多い。買主側からの「聞いていなかった」という声が、もめる原因となる。最近もこのようなトラブルがあった。

(※この事例は、買主だけでなく売主も把握できなかった情報が発覚したもので、両者が情報を知らない例である。情報の非対称性とは異なる内容だが、いかに買主が取引時に住宅の質を知るのが難しいかがわかる。)

(事例)

売主は所有名義である父親。売却予定の物件は、その息子が10年間住んでおり、父は直接物件に関与していなかった。よって、売却の際の物件のヒアリングを行うものの、現在の住宅の質がわからない。知る限りで書類にまとめて引渡しを行った。

しかし、後に買主が住んでから、ヒアリングではわからなかった住宅の問題点を買主から指摘された。また売主・買主両方の仲介業者も知らなかった住宅の性能が後からわかり、トラブルとなってしまった。

このように、売主からきちんと情報の提供をしてもらわなければ、買主側は後から知ることが多くなってしまう。買主にも引渡し時に「現状でのお渡しになる」ということを重々お伝えする。しかし何千万の取引になるので指摘したくなる気持ちもわかる。

Q. 売却前に行う調査はどのようなものか？

A. シロアリの調査など見えない点に関しては専門の業者に依頼する。設備の確認や周辺の環境の調査は自分たちで行っている。耐震性に関しては、昭和56年の新耐震基準への法改正が基準となる。昭和57年、58年などに建てられた住宅に関しては、お客様から不安を言われることもあるので、説明はして見える範囲での調査はできる。しかし建物の躯体などを調べることは、壁紙をはがしたりすることになるので正直できない。

Q. 仲介業者として自分たちが知り得る範囲の情報はずべて、買主側にお伝えするのか？

A. 基本的には、すべて知ったうえで買ってもらおう。それを怠ることで、トラブルの要因となってしまうからだ。

Q. 買主に情報をどのように提示しているか？

A. 提示する情報を書類にまとめ、実際の物件を必ず一緒に確認してもらおう。また、物件の設備などの確認だけでなく、周辺地域の調査も行い、できるだけ買主とのお引き渡し前に、情報を提供し、入居後との差異がないようにしている。

Q. 買主からどのくらいの頻度で後に住宅の問題点を指摘されることがあるか？その際の対応はどうされているか？

A. 基本的にあまり指摘はされないが、10分の1くらいの頻度である。住んでからトラブルが起こった場合は、企業によって違うが、(当社では)一定の範囲での設備の保証や瑕疵の保証を付けることができるので、その中で対応している。

ただ実際、今まで引き渡してきた物件は指摘がなかっただけで、いろいろと問題点があったのではないかと私は思う。

Q. 指摘が多い場所はあるか？

A. (私の過去の事例では) 給湯器は気を付けなければいけない。大体10~15年ほどが寿命で、使ってなかった場合などは急に使い始めると不具合が出やすい。引渡し前には当然チェックする。また、ポスターを貼っていたところをはがすと、穴があって隠されているという事例もあった。一般的に多いと聞くのは、雨漏りや水漏れなどの瑕疵にあたる部分である。

Q. 多くの先行研究からは、日本の中古住宅市場には売主と買主の間に情報の非対称性があると指

摘されているのだが、実際取引される住宅について、互いに持っている情報に差はあるか？

A. 先ほど言った通り、情報には差があり、買主側が不利になってしまう。一般の買主の方ははっきり言えば素人なのでわからない。表面上がきれいであればいいと思ってしまう。そして、住んでみたら不具合に気づくというのが実情である。

また売主もヒアリング時に、自分に不利な情報を言わないことはないが、なかなか出てこない。

考察

まず、日本の中古住宅市場では、実際に売主と買主の間に情報の非対称性があるとわかった。また売主でさえ自らの中古物件について十分な情報を持っていない事例もあることがわかった。買主から多々、指摘があるわけではないが、指摘されていないだけで買主が住んだ後に不具合が発見されている可能性もあるという。

ii. 情報の非対称性による影響

先行研究内容：岩田・山鹿（2008） 参考①

〈一般的に、持ち家は賃貸住宅に比べて適切な維持管理投資がなされると考えられている。しかし、既存住宅の売手と買手の間に情報の非対称性があるならば、将来転売することを検討している家主は適切な維持管理投資を行わない可能性があるという状況を、転売外部性と呼ぶ。引用③

p55)

