

## 第2章

# 不動産の価値向上と市場の整備

我が国の土地を巡る状況は、バブル崩壊後20年余を経て大きく様変わりした。地価が上昇を続けるという「土地神話」は過去のものとなり、収益性や利便性といった利用価値に応じて価格形成が行われる市場構造となった。こうした状況の中で、個々の不動産を有効に活用し、国民生活の質を高めていくことが求められている。

しかし、我が国の不動産市場では、バブル崩壊以降地価は大きく下落し、その間バブル崩壊後の経済情勢の影響もあり、社会的ニーズに見合わない老朽化した不動産ストックの更新が進まず、有効利用されていない不動産が多数存在する状況もみられるようになっている。こうした状況下においては、既存の建築物を耐震化・省エネ化などにより時代のニーズに見合った不動産ストックに更新していくといった、住宅や建築物を「良いもの」にするための投資を促進することが、内需主導による成長と豊かな都市空間・住環境の実現に向けて必要となっている。そのためには、不動産投資市場や不動産流通市場の整備を進め、活性化することによって、リフォーム、リノベーションなど価値向上の取組を促進することが重要である。

そこで本章では、まず第1節で不動産の価値向上の必要性について整理した上で、第2節では、不動産投資市場に着目し、その現状や、不動産投資市場への投資促進のための課題についてみていき、第3節では、今後既存ストックの有効活用の観点から活性化を図るべき中古住宅流通市場に着目し、市場の現状と、情報の整備や担い手の育成といった課題についてみていく。

## 第1節 不動産の価値向上の必要性

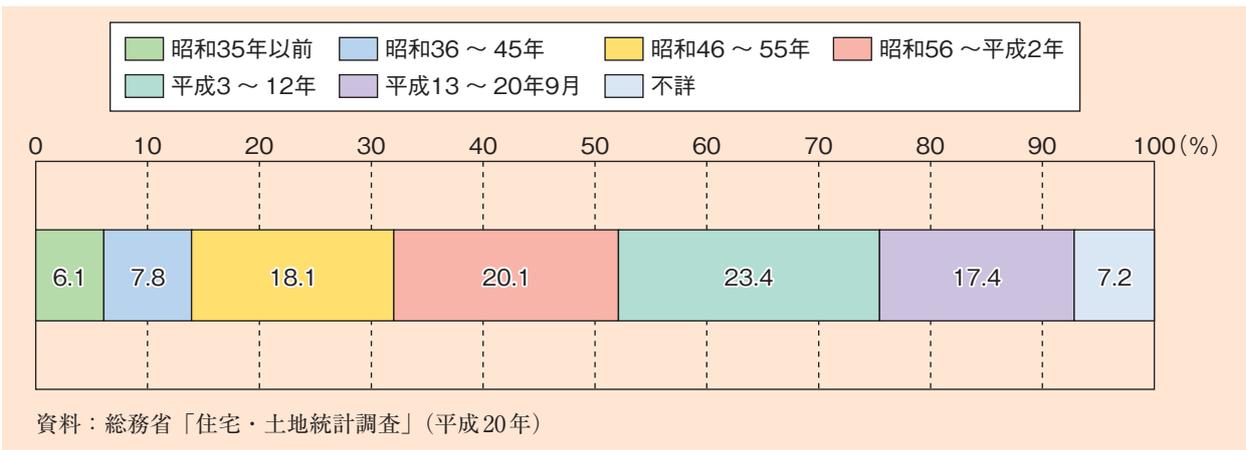
### 1 老朽化した不動産に対する意識

まず、我が国の不動産の築年別ストック量をみると、住宅については、総務省の「住宅・土地統計調査」によれば、新耐震基準が導入された昭和56年より前に建築された住宅<sup>1</sup>が約32%を占めている（図表2-1-1）。

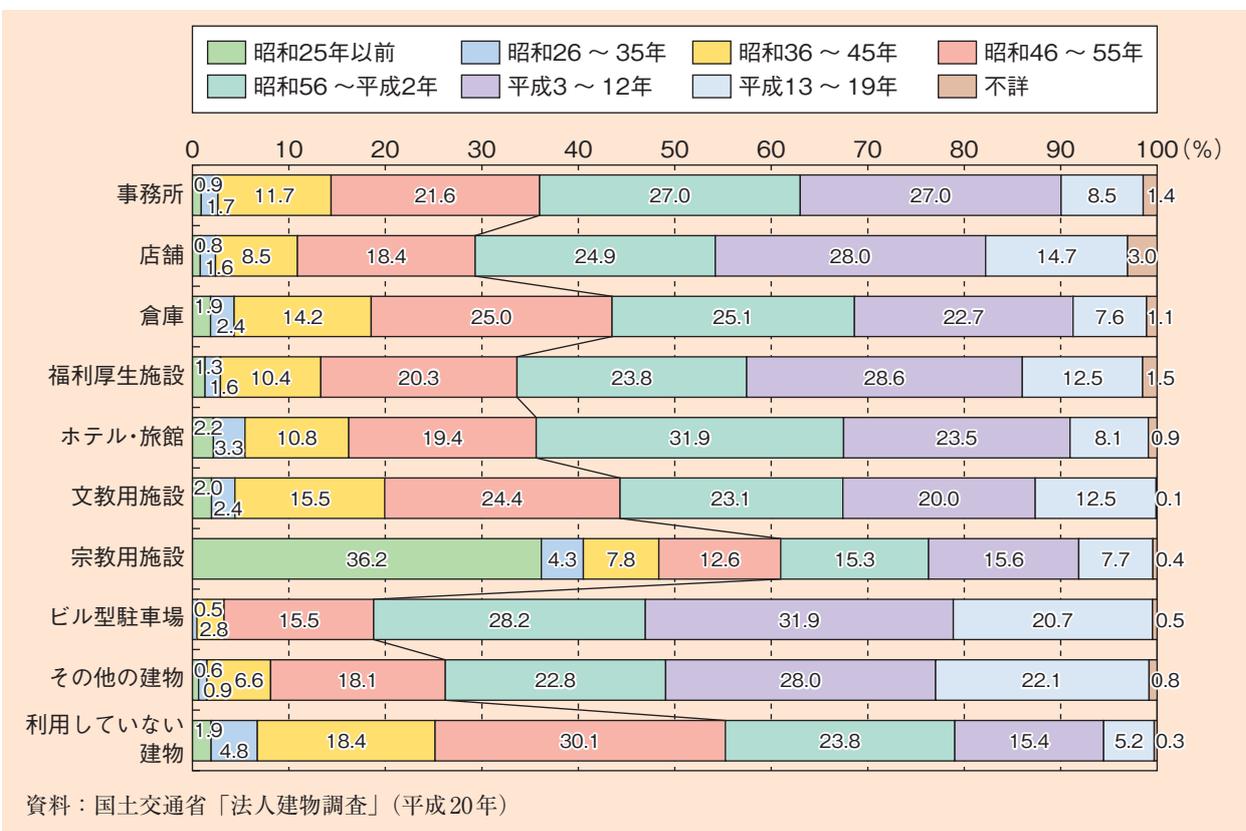
また、法人が所有する建物については、国土交通省が行っている「法人建物調査」によれば、ほとんどの用途において、昭和56年より前に建設されたものが3割以上を占めている。なお、「利用していない建物」の半数以上が昭和56年より前に建てられたものであり、「建築の時期が古い」ということと「利用されていない」ということの間に関係がうかがえる（図表2-1-2）。

<sup>1</sup>必ずしも旧耐震基準で建築されている建築物を示すものではない。

図表2-1-1 建築の時期別住宅数



図表2-1-2 法人所有の建物の利用現況別、建築時期別建物数



では、我が国の不動産市場において築年数はどのように捉えられているのだろうか。

まず、オフィス市場における投資家の築年数に対する意識について、投資法人が所有するオフィスのキャップレートに対する主要な価格形成要因の弾力性をみると、平成19～20年を除いて、「築年数」の弾力性が「駅距離」や「規模」の弾力性に比べ大きく、キャップレートの変動に対して、「駅距離」や「規模」よりも「築年数」の変動が大きな影響を与えていることがわかる(図表2-1-3)。

