

博士（不動産学）学位論文

中古住宅取引における情報と専門家の役割に関する研究

齊藤 広子

2015年9月



## 中古住宅取引における情報と専門家の役割に関する研究 [目次]

第1章	研究の背景・目的・方法	1
1.1	研究の背景	1
1.2	研究の位置づけと目的	7
1.3	研究の方法	12
第2章	日本における中古住宅取引の課題	15
2.1	わが国における中古住宅取引時の課題	15
2.2	研究を進める上での問題意識と検討課題	23
第3章	アメリカカリフォルニア州の 中古住宅取引における情報と専門家の役割	28
3.1	本章の目的、方法	28
3.2	住宅取引における情報の調査・開示の手順	31
3.3	住宅取引における情報開示の法規制と情報の内容	35
3.4	住宅取引の情報の調査・開示担当者の役割	40
3.5	まとめ；日本への教訓と課題	44
第4章	イギリスの 中古住宅取引における情報と専門家の役割	47
4.1	本章の目的、方法	47
4.2	住宅売買取引制度	49
4.3	住宅売買取引に関与する専門家とその役割	53
4.4	売買取引時の情報	56
4.5	まとめ；日本への教訓と課題	60
第5章	オーストラリアクインズランド州の 中古住宅取引における情報と専門家の役割	63
5.1	本章の目的、方法	63
5.2	中古住宅売買の取引の流れ	63
5.3	住宅売買取引制度の変化	64

5.4	取引に立ち会う専門家	65
5.5	取引時の住宅情報	67
5.6	建物情報蓄積の州および市の取り組み	68
5.7	まとめ；日本への教訓と課題	72

## 第6章 フランスの

	中古住宅取引における情報と専門家の役割	75
6.1	本章の目的、方法	75
6.2	住宅売買取引制度	77
6.3	住宅売買取引に関与する専門家とその役割	80
6.4	住宅売買取引時の情報	82
6.5	中古住宅取引事例	86
6.6	そのほかの関連する不動産制度	87
6.7	マンションの管理情報	88
6.8	まとめ；日本への教訓と課題	91

## 第7章 ドイツの

	中古住宅取引における情報と専門家の役割	94
7.1	本章の目的と方法	94
7.2	中古住宅売買取引制度	96
7.3	住宅売買取引に関与する専門家とその役割と情報	98
7.4	中古住宅売買に関する取引費用とその負担者	102
7.5	日本との比較	103
7.6	まとめ；日本への教訓と課題	106

## 第8章 イタリアの

	中古住宅取引における情報と専門家の役割	108
8.1	本章の目的と方法	108
8.2	中古住宅売買取引制度	108
8.3	中古住宅売買取引上の問題	110
8.4	住宅売買取引に関与する専門家とその役割	111
8.5	まとめ；日本への教訓と課題	113

第 9 章	アメリカカリフォルニア州の中古住宅取引における資産価値に関する合意形成を促す情報と専門家の役割	114
9.1	本章の背景	114
9.2	本章の目的、方法	116
9.3	既存住宅売買時の市場価値評価のための手法	117
9.4	住宅ローンのための既存住宅の市場価値の評価手法	118
9.5	既存住宅の市場価値情報となる固定資産税評価の手法	125
9.6	まとめ；日本への教訓と課題	129
第 10 章	結論	131
10.1	諸外国における中古住宅取引時に開示される情報とそれに係わる専門家 - 国別の概要 -	131
10.2	住宅取引時の情報	139
10.3	情報の生成・蓄積・開示の専門家	144
10.4	日本への教訓	147
10.5	中古住宅流通を円滑にする社会システム構築の実践的方策と課題	150
	謝辞	155

## 第1章 研究の背景・目的・方法

### 1.1 研究の背景

#### ①住宅を長持ちさせ、市場で循環することが必要

長期優良住宅法（長期優良住宅の普及の促進に関する法律 2008年12月公布、2009年6月施行）が整備されるなど、本格的に長寿命型住宅が普及することになる。住宅はよい物をつくり、しっかりと管理し、市場で循環される時代へと大きく転換しようとしている<sup>1</sup>。

こうして住宅を中古住宅として市場で循環させ、長持ちさせることが必要である。

「住宅の長持ち」の意義は、第一に人々が安心して居住できることにつながるからである。住宅の寿命が30年や40年では、住宅ローンを支払い終われば、また次のローンを組み、住宅を建て替えなければならない。しかし、そのころは世帯主の年齢が60歳を超え、現実にはローンを組んでの再建築は難しい。それゆえ、人は「まだ使えるか」と、不安な気持ちで暮らさなければならない。あるいは、そんな不安な気持ちを避けるために、再び住宅ローンを組んで建築しても、住宅ローンを支払うために生きているような人生になってしまう。何のために生きているのか、とても豊かな暮らしとはいえないのではないだろうか。

第二には、子孫にも大事な住宅を使ってもらえる。自分が使った家、育った住宅が次世代に引き継がれる。子供の世代は引き継いだ住宅をそのまま使ってもよいし、必要に応じて改造など手を入れていけば、子世代の住宅にかかるイニシャルコストが小さくてすむ。そして、何十年か経った時点で、今度は子供世代が自分たちの暮らしになった住宅に建て替えることもできる。もちろん、中古住宅として市場で循環させ、次世代購入者が購入し、居住する場合も同様にイニシャルコストを下げるができる。

第三には、多くの国民にとって、住宅は人生最大高価な買い物、資産である。車も高価な耐久消費財であるが、住宅ほどは一般的には高くはない。住宅をしっかりと管理し、市場性を維持しないと私たちの人生はとても不安定になる。つまり、住宅の市場性の維持は、国民の生活の安定、高齢期の安定居住にもつながる。超高齢社会では、高齢期の暮らし方として、自分の住宅を貸す、あるいは転売し、自分たちにあった住宅や施設に住み替える需要が高まる。その際、使えない住宅では「資産」にはならない。もう少しいうと、使えない住宅は負の遺産となる。不動産は持っているだけで単純に価値がある時代は終わっている。誰も使わなくても、マンションでは管理費、修繕積立金、さらに固定資産税を支払わないといけな



イギリスレッチワースの築100年以上の木造の家

<sup>1</sup> 2011年3月15日の住生活基本計画においてもストック重視の施策に大きく転換している。

ゆえに、住宅は単に長持ちすればよいのではなく、快適に暮らせ、資産性を維持しながら長持ちさせることが必要となる。

第四には、成熟した住環境や景観の形成につながる。ヨーロッパの街を見て、美しい街なみに感動した経験を持っている人が多いのではないか。イギリス等では100年以上も前にたった住宅がみごとに使われている。博物館でも、伝統的施設でもない。それは普通に使われ、そこに普通に暮らされている。むしろ、古い住宅のほうが人気があり、ウエイティングリストがある住宅とも言われている。住宅が長持ちすることで、成熟した街なみが形成されている。

第五には、今までのように住宅が「すぐに壊される」のでは、つくり手は「どうせ、すぐに壊されるのだから」とよいものをつくりたいとは思にくい。しかし、住宅が長く使われることが前提となれば、もっと質のよりよいものがつくられる社会となり、住宅全体の質の向上につながる。

第六には、適正に住宅が売却できることで、所有者の資産が活用でき、生活設計がしやすくなる。

こうして、本格的に住宅を長持ちさせようとするのは、「つくっては壊し、つくっては壊し」「常にローンの支払いに追われ」「街の景観がどんどん悪くなり」「はじめからいい住宅を作ろうとはしない」「負の財産に縛られる」負の循環から、正の循環社会へと転じていくことになる。もちろん、こうした取り組みは、地球環境に寄与することになる。

「市場で循環」の意義は、住宅購入者、国民全体の住宅選択の幅が広がることになる。「この立地に住みたいけれど、新築住宅はない。だから、この地域に住むのをあきらめよう」と考えていたものが、安心して中古で住宅が選択できるようになると、立地を選び、住宅を選択できるようになり、住宅選択の幅が広がる。住宅所有者からみれば、不動産を活用し、資産形成が可能となる。特に、これからの超高齢社会では自らの資産を活用し、老後の生活を支えることは重要となる。地域からみると、使われないまま放置される、空き家の予防となる。今後、人口・世帯減少による空き家発生を予防し、都市再編の必要性が高まるが、空き家に人が居住することで地域力向上の可能性、地域の文化の継承、景観や街並みの形成へとつながる。そして、社会全体として使えるものは使い、無駄を無くす、環境への配慮となる。

## ②住宅が長持ちしない、市場で循環しない理由

では今までなぜ、住宅が長持ちし、市場で循環しなかったのか。

1つには、わが国の住宅事情である。第2次世界大戦後の大量の住宅不足の時代があった。420万戸の住宅不足であり、これは3～4世帯に1世帯が住む家がなかったことになる。こうした事情の中で、早急に大量の住宅を安価で作る必要があった。そこで、例えば日本住宅公団は5階建てのエレベーターなし、2DKという標準設計に基づく住宅を大量に作った。昭和40年代前半はまだ日本では世帯数に比べて住宅の数は足りなかった。住宅・土地統計調査によると、日本の住宅数が世帯数よりも上回ったのは、昭和43年である(図1-1)。ところが、この時点では各都道府県別に見ると、足りないところとすでに足りているところがあり、すべての都道府県で、住宅の数が世帯数を上回ったのは、昭和48

年である。ゆえに、戦後からの一定の期間につくられた住宅は量が求められ、質が低いものもあり、早く建て替えられるべきものが一定存在している。

2つめには、私たちのこの40～50年間の生活スタイルの変化がある。今では椅子やテーブルという生活になじんでいるが、こうした様式が定着するのは第2次世界大戦後からであり、子供部屋の多くは洋室になり、勉強机と椅子を持ち、ベッドで寝る。台所では、冷凍庫付きの冷蔵庫、電子レンジ、食器洗い機、食器乾燥機が並んでいるが、これらは50年前の家のほとんどにはなかった。電話がない家もあり、洗濯には脱水機や全自動洗濯機、そして乾燥機もなかった。こうした生活スタイルの変化に住宅がついてきていない。物理的にはまだ使える住宅かもしれないが、今の生活に合わなくなるという陳腐化が生じ、建替えが促進されてきたことがある。

しかし、図1-1に示すように、すでに住宅は量的には余っている。世帯数に対して住宅は1.14倍あり、空き家は13.5%である(図1-2)。これからつくる住宅はじっくりと質を考えればよい。そして、時代の変化に耐えられるように、修繕やリフォームを容易にするつくり方にしておける。こうすることで、陳腐化を予防できる。

しかし、これではまだ、住宅が長持ちできる環境はそろっていない。

3つめに、住宅を長く使うためには計画的な修繕が必要である。適正な修繕には、維持管理計画が必要となり、その計画を立てるための情報が今までは未整備であった。つまり、住宅がどのようにつくられたのかを示す図面がない、またそれに関連する情報がない、せっかく図面があっても実態と異なっているなどがある。適正に修繕を実施し、住み続けられるためには、住宅がどのようにつくられたのか、どのように修繕されてきたのかの履歴と、それを踏まえ、将来どのように修繕すべきかの計画が必要である。しかし、それらが全くない場合がある。

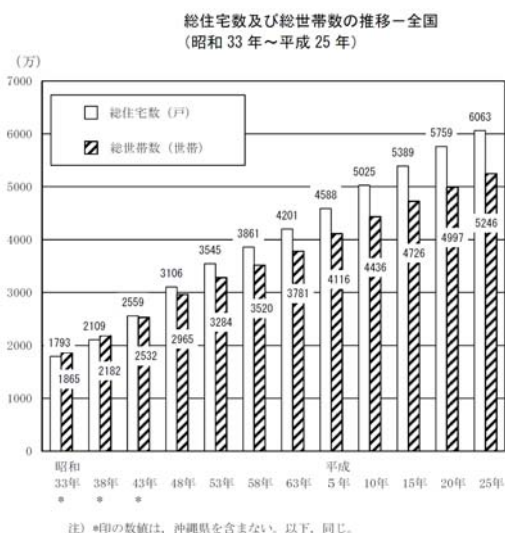


図1-1 世帯数と住宅数  
平成25年住宅・土地統計調査結果<sup>2</sup>

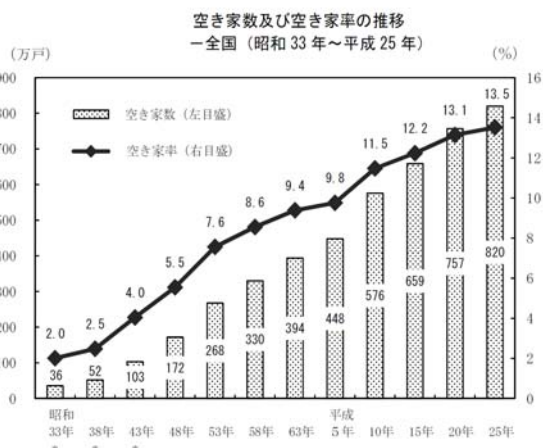


図1-2 空き家率  
平成25年住宅・土地統計調査結果<sup>2</sup>

<sup>2</sup> 平成25年住宅・土地統計調査結果 (総務省) <http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/pdf/>



マンション（区分所有住宅）に関しては、2000年のマンション管理適正化法（マンションの管理の適正化の推進に関する法律）で設計図書を分譲会社が管理組合の管理者に引き渡すことが義務付けられた。しかし、2000年より以前に引き渡された住宅であれば、図面がない可能性がある。また、修繕履歴の積み重ねが重要である。例えば前の修繕工事からそれほど時間がたっていないのに傷みがひどい場合、前回の修繕工事内容を踏まえ、次の修繕の計画を的確にたてる必要がある。しかし、修繕履歴等の情報の積み重ねがない場合が多い。長期優良住宅法の認定を受けたマンションでは、はじめに修繕計画、その後の修繕履歴の蓄積が所有者に義務化されている。しかし、それが中古住宅流通で使われることは位置づけられていない。

戸建て住宅に関しては、マンションのように設計図書の引き渡しを義務づけた法律はない。つまり、設計図書の引き渡しはどこにも位置づけられていない。長期優良住宅として認定を受けた場合には、はじめに修繕計画の策定、その後の住宅履歴の蓄積が義務づけられているが、実際に蓄積されているのかの確認はされず、それがどのように活用されるのかの具体的な方針はなく、中古住宅流通においても活用が位置づけられていない。

4つめに、日本の中古住宅取引体制の問題がある。日本の住宅取引制度は諸外国に比べると、不透明・不確実情報の中での取引体制となっている。この住宅はどの程度使えるのか、将来修繕費にいくらかかるのか、欠陥はないのか、過去どんな修繕をしたのか、そういった情報がないために、住宅の品質が不透明、不確実なままで取引している。そのため、不動産広告で「古家あり」と表示されているものがあるが、その古家とは、築20年程度の住宅でもそのように表示されている。日本では土地代が高く、住宅が軽視されてきたこと、諸外国、特に欧米と違って、土地と建物が別々の不動産として取り扱われてきたことがこうした風習を作ってきたことにもつながっている。そのため、使える住宅を取り壊し、新しい住宅をつくる傾向があった。さらに中古住宅の取引にかかわる費用が高い。税や住宅ローン等も新築住宅が有利になっている<sup>3</sup>。こうした不動産制度が整備されていないこと、他には日本の住宅は間取りの汎用性が低い等もある。

5つめには、国民に誤解がある。一般消費者が「古い住宅は全て不安である」という誤解をしている場合がある。「古い住宅が不安」というのは、日本では大きな地震があるたびに、地震に対する耐力があるように、建築を作る基準（建築基準法）が改正されてきた。厳しい法律のもとでつくられた時期の建物が高いハードルをクリアしているため一定の耐震性があると考えられる。だからといって一概に古い住宅は不安というわけではない。また、これに関する基準は1981年に大きく改正されており、それ以降のなかで、新しいとか古いとかは、この基準に照らし合わせると、意味がないことになる。こうした誤解を教育で解く必要がある。

---

<sup>3</sup> 住宅取得における不動産取得税や登録免許税は築20年を超える住宅には特例を認めていない。また、新築の住宅であれば、固定資産税の軽減措置があるが、中古住宅には適用されない。さらに住宅金融としては、例えば住宅金融支援機構の中古マンションらくらくフラット35の対象は築20年までとなっている。一般的に中古住宅の場合には借入期間が短くなる場合もあるなど、新築住宅購入時に比べ、不利な融資や税制度となっている。

### ③住宅を長持ちさせ、中古住宅として流通させるために必要なこと

住宅を長持ちさせるためには、先の1つめの要因は住宅事情が変化し、現在は基本的には大きな阻害要因となっていない。2つめの要因も住宅の作り方として長寿命化に対応するために建物のスケルトン部分とインフィル部分が分離してつくられるなど、部材・部品の耐用年数を考慮した作り方がされるようになっている。ゆえにこれからは大きな阻害要因にならない。

しかし、3つめの要因である住宅の維持管理、流通に必要な情報がないことが、住宅を長持ちさせることを阻害してきたことはまだ解決できていない。住宅に関する情報とは、第一に新築時の情報、第二に点検や検査時の情報、第三に修繕や改善の情報、そしてこれらの物的情報に加え、第四に住宅の権利関係や管理上のルール、第五に土地の情報などである。こうした情報について、長期優良住宅法では、長期優良住宅として認定された住宅では、履歴情報の蓄積が義務付けられている。住宅をしっかりと作り、管理し、中古住宅として流通し、所有者が変わっても使いつづけられる体制作りである。しかし、所有者よりも長く使える住宅について、その取引時の情報の開示や引き継ぎなどは何ら決まっていない。住宅の情報の生成、蓄積、開示・引継ぎが課題である。

表 1-1 日本の住宅政策・居住政策「住宅の長寿命化・市場での循環の視点から」

年	政策（国土交通省の対応）	対応		
		長寿命化	維持管理	市場で循環
2001～2005年	第八期住宅建設五箇年計画	ストック重視・市場重視		
2000年	新築の住宅性能表示制度創設	住宅性能表示制度		
2001年	既存住宅保証制度創設			既存住宅保証制度
2002年	既存の住宅性能表示制度創設			住宅性能表示制度
2006年	住生活基本法公布			
	住生活基本計画（全国計画）策定			既存住宅の流通シェア H27年度に23%へ
	マンションみらいねっと整備		みらいねっと開始、	情報開示制度
	国土交通省による不動産取引価格情報提供制度創設			取引価格情報開示へ
2007年	レイズ 不動産取引情報提供			取引価格情報開示へ
2008年	長期優良住宅法公布	長期優良住宅の認定	維持保全計画の義務づけ。履歴書の義務づけ	
2009年	既存住宅売買瑕疵保険制度創設			既存住宅売買瑕疵保険
2010年	リフォーム瑕疵担保制度創設		リフォーム瑕疵担保制度	
	住宅履歴情報（いえかるて）蓄積・活用推進協議会設立	日本国中の住宅にID、住宅履歴情報（いえかるて）の生成・蓄積・開示制度		
2011年	住生活基本計画（全国計画）策定・見直し			既存住宅の流通シェア H32年度に25%へ
2012年	不動産流通市場活性化フォーラムの提言			新たな価格査定の見直し
2013年	中古住宅流通の為に事業者間連携協議会の取り組み支援（国土交通省） 住宅団地型既存住宅流通促進モデル事業			インスペクションガイドライン作成 中古住宅流通関係者のプラットフォームづくり

4 つめの要因「中古住宅取引制度の不備」も、上記の情報の非整備のまま、改善されていない。建物を物理的に長持ちされるための基準や法は整備されたが、それを市場で循環し、世代が変わっても引き継がれて使い続けられる体制は整備されていない。既存住宅用の住宅性能表示制度、瑕疵保険制度、中古住宅として取引する際の建物の性能を判断するインスペクションのガイドラインの整備などの制度は整った（表 1-1）が、任意制度であることから普及率が低い。また、取引体制の改善に向けて、関係者間の連携体制作りが国土交通省補助事業として行われたが、事業推進のためのビジネスモデルとしてのプラットフォームづくりには至っていないケースが多い。具体的にどのような情報を誰がどのように出すのかが不明瞭なままで、情報の非対称性を改善できる体制はまだ構築されていない。また、こうした正しい情報に基づき、性能・実質築年数を判断することが必要で、既存の築何年あるいは新築か中古かによる判断基準ではなく、住宅の性能等に応じて判断した税や融資制度に改善することが求められている。そのための住宅の性能などの情報の生成、蓄積、開示が求められている。

5 つめに、今後大事なことに、情報が開示された場合、消費者自身が情報を正しく理解し、判断することが必要である。

このように、住宅を適正に維持管理し、市場で循環するには住宅の性能などを示す情報の生成、蓄積、開示が求められている。

#### ④これからの成熟社会に必要な社会システムのスキーム

今後、少子高齢化、世帯人口減少に伴い、ライフステージに応じた住宅・居住地選択行動も変わってくる。住宅は相続で引き継がれるものもあるが、それ以上に市場で引き継がれるものが益々多くなる。以前に東京都練馬区光が丘地区の区分所有型マンションの所有権の移転を登記で確認したところ、相続されたマンションの多くは直ぐに売却されていた。つまり、相続しても市場に出されるということである。また、計画的戸建て住宅地で、居住者に「この住宅を子孫に引き継いでほしいか」を質問したところ<sup>4</sup>、「利用してほしい」との回答は2割程度であり、相続に対する親側の意向は高くはない。また、子側からみても相続する頃には、すでに持ち家を取得していることが多いことから、相続した住宅は結果的に市場で引き継がれることが多くなると考えられる。

さらには、人口・世帯減少時代がやってくる。既に空き家が13.5%（平成25年住宅・土地統計調査結果、図1-2）とあるなかで、これ以上、従来のような新規開発を維持していると、ますます社会基盤の非効率な整備や運営を促進することになる。ゆえに、開発エリアのコントロールや住宅総量の規制等も視野に入れて考えることが必要となっている。

こうした社会的な状況のなかで、住宅取引は新築住宅から中古住宅にシフトすることが必要となる（表1-1 例えば、2011年住生活基本計画等）。そのために、中古住宅を円滑に取引できる体制の構築がより重要な課題となる。

また、日本が本格的に少子高齢化、世帯・人口減少をむかえるなかで、中古住宅取引体

---

<sup>4</sup>山梨県四方津の住宅地（929名回収）、愛媛県湯の山住宅地（582名回収）で2007年9月に実施。

制だけでなく、多くの不動産を支える社会システムが再編されなければならない。空き家問題は人口・世帯減少を迎え、より深刻になることが考えられる。ここでの空き家問題とは、空き家の発生が地域等に外部不経済を及ぼすことをさしている。既往研究<sup>文献 9~10</sup>等では、空き家の実態や空き家の利用促進の可能性、空き家管理の条例等の行政対応に関する研究があり、空き家の進行や問題発生による外部不経済の実態、行政や地域による取り組みの可能性及び限界が示されている。今後、長期利用した高齢者所有の既存住宅の増加は必然であり、今までのような行政に依存した対処方法では行政の手間・暇・費用が増加し、対応が困難になると考えられる。そこで、既存住宅の円滑な流通は重要になる。

上記の問題の発生原因として我が国の都市を支える社会システムが成長社会型であり、人口減少社会に適応できていないことがある。今後、行政や地域による取り組みには限界があることから、都市を構成する不動産の所有者が管理能力を高め、自ら管理することで所有する不動産の価値を上げ、それにより地域の価値が上がり、それが適正に管理をするさらなるモチベーションとなるような、市場のメカニズムを利用することが必要となる。しかし、現在、日本には上記のようなメカニズムが成立していない。

住宅を含む、建築がストック時代になり、市場のメカニズムを利用して、効率的に不動産の価値を向上させ、そのことにより、社会全体を豊かにする体制構築のために社会システムを再編する必要がある。

## 1.2 研究の位置づけと目的

### ①ストック時代における社会システム再編の必要性

本研究は住宅を含む、建築がストック時代になり、市場のメカニズムを利用して効率的に不動産の価値を向上させ、そのことにより、社会全体を豊かにする体制構築のために社会システムを再編することをめざし、その市場のメカニズムをつくるために、中古住宅の適正な取引を推進する視点から、我が国の住宅取引における情報の課題を明らかにし、諸外国の事例を分析することにより、改善方策を検討するものである。中古住宅取引に注目する理由は、先に示した住宅を長持ちさせ、市場で循環させ、空き家発生を予防し、豊かな社会を構築するための体制を整備するためである。

現在、日本では、「住宅を買った」という場合、その約9割が新築住宅で、約1割が中古住宅である。ところが諸外国、イギリスでは約9割が中古住宅、アメリカでは約8割、フランスでは約7割が中古住宅になっている。日本では、中古住宅取引の際に、通常では売り主側の不動産業者が立ち会うだけで、その際に渡されるのが、重要事項説明書と契約書である。これが、住宅売買における住宅の情報となる。その内容は、法的な規制に関することが多く、建物の傷み、修繕履歴などは通常は含まれていない。買主にとってそして売主にとっても安心できる取引にするには、どのように改善をしていけばよいのか。中古住宅取引の多い諸外国ではどのような制度となっているのか。さらに、その情報をだれがどのように生成、蓄積、開示するのか。どのような専門家がいるのか。こうした疑問に答え

るために、中古住宅取引における情報と専門家の有り方を考察することを目的としている<sup>5</sup>。

## ②関連する既往研究

各章に関連する既往研究は各章で取り扱う。ここでは、主に住宅の長寿命化、および中古住宅の取引・流通を取り扱った研究を中心に記載する。

工学系の建築学分野の研究では、住宅の寿命、住宅の長寿命化をみつかった研究<sup>文献1~5</sup>等がある。これらの研究では、住宅の物理的耐用年数を、取り壊されるまでの存在年数から寿命を計算したもの等<sup>文献3</sup>がある。また、住宅の長寿命化の視点から、また中古住宅を購入する消費者保護の視点から、既存住宅のインスペクション等を英米との違いに注目した研究<sup>文献2,文献5</sup>もおこなわれている。

上記の研究の対象はアメリカ・イギリス等が多い。そのなかで、中古住宅市場の活性化を目指し、諸外国の制度設計に注目した研究として淡野（2006）<sup>文献6</sup>の研究がある。本研究では、イギリス、アメリカ、デンマーク、オランダに注目し、中古住宅流通の阻害要因の考察、そして取引時の情報開示の制度、特に売り主に情報開示を義務付けることの紹介と有効性が指摘されている。

また、中野（2002）<sup>文献7</sup>は住宅長寿命化のために住宅所有者の住宅保全意識と態度の促進が重要だという視点からオーストラリアの制度を調べ、そのなかでは日本の新築重視の税制度の問題、住宅の長寿命化には、新築時から質の良いものを作るための体制が必要と、行政の検査や保険制度等の体制を紹介している。

また、牧野・菊池（2011）<sup>文献8</sup>はインターネット情報から中古住宅の需要を分析している。一般消費者がみられるインターネット情報では業者間取引に使われるレイズ等とちがいが、中古住宅の需要の予測には多くの限界がある。今後は取引情報が開示されれば、より正確な需要分析が可能となる。このように建築学分野では、住宅の寿命の実態と住宅を長持ちさせるために中古住宅市場の活性化をもとめ、そのためには取引時の情報（特に建物性能等の情報）開示推進の必要性を指摘している。

都市計画分野の研究では、中古住宅流通が円滑にいかない場合の空き地・空き家問題を取り扱った研究は多く<sup>文献9~11</sup>等、空き地・空き家の実態、空き家の利用方法の検討を行い、空き家の予防や活用には既存の業態、行政や市場の役割の限界が示されている。

土木分野の研究では、丹呉允（2011）<sup>文献12</sup>によると、政策による住宅の長寿命化の進行は、耐用年数を経過した住宅が減少すること、住宅の取り壊しが減少するが、現制度のままでは、中古住宅価格の下落や、空き家の増加が起こる可能性があるとしている。また、中古住宅売買が成立しにくくなること、住宅市場の硬直化も指摘されている。しかし、補完的政策として中古住宅市場の活性化を行えば、住宅の長寿命化が資産価値向上に寄与する可能性を示唆しており、空き家の管理は地域のコミュニティスペースとしての活用などの可能性を示唆している。

経済学の分野の研究では、山崎（1999）<sup>文献13</sup>らによると、日本の住宅の短命化は、景気

---

<sup>5</sup>民法改正で、「瑕疵」の表現が削除され、「契約不適合」となることが審議されており、改正後はより一層、住宅の性能等を明示した契約内容、それを表示する情報開示が重要となる。

回復の一環として住宅ローン減税等の新築促進政策により頻繁に住宅が建て替えられる土壌が創られてきたことがあり、融資や税の面で新築住宅よりも不利に設定され、中古住宅購入の魅力を低下させてきた政策に対する指摘がある。

中古住宅市場には取引時に情報の非対称性があり、また日本の中古住宅の取引コストの高さの指摘もある<sup>文献14・15.16.17</sup>。さらに、中川（2014）<sup>文献16</sup>は、住宅の長寿命化だけでは中古住宅の流通活性化につながらず、取引時の情報の質と量をより効率的に提供できるスキームの必要性を示唆している。経済学の分野では、取引コストの問題、税や融資制度の問題のほかに、情報の非対称性による問題の指摘が多くある<sup>文献14・15.16.17</sup>。

中古住宅取引の活性化の視点からの法的課題としては、情報の不透明さ、欠陥問題が生じた場合の救済の不確実性<sup>文献28</sup>、そして相続制度、新築住宅有利な税制度が問題であるとの指摘がある<sup>文献15～21</sup>。実態として、買主が売主の瑕疵担保責任の規定により保護されるのは限定的で、書面による契約も義務づけられていない<sup>文献27</sup>。契約書作成には専門性が必要であるにもかかわらず、法律の専門家ではないものによる契約書作成の問題点等が指摘されている<sup>文献27</sup>。さらに、法的な問題としては、取引における必要な情報開示が十分に売主や宅地建物取引業者に課せられていない点、重要事項説明の内容の改定の必要性、不動産仲介業者の法的地位が不明確で民法の規定がないなど、さらには今後情報の開示方法として不動産登記の活用等が指摘されている<sup>文献22</sup>。

不動産学や不動産制度、実務的側面からは、現在の中古住宅取引制度の問題として、物件情報システムが制度化していない点<sup>文献22・文献23</sup>、住宅の価格査定制度が制度化されておらず<sup>文献22</sup>、中古住宅が性能に基づいて適正に評価されていない<sup>文献24</sup>、実務面からも建物の適正な評価方法が確立していない<sup>文献26</sup>、取引に関与する専門家の不在<sup>文献25、文献26</sup>が指摘されている。

○建築学

建物の長寿命化  
性能に伴う評価の欠如の改善等

○都市計画学

空き家問題の予防・解消等

○経済学

住宅市場の情報の非対称の改善等

○法学

情報の不透明さの改善  
欠陥対応の不備の改善等



○不動産学  
建物価格評価  
(鑑定)方法  
の不在等

○実務面から

情報の非対称性、専門家の不在等

図 1-1 既存の学問分野の指摘からみた不動産学として求められているアプローチ

以上のように、建築学分野が目指す建物の長寿命化の為に、建物性能に応じた評価が行われ、よいものがよいと評価され、安心して中古住宅が取引されることで、都市計画学が目指す、空き家問題の予防を行なうことが必要で、そのために経済学や法学が指摘する情報の非対称性の問題を解消することが必要となる。実務面や不動産制度の分析からは、情報開示の推進、そのための専門家の役割、さらにそれに基づいた住宅の市場評価方法の必要が指摘されている。以上のように、既存の研究では単体の学問からのアプローチであることから分析の学際性、結果の実践性は低く、不動産学としての学際的分析と研究成果の実践性が求められている。

#### 関連する既往文献

- 1.山崎古都子・陣内雄次：住宅の寿命観と中古住宅需要に関する日米比較研究 日本建築学会計画系論文集 第562号, p.245-252, 2002
- 2.山崎古都子他：住宅の耐用年数を高め、既存住宅評価を確立するために必要な住宅情報のあり方に関する調査研究 (財) 第一住宅建設協会 2002
- 3.小松幸夫：住宅の寿命について 住宅問題研究 16-2 2006
- 4.長谷川賃彦：建築物の寿命及び建築ストックのサステナブルな使用の概念に関する考察、建築学会環境系論文集 第584号, p.99-105, 2004.10
- 5.一棟宏子・中野迪代・萩原美智子・他：日米インスペクター既存住宅検査のケース・スタディー日本の既存住宅検査制度に関する研究一 日本建築学会近畿支部研究報告集, p.837-840, 2001
- 6.淡野博久：中古住宅市場の効率性向上に向けた政策デザインに関する考察 日本建築学会計画系論文集 第607号, p.119-126, 2006.9
7. 中野迪代：豪州における戸建住宅所有者の住宅保全行為を支援する社会システムに関する研究 大阪市立大学博士論文 2002
- 8.牧野嘉史磨・菊地吉信：中古住宅流通の都市間比較一インターネット情報に基づく中古住宅流通の実態その2 一日本建築学会北陸支部報告集 p.461-464 2011
- 9.三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎：郊外戸建て住宅地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究 都市計画学会学術研究発表会論文 47-3 p.493-498 2010
- 10.伊藤伸一・海道清信：郊外戸建住宅団地における空き地・空き家および居住者構成の変容 都市計画学会学術研究発表会論文 48-3 p.999-1004 2013
- 11.中園真人・大内裕子・山本幸子：改修を前提とした長期借家契約方式と改修計画策定手順の提案 日本建築学会計画系論文集 594号 p.147-154 2005
- 12.丹呉允・横松宗太・石倉智樹：住み替え行動と中古住宅取引を考慮した住宅長寿命化政策の分析 土木学会論文集 土木計画学 67-4 p.495-509 2011
- 13.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, p.257-275 1999,
- 14.森泉陽子：新築住宅市場と中古住宅市場 都市住宅学 43 p.196-203 2003
- 15.清水千弘・中村清彦・浅見泰司：不動産流通システムのコスト構造 住宅土地経済 日

本住宅総合センター 2004

- 16.中川雅之：中古住宅流通活性化と住宅市場の将来ビジョン 住宅金融 2014
- 17.原野啓・瀬下博之：中古住宅取引における情報の非対称性の影響 日本経済研究 2014
- 18.小川清一郎：ドイツの不動産取引における公証人の役割：特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編], 19(1) 2011.冬
- 19.浜島裕美：中古住宅流通促進の観点から見た、売主の瑕疵担保責任—現行法体制と改正民法案の問題点と、今後の展望—：特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編], 19(1) 2011.冬
- 20.大杉麻美：中古住宅の流通活性化の視点からみる相続財産～相続財産『共有』を手がかりに～ 特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編], 19(1) 2011.冬
- 21.柴由花：既存住宅にかかる規制的手法と経済的手法 特集 中古住宅流通活性化をめぐる法的諸問題 土地総合研究 / 土地総合研究所 [編], 19(1) 2011.冬
- 22.松尾弘：中古住宅流通の活性化をめぐる法的課題 日本不動産学会誌 101号 p.30-35 2012
- 23.野城智也：住宅履歴情報の整備に関する取り組みと今後の方向性 日本不動産学会誌 101号 p.96-103 2012
- 24.前川俊一：中古住宅流通市場の活性化に必要な不動産評価のあり方 日本不動産学会誌 101号 p.104-107 2012
- 25.老沼志朗：中古住宅流通市場の問題点と今後の課題 都市住宅学 30号 p.49-54 2000.6.30
- 26.長野正人：わが国における中古住宅市場の現状と課題—米国市場との比較によせて 都市住宅学 24号 p.18-24 1998.12.31
- 27.中城康彦：不動産流通市場の将来像 日本不動産学会誌 101号 p.61-66 2012
- 28.秋山靖浩：不動産法入門 日本評論社 2011.12.20



## 1.3 研究の方法

### ①本論文の構成

はじめに第2章では、消費者意識や実態を踏まえ、日本の中古住宅取引制度の課題を明らかにする。

日本のそれらの課題に対して、諸外国ではどのようになっているのかを、第3～9章で分析をする。国家システム、法スキーム、それによる影響から市場・金融スキームが英米型と大陸型では大きく異なる。国家システム、地方自治において英米型では分権・分離型、大陸型では集権融合型である<sup>6</sup>。こうした違いは裁判にもみられ、英米型は当事者それぞれが主体となるが、大陸型では職種主義といわれ、裁判所がイニシアティブをとる<sup>7</sup>。こうした対応の違いが、住宅取引制度にも影響を与えているものと考えられる。そこで、英米型としてアメリカ、イギリス、オーストラリア、大陸型としてドイツ、フランス、イタリアをとりあげ、それらの取引時の情報、その情報の生成、蓄積、開示の制度と実態、専門家の役割、それらが成立する背景を考察し、日本の中古住宅取引における改善方策の検討を行う。

英米型の中でも、アメリカでは、買主・売主、不動産業者の責任、情報開示の方法に注目する(第3章)。イギリスでは、売主側からの情報提供制度の導入があり、その影響と効果を(第4章)、オーストラリアでは、情報の生成・蓄積・開示への行政関与に特に注目する(第5章)。

大陸型のなかでは、フランスでの売主側からの情報提供制度の導入があり、その影響と効果を(第6章)、ドイツ・イタリアでは契約に関与する公証人の役割に注目する(第7章・第8章)。

次に、情報が開示されても中古住宅取引量は増加するとは限らない。その理由は、我が国の住宅取引では中古住宅の「性能が分からない」「修繕費がかかる」ことから「価格の妥当性が分からない」が主な阻害要因となっているからである。そこで、第9章では、売買価格の妥当性を消費者自身が判断できるだけでなく、「住宅を良好に管理すれば売買時に価格という形で市場で評価され、かつ住宅ローンが適正に利用でき、高い価値の住宅は高い固定資産税となるが、それにより地域サービスの質が高く、より価値の高い住宅となり、都市経営の改善に寄与する」社会の構築を目指し、既存住宅の市場価値を関係者間で合意をとり、地域の価値を上げるための方策をアメリカの制度を明らかにし検討する(第9章)。

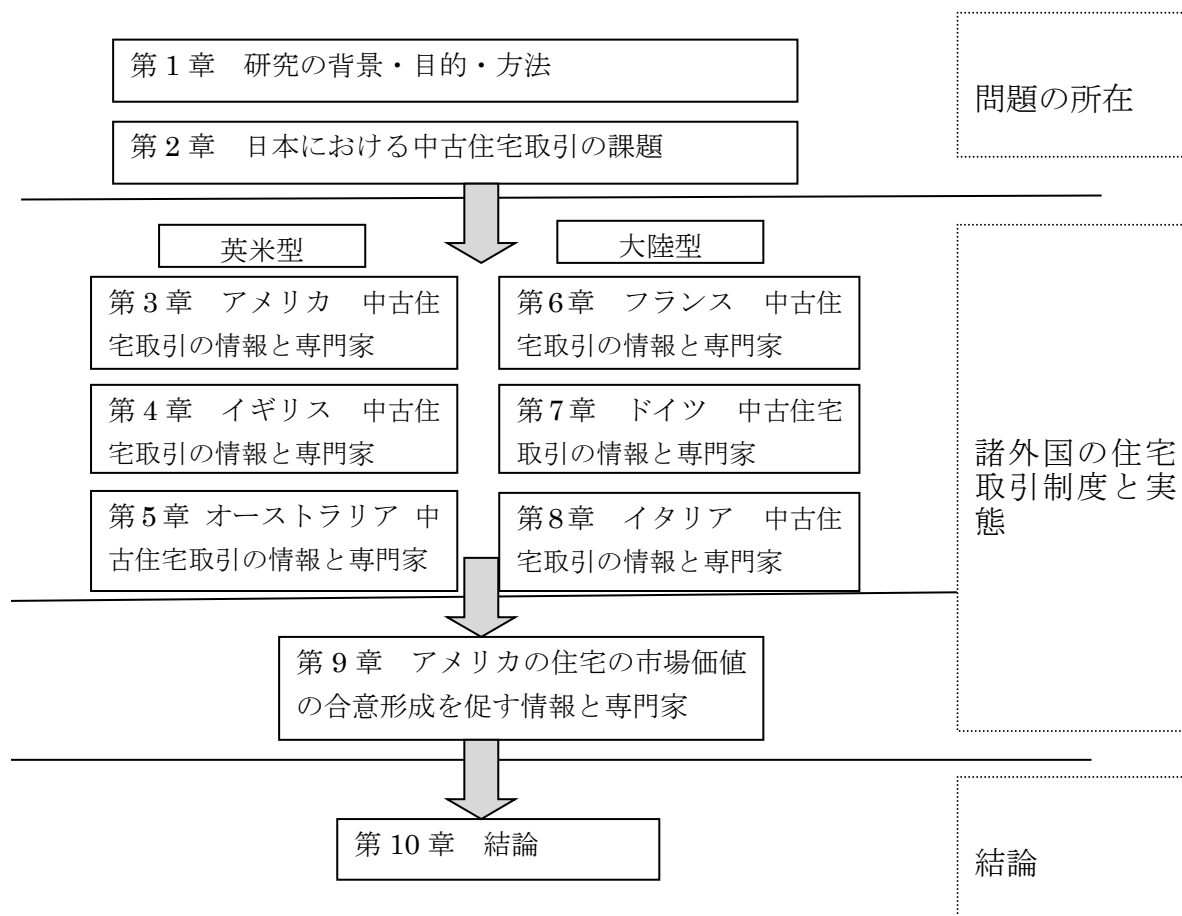
第10章では、以上を踏まえての結論を述べる。

---

<sup>6</sup> 阿部孝夫：地方自治の意義と形態 地域政策研究 第1巻第3号 p.250 1999.3

<sup>7</sup> 河村有教：現代中国の刑事裁判とデュー・プロセス、神戸法學雑誌 51 p.71 2002.3

## 本論文の構成



## ②用語の定義

・中古住宅：新築住宅ではなく、既存住宅で市場に出ているものを指す。既存住宅は住宅ストック全体をさし、中古住宅という場合は、そのうち市場に出ているものを指す。

・情報：買主・売主が安心して取引でき、問題の予防のために住宅流通時に必要な住宅の性能・住環境・権利・土地等の情報をさす。詳細な項目は第2章で示す。

・専門家：買主・売主が安心して取引でき、問題の予防のために住宅流通時に必要な住宅の性能・住環境・権利・土地等の情報を生成・蓄積・開示する専門家を指す。日本では不動産業者となるが、諸外国では多くの専門家が関与する。そこで、不動産業者にも注目するが、我が国には存在しない取引時に関与する、不動産業者以外の専門家に特に注目する。また、専門家については専門性と中立・第三者性に注目する。専門性とは、一定の試験に合格する、あるいは技術を積むことにより得られる資格、中立性・第三者性とは依頼者からみて独立した立場であることを指す。

・不動産業者：中古住宅取引に関する不動産業者を指す。なお、ここでは宅地建物取引主任者（2015年4月1日以降 取引士）のみを指すのではなく、広く住宅売買に関与する不動産業者、特に中古住宅流通に関与する不動産業者を指す。

なお、宅地建物取引主任者（宅建主任者）とは宅地や建物の売買、交換、賃貸の契約が

成立するまでに重要事項の説明等を行う、宅地建物取引業法（宅建業法）で規定される国家資格者である。1958年に公正な取引が行われることを目的に創設され、当初は「宅地建物取引員」の名称であった。宅建業法はそもそも各府県規則に基づいて不動産業者を規制していたものが、1947年憲法施行により規則が失効になり、同業が自由に開業でき、業者の急増と質の問題もあったことから、1952年に制定された。その後何度も改正を重ね、業者登録制から免許制、営業保証金供託制度、媒介契約制、流通機構制、クーリング・オフ制などの規定が加えられた<sup>8</sup>。宅建主任者は、業務に従事する者5人に対して1人の割合で設置が必要である。年に1回実施される試験には受験資格はなく誰でも受験でき、年約20万人が増えるわが国最大規模の国家試験となっている。宅建主任者は宅建業法の改正により「宅地建物取引士」に名称変更となった<sup>9</sup>（2014年6月25日公布され、2015年4月1日に施行された）。

### ③調査方法

第2章では日本での中古住宅流通の現状と課題を、日本での関係者への聞き取り調査や資料収集・分析、また2005年～2014年に明海大学不動産学部・千葉県・千葉の不動産協会の団体とで実施したマイホーム講習会での参加者アンケート調査により、消費者の意向を、住宅建設・分譲会社の住宅履歴情報の生成実態を2015年1月に全住協（全国住宅産業協会：明海大学不動産学部協定団体）会員に対して行ったアンケート調査結果から明らかにする。これにより、以下第3～9章での情報についての分析フレームを設定する。

第3～9章は、第2章で設定する分析フレームに沿い、諸外国の中古住宅取引の制度と実態を明らかにする。なお、必ずしも制度通りではない実態があるのではないかと、あるいは法や制度で決まっていない部分に対して、実態ではどのようなになっているのかを把握するために、現地で関係者に聞き取り調査および資料収集を実施した。また、実際に建物検査のためにインスペクター、サーベヤー、不動産評価のために不動産鑑定士を雇用し、現地調査の実施とその報告書を入手した。また日本の実態も同時期中古住宅取引にかかわる関係者に聞き取り調査を実施し、比較分析をしている。

#### ○対応章 調査の実施年

第3章：アメリカ調査（カリフォルニア州）：2011年

第4章：イギリス調査（ロンドン）：2005. 2006. 2007. 2008. 2010年

第5章：オーストラリア調査（クイーンズランド州）2009年

第6章：フランス調査（パリ）：2008. 2009年

第7章：ドイツ調査（ミュウヘン、ベルリン等）：2009. 2010年

第8章：イタリア調査（ミラノ）：2010年

第9章：アメリカ調査（カリフォルニア州）：2014年

---

<sup>8</sup> 蒲池紀生：不動産業の歴史入門 住宅新報社 2008

<sup>9</sup> 以下、本論文では、2015年3月現在の法律に基づき宅地建物取引主任者としている。

## 第2章 日本における中古住宅取引の課題

### 2.1 わが国における中古住宅取引時の課題

中古住宅取引にかかわる主体者は、売主、買主、不動産業者、その他の専門家があり、それぞれの立場により課題は異なる。ここでは、売買の当事者になる一般消費者である、売主、買主からみた課題を考察する。

#### ①新築住宅取引と中古住宅取引の体制の相違

まず、中古住宅取引と、新築住宅取引は大きく異なる点がある。

第一に中古住宅流通における不動産業者の役割が新築住宅流通とは大きく異なる。いままで日本で多くを占めていた住宅流通市場は新築住宅が一般的で、その際の不動産業者の役割は主に売主である。分譲マンション、建売住宅がそのパターンである。この場合の不動産業者とは売主であるとともに、多くは開発者あるいは建設発注者であり、かつ投資家でもある。一方、中古住宅の場合は、売主および買主は通常、一般消費者で、不動産業者はその両者を引き合わせる流通における仲介、媒介する者であることが多い。つまり、新築住宅と中古住宅市場における売主の属性、不動産業者の役割は大きく異なることになる。

第二に中古住宅流通市場における買主保護、消費者保護体制が新築住宅流通市場と大きく異なることがある。わが国の住宅取引形態は、宅地建物取引業者を売主とする新築住宅を前提とした売主責任型体制といえる。ここでいう、売主責任型体制とは、①売主（業者）に住宅に関する情報開示を義務付け（重要事項説明）、引渡し後に問題があれば、②売主が瑕疵担保責任を負う。現実には瑕疵であることを証明するのが困難であることから売主自らアフターサービスを実施することが多い。一方、③買主には情報収集責任を特に問わない。

こうした体制のもと、中古住宅取引では売主は一般消費者であることが多く、この場合には売主に宅地建物取引業法や消費者契約法が適用されない。ゆえに民法の規定に従うことになり、契約で売主の瑕疵担保責任を免除することが可能となり、実際に多くの取引でこの形態が取られる。つまり、売主に上記の ①情報開示責任と ②瑕疵担保責任がなく、かつ ③買主の情報収集体制がない取引形態となる（表 2-1）。これは買主にとっては売主からの情報がない、瑕疵担保責任がない取引体制となる。

表 2-1 新築住宅と中古住宅流通における瑕疵担保責任等の相違

	主な売主	主な買主	情報開示・瑕疵担保責任
新築住宅	業者	一般消費者	売主（業者）責任は免除できない
中古住宅	一般消費者	一般消費者	売主（一般消費者）責任は免除できる

#### ②消費者からみた中古住宅購入の不安

こうした取引体制が前提としてあるなかで、消費者は新築住宅と比較し、中古住宅に何を求めているのかをみる。筆者ら、明海大学等で一般消費者に実施した調査結果<sup>1</sup>を示す(図2-1.2)。この図は、これから住宅の購入を考えている人への質問で、新築住宅と中古住宅のどちらを購入の検討対象にしているのかを質問した。その結果、「新築住宅のみを対象とし、中古住宅は対象外」とするのは39.9%、むしろ「中古住宅を検討している」のは21.6%、「どちらでもよい」のが約38.5%である。

中古住宅を検討している人にその理由を尋ねたところ、「価格が安い」ことが最も大きな理由であるが、その次に「実際に建物をみて判断できる」「すぐに入居できる」「まわりの環境や居住者がわかる」こと、あるいは「既に何年か経っており性能が判断できる」ことがある(図2-1)。さらに、立地へのこだわり、自由にリフォームできることも評価を得ている。一方、中古住宅は検討外だという人は、「修繕費用がかかる」「いつまで使えるかわからない」「価格が妥当かわからない」が主な理由としている(図2-2)。

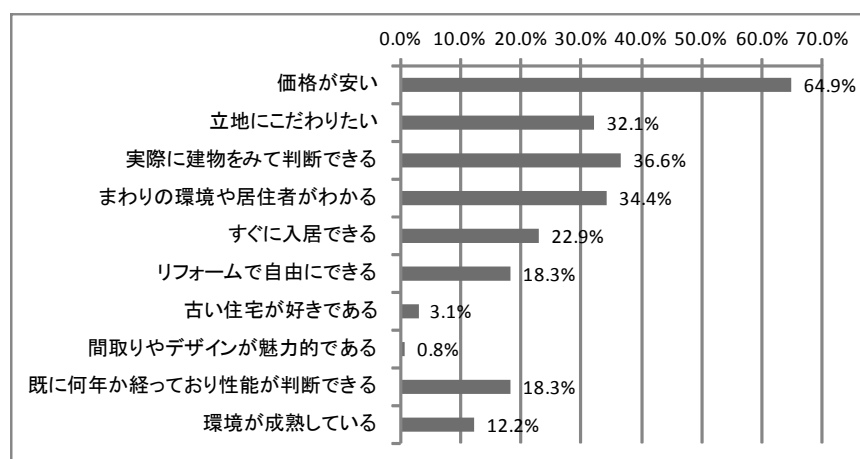


図2-1 中古住宅を検討対象とする理由 複数回答

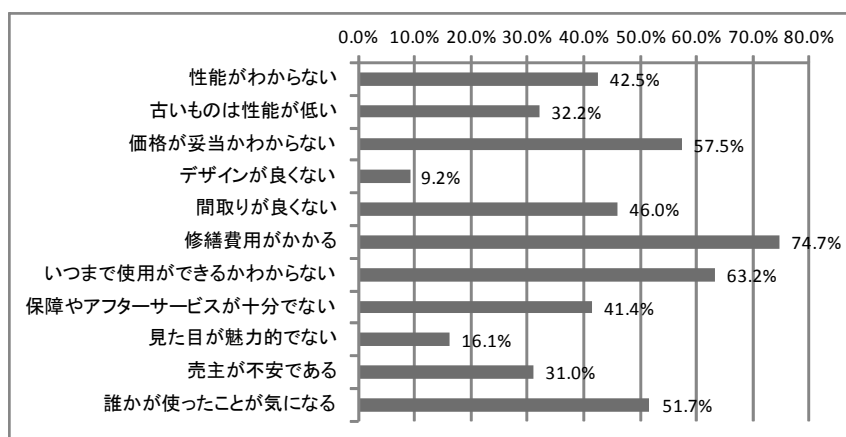


図2-2 中古住宅を検討対象としない理由 複数回答

<sup>1</sup> 明海大学、千葉県、千葉県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会千葉本部と実施しているマイホーム購入のための講習会受講者アンケート調査結果より(2012年2月～2014年2月実施分、アンケート回答者239名)。

消費者の意向を踏まえた中古住宅の流通促進には、中古住宅検討理由としてあげられている点を促進し、かつ新築住宅のみを検討とする、いわば中古住宅が検討外になる理由を予防・解消することが求められる。つまり、中古住宅を評価する側からの要求に対しては、既にある建物の性能を適正に評価すること、また住環境に関する情報を住宅購入前に容易に把握できる体制を整えることがある。中古住宅を評価しない側からの要求に対しては、性能を適正に評価し、それによりどの程度どの建物が使えるのか、各部位がどの程度傷んでいるのか、それを修繕するとどの程度かかるのか、それを踏まえた価格を提示した取引形態となることである。

消費者の住宅選択行動において新築住宅に求めるものと中古住宅に求めるものでは大きく異なるようにみえていたが、消費者が物を見て「性能を判断したい」「それに基づいた適正な価格の設定」を求め、「住んでからの住環境の事前の把握」という要求が読み取れる。

そして、消費者の意向からも、現在の中古住宅流通取引形態に、性能、価格、住環境を評価できる情報が十分でないこと、かつ瑕疵があっても買主は保護されにくい取引形態であることへの危惧がうかがえる。

上記の意向から、これらの情報を買主が把握できる体制を構築することが、買主が安心して中古住宅を購入することに寄与すると考えられる。そこで大きくは三つの方向が考えられる。第一は売主が一般消費者の場合でも情報開示義務を課し、瑕疵担保責任を課すこと、第二は買主に情報収集責任を課し、買主側の責任を強化することである。第二の場合でも英米法で採用されている売主の債務不履行責任により、建物に欠陥があった場合の契約解除や補償を可能とすることが前提となる。第三は、媒介する不動産業者の情報開示責任を強化する方法である。

そこで、第3～9章では3つの方向の基本となる、「情報の生成、蓄積、開示」に注目し、だれがどのような情報をどのように生成・蓄積・開示をしているのかを明らかにする。

### ③わが国における住宅取引時の情報開示実態

わが国で住宅取引において、特に中古住宅取引において十分な情報開示が行われていない点、それによる問題については多くの指摘がある。しかし、それでも情報開示が推進されなかったのは、わが国の住宅取引の多くが新築住宅であったことが原因の1つとして考えられる。しかし、新築時でも十分に情報開示がされているとは言いがたい。それは売主に図面などの情報を住宅所有者に提供することが義務付けられていないからである。そこで、事業者の自発的、自主的な態度に依存することになる。実際に、どの程度、どのような情報が提供されるのかを示す。

事業者から見ると、多くの事業者は住宅所有者に建設時、販売時に図面などの情報を提供していると答えている<sup>2</sup>。

---

<sup>2</sup> 調査は2015年1月に全住協（明海大学不動産学部協定団体、一般社団法人全国住宅産業協会）の正会員対象に実施し、配布数 535社配付、回収79社のうち、「戸建住宅の分譲」と「戸建住宅建設」を行っている52社の回答結果である。

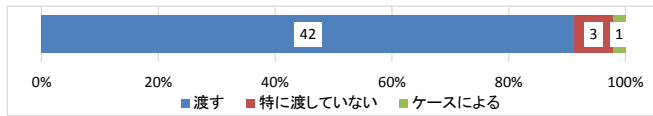


図 2-3 住宅分譲の際に消費者への図面の提供

上記で「原則は渡す」と「ケースによる」を回答した 43 社（図 2-3）のうち、多いのは建築確認申請書類で、次は完了検査済証であるが、竣工図を渡すのは半数程度である（図 2-4）。書類は概ね紙ベースである（図 2-5）。こうして図面などを渡されないと次の所有者にも引き渡せないことになる。