日本の中古住宅市場における転売外部性の影響の実証研究、すなわち住宅の維持管理投資額が、将来住宅の転売を検討しているグループと検討していないグループでどのように異なるか住宅投資関数の推定と、内生性を考慮したモデルの推定を行い、検証している。この分析結果として、

- ✓ 将来的に転売を考えているグループは、リフォームをあまり行わない
- ✓ 将来的に転売を考えていない（住み続ける）グループは、リフォームをしている

- ✓ 将来的に転売を考えているグループは、リフォームするにしても比較的に見えるリフォームを行う傾向にある（構造部分など観察が難しいところのリフォームは行う傾向が少ない）。

と出ており、日本の中古住宅市場では、転売外部性により維持管理投資が過少になっている可能性があることが明らかになっている。これらを踏まえて、以下の質問をした。

Q. 売主が持ち込む住宅はどのようなものが多いか？リフォームはされているか？

A. 多いのは築20～25年ほどの中古マンション・中古戸建である。リフォームをされている住宅は、どちらかといえば少ないと思う。築40年ほどの建物に関しては、更地にし、土地のみとして売却することを提案する。

Q. リフォームされている場合、どのようなリフォームが多いか？

A. 費用が比較的安い、簡易的な水回りのリフォーム（トイレや洗面化粧台など）が多い。キッチンや風呂場は100万ほどするので、リフォームされていない印象を受ける。

マンションであれば、壁紙や床の張替えが多いという印象だ。

Q. 先行研究から、将来的に転売を考えているグループは、リフォームをあまり行わず、将来的に転売を考えていないグループ（住み続ける）は、リフォームをしている傾向にあるという結果が出たが、率直に、そのような印象があるか？

A. 正直この結果はあてはまっていると思う。基本的に現況お渡しとなるので、よく売主から「傷んでいる部分を変えて売りに出した方がいいか？」と聞かれるのだが、仲介業者としてはリフォームをお勧めしない。理由としては、買主が自分の好みでリフォームをされたい可能性があるか

らである。そうなると、売主のリフォームが無駄になってしまう。買主自身、リフォームを前提に検討している方が非常に多い。

Q. 将来転売を考えているグループで、リフォームをしている住宅でも、比較的観察しやすい(化粧直しの)リフォームが多く、構造部分などに対する観察が難しいところへの投資を行う傾向が少ないと分析されているが、実際の傾向もそうなのか？

A. 先ほど言った通り、簡易的な、化粧直しのリフォームが多く、瑕疵の部分への投資は少ない。

また、構造的な部分などは自分が長年住んでいるからこそ、意外と気づかないことが多いのだと思う。指摘されない限り気づくのが難しいのではないか。また住む場所の変化を嫌う傾向にあると考える。住んでいる人にとっては、現状が良ければそれでいいと思われる方が多く、ただ購入する側からすれば、重大な欠陥として見えるのだろう。

考察

以上の内容より、分析結果の傾向は実際の市場でも、あてはまるという答えになる。しかし、市場に情報の非対称性があるから、適切な維持管理投資が行われなかったということではなく、売主が転売を考えたときに、リフォームをする前に仲介業者に相談している可能性がある。そこで仲介業者は売主にリフォームすることを勧めない。なぜならば、買主は自分の好みのリフォームをしたいと考えるからだ。実際買主も、リフォームすることを念頭に置いて、物件の購入を検討しているという。売主・買主ともに自分の住む場所に対して、投資を行っているという方が、適切ではないかと考える。

iii. 情報の非対称性を解消するための制度

先行研究内容 原野・瀬下 (2014) 参考②

新築時に住宅性能保証制度又は住宅性能評価制度を利用して品質検査を受けた住宅が中古住宅と

して転売される際に、取引価格や買主の購入意欲がその制度によってどのような影響を受けるのかについて検証した先行研究である。これについてヘドニック・アプローチを用いて中古住宅価格における各制度の影響を分析している。住宅性能保証制度と住宅性能評価制度の説明は図2の通りである。本稿では、得られた結果のうち、次の結果のみ焦点を当てる。