また、オフィスビルへの投資にあたって、どの程度の築年数まで許容するかについて不動

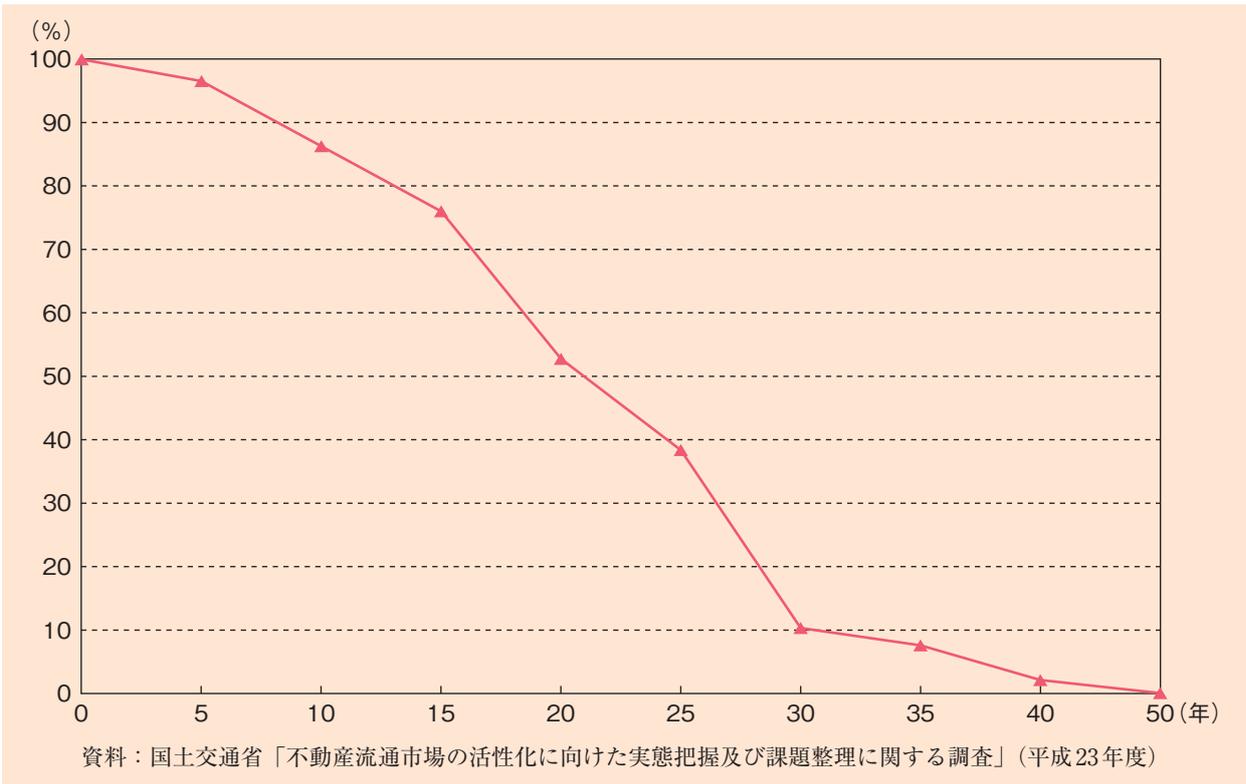
産投資家へアンケート調査した結果によれば、約9割の者が築30年までが許容限界であると答えている。この時期は新耐震基準が導入された時期とおおよそ合致するため、投資家が耐震性の観点から築30年以上の物件を敬遠しているものと考えられる（図表2-1-4）。

築年数に対するこうした投資家の意識は、実際に投資法人が所有する資産の内容からも裏付けられる。投資法人が所有するオフィス物件の平均築年数の分布をみると、築年数が20年以下である物件が83.3%、30年以下である物件が94.8%を占めており、築浅の物件を選好している状況がみてとれる（図表2-1-5）。