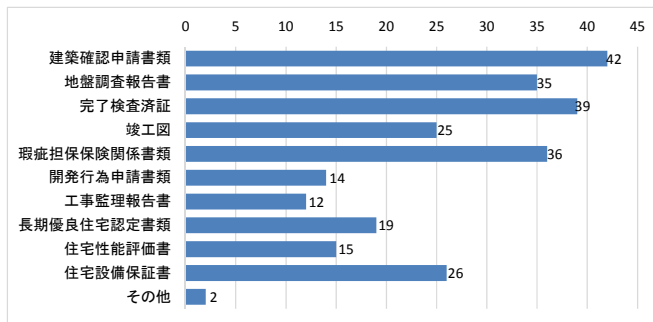


図 2-4 図面・設計図書等の種類

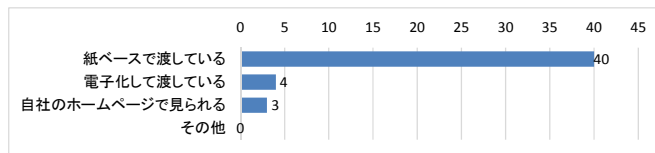


図 2-5 図面の渡す方法

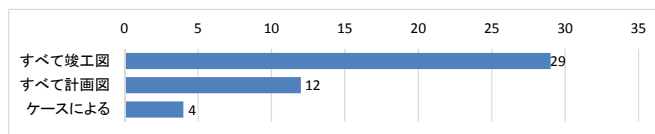


図 2-6 渡している図面

渡している図面は約 6 割が竣工図である（図 2-6）が、そのほかには計画図のこともある。

このように、事業者は図面等を渡していると回答している例は多いが、所有者は図面の種類や意味を理解していない人が多く（図 2-7）、そのため、保有していることを自覚していることも少なくなっている（図 2-8）。

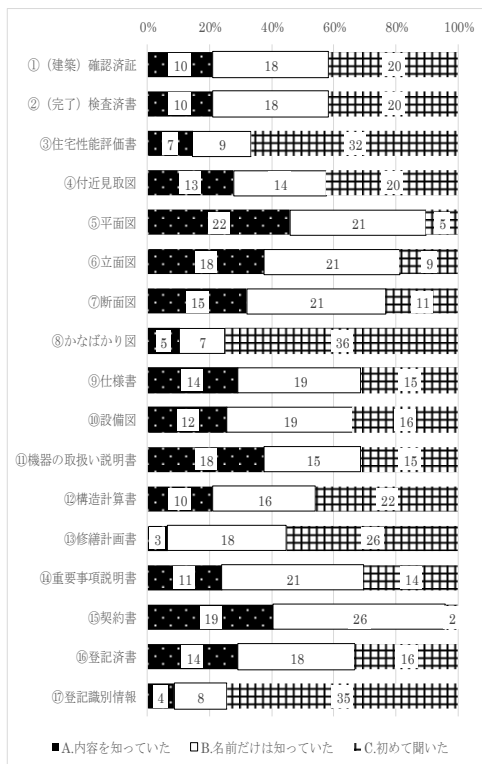


図 2-7 図面についての理解度<sup>3</sup>

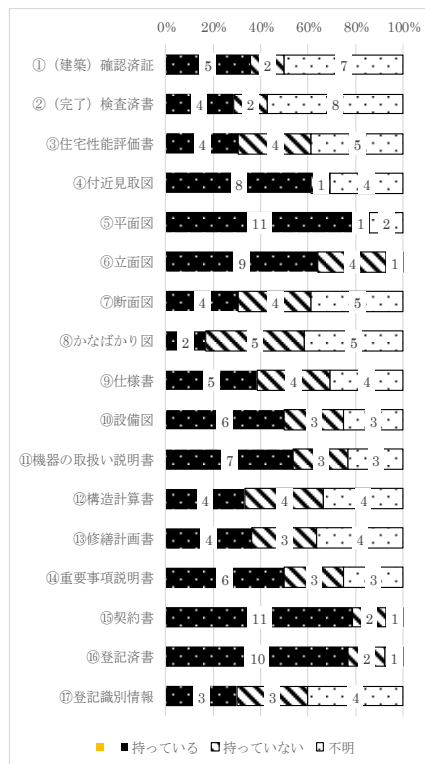


図 2-8 図面の保有状況（住宅所有者のみ）<sup>4</sup>

マンション建設事業者に対しても対応にばらつきがある。マンション管理適正化法で規定されている図面などの引渡しは管理組合に対して行われているが、専有部分を含め、各区分所有者に配付している例は多くはない（図 2-9）。

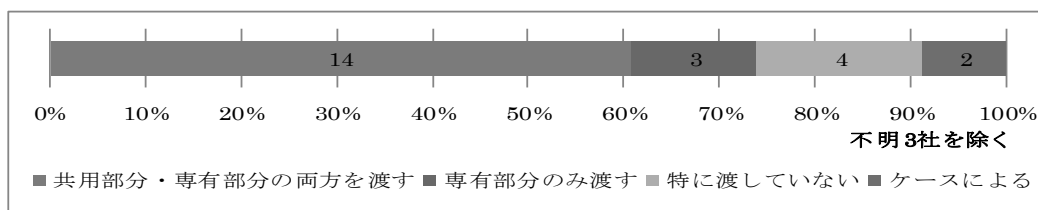


図 2-9 マンション分譲の各購入者に共用部分・専有部分の図面提供<sup>5</sup>

共用部分、専有部分の両方の図面を渡しているのは約 6 割である。内容は、仕様書や意匠図は約 7 割で渡されているが、構造図は 3 割、電気配置図、機械設備図、構造計算書は約 2 割で、専有部分、共用部分、ともに同様の傾向である。マンションでは法で規定され

<sup>3</sup> マイホーム講習会 2011.2 に実施した際の参加者 48 名のアンケート結果より。・数字はケース数。

<sup>4</sup> \*4 と同じ。数字はケース数。

<sup>5</sup> 調査は 2015 年 1 月に全住協（明海大学不動産学部協定団体、一般社団法人全国住宅産業協会）の正会員対象に実施し、配付数 535 社配付、回収 79 社のうち、マンション分譲を行っている 23 社の、回答結果である。



ているものの、それは管理組合に対してであり、各区分所有者に対してでないため、確実に新築時の情報が所有者にとどいていない可能性がある。ゆえに、中古住宅取引時に履歴情報が反映されにくい。

しかし、一般消費者は住宅を購入する際に、情報開示を望んでいる（表 2-2）。購入希望住宅の建物性能検査など、取引時に第三者が関与することを、自らが費用を出しても利用したいと答える人が多い。

これは一般消費者自身が講習を受けて知識を得ても（表 2-3）、自身のみの対応では困難と考えているからである。

表 2-2 有料で専門家を雇用することの関心と利用希望（数字は構成比で％）<sup>6</sup>

項目	興味や関心		利用の希望			
	あり	なし	ぜひ利用したい	価格により利用したい	利用したくない	わからない
購入希望住宅の建物性能検査	93.2	6.8	40.6	50.0	0.0	9.4
物件の登記などの権利関係調査	82.0	18.0	36.9	52.4	1.2	9.5
住宅設計・プランの相談	71.4	28.6	32.4	56.8	1.4	9.5
重要事項説明の事前確認	85.9	14.1	40.5	52.4	0.0	7.1
購入予定住宅の価格査定	85.6	14.4	41.5	52.4	0.0	6.1
契約時の立会い	77.6	22.4	37.0	50.6	1.2	11.1
引渡し時の建物調査の立会い	80.0	20.0	45.0	43.8	0.0	11.3
残金支払い・カギ引渡しの立会い	57.1	42.9	20.6	58.7	4.8	15.9
トラブルが生じた際の調査・交渉	96.1	3.9	56.8	38.9	0.0	4.2
住宅重要書類の保管	57.6	42.4	26.2	40.0	18.5	15.4
建物の定期検査・診断	80.0	20.0	31.6	57.0	2.5	8.9
修繕やリフォームの提案	73.3	26.7	25.3	62.7	1.3	10.7

表 2-3 一般消費者の住宅売買に関する不動産専門知識の理解度

2012.9～2014.9 197 人分（数字は構成比で％）

項目	講習前（認知状態）			講習後（理解度）	
	内容を知っていた	名前を知っていた	はじめて聞いた	理解した	まだよくわからない
重要事項説明	31.9	45.8	22.3	88.6	13.4
登記	24.1	49.4	25.9	75.0	25.0
媒介契約	47.0	50.0	3.0	75.4	24.6
宅地建物取引主任者	39.2	54.2	6.6	78.7	21.3
手付金	44.3	50.9	4.8	90.3	9.7
瑕疵担保責任	32.3	40.9	26.8	85.6	14.4

#### ④わが国における住宅取引時の情報開示義務

こうした実態を踏まえ、住宅取引時の契約に伴う情報開示の現状（問題）から、開示を進める上の課題として、既往研究及び資料等<sup>7</sup>でも指摘されている点も踏まえて、とりまと

<sup>6</sup> 千葉県下で実施した 2012.9～2014.9 のマイホーム講習会参加者 197 人分の結果である（数字は構成比で％）。なお、これらの参加者は休日に講習会に参加する態度であり、一般消費者よりも関心が高いと考えられる。

<sup>7</sup> 中古住宅市場の情報開示のあり方について「藤澤美恵子・中西正彦・中井検裕：中古住宅市場の売りだし段階の情報開示のあり方についての一考察 都市住宅学 55 号 144-149 2006.10.31」では、情報の少なさの問題の指摘があり、告知書や建物検査についてはより具体的なレベルで社会資本整備

めたものが、表 2-4 である。

1. 開示される情報は法定開示情報と任意の開示情報（以下、「任意情報」という。）があり、法定開示情報は必ず開示されるが、項目が限定的である（表 2-4、2-5）。生活者の視点から求められる住宅の修繕の必要性、住宅・土地・地域の災害危険度や周辺環境、法に規定されない地域ルール等の居住性に関する情報<sup>8</sup>が法定開示情報に含まれないため、情報開示項目をどのように広げるのか。
2. 開示情報、特に任意情報の信頼性をどう確保するのか。つまり、誰が情報を生成するのか。
3. 任意情報開示の実効性を高めるにはどのような方法が有効か。あるいは実効性を高める為に法定開示項目を増やすべきか。
4. 契約に必要な情報を、取引期間を長期化させずにいつだれがどう調査・開示するのか。不動産業者は既に取引時に多くの調査項目があり、新たな調査項目を課すことが取引の円滑化推進に必ずしも寄与しない可能性がある。
5. 情報開示の推進の費用を誰が負担するのか。消費者は費用負担増加となり、市場の低迷につながらないか<sup>9</sup>。取引費用には、税や融資に係る手数料などの費用を含めた間接的な取引費用の影響も大きい。不動産業者への手数料、取引に関与する専門家への手数料など、取引そのものに係る直接的な取引費用の違いもあり、その違いは取引に直接影響を与えると考えられる。そこで、特に直接的な取引費用がどうなっているのかを明らかにする。
6. 上記の 1～5 の課題が問題となる背景には、日本の中古住宅取引において「通常、不動産業者 1 社が売主・買主を媒介し、両者を引き合せ、契約に必要な全ての情報を調査・開示、契約書の作成、引渡し業務等を行う」体制が取られるからと考えられる<sup>10</sup>。つまり、現状の「不動産業者 1 社が独占的に関与する」取引体制では、売主に不利になる情報を本当に買主に開示するのかといった双方代理の問題があり、さらに多様な専門的知識が求められる情報に 1 業者で対応できるのか、また開示項目増加により作業量が増え、調査期間が延びることが危惧されるからである。そこで、だれが開示すべきかが課題となる。

以上の検討課題がある。

わが国のあり方を考える上で、英米型としてアメリカ（カリフォルニア州）、イギリス、オーストラリア（クイーンズランド州）、大陸型としてフランス、ドイツ、イタリアを参考とする<sup>11</sup>。

---

審議会等で議論がされており（<http://www.mlit.go.jp/common/00031138.pdf>, <http://www.mlit.go.jp/common/000028834.pdf>, <http://www.mlit.go.jp/common/000026642.pdf>, 2011.8.12 検索）、これらから課題を取りまとめた。

<sup>8</sup> 法規制や権利関係等の財産権に係わる情報以外の、居住に必要な情報を「居住性に関する情報」とする。

<sup>9</sup> イギリスでは売主が物件情報を提供する HIP（Home Information Pack）の導入により取引コストが増加し、住宅市場の低迷につながっている（文献 10、本論文第 4 章）。また、アメリカの住宅取引体制とわが国の体制を比し、アメリカでは買主負担は少ないが、売主負担は多くなり、取引コストは税金も含めてアメリカの場合は日本の 1.3 倍である。その理由はアメリカの不動産業者は業務量に対し、仲介手数料が高いとしている（文献 11）。

<sup>10</sup> 取引上の問題は、①法が遵守されていない、②法制度が現状にあっていない、③消費者が十分に理解していないことが原因としてあり（文献 8）、本研究では上記の②の視点に注目する。

<sup>11</sup> 文献 1～10 および 13。なお、調査時点は参考文献執筆時であることから、同時期とはなっていない。

表 2-4 日本の住宅取引時の情報開示の現状と課題

	現状	課題
①情報の量	法定開示情報として不動産業者が契約までに重要事項説明(重説)をすることが法で規定されている <sup>12</sup> 。また、契約書で規定すべき項目も法で規定されている <sup>13</sup> 。内容は土地の権利関係、都市計画法や建築基準法に関する規制・制限、道路や上下水道の整備情報、取引条件等で、限定的である。	法定開示情報にあわせ、任意情報として建物検査の実施、住宅履歴情報の整備や告知書の開示等 <sup>14</sup> により情報開示項目をどう広げるのか。
②情報の質	重要事項説明は必ず宅地建物取引主任者(宅建主任者：国家資格者)が行うが、その情報の調査や法的開示以外の情報の調査や開示は不動産業者従業員の誰でも実施できる <sup>15</sup> 。任意情報は法で質の規定はなく、各業界団体等で規定される <sup>16</sup> 。	重要事項説明までの情報、任意情報の質にばらつきがある。情報の信頼性をどう確保するのか。
③実効性	法定開示情報は必ず開示される。但し消費者の認知度は低い <sup>17</sup> 。任意情報開示の実効性が低い。	任意情報を法定開示項目にすべきか。
④情報開示の時期	法定開示情報は「契約まで」でよいと、契約当日に実施される例が約半数ある <sup>18</sup> 。任意情報の調査に時間がかかり、申込みから契約、引渡しまでの長期化を不動産業者及び売主は回避したく、建物検査などの調査の協力拒否や実施率が低くなる。	買主が契約を決定する上での重要な情報の調査を、取引期間を長期化せず、いつ誰がどう実施するのか。
⑤開示の費用	買主・売主それぞれが、不動産業者に情報の調査・開示及び契約の一連の業務に対して報酬を支払う。実態は売主と買主が売買価格の約 3%を支払う。直接取引コストは売買価格の概ね 6%*となる。	取引費用負担を増やさず、どう情報開示を推進するのか。
⑥開示の担当者	開示責任は業者のみにあり、「不動産業者 1 社が独占的に関与する」取引体制が多い。	双方代理にならないようにし、かつ多様な専門的知識が求められる情報にどう対応するのか。素早く開示する体制をどうつくるのか。

\* 売買又は交換の媒介に関する報酬：200 万円以下の金額では売買代金額の 5%以内（税抜）、200 万円を超え 400 万円以下の金額では売買代金額の 4%以内（税抜）、400 万円を超える金額では売買代金額の 3%以内（税抜）。5000 万円の物件であれば両方で 312 万円（税抜）となる。

ない。

<sup>12</sup> 宅地建物取引業法 35 条による。

<sup>13</sup> 宅地建物取引業法 37 条による。

<sup>14</sup> 2008 年 11 月 6 日に実施された社会資本整備審議会産業分科会第 16 回不動産部会においても告知書、建物検査および住宅履歴情報の必要性とそのための検討が議論されている

([http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo16\\_sg000007.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo16_sg000007.html) 2011.8.12 検索)。

<sup>15</sup> 宅地建物取引業者は、専任の宅地建物取引主任者を、事務所に「宅建業の従業者 5 人に 1 人以上」置く必要がある（宅地建物取引業法第 15 条第 1 項）。ゆえに、5 人に 4 人までは資格保持者でなくともよく、重要事項説明以外の情報の調査や開示は誰でもできることになる。

<sup>16</sup> 告知書については、2001 年 1 月 6 日不動産業課長通達でガイドラインが示され、宅地建物取引業者数 125,854 社(2011 年 3 月 31 日現在)のうち 1007,88 社(2011 年度 4 月 1 日現在)が加入する社団法人全国宅地建物取引業協会連合会や、299 社（2011 年 8 月現在）が加入する不動産流通経営協会では標準書式が作成されている。建物検査は NPO 法人ホームインスペクター協会が住宅診断士の認定や診断基準化に取り組み、住宅履歴情報は 2010 年 5 月に一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が結成され、60 社(2014 年 6 月現在)の情報サービス機関が共通の仕組みに則り、情報の蓄積と住宅 ID 番号の配付を行っている。

<sup>17</sup> 消費者の重要事項説明の認知度が低いことは文献 8 で示している。

<sup>18</sup> 重要事項説明を受けた記憶がある人の約半数が当日である(文献 8)。

## 2.2 研究を進める上での問題意識と検討課題

前述してきたような我が国の中古住宅取引制度の問題・課題から本研究を進めるうえの問題意識として、以下の点がある。

### ①専門家の関与について

- i. 不動産業者が双方代理とならない体制とするにはどうすればよいのか。日本では売主と買主に対して不動産業者が1社しか入らない場合も、媒介であるため、双方代理にはならないが、実態として双方代理的になっているのではないかという指摘がある。
- ii. 情報の量と質の確保には専門性の高い知識が求められることから、不動産業者が他の専門家と連携し、幅のある情報を調査・開示する体制とするのがよいのか。またそのためにはどうすればよいのか。
- iii. 現状では情報開示者が調査者であることが前提であるが、調査項目の増加による調査期間長期化予防のために必要な情報を予め生成・蓄積した、調査主体と開示主体が分離した体制とするのがよいのか。そのためにはどのようにすればよいのか。

### ②消費者にとって取引時に必要な情報について

消費者にとって住宅購入時に必要な情報とは何か。中古住宅を購入する場合について消費者の意向を踏まえて考えると、住宅の大きさ・広さ・構造といった物的な属性だけでなく、建物がどの程度傷んでいるのか、すぐに必要な修繕はどこか、劣化度や修繕の必要性、さらにその土地の災害危険度、地盤の強さ、住んでみると影響が大きい、公法にはのらない近隣のルール、契約内容の詳細、例えば、必要な修繕費を誰がどう負担するのかなどの情報が必要である。しかし、現状では、表 2-5 に示すように、これらの情報は購入の判断に影響を与えるにもかかわらず、法的に開示が求められていない。また、その情報の提供者は法的にはすべて不動産業者である。売主による告知書などによる任意の方法もあるが、売主に情報開示義務は無く、不動産業者にはそれを支援する義務もない。そのため、開示されない状態での取引が通常行われている。

マンションの場合は、さらに多種多様な情報が必要となる。各住戸の情報にくわえ、建物全体の管理状態として、共用部分の物的情報、財政・金融情報、私法・権利情報、居住性の情報が必要となる。マンション管理に関する情報を4つの側面に分けてみると、宅地建物取引業法で開示が規定されている項目が部分的で、消費者が必要な情報が十分に開示されていない(表 2-6)。

第1の側面は共用部分の物的情報である。新築時の情報(竣工図書等)は2000年制定のマンション管理適正化法で、分譲会社から管理組合の管理者への引き渡し義務が位置づけられたが、管理組合による、その後どのように管理されているのかの情報蓄積は長期優良住宅を除くと、法的に位置づけられておらず、管理組合・管理者による購入希望者への開示責任が法で明確に位置づけられていない。修繕履歴や耐震診断は記録が「ある」場合に

のみ開示することになるため、現実には開示され、市場でそれが評価される取引にはなっていない。さらにこれからいつどこをどの程度の費用をかけて修繕するのか、将来の修繕計画は購入予定者に大きな影響を及ぼすが、これも開示責任が無く、現実的には開示されていない。

第2の側面は管理組合の財政金融情報である。マンション全体の修繕積立金の状態を示すことになっているが、借金（予定）の状態や棟別会計の開示は義務ではない。購入予定住戸の管理費滞納は開示されるが、マンション全体の管理費滞納状態は開示されず、駐車場の充足率やマンション全体の管理費滞納率や総額等が分からず、管理組合の経営状態が把握できない状態である。

第3の側面は管理組合の私法・権利関係情報である。集会所や駐車場などの共用施設・共用部分の所有形態が消費者に分かるように十分に開示されず、「みんなの物である」と信じていたら、第3者やある特定の人所有である土地、駐車スペース等があり、マンションの共用施設が安定的に使えない、売却されてしまった等がある。こうした所有形態の開示も十分ではない。

第4の側面は管理組合運営の健全性や共用施設の利用可能性などである。居住してから必要となる情報の開示は現実にはほとんどない。

以上、現状のわが国の取引ではほとんど開示が義務化されていない。不動産業者には限定的に情報開示義務があるが、所有者、そしてマンションでは区分所有者、管理組合に情報開示義務が明確に規定されておらず、業者による問合せに答える義務が明確でなく、買主自らが情報を収集する体制もない。区分所有者、管理組合が情報提供に協力しないと、業者も情報収集はできず、情報開示ができないことになる。

住宅性能（表2-5に示す項目の緑部分等）や管理情報（ピンク部分）の項目（マンションでは表2-6の内容）がより開示が求められ、マンションでは戸建て住宅の場合に比べてより充実した項目が、確実に開示されることが必要となる。

こうした体制に再構築することで買主にとって有益な情報を効率的に得ることが推進できるのではないかと。

それが可能であればそのための課題は何か。以上を考察することが必要であるとする。

なお、日本では不動産市場規模は37.7兆円（2013年、全産業の2.7%）の売上高（財務省 法人企業統計調査、年次別調査平成25年）で業種別にみて第4位となっている。また、住宅投資は16.5兆円（2013、平成25年度国民経済計算年報（内閣府））でGNPの占める割合は3.4%となっている。こうして経済に与える影響が大きく、制度の変更は簡単ではないと考えられるが、既に住宅投資額及び居住関連支出（増改築、設備修繕維持など）のうち、新築住宅投資額は1/3以下となっている<sup>19</sup>ことから、ストック型社会の構築のため、制度変更を考察する基礎的な研究は意義があるとする。

---

<sup>19</sup> 国民経済計算年報（内閣府）家計調査年報（住民基礎台帳に基づく世帯数（総務省）建築着工統計（国土交通省）より国土交通省試算、国土交通省社会資本審議会住宅地分科会 2015.7.28 資料より

表 2-5 日本の住宅取引時の情報開示スキーム

		情報項目	重要事項説明 (法定) 契約内容記載書 (法定)	告知書(任意) 建物検査書 (任意) 住宅履歴情報 (任意)	情報の調査・ 開示 担当者
住宅	物的	広さ・構造・築年数等	形状、構造、規模 設備の整備状況		業者
		耐震性等	耐震診断		業者
	居住性	省エネ性能			
		健康への影響	アスベスト使用		業者
		劣化度や修繕の必要性		白蟻、雨漏り、 建物瑕疵、修繕履歴 (告知書)、 その他詳細情報 (建物検査書・住宅履歴情報)	売主
	災害危険度				
土地	権利	広さ・権利関係	形状・権利関係	境界確定の状況 (告知書)	業者,売主
	居住性	土壌汚染	土壌汚染対策法関係の情報	土壌汚染の可能性 (告知書)	業者,売主
		地盤沈下・軟弱地盤		地盤の沈下、軟弱、残存物等 (告知書)	売主
		近隣ルール等		近隣との申合わせ (告知書)	売主
住環境	権利	私道負担,用途地域,法規制	市道負担・法による制限 (容積率等)		業者
		ガス・電気等のインフラ整備	整備状況と未整備時の費用負担、埋設管位置		業者
	居住性	災害の危険性	土砂災害区域	浸水等の被害 (告知書)	業者,売主
		周辺環境		騒音振動臭気,近隣施設,電波障害,近隣の建築計画等 (告知書)	売主
		マンション等の管理ルール・状態	管理費・積立金・規約・委託先・修繕の実施状況等	過去の総会議事録・修繕履歴等 (住宅履歴情報)	業者,売主
取引条件	権利者・権利関係 価格・税等	権利者・権利関係	権利者・権利関係		業者
		代金、税*			業者
	その他	契約解除、損害賠償・違約金・手付金の措置等、 不動産業者、危険負担*、 住宅ローン*、 瑕疵担保責任*、引渡し時期、 登記申請の時期			業者
		備品の所属,修繕費負担		付帯設備表で表示 (告知書)	売主
		利用の負の情報		火災,事件,事故等 (告知書)	売主

注：中古住宅売買を想定した。告知書は会員数が多い、全国宅地建物取引業協会連合会作成の項目、住宅履歴情報は住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会作成の項目、建物検査書はインスペクション協会作成の項目を使用した。業者は不動産業者を示す。

\*定めや実績がある場合は情報開示義務がある項目 空欄グレーは該当なしを示す。

居住性とは、上記に示す、物的特性や権利関係以外の、住宅・土地・住環境に関する項目とする。

表 2-6 マンションの取引に必要な情報

	情報	生成	蓄積/調査	開示
1. 物的状況	新築時の情報	分譲会社から(マンション管理適正化法で規定)	管理組合へ蓄積義務なし(長期優良住宅のみ義務化)	その後の購入者への開示責任は特になし
	修繕履歴	管理組合	管理組合蓄積義務なし	宅地建物取引業法で規定 <sup>*1</sup>
	現状(耐震診断結果等)	管理組合	管理組合診断義務なし	宅地建物取引業法で規定 <sup>*1</sup>
	将来の修繕・再生計画	約9割の管理組合で作成	約9割の管理組合で作成	開示責任はない
2. 財政金融情報	共用部分の積立金の状態	管理組合	管理組合	宅地建物取引業法で規定 <sup>*2</sup>
	専有部分の管理費等の滞納	各住戸	各住戸	宅地建物取引業法で規定
	管理組合の経営状態	管理組合	管理組合	開示責任なし
3. 私法・権利関係情報	建物・共用施設の所有形態	不動産取引業者	不動産取引業者	宅建業法により不動産業者による開示 <sup>*3</sup>
	土地の所有形態	不動産取引業者	不動産取引業者	宅建業法により不動産業者による開示 <sup>*3</sup>
	住戸の権利や占有の状態等	不動産取引業者	不動産取引業者	宅建業法により不動産業者による開示
4. 居住性の情報	組合の運営の仕方(もめごと、理事の選び方)	管理組合	管理組合	開示義務なし
	駐車場等の充足率や施設運営状態(利用可能性)	管理組合	-	開示義務なし

\*1 「ある」場合のみ \*2 全体の金額のみ

\*3 提示はあるが、一般消費者にはわかりにくい

#### 参考文献

1. 齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008.9
2. 齊藤広子・中城康彦：英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 2009.2
3. 齊藤広子・中城康彦他：豪州クイーンズランド州における中古住宅取引時の情報と専門家の役割に関する研究 日本建築学会大会梗概集 2009.8
4. 齊藤広子・中城康彦：フランスにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 都市住宅学 2009.11
5. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎：イタリアにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2010.9
6. 戸田聡子・齊藤広子他：米国の区分所有型住宅における住宅履歴情報の生成、保持および中古売買時の開示 カリフォルニア州におけるC I Dに対する規定 日本建築学会大会梗概集 2010.9
7. 齊藤広子・中城康彦：フランスの修繕カルネ制度と課題 日本建築学会大会梗概集 2010.9

8. 齊藤広子・中城康彦：住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題 日本建築学会技術報告集 2009.10
9. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎：ドイツの中古住宅取引制度と専門家の役割-公証人の役割に注目して- 都市住宅学 2010.11
10. 齊藤広子・中城康彦：英国の中古住宅取引制度の変化と専門家の役割、ソリシターとビルディングサーベイヤーを中心に 日本建築学会大会梗概集 2011.8
11. 清水千弘・中村清彦・浅見泰司：不動産流通システムのコスト構造 住宅土地経済 日本住宅総合センター 2004
12. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎米国カリフォルニア州の住宅取引における住宅・土地・住環境の情報の開示と専門家の役割、都市住宅学 79号、2012, 11



## 第3章 アメリカカリフォルニア州の 中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 3.1 本章の目的、方法

買主が安心して中古住宅を購入する体制を構築するための情報開示には、大きくは三つの方針が考えられる。第一は売主が一般消費者の場合でも「売主に情報開示義務を課し、瑕疵担保責任を課す」こと、第二は「買主に情報収集責任を課し、買主側の責任を強化する」こと、第三の方法は関与する専門家、不動産業者の義務を強化することである。

本章では、第一の方法は中古住宅瑕疵保険と連動し検討されはじめたことから<sup>1</sup>、第二の方法、つまり中古住宅流通円滑化のために買主が適正に性能等を判断できるだけの情報を、買主の意思により得られる取引体制の構築にむけての検討を行うことを目的とする。なお、第三の方法は第6.7.8章で検討する。

検討すべき課題は第2章でしめしたとおり以下の点である。

- ①開示される情報は法定開示情報と任意の開示情報（以下、「任意情報」という。）があり、法定開示情報は必ず開示されるが、項目が限定的である。生活者の視点から求められる住宅の修繕の必要性、住宅・土地・地域の災害危険度や周辺環境、法に規定されない地域ルール等の居住性に関する情報<sup>2</sup>が法定開示情報に含まれないため、情報開示項目をどのように広げるのか。
- ②開示情報、特に任意情報の信頼性をどう確保するのか。つまり、誰が情報を生成するのか。
- ③任意情報開示の実効性を高めるにはどのような方法が有効か。あるいは実効性を高める為に法定開示項目を増やすべきか。
- ④契約に必要な情報を、取引期間を長期化させずにいっただれがどう調査・開示するのか。不動産業者は既に取引時に多くの調査項目があり、新たな調査項目を課すことが取引の円滑化推進に必ずしも寄与しない可能性がある。
- ⑤情報開示の推進の費用を誰が負担するのか。消費者は費用負担増加となり、市場の低迷につながるのか<sup>3</sup>。

---

<sup>1</sup>既存住宅瑕疵保険制度では、「個人間売買タイプ」は、保証を行なう「検査機関」が保険へ加入することになり、売主となる個人が検査機関に対して検査と保証を依頼し、検査機関は対象となる住宅を検査する。検査機関から申し込みを受けた保険法人が引渡し前に現場検査を行ない、保険を引き受ける。検査機関と保険法人の2回の検査を受け、買主に対する保証がされる。なお、買主からの依頼も制度上は可能で、保険加入の保険料や現場検査手数料の支払いは売主・買主どちらからでも可能である。保険期間は1年または5年である。25年3月末現在申し込み実績は1715件（平成22.3.8～平成25.3.31）と少ない（国土交通省資料）。

<sup>2</sup>法規制や権利関係等の財産権に係わる情報以外の居住上必要な情報を「居住性に関する情報」とする。具体的には2.2章、25頁に示す。

<sup>3</sup>取引費用についてはイギリスでは売主が物件情報を提供するHIP（Home Information Pack）の導入により取引費用が増加し、住宅市場の低迷につながっている（文献10）。また、アメリカの住宅取引体制とわが国の体制を比し、アメリカでは買主の取引負担は少ないが、売主負担は多くなり、取引費用は税金も含めてアメリカの場合は日本の1.3倍である。その理由はアメリカの不動産業者は業務量に対し、仲介手数料が高いとしている（文献12）。

⑥上記の①～⑤の課題が問題となる背景には、日本の中古住宅取引において「通常、不動産業者1社が売主・買主を媒介し、両者を引き合せ、契約に必要な全ての情報を調査・開示、契約書の作成、引渡し業務等を行う」体制が取られるからと考えられる<sup>4</sup>。つまり、現状の「不動産業者1社が独占的に関与する」取引体制では、売主に不利になる情報を本当に買主に開示するのかといった双方代理の問題があり、さらに多様な専門的知識が求められる情報に1業者で対応できるのか、また開示項目増加により労働量が増え、調査期間が延びることが危惧されるからである。そこで、i.不動産業者が双方代理となる可能性がある体制を改善し、ii.情報の量と質の確保には専門性の高い知識が求められることから、不動産業者が他の専門家と連携し、幅のある情報を調査・開示する体制、iii.現状では情報開示者が調査者であることが前提であるが、調査項目の増加による調査期間長期化予防のために必要な情報を予め生成・蓄積した、調査主体と開示主体が分離した体制が考えられる。そこで、誰がどう情報を生成、蓄積、開示をするのがよいのか。

上記を考察するために、中古住宅の取引量が多く<sup>5</sup>、かつ、日本の住宅取引では任意情報となっている内容を、売主が物件情報開示レポートや告知書と呼ばれる書面(TDS: Transfer Disclosure Statement)で開示し、買主は自ら建物検査員(インスペクター)を雇用し建物の検査を行い<sup>6</sup>、建物検査報告書の内容を把握した上で、住宅の売買契約をすることが多い、アメリカカリフォルニア州<sup>7</sup>に注目する。

カリフォルニア州に注目する理由は、アメリカで最初に州による不動産分譲に対するパブリックレポートの発行や不動産免許法を制度化し、消費者保護施策を強化している州であり、アメリカの人口も住宅数も最も多い州として位置づけられるからである。カリフォルニア州は、人口は約3800万人、住宅数約1400万戸、年間住宅流通量44万戸(2011年 US Census Bureau)と、日本の人口の約1/3であるが、日本の年間住宅流通量が48万戸(2011年 FRK作成 既存住宅推計流通量より)であることから、ほぼ同じ程度の流通量が存在している住宅市場である。

カリフォルニア州では、中古住宅取引時にどのような内容の情報を誰がどのように開示するのか。それはどうして実行されるのか。誰が情報を調査、蓄積、開示するのか。具体的には前述した日本の課題①～⑥にどのように対応するのか。それを可能とする要因は何か。日本との相違、特に法規制と情報の内容(3.3章)とそのための専門家の役割(3.4章)

---

<sup>4</sup> 情報が不十分であることによる取引上の問題は、1.法が遵守されていない、2.法制度が現状にあっていない、3.消費者が十分に理解していないことが原因としてあり(文献11)、ここでは上記の2の視点に注目している。

<sup>5</sup> 住宅流通量のうち、中古住宅流通量は93.9%である(2010、National association of realtors,US,Census Bureau)。こうして中古住宅流通が多い理由の一つとして、現地での不動産会社及び計画許可担当者へのヒヤリング調査によると、新築住宅の計画許可がなかなか下りないこと、下りても新築工事の工程の間に何度も検査があり、検査を終了しないと、次の工程に進めないなど、新築住宅建設・分譲業にはリスクがあることが大きいという(2014年2月現地調査)。

<sup>6</sup> AISH(The American Society of Home Inspectors)の調査によると77%が実施している(2009年10月AISHホームページ<http://www.ashi.org/>)。

<sup>7</sup> 文献1.2.5に消費者保護が進んでいる州としての先行研究がある。なお、アメリカでは不動産取引制度は西と東で異なるため、カリフォルニア州とマサチューセッツ州で制度と実態を把握する調査を実施した(2014年2月)。ここでは消費者保護対応が進んでいるカリフォルニア州について分析する。

に注目し分析し、日本の改善方策を検討する。2011年3月に現地で関係者及び関係団体に聞き取り調査・資料収集を行った<sup>8</sup>。

表 3-1 日本の中古住宅の取引制度の特徴・課題と、  
それに伴うアメリカカリフォルニア州の住宅取引制度分析の主な視点

	日本	アメリカカリフォルニア州の 分析視点
法規定	売主一般消費者に情報開示責任がない 買主に情報収集責任がない	売主一般消費者に情報開示責任はないのか 買主の情報収集責任はないか
情報の調査、蓄積、開示者	不動産業者1社が媒介で関与	不動産業者の関与の仕方は
	不動産業者1社が情報を調査	誰が情報の調査を行うのか
	不動産業者1社が情報を開示	情報の調査・開示者は同じか
	↓	↓
情報の量	情報が少ない	どのような情報が開示されるか？量は？質は？

<sup>8</sup> State of California Department of Real Estate, City of Los Angeles Department of Building and Safety, California Association of Realtors, Newport Beach Association of Realtors, Wilshire Escrow Company, First American Financial Corporation, Ian Flatly Attorney of Law, 不動産業者は Prime Associates, Person Realty、他に建物検査員に聞き取り調査を実施した。尚、建物調査書の標準版がないため、現地で実際に検査員を雇用し、報告書を入手した。

## 3.2 住宅取引における情報の調査・開示の手順

### ① カリフォルニア州における住宅取引フロー

カリフォルニア州では住宅取引時に誰がどのような情報を開示するのか。それを把握するには、取引のフロー、取引に関与する関係者を把握する必要がある。

売主と買主がそれぞれ依頼する不動産業者を介して売買を交渉<sup>9</sup>し、物件の概要や契約内容等を買付合意書（Residential Purchase Agreement；売主と買主の間で契約内容を決めていく書類で、後に契約書となる）で明記し、仮契約を行う（図 3-1 中の 1～7）。書式は一般的にリアルター協会<sup>10</sup>作成のものや、それを基に各会社が独自に作成したものを使う。仮契約に基づいて売主・買主は各自の不動産業者を通じてエスクロー会社<sup>11</sup>に依頼し、契約に必要な書類の整備や調査を開始する。エスクロー会社による調査が開始されると売主は他の購入希望者と交渉ができない。買主は通常売買価格の 1%の預託金をエスクロー会社に預ける。また買主は建物検査員に依頼し、建物検査を実施する。売主は住宅について知っている全ての情報を開示する責任があり、TDS（物件情報開示レポート）を買主に不動産業者を通じて渡す。通常、仮契約が行われてから 7 日以内に売主は情報を開示し、買主は 17 日以内に建物検査やエスクロー会社による調査を終えようとする<sup>12</sup>。エスクロー会社は、調査の依頼を受けると、権原保険会社に不動産権原保険（Title Insurance）の手続きを依頼する。不動産権原保険<sup>13</sup>とは、人的編纂で調査に専門性が必要なアメリカの不動産登記制度を補完するた

---

<sup>9</sup> 売主側とは別の買主側の不動産業者が関与するようになったのは 1990 年代からで、それまでは売主側の不動産業者のみの関与であったが、買主の利益を代表するものがないのは不公平と市民団体による運動の結果で、最近の National Association of Realtors(全米リアルター協会)の調査では、85%の消費者が買い手側不動産業者の関与を希望している (<http://www.buyers-agents.org/home/home.html>)。

<sup>10</sup> National Association of Realtors(全米リアルター協会)は 1908 年に設立され、全米で 1,700 地方組織と 130 万人のメンバーが所属する不動産業者の協会である。独自の倫理規定で会員の研修・相談体制等を持つ。カリフォルニア州では 46 万 6,000 人が不動産業に従事する免許を持ち、うち 17 万人が会員であることから、36%が加入している。

<sup>11</sup> 「米国においては、1800 年代より不動産取引においてエスクローが利用されていた。エスクロー事業の発展に伴い、エスクローエージェントによる不公正、詐欺的あるいは劣悪なサービスから消費者を保護する必要が生じたため、米国カリフォルニア州は 1947 年、カリフォルニア州金融法第 17000 条以下においてエスクロー事業を法制化した。同法第 17003 条は、『不動産、動産を問わず、売買、移転、抵当権設定または賃貸目的で、契約書、金銭、権利証、その他関係書類等を第三者に預託し、ある一定の事由の発生または条件成就後、その第三者をして、預託した金銭または証書類等を取引の相手に引き渡す一連の取引をエスクローという』と規定し、銀行や信託会社、弁護士等を除きエスクロー業務を行う者は州よりライセンスを受けた会社でなければならないとした」（弁護士・ニューヨーク州弁護士 小路健太郎：多様化する M&A 決済の方法— M&A 取引におけるエスクロー契約の実務— M&A Review 2012.6）。

<sup>12</sup> 法定ではないが、協会作成の標準契約書では「17 日までは買主が手付金を放棄せずに解約できる」とある。買主の不履行により解約された場合、売主に手付金もしくは売買価格の 3%より少ない金額を代償として与える。

<sup>13</sup> アメリカでは登記簿が不完全であり、2 重譲渡による証書、無権利者からの譲渡証書の如きも容易に登録される事態があり、専門の弁護士、専門の調査会社により対処していたが、取引量が増え、複雑になるなかで、不動産権限保険会社が登場する。ここでは専門会社によってされる仕事に加えて、集められたデータにより公の記録を補充し、依頼者の権限を保険証書を発行し、保険する。最初の設立は 1876 年フィラデルフィアで、その後各地に広がる（吉村眸：アメリカの不動産権原保険制度と登記制度 九州大学法政学会法政研究 33(2), 219-253, 1966-12-25）。

め、契約通りの権利移転が行われない場合の損失をカバーするものである。ゆえに権原保険会社は権利関係等の調査を行い、結果を調査報告書としてエスクロー会社に提出する。エスクロー会社による書類や権利関係の調査・確認が終了すると、買主と売主は契約を締結し、登記を行い、引渡しを行う（図 3-1 中の 8～24）。通常の住宅売買契約では、売主は害虫調査（シロアリ駆除）とその証明書、自然災害情報宣言書や有害物質情報開示書、管理関係の書類や情報、ローン関係書類、固定資産税の支払い、家の機器類の保証書や説明書などを添付する。

## ②日本との相違

日本では、中古住宅売買において建物検査は殆ど行われず<sup>14</sup>、契約を含めた取引の遂行は、買主と売主の第三者と位置付けられている不動産業者が行う<sup>15</sup>。カリフォルニア州では売主の瑕疵担保責任がなく、「買主注意せよ」で、買主自身で目的物が買主の要求を満たすか否かを判断することが前提のため、買主は自分の代理人として売主側の不動産業者とは別の不動産業者を雇用し、情報を収集する。さらに建物の物理的な状態を把握するために建物検査員を雇用する<sup>16</sup>。売主は TDS で情報を開示し、それを売主不動産業者が支援する。取引の遂行には、不動産業者は買主・売主それぞれの代理人であるため、第三者機関としてエスクロー会社が関与することになる。対象物件の非物理的な情報の調査（権利関係等）は情報の蓄積がある権原保険会社が行う。なお、買主側の不動産業者が売主側と独立し成立できる背景には、物件情報を確実に MLS（Multiple Listing Services）に登録し、物件情報の開示が進んでいることが大きい。

---

<sup>14</sup> 既存住宅購入時における建物検査（ホーム・インスペクション）の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が 10.6%、「売主に依頼しておこなってもらった」が 3.5%、合計 14.1%となっている（平成 23 年度リフォーム年報、一般社団法人リフォーム推進協議会 2011）。

<sup>15</sup> 実態としては、不動産業者は建物の物件調査を殆ど行わず、買主と売主の双方の代理的立場となり、利益相反という課題を免れない現状がある。

<sup>16</sup> アメリカではインスペクター協会は 1976 年に設立されている

（<http://www.homeinspector.org/About-the-American-Society-of-Home-Inspectors-Inc>）。現在、約 90%の住宅取引で利用されているが、そもそもは 1.当初、差し押さえ物件を見極めるために投資家のためにつくられ、それが住宅に普及した、2. 以前より新築住宅にも問題があった、3.1990 年代の中古住宅普及に伴い需要が高まった（慶應義塾大学 樋口美雄研究会 政策フォーラム発表論文 中古住宅市場の活性化に向けて 2014.11 [http://www.isfj.net/ronbun\\_backup/2014/](http://www.isfj.net/ronbun_backup/2014/)）としている。

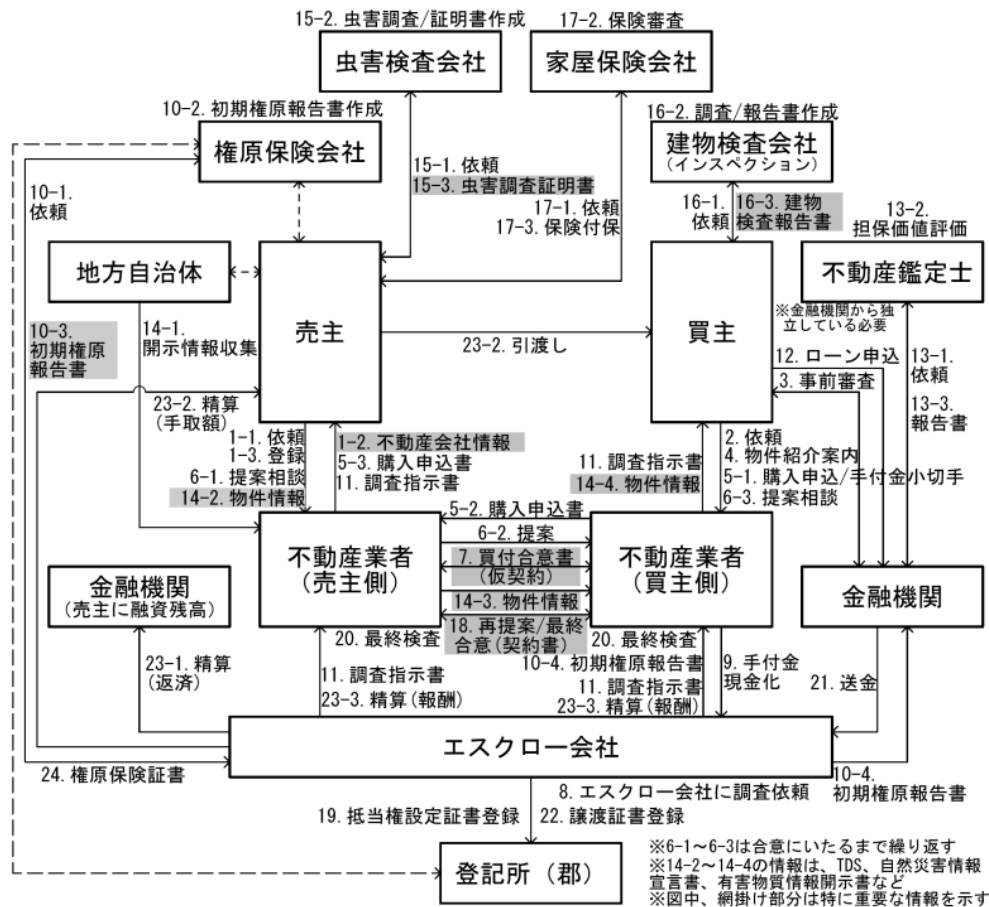


図 3-1 カリフォルニア州の住宅取引フローにおける情報

注) アメリカの西海岸と東海岸では住宅取引制度が異なる。西は 1 ステップ方式で、東は 2 ステップ方式といわれる。本章が示す、西の方法に比べて、東では物件を見て購入申し込みをする。その次にインスペクション、契約、モーゲージと進み、弁護士あるいは売り手の不動産会社がお金を預かる。弁護士は売買契約の際から関与する。標準的な契約書に特約を付ける。エスクロー会社は売買には通常、関与しない。取引において弁護士を使う場合が 99.5%である。東ではエスクローとは 1000 ドルの預かり金を指す。この預かり金は 売り手の知らなかったインスペクションの結果の瑕疵、モーゲージがつかない、売り手のタイトルのミス、この 3 つの問題がないと、買主が購入をやめる場合には没収になる。しるあり調査はインスペクションで買主が費用負担して行う。

表 3-2 法が規定する情報開示の項目、根拠、責任者

	内容	根拠	開示責任						
			不動産業		売主	買主			
			売主側	買主側					
	● 第一次的責任者 ○ 二次的責任を負う者								
住宅	有害物質情報(Lead Disclosure):アスベスト、ホルムアルデヒド、廃棄物の土地、有害物質、鉛、カビ、ラドンの使用(1978年前建設の物件対象)	連邦法 HSC26140 LBPBRA CCC1102	○	○	●				
	アスベスト、カビ、ラドン等 ウォーターヒーターの適正な設置	HSC19211		○	●				
	煙探知機の設置	HSC13113.8		○	●				
	売主の TDS の開示;住宅の備品、過去住宅内での死亡者、住宅の傷み、劣化等	CCC 1102.7、 1710.2、2079		○	●				
土地	自然災害情報宣言書(Natural Hazard Disclosure Statement):地質的・地震のハザードを伝える	CCC1103 CCC 2079.8,7.9*1	●	○	●				
	・1960年以前建設住宅の地震の危険性	CGC8897.1,4,5		●	●				
	・地震による弱点を示す・安全性	CCS1102		○	●				
	・地震断層ゾーン	CCS1102*2		●	○				
	・地震災害ゾーン	CCS1102*		●	○				
	周知のハザードを伝える	CCC 2079.9	●		●				
	水害の危険があるエリアであるか否か ・特別洪水水害エリア ・浸水ゾーン	PRC2621 CCC 1102*3 CCC 1102*	-		●	○			
火災の危険性が高い特別ゾーン 荒地火災ゾーン	CCC 1102*4 CCC1102*		○	●	●				
一般的な環境的なハザードを伝える	CCC 2079.7		●						
住環境	管理組合および共同管理に関する項目	CCC 1102		○	●				
	Mello Roos 地区と税の支払い	CCC1102 Bond Act1915		○	●				
	軍用武器の位置	CCC1102.15		○	●				
	性犯罪の情報の提供、薬物改善地区	CCC 2079.10a HSC25400.28		●	●				
取引条件・その他	買主の財政	CCC2956						●	
	合理的で正当、勤勉な視覚的な建物調査により知りえた、実質的な価値やあるべき姿に影響する、把握したことを購入予定者に伝える	CCC 2079		●					
	家庭エネルギー評価プログラムの存在の伝達	CCC2079.10		●	●				
	税	CCC1102.6		●	●				
	不動産会社情報(Disclosure regarding Real Estate Agency)	CCC 2079.13.14	●	●					
買主に TDS を入手することのアドバイス	CCC 1102.12		●						

第2章 表2-5のフレームに基づいて作成 不動産業：不動産業者  
 CCC：California Civil Code HSC：California Health and Safety Code  
 CGC：The Library Distribution Act and California Government Code  
 PRC：The Alquist Priolo Earthquake Public Resources Code  
 LBPBRA：Lead-Based Paint Hazard Reduction Act of 1992  
 \*は、NHDL：The Natural Hazard Disclosure Lawに基づく

- \*1.CGC51183, PRC2694,CGC8589.4,5,CCC1103
- \*2.PRC2621,CCC1103
- \*3.CGC8589、CCC1103
- \*4.PRC4125,4136,CCC1103、CGC51183.5

### 3.3 住宅取引における情報開示の法規制と情報の内容

#### ① 情報開示の法規制

カリフォルニア州の住宅取引では多くの情報開示が行われることになる。どのような情報が誰によってなぜ開示されるのか。

カリフォルニア州では買主に対する消費者保護の観点から 1960 年代から情報開示が強化されてきた<sup>17</sup>。法で開示が規定されている内容（表 3-2）は、建物の物的性能や法的規制よりも、建物材料としての有害物質の使用に関する情報、地域の災害等の危険性、不動産会社情報、地域で居住するために必要な管理組合や共同管理の情報や住宅の居住にかかわる過去の利用状況や修繕、将来の修繕費負担に係わるような項目等、居住性に係わる情報が多い。つまり、建物検査で買主自らが専門家に依頼して生成・入手可能な情報を除く、買主が自ら入手しにくい情報や、入居後、個人では解決できない住環境に関する項目が多い。

情報開示責任者は主に一般消費者である売主にも課せられ、そしてその代理人である売主側の不動産業者、買主自身が情報を収集する必要性から買主側の不動産業者に課せられる。特に専門性の高い項目、地震や洪水は一般消費者ではなく不動産業者に、第一次開示責任がある。

#### ②住宅取引時の情報の内容

住宅取引時の開示・調査する情報の内容をみる。

##### 1) 買付合意書（契約書）（表 3-3）

仮契約までの重要な情報は買付合意書で、これが後に契約書<sup>18</sup>となる。内容は主に取引条件に関するもので合意内容を詳細に詰めていく。修繕が必要な場合の費用負担等を明記する。消費者保護の観点から法で情報開示義務が課され、契約時には契約書に加え、TDS や自然災害情報宣言書などは別書式で、法が求める情報を開示する。

##### 2) TDS（Transfer Disclosure Statement、物件情報開示レポート、告知書）（表 3-4）

TDS は売主による情報開示制度で、権原の譲渡前に行う必要がある。内容は、住宅の傷み具合や近隣の情報など、住んだからこそわかる居住性に関する項目が多い。買主は契約締結後でも、情報開示項目に不満がある場合は契約解除ができる。開示が契約後に行われた場合は、直接配付後 3 日以内、あるいは郵便配付後 5 日以内に、売主か不動産業者に書

---

<sup>17</sup> 2014 年 2 月に現地で確認した際には、2011 年 3 月時よりも情報開示項目が増えていた。エージェンツディスクロージャーなどが新しく加わっている。年々、不動産業者の開示義務の項目は増加している。ディスクロージャーの内容として、売主側の不動産業者、買主側の不動産業者など、不動産業者の立場、売主・買主への助言状況報告、鉛入りペンキの情報開示、給湯器・煙探知機の情報開示、地震のハザードマップ、環境のハザード情報、告知書等のほかに、不動産業者検査報告（Agent Visual Inspection Disclosure カリフォルニア州法 2079 条に基づく）がふえていた。

<sup>18</sup> 詐欺防止法により住宅売買契約書作成は義務であるが、公正証書とする必要はない。



面で通知すれば契約が解除できる（州法 1102.3 条）。不動産業者には開示支援責任がある。

表 3-3 買付合意書（契約書）の内容 A4 8 枚

住宅	物的	建物の状態	
	居住性	建物の状態、修繕	
住環境	権利	法的な情報の開示	
	居住性	管理情報	
取引条件	契約内容	権利	占有状態、権利
		価格	融資、代金支払いの方法、財産税
		その他	申込み、契約期間、不動産業（関係）、買主の賠償保障と売主の保護、最終条件の確認、紛争解決機関、MLS（マルチプル・リスティング・サービス）、買換え特約
	居住性	費用負担者（シロアリ駆除,その他の検査,エスクロー等） 附属物・設備等が売買価格に含まれるか否か（売買に付随する物）	

資料 California Association of Realtors 作成

表 3-4 TDS（物件情報開示レポート）の内容 A4 3 枚

住宅	居住性	実施中の修繕,過去 12 カ月に塗装した所,構造等の欠陥,水漏れ,かび,近隣の木の病気,付属施設の状態等
		水害
土地	権利	境界、所有権
	居住性	水害
住環境	権利	用途,都市計画,家賃制限,土地利用,建物規制,費用負担,学校,公園等の建設整備,植物植栽に対する改善命令,保存すべき生息地,歴史的地区
	居住性	水害
		トラブルやにおい（家畜飼育）,動物飼育による虫等被害,近隣騒音,トラブル,コミュニティ施設の状態
管理費,CID（Common Interest development）,コモン所有と状態		
取引条件	契約内容	災害保険

資料 California Association of Realtors 作成

表 3-5 権原保険会社の調査報告書 報告書は A4 24 枚

住宅	物的	グロス面積,居住面積,部屋数,寝室数,浴室数,暖炉の数,階数,駐車場のタイプ,屋根材料,構造,暖房方式,冷房方式,パティのタイプ,建築様式品質,その他造作,付属機器,他の部屋,台所設備
土地	権利	区画面積,敷地面積,権利
住環境	権利	土地利用制限、上水の種類、下水の種類、権利
	居住性	法的な表示,郡の名称,人口調査番号,タウンシップ番号, APN 番号,学校区
取引条件	契約内容	設定された権利,売買年月日,権利の内容 現所有者（売主）の取得時の取引内容,評価額,土地の評価額,建物の評価額,課税評価額,評価年,建物割合,課税年度,税額,税率区分,課税免除,水道利用料

### 3) 有害物質情報開示書（Lead Disclosure）

アスベスト、ホルムアルデヒド、廃棄物の土地、有害物質、鉛、カビ、ラドンの使用（1978 年前建設住宅対象）等の情報開示が必要で、契約書とは別書式で提示される（A4 2 枚）。売主からの情報開示であり、売主側の不動産業者も署名をする。

#### 4) 自然災害情報宣言書 (Natural Hazard Disclosure Statement)

地域の災害等の危険性は自然災害情報宣言書を用いて開示する (A4 2枚)。売主は地震断層ゾーン及び地震災害ゾーンの開示、地震時に想定される住宅の設備や構造体の弱さ、危険性の開示、1960年前建設住宅の売買には「地震ガイド」の配付、住宅地震災報告書作成と配布が義務付けられている。売主、買主と、売主側の不動産業者、買主側の不動産業者が署名する。