✓ 保証書は取引価格を上昇させるが、評価書は取引価格に影響しない。

これらを踏まえて、以下の質問をした。

住宅性能保証制度・住宅性能評価制度

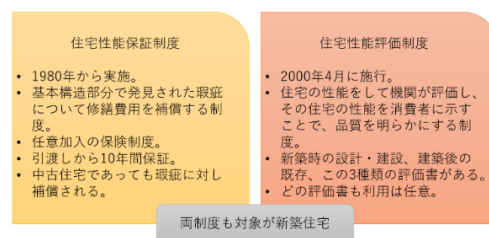


図2 両制度の説明

先行研究②より筆者作成

Q. (わかる範囲で) 新築住宅を対象とした住宅性能保証制度や住宅性能評価制度は、そもそも普及していたのか？

A. 私自身、この制度に関しては知識が薄いので、何とも言えない。

Q. 中古住宅の品質情報として、住宅性能保証制度や住宅性能評価制度を利用されていたか？

A. 結論から言うと、この制度に加入した物件は、当社ではほとんど取り扱ったことがない。私は一件のみ取り扱ったことがある。注文住宅大手の企業が建てた築11年ほどの団地の一室があった。品質情報の書類として、きれいに整備されていたと思う。

(売主の制度の加入は) 品質情報として買主に影響はある。例えば、当然、買主はちゃんとしたところで建っているという情報を評価している。ネットで中古物件の広告を取り扱う時も、どこの企業

によって建てられたかという情報は、全面的に出すことがある。大手企業によっては、中古住宅として販売されても、購入時の制度（点検など）が引き継げることもあるからである。

なので、このような制度に加入された住宅であるというだけで、買主は（制度内容が）よくわかってなかったとしても、安心されるところがある。安心材料の一部になると考える。

Q. 分析結果のような傾向があると思うか？

A. 私が、この制度による中古住宅の取引経験がほとんどないので、傾向があるかどうかはわからない。

考察

以上より、今回はこの2つの制度に加入していた中古住宅を取り扱ったことがないとのことだったので、実際の取引の傾向まではわからなかったものの、このような制度の加入や住宅建築時の企業の情報などは、中古住宅購入時に買主の評価に対して、影響を及ぼすと考えられる。

次に、平成30年4月1日に施行された、改正宅地建物取引業法の建物状況調査と、安心R住宅の標章使用制度について説明していく。

● 建物状況調査（インスペクション）

平成30年4月1日に宅地建物取引業法の改正法が施行され、宅建業者は売主又は買主に対して、建物状況調査のあっせんを行う必要があると規定された。建物状況調査（インスペクション）とは、専門的な知見を有する者が、建物の基礎、外壁等の部位毎に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象及び不具合事象の状況を目視、計測等により調査するものである。売主又は買主の利用は任意である。この調査が実施されることにより、買主に対し住宅の中身の部分、瑕疵の部分の情報を開示でき、良質な既存住宅が流通しやすくなる。（引用又は抜粋④）

● 安心R住宅

平成30年4月1日に標章使用が開始された、安心R住宅制度（特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度）は、耐震性の確認、インスペクションが行われていて、リフォームなどの情報提供が行われる既存住宅に対し、国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める制度である。従来の中古住宅に対するマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。（引用又は抜粋⑤）

どちらの制度も対象が中古住宅であり、売主と買主の間にある情報の非対称性を解消又は緩和することができる内容である。以下の質問では、現在の制度の利用率や問題点を聞いている。

Q. 平成30年4月1日に施行された、改正宅地建物取引業法によって、宅建業者は、売主や買主に対して、建物状況調査（インスペクション制度）のあっせんを義務付けられた。利用するかは売主・買主の任意になるが、どのくらい利用されているか？

A. 現状としてははっきり言うと、当社としてはあっせんというほどのことをしたことがない。一応建物状況調査の書面などは持っていく。しかし、インスペクション自体あまりお勧めしていない。お話しするが、絶対にした方がいいなどの推奨まで押し込んでいってないのが現状である。また費用が5万～15万円ほど発生するので、売主も買主もしたがる方がいない。

建物状況調査が行われていない要因の一つとしては、マンションの取り扱いが多く、マンションであれば比較的にしない人が多い。マンションは大きな構造住宅の構造物となるので、あまり買主としても危機意識が少ない。

ここから個人的な意見となるが、この調査は、古い物件ほど使うべきだと考える。しかし、古い物件は安い。安い物件は、“安い”から購入を希望している。調査自体相当な費用が掛かるので、