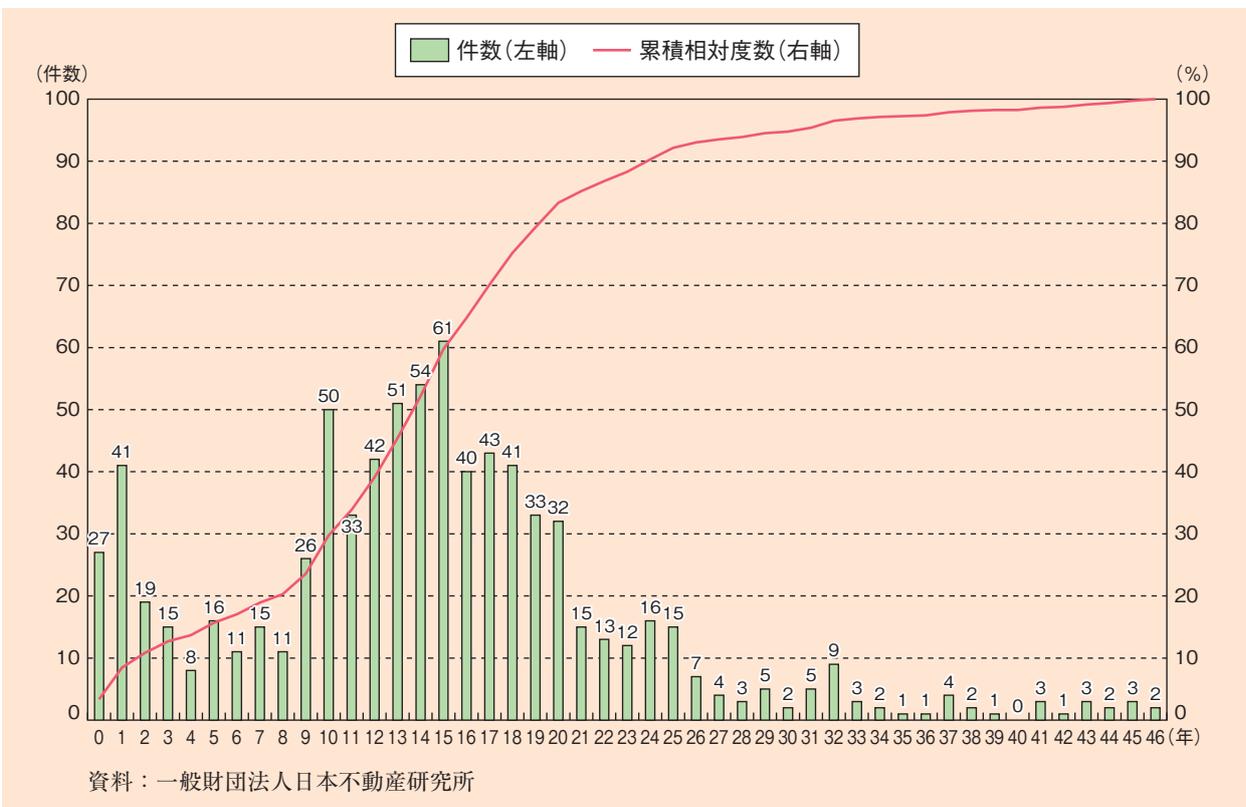
図表2-1-3 オフィスビルの主要な価格形成要因のキャップレートに対する弾力性



図表2-1-4 不動産投資における建築経過年数の許容限界

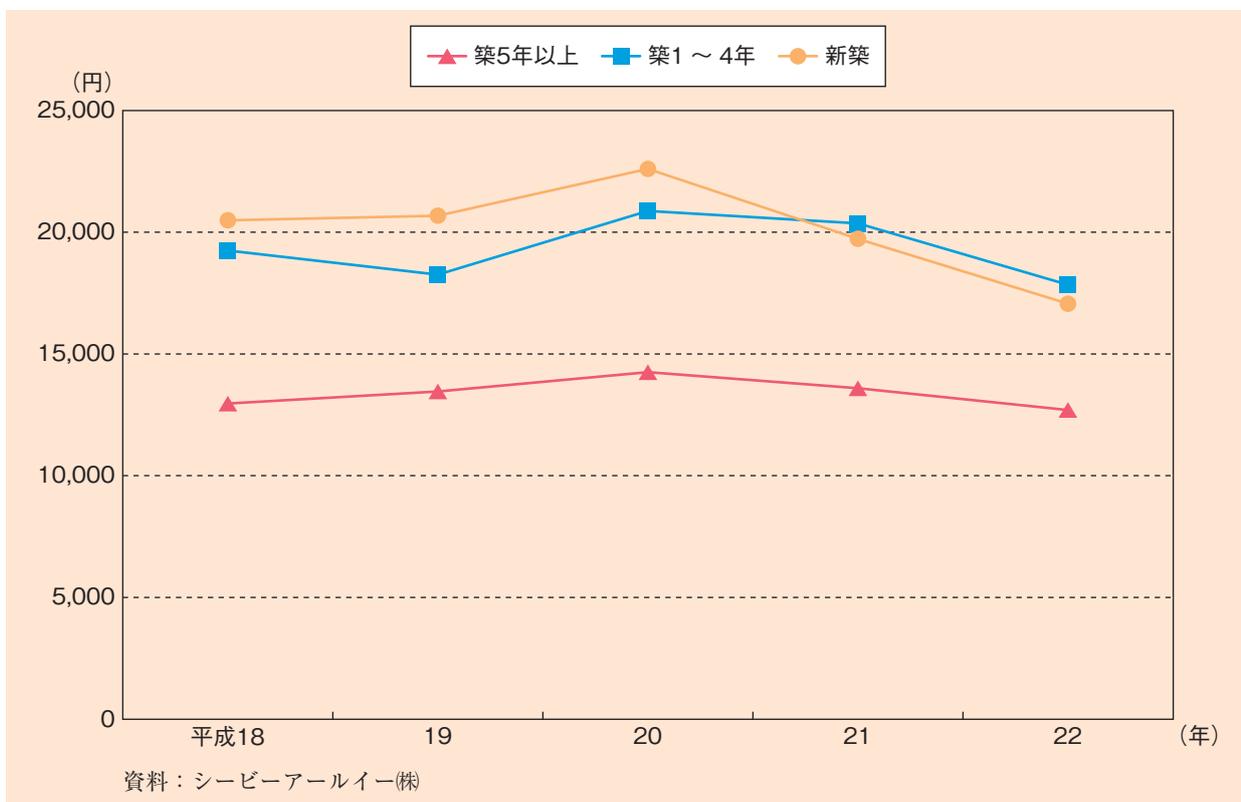


図表2-1-5 投資法人が所有するオフィス物件の平均築年数の分布



また、東京23区のオフィスビルの築年数と平均募集賃料の関係をみると、築浅（新築及び築1～4年）の物件と築古（築5年以上）の物件の賃料に大きな開きがあり、テナント側の築浅物件への選好がみてとれる（図表2-1-6）。

図表2-1-6 東京23区のオフィスビルの築年数別平均募集賃料



以上のように、建築の時期が古く、適切な維持管理がなされずに老朽化した不動産が、市場において評価されず、有効活用されずに残されていることは、良質なストック形成へ向けて大きな課題となっており、こうした不動産の価値向上を図っていくことが急務である。

その際、特に最近では東日本大震災の影響もあり、安全・安心や環境に対するニーズが高まっており、不動産の安全性や環境性能を向上させることによってその価値を向上させることが求められていることから、以下では、こうしたニーズについて詳しくみていくこととする。

## 2 安全・安心面での不動産の価値向上に対するニーズ

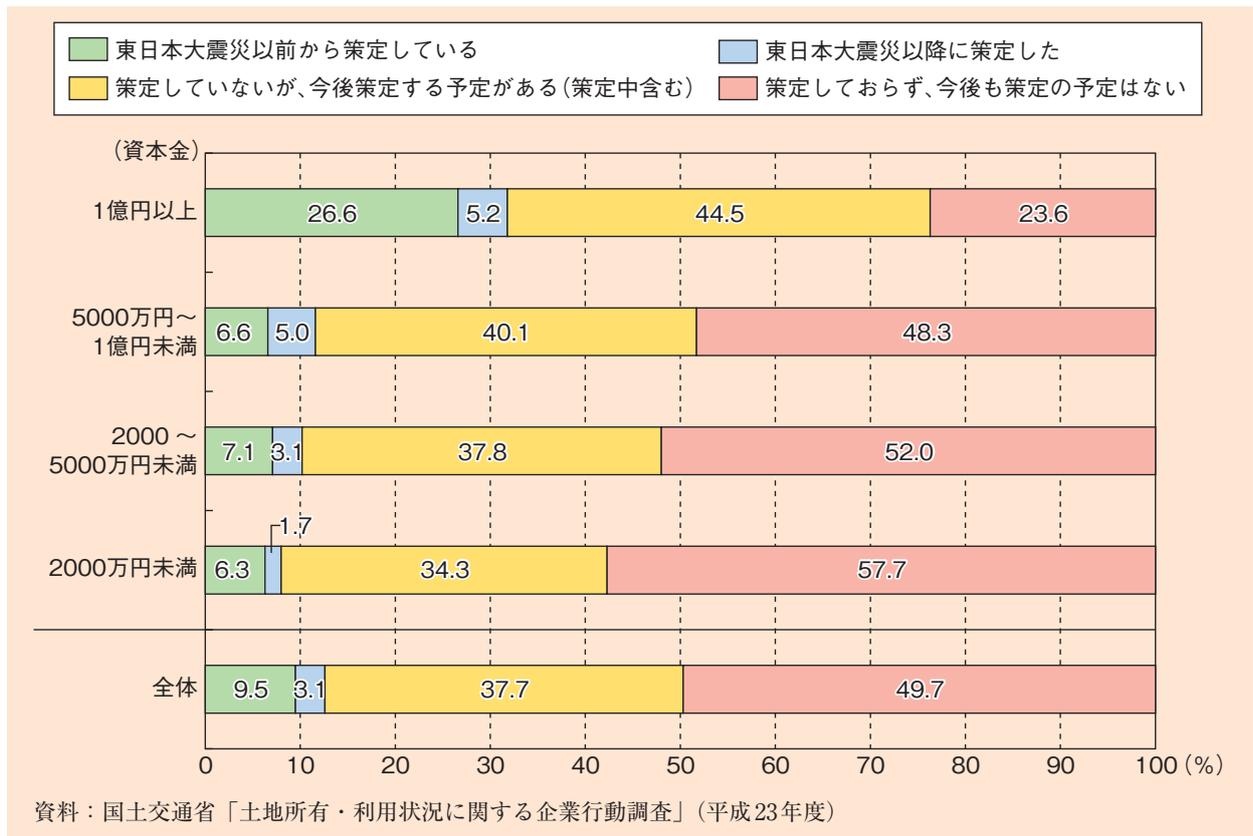
東日本大震災の発生を契機として、不動産の分野においても安全・安心に対するニーズが高まっている。

こうした変化は、企業のBCP（Business Continuity Plan:事業継続計画）の策定状況に現れており、企業へのアンケート調査によれば、震災以前からBCPを策定していた企業は全体の9.5%に過ぎなかったが、「東日本大震災後に策定した」あるいは「策定していないが、今後策定する予定がある（策定中含む）」と答えた企業を加えると全体の半数を超えており、