#### 5) 不動産会社情報 (Disclosure Regarding Real Estate Agency)

不動産業者は売主・買主との関係、雇用者、取引に関与する立場を売主には住宅売却依頼の登録前に、買主には購入申込み前に開示をする義務がある (A4 2枚程度)。

#### 6) 権原保険会社の調査報告書 (表 3-5)

権原保険会社によるエスクロー会社への調査報告書は、現所有者 (売主)、立地、学校区、取得時期、権原、取得価格、住宅の物的特性、維持管理の状況、上下水の供給者、課税評価額、公租公課の額などを記載する。現所有者取得時の譲渡証書、信託証書等の重要な事項は写しが添付され、類似の取引 20 事例が資料として収録される。

本来、権限保険会社の調査はわが国の登記制度を補完するものであるが、現在ではわが国の登記内容に当たるものだけでなく、物件情報および市場調査による価格妥当性の判断材料となり、買主の情報収集、契約の判断や交渉に寄与するものとなっている。

表 3-6 建物検査報告書 報告書はリーガルサイズ 10 枚

	物的	建物の状態
住宅	居住性	建物の状態 (劣化)、修繕の必要性; 階へ木の履歴、ハチの巣、腐食、ドアの交換の必要性、外壁の漏水、外部木部の腐食、屋根の劣化、居室 (エントランスホール、壁、階段下の壁、手摺、収納、窓リビングの壁、暖炉、窓便器、洗面台、給水給湯洗濯乾燥室の棚、照明、窓、ダイニングルームの壁、床、台所収納、食洗器、電源の劣化、アスベストの状態、カビ、漏水、損傷) ガレージ、ボイラー、温水器の設置状態の確認
土地	居住性	屋外水洗等の劣化、裏庭への扉の違法性、外部ポンプ等の違法性、裏庭のプールの状態、地盤の状態

#### 7) 建物検査報告書 (インスペクションレポート) (表 3-6) (表 3-7)

建物の物的状況を示す、建物検査報告書は建物検査員の団体である ASHI (American Society of Home Inspectors : インспекター協会) では各自の調査方法や独自性を尊重し、建物検査報告書の標準書式を作成していない。そこで、実際に建物検査員を雇用し、検査内容 (表 3-7) と報告書を確認した。検査は約 2~3 時間で、依頼者が立会えば口頭で多くの説明 (情報) を受けるため、報告書は簡単な物で、建物の状態特に劣化状態が示される。通常の報告書

は 40 ページ程度（写真入りで解説）である<sup>19</sup>。

表 3-7 建物検査内容

時間	場所	チェック部位 (重点的な項目)	チェック 方法・内容	指摘事項
15:00	前庭	全体、1階、屋根、ドア、外壁	目視、打診	亀裂、蜂の巣
15:12	正面 右側 外部	電量計、ガスメーター	稼働状態	腐食
15:14		勝手口	機能	交換
15:15		外壁、軒天、暖炉煙突	目視、打診	漏水
15:18		裏庭への扉	機能	遵法性
15:25	正面	屋外水栓、外壁、窓まわり	目視、打診	劣化、修繕
15:28	左側	外部木部、基礎	目視、打診	腐朽、ずれ
15:32	外部	樹、水中ポンプ、電気配線	嗅覚、隣人	遵法性
15:44	屋根	屋根、樋	目視(梯子)	劣化、機能
15:50		外壁、トップライト、水切り	目視、劣化	劣化、漏水
16:05	裏庭	パーゴラ、外壁	目視、打診	劣化、腐朽
16:07		ファアアービット	目視	遵法性
16:16		プールのポンプ、ヒーター	目視、触感	機能不全
16:22		エントランスホール壁	目視	遵法性
16:30	1階	階段下の壁、手摺、収納、窓	目視、嗅覚	虫害、カビ
16:40		便器、洗面台、給水給湯	目視、触感	機能、漏水
16:45		洗濯乾燥室の棚、照明、窓	目視、作動	アスベスト
16:47		リビングの壁、暖炉、窓	打診、作動	機能、損傷
16:50		ダイニングルームの壁、床	漏水、作動	漏水、損傷
17:05		台所収納、食洗器、電源	触感、嗅覚	機能、漏水
17:20		手すり、天窓、収納、屋根裏	目視、触感	漏水、虫害
17:30	2階	バスルーム2の収納、壁	目視、嗅覚	カビ、劣化
17:35		子供部屋1の床面、照明	目視	傾斜、逸失
17:40		子供部屋2の照明、天井扇	目視	逸失
17:42		屋根裏2のアンテナ、ダクト	目視、嗅覚	湿気、虫害
17:50	外部	プールへの扉2	計測(メジャ)	遵法性
17:55	1階	ガレージのドア、ボイラー	目視、作動	機能

なお、2011年3月調査で雇用した建物検査員（インスペクター）は、資格も無く、インスペクション終了後には、報告書を提出せず、退社し、その後、会社に残った書類から別の人が報告書を作成するといったことが行われ、10枚程度の簡単なものが提示された。また、リフォーム会社の社員であったことから、検査をしながらリフォームを進めるなど、専門性、中立性に疑問が持たれた。

### ③日本との相違（表 3-8.9）

日本では中古住宅売買では契約書（A4 2～3枚）や重要事項説明（A4 2～3枚）以外の情報はほとんどない。しかし、カリフォルニア州の住宅取引に交わされる情報は多く、

<sup>19</sup> インスペクターは資格制ではないため、非認定者が実施する場合は行程や報告書の内容が異なることもあるが、全米インスペクター協会（ASHI）やカリフォルニア州の協会では共通の目的や理念に基づき、実施場所や方法の基準を設けている。検査はASHIでは10種49項目、州協会では9種47項目が基準となり、州協会報告書書式では13カ所126項目をチェックする形態となる。2014年2月に実施したインスペクションでは州協会報告書書式では13カ所126項目をチェックする形態となっていた（第9章 参照）。

2つの側面がある。1つは契約内容の確定である（合意書等）。2つめは契約内容の確定の前提となる物件に関する情報の開示、いいかえると契約内容の条件の提示になる。これはカリフォルニア州の取引がわが国と異なり、債務不履行責任と瑕疵担保責任を区別していないためであり、どのような条件でどのように契約するかが重要となるからである。また、情報の開示責任は日本では不動産業者に課せられるが、カリフォルニア州では一般消費者である売主、買主に法で課せられ、実際にはその代理人である不動産業者にも課せられる。売主の自己申告が基本となる情報が多く、売主が適正な情報開示をしない場合に不動産業者の調査・開示責任が大きくなる。

なお、情報の内容はカリフォルニア州では日本と比し、法定の開示項目に住んでから把握できる居住性に関する項目も多く含まれる。日本では取引は新築住宅が多いため、住んでから把握できるような居住性能の開示は入居開始前には困難である。また、日本の不動産業者が契約のために調査・開示する項目の多くはカリフォルニア州ではエスクロー会社や権原保険会社が調査・開示するが、買主等に対して直接情報開示義務はない。つまり、調査者と開示者が異なり、日本で買主に開示される項目はカリフォルニア州では一般消費者向けの情報とはなっていない。カリフォルニア州の不動産業者の開示項目は、買主・売主の事情や物件に即した個別性の高い情報と社会状況の変化で必要となった情報が中心である。つまり、専門性が高い項目は、買主・売主といった一般消費者ではなく、専門家による開示が求められている。

表 3-8 情報開示方法と開示項目 ○:項目あり 濃網掛け:法で規定

情報開示方法		情報項目	日本			アメリカカリフォルニア州						
			重要事項説明/契約書	告知書/履歴情報	建物検査報告書	買付合意書	TDS	有害物質情報開示書	自然災害情報宣言書	不動産会社情報	保険会社報告書	建物検査報告書
住宅	物的	広さ・構造・築年数等	○		○	○			○		○	○
		耐震性等	○	○	○				○			○
	居住性	省エネ性能										○
		健康への影響	○		○			○				○
		劣化度や修繕の必要性		○	○	○	○					○
		災害危険度				○					○	
土地	権利	広さ・権利関係	○	○			○				○	
		土壌汚染	○	○			○					
	居住性	地盤沈下・軟弱		○			○					
		近隣ルール等		○			○					
住環境	権利	私道負担,用途地域,法規制	○			○					○	
		ガス電気等のインフラ整備	○				○				○	
	居住性	災害の危険性	○	○			○		○			
		周辺環境		○			○				○	
		マンション等管理ルール	○	○		○						
取引条件	契約内容	権利者・権利関係	○			○					○	
		価格・税等	○			○					○	
		その他 /不動産業者	○			○	○			○	○	
	居住性	備品の所属,修繕費負担		○		○						
		利用の負の情報		○			○					

買付合意書の内容が契約書となるが、契約書は詐欺防止法により作成義務

表 3-9 中古住宅売買契約時の情報の調査・開示の担当者

網掛け：法で規定、() 実施率が低いもの

		日本	アメリカ
情報の調査	契約書を作成・内容確認（住宅物的性能、土地権利、住環境権利、契約内容等）	不動産業者	買主側の不動産業者と売主側の不動産業者、エスクロー会社
	権利関係登記簿・売主確認	不動産業者	権原保険会社
	公的な規制：地籍図、公法・都市計画確認	不動産業者	権原保険会社
情報の開示	住宅検査	劣化度	(住宅診断士) 建物検査員
		有害物質	アスベストのみ業者 売主・売主側不動産業者
		災害危険	なし 売主側と買主側の不動産業者（両業者）・売主
	土地の居住性関連項目	(売主)	売主側と買主側の不動産業者・売主
	住環境の居住性（周辺環境等）関連項目	(売主)	売主側と買主側の不動産業者・売主
	住環境の居住性（管理）関連項目	不動産業者	売主側と買主側の不動産業者・売主
	取引条件の居住性関連項目	(売主)	売主側と買主側の不動産業者・売主

### 3.4 住宅取引の情報の調査・開示担当者（専門家）の役割

住宅取引に関与し、情報を調査・開示する担当者の役割と情報の信頼性を担保するための資格や教育をみる。

#### ①各専門家の役割と資格・教育

##### 1) 不動産業者<sup>20</sup> (Real Estate Agent) (表 3-10)

不動産業者は、売主側の代理人である売主側不動産業者と、買主側の代理人である買主側不動産業者が取引に関与し、依頼者の希望や意思に合致するよう買付合意書（後の契約書）を作成する<sup>21</sup>。州のリアルター協会作成の書式をチェックする方法で主に買主側の不動産業者が行う<sup>22</sup>。売主側業者は売主の情報開示義務に協力する必要があり、不十分な場合は責任が問われる。

そのため取引に関与する業者従業員は全員ブローカーまたはセールスパーソンの資格・免許が必要である。ブローカー免許は、州免許で、日本の宅地建物取引主任者資格で、かつ、宅地建物取引業免許に相当する。開業するために必要な免許である。資格試験受験のために直近の5年でセールスパーソンの実務経験2年が必要で、認定された4年生大学を

<sup>20</sup> セールスパーソンはブローカーに所属し、不動産業に従事する。

<sup>21</sup> 売主と買主の直接売買は約10%で、不動産業者が仲介するが多い。

<sup>22</sup> 不動産の契約書の作成は、セールスパーソン以上の資格が必要である。なお、不動産業者への報酬は、主に売主が支払い、売主・買主双方の不動産業者の合計で住宅売買価格の6%程度である。

卒業した場合は実務経験は免除される。資格試験前に、必ず専門学校、大学、コミュニティカレッジ等で行われている講義を受ける必要があり、実践、法、評価・鑑定、金融・経済等の8科目の単位を取得する必要がある<sup>23</sup>。セールスパークソン免許だけでは開業はできないが、不動産業の従事に必要である。18歳以上で3科目の講義を受け、単位を取得し、試験を受け、合格後、州に申し込み、免許を得る<sup>24</sup>。セールスパークソンの受験資格には実務経験は必要ない<sup>25</sup>。

表 3-10 不動産取引業従事（資格取得）のために必要とされる知識

●は必修 ○は選択必修 △は選択 □合計で全体の10%

	アメリカカリフォルニア州		日本：宅地建物取引主任者
	ブローカー	セールスパークソン	
不動産原理 (principle)	△	●	
不動産実践	●	●	
不動産評価・鑑定	● 上級△	△	□
不動産の法的側面	●	△	●
不動産金融	● 上級△	△	□
不動産経済	○ 上級△	△	
プロパティマネジメント	△	△	
一般会計	○	△	税□
ビジネス法	△	△	
エスクロー会社の業務内容	△	△	
モーゲージローン	△	△	
不動産コンピューター応用	△	△	
CID (コモンのある住宅地開発)	△	△	
不動産事務所の統括	△		
土地・建物			□

○より1つ △より3つ/ △より1つ/

試験範囲

## 2) エスクロー会社 (Escrow Company)

エスクロー会社は住宅取引において第三者機関として契約の履行を確実にするため、資金と書類の管理、取引に関連する金銭の授受と精算、取引決算にかかる事務の代理人の役割を担い、登記を行う。エスクローオフィサーが中心となって関連機関や関係者からの書類の収集と確認を行う。情報の内容の注意義務、調査義務はあるが、教示義務・開示義務はない。公的な法規制の調査、法律への適合性の把握と資金預かりが主な業務となる。エスクロー会社は、州金融法に基づいた州認可法人で、営業供託金、5年以上の実務経験（不動産販売歴等）がある者が必要で、保険に加入する必要がある。エスクローオフィサーに特段の要件はないが、行政法の知識が必要で、社内教育により育成する。エスクロー会社

<sup>23</sup> 試験合格後2年以内に免許を申請ができる。

<sup>24</sup> 試験合格後1年半以内に免許を申請ができる。

<sup>25</sup> 実務経験の必要性は州によって異なる。

は書類を5年間保管する義務がある<sup>26</sup>。

### 3) 権原保険会社 (Title Insurance Company)

権原保険会社は仮契約後、エスクロー会社からの依頼により、売主が不動産所有者か、固定資産税等を払っているか等の売主の権利の内容や他者の権利の存否・内容を、会社自ら保有する情報(タイトル・プラン)で調査・確認し、初期権原報告書を提出する。その内容を見て、買主は必要に応じて再交渉する<sup>27</sup>。保険の適用は権利の瑕疵のみで物的な瑕疵は対象ではない。なおアメリカでも登記は第三者対抗要件で公信力はない。権原保険会社は営業開始前に州保険法により、100,000ドルの営業供託金が必要なほか、営業年度ごとに一定の剰余金の分別管理が必要である。

### 4) 建物検査会社 (Inspection Company)

日本とは異なり、多くの事例で買主はエスクロー会社による調査が開始したら、建物検査会社に依頼し建物検査員を雇用して建物検査(インスペクション)を行う。検査会社は目視及び接触が可能な部位の状態を客観的に検査し、最終合意前の買主に大きな欠点や不十分な設備系統がないかの判断するための情報として報告書を提出する。報告書の形式は問われないが、即座の提出は義務である<sup>28</sup>。建物検査員は免許制でないが、32州で認定基準を設け、ASHI(インスペクター協会)では最低250件の検査経験をもつことで正会員になれる。検査結果により買主は契約解除や修理の要求、売買価格の交渉を行う<sup>29</sup>。また州のリアルター協会では、買主による建物検査を売主が阻害しないように、建物検査を前提とした契約書とし、検査実施を推進している<sup>30</sup>。

### 5) その他(不動産鑑定士、公証人、地方自治体)

他に日本では見られない制度・体制のひとつとして、取引時の情報開示には直接関与しないが、情報調査の担当者として、住宅ローンに伴う不動産評価を金融機関から独立した不動産鑑定士が行う<sup>31</sup>。また、登記手続きはエスクロー会社が行うが、その際に公証人が本人確認を行う。公証人の地位は講義の受講と修了試験、宣言ならびに資金の供託で取得できる。法律の専門家ではなく、契約内容には関与しない。

州不動産課は過去に問題のあった業者名の開示を行う。建築許可を出す地方自治体、例えばロサンゼルス市では、戸建て住宅では建設過程で10~15項目の検査を行い、品質管理をし、建築の使用を許可する。その際の図面は行政で保管し、買主が必要であれば閲覧

---

<sup>26</sup> 報酬は住宅売買価格の1%程度で、売主と買主で折半して負担する。

<sup>27</sup> 売主の権利を保証する保険料は住宅売買価格の約0.4%で売主が支払い、買主が次に売却するまで有効である。

<sup>28</sup> 最も大きな建物検査員の団体であるASHI(The American Society of Home Inspectors)の規定である。住宅取引の円滑化のために報告書を24時間以内に提出することを標準としている。

<sup>29</sup> 費用は戸建住宅で350~500ドルで買主が負担することが多い。

<sup>30</sup> 標準の売買契約書で、i. 買主は不動産を検査する権利を有し、検査で得られた情報により契約を取消す、または売主に修理等の措置を要求できる。ii. 売主は検査のために不動産を開放し、水、ガス、電気等を使用可能な状態にすると、規定している。

<sup>31</sup> 「独立」性はサブプライムローン破たん以降に必要となった(2009年 Frank Dodd法)。

ができる<sup>32</sup>。

関与する専門家は、高い専門性を求められるもの、独立性、第三者性が求められるものがあり、不動産取引のための専門家である。

表 3-11 アメリカで中古住宅取引に関与する専門家

	不動産業者	エスクロー	建物検査員 インスペクター	不動産鑑定士	権限保険会社
専門性	○	△	○	○	△
独立性 中立性	× 代理となる 双方代理禁止	○ 第三者性	○(実態は×の場合もある) 法的には求められない*が、質の維持の為に必要	○ 銀行との独立性が法的にも求められる	×
不動産取引の 専属性	○ 不動産取引のための専門家	○ 不動産取引のための専門家	○(実態は△の場合もある) 不動産取引のための専門家であるが、リフォーム業等との兼業者もいる	× 取引だけでなく、融資のための鑑定も行う	○ 登記制度の不備を保管するために情報の蓄積を行う。

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない、\*州によっては不動産業者との独立性を求める

## ②日本との相違

売主、買主の一般消費者にも責任が課されるカリフォルニア州では、その代理人である不動産業者の責任が重く、日本と違い、住宅取引に関与する不動産業者の担当者は必ず資格を保持する。資格取得には講義受講が義務で、範囲は法以外も幅広く、実践を重視していることがある。さらに、業界団体である ASHI やリアルター協会の役割が大きい。不動産業者でも協会に所属しないとリアルターと名乗れず、協会内で独自の倫理規定に基づき書式を定め、取引の情報開示の質を高めている。

日本ではインターネットによる登記の閲覧が可能で誰でもいつでも閲覧できるが、エスクロー会社や権原保険会社はこうした情報も含め、情報を調査・確認し、そのために情報蓄積を行っている。その情報が登記以外の情報も含み、買主の売買契約内容の交渉につながる。建物検査はリアルター協会の奨励もあり、普及している。地方自治体による情報の蓄積と開示があるが、日本では民間会社による自主的な取り組みがある。なお、これらの取引体制で買主側にかかる費用は日本よりも高いわけではない<sup>33</sup>が、売主と買主の両者の費用を総合すると高くなる。しかし、それが流通を阻害しているわけではない。

<sup>32</sup> 新築物件では、5戸以上の共用部分がある場合は管理方法や共用部分に関する情報を記載したパブリックレポートを州自らが発行する制度がある。

なお、新築時の検査は100～150項目、完成まで15回程度の検査がある。建築の許可が下りるまでは2～6ヶ月かかる(2014年2月ニュートビーチ市役所建築局での聞き取り調査による)。

<sup>33</sup> 注23.27.28.30より、日本の不動産業者手数料に相当する費用(買主が負担する直接取引にかかる費用)を計算した。日本で5,000万円の住宅売買には売主は約150万円、買主は約150万円になるが、アメリカでは買主が約50～55万円(エスクロー代、インスペクション代)、売主が約370万円となり、直接取引費用は高くなるが、その理由を不動産業者の手数料が日本の業に比して多いためとしている(文献12)。



### 3.5 まとめ；日本への教訓と課題

日本の中古住宅取引体制の改善方向の可能性として、買主が情報を収集する体制の検討をアメリカカリフォルニア州をとりあげ分析した（表 3-12）。日本の任意情報も含め情報開示が法で規定され、買主は所有者（売主）、不動産業者、建物検査員、保険会社等から幅広く情報開示が行われている。それぞれの専門家が関与し、任意情報についても開示の実効性を高め、取引の長期化を予防し、情報の質と時間をコントロールしている。

表 3-12 日本の 6 課題に対するアメリカカリフォルニア州の現状と背景及び実行のための制度

	アメリカカリフォルニア州の現状	背景及び実行のための制度等
① 情報の量	居住性に関する項目の開示が多く、TDS 等として売主および不動産業者により開示される。	1.日本の不動産業者による重要事項説明の項目の調査・開示は権原保険会社・エスクローが調査・確認する(情報データの保存)。2.建物情報は、基本情報は行政が蓄積・保存・開示し、付加的情報は TDS 及び建物検査（インスペクション）で生成・開示する。3.売主にも開示責任を課す。買主には収集責任。4.業者の情報開示責任は大きい。
② 情報の質 (情報の信頼性)	情報の質は取引に関与する不動産業者は全てが有資格で、情報生成・利用に一定の質の者が関与することで維持。公的情報を利用し、日本の任意情報も開示が法で義務化されている。	1.不動産取引担当者の資格を 2 段階構成とし、幅広い知識を求める。2.不動産業者の調査・開示項目を限定し、居住性に係わる項目を強化する。3.不動産業者の立場が代理であることから責任を強化する <sup>34</sup> 。4.業界団体が標準書式の作成と教育を実施する。5.情報の生成、蓄積、管理、開示の者の分離による効率化。6.専門家が関与することで情報の信頼性を担保する。7.専門家同士が確認をする(例:保険加入の際)。
③ 実効性	法で規定。任意情報は業界団体により実効が推奨される。	
④ 開示時期	契約前に開示することを基本とする。契約後の場合は期間を決め契約解除。不動産業者と他の専門家の役割分担があり、何でも消費者に開示するわけではない。専門家同士が確認をする。	1.標準書式で開示時期を設定する。2.調査期間が設定された取引形態とする（買主保護）。3.調査機関によるデータの蓄積がある。4.行政による情報のストックと開示がある。
⑤ 開示費用	売主負担(売買価格の約 7%)、買主負担(売買価格の 0.5%+350~500 ドル)。約 5000 万円の売買物件であれば、両者の合計取引費用が約 420 万円(1 ドル 約 100 円)となり、日本より高い。	中古住宅の場合は不動産業者手数料の支払いは売主が支払う体制で、買主は主に建物検査費用を支払う。直接取引費用が日本よりも高いのは不動産業者の業務は日本に比べて狭いが、手数料は同等となっているためである。
⑥ 開示の担当者	消費者への情報開示の担当は主に不動産業者が行う。また専門家同士で情報の確認が行われる。	売主、買主、不動産業者にも開示責任がある。不動産業者は代理で、売主・買主に独立してつく。多くの専門家による情報の生成、蓄積、開示に役割分担がある。

<sup>34</sup> 消費者保護が進む西海岸では買主に対して物件の情報を積極的に出すことが売主の大きな役割である。東海岸では売主よりも買主が積極的に物件調査をする責任がある。不動産業者は売主・買主の代理であり、責任が重い。ゆえに訴訟を起こされるリスクもあり、Error&Omission という取引リスク回避保険に加入している。また、住宅所有者は Homeowners 保険に入っている。この保険に加入する際には建物検査や法規制に合致している必要があり、買主自身が加入するが、住宅ローンをつける銀行が要求する場合もある。売主が加入する保険として Home Warranty があり、物に対する保険である（2014 年 2 月 アメリカ最大の保険会社 Farmers insurance での聞き取り調査による）。

こうしたことが求められる基本として、カリフォルニア州では一般消費者でも売主・買主ともに情報開示責任があり、契約内容の履行のために、契約内容の確定が重要となるからである。こうした取引に寄与する制度として、第1に売主に情報開示責任を課し、買主にも情報収集責任を課し、代理として関与する不動産業者にも法で規定し強化した情報開示義務を課す。なお、不動産業者は売主側と買主側に分かれて代理となり、双方代理を防ぐ。カリフォルニア州では任意情報の開示は不動産業者による情報調査・開示の質の確保のため業界団体による標準書式の作成と教育により実現されており、取引時に立ち会う不動産業者は全て有資格者という人的な質の確保がある。第2に取引期間の長期化予防は、契約解除可能な期間を法・契約で規定し、調査の迅速性の維持のために専門会社や行政による情報の生成・蓄積、業界内の自主基準がある。こうした多様な専門家による役割分担取引体制における売主・買主合計の取引費用は日本に比べやや高いが、買主費用負担は日本に比べ低い<sup>35</sup>。第3に日本の法定開示情報の調査は主に権原保険会社やエスクロー会社が行う。そのための情報の蓄積があり、情報の調査、蓄積と開示者が必ずしも一致していないことで効率を高めている。第4に専門家同士が確認することで、消費者への情報開示が必ずしも多いわけではなく、消費者は居住に係る情報開示が多くなっている。第5に、情報の信頼性を担保するには関与する専門家の質が重要になる。不動産業者は全てライセンス保持者とし、ランクがある。また、業界基準が策定されている。第6には標準的な売買契約書で建物検査の実施を位置付け、取引手続きの長期化を防ぐために、期間を決めており、買主は不動産を検査する権利を有し、検査で得られた情報により契約を取消す、または売主に修理等の措置を要求できるとしている。こうして、買主が安心して建物性能を把握できる体制がある。

アメリカの事例から、日本でも情報開示を推進し、買主が必要な情報を買主の意思で収集できる体制の構築には、多様な専門家連携型があり得るが、そのためにはそれを支える法制度、人材育成やデータ蓄積などの基本体制を整備する必要がある。ゆえに、段階的体制再編のシナリオ（例えば、売主による物件情報開示レポートの義務化、買主による建物検査の導入、買主側不動産業者が成立するための物件情報開示義務の推進、取引における第三者機関の関与等）の可能性、あるいは売主の瑕疵担保責任強化型体制との優位性の比較を、費用対効果等も含めて検討していく必要がある。

#### 参考資料・文献

1. 齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008.9
2. 戸田聡子・齊藤広子他：米国の区分所有型住宅における住宅履歴情報の生成、保持および中古売買時の開示 カリフォルニア州におけるCIDに対する規定 日本建築学会大会梗概集 2010.9
3. California Association of Realtors : Property Transaction Booklet 2007

---

<sup>35</sup> 売主の取引費用は売買価格に含めることができるため、ここでは買主取引費用に注目している。

- 4.State of California Department of Real Estate : Instructions to License Applicants2009
- 5.一棟宏子 : 消費者の自立を支える住情報 オーストラリア・アメリカのケーススタディ  
都市住宅学 32 号 2000.12
- 6.California Association of Realtors : Consumer Guide to Disclosure Requirements for Sellers  
2006
7. California Association of Realtors : Cutting Through the Confusion on Disclosure 2007
- 8.California Environmental Protection Agency : Combined Hazards Book - A Guide For  
Homeowners, Homebuyers, Landlords and Tenants 2005
9. California Association of Realtors : California Residential Purchase Agreement and Joint Escrow  
Instructions 2010
- 10.齊藤広子・中城康彦 : 英国における住宅取引制度の変化と専門家の役割 日本建築学会  
大会梗概集 2011.8
- 11.齊藤広子・中城康彦 : 住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題 日  
本建築学会技術報告集 2009.10
- 12.清水千弘・中村清彦・浅見泰司 : 不動産流通システムのコスト構造 住宅土地経済 日  
本住宅総合センター 2004

## 第4章 イギリスの中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 4.1 本章の目的と方法

アメリカでは多くの情報を売主と買主自らが収集し、売主にも情報開示義務がある。しかし、日本では中古住宅の売主や買主の一般消費者には情報の収集、開示義務を課していない。情報開示は、両者の仲介、あるいは売主となる不動産業者に対して課している。つまり、現在、わが国では住宅取引上の情報の非対称性<sup>文献1</sup>による問題を予防するために、法による規制と誘導は不動産業者に対して行われている。

不動産業者に課している情報開示義務は、第一に、住宅購入の一次的な情報である広告に関する規制がある。具体的には宅地建物取引業法（宅建業法）では、宅地や建物の所在地や規模、形質、環境、利用の制限、交通その他の利便、販売代金の額と支払方法などの広告表示について規制している。不当景品類及び不当表示防止法では、価格や取引条件についての表示の規制がある。同業者あるいは実際のものよりも著しく有利だと購入者に誤解を与えるような表示は不正広告とみなされる。不動産業界には自主規制のため不動産の表示に関する公正競争規約がある。内容は、必要な表示事項、表示の基準、不当表示の禁止などの取決めである。

第二に、契約時の情報に関する規制がある。住宅などの不動産売買の際、契約成立までに不動産業者・仲介業者の宅地建物取引主任者が、購入者の意思決定に重要な影響を及ぼす項目について重要事項として説明することが宅建業法で決められている。

第三に、住宅性能に関する情報として、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく、住宅の性能表示制度がある。

以上のように、性能表示制度や宅建業法の改正により重要事項説明の項目を増加し、情報の非対称性を解消する取組みが行われている。しかし、現段階ではまだ、情報の非対称性が十分に解消したとは言い難い。それは、情報開示義務は不動産業者にのみ課せられ、購入予定者が自ら情報を収集することができず、住宅を購入する意志を決定する上で重要な情報を限定された形で、契約当日<sup>1</sup>、あるいは売主側からしか得ることが出来ない制度だからである。これらのスキームでは、中古住宅売買において宅建業者の情報収集能力のみが求められるが、果たしてそれで十分であろうか。

現在、中古住宅取引における情報不足からの課題として<sup>2</sup>、一つには金融面の課題として、築年数がたった住宅購入の融資の困難さがある。これは、建物の性能の情報に基づいた、融資や税を考える体制が確立されていないからである。二つめには瑕疵担保責任の問題がある。多くの中古住宅取引では、不動産業者が媒介し、前所有者が売主になることから瑕

---

<sup>1</sup> 宅建業法では、契約までに重要事項説明を行えばよい。そのため、実態では契約当日、契約の一連の手続きとして実施されることが多い。結果、消費者の多くは、重要事項説明が実施されたことを自覚していないことがある。2007年9月・2008年2月実施のマイホーム講習会（明海大学等主催）参加者172名のアンケート調査では住宅購入経験者の約50%の人が「重要事項説明を受けた記憶がない」と回答している。

<sup>2</sup> 中古住宅流通に関する問題・課題は融資や税、瑕疵保証制度上の課題のほかに、プランの汎用性なども大きい（文献5）。

疵担保責任の適用を免れることができる。また、現状有姿による取引が多く、中古住宅として瑕疵物件を購入した者は、売主に瑕疵担保責任を要求できない。三つめには、中古住宅の生産履歴や修繕履歴がなく、瑕疵や性能の予想がつきにくく、価格の妥当性が判断できないことがある<sup>3</sup>。つまり、これらが阻害要因となる。

以上を踏まえると、第一の問題として、住宅性能に関する情報とそれに伴う評価が不明瞭な住宅取引制度であること、第二の問題は、買主の意志で契約に先立ち、それらの情報が得られない仕組みとなっていることがある。そこで、住宅取引における問題を予防し、中古住宅の流通促進のためには、買主の意志により、買主が情報を必要とする時に、住宅の性能等に関する情報とそれにみあった価格評価（査定）を、経済的な対価で容易に知り得る仕組みが必要である。

以上の課題に対し、第3章でみたアメリカでは買主側で、売主側と独立した不動産業者が、買主のために取引住宅の情報を集める。この業者と、建物検査を行うインスペクター（建物検査員）、エスクロー等の専門家が住宅取引に関与する。消費者が希望する情報を消費者の意志により容易に安価で収集できる取引制度が普及している<sup>文献2及び第9章</sup>。

アメリカと同じ英米型であるイギリスでは、住宅取引の9割は中古住宅であり、わが国と同様に、通常、不動産業者は売主側の業者のみの体制である。しかし、買主はサーベヤー（Surveyor）を雇用し、建物の検査・評価を依頼する。サーベヤーは建物の検査を行い、その結果に基づいて住宅の評価を行う。つまり、買主が情報を必要とする時に、住宅の性能等に関する情報とそれにみあった価格評価（査定）を知り得る仕組みである。また、ソリシター（事務弁護士）が買主の代理、別のソリシターが売主の代理として取引に関与する。こうして、アメリカと同様に基本は買主の意思により、買主に必要な情報が入手できる体制がある。そこに、売主側から情報提供をする体制として、住宅情報パック（HIP:home information pack）の提供が義務づけられた。こうした制度はどのように住宅取引制度に影響を与えるのか、効果は何かを明らかにする必要がある。

イギリスの法制度はイングランド及びウェールズとスコットランドとで異なっているため、本章はイングランドをとりあげて、法制度、実態をみることにする。イングランドの人口は日本の約半分の約5300万人、住宅数2155.4万戸（出典：English Housing Survey 2009-10: Household Report, Table 1.1）、既存住宅流通量は71.1万戸<sup>4</sup>と、既存住宅総量に対しての既存流通量が多い。こうして、中古住宅が我が国よりも多く頻繁に取引されており、我が国の人口約半分で既存住宅流通量が約1.6倍の住宅市場となっている。

わが国と同様の「不動産業者は売主側の業者のみ」の取引体制であり、かつ中古住宅流通が多い（住宅取引の約9割が中古住宅である）イギリスを取り上げ、住宅取引時に必要な情報、情報を収集する専門家の役割、売り主からの情報提供制度の効果・意義について

---

<sup>3</sup> 中古住宅の売買は、新築住宅の売買に比べ、取引費用が高いことも流通阻害要因となりやすい。この場合の取引費用とは中古住宅取引における手数料（不動産仲介業者への手数料、税等）および取引にかかる時間コストを含む。

<sup>4</sup> イギリス：コミュニティ・地方政府省（URL <http://www.communities.gov.uk/>）により、既存住宅流通戸数は、イングランド及びウェールズのみで、住宅取引戸数には新築住宅の取引戸数も含まれるため、「住宅取引戸数」－「新築完工戸数」を既存住宅取引戸数としている（国土交通省資料：中古住宅流通促進・活用に関する研究会 2013.6 <http://www.mlit.go.jp/common/001002572.pdf>）。

分析を行う。なお、調査は、2005年4月から2006年3月、2007年5月、2008年3月にイギリスで関係団体<sup>5</sup>および住宅購入経験者にヒヤリング調査および資料収集を行った。

さらに、HIP廃止という住宅取引制度に変化があったために、再調査として2010年9月にイギリスロンドンで関係団体等への聞き取り調査および建物検査を実施し、関連資料を収集した<sup>6</sup>。

## 4.2 住宅売買取引制度

### ①住宅売買取引制度

住宅を購入する場合は、不動産業者の店舗・事務所に出向き、物件の紹介を受けることが多い。物件の販売中である表示（「SALE」の看板）<sup>7</sup>、ローカルニューズペーパーやインターネットが消費者にとっての一次情報である。新築住宅の取引の場合は、販売事務所とモデルルームが作られ、開発会社あるいは販売会社を通じる。

中古住宅の売買の場合は、買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じて購入希望の意思を伝える。売主が購入希望を受け取ると、売買に関する仮の合意が成立する。しかし、契約書作成までは、売主・買主いずれも法的な罰則なしに取り下げることができる。日本では、口頭約束で売買が成立する<sup>8</sup>が、イギリスでは契約書作成が契約成立を意味する。契約時に買主は通常売買価格の1割程度を、履行保証の意味で支払う。単に一時金として支払うと、違約手付けとはならない<sup>9</sup>。また契約を条件付にできる。例えば、「買い替えがいつまでに成立した場合」などである。

原則として、不動産売買では買主側と売主側それぞれ別の不動産業者が担当する<sup>10</sup>。しかし、住宅は取引金額が相対的に低いため、1社が売主・買主側を仲介する。不動産業者は売主側で、売主側から手数料を得る。買主は、購入を決める前に、自らサーベヤーを雇用し、建物調査と不動産評価調査を実施する。雇用するサーベヤーを知人・不動産業者からの紹介や、サーベヤー協会（RICS）のホームページから検索して選択する。サーベヤーは依頼を受け、住宅の建物検査及び不動産鑑定評価を行い、その報告書を依頼人に渡す。住宅購入希望者にとっては、対象住宅の購入とその場合の購入金額を決める重要な情報となる。買主・売主が、それぞれのソリシター（事務弁護士）に、取引住宅や取引関係に登記や法的関係や都市計画上の問題がないかの調査を依頼する。銀行やビルディングソサイ

---

<sup>5</sup>NAEA（National Association of Estate Agents）、ARLA（Association of Residential Letting Agents）、RICS（Royal Institution of Chartered Surveyors）、ARMA（Association Residential Managing Agents）と不動産業者、不動産学部のあるレディング大学、ケンブリッジ大学教員へのヒヤリング調査を実施した。NAEA;会員約10,000。ARLA;会員約600。RICS;1868年に設立されたサーベヤー協会、会員121カ国106,000。ARMA;会員187会社、共同住宅の約50%を管理している。

<sup>6</sup>2010年の調査結果を元に、本論文の情報を更新している。

<sup>7</sup>イギリスでは保全地区をはじめ、景観形成に関する規制が多いが、不動産売買・賃貸の看板の掲示は認められており、重要な情報源と考えられている。

<sup>8</sup>日本での契約は、契約書を必要とせず、口約束で成立する。

<sup>9</sup>文献3 p.35。

<sup>10</sup>住宅の多くの取引では買主側の不動産業者は省略される。尚、不動産業者の手料は法律で規定はなく、表4-10に示す他に広告費等の実費と税金である。

エティから住宅購入費用を借りる場合は、直接あるいはモーゲージブローカーを通じて手続きを行い、担保評価が行われる。日本のように契約に先立って不動産業者が重要な事項を説明する制度はなく、買主が自己責任でサーベヤを雇用し、購入希望住宅の情報を集める点が特徴的である。イギリスのレッチワースガーデンシティとブレンサムガーデンサバークで実施した居住者へのアンケート調査<sup>11</sup>では、住宅購入時に、79.5%でサーベヤを雇用している。

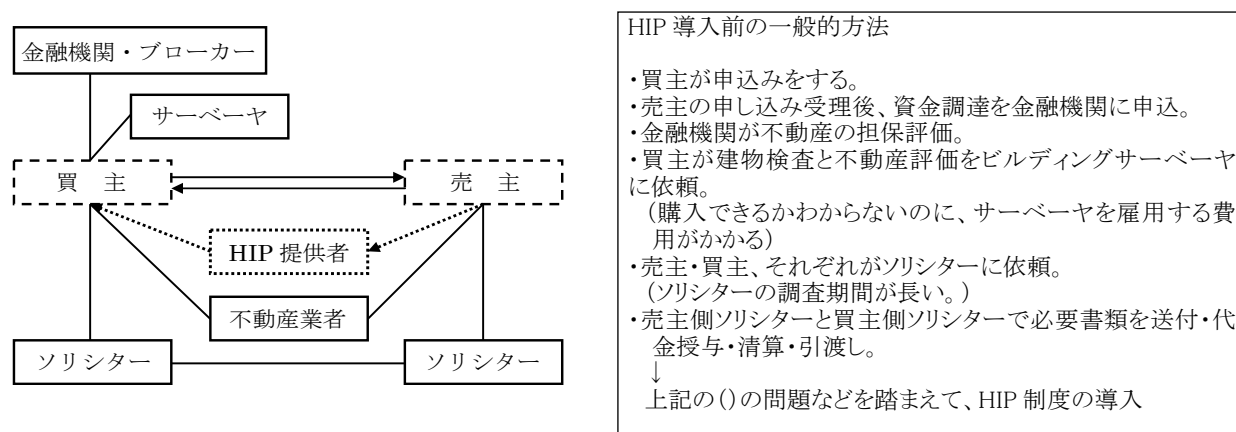


図 4-1 イギリスにおける中古住宅売買取引の手順とその関係者

## ②住宅売買取引制度の変化 (図 4-1、表 4-1、表 4-2)

図 4-1 の HIP のない状態での取引形態では、住宅売買契約にたどりつかないにもかかわらず、買主負担でサーベヤを雇用し、住宅情報を入手する必要性や、ソリシター調査に時間がかかり、契約全体に時間がかかる問題から、2004 年ハウジング法 (Housing Act) で売主による住宅情報パック (home information pack) の提供が義務づけられた<sup>12</sup>。制度導入までは買主が自らサーベヤを雇用し、住宅を購入する際に必要な情報を集めていたものを、売主側が情報を用意し、情報を開示して取引する制度に転換した。しかし、予定時期になっても施行されなかった、あるいは開始されたものの対象住宅を限定したなど、制度導入についての議論は続いた<sup>13</sup>。また、実際に建物調査をするインスペクター、エネ

<sup>11</sup>イギリスレッチワース及びブレンサム居住者にサーベヤ雇用のアンケート調査を直接訪問配付、留置自記、郵便回収方法で実施し、計 700 票配付、304 票回収した (2006 年 2 月)。尚、両住宅地とも 100 年以上前につくられた住宅地であり、ほぼ全員が中古住宅として購入している。

<sup>12</sup> 基本的な情報が開示されない取引ケースが生じていたこともある。

<sup>13</sup> 2007 年開始に向けて、2006 年 7 月より予備的な利用を開始する予定であった。しかし、政府によると概ね住宅情報パック作成に約 20 万円 (600~1,000 ポンド) が必要と見積もられた。制度実施前から業界や一般消費者の間で、この様な制度ができて「無駄である」、あるいは「実質的には何も変わらない」「余分な費用を出したくないので、売り急ぐ売り手が増えた」等の意見があった。2007 年 6 月開始予定は、準備不足から 2007 年 5 月の時点で、実施を 8 月まで延期し、4LDK 以上の住宅のみが対象となった。2007 年 9 月には対象は 3LDK まで広がった。導入を急いだことから、体制が

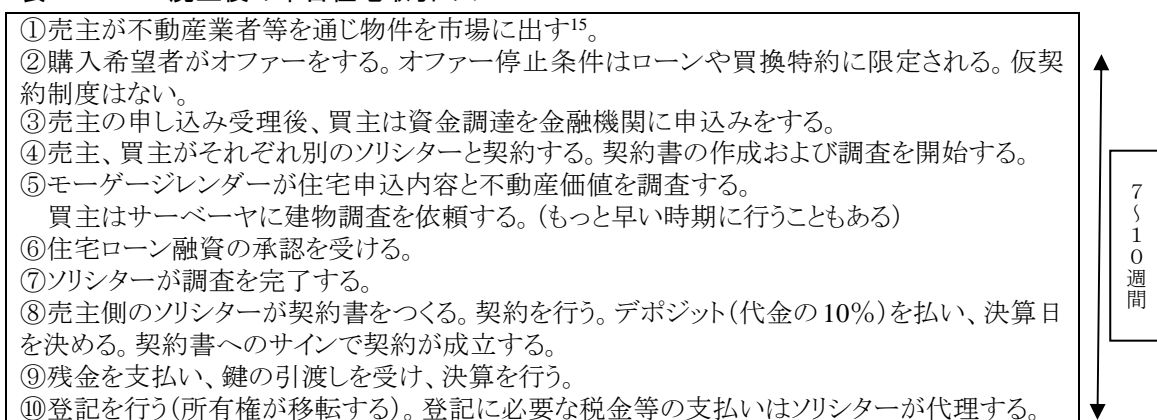
ルギー調査員、HIP プロバイダーの新しい職種が生まれていた<sup>14</sup>。

こうして HIP (Home Information Pack) 制度が、イギリスでは 2004 年住宅法で義務付けられ、2007 年 8 月から随時導入されたが、2010 年 5 月には廃止となった。HIP は、約 8 割の住宅購入予定者がモーゲージレンダーの実施する建物調査に依存し、建物調査を自ら依頼することが少なく、住宅性能を開示した取引では必ずしもないことや、ソリシターの調査期間が長いこと等が問題となり、売主が一定の情報を事前に用意し提供する制度として検討された。しかし、建物の性能情報 (Condition Report) は作成者の専門性等の問題 (サーベヤーに比較し、インスペクターの専門性が低い) から任意の開示項目となった。結果、HIP の内容 (表 4-2) は法的部分とエネルギー効率関連部分で構成され、前者はソリシター調査部分と重複していた。また HIP が売主提供情報で、有効期限が 3 ヶ月であることからの情報の信頼性への不安、HIP 導入後もソリシター調査期間が短くならず、かつ売主に費用がかかり、住宅取引数が低迷になり、住宅市場に悪影響を与えたこと等が問題となった。

つまり、HIP は、既存の職種の職業領域との重複、買主側から情報を収集する習慣がある中で、売主からの情報の提供、かつ情報生成者の専門性への疑問、売主の取引費用の増加、情報の第三者性への不信、情報の有効期間の問題があり、停止に至った。

HIP 制度の廃止 (エネルギー効率関連部分除く) で、買主責任で情報開示を求める取引形態に戻った。この形態では、日本で住宅取引に大きな役割を果たす不動産業者は買主と売主を引き合わせると契約・決算・引渡しには関与せず、代わりに法律や建築の専門家が関与する。

表 4-1 HIP 廃止後の中古住宅取引のフロー



不十分、また売主に費用負担がかかる、HIP なしに広告を出した場合に 1 日当たり 200 ポンドの罰金が科され、その管理のための地方自治体への助成金は少なく、財政圧迫が予想される、売主の情報を買主が信用できるのかなどが問題になった。

<sup>14</sup> 2005 年の時点では、RICS では HIP を重視せず、実質的には従来と変わらず、買主がサーベヤーに依頼すると考えていた。また、卒業生の多くがサーベヤーになるレディング大学関連学部では、インスペクターはサーベヤーほど難しくなく、かつ不動産業界における重要な職種になると考えていなかった。一方、不動産業界では新たなビジネスとして積極的に対応する意向が見られた。2008 年 3 月現在では、RICS で住宅検査員 (インスペクター) 教育がはじまり、大学等ではインスペクター育成教育に取り組み始めた。

<sup>15</sup> 不動産業者が入る取引が約 90% で、直接取引は約 10% である。



表 4-2 HIP の内容

義務づけられた項目

- ・目録・省エネルギー性能証書・権利関係や登記の状態 占有状態。コピーの添付
- ・権原証書、地籍図、フラット<sup>16</sup>か、コンバージョンによるものか。所有形態
- ・上下水道等の標準的な調査報告書(ローカルリサーチ、上下水道)
- ・リースホールド<sup>17</sup>とコモンホールド<sup>18</sup>の時の追加情報(規約、管理会社、所有関係)

任意情報

- ・住宅検査報告書・住宅利用状態・設備や家具、電気製品の情報など

### ③売買取引上の問題

住宅売買に関する問題について、最も大きな問題として「チェーンの崩壊」<sup>19</sup>がある。中古住宅取引が多いイギリスでは、住宅購入は連鎖している。具体的には、AがBの家を買い、BはCの家を買い、CはDの家を買う。このなかで、Dが家をCに売ることが途中で心変わりしたら、C・B・Aがすべて住宅を手にいられない状態になる。

また、Dが家を売りたいがっていると聞きつけた別のEが、Cよりも高い価格で購入することを申し入れる<sup>20</sup>。あるいはCが価格の値切りをはじめると<sup>21</sup>など、チェーンが崩壊することが多い<sup>22</sup>。この場合は、購入希望者がサーベヤを雇用し、購入希望住宅調査を行っても契約に到達しない。連鎖状態が長いことから契約に到達しないケース、契約に時間がかかるケース<sup>23</sup>、ソリシターの手続きに時間がかかるケース等、取引がスムーズにいかないことが多い。

<sup>16</sup> Flats (共同住宅)。

<sup>17</sup> 定期所有の権利で、99年、125年、150年、999年のリース期間があり、地代や地主との契約内容、集合住宅の場合の管理ルール等の情報。

<sup>18</sup> わが国でいう区分所有の形態。スケルトン部分を区分所有者全員で構成する組合が持つ形態であり、管理ルール等の情報。日本の区分所有はスケルトン部分を共有で所有している。

<sup>19</sup>住宅不動産業者の協会(NAEA)の会長は、問題として第一に購入者が途中で心変わりすることを指摘した。これは頻繁に生じ、非常に深刻な状態である。

<sup>20</sup>売買成立価格は、2005年10月では売主の売買希望価格(asking price)の93.6%、8月は93.4%であった。売買成立価格が登記され、価格情報は開示される。

<sup>21</sup> 購入申し込みをして、契約をするまで拘束がないために、現実には多く起こる問題である。ケンブリッジ大学の土地経済学部の不動産法担当のMcHugh教授も契約のぎりぎりのところで相手の足元を見て、値上げや値切るとは非常によくあるケースだと指摘している。

<sup>22</sup> チェーン崩壊を防ぐ方法として、住宅買い取り会社に住宅を買い取ってもらう(但し、サーベヤによる住宅評価価格の1~3割引)、つなぎ融資を使う、賃貸にする等がある。

<sup>23</sup> 購入申し込みをしてから契約まで概ね3か月かかる。

表 4-3 中古住宅売買時の専門家の役割分担ー日本とイギリスの比較

	日本	イギリス
売買の広告	売主側の不動産業者	売主側の不動産業者
契約書を作成	不動産業者	ソリシター
登記簿確認・売主確認	不動産業者	ソリシター
地籍図、土地の確認 公法・都市計画確認	不動産業者	ランドサーベヤー ソリシター
建物の検査	なし（現状有姿）	ビルディングサーベヤー
省エネルギー性能確認・認定	なし	ホームインスペクター
住宅情報（HIP）の提示*	不動産業者	売主あるいは売主側業者 <sup>24</sup>
価格査定・評価	不動産業者	ビルディングサーベヤー
権利移転法的手続き	司法書士	ソリシター
ローン紹介	不動産業者	モーゲージブローカー
担保力チェック	銀行	ローンバンカー ビルディングサーベヤー

\*HIP が存在した際の担当者

#### 4.3 住宅売買取引に関与する専門家とその役割

イギリスではわが国と異なり、不動産取引に多くの専門家が役割分担をする。専門家は具体的に何を行い、どのような役割を果たすのかをみる。

##### ①住宅取引に関与する不動産業者

イギリスでは不動産業者に資格や登録制度はない<sup>25</sup>。ゆえに、不動産業を誰でも実施でき、専門知識を十分に持たないで業務を行う、あるいは資格が剥奪されないことから、問題を起こす業者もいる。そこで、業界では団体を設立し、会員の資格制度<sup>26</sup>、実践のコー

<sup>24</sup> 専任媒介の時は業者が、一般媒介の時は売主が負担することが多い。

<sup>25</sup> 不動産業者の二つの協会(NAEA、ARLA)の会長が共に以下のように指摘した。「資格制度にしたいと政府に伝えているが、理解してもらえない」。なお、業者は不動産仲介業法（1979年 the Estate Agents Act）、資産誤記防止法（1991年 the Property Misdescription Act）に従う必要がある。また、不動産管理も資格制度はなく、管理業者の協会（ARMA）や研究者は「資格制度を政府に申し入れているが、政府は関心がない」と述べている（2005年聞き取り調査）。

<sup>26</sup> NAEA では3つの資格がある。Associate は、実務経験3年未満で21歳以上。協会による信用試験あるいは technical award に合格していること。Member は3年以上の実務経験を持つ21歳以上で、協会による信用試験あるいは technical award に合格していること。Fellow は5年以上の実務経験で25歳以上、居住用不動産あるいは賃貸不動産の賃貸と管理、あるいは商業用不動産のディプロマをもっていること。ARLA では、会社会員と個人会員があり、個人会員は3つの資格がある。Associate は、未経験者でもARLAの信用試験、居住用不動産あるいは賃貸不動産の賃貸と管理の

ド、信用試験制度<sup>27</sup>、教育・研修<sup>28</sup>を行う。なお、不動産管理業者も資格や登録は必要ない。売買や賃貸をとりあつかう業者と管理専門の業者がある。不動産管理を行う業者の団体を別に設立し、独自の資格制度や教育<sup>29</sup>を実施している。

## ②サーベヤー

不動産取引における物的調査はサーベヤーが行う。サーベヤーは国家資格ではなく、RICS (RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors) が認定する資格である<sup>30</sup>。サーベヤーは、日本の国家資格では、建築士、土地家屋調査士、測量士、不動産鑑定士、宅地建物取引主任者等の業務範囲を行う。歴史的には積算、建物検査、コンストラクションマネジメント、プロジェクトマネジメントをする業として広がってきた。他に、商業不動産の評価、居住用不動産の評価、ファシリティマネジメント、プランニングと開発、環境評価、マネジメント・コンサルタントなどを行う。

中古住宅の取引の際には、サーベヤーのなかでも、ビルディングサーベヤー (BS : Building Surveyor) <sup>31</sup>が建物調査を行い、調査報告書を作成する。BS は建物を生涯にわたってケアするのに必要な専門的知識と技術を提供する職能である<sup>文献 4</sup>。報告書はフルレポートと呼ばれるものから簡単なものまでレベルがあり、内容に応じて費用が異なる。通常は買主が依頼するが、売主側も別に依頼する場合がある。なお、ビルディングサーベ

---

technical award か、ディプロマがあること、Member は、上記の資格のいずれかを持ち、従業をしていること、Fellow は 5 年以上の実務経験で、ARLA の上級信用試験、あるいは NVQ の賃貸とその不動産管理、あるいは居住用不動産の賃貸と管理の資格、あるいは RICS の会員資格があることが必要である。

<sup>27</sup> 信用試験は基本と上級で、前者試験合格者が 1 名以上いれば会員となれる。

<sup>28</sup> 教育内容は NAEA、ARLA の両組織とも活発に教育を行い、共催のものも多い。

<sup>29</sup> 実務経験による教育プログラムがあり、初心者コース、2 年実務コース、5 年実務コースがある。

<sup>30</sup> サーベヤーの協会である RICS: Royal Institution of Chartered Surveyors は 1868 年に設立されている。そもそもは大地主の不動産管理を行う職種として生まれており、地主の所有する資産の鑑定、修理、保守などとそれへのアドバイスを行ってきた。第一次世界大戦後、農地をはじめとし、不動産管理を行う人材の需要が大きくなり、その他積算、建設管理などを行い、時代とともに求められる役割も大きく変わっており、住宅を市場で売買することが多くなり、不動産の調査をするビルディングサーベヤー (BS) の需要が高まってきた。サーベヤーの育成につながる不動産学の教育として、イギリスケンブリッジ大学では農業経済の分野から他の領域などの多重的な視点からの学問が必要と、1952 年に土地経済学科ができ、ロンドン大学では 1922 年に不動産管理カレッジを、それを統合しレディング大学では 1967 年に不動産管理などを学ぶ学部を設置している。当大学では、積算、建設管理、ビルディングサーベイ、建築環境の分野に分かれている。

なお、サーベヤーになる方法は 4 つである。①不動産会社や建設会社等に勤務し 10 年間の実務経験をつみ、試験 (3 人のインタビュー試験) に合格すること。②ケンブリッジ大学やレディング大学のように、RICS がパートナーシップを結んでいる不動産関係の学部 (3 年) または大学院 (1 年) 等を卒業し、2 年間の実務を行い、試験に合格すること。③実務経験 5 年を積み、RICS に認定された期間で 1 年間の実務経験をさらに積み、試験に合格すること。④大学に勤務し RICS に認められた者である。②の方法は 2000 年から導入され、主な方法となっている。RICS は各大学のカリキュラム内容を詳細に分析するのではなく、包括的な提携により認証する。RICS 認定の大学等教育機関総数は、イギリスで 51 校 (2008.3 現在) ある。認定学部コース総数は 143 コース、認定大学院コース総数は 122 コースである。

<sup>31</sup> ビルディングサーベヤーは約 25,000 人である (調査時現在)。

ヤは隠れた瑕疵のために保険に入っている。また、住宅取引時の調査診断だけではなく、業務として建物資産の管理運営を行い、既存建物の改修などにも関与する<sup>文献4</sup>。