買主には洩られる。よって、負のスパイラルが発生していると考える。

Q. インスペクション済み住宅は、取引価格に反映されるか？

A. インスペクション済であれば、査定額に反映させたいし、影響が出ると思う。ただ、質が悪いと診断された場合は、やはり売主に金額を下げてもらおうと言う必要がある。売主は問題点が出てくることを恐れて、調査をしたがらない。

Q. 制度の利用がないということは、中古住宅市場の現状に沿ったものではないということか？

A. 必要な制度ではあると思う。仲介業者は化粧的なものしかわからず、内側までの調査はできていない。そこをインスペクションによって良い部分も悪い部分も明らかになる。仲介業者として当然悪い部分を知るべきなのだが、悪い部分を知ることになって売れなくなってしまう。そこが実情だと思う。

新しい制度ということもあって、まだ根付いていない。また仲介業者間で建物状況調査の話題は一切出てこない。つまり、他の仲介業者の方もおそらく建物状況調査は行っていない。

Q. 安心R住宅という標章使用制度が同じく平成30年4月1日に施行されたが、現在の中古住宅市場全体での活用はされているか？

A. 高知では、(安心R住宅の) 単語も出ないほど、活用されていない。最近できたばかりの制度なので、普及していない可能性もあるが…。四国全体でも普及は薄い。

Q. 使用に関して、制度が最近のものであるので、普及していない可能性はあるが、あまり効果を感じられないのか？

A. 現時点では効果は薄いと考える。

Q. 今後安心R住宅が認知されるようにあれば、利用することはあるか？

A. もちろんそれはある。買取再販事業を主にしている企業はすでに利用している可能性がある。ただ、高知自体買取再販の物件数がまだ少ない。都会の方は、すでに買取再販が多いと聞いた。それに比べると、まだ高知は仲介の取引が多い。仲介が10分の9で、買取再販が10分の1ほどかと思う。今でこそ、買取再販事業にかなり参入してくる企業が多くなった。高知はまだ買取再販事業が浅いと考える。

Q. 以前までのデータから、多くの先行研究で情報の非対称性があるといわれていた日本の中古住宅市場は、この建物状況調査や安心R住宅によって、少し緩和され、今までより取引量は増えると思うか？

A. 結論から言うと、高知の中古住宅市場の私個人的な推測となるが、取引は今後増える。しかし、この両制度によるものではないと思う。

Q. 情報の非対称性を解消するには、今の制度でやるべき対策はできているか？まだ足りてないと思うことがあるか？または制度を見直す必要があるか？

A. 今の制度が浸透していないとなると、建物状況調査の利用を義務付けられることでほとんど情報の非対称性が解消されると思う。そして変わっていない人の意識を変えることが必要である。どちらの制度も消費者の為になるのに、不動産事業者はやっていない。僕含め、ない方が楽だと思っているからである。今までこの制度がなくて取引も行われてきた。買主に対して情報をすべて提供したいという思いとは矛盾していることはわかっている。

しかし、現状の仕事の中にこの調査やあっせんを行うことまで入れてしまうことで考えられる問題点は2つある。一つが売主と買主の間に立つ仲

介業者がつぶれてしまう点だ（仕事内容が今でさえ多く、時間をとることができない）。もう一つは売主または買主どちらかに知らなくてもいい情報が知られてしまう可能性がある点だ。基本的に知らなくてはいけないという認識に変わりがないが、どちらか双方にとって限りなく不都合が起きる可能性が非常に高い。

(例)

売主が金融機関にお金を借りて住宅を購入している。普通に支払っているが、今回物件を売却するとなる。査定額が金融機関の返済と仲介手数料を含めた額になり、返済がやっとできる金額にする。その中建物状況調査を行い、建物に少しでも瑕疵が見つかった場合に、査定額が著しく落ち、不動産事業者として買主にその瑕疵も含めてお伝えしなければいけない。査定額も下げないと売れなくなってしまう。もしその瑕疵が住むことに対して影響がなかったとすれば、買主は知らずに住めるかもしれない。だからその情報はグレーにしておいてもいいのではないかということ。

ジレンマだと思う。仲介は、あくまで中立的でかつ不動な立場をとらないといけない仕事である。なので、義務にでもしてもらわないと制度の利用はしたがないという結論になってしまう。

考察

以上の内容から、現在の中古住宅市場では、まだ新しい制度の普及が薄く、売主と買主の間に情報の非対称性があるにもかかわらず、解消されていない。様々な要因が考えられるが、現在の制度では努力義務までとなり、かつ売主・買主どちらかの費用負担、あっせんに対する仲介業者の大きな負担はぬぐい切れない。また売主は調査によって評価が低くなることを恐れている。したがって、売主・買主・仲介業者、この3者の負担が少しでも緩和されるよう制度の見直しを行う必要があると考え