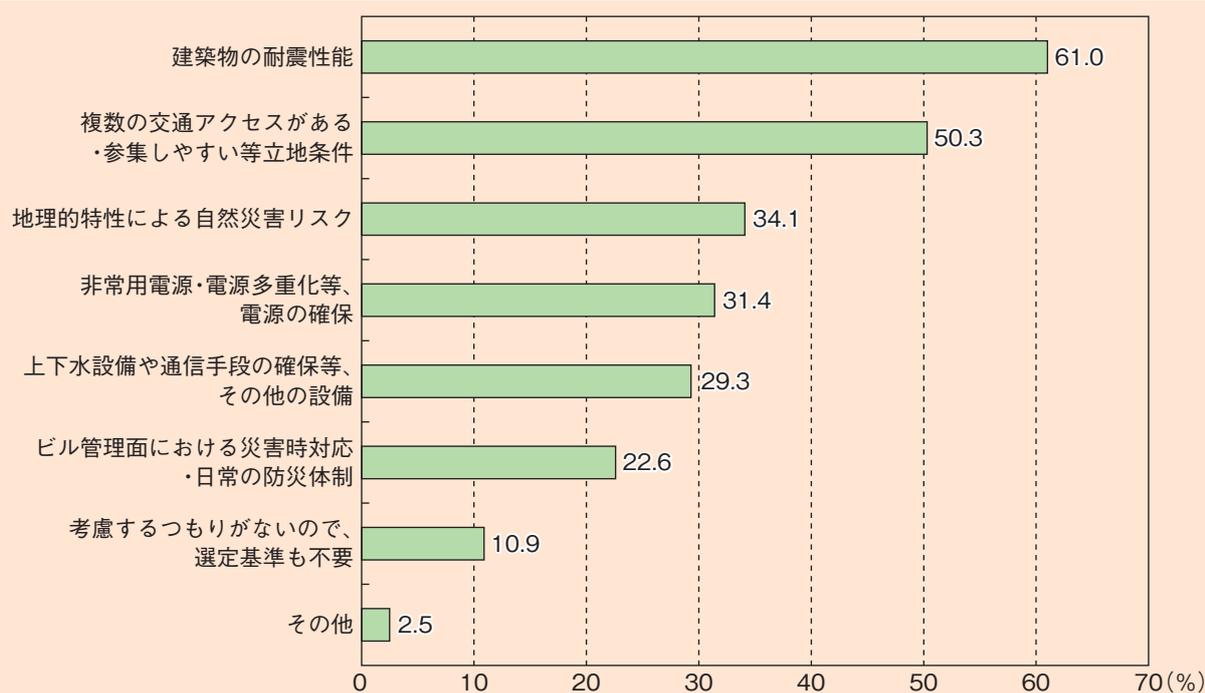
なかでも資本金が多い企業ほどその割合が高い傾向にある（図表2-1-7）。

さらに、事業継続を考慮した時の不動産の選定基準について尋ねたところ、6割を超える企業が「建築物の耐震性能」を挙げており、建築物の耐震性能は事業継続を考慮する上で最も重要な要素と企業が認識していることがわかる。他には「複数の交通アクセスがある・参集しやすい等立地条件」「地理的特性による自然災害リスク」「非常用電源・電源多重化等、電源の確保」「上下水設備や通信手段の確保等、その他の設備」の順となっている（図表2-1-8）。

図表2-1-7 企業のBCP策定状況



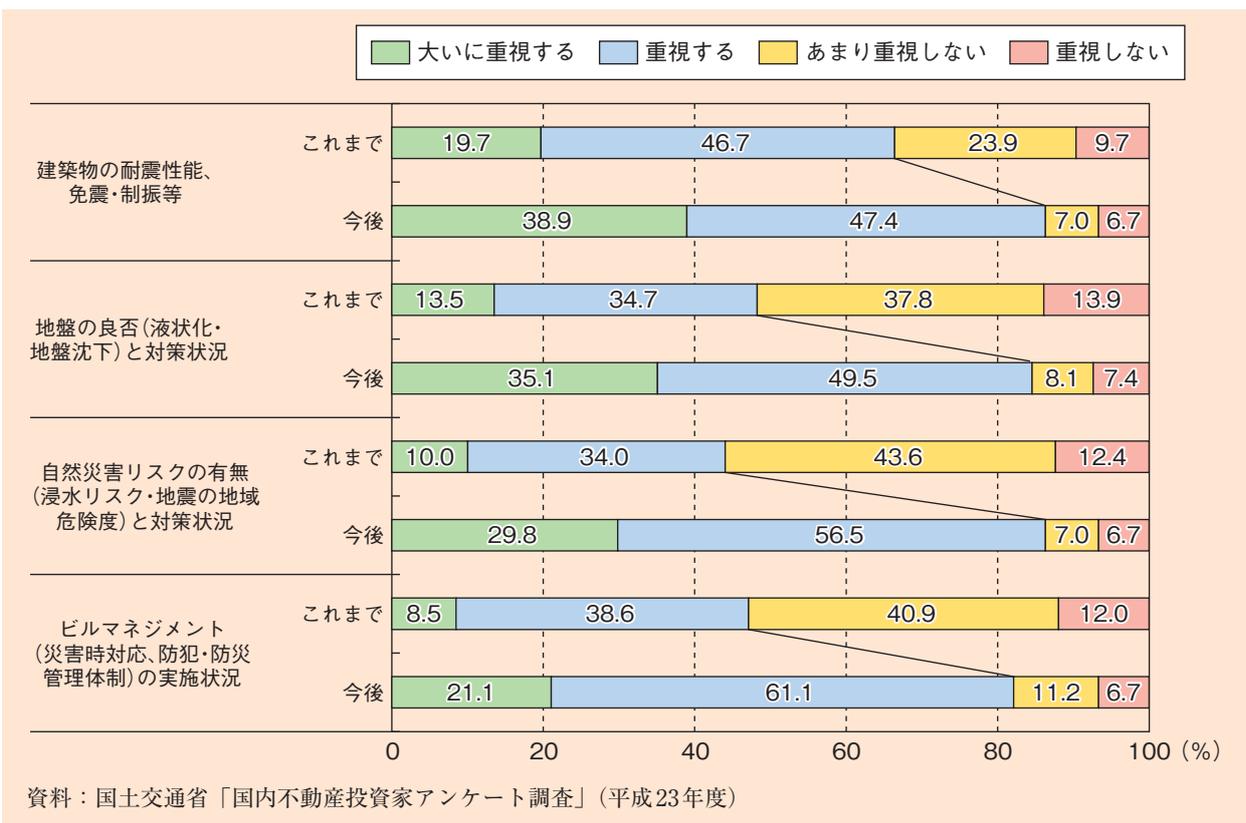
図表2-1-8 事業継続を考慮した時の不動産の選定基準



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」（平成23年度）

また、国内不動産投資家へのアンケート調査から、不動産の投融资判断における安全・安心に関する諸要素の重視度をみると、全体的に「これまで」より「今後」の方がこれらの要素を重視する傾向が強まっている。そのうち「建築物の耐震性能、免震・制振等」について「大いに重視する」または「重視する」と答えた割合は、「これまで」は約3分の2程度だったが、「今後」は8割以上に増加しているなど、耐震性能をはじめとする不動産の安全性に対する不動産投資家の関心が高まっていることがわかる（図表2-1-9）。

図表2-1-9 不動産の投融資判断における安全・安心に関する諸要素の重視度



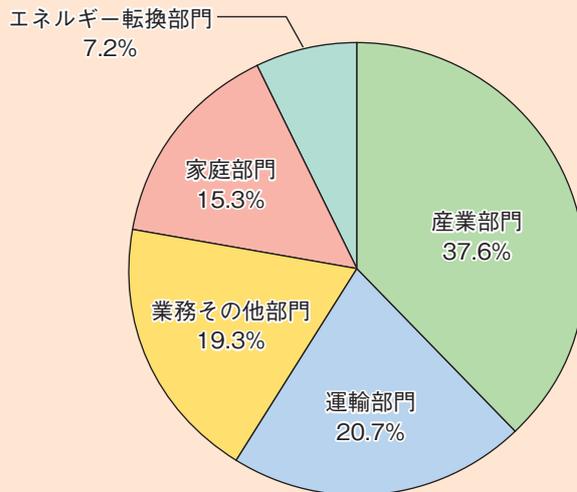
なお、震災を契機とした国民の意識の変化については、第3章で詳しくみることとするが、東日本大震災を受けて、不動産について以前よりも気になることを聞いたところ、「耐震性能」を挙げた者の割合が58.4%となっており、同様に耐震性能に対する関心が高まっている(109ページ参照)。