買主がビルディングサーベヤー(BS)<sup>32</sup>を雇用し、建物調査を行う。調査には3レベルがある。第1レベルはベーシックコンディションレポート作成のためで、どこに修繕費用が発生するかの把握である。第2レベルはホームバイヤーズレポート作成で、第1レベルと同様項目を、さらに詳細に調査する。どこにどんな問題があり、どのような修理が必要かを示し、不動産評価(価格査定)を行う。第3レベルはフルレポート作成で、調査依頼にあわせて詳細な調査を行い、価格査定は行わない。調査は増改築やコンバージョン時の材料、計画許可等の有無の把握と共に、建物の検査<sup>33</sup>を第三者の専門家として行う。

### ③ソリシターあるいはコンビヤンサー

売主・買主はそれぞれ別のソリシター (Solicitor 事務弁護士) に物件調査と譲渡証書・権原証書・代金決算の不動産取引の法的手続きを依頼する。ソリシターは弁護士ではあるが、バリスター (法廷弁護士) と異なり、裁判には関与しない。取引時にソリシターに依頼しなければならないと法律で規定しているわけではない。しかし、不動産取引の複雑な法関係の調査のため、一般的には依頼する。ソリシターのかわりに費用が安いコンビヤンサー (Conveyancer 譲渡書士、1987年からソリシターの不動産取引業務を実施できるようになった資格) に依頼することもあるが、まだ事例は少ない。ソリシターは中立ではなく、依頼者の立場で仕事をすることから、双方代理にならないように、買主、売主は別のソリシターに依頼をする。

ソリシター(事務弁護士<sup>34</sup>)は住宅取引において契約に関する業務を売主・買主の代理として行う。双方代理はできず、売主・買主各自が別のソリシターを雇用する。

買主側のソリシターは、①売主が本当の所有者か、負債等の権原を調査する。②地方自治体に計画許可、建築確認、特に増改築等の許可を得ているかの調査をする。③リースホールドの共同住宅ではフリーホルダー、管理組合、管理費、保険等の情報を詳細に把握する(表4-4)。

売主側のソリシターは契約書を作成し、契約時の手付金を預かる。契約書には不動産表示、権原番号、価格、売主の身元、危険性や罰金、販売に関する基本的条件等を明記する。契約は両

---

<sup>32</sup>イギリス全体でサーベイヤーは8.5万人(2011年6月現在、世界で約12.5万人)で、ビルディングサーベイヤー(BS)は2.5万人である。BSという資格があるのではなく、サーベイヤーが実務経験を積み技術等を取得する。BSは消費者に雇用される住宅購入時調査の他に、銀行等に雇用される不動産評価、行政でビルディングコントロールとして建物インスペクション、商業用物件の原状回復の査定等を行う。なおBSは検査結果によるトラブルのリスクに対し保険をかけている。

<sup>33</sup>検査の目的は実際の建物構造に問題がないかをみることである。図面あるいは基準通りであるのかをみるのは、Building control officerの仕事であり、建設時に現場調査を行う。調査は基礎、給排水等を含め、戸建て住宅でも少なくとも7~8回は行う。行政スタッフ自ら行う場合、民間インスペクション会社、保証会社が行う場合がある。それぞれインスペクションした会社が図面(最新図面)を15年間保存する。図面は不動産所有者、所有者から許可を得た人が閲覧できる。

<sup>34</sup>弁護士はバリスターとソリシターに分かれるが、前者はバリスター養成講座を修了し実務経験1年、後者はソリシター養成講座を修了し実務経験2年が必要である。

者のサインで成立し、契約書を公正証書にする必要はない。

ソリシターは契約に際して買主に重要な項目を説明する。売主に情報開示義務があり、売主側のソリシターには質問に答える義務がある。契約はソリシター同士の対応で進められる。ソリシターの住宅取引における責任は重く、賠償保険に入ることが義務付けられている。なお、ソリシターの雇用は法で規定されていないが、融資や法的な問題があるため、殆どの取引事例で雇用されている。

表 4-4 ソリシターが調査する内容

1.権原の調査(不動産表示、所有権、抵当権等)
2.その他の権原の調査
3.不動産に関する追加調査、もめごと等
4.地方自治体への問合せ(計画許可、建築確認、環境問題等) *1
5.共同住宅の場合:管理費 修繕費用の負担、管理組合、保険等
*1 入手事例は A4 判p.13、69 項目と図面 開発許可及び増改築の歴史、保全地区、登録建造物、道路の状態、鉄道の状態、そのほか公 的な法制度との関係からの情報等

#### 4.4 売買取引時の情報：サーベヤーレポートの内容

##### ①ビルディングサーベヤーレポート

イギリスでは契約に先立って不動産業者が行う重要な事項の説明制度はなく、ホームインフォメーションパックの導入で、売主側の説明責任が生じたが、基本的には買主自らが住宅の重要な情報を入手する体制である。その重要な役割がビルディングサーベヤーの報告書 (BS レポート) であり、内容は現在の建物の状態、必要な修繕、近い将来に必要なと考えられる修繕内容、そして、それらにかかる費用の見積もりが記載される。建築設備等は「状態が良い」あるいは欠落している部品や修繕費用等が記載される。日本での取引時の主な調査は、法務局や役所での登記や法令についての調査が主であるが、イギリスでは専門家により現地での建物診断、および建物性能に関する項目が多い。

##### ②ビルディングサイベヤーレポート事例 (表 4-5、表 4-6)

実際にビルディングサーベヤーによって作成された報告書の内容を見ると、2 事例は標準版に従い同じ項目であるが、費用の違いから詳細度が異なり、担当者により項目の重視の仕方が異なる。事例 1 はフラット (共同住宅) であり、所有形態が 99 年のリースホールドであることから、現地調査は専有部分の状態が中心で、立地、建物全体、そして住戸内の状態の記述とフリーホールドとしての価格査定が行われている。事例 2 は接地性のある 2 戸 1 住宅、フリーホールドであり、検査内容は主に建物評価、建物の傷み度の状態、将来の修繕の必要性である。両レポート共に等級やひび割れの深さや長さ等の数字による表現でなく、全て文章による表現である。

### ③建物検査の実態

戸建て住宅(木造)の建物検査は専門会社に依頼し派遣をされた1人のビルディングサーベータにより目視を中心<sup>35</sup>に約1時間～1.5時間かけて行われる。本事例では(表4-7)、約2時間<sup>36</sup>かけて実施され、当初30分で概要をつかみ、後は項目ごとに詳細に調査する。

表4-5 標準版 サーベータレポートの内容

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1.目的・住所・依頼主の名前・住所・調査日・天気・調査の限界・地方税評価</li><li>2.建物概要:築年数、タイプ、全体計画、主要構造、増改築日、登録建造物、現利用等、間取り、所有と占有状態</li><li>3.位置:立地、方位、敷地と周りの環境、木や生垣</li><li>4.アドバイス(物件の長所と短所)、修繕履歴概要、費用ガイドライン</li><li>5.建物状態:構造、屋根、チムニー、外壁、防水、床下換気、間仕切り壁、暖炉、床、天井、窓・ドア、湿気、木の傷み、構造</li><li>6.サービス(電気、ガス、水)</li><li>7.環境(方位、エネルギー効果、通風、騒音、脱出方法、健康・安全事項、危険物質、安全性)</li><li>8.地盤や境界(庭、ガレージ、境界、残っている壁、地方自治体からの意見)</li><li>9.法的決まり(私道、境界、環境)</li><li>10.追加サービス(再建コスト、評価、メンテナンスなど)</li></ol> |
|--|

---

<sup>35</sup>持参した道具は、はしご、ヘルメット、マスク、メジャー、含水計、カメラ、電灯、ドライバー、ボールである。

<sup>36</sup>本事例(表4-7)は筆者らに解説等を行いながら実施したため、通常の建物検査よりも時間がかかっている。通常は1時間～1時間15分程度で行う。尚、検査の限界から保険加入が義務付けられている。

表 4-6 ビルディングサーベヤーレポート事例

	事例 1	事例 2
対象物件概要：立地 建て方：延床面積 築年数、所有形態	ロンドン フラット（共同住宅） 130 m <sup>2</sup> 築約 30 年、リースホールド残 64 年	ケンブリッジ郊外 2 戸 1 住宅 100 m <sup>2</sup> 約築 50 年、フリーホールド
サーベヤーの選択	友人の紹介	RICS ホームページで選択
レポートの種類	ホームバイヤーズサーベイ	ホームバイヤーズサーベイ
サーベヤー雇用理由	建物検査と価格査定を希望	建物検査と価格査定を希望
報告書の量と内容  記載例：屋根	A4 9 ページ；フリーホールドならば 20 万ポンド。リース期間を考慮した評価なし。修繕費は 95,000 ポンド。全体として詳細。構造は特に詳細。 補修材を使い適切に補修され、谷状部分は嚴重に補修されている。雨水侵入の痕跡はないが、2 箇所小さな損傷部がある。木製の屋根ハッチが 1 ヶ所あり不織布で覆われている。開口部は修繕されており、現在の状態は良好である。	A4 10 ページ；建物の傷み度の詳細、将来の修繕の必要性が箇所ごとに記載。修繕費の記載がない。全体として簡潔。設備関係が詳細。 屋根勾配は正確で凸凹はない。重大なゆがみやずれはなく構造は健全。粘土タイルは年数相応の良好な状態。拡張屋根の傾斜は適切。コンクリートタイルは健全で良好な状態。寝室窓の水受皿の状態は良好である。
価格査定	200,000 ポンド	160,000 ポンド
実施日・手数料	1994 年 5 月 600 ポンド	2006 年 1 月 450 ポンド

表 4-7 ビルディングサーベヤーによる検査の手順と内容（事例）

時刻	検査の内容
13:55	不動産内外をみて検査ポイントを把握、1 階全体を観察する。
14:00	2 階に上がり、壁厚を測る。増築部分の壁厚をチェックする。
14:07	外に出る。外観のチェック、木の大きさや近さをみる。ガレージ内部チェック、外回りを一周、ボイラーをみてアスベストを発見。外部から定規をあてて建物の長さを測る。
14:15	建物の平面図を作成し、マークや木の大きさ等を記入する。
14:25	詳細調査の開始。チムニー、屋根（こげの状態）等の建物外部を観察する。
14:27	窓、雨樋が機能しているかの観察をする。
14:30	壁の材質、外壁のひび割れをチェックする（地盤沈下による壁の亀裂の有無の把握）。
14:32	建物正面から項目ごとにチェックし、窓は押して確認する。
14:35	ドライバーとボールでマンホール、水道メーターを開ける。
14:43	地盤の傾きをチェックする。
14:50	裏庭にまわる。建物背面を目視によりチェックをする。
14:52	窓をチェックする。
14:55	建物の中に入る。必要に応じてインテリア平面図を描く。間取り変更部分は念入りに観察し、状態を記入する。
15:00	2 階へ、屋根裏に上がる。屋根裏は重要なポイントとし、木材のひび、虫害、断熱の状態、電気配線、パイプ配管など。天井を打診。音の確認、材質の確認をする。天井やドア枠のゆがみをチェック。壁を打診してまわる。
15:15	造り付け家具の背面にアスベスト発見、注意を喚起する。
15:20	1 階に下りる。階段下収納をチェック。木材が露出。虫害発見。重点的に打診。構造上の問題をチェックする。
15:35	飛んで床の音をチェック。2 階、1 階の木部湿気の確認
15:40	サーベイの概要・問題点を指摘する。この調査ではガス、電気、ヒーティングは見ず、水は出すだけの確認をする。

↓写真1 物置の天井の含水状態確認



写真2→  
マンホールの調査



#### ④調査報告書

調査報告書は後日メールなどで報告される。本事例(表 4-7)では 2 日後にメールで送付されてきた<sup>37</sup>。ビルディングサーベヤーは現地でシートに書込み、即日その情報を電子化し、本社に送付する。調査結果をもとに修繕費を考慮し、取引事例比較法等を基本に価格査定を行う。その結果を示す報告書が依頼者に送付される。報告書の内容は表 4-5 の基本書式に沿い、各項目について、文章で詳細に状態が示される(表 4-8 本事例では A4 で、31 頁)。

表 4-8 ビルディングサーベヤーの報告書内容/A4 判 31 ページ

p.1: インспекション日、住所、依頼者
p.2: 目次
p.3: 一般的な注意事項
P.4: インспекションの概要(サーベヤーの名前、RICS 番号、会社名、日時、報告書番号、住所、調査時の天気、占有と家具の有無)
p.5: ランクの説明 (ni: 調査できず、1; 修繕の必要なし、2; 修繕が必要、3: 至急修繕が必要)、
p.6~7: 結果の概要
p.8: 物件の概要(2 階建戸建て、1935 年建設、1975 年増築、部屋数、特記事項など)
p.9: エネルギー、建物の外観や庭の状態、立地と環境
p.10~23:
以下の各項目のランクと状態の詳細な説明
建物外回り(チムニー、屋根、樋、外壁、窓、ドア、ポーチ、その他)、建物の中(屋根の構造、天井、壁、床、チムニー、造り付け家具、木工部分(例えば階段等)、風呂、その他)、サービス(エネルギー、ガス、水、暖房、温水、排水、その他)、庭・地盤(ガレージ他、一般的な項目)
p.24: 法的事項、保証、その他
p.25: リスク(建物リスク、地盤、人に影響を及ぼす等)
p.26: 価格査定、修繕費見積もり、不動産の広さ、所有形態
p.27: サーベヤーの名前、連絡先、調査日等
p.28-30: 共通事項、建物部位の名称図

<sup>37</sup>報告書は通常 3~5 日で仕上げ、送付される。



表 4-9 住宅売買時の情報内容、入手時期・提供者等の比較

◎関連項目多い、○関連項目あり、△任意項目、×関連項目なし

	日本:重説 契約書	イギリス: HIP	イギリス:売買 契約書	イギリス:BSレポート
住宅:大きさ・構造	○	△	×	◎
修繕履歴・建物状態	×	△	×	◎
省エネ性能項目	×	◎	×	×
土地:大きさ	○	×	×	×
住環境 法規制	○	○	×	△
ハード面	×	×	×	○
ソフト面 :管理	△	△	×	△
近隣	×	×	×	△
取引条件:価格	○	×	○	△
所有形態	○	○	○	○
占有	○	○	×	○
修繕の費用負担	×	×	×	△
情報入手時期	契約前・時	契約前	契約時	契約前
情報提供者/ 入手意思決定者	売主・不動産 業者/	売主/ 買主	売主と買主、 ソリシターの 関与/	サーベヤー/ 買主

標準的な契約書、HIPレポート、BSレポートの内容(RICS作成)

表 4-10 イギリスにおける中古住宅の取引費用

費用	雇用者・支払者	金額
不動産業者手数料	売主	売買価格の1.5~3%
ソリシター費用	売主・買主 それぞれ	売買価格の1%以上
ビルディングサーベヤー	買主	250ポンド~(レベルによる)
HIP費用	売主	300~350ポンド(平均、項目による) → 廃止

5000万円の住宅であれば、取引費用合計は約200万円になる。

5000万円×2%(1.5~3%)+5000万円×1%×2+300ポンド(1ポンド約200円)=206万円

#### 4.5 まとめ:日本への教訓と課題

日本の住宅取引の問題から、取引時の情報の重要性を鑑み、イギリスの住宅売買時の情報の内容、情報取得の発意者、情報提供者、そのための費用負担者、こうしたシステムを維持する法制度、そして売主側からの情報の提供制度の影響をみた。

第一にイギリスでの住宅売買時における情報は、日本に比べると、住宅についての詳細な情報、特に環境への配慮も含めた情報が開示されている。また、契約内容とビルディングサーベヤーレポートの役割が異なっており、両方により幅広い情報が入手できる。さらに、建物情報としては、住宅検査による情報が買主の意志で入手できる。わが国と比して買主の意志で多面的な情報入手が可能である。

第二に、売主に情報開示義務があり、買主には収集義務がある。そのうえで、イギリス

では住宅取引に多様な専門家が立ち会う。買主側に立ち権利関係の調査等を行うソリシター、ビルディングサーベヤーが存在し円滑な取引の推進を行う。特に建物傷み状態に応じた建物評価をすることが中古住宅売買における重要な役割を果たしている。また、サーベヤー育成の教育が大学で多数行われている。日本で不動産業者が行う仕事の多くをソリシターが行っている。ソリシターは相互の代理人として働いている。

第三に、中古住宅取引にかかる費用は、日本の事例に比べると、買主側は仲介業者への手数料支払いの必要はなく、サーベヤーレポート依頼費用がかかり、売主側に HIP 準備費用が必要になる点が異なっていた。売主と買主の合計の取引費用は日本よりも多くはない。ただし、費用は大きく異ならないが、ソリシターによる調査に時間が大きくかかることが問題になっている。

第四に、イギリスでは中古住宅流通が多いことからチェーンの崩壊や、HIP 導入後の住宅取引における情報把握の売主と買主の役割分担が円滑に行われていない等の問題があった。特に HIP 制度は住宅取引時の開示情報の専門性、第三者性、有効期間が問題となり、廃止され、それにより買主による情報収集責任が再び強化された。それは法の専門家であるソリシターが売主側の代理人、買主側の代理人となり、買主側には、建物検査・評価、特に構造を調査するサーベヤーが関与する取引体制が整備されているからと考えられる。

また、HIP が円滑に行かなかった原因として、1.既存の職種の職業領域との重複（サーベヤーやソリシター）、2. 売主側からの情報の提供、3. 売主側に費用負担の増加、4. 情報の第三者性の欠如、5. 情報の有効期間が考えられる。また、サーベヤー雇用が少ない理由としては、1.費用が高い 2.取引のタイミングで効率的な利用が困難で、契約まで至らない場合でも費用負担が生じることがある。

こうした点も踏まえ、日本での住宅取引の基本的体制（基本情報を提供するの売主の役割）に加えた、買主意志で詳細情報を入手できる体制整備の検討が必要である。また、イギリスでの HIP が円滑にできなかった点を考慮し、情報の信頼性の確保、取引費用の増加の予防、取引時間の長期化の予防、専門性の高い中立の専門家の取引への関与、そのための人材の育成が重要である。

表 4-11 情報の調査・開示の担当者 網かけ：法で規定されている項目・担当

		日本	イギリス
情報の調査	契約書を作成・内容確認（住宅物的性能、土地権利、住環境権利、契約内容等）	不動産業者	売主側のソリシター（契約書作成）
	権利関係登記簿・売主確認	不動産業者	買主側のソリシター
	公的な規制：地籍図、公法・都市計画確認	不動産業者	買主側のソリシター
情報の開示	住宅検査	劣化度	（住宅診断士）サーベヤー（保険加入）
		有害物質	アスベストのみ業者サーベヤー
		災害危険	なしサーベヤー
情報の開示	土地の居住性関連項目	（売主）	サーベヤー
	住環境の居住性（周辺環境等）関連項目	（売主）	サーベヤー
	住環境の居住性（管理）関連項目	不動産業者	買主側のソリシター
	取引条件の居住性関連項目	（売主）	サーベヤー、ソリシター

表 4-12 イギリスで中古住宅取引に関与する専門家

	不動産業者	サーベヤー	ソリシター	ホームインスペクター
専門性	×	○	○	△
独立性	×	○ 中立	×	○
不動産取引の 専属性	○ 不動産取引におけ る客探しの専門家	×	×	○ HIP のためにつくられた 資格。

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない

表 4-13 日本の 6 課題に対するイギリスの現状と背景及び実行のための制度

	イギリスの現状	背景及び実行のための制度等
① 情報の 量	ビルディングサーベヤーレポートにより日本より幅広い情報の入手が可能である。	専門家としてのビルディングサーベヤーが存在し、建物の性能とそれに見合う不動産鑑定評価手法が確立している。ソリシターによる調査も習慣化している。
② 情報の 質 (信頼性)	ソリシターやビルディングサーベヤーにより、専門性の高い情報の収集・開示。不動産業者（誰でもできる）は契約に関与しない。	ソリシターやビルディングサーベヤーの関与がある。サーベヤーは大学で教育をうけることで実務経験を短くし、取得できる不動産関係の専門職として確立している。さらに行政による
③ 実効性	HIP 等のように法で規定した場合には実効性が高い。しかし弊害も生じている。	何度もの検査とその住宅履歴情報のストック。HIP の問題から開示情報の専門性、第三者性、有効期間が問題となり、法規制が市場に影響を及ぼし、廃止に至っている。
④ 開示 時期	契約時に行う。申し込みをし、実際に購入できない場合でもサーベヤーを雇用することになる。	売主からの情報の開示（HIP 制度）は開示時期を早め、取引時間を短縮する目的であったが、実際には寄与しなかった。その理由の一つとして情報開示費用が増加することがあり、住宅市場に影響が出る。また、開示者には、専門性、独立性が求められるが、それが十分に担保されていなかった。
⑤ 開示 費用	日本に比べて直接取引費用が特に高いわけではない。 買主側は不動産業者への手数料は無く、サーベヤー費用がかかる。	
⑥ 開示の 担当者	不動産業者は 1 社であるが、情報の収集・開示はソリシターとサーベヤーが関与する。不動産業者は契約に関与しない。	

#### 参考文献

- 1.山崎福寿：中古住宅市場の機能と建築コスト 「土地と住宅市場の経済分析」東京大学出版会 P.257-274 1999
- 2.齊藤広子・中城康彦・戸田聡子：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008 および 本章 3 章
- 3.西垣剛：英国不動産法 信山社 1997
- 4.キースブライト：ビルディングサーベヤーとその役割について RE103 号 P.81-90
- 5.齊藤広子・中城康彦；英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集第 29 号 2009 年 1996.9
- 6.既存住宅検査システム研究会：既存住宅の品質確保と有効活用を支援するシステムに関する研究 トステム建材産業振興財団 2001.9
- 7.齊藤広子：英国のリースホールド型集合住宅の管理方法と管理上の課題 日本建築学会計画系論文集 637 号, p. 653-658, 2009.3

## 第5章 オーストラリアクイーンズランド州の 中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 5.1 本章の目的、方法

建築が長く使われるには、市場で循環し、所有者が変わっても利用されつづけるための体制を整備することが必要である。しかし、日本では既存の住宅が中古住宅として市場で流通し、再利用される率は低い。その理由の一つとして、中古住宅市場における情報の不足、そして情報を収集する第三者の立場の専門家による取引体制の不備があり、アメリカ、イギリスについてみてきた。ともに売主・買主責任があり、アメリカでは売主・買主それぞれに不動産業者が代理として関与し、イギリスでは売主・買主それぞれにソリシターが代理として関与する形態である。さらに物的性能の把握には、アメリカではインスペクター、イギリスではビルディングサーベヤーが関与し、建物情報を開示した取引体制が整備されている。

英米型では同様の体制が整えられるのか。そこで、オーストラリアに注目し、中古住宅取引における情報の質と量、および取引時における専門家の役割を明らかにする。さらに、取引を円滑、効率的に進める仕組みとして、地方自治体による情報の蓄積・開示の制度の実態を明らかにする。

取り上げる州は、中古住宅取引が多く、かつ木造の住宅が多い、クイーンズランド州である。クイーンズランド州は、英米の影響を受け、かつ地方自治体による情報の生成・蓄積・開示制度があり、買主および買主に依頼されたソリシターが行政から必要な情報を入手できる体制がある。また、クイーンズランド州は、オーストラリアのなかでも、不動産業界が売買時契約時にインスペクションを必要項目にし、建物検査員資格を消費者保護の立場からいち早く整備し、住宅建設に関する保険も行政で実施している消費者保護施策が強化されている州である。

クイーンズランド州は、日本の人口約20分の1の人口456.5万人（2012、Queensland Treasury and Trade）、住宅数188.9万戸（Queensland Government household and dwelling projections, 2011 edition, Office of Economic and Statistical Research, Queensland Treasury.）で、住宅取引の約8割が中古住宅（1999年）である<sup>文献1</sup>という住宅市場である。

調査は2009年3月に、関係団体へのヒヤリング調査と資料収集を実施した。

### 5.2 中古住宅売買の取引の流れ

住宅<sup>1</sup>を購入する場合は、不動産業者のインターネットや雑誌、業者の店舗・事務所に出向き、物件を把握する。中古住宅取引の流れは表5-1のとおりである。

---

<sup>1</sup> オーストラリアでは土地と建物は一体の不動産として取り扱われる。

表 5-1 中古住宅購入のフロー

1.	売主が物件情報を不動産業者を通じて提供する。
2.	買主が物件情報入手する。
3.	買主が物件を見て申込む。価格を交渉し、融資の手続きをする。
4.	融資機関は不動産鑑定士を通じて建物評価をする
5.	物件を抑えるために、買主は申込金を支払う。
6.	買主、売主は各々ソリシター（事務弁護士）と契約する。
7.	買主はソリシターに物件の調査を依頼する。
8.	買主ソリシターは登記や地方自治体から情報を収集する。
9.	売主ソリシターが契約書を作成する。
10.	売主ソリシターから買主ソリシターに契約書を渡す。
11.	契約書を確認する。締結前に FORM30C でクーリングオフの手続きをする。FORM27C で売主から買主に情報を開示し、契約を締結する。最終購入価格、引渡しの日を決める。建物検査（インスペクション）の日時等を記載する。
12.	買主は価格の 10% の金額を holding デポジットとして信託機関の信託口座に預ける。決算までの保全口座となる。
13.	登記する（公信力がある）。
14.	決算する。残金を払い、住宅の引渡しをうける。

住宅（購入前）検査は契約時に検査（期限）日<sup>2</sup>を契約条件とし、契約後に建物検査と害虫検査を行うことが多く、問題があれば契約を解除できる<sup>3</sup>。

売買契約・決算が終了した時点で、買主がローンを利用した場合は銀行が、現金購入の場合は買主のソリシターが、物件情報と最終価格を、州政府の自然資源省（登記所）に提出することが法的に義務付けられている。

### 5.3 住宅売買取引制度の変化（問題とそれへの対応）

2000 年法（Property Agents and Motor Dealers Act 2000）は、消費者保護の視点から業者への規制を厳しくしている。FORM30C により、契約の前に書面に署名すれば、5 営業日間のクーリングオフが可能となる制度が導入された。これは、不動産業者免許のない広告会社等から強引に営業され、契約した消費者が多く、社会問題化したためである。2001 年 7 月から開始した。FORM27C では、売主不動産業者による買主への情報開示制度を開始している。これは、消費者保護の一環として、不動産業者が誰から手数料を得るのかを開示することが目的である。さらに、売買可能価格を売主に低く提示し、買取り、それを買主に高値で販売する等の問題があったことから CMA<sup>4</sup>として、価格の妥当性を示すことが必要となった。

米国の多くの州で見られる、売主による住宅の状態の開示書（TDS ; Transaction Disclosure Statement）を添付する取引制度ではない。クイーンズランド州では不動産

<sup>2</sup> 期限は 14 日が設定されることが多い。

<sup>3</sup> ソリシターによる調査も契約後の実施が多い。その為、通常 12 日間かかる自治体調査は別料金を支払うと 3 日まで短縮できる（ブリスベン市）。

<sup>4</sup> Comparative Market Analysis は 2000 年法（PAMD）574A に規定されており、不動産業者は、5km 以内に立地する最近 6 カ月内の取引物件 3 以上を提示し、価格の妥当性を示すことが求められ、書類の 7 年間の保存義務がある。

協会<sup>5</sup>が 1996 年の標準住宅・住宅地契約書の改定時に、住宅検査（期限）日を取り決めて契約をし、検査の結果、問題があれば、契約解除できるようにしている。

## 5.4 取引に立ち会う専門家

### ①住宅取引に関与する不動産業者

不動産業者は売主あるいは売主の代理となる。Buyers agents という概念はあるが、実際に利用されることは少なく、基本的には不動産業者は売主側の代理人である<sup>6</sup>ことから、売主が不動産業者に手数料を支払う<sup>7</sup>。

不動産業には免許が必要である。不動産免許は州ごとに必要であり、州公正取引委員会（Office of Fair Trading）が出す。免許には、フルライセンス（業者用）、とセールスパーソンライセンスがある。前者は個人・会社が持ち、不動産業として会社を運営できる免許であり、日本で言う業者免許である。最低 23 科目<sup>8</sup>の単位を取得し、18 歳以上で、信託口座を持ち、保険加入等が必要となる。後者（証明書：Certificate of Sale）は不動産業の販売に係わる全員に必要なものである。18 歳以上で、7 科目の単位を取得する必要がある。通常、1 科目の講座は約半日で、最終試験はテキスト持込みで実施される。科目は、金融システム、リスク管理、不動産評価、クライアントとの付き合い方、不動産市場、不動産売買、売買のプロセス、不動産賃貸、プロパティマネジメント、不動産レポート、オークションによる不動産販売、信託口座の維持、マーケットプラン、不動産管理、不動産情報、書類管理等である。

### ②ソリシター（事務弁護士）

ソリシターは売主、買主の各々の代理の役割があるため、各々が別の人を雇用する。買主側ソリシターは物件に関する調査の他、取引全般に関する手順の紹介や他の専門職業家の推薦等を行う。調査は、公的な情報と売主の情報（破産状態にないか、本当に売る権利のある人か）などを調べる（調査内容は表 5-2）。尚、ソリシターの代わりにコンベヤンサー（Conveyancer 譲渡書士）が認められる州もあるが、クイーンズランド州では認められないため、取引のほとんどで、ソリシターが雇用される。ソリシターは州の資格で保険加入義務がある。

<sup>5</sup> The Real Estate Institute of Queensland ; 州の不動産業者の約 85%が所属しており、免許に関する教育等を実施している。協会加入の会社は協会倫理規準に従う必要がある。

<sup>6</sup> 一般契約、専任契約、専属専任契約の違いがある。後者 2 つの契約では 60 日以内とすることが規定されている。

<sup>7</sup> (売買価格×2.5%+450) ×1.1 (10%の消費税) AU ドルが上限と法で規定されている。買主は媒介手数料を支払わないが、ソリシター費用 (約 2000~4000AU ドル) や建物検査や害虫検査費用 (各約 350 ドル) を支払う。

<sup>8</sup> 講習を実施する機関により科目、科目数などが異なる。本例は、不動産協会が実施する場合である。

表 5-2 ソリシターが調べる内容<sup>9</sup>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・登記簿調査（日時；決算時も含め2回）</li> <li>・登記されている図面</li> <li>・税金調査・水道利用料調査</li> <li>・下水・排水管位置調査</li> <li>・建物記録調査（建築許可等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路調査 ・洪水調査</li> <li>・汚染地調査</li> <li>・エネルギー調査</li> <li>・裁判所からの通知調査</li> <li>・保険調査・電話線調査など</li> </ul>
---	---

### ③住宅検査士（インスペクター）

オーストラリアでは「メルボルン周辺で大きな建物の売買には住宅検査が行われており、それが他の州に広がっていった。検査は、Australian Institute of Surveyor の会員のビルディングサーベヤーが中心となり、行っていた。しかし、免許が必要なかったことから、建築士が住宅検査に参入し、さらに建設会社も住宅検査に参入するようになった。

クイーンズランド州では、古い木造住宅が多く、売買契約時にシロアリや腐朽によるトラブルが多発した。それらの売買契約に関するトラブルから不動産業者を守るために、1994年に州不動産協会はモデル売買契約書のなかに、住宅検査の有無を記入する欄を設け、売主にその書類の添付義務を課し、買主にその請求権を与えていた。書類が添付されていない場合、それを請求しない買主の責任となる。しかし、それでも売主側の虚偽行為が多発し、トラブルの予防とならなかったために、1996年にモデル売買契約書を改定し、契約解消期限を検査実施日の17時とし、その日を契約書に記入することにした。これにより、住宅検査義務は買主側となり、売買に関するトラブルを回避できるため、不動産業者は買主に住宅検査を積極的に進め、飛躍的に普及することとなった。」<sup>10</sup>

また、クイーンズランドでは、住宅及び付属物を検査し、助言や報告書を作成する住宅検査員（インスペクター）は、1991年の Building Service Authority (BSA) Act に基づいて、2000年7月1日から免許制となり、州の建設関係免許を統括する BSA で資格認定を受け、専門の分野の免許（Completed Building Inspection Licence）を取らなければ業務ができない<sup>11</sup>。違反すると罰せられる。購入前住宅検査士の資格取得には、1.建設業免許保持者（builder）、2. 5年間のビルダーか BS（建物検査員）としての実務経験、3.職業賠償保険加入が必要である。約9割の中古住宅購入者が住宅検査を利用している。

### ④不動産鑑定士

不動産評価をするのは不動産鑑定士（valuer）で、大学で関連分野を学び、2年の実務経験が必要である。不動産鑑定協会(Australian Properties Institute)に約9割が所属する。

<sup>9</sup> 登記簿調査（登記簿上の住所、登記番号、登記簿上の所有者、付帯負担、登記されているリース、差し止め請求）、登記されている図（図面の場所と付帯負担）、地方行政税金調査（市税の情報）、地方行政都市計画、地方行政下水道配水管計画、地方行政建築記録調査、土地税、交通省が許可している交通網申請、主要道、汚染調査結果、裁判登録、水道使用量、歴史的建造物、電話線など、その他（洪水、都市計画、プール規制、海岸線管理、海岸保護、遺産指定、採掘権など）。

<sup>10</sup> 既存住宅検査システム研究会：既存住宅の検査制度の実現に向けて p.9 2001.9.30

<sup>11</sup>BSA では 2009年3月現在 58 の免許を提供している。

住宅売買時に買主が不動産評価を不動産鑑定士に依頼することは少ない<sup>12</sup>。融資銀行は提携の不動産鑑定士に担保物件査定を依頼する。

## 5.5 取引時の住宅情報

### ①不動産業者から提供される情報

広告などで示される住宅に関する情報は少ない。不動産業者の物件情報に記載される一般的な内容は、10行程度の分量で、写真と1.物件の特徴を示すキャッチコピー、2.価格、3.住所、4.物件概要（寝室数、立地及び建物、付属施設の概要）、5.売買可能時期、家具付か否か、6.連絡先である。これ以上の詳細な情報は買主がソリシターに依頼し、収集する。

### ②売買契約書および契約時の添付書類

売主にはアメリカの TDS や日本の重要事項説明書は求められないが、安全スイッチ (approved safety switch) と火災報知機 (compliant smoke alarm) の設置状態の情報開示の必要性がある。

### ③ソリシターによる調査結果報告書

ソリシターは登記簿上の情報（番号、登記上住所、所有者、地役権等の権利、行政上の助言等）や地方自治体調査（council search）等の調査結果を買主に報告する。

### ④住宅検査（pre-purchase inspection）報告書

BSA の標準的な住宅購入前検査およびそれに含まれる情報は表 5-3 である。法律に適合しているのか否かを示すものでなく、状態を示すものであり、現場調査に約 1.5 時間、報告書作成に約 1.5 時間をかけて仕上げる。

表 5-3 住宅検査報告書の内容

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・注意事項、検査員の名前・住所、免許番号、登録場所、対象不動産</li><li>・重要な欠陥、軽微な欠陥、安全性の問題、限界、詳細調査の奨励、条件、結論、要約</li><li>・検査対象となる建物と設備：建物全部の部位と状態</li></ul> |
|--|

### ⑤その他の情報

建設業者の実績や問題のある不動産業者名は関連団体のホームページで確認できる。住宅取引価格は SmartMap（売買価格、月日、大きさ等）等により、確認ができる。

<sup>12</sup>行政は買主が不動産鑑定士に評価書 (valuation report) を依頼することを奨励するが、実態は少ない。その理由は、費用に約 400AU ドルがかかること、銀行が不動産鑑定士を使い担保物件を査定すること、不動産業者が「必要ない」と促している等がある（現地聞き取り調査時による）。



## 5.6 建物情報蓄積の州および市の取り組み

### ①中古住宅取引における自治体調査制度の利用

クイーンズランド州の各自治体は、建物に番号を付け<sup>13</sup>て建物別に履歴情報（Building Record）を整備し、正当な理由のある消費者の調査申請に対して情報提供（Council Search）している<sup>14</sup>。中古住宅購入者の85%以上（うち95%が代理人の事務弁護士）が、開発申請以降の建物情報が入手できる自治体調査制度を利用している<sup>15</sup>。

表 5-4 情報の生成・蓄積と公開に関する州の取り組み

1	建築認可、施工検査の民間開放	それまで地方公共団体が行っていた建築認可や施工検査を民間に開放し、時間と費用の節約を実現
	地方自治体内組織の改編	内部の専門職業家を外部に出すなど部署の編成の見直し
	建設統一法の新設	60にもわたる関係法を統一
	PC資格の創設	州内全域で営業できる民間資格の創設。有効期間は1年でセミナーや研修に参加して研鑽すれば延長可能。責任を持たせ、建築工事の質の確保を図る
	統一施工検査義務	基礎・スラブ・構造体・完了の4段階検査の義務の明確化
	建築認可申請区分の一本化	小規模建築認可申請も大規模と同様にした
	担当窓口と申請書類の一元化	1の建物、1の開発に対して、建築主は1の申請書ですべて手続きできるしくみ構築
	情報や記録の蓄積	PCが申請書作成し建築認可の点検を行い、計画や配管の認可を受けるため1部を地方公共団体に。地方自治体の承認通知が戻れば建築認可。PCは各段階の施工検査を行い証明書を出す。完了検査証明書発行から5日以内に検査関係書類の写しを地方自治体のAssessment Managerに提出。自治体の建築認可の書類とともに建物存続期間中保管。建築主は保管費用を一括で支払う
2	中古住宅価格の蓄積	地方自治体と州全体のPC業務の監視
3	登記業務	ローンを利用した不動産売買が成立した場合は銀行が、現金購入の場合は買手側のソリシターが、物件情報と制約価格を州政府の自然資源省に通知
4	土地価格の評価	自然資源省は、土地の規模、所有権移動など土地の歴史を記録
5	地図情報の開示	課税目的で土地価格評価。市は当該評価額にもとづいて課税
		SmartMapの名称で、不動産売買、地籍図、評価、調査などの情報を開示。面積、敷地境界線、取引価格などの情報を販売する

PC 建物検査士

### ②建築認可手続きの改革と建物情報の蓄積

1997年に州政府は60にも及ぶ法律を一元化した統一計画法（IPA ; Integrated Planning Act）を制定し、開発に対する州と地方政府の評価と認可の手順の統合のための統一開発評価システム（IDAS ; Integrated Development Assessment System）を規定し

<sup>13</sup> 番号の付け方は厳密に決められていない。フラット型の共同住宅の場合、開発事業者やサーベヤーにより違いもあるが、基本的には、共用部分および専有部分に番号が付けられる。

<sup>14</sup> 不動産取引調査（Conveyance Search）、財産調査（Property Search）、記録調査（Record Search）など、呼称は地方自治体により異なる。本章では、消費者の申請に対して地方自治体が保有する情報を調査し、必要な編纂を行って提供するしくみを自治体調査（Council Search）という。

<sup>15</sup> 州内で用いられる売買契約において、契約後14日間であれば欠陥を理由に契約解除できるとしたうえで、この期間内に調査をすることが多い。

た。これにより、それまで個別の法律のもとで多くの部署に提出しなければならなかった開発認可申請の窓口の一元化が図られた。

あわせて、建築認可、施工検査業務を民間に開放した。建築申請、認可及び施工検査を行う建物検査士（PC；Private Certifier）制度を創設し、1998年4月30日以降、建築主は行政かPCを選択して認可手続きできるようになった。建築主は申請から検査までの手続きを一人のPCに一括して依頼することで、時間と費用が節約できる<sup>16</sup>。

施工検査は、基礎、スラブ、構造、完了の4段階である。PCは検査から5日以内の報告義務があり、地方自治体の評価責任者（Assessment Manager）に証明書を提出する<sup>17</sup>。PCから提出された書類が地方自治体に保管される。自治体担当者は、該当事項をコンピューターに入力等して建物情報として整備し、自治体調査に供する<sup>18</sup>。州は登記情報を蓄積するほか、不動産取引価格、地籍、評価額などの情報を公開し（SmartMap）、誰でもインターネットで入手できる。

### ③自治体調査制度への市の取り組み

#### (1) ブリスベン市

ブリスベン市が不動産取引のために提供（Conveyance Search）する情報は、記録の調査、市税の請求残高、計画および開発の証明および建物調査（Building Searches）である（表5-5）。消費者やソリシターはインターネットでこれらの書類の写しの交付を申請することができる。

建物調査は建物記録調査（Building Record Search）、建物検査調査（Building Inspection Search）、建物区分の証明（Certificate of Classification）およびその他情報で構成される。建物記録（Building Record）として、ブリスベン市では建築許可について1946年以降の記録が保管され、1984年以降は電子媒体で保管される。設計図書については1987年より前のものは破棄されているが、戸建て住宅については1987年以降紙媒体で保管されている。2003年以降PCがオンラインで提出したものは設計図書についても電子媒体として残っている。

---

<sup>16</sup> PCになれるのはビルディングサーベヤー（BS）である。PCは第三者の立場に立つ専門家であるが、報酬を依頼者からもらうために、独立性が保たれない危険性があり、改善点のひとつである。

<sup>17</sup> 4段階とも同一PCが検査しなければならないわけではない（ブリスベン市）。PCができるのは、計画、建築、水道のうち、建築の認可である。新築のほか、増改築、改造、大規模修繕の殆どの工事で、認可が必要である。

<sup>18</sup> 建物情報の保存義務は10年間であったが、IDAS導入後は建物が壊れるまでとした。自治体調査制度で情報が一元化され情報の開示性も高まった。

表 5-5 ブリスベン市の不動産取引調査の内容

1. 記録の調査	
1-1 財務情報	・市税・現在の財務状況・課税評価額・土地面積・水道料金と直近メーター値・下水料金・水道接続料・ゴミ料金・法的回復費用・免除金
1-2 建築・交通情報	・歴史的建造物の該当・交通計画(道路拡幅等)・建築物に対する通告・拡張の計画
1-3 洪水情報	・川、運河、満潮の洪水の危険・嵐の大水の記録・洪水調査報告
1-4 下水施設情報	・マンホールの数・逆流防止装置・排水の結合・その他排水に関する情報・ゴミ処理排水管の計画・排水網・欠点の内容
1-5 一般情報	・市の許可
2. 市税の請求残高	
一般に売買契約前に調査する	
3. 計画および開発の証明	
3-1 限定証明	・計画方針関連の記述・建築物に対する指示・建築物の重大な変更
3-2 標準証明	・限定証明の内容および・開発許可の通知・開発許可の警備な変更・開発許可に対する裁判所の判断・市の開発許可の条件に対する合意・市のインフラに対する合意など
3-3 全部証明	・限定証明、標準証明の内容および・開発条件に対する現況の合致状況・市のインフラ合意がある場合について、守られていない義務、支払の保証、市が認識している違反事項など
4. 建物調査	
4-1 建物記録調査	・1946年以降の建築許可の詳細(平面図等は含まない)
4-2 建物検査調査	・建築申請の受理にもとづく建物調査の詳細。建物調査が行われているか、構造証明が発行されているかにかかわらず行われる。戸建住宅や駐車場は1980年代中盤以降、他は1976年以降保存される
4-3 建物区分の証明	・1976年4月1日以降の建物区分の証明書
4-4 財産への通告	1975年建築法にもとづく通告の詳細
4-5 その他の情報	以上で明らかにされない情報。施工者の住所氏名、建築家の住所氏名、土壌汚染、建物建築費の概算など

表 5-6 ブリスベン市の建物記録の内容

期間	媒体	内容等
1946-1983	マイクロフィルム	建築許可の手書きの記録
1984-現在	電子媒体	建築許可のコンピュータ記録
1987-現在	紙媒体 (戸建て住宅)	設計図面と書類がカウンシルに保管
		・1987年以前の許可は1975建築法にもとづいて破棄 ・2003年以降PC'erがオンラインで提出している場合は電子媒体の図面と書類
1972-1983	マイクロフィルム (商業・集合住宅)	平面図の画像と書類
1984-現在	紙媒体 (商業・集合住宅)	平面図と書類

表 5-7 ゴールドコースト市の財産調査の内容

1. 市税の調査	
1-1 公共料金調査	・面積・評価額・所有者・州の消防徴収額・公園負担金・市の交通改善費・オープンスペース維持費・レクリエーションスペース費・ごみ処理費・郊外消防費・上下水費用請求額、請求残高
1-2 水道メーター	・水道メーター読み取り
2. 洪水レベル	
・指定洪水レベル・調査された床の高さ・土地の中央部高さ	
3. 海岸線建物後退	
3-1 運河からの後退	・運河、水路からの後退距離
3-2 巨礫の海岸防潮	・防潮堤位置・セットバック位置・基礎のライン・保証できない範囲
4. 上下水道網	
4-1 敷地内排水施設	・排水管位置・試験結果・将来計画
4-2 下水管位置	・市の幹線含む下水管網
5. 計画および開発の証明	
5-1 限定証明	—
5-2 標準証明	—
5-3 全部証明	・計画方針との関係・公共料金負担規定との関係・州の計画規定との関係・適用になる特別の規定・計画許可時の指示書・条件への適合
6. 建物情報	
6-1 詳細情報の抜粋	・建物施工者、排水管施工者、タイプ、建築許可番号と日付、基礎検査、スラブ検査、構造検査、完成検査、特記事項
6-2 建物遵法性調査	・購入前調査手続きの必須部分・大規模建築物・営業用施設の衛生
6-3 スイミングプール	・プールおよびスバのフェンスの調査
6-4 建物区分の証明	・所有者・管理者・建物区分、消防設備点検

検査記録 (Inspection Record) として、戸建て住宅は 1987 年以降、商業用建物は 1976 年以降のものが保管されている。PC の資料の保管期間は 5 年であるが、提出義務を果たさないまま期間が経過すると、情報の保管が達成できない。調査時点ではシステム上および人為的ミス懸念から、建物記録の完全電子化が達成できていなかった。

計画および開発の証明には限定・標準・全部の 3 種類がある。通常取引では標準証明が用いられることが多い。全部証明は実際に市の担当員が現地に出かけて調査し、開発許可の内容や条件と現況の比較を行うもので、高額な取引などで採用される。

現在、市には建築認可の部署がなく、自治体調査の担当者が調査申請に応じてデータを集めて編纂し、手数料の内訳とともに結果報告する。表 5-6 に含まれないものも、資料があれば管轄部署より別途提供され、消費者やソリシターは、PC が地方自治体に提出した図面を見ることや、コピーを入手することができる。

## (2) ゴールドコースト市

ゴールドコースト市が財産調査のために (Property Search) 提供する情報は、市税の調査、洪水レベル、海岸線建物後退、上下水道網、計画および開発の証明と建物情報である。

ゴールドコースト市は 1995 年アルバート郡と合併し、公共調査のために住宅用、商業用を問わず存続期間中の建物記録を残すことを決定した。1991 年以降の全住宅の申請書をスキャナーを用いて電子化したが、州の方針により紙媒体も保存することとなった。商業用については州の承諾を得て 1998 年から 2004 年までマイクロフィルムで保管している。2004 年以降は紙媒体でみることができる。図面はキャドシステムを利用して管理しているが、個人情報と著作権の問題があり、外部に公開していない。

行政には電子情報の蓄積ができ、警察、消防などの緊急活動が迅速になる利点がある。所有者は建物の経年数や構造にかかわらず、増改築時に建物プランや排水設備図を利用することが可能である。

## 5.7 まとめ：日本への教訓と課題

日本と比べると、第一に住宅売買時における情報は、詳細な情報、特に洪水等の自然災害への配慮も含めた情報が開示される。専門家に依頼して、登記、建築許可、供給処理施設、税金、土壌汚染等の調査を行うことが一般化している。建物情報としては、行政の情報にあわせ、住宅検査による情報が買主の意志で入手できる。わが国と比して買主の意志で多面的な情報入手が可能である（表 5-8）。

第二にオーストラリアでは住宅取引に多様な専門家が立会う（表 5-9.10）。買主側に立ち、建物や権利関係の調査等を行うソリシター、住宅検査士（免許制）が存在し円滑な取引を推進する。特に不動産業者の仕事は売主と買主を引き合わせることにあるが、さらに限定的な情報開示義務がある。日本で不動産業者が行う調査は、事務弁護士であるソリシターが行う。双方代理にならないように、売主・買主それぞれに代理として、ソリシターが関与する。また、不動産取引に関与するすべての業者がアメリカと同様にライセンスを保持していることは、情報の質の担保につながる。

第三に中古住宅取引にかかる費用は日本の事例に比べると、買主側は媒介業者への手数料支払いの必要はないが、ソリシターや住宅検査員への依頼費用がかかる。売主と買主の両者をあわせても日本よりも高くない（表 5-11）。

第四に住宅履歴情報の生成、ストックと開示に地方自治体の大きな関与が見られる（表 5-12）。建設・開発時の情報・図面が電子化され、情報蓄積され、中古住宅取引に利用される。また、銀行やソリシターにより、売買の情報が登記される。登記を利用し、住宅に関する情報を速やかに確認することが可能となっている。

第五に、売買契約書に住宅検査が位置づけられ、契約時に検査（期限）日を契約条件とし、契約後に建物検査と害虫検査を行うことが多く、問題があれば契約を解除できる。

第六に、日本の中古住宅取引でも関心になっている価格の妥当性を示すことが不動産業者に義務づけられている。

以上のように中古住宅市場における情報の非対称性を小さくする体制が整備されている。

クイーンズランド州では、行政手続きを契機とする情報を市が管理し建物情報として蓄積する。消費者は手数料を支払えば情報を入手でき、市は収入が得られる。事前に調査できる環境を整備することで、買主のリスクを低減することができ、中古住宅取引に利用される。申請時だけでなく現況の遵法性や公共料金の未払いを公共がチェックする仕組みが信頼の背景にある。

行政による情報の一元化、不動産業者のランクによる質の向上、ソリシターによる契約の立ち合いは取引の効率化とトラブル予防につながっている。

また、英米型では、①買主・売主にはそれぞれ代理の専門家が立ち会う、②双方代理にはならない体制、③価格の妥当性を消費者に示す仕組みがあり、アメリカとオーストラリアでは、④不動産業者にはランクを設け、すぐに誰でも消費者への対応ができるわけではなく、会社設立には実務経験が求められる体制がある。⑤建物検査を、買主責任としており、買主にも情報収集責任を負わせている。

こうした体制を我が国に導入するには、消費者責任の考え方の導入を基本とし、業者の育成、情報の効率的な連携、特に情報の蓄積から活用のシステムの整備、価格の妥当性を

はじめとし、情報の開示の推進体制、そしてインスペクションを標準的な契約書で位置づける必要がある。

表 5-8 住宅売買時の情報内容、入手時期・提供者等の比較

◎関連項目多い、○関連項目あり、△任意項目、×関連項目なし

	日本:重説 契約書	オーストラリア 契約書	オーストラリア ソリシター報告書	オーストラリア 住宅検査書
住宅：大きさ・構造	○	×	○	◎
修繕履歴・建物状態	×	×	○	×
省エネ性能項目	×	×	×	◎
土地：大きさ	○	×	○	×
住環境 法規制	○	×	×	×
ハード面	×	×	○	×
ソフト面：管理	○	×	×	×
近隣	×	×	○	×
取引条件：価格	○	○	×	×
所有形態	○	×	○	×
占有	○	×	×	×
修繕の費用負担	×	×	×	×
情報入手時期	契約前・時	契約時	契約前	契約後
情報提供者/ 意思決定者	売主・不動産業 者/	ソリシター/ 買主・売主	ソリシター/ 買主	住宅検査員 / 買主

表 5-9 情報の調査・開示の担当者 網掛け部分：法律で決められた部分

		日本	オーストラリア	
情報の調査	契約書を作成・内容確認（住宅物的性能、土地権利、住環境権利、契約内容等）	不動産業者	ソリシター	
	権利関係登記簿・売主確認	不動産業者	ソリシター	
	公的な規制：地籍図、公法・都市計画確認	不動産業者	ソリシター	
情報の開示	住宅検査	劣化度	(住宅診断士)	インスペクター(2000年から免許制、9割実施)
		有害物質	アスベストのみ業者	安全スイッチと火災報知機の情報開示(不動産業者)
		災害危険	なし	洪水などの情報、インスペクター
	土地の居住性関連項目	(売主)	ソリシター(市への調査)	
	住環境の居住性(周辺環境等)関連項目	(売主)	ソリシター(市への調査)	
	住環境の居住性(管理)関連項目	不動産業者	ソリシター(市への調査)	
	取引条件の居住性関連項目	(売主)	ソリシター(市への調査) 価格の妥当性(不動産業者) 不動産業者の雇用者	

表 5-10 オーストラリア クイーンズランド州で中古住宅取引に関する専門家

	不動産業者	インスペクター	ソリシター
専門性	○	○ 免許制	○
独立性	×	○ 独立	×
不動産取引の専属性	○ 不動産取引における客探しの専門家	△ 取引に関与する専門家であるが、他の検査なども行う	×

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない

表 5-11 中古住宅取引費用

手数料は（売買価格×2.5%+450）×1.1（10%の消費税）AUドルが上限と法で規定されている。買主は媒介手数料を支払わないが、ソリシター費用（約2000～4000AUドル）や建物検査や害虫検査費用（各約350AUドル）を支払う。日本より特に高くはない。売主・買主の合計取引費用は日本より高くない。

住宅価格5000万円の場合、手数料約140万円、ソリシター費用約30×2、検査費用3.5万円×2  
直接取引費用の合計は、207万円で、日本より費用は低い。

表 5-12 日本の6課題に対するクイーンズランド州の現状と背景及び実行のための制度

	現状	背景及び実行のための制度等
①情報の量	詳細な情報、特に洪水等の自然災害への配慮も含めた情報が開示される。買主の意志で多面的な情報入手が可能である。売買価格とその妥当性も示される。	専門家（ソリシター）に依頼して、登記、建築許可、供給処理施設、税金、土壌汚染等の調査を行うことが一般化している。建物情報としては、行政の情報にあわせ、住宅検査による情報が買主の意志で入手できる。価格妥当性などは法で規定。インターネットでも情報収集が可能。
②情報の質（信頼性）	多様な専門家が立会い、情報を生成、確認、開示し、情報は有資格者によって取り扱われる。	建物や権利関係の調査等を行うソリシター、住宅検査士（資格制度）が存在する。法で義務付けられている情報は多くは無いが、価格情報の開示、売買価格情報の報告は法で決められている。
③実効性	売買価格など、社会問題となった項目は開示を法で義務化している。	また、地方自治体による情報の生成・ストック・開示により情報の精度、調査期間が短くなる。
④開示時期	契約に際してソリシターが調査。建物検査は契約前。あるいは契約後は解除条件になる。	
⑤開示費用	直接取引費用の売主・買主合計は日本と比較し、低い。買主側は媒介業者への手数料支払いの必要はないが、ソリシターや住宅検査員への依頼費用がかかる。	地方自治体の情報を活用することで、情報生成・蓄積・活用の費用が大きく係らない。また、自治体の収入にもなる。
⑥開示の担当者	不動産業者は取引に関与するが、専門家であるソリシターと住宅検査員が情報の確認を行い、開示する。	不動産業者以外にも取引に関与する体制が構築されている。ソリシターが双方に入るなど、双方代理を避ける体制がある。

参考文献

1. 中野迪代：豪州における戸建住宅所有の住宅保全行為を支援する社会システムに関する研究 大阪市立大学学位請求論文 2002

## 第6章 フランスの中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 6.1 本章の目的、方法

日本では新築住宅の流通量が全体の約9割を占め、性能の問題は不動産業者の売主の瑕疵担保責任強化で対応されてきたこと、成長社会では中古住宅売却時に土地が含み益を生み、中古住宅の適正評価の需要が低かったこと、日本では住宅の永住意識が高く、中古住宅の流通需要が低いことから、売主や買主による情報収集・開示による住宅の状態を明らかにした取引形態が整備されてこなかったと考えられる。しかし、少子高齢化社会ではライフステージにあわせた住宅・居住地の選択需要が高まり、中古住宅流通需要が高まること、その際土地の値上がり期待ができない成熟社会では環境に配慮し住宅の長命化と、その管理状態が市場で正しく評価されることへの期待が高まり、そのために適切な情報開示による取引体制が求められ<sup>1</sup>、その体制整備が課題となる。