る。その後に制度の義務化を行うことで、制度の普及を促進し、情報の非対称性がある程度解消されるであろう。

iv. 情報の非対称性とリフォーム

先行研究内容 原野・中川・清水・唐渡（2012）
参考③

品質に関して情報の非対称性があると考えられる場合に、売り手によるリフォームが良質な住宅であることのシグナルとして機能しているか否かを、中古住宅価格関数を推定することにより分析を行った。分析結果は、表1にまとめられる。

		従前居住者	不動産事業者
4か所↑	大規模	必ずしも効果があるわけではない	効果がある
3か所↓	小規模	効果なし	効果なし

化粧直しのリフォームだけでなく、品質上昇を伴う水回りのリフォームであっても

表1 分析結果の表

先行研究③よりの結果より筆者作成

具体的には、

- ✓ 従前居住者によるリフォームは、大規模なリフォームであっても必ずしもシグナルとして機能するわけではない。他方、不動産事業者によるリフォームは、4か所以上のリフォームでシグナルとして機能する。
- ✓ 3か所以下の小規模リフォームは、リフォームの実施主体に関わらず、化粧直しのリフォームだけでなく、品質上昇を伴う水回りのリフォームであっても、シグナルとして機能しない。

となった。これを踏まえて、以下の質問を行った。

Q. 日本の木造住宅などは、築20年以上たっていると建物自体価値がなくなるとされているが、今現在どうなのか？

A. 築20年であれば、価値はそこまで落ちない。

木造の償却は22年。厳密には建てたときの1割の価値は残るが、その1割しか価値がないのかというそうではない。築22年の物件でもすごく高い物件もあり、その物件は売れている。基本的に築20年、22年程であれば価値をつけてもいいと考えている。

築年数のボーダーラインは、個人的には築30年ほどかと。建物によって、人間が使うものなので、どうしても差が出てしまう。価値を感じてもらえれば、物件+土地の価格でも購入してもらっている。

Q. 築20年の住宅は、物理的に住めない状態なのか？取引価格が0になってしまうのか？

A. 木造住宅は価値が落ちやすいのは確かだが、築22年が償却といわれていても価値が0になるということはない。

価値が0となってしまうのであれば、土地として提案することになる。直すよりも壊して新しく建てる方がいいだろうということになる。リフォームもやろうと思えば相当費用が掛かるので、土地として売った方が良いと判断される。

Q. 売主のリフォームは、良質な住宅として価格に反映されるのか？評価されるのか？

A. リフォームの種類にもよるが、価格には反映される。査定とは、良くも悪くも主観である。過去の取引事例が査定額の主な基準となり、それに加えてリフォームをされているのであれば、その分価格で評価し、提案する。

Q. 買主に売る前にリフォームする場合、不動産事業者によるリフォームと従前居住者によるリフォーム、2つのパターンがあると思うが、その内容は変わってくるか？

A. 規模は変わってくる。従前居住者はそこまで大規模なリフォームは行わない。不動産事業者がリフォームを行う場合は買取再販となるが、これを

行う際2年間瑕疵の責任を負わないといけない。ということは、先に水回りなどは変えておき、後に請求をされないようにしたい。なので、使えても古くなっているものや、2年以内に壊れる可能性があるものはすべて取りかえる。

Q. 同じリフォームであっても、従前居住者が行うか、不動産事業者が行うかで、買主側の評価が変わるか？

A. そのようなことはない。リフォームを誰が行ったかという点は買主に伝えるが、それによって買主の評価が変わることはなかった。

買主は良くも悪くも素人で、きれいなものはきれいと思うので、誰が行ったかまでは考えていないと思う。質が良いか悪いか、または見た目が判断基準となっている。

Q. 実施主体に関わらず、大規模なリフォームと小規模なリフォームでは、価格の反映のされ方は違うか？買主側の評価が変わるか？

A. 規模によって価格の反映は違う。一つ一つの部分で見ていくが、どの範囲をされているかが重要である。例えば水回りでもキッチンや風呂場などの大掛かりなリフォームは評価されやすい。トイレや洗面化粧台など簡易的なリフォームのみとなってしまうと、一般の査定額には影響しない。リフォームの種類によって価格への影響が変わってくる。