### 3 環境面での不動産の価値向上に対するニーズ

近年のCO<sub>2</sub>排出量削減に向けた世界的な潮流に加え、昨今の原油価格の高騰、昨年の東日本大震災以降の省エネルギーへの関心の高まりなどを背景として、不動産分野においても建築物のエネルギー性能を高めることは喫緊の課題となっており、コスト削減やCSR(Corporate Social Responsibility：企業の社会的責任)の観点から、環境性能が高く良好なマネジメントがなされている環境価値の高い不動産(環境不動産)の形成へ向けた取組が求められている。

我が国の部門別のCO<sub>2</sub>排出量の割合をみると、住宅が関係する「家計部門」が15%、オフィス等が関係する「業務その他部門」が19%と、あわせて全体の約3分の1を占めており、建築物の環境性能の向上がCO<sub>2</sub>排出量の削減に寄与する余地は大きいものと考えられる(図表2-1-10)。

図表2-1-10 我が国の部門別のCO<sub>2</sub>排出量



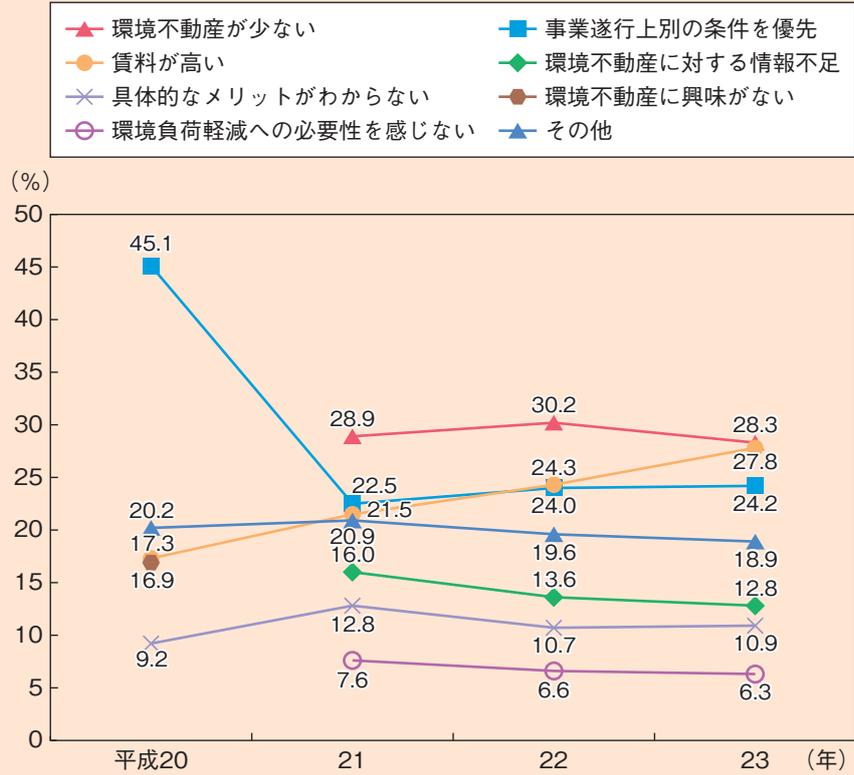
資料：環境省「2010年度（平成22年度）の温室効果ガス排出量（確定値）について」に基づき、国土交通省作成。

国土交通省が行っている「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」により、企業の環境不動産<sup>2</sup>への入居状況をみると、「入居している」と答えた企業の割合は17.8%と多くはない。そこで、環境不動産に入居していない理由をみると、「環境不動産が少ない」が28.3%と最も高く、次いで、「賃料が高い」が27.8%、「事業遂行上別の条件を優先」が24.2%などとなっており、条件に見合う物件を見つけにくいことや積極的に環境不動産を選択する理由に乏しいことなどを背景として、環境不動産の普及が進まない状況がみてとれる（図表2-1-11）。

一方、環境不動産に入居している理由をみると、経済的な利点に着目する「光熱費等のコスト削減効果」を答えた企業の割合が58.5%と最も高く、企業の社会的責任に着目した「会社のCSRを考慮」や「会社のイメージアップ」を答えた企業の割合はいずれも31.8%となっている。平成20年は社会的責任に着目した回答が多かったものの、平成21年に経済的な利点に着目した回答が逆転し、それ以降差が開いている（図表2-1-12）。

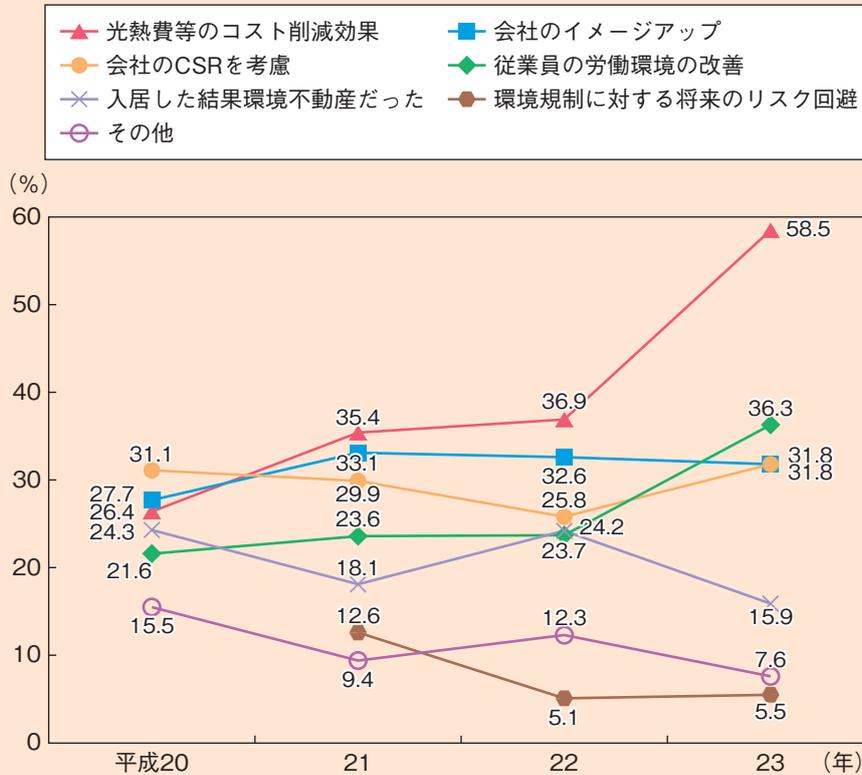
<sup>2</sup>本調査では、「環境不動産」を「環境に配慮した設計・設備（例えば、空調・照明設備の効率化・省エネルギー化、断熱構造、太陽光システム、屋上緑化、敷地内の緑地の設置等）が導入されたオフィス」としてアンケートを行っている。

