

学 位 論 文 内 容 要 旨

学位論文題目 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

氏 名 齊藤広子

学位論文要旨

2009年の長期優良住宅法の施行をはじめ、今後益々住宅を長寿命化させることが重要な課題となる。つまり、住宅はよい物をつくり、しっかりと管理し、市場で循環することが必要である。そのためには消費者が安心できる中古住宅流通体制が求められるが、我が国ではその体制、特に情報開示に関する体制が不十分で、それを担う専門家も存在していない。そこで、中古住宅流通が多い、アメリカ、イギリス、オーストラリア、ドイツ、フランス、イタリアを対象に、中古住宅取引の制度と実態を明らかにし、具体的に日本の改善策を検討するものである。調査は2005年～2014年に現地で実施した。なお、ここでの中古住宅とは既存住宅を市場に出したものを指している。

第1章では問題の所在、第2章では日本の中古住宅取引制度の課題を明らかにしている。それを踏まえ、第3～8章では、英米型としてアメリカ、イギリス、オーストラリア、さらに、大陸型としてドイツ、フランス、イタリアをとりあげて、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っている。第9章では、現在、消費者からみた不信任感が高い売買価格の妥当性を消費者自身が判断できるための方策をアメリカの制度と実態から検討している。10章では、以上をふまえ、「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、結論を述べている。

その主な内容として、①現在、わが国の中古住宅取引形態のもとでは住宅の性能をはじめとした様々な情報の不明確さと不十分さが存在し、消費者は不満・不安に考えている。②不動産業者は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。③業務の専門化により、専門家の質の向上と効率化を促進し、スペシャリスト

2015 年 9 月 30 日

※報告番号 不 乙 第 1 号	氏 名	齊藤広子
-----------------	-----	------

間の協働体制構築が求められる。④信頼できる情報の生成者を育成し、⑤情報の生成者、蓄積者、開示者を分離することによる情報開示の効率化を推進する。⑥フランスの修繕カルネやアメリカの告知書等のように法整備による住宅情報の生成・蓄積・開示を推進する。⑦開示された情報を正しく理解するために消費者教育を実施する。⑧1つの不動産に関する情報をID番号で一本化する等、情報の効率的かつ効果的な運用が可能な社会システムを整備する。⑨中古住宅の市場価値に関する関係者による合意形成手法を確立する。上記を含め、⑩成熟型社会に対応した中古住宅を適正に流通させる社会システムの整備が必要である。

※報告番号 不 乙 第 1 号	氏 名	齊藤広子
-----------------	-----	------

学 位 論 文 内 容 要 旨

Title Study of roles of information and experts on purchasing an existing house

氏 名 齊藤広子

Name Hiroko SAITO

Summary

Like a movement enacting the “Long-term Excellent Housing Act” of 2009, it becomes more important to extend life duration of house. For this purpose, emphasis should go to construction of higher quality house, well management and reliable circulation of the house in a market. In this regard, reliable circulation system of used-houses must be established for consumers, however information disclosure system and its experts, which are important in the reliable circulation system, are insufficient in Japan. Therefore, this study extracts implications from the circulation system of used-houses in foreign countries such as the United States, U.K., Australia, Germany, France and Italy, which have much circulation of the used-houses, and examine potential improvements of the circulation system of used-houses in Japan. The study is based on the filed survey done from 2005 through 2014, and the used-housing defines as the existing house in the market in this study.

In Chapter 1, background, purpose and methodology are discussed. In Chapter, 2, current circulation system of used-houses in Japan and its problems and issues are analyzed. In Chapter 3 to Chapter 8, assuming two types of the circulation system such as “the information disclosure type” like the USA, the U.K and Australia and “decision-shaped contract contents type” like Germany, France and Italy, .The study analyzes contents of information disclosed at transaction, procedure of generation, accumulation, and disclosure the information, roles of the experts, and their rationale and background. Based on these analyses, potential improvements on the circulation system of the used-houses in Japan are taken into account in these chapters. In Chapter 9, possible measurement to improve system that consumers can judge with fairness on resale price, which the consumers are not currently so satisfied in Japan, based on the analysis on system and its actual situations in the USA. In Chapter 10, the study makes conclusions to formulate the social system that "the house is appropriately managed, and then it shall be evaluated in the form of the price at transaction with provision of proper housing loan, which leads a positive cycle of houses; raise value of the house,

2015 年 9 月 30 日

※報告番号 不 乙 第 1 号	氏 名	齊藤広子
-----------------	-----	------

raise of property tax, improvement of quality of public service in the area, then raise of value of house more, and finally contribution to improve city management"; that are:

1. The current circulation of the used-house has insufficiency and un-transparency regarding information in the market like information on performance of houses in Japan, which makes consumers' satisfaction and reassurance to be lower.
2. The real estate agency is required to shift from the "generalist participation type business system" to the "specialist participation type business system".
3. It is required to promote improvement of capacity and efficiency of specialists through their specialization of the business, and to build collaboration scheme among these specialists.
4. It is necessary to develop human resources to prepare housing information.
5. It is necessary to promote efficiency of the information disclosure system by dividing experts by functions such as preparation of information, stock of information and disclosure.
6. It is necessary to prepare legislation regarding housing information including preparation, stock and disclosure like Repair Carre in French and Transfer Disclosure Statement in America.
7. It is also necessary to carry out education of the consumers to properly understand disclosed information definitely.
8. It is necessary to effective and effective use of the information by integrating all information regarding individual real estate firm, for example by introducing an ID number.
9. It is necessary to establish agreeable valuation method and process of the used-house.
10. it is necessary to establish the social system to properly circulate the used-houses corresponding in an matured society.