しかし、我が国でこうした体制導入には第2章で示した検討すべき6つの課題がある。

1. 情報開示項目をどのように広げるのか。日本では住宅取引の契約前に重要事項説明を行うが、住宅性能の情報は少ない。
2. 開示情報、特に任意情報の信頼性をどう確保するのか。つまり、誰が情報を生成するのか。
3. 任意情報開示の実効性を高めるにはどのような方法が有効か。あるいは実効性を高める為に法定開示項目を増やすべきか。
4. 契約に必要な情報を、取引期間を長期化させずにいつだれがどう調査・開示するのか。不動産業者は既に取引時に多くの調査項目があり、新たな調査項目を課すことが取引の円滑化推進に必ずしも寄与しない可能性がある。住宅購入申込み後に買主が情報を収集する体制では、契約に至るまでに時間がかかり、情報収集調査を売主に拒否されないか。
5. 情報開示の推進の費用を誰が負担するのか。消費者は費用負担増加となり、市場の低迷につながらないか<sup>2</sup>。
6. だれが情報を開示すべきか。不動産業者だけの関与でよいのか。日本では重要事項説明は宅地建物取引主任者が行い、そのための調査は宅地建物取引業者（不動産業者）が行う。この体制でよいか。

以上の課題に対し、英米型のアメリカ、イギリス、オーストラリア等の中古住宅取引時

---

<sup>1</sup> 中古住宅流通の少ない理由として購入者の性能に関する不安が高いことがある。その解決方策として売主側の瑕疵担保責任強化が考えられるが、売主側（および不動産業者）の中古住宅流通意欲を阻害する要因となる可能性が高く、現実には困難であること（参考文献9）、また入居後に瑕疵や修繕の必要性の発見は、生活への影響が大きいこと、正当な価格で取引がされていない可能性が高いことから、瑕疵担保責任強化方策よりも、入居前に住宅の性能を把握する体制を整備することが必要であるという視点から本章では考察する。

<sup>2</sup> イギリスでは売主が物件情報を提供するHIP（Home Information Pack）の導入により取引コストが増加し、住宅市場の低迷につながっている（文献10 本論文第4章）。また、アメリカの住宅取引体制とわが国の体制を比し、アメリカでは買主負担は少ないが、売主負担は多くなり、取引コストは税金も含めてアメリカの場合は日本の1.3倍である。その理由はアメリカの不動産業者は業務量に対し、仲介手数料が高いとしている（文献11）。



に提供される情報、その生成および提供者、費用負担者等が明らかにしてきた<sup>3</sup>。これらの国では、住宅取引における買主責任が強く、買主が自ら費用を負担し、専門家を雇用し、住宅性能及び住宅の権利に関する情報を収集する体制を基本とする。しかし、中古住宅では売買が成立しない場合でも買主に情報収集費用負担の必要性があること、契約に至るまでの時間が長いこと等から、イギリスでは買主側の情報収集に加え、売主側から情報提供をする HIP (Home Information Pack) 制度が導入された。つまり、前述の検討課題の主に第四、第五の問題を回避するためである。情報は売主側から提供されるが、その生成は売主や不動産業者ではなく第三者による。こうした第三者による情報生成及びその情報の提供を売主側に義務付けている国は、前述のイギリスと、フランス、デンマークのみである<sup>4</sup>。そこで、本章では大陸型であり、売主からの情報提供を義務付けているフランスに注目し、6つの課題を考察する。

フランスは人口 6660 万人 (2015)、住宅数 2628 万戸 (Insee, enquête logement 2006)、中古住宅年間流通量 59.4~78.3 万戸 (2010 年実績 INSEE、2001~2008 年は年間約 80 万戸)<sup>5</sup>で、日本の人口は約半分であるが、ほぼ同量の年間住宅流通量があり、その約 7 割が中古住宅であるという住宅市場である。その状況の中で不動産業者は売主側の業者のみの体制が多く、アメリカ、イギリス、オーストラリアのようにサーベヤーやインスペクターの専門家の立会いは少ない。つまり、日本の中古住宅取引体制と似ている。しかし、売主からの情報提供の制度がある。イギリスの HIP 制度では売主側から提供される情報の信頼性や有効期間、売主負担で行うために買主の情報への関心が低い等の課題である<sup>6</sup>ので、フランスの売り主側からの情報提供制度の効果及び課題についても明らかにする。

また、フランスでは区分所有型マンションの管理の状態を中古住宅購入予定者があらかじめ把握できる制度がある。第 2 章に示したように、マンションの中古住宅売買においては購入検討段階から管理情報の把握が必要である。管理情報の蓄積・開示の制度と、その影響・効果についても明らかにする。

調査は 2008 年 3 月にフランスパリで関係者及び住宅購入経験者に聞取調査および資料収集を実施し、2008 年 12 月に再度、関係者への聞取調査と資料収集を実施した<sup>7</sup>。また、

---

<sup>3</sup> アメリカ (カリフォルニア州) では住宅取引の約 8 割は中古住宅で、買主側に売主側と独立した不動産業者 (免許制) が買主のために取引住宅の情報を集める。この業者と、建物検査を行うインスペクター (住宅検査士)、エスクロー等の専門家が住宅取引に立会う。売主側から提供される情報開示レポート (告知書: TDS)、不動産業者により作成される契約合意書、インスペクターによる住宅検査書等の情報が提供される。イギリスでは住宅取引の約 9 割は中古住宅で、通常は不動産業者 (免許制ではない) は売主側の業者のみの体制である。しかし買主はサーベヤーを雇用し、建物の検査・評価を依頼する。またソリシターが買主の代理として取引に関与し必要な情報を収集する。オーストラリア (クイーンズランド州) では住宅取引の約 8 割が中古住宅で、多くは不動産業者 (免許制) は売主側業者のみが多い。買主はインスペクターを雇用し、建物の検査を依頼する。またソリシターが買主の代理として取引に関与し必要な情報を収集する (参考文献 3.4.5、本論文第 3 章、第 4 章、第 5 章)。

<sup>4</sup> 文献 9。日本は第三者でないためここには含めていない。

<sup>5</sup> 篠原 二三夫: 基礎研レポート 欧州住宅市場の現状と今後 ~ EU 危機は米国を上回るのか ~ 2012. 6. 29 より

<sup>6</sup> 文献 4。

<sup>7</sup> フランス公証人連盟 (Chambre de Notaire en France)、フランス不動産業者連合「FNAIM」、フランス再生資源開発及び国土調整省 (Ministre de l' Ecologie, de l' Energy de Développement durable, et de l' Aménagement du territoire)、不動産業者、公証人、弁護士、建築士、住宅購入経験者などに聞取調

マンションの情報開示制度の調査は 2009 年 3 月および 9 月にパリにて実施した。

## 6.2. 住宅売買取引制度（中古住宅の場合）

### ①住宅売買取引の流れと費用負担者（図 6-1.表 6-1）

売主が情報提示する中古住宅売買取引の流れと費用負担者は次の通りである。消費者が住宅を購入する場合、不動産業者の店舗に出向き、物件紹介を受ける場合と情報誌で売買情報を把握し、売主に直接交渉する場合がある。不動産業者が関与する取引は全体取引の約半数<sup>8</sup>である。また、住宅取引の 66.4%<sup>9</sup>が中古住宅取引である。

中古住宅売買時に売主がディアグノスティック（Diagnostic 不動産売買に必要な法定測量及び鑑定）を行い、住宅を売りに出す。ディアグノスティックは電気、ガスの効率性やアスベスト、白蟻等の検査で、1997 年以降法的義務となり、段階的に項目が増えている。売主が費用を負担し、仮契約までに測量・鑑定を依頼する。費用は部屋数か住戸広さ（㎡）により決まり、400～600 ユーロが多い。

買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じ、あるいは直接購入希望の意思を伝える。売主が購入希望を受け取り、売買に関する合意が成立すると、「購買提案書」を作成する。買主が提案価格を提示し、その書類に署名をし、金額が売主と合意するとその書類に署名をする。この段階では完全な成立ではなく、「合意」と見なされる。売主は、買主が提示する提案価格が、宣伝販売価格（媒体や仲介不動産業者の販売書類等に明示されている価格）より低い価格の場合は署名を拒否することができるが、提案価格が宣伝販売価格と同額もしくはそれより高い価格で提示された場合は、提案を受け入れ、署名する義務がある<sup>10</sup>。同書類に双方からの署名が完了すると、公証人（Notaire）に依頼し、仮契約に進む。

売主と買主が売買合意を交わし、仮契約に進む間、買主側には 7 日間のクーリングオフ期間がある。売主側には原則としてクーリングオフはない。合意を撤回する場合は、売主は物件所在県の簡易裁判所へ申し出て、購買提案書の無効手続きを取らなくてはならない。

仮契約は、売主と買主が公証人の前で「購入誓約書」に署名する。この段階で売買が成立する。物件価格の 6～10%の金額を、売主・買主ともに公証人に預ける。この時点で公

---

査と資料収集を実施した。

<sup>8</sup> 現地での聞き取り調査及び文献 6 など。

<sup>9</sup> 本数字は文献 1 のものであるが、以下の統計によると、パリを含むイル.ド.フランス県 2008 年 4 月～6 月に関しては、88%となる。

・同県の中古住宅物件総取引数（2008 年 4 月～6 月）；42,100 件（内集合住宅 28,700 件、一棟家屋 12,700 件）（出典：イル.ド.フランス県公証人連盟、Immobilier Mensuel）Notaires Paris- Ils de France, Immobilier Mensuel, juillet 2008。・同県の新築物件総取引数（2008 年 4 月～6 月）；4,076 件（内集合住宅 3,960 件、一棟家屋 665 件）（出典：フランス再生資源開発及び国土調整省統計）、Ministre de l' Ecologie, de l' Energy de Développement durable, et de l' Aménagement du territoire, SESP Infos Rapides, N° 450, août 2008。・中古住宅取引数/（中古住宅取引数+新築住宅取引数）×100（%）により 88%となる。

<sup>10</sup> この規定は売主と業者が交わす MANDAT（物件売却委任状）に明記されている。署名した価格は変更できるが、その度書面（署名付）で価格変更を業者へ通知する必要がある（1979 年 7 月 13 日法、79-896 項）。

証人に預けた手付金を諦めれば契約を止めることができる。つまり、本契約までは売主・買主ともに法的な罰則なしに、手付金放棄でそれまでの申込みの取り下げができる。

公証人が物件調査を行い、問題がなければ本契約締結となる。調査する内容は、売主・買主は契約行為の資格者か、抵当権の目的物でないか、白蟻や発がん性物質の問題はないか、建物の構造が合法かなどである。

契約書原案は不動産業者あるいは弁護士が作成し、契約に公証人が立会う。契約書は公正証書となる。公証人の立会いは法では決められていないが、実際にはほとんどの契約で公証人が立会う<sup>11</sup>。公証人雇用費用は買主が負担する。売買価格の2.5～5%程度である。

住宅売買では買主側と売主側それぞれ別の不動産業者が担当する場合もあるが、多くは1社が売主・買主側を仲介することが多い。不動産業者は売主から手数料を得る。手数料は売買価格に含まれ、売買価格の5～10%であるが、金額は法律で制限はない。なお、不動産業者は売主と物件売却委任契約を締結し、「仲介」を行う。

買主は、住宅購入を決める前に、自ら建築士を雇用し、建物調査を実施することもある。しかし、集合住宅の専有部分に関してはほとんど実施されない。建築士は、イギリスのサーベヤーのように価格査定・評価は行わない。検査を行う場合には、通常は仮契約の前に行う。

日本のように契約に先立ち、不動産業者からの重要事項説明制度はないが、重要な事項の説明は、商慣習上、仮契約前に行う「購買提案書」に買主が署名する前に行われ、さらに契約前に口頭で公証人が説明をする。契約締結後、引渡し、登記を行う<sup>12</sup>。なお、フランスでは、売主の瑕疵担保責任はなく、売主に「偽り」がある場合は契約解除となる。

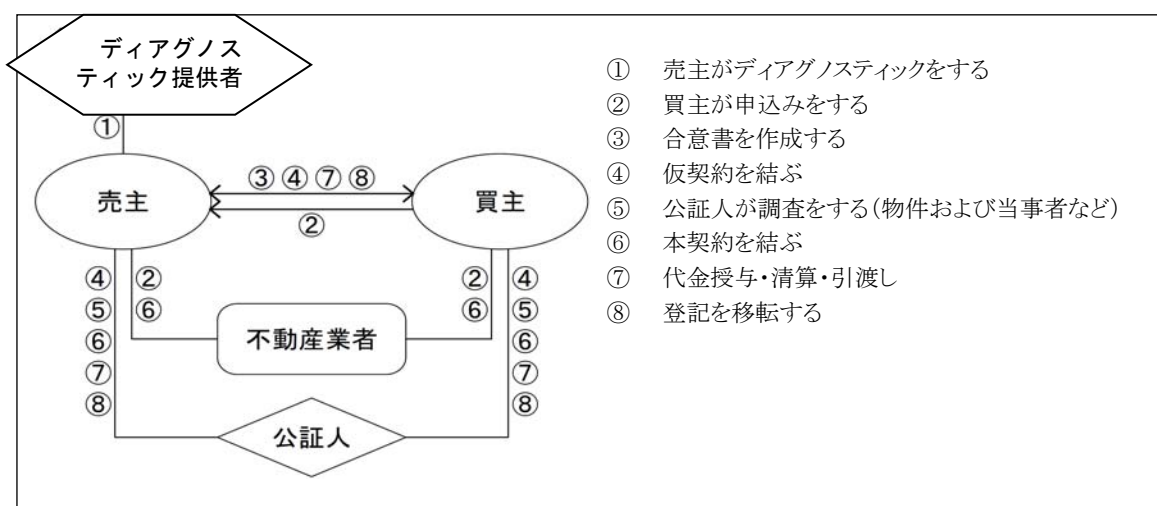


図 6-1 中古住宅売買の関係者の関係図

<sup>11</sup> 個人間、不動産業者仲介に関わらず、住宅及び商業不動産の売買に関しては当該不動産の所有権 (titre du propriété) 譲渡に関する書類を作成する必要がある (Code Civil-1583 民法第 1583 条)。この不動産登記簿の原本となる書類<権利譲渡書類>を作成し登記手続きするために法曹資格者 (公証人、弁護士) に依頼することを法律で義務付けてはいないが、現実には殆どの取引が公証人を通して行われる。

<sup>12</sup> 登記は対抗要件となるが、公信力はない (参考文献 2 P.11)。

取引費用は部屋数か住戸広さ（㎡）により決まり、400～600ユーロが多い。日本に比べて、買主が特に費用が多くかかるわけではない。しかし、売主は多くかかる。不動産業者手数料は売買価格に含まれるので、その点を考慮すると、特に多いわけではない。また、日本に比べると、不動産業者への支払い手数料が高く、直接取引費用が高くなる。ディアグノスティック、公証人、修繕カルネ項目のだぶりがあることが費用増加に影響を与えていると考えられる。

表 6-1 フランスにおける中古住宅の取引費用

費用	雇用者・支払者	金額
不動産業者手数料	売主	売買価格の5～10%
公証人雇用費用	買主	売買価格の2.5～5%
ディアグノスティック費用	売主	350ユーロ～（広さに応じる 400～600ユーロが多い）
住宅検査費用	買主	（あまり実施されない）

5000万円の物件であれば、不動産業者手数料（7.5%）は375万円、公証人雇用費用4%として200万円、ディアグノスティック費用 約6.7万円（500ユーロ）で合計約600万円で日本より高い。ゆえに、不動産業者を入れない取引が多くなっている。

## ② 売買取引上の問題とそれへの対応、制度の効果

ディアグノスティックが法的義務になる前から売主や買主は測量や鑑定を行っていたが、測量・鑑定が義務化されたことで、売買における公証人の事務が簡素化され、契約締結までの期間が短くなった。また、義務化以前は、売主の報告義務責任についての多くの裁判があったが、責任の所在追及が困難であった。義務化後は買主に情報が開示され、裁判はほとんどない<sup>13</sup>。また、パリでは集合住宅が多く、古い住宅が多い。古い住宅の多くは当初から区分所有であったわけではなく、部分的な払い下げの結果、共用部分と専有部分が複雑になっている。また、修繕のルールが明確でないことや、不適正な管理規約がある。そのため消費者は、売買購入前に、規約と1年分の総会議事録、過去3年間の管理費収支のコピー、建物検査結果（共用部分）、登記簿の写し、不動産保有・住民税の税額、管理会社の委託状況などをみて購入する。管理上の課題や問題を把握するために、2年以上の総会議事録を確認して購入することが習慣化している。

<sup>13</sup> 不動産業者および弁護士へのヒヤリング調査による。

### 6.3 住宅売買取引に関与する専門家とその役割

フランスでは日本と異なる不動産取引の登場人物が存在している。

#### ①住宅取引に関与する不動産業者

不動産業には免許（Carte Professionnelle Immobilier）が必要である。つまり、「不動産仲介手数料」「不動産管理手数料」を請求するためには不動産免許が必要である。また、住宅の案内、契約書作成などの住宅仲介・管理に付帯する業務も、免許を保持する不動産業者の社員もしくは契約社員でなければ行うことは出来ない。

不動産の売買や管理に必要な資格は、1.不動産取引免許（Transaction Immobilier）、2.不動産管理免許（不動産経営代行、Gestion）、3.建物管理資格（区分所有住宅の管理、Administrateur de bien（Syndic Immobilier））である。上記の不動産取引免許と不動産管理免許は日本の宅地建物取引主任者に相当する試験に合格する、あるいは短大などを卒業後実務経験3年、あるいは10年の実務経験等で取得できる。これら2つの免許は独立した免許である。3の建物管理の業務に関しては、上記の2の免許が必要で、3のみを認可する免許は存在しない。殆どの不動産業者が1の取引免許と2の管理免許の両方の免許を保有している。不動産取引免許は1970年1月法に基づき、毎年更新が義務付けられていたが、2006年より更新は10年となった<sup>14</sup>。免許を取得して不動産業者になるには法人（有限会社若しくは株式会社）である必要があり、免許資格を有する申請者（後に保持者）がその法人の代表者となる必要がある。条件を満たした者であれば、基本的に免許が取得できる<sup>15</sup>。なお不動産取引の中で販売業（Marchand de biens）は特に資格は必要ない。

#### ②公証人

フランスでは不動産の物権変動で第三者に対抗するためには公正証書が必要となる。法制上の位置づけと伝統の力によって、公証人が不動産取引に関与する<sup>16</sup>。公証人は不動産公示手続や取引時のあらゆる権限を調査する専門家であり、契約の有効性と実効性について助言義務を負う。もし、義務を果たさないことで、売主や買主に損害が生じれば民事責任を負う。不動産取引において公証人は、公証と公示だけでなく、売買代金の支払の安全、占有の移転、鍵の引渡しにも関与する。公正証書署名時に、公証人の口座を通して売買代金が支払われ、鍵が引渡されて、所有権が移転する。公証人は法務省によって認可され、

<sup>14</sup> 2004年7月1日2004-634号として一部改正、2005年10月21日2005-1315号として一部改正。

<sup>15</sup> ①法曹資格保持者（弁護士、公証人）、②BTS（専門分野学位。日本の学士レベル）の不動産学位保持者、③フランス内の認定高等専門教育機関の法律、商業の学士以上資格保持者、④外国（EU圏を含む）の高等専門教育機関の③の学位保持者の場合は、学位を法定翻訳後フランス法務省に提出し③の資格と同等かそれ以上と認定された者、⑤外国籍の申請者の場合は、10年有効の滞在許可書保持者であり、同上の資格若しくは学位の保持者、⑥学位は保持していないが、公認の不動産業者で正規社員として10年間勤務した事が証明出来る者（上記期間の労働契約書や給与明細書を提示）。

<sup>16</sup> 1978年の時点で公証人の仕事の44%が不動産取引に関するものである（鎌田薫：フランスにおける不動産取引と公証人の役割 早法56巻1号 1980）。

協会で管理され、厳格な倫理規定に基づいて行動し、民事責任を果たすために、賠償保険をかけることが義務付けられている。公証人は政府を代表する第3者機関として位置付けられている。

### ③ディアグノスティック (Diagnostic) 業者

ディアノスチック (法定測量・鑑定) は政府から認可を受けた専門業者のみが実施できる。専門業者は、政府が認定する機関で規定科目を修了し、認定された測量技師や鑑定技師を有することが必要である。実際の書類には誰が実施したのか技師名が記載される。診断内容が信頼を欠く場合に買主は損害賠償請求が可能である。専門業者は適格条件を満たす第3者機関である必要がある。

### ④検査士

ディアグノスティック以外に、買主自らが検査士に住宅購入時に、1.建物の構造、2.基礎、3.屋根、4.壁、5.木造部分、6.上下水道、7.電気、8.暖房システムなどの検査を依頼することがある。一棟 (建物全体) を購入する場合で検査は、建築士 (Architecte ; 国家資格保持者) が行う<sup>17</sup>。

### ⑤ 日本との比較 (表 6-2)

不動産業者と独立した、多様な第三者の専門家 (公証人、測量・鑑定業者、建築士など) が住宅を検査し、情報を生成・収集・提供する体制がある。日本に比べて不動産業者の業務範囲は限定的で、フランスでは契約書の作成や登記内容の確認は公証人が行い、物的な性能情報の生成・開示は、ディアグノスティック業者が行う。

表 6-2 中古住宅売買時の専門家の役割分担ー日本とフランスの比較

	日本	フランス
売買の広告	売主側の不動産業者	自ら、売主側の不動産業者
契約書を作成	不動産業者	不動産業者、弁護士
登記簿確認・売主確認	不動産業者	公証人
地籍図、土地、公法・都市計画確認	不動産業者	公証人
建物の検査	なし (現状有姿)	建築士
省エネ性能確認・認定	なし	ディアグノスティック業者
住宅情報の生成、 住宅情報の提示	不動産業者 不動産業者	ディアグノスティック業者 売主あるいは不動産業者
価格査定・評価	不動産業者	特に無し
権利移転・法的手続き	司法書士	公証人
ローン紹介	不動産業者	不動産業者、金融ブローカー
担保力チェック	銀行	銀行

<sup>17</sup> フランスの建築士には一級、二級の区別はない。

## 6.4 住宅売買取引時の情報

中古住宅売買時には以下の情報が開示される。

### ① ディアグノスティック（法定測量・鑑定）書（表 6-3）

中古住宅を売買する際に売主が提供する情報である。アスベストの使用、居住面積測定、害虫検査、室内ガス設備、エネルギー効率、水道・排水管、自然災害の被害予測、電気設備の鑑定が示される。詳細項目は注<sup>18</sup>に記載している。

<sup>18</sup> 詳細項目は以下のとおりである。

資料 ディアグノスティックの内容（詳細）

① RAPPORTE DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE- POUR L'ETABLISSEMENT DU CONSTAT ETABLI A L'OCCATION DE LA VENTE D'UN IMMEUBLE BATI (アスベストを含有する建築資材の有無に関する鑑定書—集合住宅物件売買目的の為の調査) 公衆衛生法 (1997年9月12日、2001年9月13日、2002年5月3日、2002年8月22日及び2002年11月法準拠) /項目 A-1: 物件の詳細 項目 A-2: 鑑定依頼者の詳細 A-3: 鑑定者の詳細及び鑑定時の立会い者の詳細項目 A-4: 鑑定書の項目説明。/項目 B: 結論/項目 C C-1: 内壁、間仕切り設備、柱の資材の鑑定 項目 C-2: 天井及びそれに準ずる設備の資材鑑定 項目 C-3: 水道、排水、廃棄物処理機の資材鑑定 項目 C4: エレベーター、階段部分の資材鑑定 項目 C5: その他特記事項 /項目 D: 鑑定場所の特定法 (NFX46 020 鑑定方式による) /項目 E: 当該物件内の各箇所の鑑定結果/当該物件に存在する箇所の名称 (エントランス、キッチン等) .項目 D で特定した鑑定場所と当該物件の各箇所でコーティングが行われていると見られる部分を参照し使用建築資材を明記/鑑定結果/特記事項/項目 F: 鑑定事業者の書類参照番号

② CERTIFICAT DE SUPERFICIE (法定面積測定書) 1996年12月18日及び1997年5月23日法批准/項目 A: 当該建物・物件の詳細 /項目 B: 当該物件測定結果/エントランス、居室、キッチン、浴室 (及びトイレ)、鑑定者、鑑定事業者の詳細及び署名

③ ETAT DY BATIMENT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES (害虫検査)

(住宅建築法 (2005年6月8日、2007年3月29日法準拠) /項目 A: 当該物件の詳細 /項目 B: 鑑定依頼者 (不動産業者当) の詳細 /項目 C: 鑑定事業者の詳細 /項目 D: 建物内・当該物件内に害虫による被害、破損の程度/当該物件の各箇所の被害、破損の有無の鑑定 /項目 E: 建物・当該物件内の害虫による被害、破損が修繕された実績の有無。 項目 F: 今回の鑑定日までに、建物及び当該物件に害虫による被害、破損があり申告されていた場合、その詳細 /項目 G 及び項目 H: 特記事項、鑑定書の有効期限と鑑定事業者の書類参照番号

④ RAPPORTE DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEUSE DE GAZ (室内ガス設備の鑑定)

住宅建築法 (1977年8月2日、2006年9月14日法 2007年4月6日法準拠)

項目 A: 当該物件の詳細/ 項目 B: 当該物件所有者及び鑑定依頼者 (不動産業者等) の詳細 /項目 C: 鑑定事業者の詳細 /項目 D: ガス設備機器の詳細 /項目 E: 例外的事項の有無 /項目 F: 建物内にガス設備を妨害する可能性のある特記事項の有無 /項目 G: その他特記事項 /項目 H: 鑑定事業者の書類参照番号

⑤ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE-LOGEMENT (エネルギー効率の鑑定書

(住宅対象) 2006年9月5日及び2006年9月15日法批准 / 項目 A: 当該物件、及び所有者に関する記述 /項目 B: 当該物件内での年間消費エネルギー量の予測 (電気、ガス) 2006年8月15日エネルギー指標を使用 /項目 C: エネルギー機器 (例: ガス、電気暖房機等) の記述 /項目 D: 本鑑定書に関する説明事項 /項目 E: エネルギー効率向上の助言 /項目 F: 鑑定事業者の詳細及び書類参照番号

⑥ Constat de Risque d'Exposition au Plomb (水道及び排水設備の鑑定) 公衆衛生法 L1334-5号 (N°A7960) 批准/項目 1: 当該建物及び物件の詳細; 住所、建物様式、物件番号 (24)、物件の立地位置、建築年、売却時に住人が存在するか等 項目 2: 鑑定の依頼人詳細; 売主本人か不動産業者の名称、住所等 項目 3: 鑑定人の詳細; 鑑定する業者の名称、住所、鑑定技師の氏名、業者の保険業

## ② 購買提案書と公証人報告書（表 6-4）（表 6-5）

購買提案書は基本的には物件、価格の表示である。購入誓約書（仮契約）の時点で修繕の費用負担が確認され明示される。契約に先立ち重要な事項の説明は不動産業者ではなく公証人が行う。公証人が調査する内容は建物の権利関係、法的規制、融資関係、税、諸工事費用の売主・買主の負担、行政にある建物に関する情報等である。

表 6-3 ディアスノステックの法定項目

①アスベスト（1997年法定義務化）/有効期限なし
②法定面積（1997年法定義務化）/有効期限なし
③白蟻等害虫（1999年法定義務化）/鑑定日から6ヶ月間のみ有効
④ガス（2007年より法定義務化）/譲渡成立日から1年前以降の鑑定書のみ有効、3年間有効
⑤エネルギー効率（2006年法定義務化）/10年間有効
⑥水道、排水設備（1998年法定義務化）/譲渡成立日から1年前以降の鑑定書のみ有効
⑦自然災害による被害予測（2006年法定義務化）/譲渡成立日から6ヶ月前以降の鑑定書のみ有効
⑧電気設備（2009年1月より法定義務化）/3年間有効 当該物件に電気設備を設置してから15年以内は鑑定義務はない

表 6-4 購買提案書の内容

①購入希望者の氏名、住所
②購入対象物件が集合住宅か一戸建てか
③購入対象物件の住所、居住面積。1965年11月10日法の46条及び改定1996年12月18日法により、8㎡以下の居住面積の物件（付随する地下の物置、車庫、自転車置き場を除いた面積）はその旨を購入希望者が理解している事も明記する
④売買価格（不動産手数料も含んだ価格）
⑤本書類に署名した年月日
⑥2000年12月13日法により、購入希望者は本日付から7日以内であれば購入希望をキャンセルする事が可能

者（鑑定中の事故、破損に対する保障保険）の名称等 項目4：鑑定結果；水道及び排水設備の磨耗、老朽度を鑑定 1から3までの程度（大きくなるほど磨耗、老朽度が高い）に、当該物件のそれぞれの設備がどの程度当てはまるかを鑑定。

⑦ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES（自然災害の被害予測鑑定書）環境法 L125-5 及び R125-26 批准項目1：2008年4月14日法（2008-105-2）批准 /項目2：当該物件住所 /項目3：「自然災害被害発生予測地域」指定区域か否か。指定区域内の場合、自然災害の（地震、洪水等）被害予測をX印で記す。/項目4：自然災害被害による被害発生建築物の警告を受けているか否か。/項目5：1991年5月14日法 /項目6：近辺の自然災害被害予測図資料添付が望ましい/項目7：売主の氏名、当該物件買主の氏名、日付、署名場所、署名



**表 6-5 公証人が調査する内容**

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①当該物件の売主が法的な所有者で、正式に登録されているか</li> <li>②売主が当該物件を抵当権の目的物としていないか</li> <li>③売主が犯罪前科者若しくは何らかの係争中の民事、刑事裁判に属し、当該物件や資産が賠償責任の資金源となる可能性はないか</li> <li>④当該物件の建物が地方自治体から建築基準法違反、再建築指導、修復指導、消防法違反等で警告を受けていないか</li> <li>⑤都市計画における解体対象物件となっていないか</li> <li>⑥買主が当該物件の購入に当たり、住宅ローンを利用する場合、金融機関のローン認定書の確認</li> <li>⑦有効期限も含めたディアノスチック（法定測量・鑑定書）の確認</li> <li>⑧譲渡が実行される会計年度の住民税、物件に課税される不動産保有税を売主、買主どちらが負担するか調整とその文書化</li> <li>⑨譲渡が実行される年度に施工される建物内の諸工事費用の負担は売主、買主どちらが負担するか調整とその文書化</li> <li>⑩家具等が付随する場合の内容確認と価格の文書化</li> </ul> |
|---|

**③ 契約時の情報と付帯書類 （表 6-6）**

契約時の情報には、契約書と契約時の付帯書類がある。  
 契約書の付帯書類として、権利関係を証するもの、規約・総会議事録、管理費の請求書の写し、不動産保有税・住民税の請求書である。ディアグノスティック書以外は、法的義務はないが、慣習として添付し契約することが多い。

**④ 住宅広告に関する規制 （表 6-7）**

住宅広告は消費者に与える影響が大きい。しかしフランスではそれに関する規制は多くない。売買物件に関しては、価格、特に不動産業者の手数料が含まれるか否かの明示が必要である。

**表 6-6 契約時の添付書類**

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>①権利移転書類の最初のページ（売主が購入した際に公証人が作成したもの。権利移転の際の売主と買主の氏名が記されているページ）</li> <li>②建物の規約書（最新のもの） *区分所有の場合</li> <li>③直近の所有者総会議事録 *区分所有の場合</li> <li>④管理費の請求書写し *区分所有の場合</li> <li>⑤不動産保有税請求書（直近）写し</li> <li>⑥住民税請求書（直近）写し</li> <li>⑦ディアグノスティック（法定測量・鑑定）書一式</li> </ul> |
|--|

表 6-7 広告に関する規制

- ①業者の名称、不動産取引免許（Transaction）番号を明記する  
 ②賃貸物件の場合、管理費込みか、管理費別かを明記し家賃を提示する。管理費別の場合は管理費の額も明示する。  
 ③賃貸物件の場合、業者の仲介手数料を消費税込みの額面で明示する  
 ④売買物件広告の場合、売価格は業者の仲介手数料も込みの額面で明示し、「不動産仲介手数料込」と必ず明示する。

⑤ 日本との比較 （表 6-8）

ディアグノスティック書、公証人調査書、購買提案書、購入誓約書、契約書および付帯書類が異なる視点からの情報を提示する。特に住宅の物的状態（性能等）を示す項目が多く、入居後トラブルになりやすい管理状態、修繕の費用負担に関する項目がある。

表 6-8 住宅売買時の情報内容比較

◎関連項目多い、○関連項目あり、△任意項目、×関連項目なし

	日本	フランス		
	重要事項説明、契約書	ディアグノスティック書	購買提案書	公証人調査書
住宅：大きさ・構造	○	○	○	○
修繕履歴・建物状態	×	△	×	△
省エネ性能項目	×	◎	×	-
住環境 法規制	○	○	×	○
ハード面	×	×	×	○
ソフト面：管理	△	×	×	■
近隣	×	×	×	■
取引条件：価格	○	×	○	×
所有形態	○	×	×	○
占有	○	×	×	○
修繕の費用負担	×	×	□	○

■は、契約時の付帯書類、規約や総会で確認 □は仮契約書で明記

## 6.5 中古住宅取引事例（表 6-9）

パリで中古住宅を購入した事例から消費者の情報への関心をみる。2 事例ともインターネットを通じてエリアや通りで希望住宅を選び、不動産業者を通じて購入している。公証人は買主が以前に住宅を購入した際に雇用した人を選び、建物診断はしていない。規約等を調べているが、ディアグノスティック書は確認していない<sup>19</sup>。

表 6-9 中古住宅売買事例

	事例 1	事例 2
立地、建て方 専有面積、建築 年、購入時期	パリ、共同住宅 65 m <sup>2</sup> 1860 年 区分所有 調査時の 3 年ほど前	パリ、共同住宅 100 m <sup>2</sup> 1889 年 区分所有 調査時は購入直後
物件の見つけ方	インターネットで見つけ、不動産業者に連絡	インターネットで見つけ、不動産業者を通じて
公証人	前住宅を購入した際の人	前住宅を購入した際の人
建物診断	雇用なし	雇用なし
購入時に消費者自らが確認したこと	総会の議事録を 2 年分調べた。修繕予定が分かるので。ディアグノスティック書は調べていない。	規約や建物の歴史は重要なので、調べた。ディアグノスティック書はみてない。

<sup>19</sup> 調査時 2008 年現在。なお、2011 年にマルセイユで調査に行った際には、住宅購入者はディアグノスティックを丁寧に確認し、住宅購入をしていることから、その後ディアグノスティックの普及は進んでいると考えられる。

## 6.6 そのほかの関連する不動産制度

中古住宅流通の適正化には取引体制だけではなく関連する制度を整備する必要がある。そこで、フランスの関連する不動産制度を、日本の中古住宅流通を阻害する要因と照らしみていく。一つには金融面の課題として、日本では築年数がたった住宅購入の融資が困難である。これは建物の性能評価により、融資や税を考える体制が確立されていないからである。フランスでも融資に物件評価は行わず、実態は個人の返済能力を審査して融資をする。しかし、古い建物だから融資をしないということはない<sup>20</sup>。

二つめに瑕疵担保責任の問題がある。日本では不動産業者以外が売主となる中古住宅取引では、瑕疵担保責任の規定を特約で排除した場合、中古住宅として瑕疵物件を購入した者は、売主に瑕疵担保責任を要求できない。フランスでは瑕疵担保責任がない。問題予防方法としてディアグノスティック情報、それに基づいた費用負担を明文化し、仮契約から売主・買主双方が費用負担を認知している。

三つめに日本では中古住宅の生産履歴や修繕履歴がなく、瑕疵や性能の予想がつきにくく、価格の妥当性が判断できない問題がある。フランスでは土地と建物が一体の不動産であり、不動産の評価は立地（通り）と管理状態による所が大きい。そのためディアグノスティックの情報および管理規約や総会議事録を開示して取引する。こうして管理状態が市場で評価される体制がある。規約が民主的でない住宅は購入が敬遠される。また、「外観の修繕」(Ravalement) に関してはパリでは美観準拠法に基づいて管轄地方自治体から約 10 年に 1 回指導があり、通知を受けたら 2 年以内に修繕を行う必要がある。修繕実施時期を決定し、管轄自治体に書面で報告する<sup>21</sup>。このように住宅の維持管理には行政の一定の関与が見られる。

また、住宅の新築時、修繕・点検時、改築時の情報を蓄積することは、住宅の長寿命化等の視点からみて意義がある。既に認定長期優良住宅では新築時や修繕時等の住宅履歴情報の生成・蓄積が義務化されている。しかし、具体的な情報の内容、保存の仕方、複数機関で生成された情報の一元化方法等は示されておらず、わが国では住宅履歴情報整備のための社会体制が不十分である。そのため住宅履歴情報の生成・蓄積のための共通の仕組み等が検討されてきた<sup>22</sup>。区分所有型マンションに限ると、マンション履歴システム（マンションみらいネット）が戸建て住宅に先駆け、整備されたものの、普及度が低い。こうした状況から住宅履歴情報の生成・保存とその普及のための課題を整理し、改善方を検討することが必要である。

そこで次項では、修繕履歴情報の蓄積・開示が法で義務化されているフランスの修繕カルネ制度（区分所有型マンション対象）を取り上げ、その制度と課題を明らかにし、わが国の改善策を検討する。

---

<sup>20</sup> 融資期間は 2～20 年が多い。

<sup>21</sup> 期間内に実行出来ない理由がある場合は、その旨を管轄自治体に報告し、認可を得なければならない。実行出来ない理由で一番多いのは「資金の不足」である。

<sup>22</sup> 平成 19～21 年度住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東京大学教授）は住宅関連団体、学識経験者、行政等で構成され、住宅履歴情報の普及啓発、共通の仕組みとして住宅 ID 番号の配付方法、類義語辞典、情報サービス機関のルール、消費者との契約約款等を作成してきた。

## 6.7 マンションの管理情報

### ①わが国の区分所有型マンションの履歴情報整備の実態

区分所有型マンションでは新築時に設計図書を分譲業者が管理組管理者に引き渡すことが義務付けられている<sup>23</sup>。ゆえに 2000 年以降に分譲されたマンションでは新築時の情報は保存されていることになる<sup>24</sup>。しかし、その後の修繕履歴情報がどれだけ保存されているか、その内容が維持管理上有益なものかの実態は不明である<sup>25</sup>。また、2006 年から始まった「マンションみらいネット」<sup>26</sup>は修繕履歴などの情報を蓄積し、ウェブ公開あるいは情報により組合内だけで閲覧できるシステムであるが、利用率が低い<sup>27</sup>。その理由として、消費者の認知が低いこともあるが、情報公開への抵抗、過去の書類整理が大変なこと、費用対効果で価値が見いだせない、購入希望者の為の情報公開であれば購入者が費用負担すべき等の意見がある<sup>28</sup>。

### ②フランスのマンションにおける修繕カルネ制度

フランスのマンションは小規模マンションが多く(9 戸未満が 59.5%)、46.3%が賃貸に使用われ、管理会社等の専門家が管理者となるケース (93.6%) が多い<sup>29</sup>。建物を長期に利用するが、修繕計画やそれに伴う修繕積立金の実施は少ない。その中で 2001 年 6 月 1 日より「都市連帯及び都市再生に関する 2000 年 12 月 13 日法 (SRU 法)」に基づき、マンション購入予定者は管理者 (Syndic) が作成・更新する建物修繕カルネ(Carnet d'Entretien)と、建設・住宅法第 111.6.2 条に定めるディアグノスティック (Diagnostic; 不動産売買に必要な法定測量及び鑑定) の提出を求めることができることになった<sup>30</sup>。つまり管理者に修繕カルネの作成と記載情報の更新が義務付けられた<sup>31</sup>。複数棟建物の場合は建物毎に作成・保有し、全体

---

<sup>23</sup> マンションの管理の適正化の推進に関する法律に基づく。入居後 1 年以内に、管理組合の管理者等が選任された時は、速やかに、当該管理者等に対し、当該建物又はその附属施設の設計に関する図書 (工事が完了した時点での建物およびその附属施設にかかわる図書: 付近見取り図、配置図、仕様書、各階平面図、2 面以上の立面図、断面図又は矩計図、基礎伏図、各階床伏図、小屋伏図、構造詳細図、構造計算書) を交付しなければならない (法 103 条および施行規則 101 条)。

<sup>24</sup> 平成 25 年度マンション総合調査では、「図面を持っていない」と回答したマンションは全体の 1.8% である。築年が古いほど、理事長保管率が高く、築年が新しいほど、管理業者保管率が高い。

<sup>25</sup> 江東区の調査では、修繕工事の履歴情報は、「全部ある」63%、「一部ある」19%である。保管先は管理組合が 55%、管理会社が 23%である。ただし、わが国の全体像は不明である。

<sup>26</sup> 平成 12 年度「住宅履歴情報活用システムの整備方策にかかわる調査検討委員会」(国土交通省住宅局住宅生産課)のマンション WG での検討を踏まえ、実現したもので 2005 年より運用されている。

<sup>27</sup> 2006 年より本格的に運用され、その間登録推進のため、マンション管理士の無料派遣等を実施してきたが、登録管理組合数は 384 組合、戸数 52680 戸、棟数 846 棟 (2014 年度末現在) である。

<sup>28</sup> 平成 20 年度及び平成 25 年度マンション総合調査結果等による。

<sup>29</sup> ANIL (Agence Nationale pour l'Information sur le Logement) 2004 年調査結果による。

<sup>30</sup> 2004 年 5 月 27 日付適用法令(法令第 2004-479 号)で購入希望者は売主を通じて(通常売主費用負担)、管理者から情報を得ることが示されている。

<sup>31</sup> 本制度は、管理悪化の予防措置として管理の状態を市場で評価されるものとしている (寺尾仁: フランスにおける荒廃区分所有建物の現況と最近の政策の動向 下 土地総合研究 2013)

管理組合の修繕カルネは棟別(又は一部)組合の共用部分情報も含むものとする<sup>32</sup>。

修繕カルネには、①建物の住所、②管理者の概要、③組合加入の建物の保険契約番号及び契約期日を明記する。さらに任意情報として、④ 外壁の美観回復 (ravalement)、屋根修繕、エレベーター・ボイラー・配管の交換等の大規模工事の実施年及び工事担当者、⑤組合を受取人とする欠陥住宅保険の保証期間内であればその契約番号、⑥共用設備の管理・保全契約の契約番号と期日、⑦ 区分所有者総会が採択した数カ年の工事計画と日程、⑧他に区分所有者総会の決定に基づき、建物の建設や技術調査に関する情報などの追加情報を含むことができる。表 6-10 の事例には上記①②③④⑥の内容が含まれている。

表 6-10 修繕カルネの事例

A4 判 11 ページ

<p>p.1 マンション名、住所、マンションの外観の写真                  p.2 管理者の概要、p.3 - p.5 一般的情報、p.6 管理組合基本情報                  p.7 当該区分所有住宅に関する技術的情報 (建物概要)                  建物概要：1982 年竣工、(土地)面積：5,500 m<sup>2</sup>、土地台帳番号第 BZ 231                  戸数：108 (内訳：住宅 32、地下倉庫 32、駐車場 43、他 1)                  エレベーター数 2、管理人：無、オートロック：有、インターホン：有                  水道：自治体が居住者に直接請求、設備：暖房の種類：個別暖房                  エレベーター管理契約：全項目をカバー、所有者組合：全体組合 有、一部組合などは無                  棟数：2 (A 棟と B 棟)、建築許可：市役所提出 37.9.61.9.3.021 号、p.8 その他の情報                  法的な問題、裁判上の問題なし                  アスベスト検査：合格 1997 年 11 月 17 日 B 社                  テレビ：ケーブルへのアクセス、N 社に加入申請                  パラボラアンテナ：ベランダへのパラボラアンテナ設置は禁止                  暖房：各戸の個別暖房                  所有者組合総会の決定事項</p>		
年月日	決議番号	決定事項
2005.05.25	12	規定遵守のために規約の変更はしない
	13	A 棟と B 棟の入り口ホール改装 (T 社)
	15	A 棟と B 棟のエレベーターの改修 規定遵守 (SAE 法) のための調査 (A 社)
	16	全員一致が必要な為、総会で同決議は不成立
2006.06.20	12	SAE 法に準じエレベーターの改修・規定遵守
	13	階段踊り場 (一部) の床と壁の修復 (T 社)
2007.05.21	12	南側の未舗装道路部分に排水溝を設置
	13	A 棟と B 棟地下出入り口部分の塗装 (T 社)
	14	アルミサッシ窓に取替え希望区分所有者に許可
2008.4.14	12	クーラー設置の希望区分所有者に許可。室外機のないタイプで、排気口が外から見えず、事前に許可を得ることが条件
2009.6.29	12	水道の元栓の交換
<p>p.9 - p.11 共用設備の修繕・保全契約(各項目の担当業者と連絡先、契約番号・契約期間等が記載) ;                  電気・ガス・水道・保険(住宅総合保険)・共用部分清掃・緑地手入れ・エレベーターとその内電話・                  ゲート・ケーブル・水道メーター・排水・消火器・換気システム</p>		

### ③ 制度導入の背景と普及と修繕を行う上での課題

<sup>32</sup> 2001 年 5 月 31 日付適用法令 (法令第 2001-477 号) による。

修繕カルネの必要性は法制定前から議論されていた。例えば、ARC<sup>33</sup>では1997年より修繕カルネをつくり、普及してきた。それは、「建物や設備（屋根、配管、ボイラーなど）の整備・工事の完全な履歴を入手するのは、非常に困難であることが多い。しかし修繕履歴によって素人（組合理事、ノンプロ管理者）・専門家（管理者）共に適切で継続的な建物の管理運営だけでなく、将来の整備・工事の準備に必要な情報を得ることができる。そのためには整備・工事の詳細な履歴を入手できる修繕カルネの作成が必要だ」からである。そこでARCは、修繕カルネは「建物と設備の全工事の技術・財政の継続的な情報を蓄積したものであるべき」<sup>34</sup>とし、具体的な項目の提案を行っている（表6-11）。これによると現状の制度の項目より、公証人が調べる項目やこれから計画されている大規模修繕工事は購入希望者の誰でもみれるようにし、区分所有者であれば詳細な工事内容、いままでのすべての管理書類の閲覧を可能とするものである。

しかし、法が規定した修繕カルネはあらゆる購入希望者が入手できるため、必須記載項目を必要最低限に限定したため、修繕には「大雑把で、全く不適切な、単なる情報カードである」との批判がある。

#### ④中古流通時の課題

フランスでは中古住宅売買時に売主が費用負担（400～600ユーロ）し、エネルギー効率性、アスベスト、白蟻等の専門家の検査結果をディアグノスティックとして提示する必要がある。また、公証人は買主が費用負担（売買価格の2.5～5%）し、ディアグノスティックの内容をはじめ、当事者資格、権利関係、規約・将来の修繕費負担等の調査を行う。調査結果に問題がないと契約となり、契約時には通常は総会議事録、規約等が添付される。

修繕カルネの項目は、売主が提示するディアグノスティック項目（アスベスト診断等）にも、公証人の調査項目（保険に関する情報等）にも含まれており、こうした項目の重複による手間や費用の2重払いがある。修繕カルネは法で義務化されているが、専門家による作成・蓄積ではなく管理者の日常業務に位置づけられ<sup>35</sup>、取引時にカルネには公証人も関与しないため、信用度・普及率が低い<sup>36</sup>。

表6-11 ARCが主張する修繕カルネの構成 注) ○：閲覧可 ×：閲覧不可

構成		購入希望者	区分所有者	現状
1部	公証人調査項目	○	○	一部
2部	10年間の大規模修繕履歴直近の予定工事	○	○	一部
3部	全工事の業者、内容、金額	×	○	×
4部	保存重要書類・実施済みディアグノスティック関連書類	×	○	×

<sup>33</sup> ARC: Association des Responsables de Copropriété、区分所有者組合、ノンプロ管理者（ボランティアや協同組合）、区分所有者を支援する目的で1987年設立された非営利団体。マンション関係の最大規模組織で会費収入と付随サービス（会計監査、規約の改正など）等を主な収入源として助成金なしで活動している（<http://www.unarc.asso.fr/site/qui/qui.htm>）。

<sup>34</sup>ARCの主張である。よってARCでは修繕・保全カルネという言葉で、法制度上の修繕カルネと使い分けている。

<sup>35</sup>政府と司法当局の見解である（2002.8.4・2003.8.11 国民議会及び管理者(GODO et fenech)を組合が訴えた初審裁判所判決による）。

<sup>36</sup> 2009年の調査時点。

## 6.8 まとめ：日本への教訓と課題

フランスの中古住宅取引における情報の内容、専門家の役割、費用負担者とその金額、情報開示を含めた取引の流れ、情報の信頼性の確保方法を明らかにした。

表 6-12 日本の 6 課題に対するフランスの現状と背景及び実行のための制度

	現状	背景及び実行のための制度等
① 情報の量	住宅性能、省エネ項目等も必ず開示される。マンションに関しては管理情報の開示。総会議事録等も流通時に活用される。	ディアグノスティック制度があり、売主が開示する情報には義務的情報と任意情報があり、前者は住宅性能、省エネ項目等があり、社会状況の中で求められるものが変化し、増加してきている。マンションに関しては修繕カルネ制度があり、管理情報の開示が多い。また、管理情報に関して消費者の関心が高い。
② 情報の質 (信頼性)	第三者、専門家による情報の生成・開示。関与した技術者名が記載される。公証人が関与する	不動産取引に関与する業者がすべてライセンスをもっている。取引の情報を検査・生成・提供する人として、不動産業者とは別に、ディアグノスティック担当者と公証人という、売主側とは独立した第三者専門家が存在する。
③ 実効性	ディアグノスティックは法で規定。修繕カルネも法で規定されている。	建物管理に関して行政の一定の関与がある。法律でディアグノスティックの実施と項目が規定されている。情報に有効期限がある。マンションの修繕カルネも法で義務化。流通時に管理情報が開示される仕組みがある。しかし公証人の関与が低い修繕カルネの信用度が低い。
④ 開示時期	契約前に売主から情報が提供される。公証人による説明がある。	ディアグノスティックも修繕カルネも事前に用意される制度で、売主から情報が提供されるため情報の生成による取引期間の長期化にはならない。
⑤ 開示費用	売主と買主の合計直接取引コストは日本より高い。買主は公証人雇用のための費用を支払う。	売主は情報開示のための費用を支払い、不動産業者への手数料も支払う。売主は取引費用が高い。(しかし、不動産業者手数料は売買価格に含まれるので、その点を考慮すると、特に多いわけではない)。また、取引費用を抑えるため、不動産業者が関与しない取引が約半数を占める。
⑥ 開示の担当者	不動産業者以外に、ディアグノスティック業者が情報を開示し、公証人は契約関係の情報を確認する。	新しく必要となったディアグノスティック業者は政府が認定する指定科目の受講によって認定する形で人材育成を行う。公証人が必ず契約に立ち会う仕組みとなっている。

表 6-13 フランスの中古住宅取引に関与する専門家

	不動産業者	ディアグノスティック作成業者	公証人
専門性	○ 試験あるいは実務経験	○ 指定科目の受講	○
独立性	×	○ 第三者	○ 第三者
不動産取引の専属性	○ 不動産取引における客探しの専門家	△ 不動産取引に関与する専門家であるが、他の検査なども行う	×

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない



第一に情報には義務的情報と任意情報があり、前者は住宅性能、省エネ項目等、社会状況の中で求められるものが変化し、増加している。後者も広く開示する体制がある(表 6-8、表 6-12)。第二に取引の情報を検査・生成・提供する人として、不動産業者とは別に、ディアスノチック担当者と公証人という、売主側とは独立した第 3 者専門家が存在する(表 6-2、表 6-13)。また、建物管理に関して行政の一定の関与がある。第三に売主側が情報を提供する。買主は公証人雇用の費用負担をするが、不動産仲介手数料を支払わないことから、日本の取引体制よりも取引費用が大きいわけではない。しかし、売主・買主の合計の取引費用は日本よりも大きい。第四に売主が予め情報を用意することで住宅調査が取引進行を阻害しない。第五に情報の信頼性を確保するために、第 3 者の専門家が情報を生成し、内容を公証人が確認する。情報には有効期限が決められ、契約書が公正証書である。情報提供を義務化したことで問題は減少したが、ディアグノスティックの内容には、売主負担で公証人が確認することから、買主の関心が低い傾向にあった<sup>37</sup>。第六に不動産取引に関与する業者の担当者は全てライセンスを保持している。

住宅取引時に提供される情報が社会要求に対応し、ある特定の専門家の業務とせず、必要に応じて専門家を育成している。さらに中古住宅取引は民間の取引であるが、その内容を公正証書化することで、契約内容の開示と適正化のチェックを可能とする。消費者(買主)は住宅取引に必要な情報を収集し、分析することが習慣化している。

以上より、日本における中古住宅売買の円滑化と問題予防として、住宅情報開示による取引の推進、取引時の情報を生成する第三者としての専門家<sup>38</sup>の育成、行政の建物の維持管理への関与、消費者が提供される情報の意味を理解して住宅売買の意思決定をするための教育が必要であると考えられる。また、現状の住宅取引体制をベースにすると、第三者専門家が検査・生成した情報を売主が提供する取引体制推進が考えられる。

修繕カルネの問題は、適正な修繕のための修繕履歴の蓄積と、中古住宅購入者(現実には誰でも)への情報開示という二つの課題を一つの書式で対応しようとしたこと、専門家や専門機関の関与がないこと、費用負担の問題があった。これらの改善には、修繕の為の情報(いつどこでどんな工事をいくらで誰にどんな仕様か等)を管理者が生成・蓄積し、その中から取引時に必要な情報を、ディアグノスティックに含み、その内容の確認と登記簿調査を公証人の役割とすれば、業務の役割をスリム化し、業務の重複を避け、経済的で迅速かつチェック機能のある体制となる。

これを、わが国に適用すると、第 1 に新築時から修繕情報等の蓄積を管理者が行う。区分所有者は誰でも閲覧できる。第 2 に購入予定者には、管理者から管理規約等の情報提供の際に修繕カルネのような建物維持管理概要書と一緒に提示される。あるいは安全性確保の上、購入予定者が履歴情報(総会議事録等の管理に関する情報も含め)を閲覧できる仕組みとする。第 3 に中古住宅売買契約に中立の第 3 者専門家が立会い、書類・権利の確認を行う。これらの体制整備が適正な修繕が市場で評価され、維持管理の推進及び中古住宅

<sup>37</sup> 2011 年のマルセイユ調査では居住者の関心が高いことを確認でき、次第に普及すると考えられる。

<sup>38</sup> 日本の不動産業者の宅地建物取引主任者には建物の物理的瑕疵の調査義務は、業法上も民法上も原則は負わないと解される(文献 10)。

流通の活性化に寄与すると考える。

こうした中古住宅取引スキームを進めるには、どのような第三者とするのか、情報の内容の検討が必要である。現在、我が国ではフランスのような機能をもつ公証人が存在しないために、行政関与が考えられるが、マンションに関する情報の蓄積・活用も含めて、行政が民間の住宅にどのように関与できるのかの課題がある。

#### 参考文献

- 1.国土交通省：不動産の現状と課題 2008.9.25 P.27
- 2.黒川裕他：不動産登記研究プロジェクト報告 CID ニュース第 17 号 2004.9
- 3.齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008 および 本論文 3 章
- 4.齊藤広子・中城康彦：英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 2009.2 および 本論文 4 章
- 5.齊藤広子・中城康彦他：豪州クイーンズランド州における中古住宅取引時の情報と専門家の役割に関する研究 日本建築学会大会梗概集 2009.8 および 本論文 5 章
- 6.建設省住宅局：住宅の履歴情報等の活用による中古住宅市場活性化に関する調査検討報告書 2000.3
- 7.山崎福寿：中古住宅市場の機能と建築コスト 土地と住宅市場の経済分析 東京大学出版会 1999 P.257-274
- 8.中川雅之：情報の非対称性問題と既存住宅流通市場 日本不動産学会誌 81 号 2007 P.79-86
- 9.淡野博久：中古住宅市場の効率的向上に向けた政策デザインに関する考察 日本建築学会計画系論文集 607 2006.9 P.119-126
- 10.熊谷則一：中古住宅物件流通における消費者保護 日本不動産学会誌 81 号 2007 P.72-78