図表2-1-11 環境不動産に入居していない理由



資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

図表2-1-12 環境不動産に入居している理由

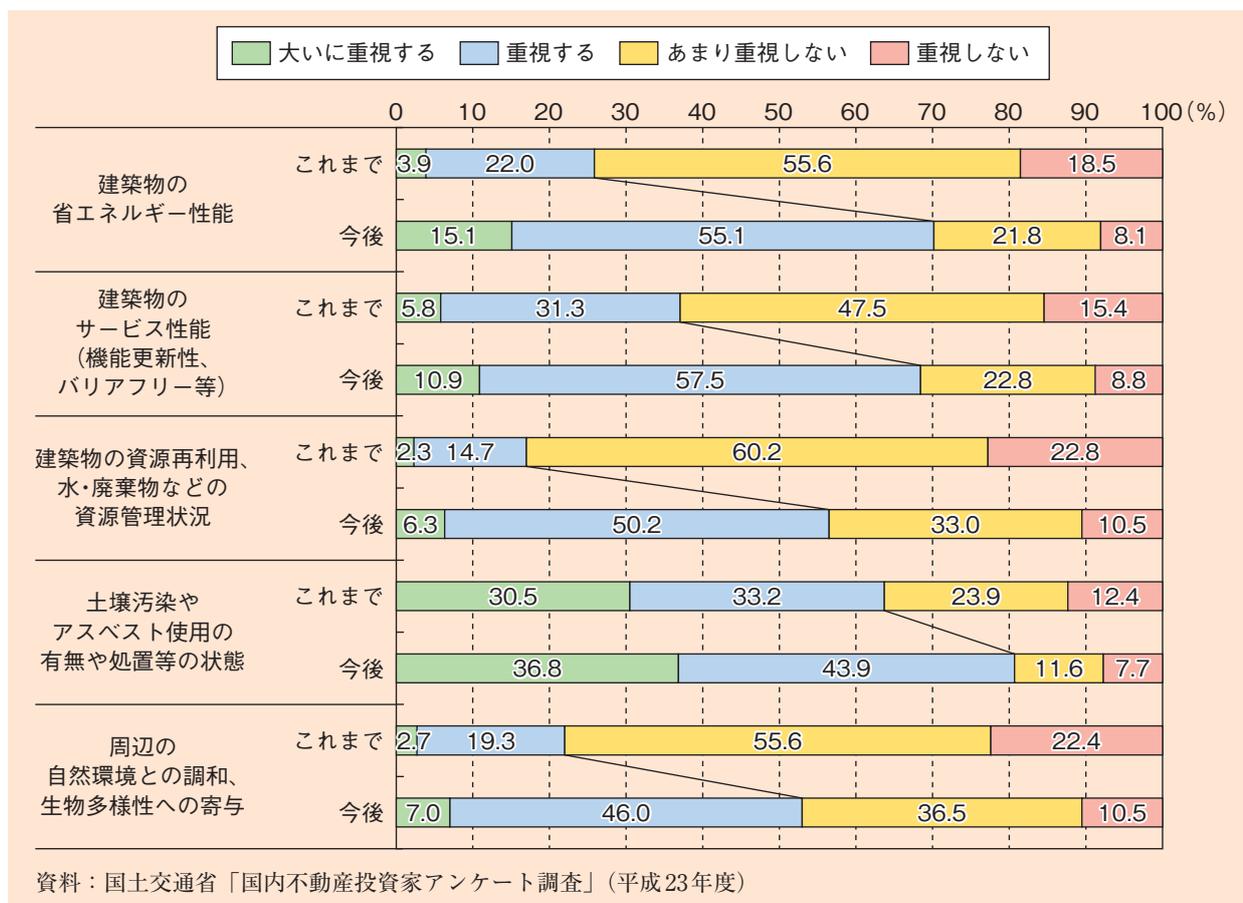


資料：国土交通省「土地所有・利用状況に関する企業行動調査」

次に、国内投資家の環境不動産に対する意識についてみる。国内投資家に対して、不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度について尋ねたところ、全体的に「これまで」より「今後」の方がこれらの要素を重視する傾向が強まっている。また、「これまで」は「建築物のサービス性能（機能更新性、バリアフリー等）」が「建築物の省エネルギー性能」を上回っていたが、「今後」では逆転しており、省エネルギー性能に対する関心の高まりがみとれる（図表2-1-13）。

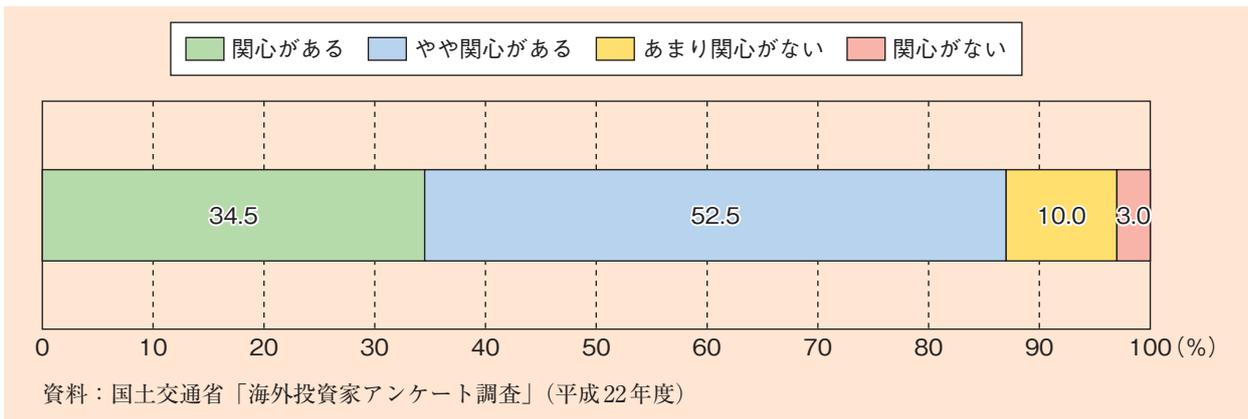
また、海外投資家へのアンケート調査でも、環境不動産<sup>3</sup>への投資について「関心がある」「やや関心がある」とする回答が9割弱となっている（図表2-1-14）。

図表2-1-13 不動産の投融資判断における環境・持続性に関する諸要素の重視度



<sup>3</sup>本調査では、「環境不動産」を「ecologically sustainable real estate」としてアンケートを行っている。

図表2-1-14 海外投資家の環境不動産への投資に対する関心



建築物の環境性能を評価する手法として、近年CASBEE（建築環境総合性能評価システム）の開発・普及が進められている。このうち、地方公共団体が建築物の環境対策を促進させるための手段としてCASBEEを新築時の届出制度として導入する事例も増えており、CASBEEを活用する自治体数は平成16年の導入開始以降着実にその数を増やし、平成23年には24自治体となっていることから、行政においても環境性能への関心が高まっているといえる。この自治体版CASBEEの届出件数の推移をみると、平成22年度で計1,759件の届出がなされている（図表2-1-15）。

図表2-1-15 自治体版CASBEEの届出件数の推移



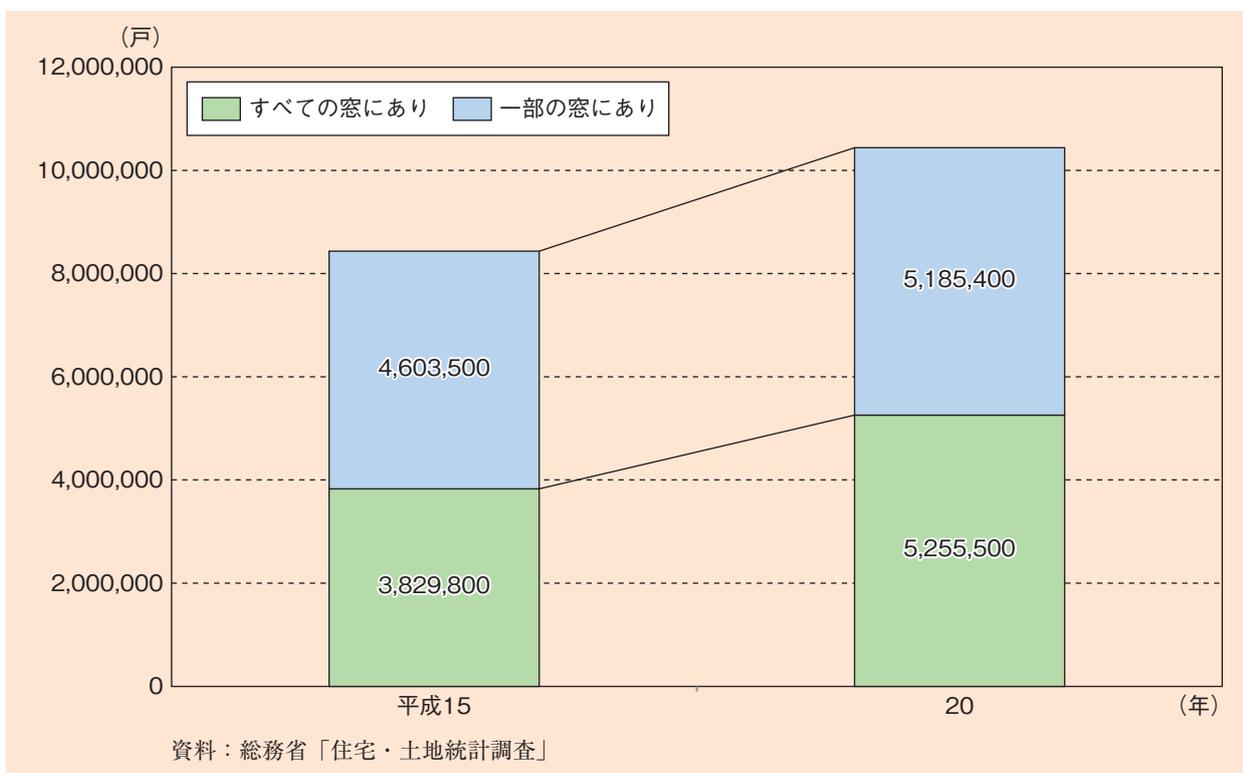
また、家計においても環境への関心は高まっており、太陽光を利用した発電機器の利用件数や、二重サッシまたは複層ガラスの窓の設置件数が増加するなど、家計における住宅の省