規模によって、買主の評価も変わってくると思われる。リフォーム済みであるというのは買主にとって好印象である。またリフォームされていれば、買主側の値段交渉は少なくなる。しかしリフォームの年月日が重要になってくる。例えばトイレを1年前にリフォームしたところと、5年前にリフォームしたところでは、買主の心情的な部分になるが、評価が変わってくると思う。

Q. 図3より、売却するためにリフォームを行う方

は少ないが、どうしてだと思いませんか？

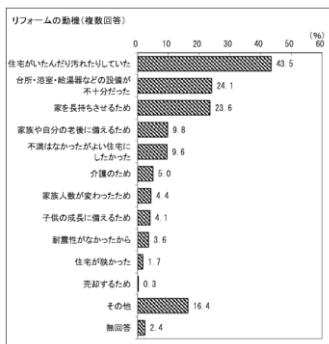


図3 リフォームの動機

「平成30年度住宅市場動向調査 ～調査結果の概要～ 国土交通省
リフォームの動機 p8」より

A. 買主側がリフォームを自分好みでしたいという理由で、仲介業者が売主にリフォームを勧めない。また売主側も査定額をそこまで気にしていないと思う。リフォームしようと思ったときに、査定額があがると思ってリフォームするより、先に業者を呼んで聞いた方がいいと思い、相談されてくる方が多い。そこで不動産事業者は現況での取引を勧めるので、このデータで売却するためにリフォーム行うという人が少ないのではないかと推測する。

Q. 分析結果のような傾向があると思われるか？

A. 買主の評価も実際の査定額も、実施主体は関係なく、リフォームが大規模か小規模かというところが影響していると思う。実施主体に不安を感じる方または不安を言われる方は今までいなかった。

リフォームの実施主体について、売主がリフォームを行うのであれば、買主との取引に仲介業者が入るので仲介手数料が発生する。不動産事業者がリフォームを行うのであれば、買主と直接の取引となるので仲介手数料が発生しない。なので、金額がその分少なくなり売れやすくなっているのではないかと推測する。

Q. 市場に情報の非対称性があるならば、化粧直しのリフォームは、住宅の欠陥を覆い隠してい

るのではないかと買主に評価され、評価額が低くなるのではないかとという仮説もある。実際はどうか？

A. 今までそのような疑いの念を言われたことはない。確かに、張り替えることによって隠すこともできなくもない。ただ、買主の判断基準の多くはきれいかどうかの表面的なところにある。

考察

以上より、実際の傾向として、査定額や買主の評価は、リフォームの規模によっては変化するが、実施主体による変化はない。したがって、市場に情報の非対称性があっても、大規模なリフォームは、実施主体に関わらずシグナルとして機能している可能性がある。

分析結果	従前居住者	不動産事業者
大規模	必ずしも効果があるわけではない	効果がある
小規模	効果なし	効果なし
実際の傾向	従前居住者	不動産事業者
大規模	効果がある	効果がある
小規模	効果なし	効果なし

図4 分析結果と実際の傾向の比較

先行研究③よりの結果・実際の傾向より筆者作成

また図4の通り、分析結果と実際の傾向に差が出た。ここから考えられる理由として、売主(従前居住者)によるリフォームは、買主との取引に仲介業者が入るので仲介手数料が発生する。それに対し不動産事業者によるリフォームは、売主から買い取った物件を買主に売るときに行われるので、売主と買主の間の仲介手数料が発生しない。後者は、仲介手数料の分安く取引できるので、仲介手数料の差が分析結果に影響しているのではないかと推測できる。

ここで今後の中古住宅市場での情報の非対称性はどうなっていくのか、推測していただいた。

Q. 今後の中古住宅市場で、情報の非対称性はどうかと思うか？

A. 情報の非対称性については、今後も平行線になるのではないと思う。先に言った通り、現状では建物状況調査は行われていない。また安心 R 住宅についても（高知では）全く聞かない。

ここから私自身が推測するに、高知の仲介業者の方には建物状況調査が面倒だと捉えられていて、安心 R 住宅も浸透されていない。ということは、今の情報の乖離部分は今のところ埋まらないかと思われる。

以上、ここまでは日本の中古住宅市場における情報の非対称性の有無、及びそれによる売主の行動、買主の評価への影響を述べてきた。

ここからは日本人の住宅に対する志向について考えていく。

v. 日本人の住宅に対する志向

図5・図6からわかる通り、日本人は新築住宅を好む傾向にある。市場から情報の非対称性が緩和されたとしても、日本人の新築志向は変わらず、中古住宅市場の活性化は難しいと考えられる。その点についても質問を行った。