## 第7章 ドイツの中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 7.1 本章の目的、方法

中古住宅流通促進を目指し、住宅性能を把握した取引として、建物検査や簡易診断の必要性が指摘されている<sup>1</sup>。情報開示による取引体制整備であり、従来から指摘がある、取引における情報の非対称性による問題の予防のためである。しかし、中古住宅取引におけるトラブルの原因は情報の非対称性だけではない。

トラブルには大きく物的瑕疵と非物的瑕疵をめぐるのがある<sup>2</sup>。後者は「建物に欠陥があるのに知らされなかった」等の契約上の瑕疵である。消費者から都道府県等に寄せられた相談では、前者は13.4%、残りは後者に関するものである<sup>3</sup>。非物的瑕疵の問題の原因を、住宅取引トラブル事例から分析する<sup>文14</sup>と、取引体制として、第1に、消費者の住宅購入の知識不足がある。にもかかわらず問題が生じたあるいは生じそうな場合に速やかに専門家に相談や助言を受けていない。第2に、住宅やその敷地、契約内容に関する情報が不十分な状態で契約をしている。第3に、契約内容等の重要な情報が書面化され、引渡しがされていない。つまり契約行為が厳格に行われていない。第4に、質の良くない不動産仲介業者の存在と、それを見極める力が消費者にないことがある。

つまり、トラブル予防には取引体制の改善のための課題として、消費者側（特に買主側）にたった売買取引の相談・助言体制、適正な情報の提供、契約内容の明確化と書面化による厳格化、取引上重要な契約に立会う人材の質の向上として、利害関係を持たない中立の専門家の関与、以上の体制の整備が必要であると考えられる。

ドイツでは不動産の売買契約において、わが国と異なり、契約書の公正証書化が法で義務化され、実際にはフランスと同様に公証人が立会うことになる。売主は住宅に関する情報としてエネルギーパスの提示が義務化されている。

そこで本章では、必ず公証人が関与する取引形態をもつ、ドイツの中古住宅取引制度に注目し、日本の中古住宅取引のトラブル予防の方策を検討する。

本章で主に明らかにすべき課題は、以下のとおりである。第1の課題は日本とドイツの中古住宅取引制度の相違、その相違として公証人の関与が上記に示した課題の改善に寄与するのかの検討である。第2の課題はわが国で中古住宅取引に公証人等の専門家が関与す

---

<sup>1</sup> 住生活基本計画(全国；2006)及び国土交通省流通市場研究会の中間的取りまとめ(2008.6)、社会資本整備審議会既存住宅・リフォーム部会での議論を踏まえ、国土交通省による提案(取引時の検査および保険制,2009.5)、中古住宅流通の促進策として既存住宅流通活性化等事業など(既存住宅流通時の検査・履歴情報への助成,2010)が実施され、既存住宅インスペクションガイドラインが2013年6月に作成されている。

<sup>2</sup> 文献15では、欠陥住宅事案と詐欺的商法事案としている。

<sup>3</sup> 国土交通省総合政策局不動産流通適正化推進室調査による住宅売買に関する媒介・代理のトラブルは2004年度1319件あり、そのうち13.4%が瑕疵問題であり、他には重要事項説明に関する問題等が多い。

る体制導入の可能性の検討である。第 2 の課題については具体的にドイツにおける以下の点を明らかにする。日本の現状の取引体制からみて<sup>4</sup>、①不動産の仲介業者と公証人はどのように役割分担するのか。②公証人は調査した内容にどのように責任を持ち、そのためにどのような体制があるのか。③中古住宅取引の流れの中で、公証人はいつからいつまで関与し、調査期間はどの程度か。日本の中古住宅取引の現状を鑑みると、住宅購入申込み後に買主が専門家を通じて情報を収集する体制では、契約に至るまでに時間がかかり、流通を阻害する可能性があるからである<sup>5</sup>。④公証人等による物件調査・契約に付随する取引費用はいくらか。買主が現在以上費用負担することは困難であると考えられるからである。⑤売主からの情報提供制度であるエネルギーパスは、情報開示を促進し、中古住宅取引のトラブル予防に寄与しているか。それに公証人がどのように関与するのか。⑥日本で中古住宅流通を阻害する要因の一つとして、不動産業者以外が売主となる中古住宅取引では、瑕疵担保責任の規定を特約で排除することが多く、この場合に瑕疵物件を購入した者は、売主に瑕疵担保責任を要求できないことがある。この点についてのドイツでの取り扱いと公証人の関与の仕方である。

上記の課題を明らかにし、わが国の中古住宅取引制度の改善策を検討する。調査は 2009 年 9 月及び 2010 年 3 月にドイツバーデン=ヴェルテンベルク州フライブルグ、バイエルン州ミュンヘン、ヘッセン州フランクフルトで関係者に聞き取り調査および資料収集を実施した<sup>6</sup>。尚、この 3 州を取り上げたのは公証人制度が異なる<sup>7</sup>からである。

なお、ドイツは人口 8033 万人（2011 年）、住宅数 3608.9 万戸、年間新築建設戸数約 40 万戸（1999 年、2005 年には 23.9 万戸、2011 年 20.5 万戸）、既存住宅流通戸数は 58 万戸（1999 年）（出所：新築戸数：EuroConstruct、既存住宅流通戸数：IUHF"International Housing Finance Source Book 2000" (P183)、32.4 万戸（2009 年）<sup>8</sup>）、住宅取引の約 6 割が中古住宅である<sup>9</sup>。日本の人口約 3 分の 2 で、既存住宅流通量がほぼ同じという住宅市場である。

---

<sup>4</sup> 住宅取引に関して消費者と不動産業者がトラブルになり、当事者同士で解決できず、消費者から不動産業者に対して弁済を求めた 50 事例について、トラブルになるまでの時系列、関係者態度の分析を、担当地方自治体職員・不動産業者・研究者で行った結果、専門家の関与が必要であると考え、具体的な検討課題を整理した（文献 14）。

<sup>5</sup> この点がイギリスの Home Information Pack 導入の背景にもなっている。

<sup>6</sup> 不動産研究調査教育機関（Institute・Society of Real Estate Research and Training Ltd.）、不動産業者（フランクフルト、フライブルグ、ハンブルグ）、ハイデルベルク大学 Gerhard Hohloch 教授、住民、フランクフルト公証人協会、カールスルーエ市エネルギー・水道公社、バーデン公証人協会、不動産協会（バイエルン州、ヘッセン州）、不動産管理協会（ヘッセン州）などに聞き取り調査と資料収集を実施した。

<sup>7</sup> 公証人制度は 3 タイプあり（文献 16）、バイエルン州は専業公証人制、ヘッセン州は弁護士公証人制、バーデン=ヴェルテンベルク州は公務員公証人制である。3 タイプあるが、中古住宅取引において公証人の役割に大きな相違はない。公証人の業務執行に問題があれば国家賠償ではなく、原則個人が保険で賄い、公務員公証人は州が対応する。

<sup>8</sup> 篠原二三夫：基礎研レポート 欧州住宅市場の現状と今後～ EU 危機は米国を上回るのか～ 2012. 6. 29 より

<sup>9</sup> 現地聞き取り調査時の不動産協会による。

## 7.2 中古住宅売買取引制度：取引の流れ

### ①物件調査段階

中古住宅売買取引の流れは次の通りである（図 7-1）。

消費者（買主）は住宅を購入する際、新聞、インターネット、情報誌で、第一段階の物件に関する情報を把握する。その後購入意思を決定するための情報を得る、または物件の案内を受ける場合に、仲介業者を通じる場合と売主と直接交渉する場合がある。仲介業者が関与する住宅売買取引は全体取引の約半数<sup>10</sup>である。また、住宅取引の 60%以上<sup>11</sup>が中古住宅<sup>12</sup>取引である。

住宅の売主は中古住宅売買時に買主に求められると、建物のエネルギー性能を数値で示したエネルギーパス（証明書 *energiiausweis*）を提示する必要がある<sup>13</sup>。そのため、エネルギーパスを専門業者に依頼して用意しておく必要がある。また、住宅売買を、仲介業者を通じるのか、あるいは通じないで行うかを定める。日本と同様に不動産業者との仲介形態には、大きく 2 つのタイプがあり、売主自らが買主を見つけることができない独占販売委託契約と、一般販売委託契約である。前者は仲介業者は必ず不動産売買用データバンクに登録し宣伝する必要がある。後者はその必要がない。なお、住宅売買で買主と売主を別の仲介業者が担当する場合はほとんどなく、多くは売主から依頼を受けた 1 社が売主・買主を仲介する。この点も日本と同様である。

仲介業者は売主から販売依頼を受けると調査・査定、広告をし、購入希望者（買主）を物件に案内する。

買主は購入希望物件を見つけ、仲介業者を通じて、あるいは仲介業者が関与していない場合は直接購入希望の意思を売主に伝える。そして購入の合意が成立する。

### ②契約段階

合意成立後、公証人（Notar）に依頼し、公証人が物件に関する調査を行う。公証人の調査内容は売主・買主が契約行為の資格者か、抵当権の目的物でないか等である。契約は、

---

<sup>10</sup> 文献 1 p.13 では約 40%、フランクフルトの不動産協会によると「60%」であり、正確な数字はないため概算値を示している。

<sup>11</sup> 不動産研究調査教育機関 Stephan Kippes 教授の意見は 95%である。フランクフルト不動産協会は 60%とした。他の調査機関でも正確な数字はなく、住宅流通のうち新築住宅の占める割合は 39.5%（1999 年）と少なく、その割合が年々減っていることから、60%以上とした。

<sup>12</sup> ドイツ民法（433 条）では「建物売買」の概念はなく、土地売買あるいは建物付き土地売買である。中古住宅は建物付き土地売買になる。

<sup>13</sup> 2002 年 EU 指令（EU Richtlinie 2002/91/EG [EPBD Energy Performance of Buildings Directive]）に基づき、ドイツではエネルギーパスの作成を義務化した（省エネルギー法 *Energieeinsparverordnung* ; EnEV 等）。2008 年 7 月より 1965 年以前建設の住宅、そして 2009 年 1 月よりすべての住宅（ただし、売買や賃貸しないものは対象外）を対象に、所有者（または貸主）に情報の生成と提供を義務付けている。なお、2002 年 EU 指令は 2010 年に改正され、よりエネルギー性能証明書と独立した専門家等を強化することになっている。

契約書を公証人が公正証書として作成（ドイツ 2002 年改正民法 311 条 b 第 1 項）し、公証人の立会いで行う（公正証書法 17 条 2 項）。契約書作成は買主責任で行う必要がある（民法 448 条）ことより、買主が公証人を選び、契約書作成費用は買主が負担する。仮契約の制度や慣習、また契約時に手付金を支払う慣習はない。

日本のように不動産業者が契約に先立ち、重要な事項を説明する制度はない。但し買主が証書作成内容を事前に十分に検討できるように、契約書作成の 2 週間前<sup>14</sup>に内容が届けられる（証書作成法 17 条 2 項<sup>15</sup>）。

契約が成立すると、不動産仲介業者は売主と買主の双方から手数料を得る。仲介業者の売買への関与は契約前までである。なお、買主は住宅購入を決する前に建築士等を雇用し建物検査を依頼することもあるが、ほとんど実施されない<sup>16</sup>。また、不動産鑑定士を雇用し、建物の鑑定を受けることはほとんどない。建物検査士や不動産鑑定士をほとんど雇用しない点も日本と同様である。

### ③引渡し・登記段階

契約締結後、代金決算・引渡しと仮登記、登記を行う。正式な登記が行われるまで、買主の権利保護のために仮登記を行う<sup>17</sup>。登記は契約書（公正証書）に基づき<sup>18</sup>、当事者が登記所に出頭するのが原則である。公証人も代理で行うことができる。登記は効力発生要件で公信力がある。つまり、売買契約により所有権が移転するのではなく、売買契約により所有権を移転させる義務が発生し、所有権は登記の時点で移転する（民法 873 条と 925 条）。登記は、一般的には土地登記所（地方裁判所管轄）で行う<sup>19</sup>。銀行からの融資を返済できない場合の強制執行に関する土地債務も公正証書とする。

---

<sup>14</sup> 個人間売買（不動産業者が仲介をした場合も含み）では 2 週間は必要ない。売主が専門業者の場合に、消費者に 2 週間が与えられる。

<sup>15</sup> 消費者保護の観点から 1998 年、2002 年の 2 度にわたり、法改正がされ、「消費者の意思表示が消費者本人または信頼できるものにより、公証人の面前でなされること、消費者が証書作成の対象に事前に検討する期間を持つ」ことが明記された（文献 12）。

<sup>16</sup> 建築士等はアメリカやオーストラリアと同様に建物検査のみを行い（文献 2.4）、イギリスのサーベヤーのように価格査定・評価を行わない（文献 3）。

<sup>17</sup> ドイツでは不動産の売買は債権行為（債権契約）としての売買契約と物権行為（物権契約）としての所有権移転の合意（アウフラッシング）と登記で生じる。売買契約の成立後登記完了迄に、買主は完全な所有権取得を確認する前に代金支払を余儀なくされるため、代金を支払うのと引換に買主はアウフラッシングの仮登記を得るようにする。これは売主が登記をして代金をもらえないリスクも回避することになる。

<sup>18</sup> 文献 11 p.88-89。登記により権利が完全に移転するため、取引は間違いが起こらないように不動産登記を行う証書は全て公正証書とすることが法で義務付けられている（不動産登記法 29 条）。

<sup>19</sup> 登記は登記法に従い、パーデン=ヴェルテンベルク州では市役所が管轄する。

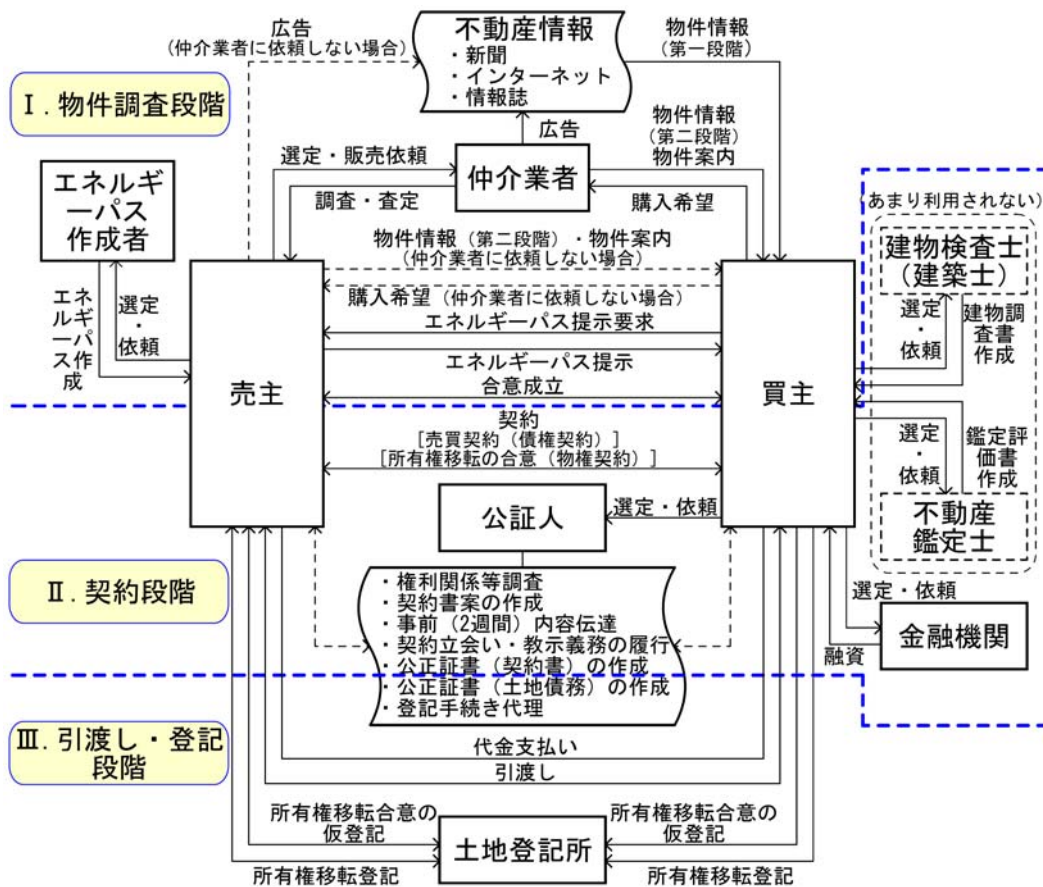


図 7-1 中古住宅売買の関係者の関係

### 7.3 住宅売買取引に関する専門家とその役割と情報

住宅売買に関与する専門家の役割が日本とは大きく異なる。契約に関与する公証人の役割を中心に見る。

#### ①公証人の役割と関与する情報

公証人は紛争予防のため、不動産公示手続や取引時のあらゆる権限を調査する専門家であり、契約の有効性と実効性について助言義務を負う。公証人の立場は中立でどちらの代理人でもなく、基本的義務として、中立義務（連邦公証人法 BNotO14 条 1 項）、誠実義務（同法 14 条 2 項）、守秘義務（同法 18 条）があり、証書作成法では、様々な教示義務が規定されている（証書作成法 BeurkG17 条）。例えば、当事者の意思の探求、事実の解明、行為の法的な射程に関する教示義務、当事者の意思表示を証書に明白かつ曖昧さのないよう

に再現する義務などである。さらに判例により発展した後見的教示義務も多く、公証人の責任は拡大する傾向にある<sup>20</sup>。

中古住宅売買では、登記簿調査や契約書作成等、売買手続きの売主・買主の取決めに対する法的助言、文書の作成、リスクや注意事項を説明する。調査内容は主に登記証明と証書の内容である（表 7-1、表 7-2）。公証人が立会い書面化する契約時の情報には契約書と付帯書類（表 7-3）がある。内容は、エネルギーパスを除いては日本とほぼ同様に、ドイツでは特に詳細というわけではない。契約書の付帯書類として、新築住宅売買では立地を示すものや設計図書が必要であるが、中古住宅売買では必ずしも必要ない<sup>21</sup>。しかし、天井高さが満たない居住面積は契約でどう規定しても事実と異なれば、売主責任となる。

公証人の調査項目は限定的であり、法的手続きに関することが主である。公証人の役割は、幅広い情報を収集することではなく、むしろ限定された項目ではあるがその内容を確実にすること、および教示義務を果たすことである。また、同時履行そのほか複雑な法律関係で代金授受等が間違いなく行われるように、代金を買主に代わり保管することが認められるが、実態は少ない。

公証人が義務を果たさないことで、売主や買主に損害が生じれば民事責任、個人賠償責任を負う<sup>22</sup>。そのため責任保険加入が義務付けられている。

公証人は一般に 4 年間の大学法学部の課程を第 1 次国家試験合格によって修了し、2 年間の司法修習を経て、第 2 次国家試験を受け、さらに 3 年以上の実務経験を経る専門職である<sup>23</sup>。高度な法律の専門家である公証人の責任・任用方法は連邦公証人法で規定され、公証人は州で認定し任命する。ドイツ全体で 8,157 人いる<sup>24</sup>。

表 7-1 公証人が調査する内容

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>①当該物件の売主が法的な所有者で、正式に登録されているか</li><li>②売主が当該物件を抵当権の目的物としていないか</li><li>③譲渡が実行される会計年度の住民税、物件に課税される不動産保有税等を支払ったことの文書化</li><li>④譲渡が実行される年度に施工される建物内の諸工事費用は売主、買主どちらが負担するかの調整とその文書化（任意）</li><li>⑤家具等が付随する場合の内容確認と価格の文書化（任意）</li></ul> |
|--|

<sup>20</sup> 「公証人の責任拡大傾向」は 文献 11p.88 参照。

<sup>21</sup> 契約でつけたい場合は特記事項とする。

<sup>22</sup> 故意過失は公証人自身が責任を負い、国家は責任を負わない（文献 11 p.92）。保険加入義務は連邦公証人法 19 条 a に基づき、公証人会でも基金を設立し被害者の全損害の補填を行う（文献 12 p.101）。こうして個人で保険に入り、さらに協会に入り、2 種類の保険に加入する。

<sup>23</sup> 公証人となるには、ドイツ国籍を持ち、州ごとに実施される司法試験・実地修習を経て法曹資格を有することが前提となる。専門公証人は公証人試補として 3 年以上、弁護士兼公証人は 5 年以上の弁護士登録と直近 3 年以上の当該地域での実務経験が必要である（連邦公証人法 5～7 条及び文献 12）。大学で法学を学ぶと公証人、弁護士、研究者、役人等になるが、その中で最も人気がある職業である（文献 12 及びハイデルベルク大学 Gerhard Hohloch 教授による）。

<sup>24</sup> 2010 年現在。公証人の質確保のために数量を制限する傾向にある。



表 7-2 登記の内容

<p>①財産目録：住所、面積、番号（土地に全て番号がある）土地形状、建物の有無とその広さ</p> <p>②部門 1：所有者（過去の全ての所有者）</p> <p>部門 2：<u>ガス電気水道の状態</u>、権利関係：<u>私道の有無</u>、土地の権利、地役権、永住権、先取特権、譲渡予約、相続・遺言、<u>再開発等の土地の利用規制</u>。2重販売できないように名前が書かれる（仮登記も含めて）。</p> <p>③部門 3：<u>抵当権の設定の状態</u>（過去すべて）</p>
---

注) 下線部は日本の登記簿には記載されない。(重要事項として説明)

表 7-3 契約時の付帯書類

<p>①契約前に売主が買主に提出する書類:土地登記簿の写し、地図、見取り図、<u>エネルギーパス</u>、(集合住宅の場合：管理会社名と過去の<u>管理組合総会議事録</u>、年間共益費清算書、修理積立金額、賃貸用の投資物件としての購入であれば：<u>過去の賃貸借契約書の写し</u>等)。</p> <p>②公証人が契約書を作成するに際して必要とする情報：土地登記簿番号、売主と買主の名前、年齢、職業、(集合住宅の場合) 管理会社名と修理積立金額、(住宅ローンを組んでいる場合) 貸付銀行名とローン番号、支払い方法、売却日。</p>
--

注) 下線部は日本の取引では一般に提供されない。

表 7-4 物件情報の内容 (第二段階の情報、(第一段階情報は少ない)

<p>物件番号、登録月日、建物の種類、状態、概要、物件の紹介 (広さ、部屋数、魅力、立地)、住所、物件の種類、物件のカテゴリ、特徴 (見晴らし良い、風呂庭付き、キッチン付きなど)、インフラの状態、利用形態、仲介者、建設年、部屋数、価格、㎡あたりの価格、光熱費、駐車場の価格、居住面積、土地面積、その他追加情報としての付帯費用、ガレージ、カーポート、地下駐車場、地上駐車場、都市ガス、温水、電気、ゴミ、場所、土地、広さ、物件、設備、仲介料、図面、登記の状態、建物性能、<u>エネルギーパス</u>。</p>
--

注) 下線部は日本の取引では提供されない。

## ②住宅取引に関与する不動産仲介業者と生成する情報

不動産の仲介業者 (Immobilienmakler) は、売主と買主を引き合わせる事が主な役割である。仲介業者が売主から販売の依頼を受けると、広告をはじめ現地調査も含めて情報を整理する。内容は建物・土地、住環境、費用に関してである。第一段階より第二段階の情報は詳しくなる(表 7-4) が、エネルギーパスを除いて情報項目は日本とほぼ同じである。仲介業者は契約には関与しない。

仲介業者になるには、日本のように免許は必要ないが、州に登録する必要がある<sup>25</sup>。ま

<sup>25</sup> 州ごとの登録であり、正確な数字は不明であるが、不動産協会 (IVD) の会員会社が約 6,000 であり、不動産業者の協会加入率はミュンヘンでは 50%、フランクフルトでは 15%といわれたことから、ドイツ全体で 1.2 万~4 万社であると推計する (2010 年 3 月推計)。

た、仲介業を取締まる法律の条文は少なく、民法 652 条～655 条に仲介に関する規定があるのみである。そこで不動産協会では会員資格をもうけ、基準を作り、一定の質を確保している<sup>26</sup>。しかし、住宅取引の約半分しか仲介業者は関与していない。その理由は、消費者からみると仲介手数料を省略するため、あるいは質のよくない業者に関与されたくないためである。しかし、個人間売買では売主は販売希望価格を高く設定し売却できない、継続して広告活動ができない、素人同士の交渉で問題予防能力が低く、トラブルが生じやすい等の指摘がある。

### ③ 建物検査士

買主自らが建物検査士に住宅購入時に、建物の構造、基礎、屋根、壁、木軸部分、上下水道、電気などの傷みを把握する検査を依頼することは少ない。検査は建築士 (Architecte ; 国家資格保持者) が行う場合と、窓、水漏れ、屋根などの各専門技術業者が行う場合がある。

### ④ 不動産鑑定士

仲介業者は価格の査定をするが、不動産鑑定士が雇用され、住宅取引の際に鑑定するケースは少ない。鑑定は、離婚の際の財産分与や、住宅購入時に融資を受ける場合に融資機関からの依頼で行う場合があるが、取引全体の 1 割もない。不動産鑑定士は、大学あるいはドイツ不動産アカデミーで不動産に関する 2 年のマスターコースを修了し、試験を受け、資格を得る必要がある。

### ⑤ エネルギーパス作成者とパスの内容

日本では提供されない情報として、売主に提供義務があるエネルギーパス制度がある。建物の暖房及び給湯装置等のエネルギー消費量または必要エネルギー量を提示するものである。内容はエネルギー効率に関する項目に限定され、他の建物性能を含んでいない。公証人の関与がなく、普及率は低い<sup>27</sup>。

パスの作成は、省エネルギー法に基づき、政府から認可を受けた専門家のみが実施できる。政府認定機関で規定科目修了 (約 1 週間の講習) を経て、政府認定コンサルタントの資格を取得し、州に登録する<sup>28</sup>。

---

<sup>26</sup> 協会加入は「5 年以上の実務経験」と「会社組織」が条件となる。協会は会員にセミナーや広報誌発行で教育・啓発を行っている。

<sup>27</sup> 調査時点では普及は低かったが、その後広がってきている。

<sup>28</sup> パスには誰が実施したのか担当者が記載される。診断内容が信頼を欠く場合に買主は損害賠償請求が可能である。作成者は適格条件を満たす者であり、中立で第三者であることは特に求められない。

## 7.4 中古住宅売買に関する取引費用とその負担者

中古住宅売買にかかわる、物件調査と契約に付随する直接的な取引費用<sup>29</sup>をみる。エネルギーパスの作成費用は売主が負担し、約 200 ユーロ（住宅 1 棟当たり）で 10 年間有効である。公証人の費用は売買価格の 1～1.5%で<sup>30</sup>、買主が負担する。仲介業者への手数料は売買価格の 3%程度を売主、買主がそれぞれ支払う場合が多く、売主は払わず買主のみが払う場合もあり、州により習慣は異なる。手数料の基準は各州の不動産協会が提示しており、上限金額は法律で制限されていない。

買主は公証人雇用の費用、仲介手数料を支払う。不動産業者への仲介手数料を払わない場合は、買主の下記の限定した項目での取引費用は日本より低くなる。しかし、仲介手数料を支払う場合は日本よりも高くなる。

表 7-5 中古住宅売買取引時の物件調査・契約に付随する取引費用  
-日本とドイツの比較

費用	日本		ドイツ	
	雇用者・支払者	金額	雇用者・支払者	金額
仲介手数料	売主と買主	売買価格のそれぞれ 6 万円+売買価格×3%以下	売主と買主 または 買主のみ	売買価格のそれぞれ 3%、買主が約 6% (州により異なる)
公証人雇用費用	なし	なし	買主	売買価格の 1～1.5%
エネルギーパス取得費用	なし	なし	売主	200 ユーロ
住宅検査費用	買主	あまり実施されない	買主	あまり実施されない (250～1000 ユーロ)
住宅鑑定費用	買主	あまり実施されない	買主	あまり実施されない (売買価格の 0.3～0.5%)

5000 万円の物件であれば、不動産手数料 300 万円、公証人雇用費用 100 万円、そのほかエネルギーパス取得費用となり、約 400 万円で、日本より高い。

<sup>29</sup> 取引に関する費用には税金やローン関係等もあるが、ここでは公証人等の専門家雇用費用を誰がいくら負担するのかをみるためであることから、物件調査・契約に付随する直接的な取引費用に限定している。

<sup>30</sup> 費用規則に従い決められ、価格が上がるほど、比率が下がる。

## 7.5 日本との比較：中古住宅売買取引時の専門家と情報、それを支える法制度の相違 (表 7-6) (表 7-7)

1) 日本では契約は口頭で成立し書面化は義務化されていない。仲介業者が関与する場合に一定の書面化が求められるのみである（宅地建物取引業法 37 条）。ドイツでは契約内容の書面化、公正証書化が法律で規定されており、必ず書面化が行われる。

2) 中古住宅売買に関与する専門家はドイツでは日本にくらべて特に多いわけではない(表 7-6)。むしろ役割が異なる。日本では仲介業者が関与する売買が多いが、ドイツでは約半数である。仲介業者が関与する場合でも契約の内容までは関与しない。また、日本では売買成立に利害関係を持つ仲介業者が契約に立会う<sup>31</sup>が、ドイツでは売買成立に利害関係を持たない、法律の専門家で、中立の立場である公証人が立会う。公証人の関与は法で規定されているため、全ての契約で法律の専門家が関与する。

3) ドイツでは日本と比べ取引時に提供される情報が多くはない（表 7-8）。日本との違いは、一つに売主に情報提供義務があるエネルギーパス制度があるが、普及していない。二つめは将来問題になりそうな修繕費用の負担等を契約書で明示した上で、契約内容を公証人が時間をかけて説明し、買主が質問することで理解を促すことがある。前者の違いは非物的瑕疵のトラブル予防につながっていないが、後者の違いはトラブル予防につながっている。

4) 日本では登記に公信力がなく、特に中古住宅では住宅売買の権利関係調査が困難な場合があるが、ドイツでは登記に公信力があり、登記申請は両当事者出頭で厳格である。登記の電子化により、登記内容をインターネットで見られるため、公証人の登記の調査期間は長くはない。ゆえに、公証人の調査が売買を阻害することはない。なお、登記に記載されている物件概要、権利関係、抵当権の内容は、日本とドイツはあまり変わらない。

5) ドイツでも、日本と同様に「瑕疵の問題」がないわけではない。売買目的物に瑕疵がある場合には、日本では、民法で解除権、損害賠償請求権が認められるが、ドイツではこれらにあわせて追完請求権、代金減額請求権が認められ（民法 437 条）、追完請求権には瑕疵修補請求権も含まれる（民法 439 条）。実態では両国とも瑕疵に対する買主への保証は変わらない。ドイツでも売主の瑕疵責任を特約で排除することが多い<sup>32</sup>が、日本ほど問題は多くない。引渡した住宅で瑕疵が見つかったと、裁判になるケースがある<sup>33</sup>。しかし、

---

<sup>31</sup> 契約成立により仲介手数料が入るため利害関係があるとした。

<sup>32</sup> ドイツ民法では瑕疵責任期間を新築は 5 年、中古住宅は 2 年としているが、一般的に中古住宅では現物を確認した上で契約書に「これ以上は後にわかってもし責任を問わない」主旨の文を入れることが多い。

<sup>33</sup> 不動産売買は仲介、和解、ADR による解決は少なく、裁判になる。しかし長期化することから問題発生予防につとめている。

売主がその事実を知らない場合には補償されず（民法 444 条）、そのため売主の認知状態が重要になるが、買主がそれを証明するのは事実上困難である。こうした問題を回避するために公証人が契約書を作成する際に内容を確認し、細かく条件を列記し、売主の保証の範囲を契約内容として明確にする（民法 443～446 条）。ゆえに入居後トラブルになりにくい。

6) ドイツでは公証人が契約に立会うことで、契約内容の書面化と明確化、契約手続きの厳格化、買主の知識不足を補完し、教示義務行為を行う。能力不足の仲介業者の契約への関与を排除し、法律の専門性の高い人材が法律行為に関与する体制となる。こうして、日本では誰も担当しない「契約書の公正証書化」「契約時の中立者の立会い」「契約時の買主への助言」「土地債務公正証書化」が行われ(表 7-6)、日本のトラブル発生原因を排除している。

7) 不動産業者への手数料は、売主買主両方か、買主のみであり、不動産業者が関与する場合は売主・買主の合計取引費用が高くなる。

表 7-6 中古住宅売買時の専門家の役割分担－日本とドイツの比較

		日本	ドイツ
物件 調査 段階	調査・査定	仲介業者	仲介業者/売主
	第一段階の情報提供	仲介業者	仲介業者/売主
	広告	仲介業者	仲介業者/売主
	第二段階の情報提供	仲介業者	仲介業者/売主
	物件案内	仲介業者	仲介業者/売主
	合意の確認	仲介業者	仲介業者/売主
	省エネ性能確認・認定	なし	専門業者
契約 段階	建物の検査	ほとんどなし	ほとんどなし
	価格の鑑定	ほとんどなし	ほとんどなし
	登記簿確認・売主確認	仲介業者	公証人
	登記簿確認・抵当権確認	仲介業者	公証人
	地籍図、土地の確認 公法・都市計画確認	仲介業者	公証人
	契約書の案作成	仲介業者	公証人
	契約内容事前説明	仲介業者	公証人
	契約内容事前送付	なし/仲介業者	公証人
	契約書の公正証書化	なし	公証人
	契約時の中立専門家立会い	なし	公証人
	契約時の買主への助言	なし	公証人
引渡し・ 登記段階	権利移転・法的手続き	司法書士	公証人
	公正証書（土地債務）作成	なし	公証人

表 7-7 ドイツの中古住宅取引に関与する専門家

	不動産業者	公証人	エネルギーパス作成者
専門性	△ 免許は必要なく、州に登録	○	○ 州に認定、登録
独立性	×	○	×
不動産取引の専属性	○ 不動産取引における客探しの専門家	×	×

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない

表 7-8 中古住宅売買時の情報内容比較-日本とドイツの比較

○：関連項目あり、△：関連項目あり、×：関連項目なし

	日本	ドイツ
	重要事項説明・契約書	契約書
住宅：大きさ・構造	○	○
修繕履歴・建物状態	○	×
省エネ性能項目	×	×
	×	△（付帯書類）
住環境 法規制	○	×
ハード面	×	×
ソフト面：管理	△	○
近隣	×	×
取引条件：価格	○	○
所有形態	○	○
占有	○	○
修繕の費用負担	×	△

## 7.6 まとめ：日本への教訓と課題

ドイツの中古住宅売買取引における情報の内容、専門家の役割、費用負担者とその金額、取引の流れ、特に契約を明確化・厳格化させる公証人の役割を明らかにした。

ドイツでは中古住宅取引において、①仲介業者とは別に公証人という、中立の法律の専門家が契約に関与し、契約書は公正証書となる。②公証人の大事な役割は契約内容の明確化、不平等化の是正である。そのために高度な法律知識を備えている。問題があれば各自が加入する保険で対応する。国家賠償はしない。③公証人の関与は契約段階から登記段階までで、公信力のある登記とその電子化により公証人の調査期間は長くない。④仲介業者を利用した場合は、日本より買主の物件調査・契約付随のための取引費用がやや高くなり、半数しか仲介業者を利用していない。⑤中古住宅売買時の建物情報の開示は日本と同様に多くない。なお、エネルギーパスはエネルギー関連項目に限定され、他の建物情報が含まれず、そのため買主の関心が低く、公証人も関与しないため、調査時点ではあまり普及していなかった。⑥瑕疵責任に対する対応の違いはドイツと日本の間には基本的にはないが、ドイツでは瑕疵に関するトラブル予防のために公証人が契約に関与している。⑦日本のような重要事契約に先立って不動産業者が行う項説明制度はないが、契約の2週間前にはその情報を提供するようにし、重要な事項をあらかじめ提供する制度は整っている。

表 7-9 日本の6課題に対するドイツの現状と背景及び実行のための制度

	現状	背景及び実行のための制度等
① 情報の量	開示情報が特に多いわけではない。エネルギー関係の情報などを開示する。	エネルギーパスの公布はEU加盟国で建築物のエネルギー性能に関わる欧州指令で義務化された(2003年11月)。
②情報の質(信頼性)	公証人により契約書の内容を確定する。そのために、公証人が関与する。	契約書の内容が2週間前には消費者に渡されるように証書作成法で決まっている。エネルギーパスの提示は法で規定されている。(規定されても公証人の関与が無く、実施率が低かった)。公証人の関与は契約段階から登記段階までで、公信力のある登記とその電子化により公証人の調査期間は長くない。
③実効性	契約書は公正証書とする	
④開示時期	購入者は契約書の内容を事前に把握できる。2週間前	
⑤開示費用	不動産業者が関与する場合は売主と買主の合計取引費用が高くなる。不動産業者への手数料は、売主買主両方か、買主のみである。	買主は、不動産業者への仲介手数料、公証人の雇用費用がかかり、買主の物件調査・契約付随のための取引費用が日本よりも高くなる。
⑥開示の担当者	不動産業者とは別に公証人という、中立の法律の専門家が契約に関与し、開示する。	契約書は公正証書とするため、法律の専門家である公証人が必ず関与することになる。なお、買主が公証人を選ぶ。

以上より、日本における中古住宅売買の円滑化とトラブル予防として、現在の取引体制をベースに考えると、第1に、契約内容の明確化が必要である。契約書での条件の明確化と明文化した記述である。そこで、第三者の法律な専門家による立会い・関与制度が考え

られる<sup>34</sup>。買主の費用負担を上げないために、仲介業者手数料を下げる事が考えられる。それは従来仲介業者が行っていた業務の一部を、法律の専門家が担うからである。第2に、取引時の情報の質の確保のため、重要な情報開示は必ず法律の専門家の関与を義務付けることが考えられる。

上記スキームの実現には、住宅取引に関与できる法律の専門家の育成が必要である。

## 参考文献

1. Conseil europeendes professiousimmobilieres ;rapport aunnel 2004
2. 齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 p.1381-1382 2008.9 本論文第3章
3. 齊藤広子・中城康彦：英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 p.301-304 2009.2 本論文第4章
4. 齊藤広子・中城康彦他：豪州クイーンズランド州における中古住宅取引時の情報と専門家の役割に関する研究 日本建築学会大会梗概 日本建築学会大会梗概集 2009.8 本論文第5章
5. 齊藤広子・中城康彦：フランスにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 都市住宅学 p.62-67 2009.11 本論文第6章
6. 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 季刊 住宅土地経済 2004年冬季号 p.28-37 2004.1
7. 中川雅之：情報の非対称性問題と既存住宅流通市場 日本不動産学会誌 81号 p.79-86 2007
8. 淡野博久：中古住宅市場の効率性向上に向けた政策デザインに関する考察 日本建築学会計画系論文集 607号 p.119-126 2006.9
9. 熊谷則一：中古住宅物件流通における消費者保護 日本不動産学会誌 81号 p.72-78 2007
10. 江野栄・猪俣正・辰巳裕規：公正証書の乱用による被害の実態と公証人法改正の方向性 自由と正義 p.74-85 2005.4
11. 樋田誠：日本公証人制度について 自由と正義 p.86-95 2005.4
12. 中山幸二：ドイツ公証人法に学ぶ 自由と正義 p.96-104 2005.4
13. ハンス・ディーター・ヘグナー：ドイツ省エネ住宅の背景 NPO 外断熱推進会議 2009.8.20
14. 齊藤広子・中城康彦：住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題 日本建築学会技術報告集第31号 p.921-924 2009.10
15. 日置雅晴：消費者教育の視点から見る住宅・リフォーム問題 都市住宅学 52号 p.22-25 2006.1
16. 日弁連消費者問題対策委員会：ドイツ公証人制度調査報告書 2004.6

---

<sup>34</sup> 現状では日本とドイツでは公証人の制度、資格や役割が異なることから、公正証書化、義務化までは具体的改善策として提案していない。



## 第8章 イタリアの中古住宅取引における情報と専門家の役割

### 8.1 本章の目的と方法

中古住宅の流通促進を目指し、住宅取引における情報の非対称性を解消するため、住宅検査や簡易診断の必要性が指摘されている。買主責任を強化した体制の整備である。本研究では、既に買主責任体制がとられているアメリカ、イギリス、オーストラリアの取引制度と実態、それを支える社会システムを明らかにしてきた。また、住宅取引の基本となるわが国の民法に影響を与えたフランス・ドイツの取引制度も明らかにし、そこでは買主責任体制に加え、契約時の公証人の立会い、契約書の公正証書化が行われることを明らかにした。こうした諸外国の中古住宅取引制度のメリット・デメリット、成立するための社会システムを明らかにし、わが国の中古住宅取引体制の改善策を取引時の情報と専門家の役割を考察することが本研究全体の目的である。

本章では、大陸型であるフランスやドイツと似た取引形態をもつイタリアについて中古住宅取引制度と専門家の役割を分析する。フランスやドイツとの相違、それが生まれる背景を考察する。調査は2010年3月ミラノで不動産協会、不動産業者、研究機関、行政等で聞き取り調査及び資料収集を行った。

なお、イタリアは人口6100万人（2014）、住宅数2653万戸（2001）、年間新築住宅建設戸数約20万戸（2008）、既存住宅流通量59.9万戸（2009）<sup>1</sup>で、2008年では既存住宅の流通が住宅取引の約8割を占める。日本と比べると、人口が約2分の1で、住宅流通量が同じという住宅市場である。

### 8.2 中古住宅売買取引制度（図8-1.表8-1）

消費者が住宅を購入する場合、新聞広告、インターネット、情報誌等で第一次情報を把握する。その後消費者が不動産業者の店舗に出向き物件紹介を受ける場合と、売主に直接交渉する場合がある。不動産業者が関与する取引は全体取引の約半数<sup>2</sup>である。また、中古住宅取引は住宅取引の8～9割<sup>3</sup>と、年々増加傾向にある。

不動産業者は売主から販売依頼を受けると調査・査定・広告し、購入希望者を案内する。買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じ、不動産業者が関与しない場合は直接、購入意思を伝える。合意が成立すると、買主は売買価格の1～10%の手付金を支払って「申込み」を行い、手付金額、売買価格、支払日を明記した書類を作成する。買主は公証人（notaio）<sup>4</sup>を選ぶ。次に「仮契約」を行う（compromesso）。売買価格の10～15%の手付

<sup>1</sup>篠原二三夫：基礎研レポート 欧州住宅市場の現状と今後～ EU 危機は米国を上回るのか～ 2012.6.29より。

<sup>2</sup> 参考資料5 p.13では約50%となっているが、年々増加傾向にあり、不動産業者、不動産協会での聞き取り調査（2010）によると、約9割である。

<sup>3</sup> 現地での聞き取り調査による。

<sup>4</sup> 公務員公証人や弁護士公証人ではなく、専業公証人である。

金を追加し、契約に必要な全情報を確認し、公証人が契約書を作成する。予約権利者保護のためその内容を登記する<sup>5</sup>。

仮契約が終わると、買主の銀行融資の手続き、公証人の調査が行われ、問題がないと「本契約」になる<sup>6</sup>。公証人が調査する内容は、売主・買主は契約行為の資格者か、建物が抵当権の目的物でないか、エネルギー証明書があるか等である。契約には公証人が立会い、契約書は公正証書とする<sup>7</sup>ことが多い。買主が公証人に支払う費用は売買価格の0.5～0.6%程度である<sup>8</sup>。

住宅売買では買主側と売主側を別の不動産業者が担当する場合はほとんどなく、多くは売主が依頼する1社が売主・買主側を仲介する。契約が成立すると、不動産業者は売主と買主から手数料を得る。手数料は、売買価格の2～3%程度である。売主は払わず、買主が払う場合もある。金額は法律で制限されていない<sup>9</sup>。

買主は住宅購入を決める前に、自ら建築士等の検査員を雇用して建物調査を行うことは少ない。銀行は融資のために不動産の評価を検査員（perizia）に依頼する。

日本のようにあらかじめ不動産業者が重要な事項を説明する制度はない。しかし、仮契約で契約内容を相互に確認し、公証人も内容を確認する。契約時には、一般的に前回の売買契約書、エネルギー証明書、売買契約の本人確認のための身分証明書、業者への仲介手数料の小切手、正規に登録されている図面が添付される。このうち、エネルギー証明書のみ州により添付が義務化されている。そこで、本契約までにエネルギー証明書を売主が用意する。作成期間は1週間程度である。

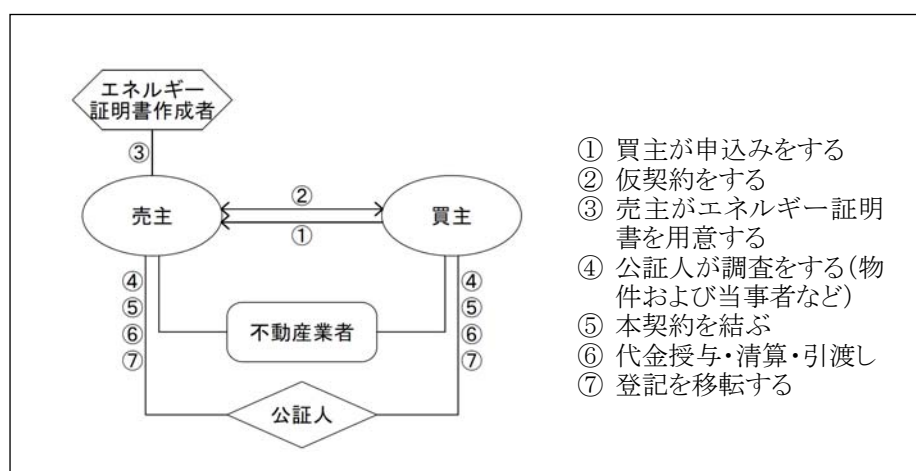


図 8-1 中古住宅売買の関係者の関係

<sup>5</sup> 2007年財政法により仮契約から20日以内に登録し税金等を支払う制度が強化された。

<sup>6</sup> 本契約まで約90～180日かかる。融資手続きに約2カ月かかる。

<sup>7</sup> 物権変動は意思表示のみで生じる（民法1376条）ことが原則であるが、不動産所有権の移転は、書面で契約内容を取り決められないと無効となる（書面契約主義：民法1350条）。公正証書まで必要とされていないが現実には公正証書が作成されることが多い。

<sup>8</sup> 費用規則に従って決められている。

<sup>9</sup> 商工会議所には基準表がある。

表 8-1 イタリアにおける中古住宅の取引費用

費用	雇用者・支払者	金額
不動産業者手数料	売主と買主 または買主	売買価格のそれぞれ 2~3% または買主が 4.5~6%
公証人雇用費用	買主	売買価格の 0.5~0.65%
エネルギー証明書	売主	1000 ユーロ程度

5000 万円の物件の場合は、不動産手数料 (2.5%×2) 250 万円、公証人雇用費用 25 万円+エネルギー証明書 13.4 万円 (1000 ユーロ) で、概ね日本同等かやや高くなる。ゆえに、不動産業者が関与しない取引も多い。

本契約が終われば公証人は所有権の移転登記を行う。「登記の申請に公正証書か私文書でも署名の真正を担保するために公証人(または権限のある公務員)の公証手続きが必要となる(民法 2657 条)。そこで実務では公正証書を作成することが多い」<sup>10</sup>。登記は日本と同様に公信力はなく、対抗要件として同一の前主から同一不動産を 2 重に譲り受けた当事者間の紛争を解決する機能を持つ。登記は所有権等の登記 (trascrizione) と抵当権等の登記 (iscrizione) で構成される。土地台帳 (catasto) には平面図等が登録され、修繕や大規模改善工事の際に内容が更新され、固定資産税と連動している。

### 8.3 中古住宅売買取引上の問題

中古住宅売買取引上の問題として、消費者からみれば、瑕疵の問題がある<sup>11</sup>。基本的には買主が自分で性能等をチェックする「買主責任主義」であるが、瑕疵が見つかり、裁判になるケースもある。その際には所有者がその事実を知っていたかが争点となるが、買主が「売主が知っていた」ことを証明することは事実上困難である。

表 8-2 公証人が確認すること

1. 売主、買主の確認(売主に権利があるか、共有関係がないか等)
2. 建物が役所に届けられているものか
3. 買主に支払い能力があるのか
4. 住戸が修理・改良で行政の認可を受けているのか
5. 担保になっていないか (20 年前までさかのぼる)
6. 税(不動産所有登記、担保税、不動産登記税)を支払っているか
7. 書類内容に不備がないか

<sup>10</sup> 参考文献 6 p.273

<sup>11</sup> 瑕疵担保責任は、中古住宅は 2 年、新築住宅は 10 年である。

## 8.4 住宅売買取引に関与する専門家とその役割

### ①住宅取引に関与する不動産業者（仲介人）

不動産業(仲介)には免許がある。国家試験に合格する必要がある。試験内容は法律（憲法、民法）、登記、税、融資、議決権割合の設定方法等である。ただし、2010年末にはEU間の決まりから免許制度を廃止する予定である。

### ②公証人

公証人は不動産公示手続や取引時の権限を調査する専門家であり、契約の有効性と実効性について助言義務を負う。売主・買主の取り決めに対する法的助言、文書の作成、リスクや注意事項を説明し、条件が整っていない場合には契約を中止させる。義務を果たさないことで、売主や買主に損害が生じれば民事責任、個人賠償責任を負う。そのため、保険の加入が義務付けられている。

### ③エネルギー証明書発行者

2002年のEUレベルの方針<sup>12</sup>に基づいて2005年から導入された。消費者が建物のエネルギー効率を評価した上で、不動産取引を行うためである。消費するエネルギーを段階別に示す。資格を取得した個人や認可を受けた団体がエネルギー効率査定を行い、そのデータから計算を行い、証明書を作成する。有効期限は10年であり、2009年7月から全ての不動産売買、2010年7月から全ての不動産賃貸の際の公正証書作成に必要となっている。法で義務化し、公証人が関与することから普及している<sup>13</sup>。

---

<sup>12</sup> EU Richtlinie 2002/91/EG [EPBD Energy Performance of Buildings Directive]

<sup>13</sup> ドイツではほぼ同様の内容のエネルギーパスが住宅売買・賃貸の際に提示することが義務付けられているが、これに公証人が関与しないことから普及はまだ十分でない。

表 8-3 中古住宅売買時の専門家の役割分担—日本とイタリアの比較

	日本	イタリア
売買の広告	売主側の不動産業者	自ら、売主側の不動産業者
契約書を作成	不動産業者	公証人
登記簿確認・売主確認	不動産業者	公証人
地籍図、土地の確認 公法・都市計画確認	不動産業者	公証人
建物の検査	なし（現状有姿）	ほとんどない
省エネ性能確認・認定	なし	専門業者
住宅情報の生成・提示	不動産業者	売主あるいは不動産業者、公証人
価格査定・評価	不動産業者	不動産業者
権利移転・法的手続き	司法書士	公証人
住宅購入ローン紹介	不動産業者	買主と不動産業者
担保力チェック	銀行	銀行→検査員

表 8-4 イタリアの中古住宅取引に関与する専門家

	不動産業者	公証人	エネルギー証明書発行者
専門性	○	○	○
独立性	×	○	×
			特にとわれない
不動産取引の 専属性	○ 不動産取引に おける客探し の専門家	×	×

専門性：試験に合格、あるいは一定の講習や技術訓練が求められるもの、独立性：依頼者との独立性、中立性  
○：求められる、△：やや求められる、×：求められない

表 8-5 日本の 6 課題に対するイタリアの現状と背景及び実行のための制度

	現状	背景及び実行のための制度等
① 情報の量	開示情報が特に多いわけではない。エネルギー関係の情報などを開示する。	エネルギーの情報は、公証人が関与する契約書に添付が必要であることから、普及している。
② 情報の質 (信頼性)	公証人が契約書の内容を確定する。	エネルギーパスの提示は法で規定されている。公証人の関与は契約段階から登記段階までで、公信力のある登記とその電子化により公証人の調査は長くない。
③ 実効性	契約書は公正証書とする。よって公証人が関与する	ドイツと異なり、エネルギーパス証明書の普及は、公証人が関与するため、普及している。
④ 開示時期	仮契約での内容を事前に把握できる。	行政に新築時と修繕時の情報が蓄積されている。
⑤ 開示費用	不動産業者が入る取引では売主と買主の合計取引費用は、日本より同等がやや高くなる。	契約が成立すると、不動産業者は売主と買主から手数料を得る。手数料は、売買価格の 2~3% 程度である。売主が払わず、買主が払う場合もある。ゆえに、不動産業者が入るのは約半数であるが、業者が入る場合の買主の取引費用が高くなる。
⑥ 開示の担当者	仲介業者とは別に公証人という、中立の法律の専門家が契約に関与する。	契約書は公正証書とするため、法律の専門家である公証人が必ず関与する。

## 8.5 まとめ：日本への教訓と課題

大陸型のイタリアにおける中古住宅取引制度をみてきた。

第一に、イタリアの中古住宅取引制度は、フランス・ドイツと似ている。教示義務を伴う公証人が契約に関与し、問題予防に寄与している。

第二にイギリス・アメリカ・オーストラリアのように、買主による住宅検査は少ない。

第三に、土地台帳に新築時・大規模修繕改築時の情報として図面情報が蓄積され、利害関係者はその情報を閲覧できる。行政情報が中古住宅取引に活用できる。

第四に、売主が提供するエネルギー証明書は公証人が関与する売買契約に添付が必要なことから普及している。イギリス・フランスでは不動産売買時でのトラブル予防の視点からの項目がエネルギー証明書と同時に提示される仕組みであるが、イタリアではドイツのようにエネルギー関係項目に限定的である。

第五に中古住宅取引費用は日本程度であり、高いわけではない。不動産業者の役割は限定的であるが、手数料がかかるため、不動産業者が関与しない取引形態が多くなっている。

以上より、わが国の中古住宅取引でも現在のように不動産業者が1社で関与する場合には、中立の第3者専門家が関与し、第3者専門家が生成した住宅性能に関する情報を売主が提供することが問題予防に有効であると考えられる。どのような形態で関与するのは今後の検討課題である。

### 参考文献

1. 齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008.9 本論文第3章
2. 齊藤広子・中城康彦：英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 2009.2 本論文第4章
3. 齊藤広子他：豪州クイーンズランド州における中古住宅取引時の情報と専門家の役割に関する研究 日本建築学会大会梗概集 2009.8 本論文第5章
4. 齊藤広子・中城康彦：フランスにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 都市住宅学 2009.11 本論文第6章
5. Conseil europeendes professionnimmobilieres ;rapport aannuel 2004
6. 岡本詔治：イタリア不動産法の研究 晃洋書房 2006.3

## 第9章 アメリカカリフォルニア州の中古住宅取引における市場価値に関する合意形成を促す情報と専門家の役割

### 9.1 本章の背景

中古住宅が適正に流通しないと、我が国において空き家問題がより深刻になることが考えられる。ここでの空き家問題とは、空き家の発生が地域等に外部不経済を及ぼすことである。既往研究では、空き家の実態や空き家の利用促進の可能性、空き家管理の条例等の行政対応に関する研究があり、空き家の進行や問題発生による外部不経済の実態、行政や地域による取り組みの可能性及び限界が示されている<sup>文献1,2等</sup>。今後、長期利用した高齢者所有の既存住宅の増加は必然であり、今までのような行政に依存した対処方法では行政の手間・暇・費用が増加し、対応が困難になると考えられる。

空き家対策法（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号））が整備されたものの、行政が空き家である個人の住宅に手を出すことは困難である。建築基準法第10条第3項、消防法第3条、廃棄物処理法第19条、密集市街地整備法第13条等による命令、代執行、勧告などは法的には可能だが、空き家は不動産であり、個人の財産であるので、基本的には民・民の関係での解決が求められる。そして、実際には解決が困難である。所有者の特定、特に住民票や登記を見ても所有者を特定できない（相続した物件は所有者の変更がされず、未登記が多い）。最近では相続放棄や相続人不明などもある。固定資産税台帳には実質的な所有者の連絡先があっても目的外使用として行政内でも開示されないことが多かった（地方税法22条による守秘義務）。この点は空き家対策法で行政内では可能となったが、空き地は対象外、また地域住民への開示も対象外である。また、対象はあくまで特定空き家（倒壊の恐れや衛生上問題のある空き家等）が対象であり、空き家を予防することに直接つながりにくい。さらに所有者が特定できない場合でも財産権の保護から行政代執行は困難であり（所有者の合意が必要となり）、手間暇費用がかかる。