エネ化の取組も進んでいる（図表2-1-16、17）。

図表2-1-16 太陽光を利用した発電機器の利用件数



図表2-1-17 二重サッシまたは複層ガラスの窓の設置件数



## 第2節 不動産投資市場の活性化

第1節でみたようなニーズに応えるためには、不動産市場に民間資金を呼び込み、老朽化したストックを改修・建て替え等により更新していくことが必要である。そこで本節では、こうした不動産の価値向上に資すると考えられる不動産投資市場について、その役割を整理した後、市場の活性化に向けた課題と取組を紹介する。

### 1 不動産投資市場の役割

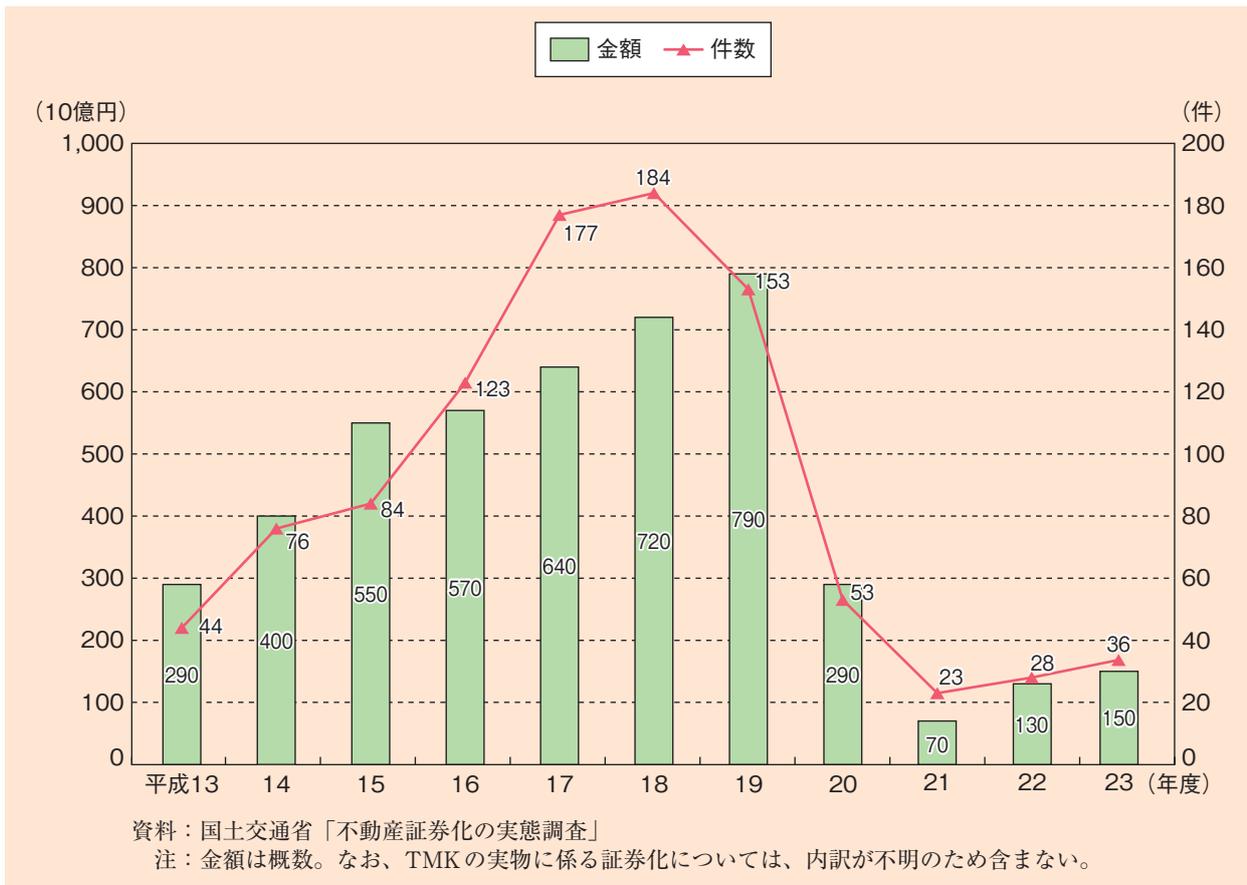
不動産投資市場は、不動産の新たな買い手の創出、不動産の価格安定化機能の向上、都市開発の推進、対象不動産の質の向上、市場の透明性の向上など様々な役割を担っているが、ここでは、不動産投資市場の活性化による良質なストック形成という観点に着目し、「市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成」と「不動産経営効率化による質の向上」の2つの切り口から不動産投資市場の役割をみていく。

#### (市場の自律力による不動産の開発、管理、発展、再生サイクルの形成)

長期にわたって都市や街を構成し、国民生活や経済活動を支える不動産は、その開発、管理、発展、再生といったサイクルが持続的かつ健全に実現されていくことが重要である。不動産証券化は、投資に伴うリスクを小口化・細分化することを可能とするものであり、市街地再開発事業など大きなリスクを伴う新規の開発プロジェクトを行う際にもその活用が期待されている。したがって、不動産証券化を活用することにより、こうした不動産の循環サイクルを自律的に機能させていくことが可能であり、不動産証券化は単に不動産市場への資金供給の観点のみならず、中心市街地の活性化等既存ストックを活かしたまちづくりや都市再生のための手法としても有効なものと期待される。

不動産の開発資金を証券化により調達する、いわゆる開発型証券化の実績をみると、証券化の実績額は平成19年度には約7,900億円にのぼったが、その後リーマンショックにより不動産市況全体が低迷する中でその規模が縮小しており、平成21年度には約700億円となった。その後、回復をみせているものの、平成23年度においても約1,500億円と低い水準にとどまっている（図表2-2-1）。