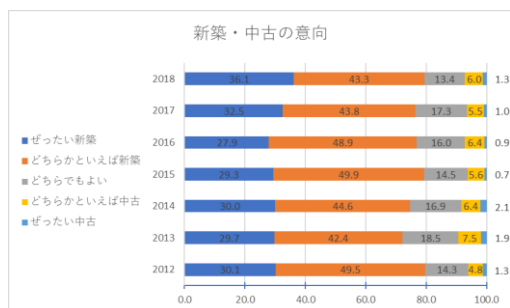


図5 新築・中古の意向

筆者作成

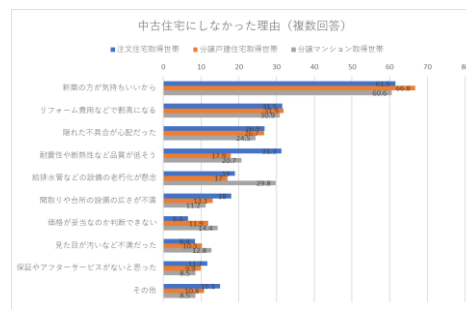


図6 中古住宅にしなかった理由

筆者作成

Q. そもそも日本人は、中古住宅よりも新築住宅を好む傾向にあるのではないかと？

A. 日本人に需要があるから新築住宅の方が売れている。金額的にも新築住宅購入のハードルがそこまで高くなかったのではないのかと思う。新築で3000万を切るものもあり、ローンとしての返済を考えても、現在は年収の9倍近く貸すところもあるので、年収が低くても買える時代だ。今金融自体も緩く、新築を好むからこそハードルを低くしているのではないかと考える。

Q. データからもわかるように新築を好む傾向にある日本で、情報の非対称性を緩和したとしても、中古住宅市場の活性化は難しいのではないかと？

A. 一概には言えないが、その可能性はあると考える。中古住宅は新築住宅より安いというのが売りである。しかし現在ローコスト住宅という物件も増えてきて、2000万前半で上等な家を建てることができ、中古住宅の安さの売りがなくなってきた。また中古住宅の売主は安く売りたいという方も増えてきている。借り入れなどあれば安く売れないのが現状だ。

実際に、新築住宅となればほとんど情報の非対称性もないし、自分の好きなようにでき、安く手に入ってしまう時代となっている。よって、中古住宅市場は今後も厳しくなるのではと考える。需要もあるので、現に土地を更地にして売って、新築住宅を建てることになっている。いくら買取再販で

フォームしきれいな住宅を作ったとしても、築年数は変えることができない。耐震工事なども行えば何千万という価格になってくる。そうなると築年数が経った中古住宅は売れないし、ビジネスとして成り立たないから行わない。たくさんの要因を考えると、中古住宅市場の活性化はとても難しい。

考察

以上より、実際日本人は新築住宅を好む傾向にあり、情報の非対称性を解消したとしても日本の中古住宅市場の活性化は難しい可能性がある。現在、新築住宅も比較的安く買うことができる時代になってきており、中古住宅は新築住宅より安く手に入るという差別化ができなくなっている。新築住宅の需要があるから、中古住宅の築年数が古い物件に関しては、売れないため取り壊して更地にし、土地として売却する。このように、日本人の新築志向は、中古住宅の流通が妨げられる原因となる。

4. 結論と今後の課題

本研究は、日本の中古住宅市場における情報の非対称性についての計量分析の結果を聞き取り調査によって質的に検証した。計量分析と異なる結果が得られたのは次の3点である。

- ▶ 中古住宅市場には情報の非対称性だけでなく、売主さえも十分な情報を持っていないことがある。
- ▶ 情報の非対称性があるために適切な維持管理投資が行われていないというより、自身の住む場所に対して投資を行っている。
- ▶ 情報の非対称性がある市場であっても、大規模なリフォームは、実施主体に関わらず、シグナルとして機能している。

また、中古住宅を対象とした制度が活用されていない要因として、以下の4つの可能性を挙げるこ

ができる。

- ▶ 売主又は買主の利用は任意となるため、努力義務までとなる。
- ▶ 売主又は買主のどちらかの費用負担が生じる。
- ▶ 仲介業者のあっせんに対する業務的負担が大きい。
- ▶ 売主は調査によって評価が低くなることを恐れている。