こうした問題の発生原因として我が国の都市を支える社会システムが成長社会型であり、人口減少社会に適応できていないことがある。今後、行政や地域による取り組みには限界があることから、都市を構成する不動産の所有者が管理能力を高め、自ら管理することで所有する不動産の価値を上げ、それにより地域の価値が上がり、それが適正に管理をするさらなるモチベーションとなるような、市場のメカニズムを利用することが必要となる。

しかし、現在我が国には上記のようなメカニズムが成立していない。その理由に既存住宅の市場価値に関して関係者間で合意が得られる手法が確立していないからである。第一に既存住宅の売買の時点では売主と買主の間で市場価値、ここでは売買価格での合意が必要になる。しかし、我が国の取引では既存住宅の「性能が分からない」「修繕費がかかる」ことから「価格の妥当性が分からない」が主な阻害要因となっている<sup>1</sup>。第二に既存住宅購

---

<sup>1</sup> 年2回の一般消費者対象マイホーム講習会（主催：明海大学・千葉県・地元不動産業団体）参加者に対して行った調査結果で「既存住宅を購入したくない」理由は、「修繕費がかかる」「いつまで使用できるかわからない」「価格の妥当性がわからない」が最も多い（2012年9月、2013年2月、2013年9月、2014年2月に実施）。

入者に対して住宅ローン融資が困難、あるいは新築住宅よりも不利な条件での融資となるという現状がある。つまり、住宅ローンの貸し手が適正に市場価値を評価できず、ローンの借り手と貸し手の合意が困難になっている。第三にはよい管理をすれば市場価値が高まり、税収が増え、よい行政サービスをうけることができるという、固定資産税の支払い者である住宅所有者と徴収者となる地方自治体の間に市場価値に基づく税の負担という合意が成立していない。

本章は、「これらの三つの市場価値が連携すること、つまり、住宅を良好に管理すれば売買時に価格という形で市場で評価され、かつ住宅ローンが適正に利用でき、高い価値の住宅は高い固定資産税となるが、それにより地域サービスの質が高く、より価値の高い住宅となる」ことを目指し、既存住宅の市場価値向上による都市経営改善方策を検討するものである。



## 9.2 本章の目的・方法

三つの市場価値の連携には、第一の市場価値として、既存住宅の売買時の交換価値として性能に基づく価格に関する売主と買主の合意形成のための評価方策が必要となる。第二の市場価値として、住宅ローン融資者からみた担保価値としての既存住宅評価方策が必要である。第三の市場価値として、市場に基づいた固定資産税の評価額の評価方策の検討が必要となる。そして、この三つの市場価値の連携方策が必要となる。

既存研究によると我が国と同様に木造住宅が多いが、既存住宅流通量が多いアメリカでは、既存住宅売買時の多くで住宅性能を把握するために建物検査員（インスペクター）が関与し、住宅ローンのために不動産鑑定士が不動産鑑定を行い、固定資産税が市場価値と連動している<sup>文献3</sup>。

そこで、アメリカカリフォルニア州を取り上げ、関係者による市場価値の合意形成のための評価手法とその連携体制、それを支える社会システムを明らかにする。

方法は、第一の市場価値はどの住宅を購入しようかの検討時期（物件探索期）と、ある程度購入予定物件を決め、詳細な情報把握に行い、契約を検討する時期（契約検討期）にわけて考える。そこで物件探索期として誰でも無料で入手できるインターネット情報について日本との比較を行い、契約検討期については既存住宅取引の制度と実態を把握するために関係者に聞き取り調査及び資料収集、建物性能把握のためにインスペクターを実際に雇用し、現地調査の実施とその報告書を入手し、分析する。第二の市場価値については住宅ローンの貸し手側に聞き取り調査及び資料収集、市場価値評価のために不動産鑑定士を実際に雇用し、現地調査の実施とその報告書を入手し、第三の市場価値については固定資産税事務所での聞き取り調査及び資料収集し分析する。現地調査は2014年2月に実施した（表9-1）。

表 9-1 調査対象と調査方法

聞き取り調査・資料収集対象機関と対象者	
不動産業者関係	不動産協会(カリフォルニア州とニューポートビーチ支部) 大手不動産会社2社 (RE/MAX と Coldwell Banker) 大手不動産会社かつサイト運営会社 (Redfin) 小規模不動産会社/
エスクロー会社 金融・保険関係、 行政	エスクロー会社/ モーゲージバンカー・所有者保険会社・権限保険会社 市役所 (ニューポートビーチ)
専門家	郡 固定資産税事務所 (オレンジカウンティ) インスペクター (建物検査の実施) 不動産鑑定士 (建物の鑑定の実施)・弁護士、会計士

### 9.3 既存住宅売買時の市場価値評価のための手法

#### ①日本の既存住宅売買時の市場価値評価のための課題

売買時の市場価値の合意には買主は住宅性能、土地・環境の性能を知り、それに基づいた市場価値、価格の妥当性を判断できる情報を、売主は自己所有の住宅の市場価値、売値価格の妥当性を判断できる情報を自ら入手できることが必要である。日本では住宅取引における情報開示は宅地建物取引業者が関与する場合には宅地建物取引業法で重要事項説明及び契約内容記載書で規定すべき内容が定められている。しかし消費者からみるとそれだけでは十分でない。

第一にその物件の情報の項目が少ない。情報の内容は法規制に関することが多く、住宅購入者、特に既存住宅購入者が入手を望む、建物の傷み・性能、土地の安全性、修繕費用や価格の妥当性、周辺環境やマンションの場合の共同管理方法に関する情報が少ない。第二に情報が開示される時期が遅い。重要事項説明は法では契約までに行うことになっているが、契約時に行われることも多い。つまり消費者の住宅購入の意思決定に重要事項説明が寄与しているとはいえない。第三に消費者自らが情報を入手できないことが多い。重要事項説明の内容は宅建業者が収集し、宅建業者を通じて開示されるからである。第四に住宅、土地・住環境の性能、価格の情報が散在している。

こうして消費者が求める情報を、消費者自身が[主体的][容易に][安価]で求めれば[即時]に手に入り、[信頼性]のある情報である体制が日本では整備されていない。

#### ②アメリカの物件探索期における市場価値を判断できる情報

アメリカではMLS (Multiple Listing Service: 不動産情報システム) が普及し、多くの物件が網羅され<sup>2</sup>、かつ多様な情報を閲覧でき、一般消費者はいつでも売り住宅の自由にアクセスできる。そこには築年数・広さ等の基本情報が記載されている。MLSは不動産業者のみがみられる項目は手数料等に限定されており、不動産業者と一般消費者が概ね同じ情報を一次情報として取得できる(表9-2)。

MLSを参考に日本でもレイズズ(Real Estate Information Network System)が整備されているが、それにアクセスできるのは不動産業者のみで、項目も大きく異なり、日本では重要事項説明に関する法的項目、アメリカでは生活者の目線からの項目が多い。さらにアメリカではZillow、Trulia、Redfin等の消費者向けサイトを消費者は誰でも見ることができる。売り物件の現在の情報だけでなく多項目がいつでもどこでも即時に無料でみることができ、その情報は公的な情報や情報元が明らかなものが利用される。尚、物件の情報は土地の固定資産税番号で住宅ごとに識別、統合され、一元化されている。

---

<sup>2</sup> 不動産業者は48時間以内にMLSに物件情報を載せることが義務づけられ、業者はMLS会員となり、キーボックスの利用が可能となる。

表 9-2 アメリカの既存住宅の性能・価格に関する情報：日本との相違

アメリカではMLSを業者が主として利用するサイトとし、消費者向けの主な3サイトを選択。日本ではレインズを業者が利用するサイトとし、他に主な消費者向けサイトとして A：SUUMO、B：HOMES、C：at home を選択した。

○：該当項目あり、△：物件による、✖：項目なし

		アメリカ				日本			
		MLS	Zillow	Trulia	Redfin	レインズ	A	B	C
建物性能	所在（特定できる）	○	○	○	○	✖	✖	✖	✖
	寝室数・間取り	○間取り図はなし				△	△	△	△
	面積	○	○	○	○	○	○	○	○
	築年数	○	○	○	○	○	○	○	○
	設備の状態	○	○	✖	○	✖	△	△	△
	劣化状態	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖
	建築様式	○	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖
	修繕履歴	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖
リフォーム履歴	✖	✖	✖	✖	✖	△	△	△	
土地	敷地面積	○	○	○	✖	○	○	○	○
	土地安全性	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖
住環境	立地図	○	○	○	○	✖	○	○	○
	学区	○	○	○	○	✖	✖	✖	✖
	地域特性	✖	○	○	○	✖	✖	✖	✖
	管理費	○	○	✖	○	○	○	○	○
	修繕履歴	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖
規約の内容	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	✖	
価格妥当性	価格	○	○	○	○	○	○	○	○
	売買履歴	○	○	○	○	✖	✖	✖	✖
	価格査定/近隣物件	✖	○	○	○	✖	✖	✖	✖
	固定資産税	○	○	○	○	✖	✖	✖	✖

### 1) 建物の性能の情報

MLS や消費者向けサイトで建物の基本的状態が把握でき住所は特定できるが、劣化や修繕・リフォーム履歴はない。

### 2) 土地と住環境の情報

地域の情報は消費者向けサイトで確認でき、Trulia では地区の安全性、ペット飼育適合性、歩行快適性、店の豊富さ、学校、犯罪数、地区の平均収入や収入層等を把握できる。しかし土地の安全性や詳細な共同管理情報は把握できない。

### 3) 価格の情報

価格の妥当性を消費者が自ら判断できる仕組みとして、MLS に売買履歴があり、また消費者向けサイト Zillow では物件の価格査定ができ、過去の成約情報、価格評価、住宅市場、地域情報、金利、価格推移等、Trulia では地区で現在の売り物件、価格比、地区の過去15年間の市場価格の変化、登録物件平均価格、売り物件登録数を把握でき、安価で即時に過去の取引事例から価格査定を行なえる。

また、固定資産税評価も上記のサイトを含め開示されており、誰でも閲覧ができ、登記で売買価格の確認ができる。

### ③ アメリカの契約検討期における市場価値を判断できる情報

アメリカ西海岸では既存住宅売買は、申し込みをうけ、買い付け合意書で契約内容を決めていき、仮契約を締結し、決算・引き渡しまでの間に詳細な情報を得て本契約に至る。仮契約では契約は締結したが、詳細な物件調査により契約解除が可能となる。仮契約期間中は契約で決めるが、不動産協会の売買契約書のひな型に従い、17日間であることが多い。この間に物件探索期には把握できなかった詳細な情報を得るために、買主はインスペクターを雇用し、建物調査を行い、住宅ローンの申し込みを行い、住宅の不動産評価を行い、不動産会社からエスクロー会社を通じて権原調査による物件の詳細情報を把握する。

#### 1) 建物の劣化や修繕・リフォーム履歴などの性能の情報

建物の劣化や修繕・リフォーム履歴などの性能は買主自らが仮契約締結後にインスペクターを雇用し建物検査を実施する。費用は300ドル程度で不動産会社を通じてあるいは専門会社等へ依頼する。

表 9-3 対象住宅概要と建物検査（インスペクション）の行程

対象住宅概要				
1960年建設、戸建て住宅、2階建、土地面積7,405ft <sup>2</sup> 、建物面積2,110ft <sup>2</sup> 2014年5月【127万ドルで売買成立】、鑑定評価額125万ドル、 固定資産税評価額101万ドル[市場価格約8割]				
時間(分)	インスペクションの内容	(目的: ○該当)		
		形態	劣化	遵法
0~21	物件概要入力：庭から屋根、隣地境界、庭のタイル、水はけ、フェンス、電気配線、外の配管、外の電気コンセント、屋外水道圧のチェック。写真を撮る。コンピュータ入力	○	○	○
22~	外の配電盤をあけて配線の状態を見る。主に外壁を白あり、木のダメージ、窓の状態、軒下、外壁、ガスの元栓等のチェック。コンピュータ入力		○	○
32~	屋根の上へ、瓦の状態等をチェック。コンピュータ入力	○	○	
40~	温水器、地震のディスクロージャーにかかわる項目を把握。ガレージ、安全装置の確認。コンピュータ入力	○	○	○
60~	入口、廊下、キッチン、リビングルーム、ファミリールームの電気の状態、材料等を確認。階段、煙探知機、酸素探知機、チムニーのカバー等の確認。コンピュータ入力	○	○	○
70~	エアコン、ヒーター、ブレイカー付きコンセント、節水型トイレ、電気コンセント、2階の締めり、バルコニーの手すり、アイロンボード、電気照明、煙探知機、しみや天井の状態から雨漏り、冷暖房器具の確認。コンピュータ入力	○	○	○
84~110	屋根裏で、1階の屋根裏、電気系統、配管、断熱材、害虫の確認。2階の屋根裏で同様の確認。コンピュータ入力	○	○	○

表 9-4 建物検査（インスペクション）報告書（事例では A4 30 ページ）

頁	内容
1	表紙（対象住宅の写真、住所、日時、依頼者、インスペクター、建築年、レポートナンバー）
2	検査契約（非破壊検査で構造・建物等の欠陥を見つける。24 時間以内に報告書を提出。カリフォルニアインスペクション協会の書式を用いる。補償は検査費用の 10 倍または実費より少ないことはない。）
3	検査の対応、不動産取引の全情報をカバーするものではない等
4～	13 か所、のべ 126 項目の検査状態/ 劣化度ランクと具体的な内容 インテリア（壁、天井、床、窓、ドア、引き戸、暖炉、電気）、寝室（壁、天井、床、窓、ドア、引き戸、暖炉、電気）、浴室（壁、天井、床、窓、ドア、棚、シンク、鏡、バスタブ、シャワー、シャワーの壁、囲い、トイレ、配管、電気、暖房）、台所（壁、天井、床、窓、ドア、棚、シンク、皿洗い機、ゴミ処理機、配管、レンジ、オーブン、換気、電気、引戸）、ランドリースペース（壁、天井、床、窓、ドア、ガスロ、電気）、屋根裏（構造、断熱、ベンチ、排気、ダクト、電気、配管、アクセス、煙突）、暖房、空調（暖房、状態、フィルター、温度調整機、ガス栓、換気、空気供給、レジスター、囲い、AC コンプレッサー）、温水機（状態、換気、配管、圧力調整バルブ、固定、ガス栓、基礎、燃焼、囲い）、ガレージ（屋根の状態、ドア、仕上げ、開閉装置、防火壁、スラブ、電気、換気）、屋根（構造、状態、水切り、樋、通気口、煙突、火の粉止め、スカイライト、天候）、電気供給（パネル、ブレーカー、ヒューズ、送電）外部（化粧漆喰、羽目板、庇、ペンキ、ドア、メインのガス栓）、地盤（車の通路、パティオの屋根・囲い、デッキ、電気、メインの水栓、水圧、スプリンクラー、ファンス、粒度）、基礎（スラブ、基礎、ベンチレーション、ポスト、基礎壁、電気配管、デッキ）
19 ～	問題個所の写真とそのコメント
29	居住用地震危険の報告
30	要約

表 9-5 インスペクターの認定制度（カリフォルニア州）

資格	要件
インスペクター（会員）	2 回以上の集会への出席と年 30 単位取得
マスターインスペクター	2 年間の実績、250 時間の追加トレーニング、1,000 以上の実績、一定の試験に合格
新築用インスペクター	1 年以上の経験、一定の試験に合格

検査は約 2 時間で建物や設備の形態、劣化の状態、現在の建築基準の法の適合性等を把握する（表 9-3）。24 時間程度で建物検査報告書が提出され、各項目の状態が示される（表 9-4）。検査は安全性の視点から法適合性を重視し、13 か所 126 項目の検査結果が報告された。カリフォルニア州ではインスペクターは資格制でなく、州の協会（The California Real Estate Inspection Association）の認定制度がある（表 9-5）。

## 2) 土地と住環境の情報

契約時には売主、売主側不動産業者が土地・災害の危険性、住環境情報・共同管理に関する詳細な情報を提供することが法で決まっている。

### 3) 価格の情報

住宅購入者に資金調達する銀行等は不動産鑑定士に依頼し価格評価を行う。アメリカでは住宅購入ローンはノンリコースローン(借り手の弁済責任が借入対象となる担保不動産に限定される)であり、個人の信用度と共に物件の価値が重要となる。ゆえに不動産鑑定士が現地に行き、物件の広さ、設備の状態等を把握し、不動産鑑定評価報告書を作成する。

また権原保険会社が作成する権原調査の物件報告書には近隣の最近の 20 件の取引事例が記載され、市場価値の妥当性が判断できる(表 9-6)。本報告書は不動産業者はいつでも入手でき、消費者は不動産業者を通じて入手する。

表 9-6 物件報告書 (Property Profile) 項目 (事例ではA4 33 ページ)

建物性能	所在(特定できる)、建築年、住宅形態、間取り、広さ
土地	土地の広さ、道路、区画図、敷地図
住環境	地区の特性
管理情報	管理費・修繕履歴・規約の内容等はなし
価格妥当性	固定資産税番号、Parcel 番号、評価額、市場価値、過去の取引、ローン状態、最近 20 件の取引事例
所有関係	所有者・所有形態、権利関係履歴、土地の権利証書、住宅ローン状態

## 9.4 住宅ローンのための既存住宅の市場価値の評価手法

アメリカでは住宅ローンはノンリコースローンのため、対象の住宅の市場価値の評価が重要になり、住宅ローンの申し込み後には不動産鑑定士による鑑定評価が行われる。

### ①住宅ローン制度

アメリカでは30年固定金利で住宅ローンを借りる人が多い。理由の一つに返済金利が経費として認められ、所得から控除できる住宅ローン利子控除の仕組みがある。控除期間はローン借入期間で自己居住用を含め対象は2軒までである。

融資の窓口は銀行の場合とモーゲージブローカーの場合がある（図9-1）。モーゲージブローカーは大手銀行の事務処理が煩雑で審査に時間がかかることに対し、専門性が高く、審査を速やかに行えること、銀行が対象としているのは高い信用調査スコア保持者に限定しているためより広い層を対象に迅速に融資する仕組みとして成立してきた。しかし、サブプライムローン破綻以降、銀行融資の人が相対的に増え、現在は約半数である。どちらを窓口にしても、住宅ローンを取り扱うローンオフィサーは資格制で2013年より各州のものを統一化（30州が採用）しており、不動産鑑定士による鑑定評価がある。

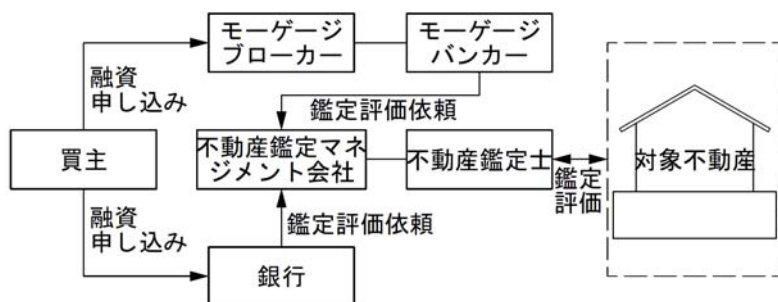


図9-1 住宅買主と銀行・不動産鑑定士の関係

### ②融資の際の不動産鑑定士による不動産鑑定評価

買主が住宅ローンの申請を行うと、申請を受けた銀行等が不動産鑑定マネジメント会社に依頼し、不動産鑑定士が鑑定評価をする。不動産鑑定評価の費用は買主が負担する。

不動産鑑定士は州ごとに資格がある。カリフォルニア州では鑑定評価できる対象別に、全ての不動産、4戸以下の居住用不動産、4戸以下で複雑でない居住用不動産、鑑定士の監督下で業務可能な4ランクの資格がある（表9-7）。

表9-7 アメリカの不動産鑑定士制度（カリフォルニア州の場合）

資格	鑑定評価できる範囲/要件
州免許訓練鑑定士 (AT)	優良な鑑定士の監督のもとで鑑定評価/150時間のコース受講又は鑑定士資格委員会認定と同等
州免許住宅鑑定士 (AL)	4戸以下で複雑性がなく評価額100万ドル以下の住宅の鑑定評価 / 上記+実務経験2000時間、12カ月
州公認住宅鑑定士 (AR)	4戸以下の住宅の鑑定評価 / 200時間のコースと21単位(3単位×7科目)+実務経験2500時間、2.5年(30カ月)
州公認一般鑑定士 (AG)	全ての不動産の鑑定評価/300時間のコース受講と30単位(3単位×10科目)+実務経験3000時間、2.5年(30カ月)

不動産鑑定士による不動産評価の必要性は 1980 年代から高まり、1989 年に連邦政府が FIRRE 法 (The Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989) を制定して鑑定評価の標準化による消費者保護を目指し、2010 年のドッド・フランク・金融街改革および消費者保護法 (Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act) で、住宅ローンの貸し手と独立した不動産鑑定士が、統一した書式 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice : USPAP) で鑑定することになった。尚、2009 年から不動産鑑定マネジメント会社をつくり、不動産鑑定士が登録する体制となり、より独立性が求められている (California Law(Chapter 173, Statutes of 2009))。

### ③不動産鑑定評価の実態

不動産鑑定士による不動産鑑定評価は現地で行われ、その調査時間は約 15 分で、建物の広さの把握を重視して行われる (対象住宅概要 表 9-3、インスペクション実施住宅と同じ)。不動産鑑定士は後に図面でも広さを測定するが、部屋等の広さ、どのような改善工事を行っているか、権原保険会社の資料と一致するか、物的な傷み、法律に適合しているかを主に現地で把握する。建物や部屋の高さは規定サイズの場合には特に測らない (表 9-8)。実際に雇用した担当者は州公認住宅鑑定士であり、16 日後に不動産鑑定評価報告書の電子データをメールで送付してきた (表 9-9) ように、報告書は後日送られてくる。費用は 500 ドルで、報告書を 1 軒あたり概ね 4~5 時間かけ一人で仕上げる。取引事例比較法を重視し、過去 90 日間の周辺の住宅 4~6 の取引事例の価格を分析する (本事例は評価額 : 【125 万ドル】で、127 万ドルで売買が成立している)。

### ④不動産鑑定評価報告書

日本では不動産鑑定評価書は統一書式ではなく鑑定事務所ごとに書式が異なるが、アメリカでは統一書式米国鑑定業務統一基準 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice : USPAP) を用いることが法で決められている。実例で分析すると、不動産鑑定評価報告書は 46 ページとなっており、情報量が多い<sup>3</sup>。鑑定方法として、日本では土地に取引事例比較法、建物に原価法を適用して求めた価格を合計するのが一般的であるが、アメリカでは土地と建物を一体として取引事例比較法を適用して評価する。原価法を用いて建物評価を行っているが、日本に比べ簡易なもので、収益還元法は用いていない。鑑定に用いる項目 17 のうち、土地に関する項目が 3、建物に関する項目が 14 で、建物に関する項目が多いことから、建物の性能が価格に反映されやすい仕組みとなっている。日本では建物に取引事例比較法は適用しないが、本事例では築年数 54 年の建物の実質経過年数を 25 年として、建物の維持管理の状況を価格に反映させている。また、経過年数と残存耐用年数を加えた通算耐用年数は 104 年となっており、日本と比較して長い<sup>4</sup>。報告書は現地

---

<sup>3</sup> 日本不動産鑑定協会が米国鑑定業務統一基準 (Uniform Standards of Professional Appraisal Practice : USPAP) に準じて作られた鑑定評価書でも 15 頁となっており、それに比べると多くなっている。

<sup>4</sup> 戸建て住宅の場合は、売買時や、担保評価時において、構造毎の建築単価や耐用年数 (木造の場合の耐用年数 22 年等) を設定して原価法を用いる場合が多い。また、リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しいため、リフォームによる価値向上を評価しないことが多い (国土交通省資料 <http://www.mlit.go.jp/common/001033819.pdf>) 。



での調査に基づいて作成され、建物特性を踏まえ、建物の修繕・改善履歴も評価され、築年数のたった住宅でも融資が可能となっている。

表 9-8 不動産鑑定士による鑑定評価の行程

時間 (分)	内容
0～	現地に到着。すぐに建物の外壁の長さを測る。高さは一切測らず、長さのみの把握。建物を 1 周して測定する。
8～	建物の外観をみまわり、プールをチェックする。シートがかかっていたため、それをめくってチェックする。 窓をチェックする。家の長さをもとに平面図を作成する。
9～	家のなかに入る。適宜長さを測る。・暖炉があることをチェックする。・ガレージの中に入り、ガレージの写真を撮る。
10～	リビングの写真を撮る。バスの写真、各部屋の写真を撮る。クロゼットを開ける。
14～	2 階へあがる。2 階の各部屋の写真を撮る。
15	1 階におり、現地調査を終了する。

表 9-9 不動産鑑定評価報告書の内容 (事例では A4 46 ページ)

頁	内容	
1	表紙 (不動産鑑定評価書、写真、所在、依頼者、日付、不動産鑑定士名、所属事務所名)	
2	居住用不動産鑑定評価書統一書式	対象不動産の表示、売買契約、近隣地域 (特徴、戸建て住宅市況、戸建て住宅価格、土地利用)、敷地、建物 (概要、基礎、外部仕上げと状況、内部仕上げと状況)
3		比準価格の査定 (取引事例 1～3)、試算価格の調整
4		試算価格の調整 (続)、積算価格の査定、収益価格の査定 (本件では評価せず)、PUD の情報
5		業務範囲、報告書の用法、市場価値の定義、想定・制約条件
6		評価人の保証
7		評価人の保証 (続)、監視評価人の保証、鑑定士・監視鑑定士の署名・所属・免許番号
8		比準価格の査定 (取引事例 4～6)、取引履歴、分析と所見
9～16		補足資料
17	添付資料	建物略図 (全体求積、居住部分求積)
18		市場調査と分析、共同住宅・CO-OP
19～23		CRMLS 社の Web サービスによる「1004MC 書式」計算表、「市場滞留日数と価格」図、「取引価格の変化」図
22～23		連邦が関係する取引のための添付資料
24～25		FIRRE 法/アメリカ鑑定業務統一基準の付属資料、添付資料
26～32		写真 (前後景・道路、内外部、取引事例 1～6)
33～36		区画割図、位置図 (対象不動産、取引事例)、河川氾濫図
36、37～		不動産鑑定士の免許の写し、対象不動産の概要/歴史
40、41～		対象不動産の以前の MLS の登録データ/対象不動産の市場動向

## 9.5 既存住宅の市場価値情報となる固定資産税評価の手法

### ① 固定資産税制度

アメリカでは地方政府の税収の73%は固定資産税（Property Tax）であり、主要な財源である<sup>5</sup>。アメリカでは住宅・住環境・土地等の情報は、土地の固定資産税の番号で統合される。MLSにも固定資産税番号、固定資産税評価額が示され、誰でも評価額を見られることから買主予定者、売主予定者には価格妥当性を判断する重要な手掛かりとなる。

固定資産税は地方税（郡）に入り、オレンジカウンティでは市に20%、州に15%、学校に44%、上下水道整備などに11%、再開発に10%を支出する。毎年評価額が見直しされ、1月1日の所有者が支払う。カリフォルニア州では土地の価値と改良物（土地の上にある査定可能な建物と構造物等）の価値が査定され、税額が決まる。所有者の変更、新築工事の完了時の他に、価値の低下の際に査定官による再評価が行われることが法で決まっている。前年度(会計年度2012年7月1日～2013年6月30日)は全体の6%が再評価、2.7%の新築物件があった。また、実際の税率は基本率1%に合わせ水道や学校に関わる費用を郡で加算し、1.01031%（2014年2月現在）である。

アメリカでは制度としては動産も課税対象となり、支払者は譲渡証書（Deed）上の所有者（登記上の所有者）で、日本よりも市場価格に近い評価となり、税額が高いという特徴がある。日本では空き家になった場合に所有者の特定が困難であることは、登記上の所有者が必ずしも真の所有者でないこと、固定資産税納付者を行政内で「目的外使用」を理由に、開示しない等が原因でもあるが<sup>6</sup>、アメリカでは登記上の所有者が税を支払う体制であり、誰にでも開示されており、明確である（表9-10）。

表9-10 日本とアメリカカリフォルニア州の固定資産税制度の相違

	アメリカ(Property Tax)	日本(固定資産税)
支払者	1月1日の所有者	1月1日の所有者
	Deedに示される所有者	課税台帳上の所有者の登録者
対象	不動産および動産	不動産
評価方法	市場価値相当額(Fair Market Value, Assessed Value)	固定資産税評価額
土地	取得時評価方式 主に取引事例比較法	固定資産税路線価、地価公示の7割を目途,特例;200㎡迄 1/6等
建物	取得時評価方式 主に取引事例比較法	再建築価格×経年減価率 特例：新築120㎡迄 1/2等
評価額閲覧者	誰でも可	利害関係者

<sup>5</sup>他の財政収入は個人所得税5%、個別間接税5%である（財務省財務総合政策研究所（2002）：地方財政システムの国際比較134（[http:// www. mof.go.jp/pri/research/conference/zk058.htm#02](http://www.mof.go.jp/pri/research/conference/zk058.htm#02) 2014.4.29 検索）。

<sup>6</sup> 空き家対策法（空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年11月27日法律第127号））で特定空き家に関しては一部対応が可能となっている。

## ② 固定資産税の課税評価の手順

固定資産税の課税は、第1ステージは新たな不動産評価が必要な物件を探し、課税の為の情報を整理する。開発者が作成した地域図 (Tract Map)、新築許可物件の図面・広さ、Deed 等での所有者の確認である (表 9-11.12)。第2ステージは課税の基礎となる Parcel Map を作成する (表 9-13)。土地の区画図に番号を指定し、その建物や所有者を確定し、不動産の特性を明らかにする。第3ステージで不動産の評価を行う。1.類似不動産の取引価格をもとに評価額を決定する周辺事例の分析 (取引事例比較法)、2.再建築に必要な額から減価修正額を引くコストの分析 (原価法)、3.収入面の分析の方法 (収益還元法)、以上の三つがある (表 9-14)。最後に控除対象 (退役軍人、教会、宗教、教育、福祉等)、そして非課税対象 (史跡、病院、政府所有物件等) 等を検討し、年額を登録する (表 9-15)。

不動産の評価は土地と建物に分けて行われ、1.土地の大きさ・形態、2.土地についているもの (建物、道、上下水道、ガスの整備等)、3.景観・迷惑物、4.建物の大きさやアメニティ (マンションでは共用施設等も含まれる)、5.建築の質、6.付属物、さらに収益物件では7.キャッシュフロー、8.現在の利用状況、9.リスクにより異なる。

中古住宅流通により不動産の所有者が変わると、査定官 (Assessor) が債務証書の複写を受取り、再評価が必要か否かを判断する。再評価する場合の価格水準は市場価値にもとづいた公正市場価値 (Fair Market Value, Assessed Value) である。新築物件およびそれに準じる改修工事の場合は、建築許可の複写が査定官に送られてくる。なお、査定官は公平に評価を行う必要性から、全員が市民の選挙によって選ばれており、その後、専門的な研修を行う。

## ③ 評価の不服申し立て

不動産の所有者は査定評価に同意ができない場合は、不服の申し立てができる。プロセスを経て (表 9-16)、最終的に聞きとり査定官1名と委員会委員3名で決定をする。委員会は不動産鑑定士、法律家、不動産業者、公認会計士で構成され、5年任期である。アメリカでは固定資産税が高く、住民の関心が高いため申し立ては多いが、その83%は公聴会開催前に却下される。その中で裁判に至るのは0.03%である。

表 9-11 Parcel 番号ごとの建物の 図面・面積表の内容

番号、住所、建設者、図面作成者、日時、1階の平面図、2階平面図 ただし壁の位置のみ、外観写真、各階の面積 1階の広さ、ガレージの広さ、ポーチの広さ、パティオの広さ、空調から課税対象の広さの確定/ 2階の広さ、バルコニーの広さ、デッキの広さ、階段の広さから課税対象の広さの確定
---

表 9-12 譲渡証書 (Deed) の内容

Grand Deed/ 現在の所有者：名前 から 新しい所有者：名前 へ 場所 (所在地)、日時、サイン
---

表 9-13 Parcel Map の内容

区画道路、区画、区画の長さ、番号等を示した図

表 9-14 固定資産税評価額の査定の手順

文献 5 より作成

1. 評価対象不動産の確定：物的確定（査定官の Parcel 番号で物件を特定）、権利の確定（所有権等）評価の目的と役割、査定の日時、価値の定義
2. 一般的要因分析と資料の収集：評価の詳細計画の作成、市場からのデータを収集し、一般性、特殊性、相対的希少性の分析
3. 最有効使用の判定
4. 土地価値の査定：更地を最有効使用することを想定し、土地と建物の合計した価値から、土地の価値を求める。（土地価値を求める理由：①評価手法の適用に際して必要、②課税上土地と建物に分ける際に必要）
5. 評価手法の適用：原価法、取引事例比較法、収益還元法
6. 評価額の決定：異なるアプローチでの価値指標で、評価の目的に応じる、信頼性のあるデータを用いての分析
7. 評価額の報告

表 9-15 固定資産税評価額書（公開）の内容

評価対象の持主、住所、土地番号、税率 0.7～2%の間、土地の評価、建物評価、その合計、非課税対象か、非課税後の価値、課税価値

表 9-16 固定資産税評価額の不服申し立てのプロセス

- ・ 1/2～9/15 の間に COB（Clerk of the Board）に申し立てをする  
（なぜ申し立てるかの見解、いくらになるかの書類を提出する）
- ・ 査定官に連絡をする → ・ COB が公聴会を開く → ・ 査定官と納税者が証拠を出し合い、COB が決定をする → ・ 請求書を送付する

#### ④プロポジション（Proposition）13

アメリカでは固定資産税の為の不動産評価は市場価格を基本とするため、年数がたち評価額が大きく上がることがある。こうした状態に対して 1978 年にカリフォルニア州の有権者の住民投票によって可決された提案で、不動産の評価額は、基準年度の評価額と 1 月 1 日現在の市場価値のどちらか低い方になる。さらにこの提案を元に年間評価額は消費者物価指数に準じて連動し、2%上昇までである。2%を超えて評価額を上げることができるのは、新築物件と所有者の変更時である。売買価格を登記で確認する。登記は誰でも見ることができる。なお、アメリカカリフォルニア州では住宅価格の高騰から前年度より 2%より上昇し、それが続くと新規の所有者と長期所有者の間に税額の大きな差が出るが、合法と認められている<sup>7</sup>。そこで、高齢期における適正な住宅への移動を促進する体制として、

<sup>7</sup> リードリンガー事件では 1988 年に 17 万ドルで住宅を購入し、1989 年の固定資産税額は 1701 ドル

55 歳以上<sup>8</sup>の人が元の住宅かそれより低い価格の住宅を購入または建築する場合に、旧住宅の査定価値を新しい住宅に適用することができる。

なお、表 9-3 の物件の固定資産税評価額は 2013 年は 571,597 ドルであったが、所有者が変わったため再評価され、101 万ドルとなり、市場価格の約 8 割となっている<sup>9</sup>。

#### ⑤新築物件および改修部分の評価

新築物件あるいは改修部分は法で税の対象となる。該当部分が従前の価値に加算される。メンテナンスや修繕等は課税の対象とはならない。対象となるのは新しい建物の構造物、設備や施設、実質年数に変化をもたらすような改修（リモデル）である。例えば、部屋の増加やコンバージョン、ガレージ、その他の構造物、プール、スパ、パティオ、ポーチ、セントラルヒーティングや空調機、暖炉、デッキ、フェンスや庭の床仕上げの設置、増床等で、不動産の価値が上がる場合には増税の対象となる。しかし、地下貯蔵室やガレージのドア、台所の棚やカウンター、フローリング、パティオのカバー、セントラルヒーティングや空調機、窓、ドア、デッキ、フェンスや庭の床仕上げのメンテナンスや修繕は増加課税の対象ではない。なお、査定の重要な方針として市場での売買価格に限りなく近いこと、部分的な価値の合計よりも総合化による価値をみることがある。

---

であるが、同地域の 1975 年以前からの居住者の税額は約 1/5 であり、これは平等保護条例に違反するとの裁判が行われたが、合法との判決が出た<sup>文献 6</sup>。

<sup>8</sup> アメリカでリタイアメントコミュニティ（アクティブシニアコミュニティ）等の高齢者用住宅・住宅地への入居は 55 歳以上となっている。

<sup>9</sup> 市場価格と固定資産税評価額は連動するが、必ずしも一致せず、多くのケースで後者は前者の 80～90%となっている（市場価格と固定資産税評価額の違いは何か？ <http://Homeguides.stfgate.com> 2014.4.29 検索）。

## 9.6 まとめ：日本への教訓と課題

アメリカでは既存住宅の市場価値合意形成手法として、第一に売買時として物件検索期には住宅や住環境の性能、価格妥当性を判断できる情報が無料の消費者サイトで整備されており、消費者自ら[信頼性のある]情報を[主体的][容易]に、[安価]で[即時]に入手できる体制がある。さらに契約検討段階に進むと消費者が自ら入手できる精度の高い情報としてインスペクターによる建物検査、不動産鑑定士による価格査定がある(表 9-17)。こうした体制により、より信頼できる情報に基づいた市場価値を消費者自らが把握でき、売主と買主、住宅ローン融資時の銀行等と市場価値を合意できる体制が整備されている。さらに売買時の取引価格が固定資産税の評価額と連動し、地方自治体の財政に大きな影響を与えている。

上記の体制は、①固定資産税番号による既存住宅の住宅・住環境・土地状況等の性能、価格情報の一元化、②建築の計画許可担当者から固定資産税担当者へといった行政間の情報の連携、③層が厚い認定されたインスペクターや不動産鑑定士の存在、④住宅の価格などの市場価値は公的情報という考え方、⑤建物性能、修繕・改善履歴を踏まえた鑑定制度による融資制度、⑥住宅ローン融資はノンリコースローンで行う体制、⑦市場価値に連動した固定資産税制度等に支えられている。

我が国でも住宅市場価値合意形成手法の確立・普及と本格人口減少社会に対応した体制へと上記①～⑦等の社会システムの再編を考える必要がある。

そのためには、情報の一元化、人材の育成、性能を踏まえた鑑定評価体制を構築する必要がある。

表 9-17 アメリカの既存住宅売買時の市場価値合意のための情報

項目	情報源		検査 報告書	物件 報告書	鑑定 評価書
	細項目	サイト			
建物の 性能 ・ 土地	新築時の情報、築年数	○	○	○	○
	履歴、修繕・リフォーム、点検情報	✖	△	✖	✖
	現状、間取り・広さ、設備、劣化	△	○	△	○
	法的適合(建築の基準の適合性)	✖	○	✖	✖
住環境	安全、地震などの災害危険性	✖	○	✖	✖
	環境、学区や地域の環境	○	✖	△	○
価格妥 当性	管理、共同管理の費用、全体住戸数	△	✖	○	○
	修繕費	✖	✖	✖	✖
消費者か らみた 情報の 入手の 可能性	市場価値・価格妥当性	○	✖	△	○
	主体性：消費者の意思で情報が入手	○	○	△	○
	容易性：業者を通じる場合は△	○	○	△	○
	即時性：業者を通じる場合は△	○	○	△	○
	安価性：有料でも日本より安価の場合△	○	△	○	△
	信頼性：有資格者・公的情報は○	○	○	○	○

該当する情報がある：○、少しある：△、ない：✖

消費者からみた情報入手可能性：該当する項目に○、条件付該当：△、該当なし：✖

## 参考文献

- 1.三宅亮太郎・小泉秀樹・大方潤一郎：郊外戸建て住宅地における空き地・空き家の安定的管理に向けた基礎的研究 都市計画学会学術研究発表会論文 47-3 493-498 2010
- 2.伊藤伸一・海道清信：郊外戸建住宅団地における空き地・空き家及び居住者構成の変容 都市計画学会学術研究発表会論文 48-3 999-1004 2013
- 3.齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州の住宅取引における住宅・土地・住環境の情報開示と専門家の役割 都市住宅学 79号 131-139 2012 本論文4章
- 4.AMERICAN SOCIETY OF HOME INSPECTORS：Position Statement on REGULATION OF HOME INSPECTORS 2007
- 5.Licensing Requirements Handbook – 2014([http://www.orea.ca.gov/html/License Information.shtml](http://www.orea.ca.gov/html/LicenseInformation.shtml) 2014.4.3 検索)
- 6.(財)自治体国際化協会：米国固定資産税制度概要とプロポジション13にかかわる連邦最高裁憲法審理 1993.2.26
- 7.(財)資産評価システム研究センター：固定資産評価の基本問題に関する調査研究 2000.3

## 第10章 結論

### 10.1 諸外国における中古住宅取引時に開示される情報とそれにかかわる専門家

#### - 国別の概要 -

各国の中古住宅取引制度およびそれを支える情報の生成・蓄積・開示の特徴をまとめる。

#### ①アメリカ（カリフォルニア州を中心に）

##### ・中古住宅取引制度

アメリカでは住宅取引の約8割は中古住宅であり、買主側で、売主側と独立した不動産業者<sup>1</sup>（免許制）が、買主のために取引住宅の情報を集める。この業者と、建物検査を行うインスペクター、エスクロー等の専門家が住宅取引に立ち会う。

取引時に示される情報として、買い付け合意書（Residential Purchase Agreement）がある。これは買主が購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じて購入希望の意思を伝え、買う意思がある証明として、売主側に出すものである。そこで価格を含めた条件を詰め、契約に至る。買い付け合意書が契約の内容となる。例えば、シロアリ駆除やそのための検査は誰が負担するのかが記載され、契約条件となる。契約が成立すると、エスクロー会社が調査を開始する。売主側と買主側は同じエスクロー会社に業務を依頼する。

買主の多くは建物検査（インスペクション）を依頼する。約8割の買主が実施している。建物検査は、建物の傷み度等を明らかにするために行われ、建物の価格評価は行われない。検査を行うのは建物検査員（インスペクター）である。エスクロー会社は、保険会社に不動産権限保険のための調査、住宅ローンの実行の手続き、シロアリ駆除とその証明を用意し、登記を整備する。エスクロー会社は書類を5年間保存する義務がある。また登記は公信力はなく、対抗要件となる。

契約に伴う物件情報開示レポート（TDS : Transaction Disclosure Statement）は、売主の責任で行う必要があるが、不動産業者は買主にそれを入手できるようにする責任がある。また買主はそれを読み理解することが責任となる。内容は、設備・備品や構造体に現在故障や不具合があるかという現況で、記載すべき内容が法で規定されている<sup>2</sup>。アメリカの中古住宅取引時の情報は、わが国の重要事項説明の内容に比べると、建物の傷み状態や近隣の状態、居住・生活にかかわる情報など、幅が広い。また、自然災害開示宣言書で、自然災害の危険性について開示することも必要である。

---

<sup>1</sup> 試験のみでえられるセールスパーソンズライセンスと試験と2年の実務経験が必要なブローカーライセンスがある。不動産取引従事者はすべて免許を有している。

<sup>2</sup> カリフォルニア民法（California Civil Code Section 1102）で情報開示義務が規定されている。



以上はカリフォルニアの制度であるが、TDSのように居住用不動産の売買に関する情報開示が決められている州は全米で33（2006年現在）ある。

#### ・行政による住宅履歴情報の生成・蓄積・開示

行政による住宅履歴情報の生成、蓄積、開示が行われている。1つは行政によるパブリックレポート（Public report：PB）の発行である<sup>3</sup>。例えば、カリフォルニア州不動産課は5戸以上の物件（subdivision interests）の販売であればパブリックレポートを発行する（5年間有効、申請により延長・修正可能）。州によるパブリックレポートの発行は、販売物件の情報開示の促進、未完成物件の完成保障、マンションなどの共有部分がある場合の管理方法の初期設定の適正化につながる。パブリックレポートの発行は15の州で実施している（2009年現在）。

2つめは、住宅を含んだ不動産として多くの情報が生成され、公的に記録されている。不動産情報は、住所あるいはID番号や固定資産税番号で管理され、設定されているローン数、売買年月日・価格、税査定、所有者の変遷、建物広さ、建築年、寝室数をはじめ、過去の故障や洪水、漏水などの問題の発生、修繕の質や内容である。こうした情報の公開は40州（2009年現在）で実施されており、実際の情報の管理は郡で行われる。郡では、毎年市から出される建築許可と郡に登録される不動産登記の情報を税査定局に送り、査定局でこれらの情報をもとに税を査定する。情報はインターネットで公開される。

不動産情報とは別に、建物の維持管理情報が生成、記録、保管、公開されている。例えば、ニューヨーク市建築課では、BIS（building information system）のデータベースはウェブ検索が可能である。内容は不動産の概要情報、各種許可申請の申請状況、会計、各種検査、苦情の記録、違反の記録、定期安全報告、設備の記録、業者の免許および契約状況である。これらの情報は、建築課が出す建築や修繕工事の許可をもとにしており、住所か、建物ID番号（BIN：Building Identification Number）で検索できる。

なお、登記には公信力はない。また人的編纂となっている。売買の日時や売買価格は、レインズ等で確認できる。

#### ・民間企業による住宅情報の開示

地方自治体が記録・保管・管理・公開する不動産情報や登記情報を専門に扱い、不動産詳細情報レポートを有料<sup>4</sup>で発行する民間企業がある。詳細レポートの内容は、建物・土地の大きさ・形態等の詳細情報、税や査定状況、所有譲渡情報、市場での売買・ローン情報、前回の市場での売買・ローン情報、近隣地区情報である。

#### ・住宅所有者・管理組合の履歴情報の蓄積

各住宅でも住宅履歴情報が蓄積される。その理由は、第一に住宅の購入希望者に対し情

---

<sup>3</sup> Subdivided Lands 法、Subdivision Map 法、Profession Code にもとづく。

<sup>4</sup> 入会時 24.5 ドル、月々9.49 ドルを支払い、1 件ごと 1.5～15.5 ドルでレポートが入手できる（2009.3）。

報を開示する必要がある。第二に維持管理のために、マンションでは財務、維持管理などの管理状況の検査に応じる必要がある。購入希望者に対する情報開示は、住宅の売主（現所有者）が買主に対して行うものであり、マンションでは管理組合から必要な文書を手入・作成する義務は売主にある。管理組合は所有者（売主）から必要書類を要請された場合、10日以内に売主にコピーを提供しなければならない。買主に開示されるべき情報の内容は、法で規定されている。そのため、管理組合はいつでも開示できるように、統治文書（マンションでは、管理規約等）を、入居時から永久に保持する必要がある。

## ②イギリス

### ・中古住宅取引制度

イギリスは、住宅取引の約9割が中古住宅であり、わが国と同様に、通常、不動産業者（免許制ではない<sup>5</sup>）は売主側の業者のみの体制である。買主はビルディングサーベヤー（Building Surveyor）<sup>6</sup>を雇用し、建物の検査・評価を依頼する。全体の2割ともいわれるが、筆者が調査した地域では約8割がサーベヤーを雇用していた<sup>7</sup>。ビルディングサーベヤーは建物調査を行い、調査報告書を作成する。報告書はフルレポートと呼ばれるものから簡単なものまでレベルがある。内容は、建物物的状態から、修繕履歴概要、環境（方位、エネルギー効果、通風、騒音、脱出方法、健康・安全事項、危険物質、安全性）等幅広く、それを踏まえて価格の査定をする。通常は買主が依頼するが、売主側も別に依頼する場合がある。住宅購入希望者にとっては、対象住宅の購入とその場合の購入金額を決める重要な情報となる。

契約書作成が契約の成立を意味する。買主・売主が、それぞれのソリシター（事務弁護士）に、取引住宅や取引関係に登記や法的関係や都市計画上の問題がないかの調査を依頼する。銀行やビルディングソサイエティから住宅購入費用を借りる場合は、直接あるいはモーゲージブローカーを通じて手続きを行い、担保評価が行われる。重要事項説明の制度がなく、買主が自己責任でビルディングサーベヤーを雇用し、購入希望住宅の情報を集める点が特徴的である。

中古住宅売買は、購入希望者がチェーン状態と<sup>8</sup>なっていることから、チェーンの崩壊により、契約にたどりつかないケースも多い。にもかかわらず、買主負担で住宅情報を入手する必要性や、契約全体に時間がかかる問題から、2004年ハウジング法（Housing Act）で売主（または売主不動産業者）による住宅情報パック（HIP: home information pack）の提供が

---

<sup>5</sup> 不動産仲介業法（1979年）と資産誤記防止法（1991年）に従う必要がある。

<sup>6</sup> RICS（Royal Institution of Chartered Surveyors）から認定を受けた専門家で、専門教育と実務経験を必要とする。

<sup>7</sup> 筆者が2005年2月に実施した、100年以上前につくられたレッチワースガーデンシティとブレンサムガーデンサバブの居住者304人から回収したアンケート調査結果より集計した。

<sup>8</sup> 中古住宅取引が多いイギリスでは、住宅購入は連鎖している。具体的には、AがBの家を買い、BはCの家を買い、CはDの家を買う。このなかで、Dが家をCに売ることが途中で心変わりしたら、C・B・Aがすべて住宅を手にいられない状態になる。これをチェーンの崩壊という。

義務づけられた。HIP は基礎的な住宅情報を売主が開示する制度である。開示が義務づけられた項目は、省エネルギー性能証書、権利関係や登記の状態、占有状態、権原証書、地籍図、集合住宅か否か、用途転用によるのか否か、所有形態、上下水道等の標準的な調査報告書（ローカルリサーチ、上下水道）、マンションの時の追加情報（規約、管理会社、所有関係）である。これにより、建物調査<sup>9</sup>をするインスペクター、エネルギー調査員、HIP プロバイダーの新しい職種が生まれていた。尚、HIP が導入されても消費者のソリシターへの強い信頼と依存心の高さ、用語理解の難しさやソリシター調査やサーベイヤー調査との情報の重複による費用・時間の浪費などの問題と、予め売主が情報を用意することによる情報の信頼性への不信があり、さらには住宅市場の低迷をまねき、2010年5月の時点でHIP 制度は廃止となった。

#### ・国レベルの履歴情報蓄積体制

HIP の情報は、各住宅に ID 番号がふられ、国が管理することになっていた。

登記は公信力があり、不動産登記情報は誰でも閲覧でき、住所により、各住宅の売買年月日・価格、所有者の変遷、所有形態、制約事項が確認できる体制がある。つまり、売買時には誰でも登記で上記の内容を確認できる。

#### ・地方自治体による情報の蓄積・開示

建物新築時や改築時の建設時に図面あるいは基準通りにつくられているのかを把握するのは Building control officer の仕事であり、建設時に現場調査を行う。調査は基礎、給排水等を含め、戸建て住宅でも少なくとも7~8回は行う。行政スタッフ自ら行う場合、民間インスペククション会社、保証会社が行う場合がある。それぞれインスペククションした会社が図面（最新図面）を15年間保存する。図面は不動産所有者、所有者から許可を得た人が閲覧できる。

### ③オーストラリア（クイーンズランド州）

#### ・中古住宅取引制度

オーストラリアでは、住宅取引の約8割が中古住宅であり、不動産業者（免許制<sup>10</sup>）は売主側業者のみが多い。

契約に先立ち、ソリシター（事務弁護士）が買主の代理として取引に関与し、必要な情報を収集する。ソリシターが調べる内容は、登記簿上の情報（番号、登記上の住所、所有者、地役権等の権利、行政上の助言等）や地方自治体への問合せ結果（建物記録調査（建築許可等）、登記簿調査、登記されている図面、税金調査、水道利用料調査、税の滞納状況

---

<sup>9</sup> HIP のなかの home condition report 作成者は、資格を与えられたホームインスペクターである。実務経験が問われず、資格を取得できる。

<sup>10</sup> アメリカと同様にフルライセンスとセールスパーソンズライセンスがあり、不動産取引従事者はすべて免許を有している。

と金額、下水・排水管位置調査、道路調査、洪水調査、汚染地調査、エネルギー調査、裁判所からの通知調査、保険調査、電話線調査など）である。

さらに買主は建物検査員（インスペクター）<sup>11</sup>を雇用し、建物の検査を依頼する。目的は建物の状態を把握するため、法にあっていないか否かを調べるものではない。行政の建物記録調査で把握できない点を補う意味がある。約9割が実施している<sup>12</sup>。

契約時には、売主に、アメリカのTDSや日本の重要事項説明は求められないが、安全スイッチ(approved safety switch)と火災報知機(compliant smoke alarm)の設置状態の情報開示の必要性がある。

#### ・行政による住宅履歴情報の蓄積

地方自治体では売買時のソリシターからの問い合わせに速やかに対応できるように建物履歴情報を生成、蓄積している。例えば、クイーンズランド州の各自治体は、建物に番号を付けて建物別に履歴情報（Building Record）を整備し、正当な理由のある消費者の調査申請に対して情報提供（Council Search）している。建物履歴情報は、基礎、スラブ、構造、完了の4段階の施工検査情報が基本であり、大規模修繕や増築なども建築認可が必要であることから、情報が蓄積される。そのほか、上記の調査に対応すべき情報を蓄積している。州は登記情報を蓄積し、登記簿には戸建て住宅の場合は土地のみ、共同住宅の場合は建物図面が掲載されている。登記は対抗要件でかつ公信力がある。登記には取引時の価格は記載されないが、契約書は配付されるので必要があれば確認できる。その他に、不動産取引価格、地籍、評価額などの情報を公開し、誰でもインターネットで入手できる。

#### ・不動産業者らによる情報開示

消費者は建設業者の実績や問題のある不動産業者名を関連団体のホームページで確認でき、住宅取引価格についてもインターネットで確認ができる。さらに、消費者保護の一環として売主側の不動産業者による買主への情報開示制度として、不動産業者は誰から手数料を得ているのかが開示される。また、不動産業者が売買可能価格を低く提示した上で買い取り、それを高く販売するなどの問題から、不動産業者は、対象物件5km以内に立地する最近6カ月内の取引物件3以上を提示し、価格の妥当性を示すことが求められ、その記録は7年間の保存義務がある<sup>13</sup>。

### ④フランス

#### ・中古住宅取引制度

フランスでは、住宅取引の約7割が中古住宅であり、わが国と同様の「不動産業者（免許制）は売主側の業者のみ」の取引体制であり、アメリカ、イギリス、オーストラリアの

---

<sup>11</sup>1991年法で建物検査員を資格制度とした（2000年）。

<sup>12</sup> 不動産協会へのヒヤリングによる。

<sup>13</sup> 価格提示義務は2000年法（PAMD）で規定された。

ように、ビルディングサーベヤー・インスペクターの住宅性能を物的に検査する専門家の立会は少なく、体制は日本と似ている。

中古住宅売買では、売主はディアグノスティック（Diagnostic：不動産売買に必要な法的測量及び鑑定）を行い、売りに出す。ディアグノスティックは電気、ガスがどれだけ効率的であるか等の検査<sup>14</sup>（アスベスト、法定面積、白蟻等害虫、ガス、エネルギー効率、水道、排水設備、自然災害による被害予測、電気設備）で、1997年以降法的義務となり、段階的に項目が増えている<sup>15</sup>。

買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じ、あるいは直接購入希望の意思を伝える。売主が購入希望を受け取り、売買に関する合意が成立すると、仮契約を実施する。仮契約に進む前に、「購買提案書」を作成する。買主が提案価格を提示し、その書類に署名をし、その金額に売主が合意するとその書類に署名をする。同書類に売主・買主双方からの署名が完了すると、公証人と約束を取り、仮契約に進む。仮契約では、売主・買主ともに公証人の前で「購入誓約書」に署名する。この段階で、売買が成立する。物件価格の6～10%の費用を、売主・買主ともに公証人（notaire）に預ける。公証人が物件調査（売主が法的な所有者か、抵当権、売主が犯罪前科者若しくは何らかの係争中の民事、刑事裁判に属し、当該物件や資産が賠償責任の資金源となる可能性はないか、建築基準法違反、再建築指導、修復指導、消防法違反等で警告を受けていないか、都市計画における解体対象物件となっていないか、金融機関のローン認定書の確認、ディアグノスティックの確認（有効期限も含めて）、住民税、固定資産税額と負担割合の調整とその文書化、建物内諸工事費用の費用負担調整とその文書化、家具等が付随する場合はその内容確認と価格の文書化）を行い、問題がないと契約締結となる。重要事項説明の制度はなく、書面の交付はない。契約前に公証人が説明する。契約後は登記を行う。登記は対抗要件になるが、公信力はない。

買主は、住宅購入を決める前に、自ら建築士を雇用し、建物調査を実施することもあるが少ない。雇用された建築士は、英国のビルディングサーベヤーのように価格査定・評価は行わない。

#### ・住宅履歴情報蓄積の義務化

区分所有型のマンションでは、購入者は売主を通じて、共用部分のディアグノスティックと修繕カルネを要求できる。ゆえに、管理組合管理者に修繕カルネの作成と記載情報の更新、ディアグノスティックの準備が義務付けられている<sup>16</sup>。資料を希望する購入者に、

---

<sup>14</sup> 2002年のEU指針によりエネルギー性能表示がフランス、ドイツ、イタリア、オランダ等で実施されている。ドイツ・イタリアでエネルギー証明書と呼ばれている。

<sup>15</sup> 法的義務になる前から売主や買主は測量や鑑定を行っていたが、測量・鑑定が義務化したことで、売買における公証人の事務が簡素化され、売買締結までの期間が短くなっている。なお、文献の執筆時にはディアグノスティックの普及を十分に把握することができなかったが、2011年6月マイセイユの住民インタビューでは、ディアグノスティックを確認することは当たり前といわれ、購入前に確認することが一般化しているようである。

<sup>16</sup> 2001年6月1日より「都市連帯及び都市再生に関する2000年12月13日法（SRU法）」に基づ

資料を提出するために管理組合管理者への問い合わせや手数料は売主負担となる。

修繕カルネには、過去と将来の修繕を示すもので、①建物の住所、②管理者の概要、③組合加入の建物の保険契約番号及び契約期日を明記する。さらに任意情報として、④外壁の美観回復 (ravalement)、屋根修繕、エレベーター・ボイラー・配管の交換等の大規模工事の実施年及び工事担当者、⑤組合を受取人とする欠陥住宅保険の保証期間内であればその契約番号、⑥共用設備の管理・保全契約の契約番号と期日、⑦区分所有者総会が採択した数カ年の工事計画と日程、⑧他に区分所有者総会の決定に基づき、建物の建設や技術調査に関する情報などの追加情報を含むことができる。

しかし、現状の法が規定した修繕カルネはあらゆる購入希望者が入手できるため、必須記載項目を必要最低限に限定したことで、修繕には「大雑把で、全く不適切な、単なる情報カードである」との批判がある。流通時に必要な情報は、組合が継続した管理を行うために必要な情報とは必ずしも一致せず、購入希望者にとっても管理者にとっても情報不足なものとなり、現状では認知度も活用率も低い。また、修繕カルネの内容が、ディアグノスティックや公証人調査の内容と重複し、時間と費用の浪費が指摘されている。

## ⑤ドイツ

### ・中古住宅取引制度

ドイツでも住宅売買取引のうち、中古住宅の占める割合が6割で、わが国と同様の「不動産業者（登録制）は売主側の業者のみ」の取引体制であり、アメリカ、イギリス、オーストラリアのビルディングサーベヤー・インスペクターのような専門家の立会は少なく、体制はフランスと同様に日本と似ている。

中古住宅売買時に売主は買主に求められると、建物のエネルギー性能を数値で示したエネルギーパス(証明書 *energiiausweis*)を提示する必要がある。買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じ、あるいは業者が関与していない場合は直接購入希望の意思を伝える。合意が成立すると、公証人 (Notar) に依頼し、公証人が物件調査を行い、契約書を作成し締結に至る。公証人の調査内容は売主・買主が契約行為の資格者か、抵当権の目的物でないか等である。フランスとは違い、仮契約の制度や慣習、契約時に手付金を支払う慣習はない。

契約書は公証人が公正証書として作成（民法で規定）し、契約は公証人の立ち会いで行われる。なお、公証人は教示義務があり、契約の有効性・実効性について助言義務がある。契約書作成は買主の責任で行う必要があるため、買主が公証人を選び、雇用し費用を負担する。

重要事項説明の制度はなく、書面の交付はない。ただし買主が証書作成について事前に十分に検討できるように、契約書の作成の2週間前<sup>17</sup>に内容が届けられる。契約締結後、

---

き、マンション購入希望者は管理者 (Syndic) が作成・更新する建物修繕カルネ (Carnet d'Entretien) の提出を求めることができることになった。

<sup>17</sup> 但し、個人間売買（不動産業者が仲介をした場合も含み）では「2週間前」は必要ない。売主が専

引渡し、登記を行う。

登記は契約書（公正証書）に基づき<sup>18</sup>、公証人が行う。登記は本人出頭が原則で、効力発生要因となり、公信力がある。

## ⑥イタリア

### ・中古住宅取引制度

イタリアでは住宅売買取引のうち、中古住宅の占める割合が8～9割である。わが国と同様の「不動産業者（免許制）は売主側の業者のみ」の取引体制であり、アメリカ、イギリス、オーストラリアのビルディングサーベヤー・インスペクターのような専門家の立会は少なく、体制はフランス・ドイツと同様に日本と似ている。

買主は購入希望物件を見つけ、不動産業者を通じ、不動産業者が関与しない場合は直接、購入意思を伝える。合意が成立すると、買主は売買価格の1～10%の手付金を支払って「申込み」を行い、手付金額、売買価格、支払日を明記した書類を作成する。買主は公証人(notario)を選ぶ。

次に「仮契約」を行う(compromesso)。売買価格の10～15%の手付金を追加し、契約に必要な全情報を確認し、公証人が契約書を作成する。予約権利者保護のためその内容を登記する。仮契約が終わると、買主の銀行融資の手続き、公証人の調査が行われ、問題がないと「本契約」になる。公証人が調査する内容は、売主・買主は契約行為の資格者か、建物が抵当権の目的物でないか、エネルギー証明書があるか等である。契約には公証人が立会い、契約書は公正証書とすることが多い。買主は住宅購入を決める前に、自ら建築士等の検査員を雇用して建物調査を行うことは少ない。

銀行は融資のために不動産の評価を検査員(perizia)に依頼する。重要事項説明の制度はない。しかし、仮契約で契約内容を相互に確認し、公証人も内容を確認する。契約時には、一般的に前回の売買契約書、エネルギー証明書、売買契約の本人確認のための身分証明書、業者への仲介手数料の小切手、正規に登録されている図面が添付される。このうち、エネルギー証明書のみ州により添付が義務化されている。そこで、本契約までにエネルギー証明書を売主が用意する。本契約が終われば公証人は所有権の移転登記を行う。登記は日本と同様に公信力はない。登記は所有権等の登記と抵当権等の登記で構成され、不動産台帳(catasto)には建物平面図等が登録され、修繕や大規模改善工事の際に内容が更新され、不動産に関する税と連動する仕組みとなっている。登記には公信力がない。

---

門家である場合に情報の非対称性をうめるために消費者に「2週間」が与えられる。

<sup>18</sup> 不動産登記法第29条で、公正証書が必要とある。

## 10.2 住宅取引時の情報 (表 10-1)

### ①取引時に消費者に開示される情報の量 (表 10-2)

住宅取引時の情報項目として住宅に関しては物的な大きさ、居住性能として劣化・修繕履歴、さらにEU諸国で取り組まれているエネルギー性能を取り上げ、土地に関しては権利や法規制だけでなく、居住性として土地の安全性や近隣のルール、住環境に関しては権利・法規制だけでなく、居住性としては周辺環境や管理のルール、取引条件として契約内容だけでなく、居住性として所有形態や修繕の費用負担、その他住んでから重要となる項目の開示があるかをみてきた。

とりあげた国では修繕履歴も含んだ住宅性能に関する情報等、法的な規制のみに限定されず、幅広い情報が提供される点がわが国と大きく異なる。特に、アメリカ、イギリス、フランス等では幅広く情報が開示される。また、それぞれの調査書・契約書等の内容が補完し合い、項目が多くなっている開示情報には、義務開示情報と任意開示情報があり、前者は住宅性能、省エネ項目等と、社会状況の中で求められるものが変化し、増加する傾向がある。取引時に図面等が添付条件となっていないが、必要に応じて行政等がストックしているため、手に入れることが可能である。

また、情報開示の多い例として、アメリカをみると、日本のようにすべての情報が消費者に開示されるわけではない。日本の重要事項説明の内容は、むしろ専門家によって調査され、別の専門家によって確認される。よって消費者にはもっと生活に身近な情報が主に開示されることになる。

なお、情報開示は、第1に物件購入の意思決定にかかわる情報を開示するものと、第2に契約内容を確定するために行われるものがあり、日本の重要事項説明はその両側面を担うことになるが、現実には後者の機能が主となっている。

### ②情報の質 (表 10-3 図 10-1)

表 10-3 に示すように、取引に関与する専門家が多い。つまり、日本では、契約書の作成、登記簿の確認や売主の確認、公法関係の調査、土地の確認等の情報の生成はすべて不動産業者が行う。しかし、取り上げた諸外国では、不動産業者以外の専門家が関与している。例えば、アメリカでは、契約書の作成は不動産業者であるが、売主と買主、それぞれに不動産業者がいて、消費者に変わり、代理人として行う体制があり、登記簿や土地の確認など、権利関係の確認は権原保険会社、建物検査は建物検査士（インスペクター）が行う。このように専門家による役割分担がなされており、そのため情報の質が高くなる。こうした不動産業者以外の専門家のかかわりは異なるが、イギリスやオーストラリア、フランス、ドイツ、イタリアでもみられる。不動産業者以外の関与では、イギリスではソリシター、サーベヤー、オーストラリアではソリシター、建物検査員、フランスでは公証人、ディアグノスティック作成者、ドイツでは公証人、エネルギーパス作成者、イタリアでは公証人である。



表 10-1 情報開示取引体制の比較表

	①情報の量	②情報の質 (信頼性)	③情報の実 効性	④情報の時 期	⑤情報開示 の費用	⑥担当者等 情報開示の成立要因
アメリカ	居住性に関する項目が多く幅がある ・買付合意書 ・TDS (物件情報開示レポート) ・建物検査報告書 ・権限保険会社報告書 ・その他 (災害、有害物質等)	情報生成者が専門家 ・不動産業者全員有資格 ・建物検査員 ・エクスロー ・権原保険会社 専門家の業界教育の質の向上	法で幅広い項目の開示義務化 ・業界団体でルール化 (遵守義務化、標準書式や教育)	契約前に開示、買主は情報により契約後でも解除できる期間設定 (直接配付3日間、郵送配付5日間) ・情報のストック化 (仮契約が行われて7日以内に情報開示) ・10日以内に開示義務 (マンション管理組合)	売主+買主の取引費用は日本より高い。  買主は日本よりも高い費用を払わない  不動産業者の業務は日本より限定的であるが、手数料はほぼ同じであり、そのほかの費用が掛かる	・売主・買主、業者に開示責任 ・多様な専門家の立合い ・役割分担 ・情報の蓄積 ・所有者の情報蓄積義務 ・市場での入手 ・買主の意思で情報収集 ・行政の情報生成・税とリンク  ・ルールの整備 ・業界自主基準
イギリス	幅がある ・サーベヤーレポート ・ソリシター報告書	情報生成者は高い専門性を持つ者 ・ビルディングサーベヤー (BS) ・ソリシター	法で規定されるよりも、専門家による調査の実施  法で規定される情報開示項目	契約前に買主が、ソリシターやBSを雇用し、情報の収集	売主+買主の取引費用は日本より低い。  買主は日本よりも高い費用を払わない	・質の高い専門家 ・登記に売買価格の開示 ・買主の意思で情報収集  ・情報を売主が用意する場合の問題 (HIP の失敗)  ・行政での履歴保管
オーストラリア	幅がある ・ソリシター報告書 ・建物検査報告書	情報生成者が専門家 ・不動産業者全員有資格 ・住宅検査士 (インスペクター、免許制) ・ソリシター	業界団体でルール化 (遵守義務化、標準書式や教育)	契約前あるいは契約時に住宅検査の日時の決定。契約前に売主から情報。ソリシターや住宅検査士による調査	売主+買主の取引費用は日本より低い。  買主は日本よりも高い費用を払わない	・行政による情報の生成・蓄積・開示 ・買主の意思で、権利関係や建物状態を調査 ・多様な専門家の立合い ・役割分担
フランス	幅がある ・ディアグノスティック ・公証人調査書 ・契約時の添付書類 ・修繕カルネ	情報生成者は高い専門性を持つ者 ・公証人 その他：ディアグノスティック作成者 (認定) ・住宅案内でも有資格不動産業者	法で規定される項目が増加。 消費者教育	予め売主側が用意 契約前にディアグノスティックの確認、公証人調査を実施	売主+買主の費用は日本より高い。  買主は日本よりも高い費用を払わない	・売主の情報提供 情報生成者の認定 ・消費者教育 ・あらかじめ売主が情報をもつことで開示を速やかに ・所有者による情報の蓄積と開示義務 (修繕カルネ) ・多様な専門家の立合い ・役割分担
ドイツ	項目は多くない ・エネルギーパス (EV) ・公証人調査書 ・契約時の付帯書類	情報生成者は高い専門性を持つ者 ・公証人 ・EVパス作成者 (認定) ・不動産業者 (登録)	契約内容の確定 法律の専門家による契約内容のチェック	契約前に公証人調査を実施 契約書の2週間前送付  EVパスは契約前	売主+買主の取引費用は日本より高い。 買主は不動産業者への手数料を支払うと日本より高い	・専門性の高い専門家の関与 ・専門家による教示義務
イタリア	・公証人調査書 ・エネルギー証明書	公証人によるチェック	契約内容の確定	仮契約で契約内容の確認、公証人の確認 ・行政での情報蓄積	売主+買主の取引費用は日本より高い。 買主は不動産業者手数料を支払うと日本より高い	・専門性の高い専門家の関与 ・専門家による教示義務 ・登記情報に図面等が蓄積され、修繕履歴のストック、不動産税と連動

こうした専門家が関与することで、取引時の情報の質をあげ、かつ正確さを高めている。

表 10-2 住宅取引時の情報量の比較

主な情報	日本		アメリカ				イギリス			オーストラリア			フランス			ドイツ		
	重要事項説明書	契約書	合意書(契約書)	TDS	インスペクショナルレポート	HIP <sup>1</sup>	契約書	BSレポート	契約書	ソリシター調査報告書	住宅検査書	ディアノスティック	公証人調査書	契約書	エネルギーパス	公証人調査書	契約書	
住宅性能: 物的(大きさ等) 居住性: 省エネ項目劣化・修繕履歴	○ △	○ ×	○ ×	×	×	△ ◎	×	◎ ◎	×	○ ×	◎ ◎	○ △	○ △	○ □	×	○ -	○ □	
土地 権利・法規制 居住性: 近隣 住環境 権利・法規制 居住性: 周辺環境等 管理	○ ○ ×	○ ○ △	○ ○ ×	◎ ◎ ◎	×	○ ○ ×	×	△ △ △	×	○ ○ ○	×	○ ○ ○	○ ○ ○	□ □ □	×	○ ○ ○	○ ○ ○	
取引条件: 契約内容(価格) 所有形態 修繕の費用負担 その他(占有等)	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	×	×	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	○ ○ ○	×	×	×	×	×	×	×	×	○ ○ ○

◎: 関連項目多い、○: 関連項目あり、△: 一部あり、×: 関連項目なし、□: 契約時添付書類にあり \* 2010年5月中止

表 10-3 中古住宅売買の時の専門家の役割分担

	日本	アメリカ	イギリス	オーストラリア	フランス	ドイツ	イタリア
売買の広告	売主側の不動産業者(免許制)	売主側の不動産業者(免許制)	売主側の不動産業者	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)	自ら、売主側の不動産業者(免許制)
契約書を作成	不動産業者	買主側の不動産業者と売主側の不動産業者	ソリシター	ソリシター	公証人(公正証書)	公証人(公正証書、法で義務化)	公証人(公正証書)
登記簿確認・売主確認	不動産業者	不動産権限保険会社	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
地籍図、土地の確認	不動産業者	不動産権原保険会社	ランドサーペーヤー ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
公法・都市計画確認							
建物の検査	ほとんどなし(現状有姿)	インスペクター*1 団体認定	ビルディングサーペーヤー*2 団体認定	インスペクター 州認定	建築士(少ない)	ほとんどない	ほとんどない
省エネ性能確認・認定	なし	なし	ホームインスペクター*3	なし	法定測量・鑑定の専門業者(政府認可)	専門業者(政府認可)	専門業者(政府認可)
住宅情報(HIP など)の提示*	なし	売主(TDS)・売主側の不動産業者	売主あるいは売主側業者(専任媒介の時は業者が、一般媒介の時は売主が負担)	なし	売主あるいは不動産業者	売主あるいは不動産業者	売主あるいは不動産業者
価格査定・評価	なし	なし	ビルディングサーペーヤー*2	サーペーヤー(ほとんどなし)	なし	なし	なし
権利移転法的手続き	司法書士	エスクロー	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
ローン紹介	不動産業者	モーゲージバンカー	モーゲージブローカー	不動産業者	不動産業者、金融ブローカー	不動産業者	不動産業者
担保力チェック	銀行	不動産鑑定士	ローンバンカー ビルディングサーペーヤー	銀行 → 鑑定士	銀行	銀行 → 鑑定士	銀行 → 検査員

\*2010年5月中止。 \*1 32州で認定基準。ASHIが代表的職業組織。ASHIでは最低250件実施することが正会員になる条件となっている。 \*2 RICSで認定 \*3 団体認定資格(実務経験なしでも可)

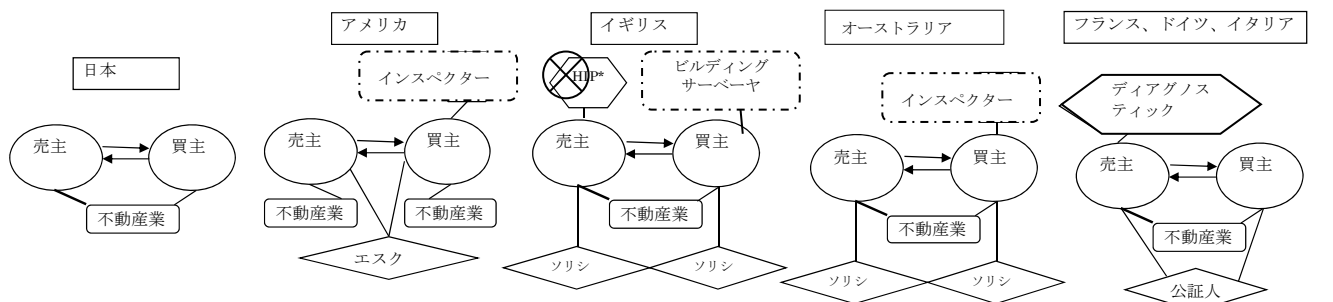


図 10-1 中古住宅の取引体制

エクス: エスクロー、ソリシ: ソリシター、  
○売主・買主の一般消費者、  
□不動産業者、  
◇法律の専門家、  
⊞買主が雇用する建物検査担当者、  
◇売主からの情報提供、  
⊗現在制度は廃止

### ③任意情報の実効性

情報開示の実効性は、すべて法で規制しているわけではない。日本では法で規定されている項目は開示の実効性は高いが、任意項目については実行性が低い。告知書の交付と授受、建物検査の実施等は少ない現状がある<sup>19</sup>。

アメリカ、イギリス、フランスなどでも法で規定される開示項目が増加しつつある。さらに任意情報の開示の実効性を高めているのは、アメリカのリアルター協会等で実施している業界団体の自主基準、およびドイツ等の公証人の義務等、専門家の責任として行われているところが多い。

つまり、法的開示項目でない場合に、専門家が関わることで開示率が高い、フランスのディアグノスティック、イタリアのエネルギー証明書、一方、専門家が関与しないことで開示率が低い、フランスの修繕カルネ、ドイツのエネルギー証明書がある。

さらに、買主自身が情報を市場で入手できる体制があること、さらにそれを取り寄せ、自ら判断し、行動をとるだけの、消費者教育の成果がある。

### ④情報開示の時期

情報開示の時期は契約前が多い。日本でも、重要事項説明は契約前に行う必要があるため、実施されるが、現実には契約時に、つまり契約当日に行われることが多い。

開示時期は期間を決める、あるいは契約解除条件とすることで取引の停止を予防している。また、インスペクションのレポートは、取引を阻害しないように、アメリカでは24時間、イギリスでは2日間ほどで提出される。

アメリカでは合意書は契約に至るまでに内容を決めていくために使われ、TDS(物件情報開示レポート)は仮契約が行われてから7日以内に売主に渡す。買主は契約締結後でも、情報開示項目に不満がある場合は契約解除ができる。開示が契約後に行われた場合は、直接配付後3日以内、あるいは郵便配付後5日以内に、売主か不動産業者に書面で通知すれば契約が解除できる。買主はエスクロー会社による調査が開始されたら、建物検査会社に依頼し建物検査員を雇用して建物検査(インスペクション)を行う。検査結果により買主は契約解除や修理の要求、売買価格の交渉を行う<sup>20</sup>。こうして、情報開示の時期、情報開示による契約の解除等が規定されている。

フランスでは仮契約をし、公証人が物件調査をし、本契約になる。こうした情報を持って契約に至る。ドイツでも契約前に内容を確認できる体制があり、契約の2週間前には契約内容が送付されることが法で規定されている。こうして、契約前に必ず情報が確認できる体制、あるいは法で決められてない場合は買主が市場で自らの意思で入手できる体制が

---

<sup>19</sup>既存住宅購入時における建物検査(ホーム・インスペクション)の実施率は、「既に売主がおこなっていた」が10.6%、「売主に依頼しておこなってもらった」が3.5%、合計14.1%となっている(平成23年度リフォーム年報、一般社団法人リフォーム推進協議会 2011)。

<sup>20</sup>費用は戸建住宅で350~500ドルで買主が負担することが多い。

ある。さらに、契約後に行われた情報開示によっては期間を決めて契約解除が可能となるルールが確立している。さらに情報が常に蓄積されるように、所有者に情報蓄積義務を課している場合（マンションのみ、アメリカやフランス等）は、開示が速やかに行われる。

#### ⑤住宅取引費用（表 10-4）

中古住宅取引が当たり前の取引になれば、買主は多くの場合、自ら売主でもあるので、全体の取引費用が重要になってくる。表10-4から両者の取引費用を足したものを計算すると、イギリス、オーストラリアを除くと、他国の取引費用は日本よりも高い。高い理由として、アメリカでは不動産業者の役割が日本より限定であるが、手数料はほぼ同じである。フランス、ドイツ、イタリアでは公証人雇用分が取引費用を日本よりも高くしている。ゆえに、不動産業者を入れない取引が多い。また、フランスでは公証人、ディアグノスティックの調査情報が重複している。そのため、最も取引費用が高くなっている。

次は、買主の中古住宅売買における直接の取引費用を比較する。不動産業者手数料の支払いは、売主である場合（アメリカ、イギリス、オーストラリア、フランス）と、両方または買主（ドイツ、イタリア）である場合がある。前者のケースでは、買主は不動産手数料を支払わないが、自ら建物検査員や法律の専門家を雇用し、調査・検査をする費用を負担している（イギリス、アメリカ、オーストラリア）。買主の費用は前者の場合には日本よりも高くなることはない。後者の事例では買主は手数料を払い、さらに公証人費用も払うことになる。ゆえに高くなることもある。ここで買主側の取引費用に注目する理由は、永住意識が高い日本人には買い替えは少なく、ゆえにはじめて住宅を買う人が多いため、その際に新築住宅と中古住宅が同じ選択のプラットフォームにのり、フラットな選択肢になることが重要だと考えるからである。

なお、上記では直接取引費用をみているが、中古住宅流通の促進には、直接費用だけでなく、税金等も含めて間接費用も含めて考える必要がある。さらに、イギリスでは売主が物件情報を提供するHIP（Home Information Pack）の導入により取引費用が増加し、住宅市場の低迷につながったことを踏まえると、流通の促進には全体の取引費用の増加を避ける必要がある。なお、イギリス、アメリカ、フランス、ドイツ、イタリアは不動産業者手数料の上限金額が法律で制限されていない。この点は日本と異なる。

表 10-4 （直接）取引費用比較表 買主と売主の合計

	アメリカ	イギリス	オーストラリア	フランス	ドイツ	イタリア
不動産業者手数料	売主・買主の各不動産業者に約3%を売主が払う	売主負担、売買価格の1.5~3%	売主負担、(売買価格の2.5% +450AUドル) × 1.1	売主負担、売買価格の5~10%。売買価格に含める	売主と買主負担 売買価格の3%、または6%、買主のみ	売主と買主負担 売買価格の2~3%、又は4.5~6% 買主のみ負担
住宅検査費用	250~500ドル 買主負担	250ポンド以上 買主負担	建物検査 350AU ドル 害虫検査 350AU ドル 買主負担	殆ど実施しない	殆ど実施しない 250~1000ユーロ	殆ど実施しない
エネルギー証明書など、売主からの情報提供	-	HIPでは、売主が300~350ポンドを負担	-	売主負担、広さによるが400~600ユーロ	売主負担、200ユーロ	売主負担、1000ユーロ
公証人雇用費用	-	-	-	売買価格の2.5~5%買主負担	売買価格の1~1.5%買主負担	売買価格の0.5~0.65%買主負担
他の法律関係者の雇用費用	売買価格の0.3~0.7%、売主と買主の合計約1%を折半で負担	売買価格の1%以上 売主・買主各自負担	2000~4000AUドル、売主・買主各自負担	-	-	-

### 10.3 情報の生成・蓄積・開示の専門家

#### ①諸外国の不動産業者の役割の相違

上記の情報を生成し、開示するのはすべて宅建業者の役割ではなく、多様な専門家が関与している。つまり、情報開示の推進は関与する専門家との関わりが大きい。

だれがどのように開示しているのか、日本との違いは、第1に一般消費者でも売主に情報開示責任を課し、買主にも情報収集責任を課す。さらに代理として関与する不動産業者には法で規定し強化した情報開示義務を課す。なお、不動産業者は売主側と買主側に分かれて代理となり、双方代理を防ぐ。第2に取引期間の長期化予防は、契約解除可能な期間を法・契約で規定し、調査の迅速性の維持のために専門会社や行政による情報の生成・蓄積、業界内の自主基準がある。こうした多様な専門家による役割分担取引体制があり、売主・買主合計の取引費用は日本に比べかならずしも高いわけではなく、多くの場合買主負担は日本に比べ低いことが多い。第3に日本の法定開示情報の調査はアメリカでは主に権原保険会社やエスクロー会社が行うことにある。そのための情報の蓄積があり、情報の調査、蓄積と開示者が必ずしも一致していないことで効率を高めている。

以下、関与する専門家の役割について、わが国では不動産業者が主であるため、不動産業者についてはじめに諸外国の場合はどのようになっているかについてみる（表10-5）。

全ての国で不動産業が免許制というわけではない<sup>21</sup>。不動産業が免許制でないのはイギリスで、ドイツやフランス、イタリアでは一定の資格のもとで会社は免許制である。さらに、会社の免許と従業員にも免許が求められるのは、日本、アメリカ、オーストラリアである。日本では従業員の5人に1人以上の免許保持者の設置基準であるが、アメリカやオーストラリアでは、全員に資格保有が求められる。

こうした制度の違いは、不動産業者の役割の相違にもよる。

つまり、不動産業者の役割が「顧客引きあわせ型」と「総合型」がある。前者は、「売りたい」「買いたい」という客のマッチング業務が主で、契約業務にはほとんど関与しない。イギリス、フランス、ドイツ、イタリア、オーストラリアである。一方、不動産業者が顧客の引き合せ、契約業務に関与するのは日本、アメリカである。さらにアメリカでは、売主側の業者と買主側の業者が関与する。こうしてみると、日本の取引形態は、主に1社の不動産業者が総合的に独占的に取引に関与している特殊な形態である。

また、諸外国の場合は取引時のトラブルを予防するための情報の取り扱い方からみると、大きく2つのタイプがある。日本でも多い「言った」「言わない」など、何を契約しているのか不明確なことから生じるトラブルを回避するために、契約内容を明確にし、明文化することで、問題を予防するタイプのフランス・ドイツ・イタリアである。この際の情報の確定作業は法律の専門家である公証人が実施する。

---

<sup>21</sup> アメリカ（カリフォルニア州）、イギリス、オーストラリア（クイーンズランド州）、フランス、ドイツ、イタリアの中古住宅取引制度を対象としている。

もう一つのタイプは、アメリカ・イギリス・オーストラリアでみられる多数の専門家が関与し、相互の専門家による質の高い情報を生成し、開示が行われるタイプである。この分類に、日本はどちらのタイプにも属さないという、特殊な取引形態である。不動産業者に契約業務まで関与するにも関わらず、不動産業者全員に資格を求めない、諸外国に比すると特殊な取引形態となっている。

表 10-5 不動産業者の免許制度と役割

<b>○免許制度</b>	
免許なし	: イギリス
会社免許（登録）制度あり	: フランス、ドイツ、イタリア
	} EU で 資格撤廃*
会社免許+個人免許	<一部> : 日本
会社免許+個人免許	<全員> : アメリカ、オーストラリア
<b>○役割</b>	
引き合わせ型	: イギリス、フランス、ドイツ、イタリア、オーストラリア
総合型	: 日本、アメリカ
<b>○契約における情報の取り扱い方</b>	
情報確定型	: フランス、ドイツ、イタリア
情報開示型	: アメリカ、イギリス、オーストラリア

\*2010年ドイツにて聞き取り調査

## ②そのほかの専門家

日本で不動産業者が行っている行為は、諸外国ではそのほかの専門家が行っている（表 10-6）。日本に比べて不動産業者の業務は限定的である。専門家としては、アメリカでは権限保険会社、エスクロー、インスペクター、不動産鑑定士、モーゲージバンカー、イギリスではソリシター、サーベヤー、モーゲージバンカー、オーストラリアではソリシター、インスペクター、フランス、ドイツ、イタリアでは公証人である。専門家は、専門性があるだけでなく、中立性が求められる。双方代理にならないようにする対応がある。

表 10-6 不動産業者とそのほかの専門家の役割分担

項目 (色は日本での 担当者を示す)	アメリカ	イギリス	オーストラ リア	フランス	ドイツ	イタリア
売買広告	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者	売・業者
契約書作成	売・買の業者	ソリシター	ソリシター	案作成：弁護 士/公正証 書：公証人	公証人：公正 証書、法で規 定	公証人：公正 証書
登記・売主確認	保険会社	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
地籍図公法確認	保険会社	サーベイヤ、 ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
建物の検査	インスペク ター	サーベイヤ	インスペク ター	(建築士)	二	二
省エネ認定	-	インスペク ター	-	ディアグノ スティック 業者	専門業者	専門業者
住宅情報提示	売主と業者	売主と業者	(売主と業 者)	売主と業者	売主と業者	売主と業者
価格査定・評価	- (インター ネットなど)	サーベイヤ	(サーベイヤ)	-	-	-
権利移転手続	エクスロー	ソリシター	ソリシター	公証人	公証人	公証人
ローン紹介	モーゲージ バンカー等	モーゲージ ブローカー	業者	業者、ブロー カー	業者	業者
担保力チェック	鑑定士	サーベイヤ 等	銀行→鑑定 士	銀行	銀行→鑑定 士	銀行→検査 員

グレイは日本で不動産業者が対応する項目 ピンクは諸外国で不動産業者による対応 ブルーは独立した第三者による専門家による対応

なお、日本以外には、売主の瑕疵担保責任という考え方は見られなかった。こうした制度の違いが専門家の役割に影響を与えている。また、不動産登記制度が情報提供として機能している場合も多い。登記には公信力がある場合と、日本のように公信力はないが、第三者への対抗要件の場合がある(表 10-7)。

表 10-7 不動産登記制度

	アメリカ	イギリス	オーストラリア	フランス	ドイツ	イタリア
公信力	なし	あり	あり	なし	あり	なし

## 10.4 日本への教訓

諸外国の事例から、日本の中古住宅の取引形態の特殊性を明らかにしてきた。結果、日本の中古住宅取引は取引に立ち会う専門家が少なく、情報の少ない取引であることが特徴として明らかになった。そこで日本への教訓として、諸外国の取引制度と実態から以下の点をあげる。

買主が安心して中古住宅を購入する体制を構築するための情報開示として、三つの方針「売主に情報開示義務を課し、瑕疵担保責任を課す」、「買主に情報収集責任を課し、買主側の責任を強化する」、「関与する専門家、不動産業者の義務を強化する」について検討してきた。諸外国では、瑕疵担保責任という考え方はないが、売主には情報開示義務、買主には情報収集義務をかし、さらに関与する専門家にも義務を課している。わが国でも、関与する主体者の責任を明確にする必要がある。3者ともに責任強化が必要である。

開示される情報については以下の点が明らかになった。

1. アメリカ等では開示される情報は生活者の視点から求められる住宅の修繕の必要性、住宅・土地・地域の災害危険度や周辺環境、法に規定されない地域ルール等の居住性に関する情報が積極的に開示されている。しかし、すべての国で開示項目が多いわけではない。むしろ、専門的な情報の確認は専門家同士で行い、消費者には居住に係る情報の開示項目を多くすることと、その一方で契約内容を明確にすることが重要である。
2. 開示情報、特に任意情報の信頼性の確保には、①行政の情報の活用、②専門性の高い第3者の専門家の活用、③関与するすべての不動産業者が有資格者となり、対応する等がある。こうした対応で情報の信頼性の確保が必要である。
3. 情報開示の実効性を高めるに、法律で定めることもあるが、専門家による関与、業界内のルール化、消費者の理解の促進などが行われている。
4. 契約に必要な情報を、取引期間を長期化させずに開示するためには、①契約前からの情報の収集、②行政にストックされている既存の情報の活用、③契約の際に情報収集のための調査期限を定める、④売主があらかじめ用意した第3者による調査結果の情報の提示がある。情報開示による取引の長期化予防のための体制を整える必要がある。
5. 中古住宅取引費用は諸外国に比べて日本で現在特に高いわけではない。しかし、買主の直接費用は諸外国に比べて高い傾向がある。また、売主・買主の合計の取引費用が増加すると、市場が低迷する可能性がある。売主と買主の取引費用の合計金額を増加させないかたちでの取引を考える必要がある。
6. 中古住宅取引時に専門家として主に不動産業者しか関与しないのは日本の大きな特徴である。アメリカでは買主・売主の不動産業者によって詳細な項目まで契約内容を明確にする。イギリスやオーストラリアでも売主・買主のそれぞれのソリシター同士が契約内容を詳細に、かつ将来の問題を予防する視点を持ち、内容を明確にしている。ドイツ、フランス、イタリアでは公証人が契約内容を確定している。英米型では契約書の作成は、売主・買主の代理人が行い、ドイツ、フランス、イタリアでは中立の法律の専門家が行う。



以上より、今後、中古住宅取引の問題を予防し、円滑な流通をうながすための我が国の方策として、以下の点があげられる。

第一に、開示する情報を増やすことも重要であるが、中古住宅取引における契約内容を明確にすることである。英米型では代理型、あるいは大陸型では中立型の導入により、契約内容を確定している。売主・買主ともに、一般消費者の権利を守る体制が必要である。

代理型および中立型のどちらの形態をとるにしても、一般消費者の教育と、専門家の育成が必要である。代理型で不動産業者を活用する場合は、アメリカやオーストラリアのように不動産業者の資格にランクを付け、実務経験を踏まえた、より専門性の高いライセンスとすることが必要である。また、イギリスやオーストラリア、ドイツ、フランス、イタリアのように、法律の専門家が関与する場合には、住宅取引を専門とする法律の専門家の育成が必要となる。

第二に、居住に関する情報の開示の推進が必要である。その一つとして英米型のアメリカ、イギリス、オーストラリアでは、建物検査の実施率が高くなっている。これらの国ではともに、買主が依頼する体制が普及している。それは、買主自身に情報収集責任を課しているからである。そのため、取引体制の中で、建物検査を位置付け、建物検査員の育成を行っている。わが国でも、建物検査を取引時に当たり前にし、普及するには、買主側の責任体制の強化、あるいは保険制度との連携から確立することが考えられる。前者の場合には独立した専門性の高い住宅検査員の育成と、消費者に分かりやすい専門家の選択方法の周知、後者の場合には現在のように保険を前提とした検査の実施が考えられる。しかし、購入後の「利用」を主とした建物検査と、保証を行うための保険の付与の建物検査では目的が異なるため、検査項目も違っていることから、2つの検査が連動し、効率的な検査が実施できる体制を構築する必要がある。そのためには、標準的な契約書で建物検査を位置づける必要がある。契約日を契約条件とし、契約後に検査をする場合でも契約解除ができることである。検査員の人材の育成も必要である。

第三に、居住に関する情報として「管理情報」の開示の推進が必要である。そのためには住宅所有者自身の情報の生成・蓄積・開示が必要である。特に、区分所有のマンションでは、必要な管理情報を購入の意思を決めるまでに、ほとんど開示されていない。フランスでは修繕カルネを管理組合が用意することになっている。わが国でも、新築時に引き渡された図面情報に、修繕情報等の蓄積を行い、区分所有者は誰でも閲覧できるしくみと、購入予定者には、管理規約等の情報提供の際に修繕カルネのような建物維持管理概要書と一緒に提示される仕組みが必要である。これらの体制整備は適正な修繕が市場で評価され、維持管理の推進及び中古住宅流通の活性化に寄与すると考えられる。また売主からの情報の提供は、信頼性の担保が課題となるため、専門家の関与が必要である。その基本として、所有者自身が住宅の引き渡しを受けた際から、住宅に関する情報を保有する体制の構築、あるいは住宅所有者が自分の意思で自分の住宅の情報にアクセスできる仕組みが必要であ

る。

第四に、中古住宅の取引を時間の長期化を予防し、円滑に進めるには、フランスの修繕カルネのように、あらかじめ、情報を生成、蓄積することがある。つまり、売買時になり、情報の生成から始めると、情報生成に時間がかかり、開示に至るまでに時間が経過し、円滑な取引を阻害する可能性がある。オーストラリアでは地方自治体による情報のストックがあり、それらの情報を中古住宅取引に利用できる。また、情報が電子化されていることにより、情報の閲覧・確認が円滑になっている。こうした、情報を開示する人が常に、生成から行うのではなく、既存の情報をストックし、活用することで、円滑に情報の確認が行える。わが国ではすでに日本国中の住宅に ID 番号を付ける体制が整っていることから、こうした仕組みを利用し、住宅の建設時からの情報の一元化が考えられる。行政だけでなく、民間、住宅所有者の活力を利用し、住宅履歴情報の生成、蓄積し、それを中古住宅取引時に活用する、あらたなスキームが必要である。

また、諸外国のように登記を活用する方法、あるいは新築時・増改築時の行政に提出する図面の活用も考えられる。既存の情報を紐づけすることで、効率的な活用が可能である。

第五に、住宅の価格など、資産価値を消費者が把握できる仕組み、特に売買時の価格の妥当性を判断できる仕組みが必要である。アメリカでは既存住宅の市場価値合意形成手法として、第一に売買時として物件検索期には住宅や住環境の性能、価格妥当性を判断できる情報が無料の消費者サイトで整備されており、消費者自ら[信頼性のある]情報を[主体的][容易]に、[安価]で[即時]に入手できる体制がある。さらに契約検討段階に進むと消費者が自ら入手できる精度の高い情報としてインスペクターによる建物検査、不動産鑑定士による価格査定がある。こうした体制により、より信頼できる情報に基づいた市場価値を消費者自らが把握でき、売主と買主、住宅ローン融資時の銀行等と市場価値を合意できる体制づくりが必要である。そのためには、バラバラになっている住宅の情報の一元化、人材の育成、性能を踏まえた鑑定評価体制を構築する必要がある。この点も諸外国のように登記を活用する方法がありえる。

第六に、諸外国では不動産業者以外の多様な専門家による連携体制により、中古住宅取引が行われている。そのなかで専門家同士が情報を確認し合い、多くの情報が一般消費者に開示されているわけではない。こうした仕組みを構築する必要がある。重要事項説明の項目をむやみに増やすのではなく、法的な項目は専門家同士が確認し、居住者へは居住に関する項目の開示を推進する必要がある。

第七に、中古住宅の取引費用は、情報や役割が重なっている場合に、コストが増える傾向にある。ゆえに、現在の不動産業者の役割を見直し、全体として直接取引費用が高くない体制が必要である。

## 10.5 中古住宅流通を円滑にする社会システム構築の実践的方策と課題

消費者が安心して中古住宅の売買を行うために、情報の開示を推進し、そのために専門家が関与することが必要であり、具体的な方策（図 10-2）とそのための課題として以下の点がある。

### ①ジェネラリストからスペシャリストへ

諸外国と比べた場合のわが国の中古住宅取引形態の特殊性、そこから情報の不明確さと不十分さが存在している。本格的に住宅を市場で循環させるには、取引に関与する担当者が多様な情報をとりあつかう必要性が高くなる。建物の劣化度、地域の災害の安全性、地盤の強度など、多様な項目に専門性を求められることから、関与する人はそれぞれ高い専門知識が求められる。そこで、現状の不動産業者のみが関与する、ジェネラリスト関与型取引体制から、スペシャリスト関与型取引体制へと転換することが求められる。業務の専門化により、専門家のより質の向上と効率化を促進することが必要である。

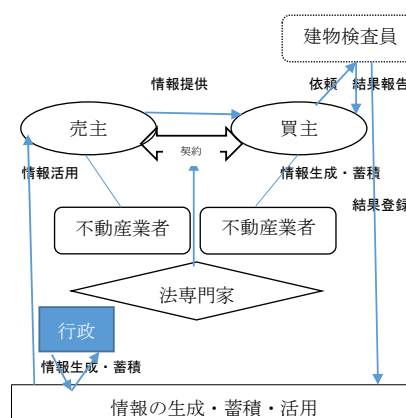


図 10-2 あらたな協業体制スキーム

### ②あらたな協業体制

各取引関与者がよりスペシャリストになれば、協働体制が求められる。不動産業総合型のアメリカでも、情報開示の推進の為に不動産業者を中心に、建物検査員（インスペクター）、エスクロー会社、不動産権限保険会社の協業体制がある。イギリスでは、不動産業者、売主・買主それぞれの代理人となる事務弁護士（ソリシター）と建物の劣化の調査と不動産鑑定を行うビルディングサーベヤーの協働体制である。

情報開示を推進すれば、不動産業者はマッチングや契約締結に向かって条件を検討する作業を主とし、専門的な検査・調査は建物検査員（インスペクター）等の専門家が行う。また、契約内容の確認には、法律の専門家が関与する。こうして協業体制で、適正な情報開示の取引を推進する。具体的には売主型と買主型の独立した不動産業者の関与や、法律の専門家の関与による取引である。

なお、新たな役割分担、協業体制は諸外国の事例を見ても、決して消費者の取引費用を上昇させる仕組みではない。役割の重なりを排除することが必要である。

さらに、消費者から見れば窓口が多くなることを踏まえ、ワンストップ化体制の検討が必要である。この点もすでに市場での取り組みがみられるが、情報の信頼性の維持から、専門家の独立性を具体的にどのように担保するのかを検討する必要がある。

### ③情報蓄積活用の社会システムの整備と情報サービス機関の活用

諸外国では、新築時の図面が行政に保管され、増改築の情報もストックされている。必要に応じて関係者は閲覧できる。また、これらの情報が税金にリンクしている。こうした維持管理と流通のための行政の情報蓄積体制がわが国にはない。さらに、必要に応じて専門家の育成、また買主自らが情報を得ようとする消費者行動の啓発活動<sup>22</sup>を行政が実施している。重要なことは多くの住宅情報をつくることではなく、情報を適切に効率的に蓄積・活用することである。例えば、既にわが国では新築時に行政に提出する図面とその保管義務、性能表示制度利用のための図面と図面の保管義務、瑕疵担保履行法のための図面と図面の保管義務等、多くの書類が必要とされ、生成されながらも有効に連動していない。これらの情報を適正な保管機関で保存<sup>23</sup>し、共通の仕組みで運用することで、効率的に活用することが住宅ストック時代の我が国で本格的に必要なになっている。それは、第一に不動産に関する情報の一元化のために、固定資産税番号あるいは ID 番号による既存住宅の住宅・住環境・土地状況等の性能、価格情報の集約がある。こうした従来のばらばらになっている不動産の情報の一元化が必要である。第二に、住宅の性能、あるいは住宅の価格などの市場価値は公的情報という考え方の定着が必要である。ここには、不動産は全くの私的財という考えから、社会的財という考え方を確立していく必要がある。情報のオープン化の推進である。

そこで、情報は開示する人が必ずしも生成する必要はない。情報の生成・蓄積の専門家が行うことでより効率が上がる。オーストラリアでは地方自治体自らが住宅履歴情報をストックし、消費者からの依頼があれば応じることになる。わが国ではすでに様々な住宅情報サービス機関が市場で成立を目指し、活動を始めている<sup>24</sup>。

既にある情報を効率的につなげるスキームが市場で成立するための社会基盤の構築がさらに必要である。そのために、登記制度の活用などの検討も必要である。

### ④法整備による住宅情報の生成・蓄積・開示の推進

情報の開示の為に生成・蓄積を推進するには、住宅の情報整備を法で義務化することが考えられる。フランスでは、マンションの管理組合は住宅履歴情報の整備が義務付けられ、購入予定者に対してそれを開示することが法で義務付けられている。2001年「都市連帯及

---

<sup>22</sup> 日本でも住宅売買トラブルの原因に、消費者の理解不足、情報不足がある。そのために、消費者教育は重要で効果がある（文献8）。

<sup>23</sup> 消費者は図面の内容が理解できず、持家所有者でも図面保管の有無を理解していない場合が約半数いる。断面図では5割、かなばかり図では約6割の人が「持っていない」か「わからない」と回答している（2009年2月、9月実施、明海大学等主催のマイホーム講習会参加の一般消費者の回答）。

<sup>24</sup> 一般社団法人住宅履歴情報蓄積活用推進協議会（会長 齊藤広子）にはすでに60社の情報サービス機関が登録され、各住宅へのID番号の配付より情報の一元化を可能としている（2014年6月現在）。

び都市再生に関する 2000 年 12 月 13 日法 (SRU 法) に基づき、マンション購入予定者は管理者が作成・更新する建物修繕カルネと、ディアグノスティック (Diagnostic ; 不動産売買に必要な法定測量及び鑑定) の提出を求めることができる。つまり管理者に修繕カルネの作成と記載情報の更新が義務付けられた。アメリカでもカリフォルニア州をはじめ 33 の州で、売主の情報開示責任が法で規定され、そのため管理組合業務として修繕履歴情報の蓄積が義務化されている。わが国で市場や習慣が十分に成熟しない時期には、マンション管理適正化法などで、適正な修繕の実施とそれが市場で評価されるために、啓発型規制も必要であると考えられる。特に、マンションは流通量も多く、その共用部分の維持管理状態を把握は重要な課題となるが、例えば瑕疵担保保険のための検査のたびに管理組合の許可、検査の実施は効率が悪いため、情報の登録・活用の仕組みが必要である。

こうして情報の蓄積・開示の義務の対象は、不動産業者のみならず、売主、買主も考えられ、かつそのために所有者に情報蓄積の義務化の推進も必要である<sup>25</sup>。諸外国の事例からすると、基本的には売主の開示責任、買主の責任、それに関与する不動産業者の責任をより強化する必要がある。

また、法で規定しないものは、業界での自主基準の運営等、市場で評価される体制づくりが必要である。具体的にどのような項目が必要か。また、行政が個人の財産である不動産、住宅の情報開示にどこまで関与できるのかは検討課題である。

## ⑤消費者教育の実施

多くの情報が開示されても消費者自身がそれを購入の判断する材料に、あるいは維持管理のための材料にする能力が無いと意味が無い。残念なことに、現在、行われている重要事項説明の制度も十分にかかされていると言い難い側面がある。筆者らが東日本大震災後に行った戸建て住宅居住者アンケート調査で重要事項説明を受けたかどうかを質問したところ、「受けていない」が 47%、「わからない」が 23%、「受けた」と回答した人は 30% である (2011 年 7 月実施 浦安市埋め立てエリア戸建て住宅居住者対象)。また、明海大学不動産学部が実施している一般消費者向けの住宅購入の為の講習会の経験からして、消費者教育は効果があることも明らかである。

こうした機会を多くし、消費者の住宅購入の意識の向上を育てることが必要である。

## ⑥信頼できる情報の生成者の人材育成

信頼できる情報を生成できる人材の育成が必要である。例えば、イギリスの中古住宅取引に関与するビルディングサーベヤーはアメリカのインスペクターのように建物の傷み・修繕の必要性を把握し、その費用を計算し、不動産評価を行う。まさに、ストック型社会に適応した専門家である。サーベヤーの報告書は、権利関係の調査確認、金融関係の調査

---

<sup>25</sup> 長期優良住宅の認定を受けたものは住宅履歴情報の蓄積の義務化が法で規定されているが、他の住宅に関しては法での義務化はまだ存在していない。

確認、建物や周辺環境の調査結果から、評価を示したものであり、私法・公法・経済・金融・鑑定・建築等を総合した知識と技術が求められる。不動産学として、こうした人材の育成に取り組む必要がある。

#### ⑦市場価値の合意形成手法の確立

住宅の性能に基づいた市場価値を消費者自らが把握でき、売主と買主、住宅ローン融資時の銀行等と市場価値を合意できる体制が整備される必要がある。適正な管理を税の面からも支援する仕組みも必要である。

#### ⑧不動産取引に関する新たな公民連携の必要性

不動産取引を円滑に進めるために、関係者間の新たな連携が求められている。第一には行政間の連携として、アメリカにおける建築の計画許可担当者から固定資産税担当者へといった行政間の情報の連携、あるいは空き家問題予防のために固定資産税担当者と、空家管理・対策担当者との情報の連携などが必要である。第二には公と民の新たな連携が求められている。行政に求められる役割は住宅が市場で適正な評価が得られるための市場整備であるが、その推進には、地域の専門家の育成も踏まえた、各地域事情を踏まえた市場整備施策、あらたなプラットフォームが必要である<sup>26</sup>。

#### ⑨他の法制度・政策との連携の必要性-成熟型社会に対応した社会システムの整備

ストック社会ではフロー社会とは異なる形での建築・不動産に関する新たな専門家集団が必要である。例えば、層が厚い認定されたインスペクターや不動産鑑定士の存在である。

また、住宅を市場で循環することは、情報の開示だけでは推進できない。そこで、建物性能、修繕・改善履歴を踏まえた鑑定制度、それに基づいた融資制度の確立が必要で、住宅ローン融資はノンリコースローンで行う体制、それが固定資産税制度と連携する等が必要である。こうしたファイナンス・市場、法制度をふくめ、本格人口・世帯減少社会に対応したストック型体制へと社会システムを再編することが必要である。

#### ⑩今後の研究課題

本研究は2005年から2014年までの現地調査に基づいて執筆したものである。もっとも古い調査からは10年以上も経過しており、調査結果と内容を現状が変わっている可能性がある。それぞれの制度が成り立つ仕組みや社会的コストや市場に与える影響を踏まえ、さ

---

<sup>26</sup> 地域事情を踏まえた、公と民の連携の中古住宅流通スキームが求められている。例えば、筆者が関わる千葉県流山市では市役所の中に総合相談窓口を設置し、登録した民間業者のチームにつなげるスタイルをとっている。

らなる実態を把握し、我が国に適した社会システムを構築する必要がある。

なお、本論文は、以下の論文がベースとなっている。

#### 参考文献

1. 齊藤広子・中城康彦他：米国カリフォルニア州における住宅売買時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2008.9
2. 齊藤広子・中城康彦：英国における中古住宅売買における取引制度と専門家の役割 日本建築学会技術報告集 29、p.301-304 2009.2
3. 齊藤広子・中城康彦他：豪州クイーンズランド州における中古住宅取引時の情報と専門家の役割に関する研究 日本建築学会大会梗概集 2009.8
4. 齊藤広子・中城康彦：住宅購入トラブル予防のための消費者教育の実施・効果と課題 日本建築学会技術報告集 31 p.921-924 2009.10
5. 齊藤広子・中城康彦：フランスにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 都市住宅学 67、p.62-67 2009.11
6. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎：イタリアにおける中古住宅取引時の情報と専門家の役割 日本建築学会大会梗概集 2010.9
7. 戸田聡子・齊藤広子他：米国の区分所有型住宅における住宅履歴情報の生成、保持および中古売買時の開示 カリフォルニア州におけるC I Dに対する規定 日本建築学会大会梗概集 2010.9
8. 齊藤広子・中城康彦：フランスの修繕カルネ制度と課題 日本建築学会大会梗概集 2010.9
9. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎：ドイツの中古住宅取引制度と専門家の役割-公証人の役割に注目して- 都市住宅学 71 p.14-19 2010.11
10. 齊藤広子・中城康彦：英国の中古住宅取引制度の変化と専門家の役割、ソリシターとビルディングサーベイヤーを中心に 日本建築学会大会梗概集 2011.8
11. 齊藤広子・中城康彦・小川清一郎：米国カリフォルニア州の住宅取引における住宅・土地・住環境の情報の開示と専門家の役割、都市住宅学 79号 p.131-139、2012、11
12. 齊藤広子・中城康彦：米国における既存住宅の市場価値の合意形成のための評価手法 - 住宅の市場価値向上による都市経営改善方策検討のための研究 日本都市計画学会学術研究論文集 2014 p.1005-1010 2014.11

## 謝辞

中古住宅の取引に関心を持ちましたのは、私が中古住宅を購入した経験によります。明海大学不動産学部に着任が決まった際に、岐阜県から行くことになった私は、首都圏のどこかに家を構える必要がありました。どこかに賃貸住宅を借りようとも思いましたが、それなりの賃貸住宅は高く、結局、家を買うことにしました。

新築住宅を購入する予定でした。ところが、結果的に、「立地よし」「環境よし」の中古マンションを選択し、リフォームをして暮らすことにしました。実はその際の驚くべき経験（え？おかしくない？の連続）が、本テーマを研究する問題意識となりました。

本研究論文を取りまとめることができましたのは、明海大学不動産学部というすばらしい研究環境に恵まれたことが大きいです。私の周りには、「情報の非対称性」がわかる経済学者、「瑕疵担保責任」がわかる法学者、「建物の劣化」がわかる建築学者、「不動産の評価」がわかる不動産鑑定士の方等と、この問題を取り組むのに必要な知識を持っている多くの研究や実務のわかる同僚に恵まれ、意欲的に研究を進めることができました。

明海大学不動産学部に来たからこそ、本テーマにぶつかり、本テーマに挑戦できたのだと考えております。そして、人生の一つの区切りとして、本テーマで論文をとりまとめることにいたしました。

こうしてとりまとめることができましたのは、すべての論文において常にご指導いただいた中城康彦明海大学教授（明海大学大学院不動産学研究科長、不動産学部長）のおかげです。小川清一郎明海大学教授にも多くの法学的見地からのご指導を得ました。

主査である前川俊一明海大学教授には経済学の視点から、副査になっていただきました阪本一郎明海大学教授、斎藤千尋明海大学教授には工学の視点からご指導いただき、さらに野城智也東京大学教授には住宅履歴情報をはじめとする情報の重要性と考え方と、鎌野邦樹早稲田大学法科大学院教授には法学の視点からのご指導をいただきました。先生方にはご丁寧なご指導をいただき、心より感謝をしております。

本研究の問題意識の基盤を形成して下さったのは中野迪代岐阜女子大学名誉教授で、諸外国にまで目を向け、研究を広げることができましたのは、ケンブリッジ大学への長期海外研修、そして国土交通省の住宅履歴情報整備検討委員会（委員長：野城智也東京大学教授、事務局：ベターリビング）の皆様との出会いがあったからです。

明海大学不動産学部在籍したからこそ取り組みました。そして学内外に問わず、多くの先生方のご指導があり、取りまとめることができましたことを心より感謝申し上げます。

最後に、明海大学不動産学部で17年間在籍したことを誇りに、これからも不動産学を大切に、真摯に研究を続けてまいりたいと思います。

2015年9月

齊藤広子