そして、日本人の住宅に対する志向については、次のことが明らかになった。

- ▶ 仲介業者から見ても、日本人は新築住宅を好む傾向にある。

この傾向があるため、新築住宅の需要は高く、売主と買主の間にある情報の非対称性が解消されても、中古住宅市場の活性化は見込めない可能性がある。

今回一人にのみ聞き取り調査を行っているので、他の方への聞き取り調査も必要であると考えている。また、インタビューを行った方の仕事の区域が高知市に限定されていたので、他のエリアの傾向までつかめていない。今回の調査を行った結果、地域差がありそうである。先行研究の一部は、東京のデータを用いているので、都会でも聞き取りを行うことで、本研究に頑強性が出てくると思われる。

最後にインタビューを受けていただいた方が、今後の中古住宅市場の推測について話してくれた。

Q. 今後の中古住宅市場はどのようなになっていくと思われるか？

A. 私の推測としては、空き家問題、相続関係で中古物件の流通量は増えるだろう。しかし、一時的に売り物件が増えるだけで動かなくなるのではないかと予想される。そして、供給過多であった新築の動きも今後止まってくる。新築の売り上げが止まってくると、新築がまず値下げの動きとなり、同時

に中古も値下げの動きを見せる。現在は、超低金利であるが、住宅が値下げの動きをすると、金利がキュッと占められてくる。金利が上がってくると、物件の価格は下がる。(今物件の価格は全体的に高騰しているが、これは金利が安いからである。) 新築が売れなくなってくると、値下げが始まり、中古の方にも値下げの流れが来る。

リーマンショックの後など、そのような状況になっていたようだ。そんな状態が近い将来、オリンピック後あたりで来るのではないかと思っている。

したがって、高知では、近い将来で中古物件の流通量は増えるのではないかと考える。ただ建物状況調査や安心 R 住宅による影響は薄いのではないかと考える

謝辞

インタビューを受けてくださった方へ。

お忙しい中、たくさんの貴重なご意見を提供していただき、誠にありがとうございました。

【参考文献・先行研究】

- ① 岩田真一郎・山鹿久木 (2008) 「中古住宅市場における転売外部性の実証分析」 土地住宅経済 69号 p23-28

https://toyama.repo.nii.ac.jp/?action=pages_view_main&active_action=repository_view_main_item_detail&item_id=1352&item_no=1&page_id=32&block_id=36

- ② 原野啓・瀬下博之 (2014) 「中古住宅取引における品質情報の影響」 日本経済研究 71号 p49-77

https://www.jcer.or.jp/academic_journal/jer/detail/tail4805.html#3

- ③ 原野啓・中川雅之・清水千弘・唐渡広志 (2012) 「中古住宅市場における情報の非対称性がリフォーム住宅価格に及ぼす影響」 日本経済研究 66号 p51-71

https://www.jcer.or.jp/academic_journal/jer/de

[tail4286.html#3](#)

原野啓 (2014) 「中古住宅市場における情報の非対称性と住宅リフォームの関係」 都市住宅学 85号 p15-19

https://www.jstage.jst.go.jp/article/uhs/2014/85/2014_15/_article/-char/ja/

- ④ 「国土交通省 改正宅地建物取引業法の施行について」

<https://www.mlit.go.jp/common/001201151.pdf>

- ⑤ 「安心 R 住宅 国土交通省」

<http://www.mlit.go.jp/common/001294097.pdf>

【図・表】

図 1: 「国土交通省 平成 30 年度住宅経済関連データ 既存住宅流通シェアの推移」

http://www.mlit.go.jp/statistics/details/t-jutaku-2_tk_000002.html

図 2: 先行研究②から筆者抜粋・作成

表 1: 先行研究③分析結果から筆者作成

図 3: 「平成 30 年度住宅市場動向調査 ～調査結果の概要～ 国土交通省 リフォームの動機 p8」より

<https://www.mlit.go.jp/common/001287761.pdf>

図 4: 先行研究③分析結果と実際の傾向から筆者作成

図 5: 株式会社リクルート住まいカンパニー「住宅購入・建築検討者調査 2018 年度 7. 新築・中古意向」よりデータ抜粋・作成

<https://www.recruit-sumai.co.jp/data/upload/jyutakukentosya2018.pdf>

図 6: 「平成 30 年度住宅市場動向調査 ～調査結果の概要～ 国土交通省 中古住宅にしなかった理由 (複数回答) p6」より データ抜粋・作成

<https://www.mlit.go.jp/common/001287761.pdf>