図表2-2-1 開発型証券化の実績の推移



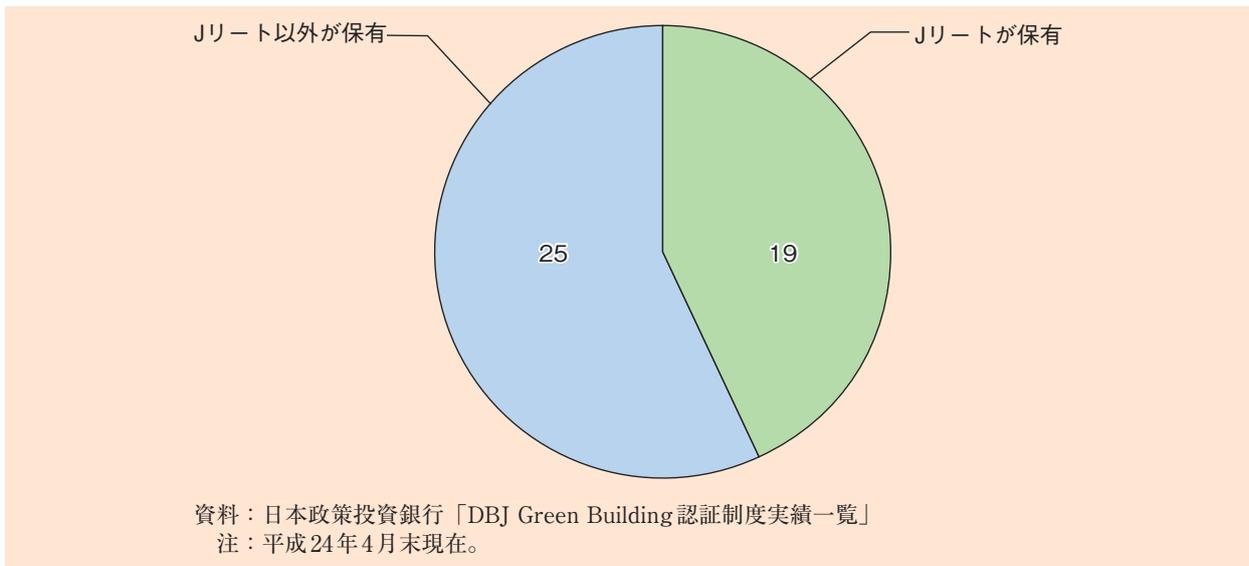
### (不動産経営効率化による質の向上)

不動産証券化においては、投資家から投資を獲得する上で、投資に関する基本的経営方針、対象不動産のキャッシュフローや収益の履歴、これらデータに基づいた数値目標、実際の運用成績等について、投資家への説明が必要とされる。こうして常に多くの市場関係者の目にさらされる中で経営の効率性が検証されることにより、物件の価値向上に対するインセンティブが働き、証券化対象不動産の収益性向上のための投資が積極的に行われることとなる。また、その際には、環境配慮など先進的な取組を牽引する役割も期待される。実際に、DBJ Green Building 認証<sup>4</sup>を受けている物件（44件）のうち、約半数の19件は不動産投資市場を代表するJリートが所有している物件となっており（平成24年4月末現在）、我が国の収益不動産市場全体に占めるJリートの市場規模を考慮すれば、この割合は高いといえる（図表2-2-2）。

加えて、こうした不動産証券化による不動産経営効率化により、不動産市場での競争が活発化し、不動産証券化によらない他の不動産経営者の経営努力を誘引することで、市場全体の質の向上にも寄与することとなる。

<sup>4</sup>日本政策投資銀行（DBJ）が、顧客の所有するオフィスビルを対象に環境・社会への配慮の観点から「プラチナ」「ゴールド」など4段階の認証を付与しているもの。

図表2-2-2 DBJ Green Building 認証を受けているJリートの物件数



## 2 不動産投資市場の活性化に向けた課題と取組

以上でみたように、不動産投資市場は不動産の循環サイクルを機能させ、不動産の価値を向上させる役割を担っているが、我が国の不動産投資市場については、図表1-4-1（25ページ参照）でみたとおり、不動産証券化の対象として取得された不動産又はその信託受益権の額は、ピーク時である平成19年度の9兆円弱から平成21年度には約1.8兆円まで落ち込んだ。平成23年度には約2.3兆円まで回復しているものの、引き続き不動産投資市場の活性化により市場規模を拡大していくことが必要である。

また、REIT市場について世界各国の市場と比較すると、収益不動産市場の規模では日本は約203兆円と米国に次ぐ規模であるが、上場REIT市場の規模では日本は約3.5兆円と、収益不動産市場の規模では上回っていたオーストラリア（約6.8兆円）やフランス（約6.0兆円）を大きく下回っている。このように、我が国のREIT市場は、他国に比べて、収益不動産市場の規模に対する規模が小さいといえる（図表2-2-3）。

その背景には、我が国の不動産投資市場が抱える様々な課題の存在があると考えられることから、以下ではこうした課題と不動産投資市場の活性化に向けた取組についてみていく。

図表2-2-3 世界各国のREIT市場規模の比較



資料：一般社団法人不動産証券化協会「不動産証券化ハンドブック 2011-2012」  
 注：平成23年3月末現在。

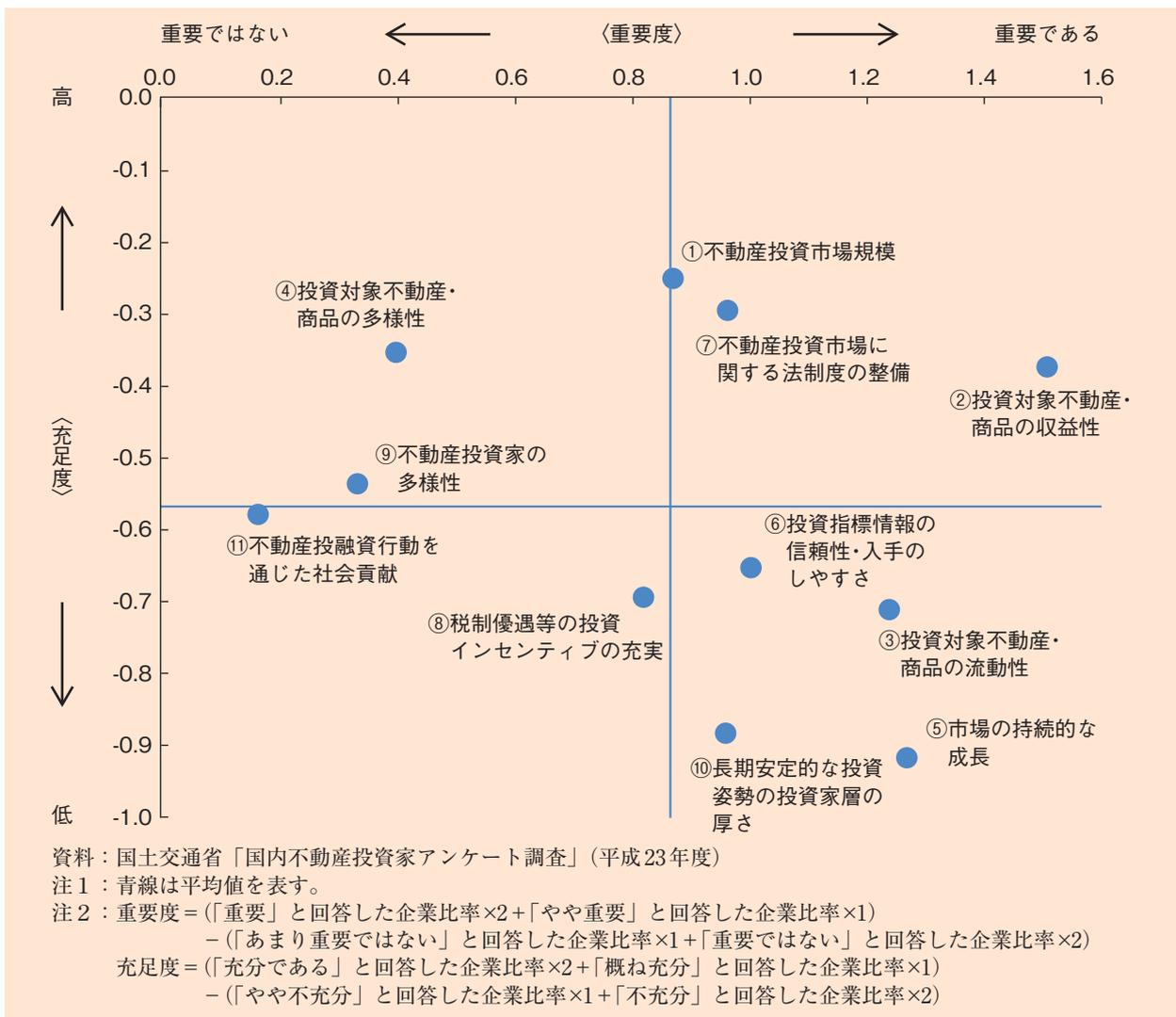


資料：PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets: 2011 update”  
 に基づき、国土交通省作成。  
 注：平成22年現在。

(投資家の我が国の不動産投資市場に対する評価)

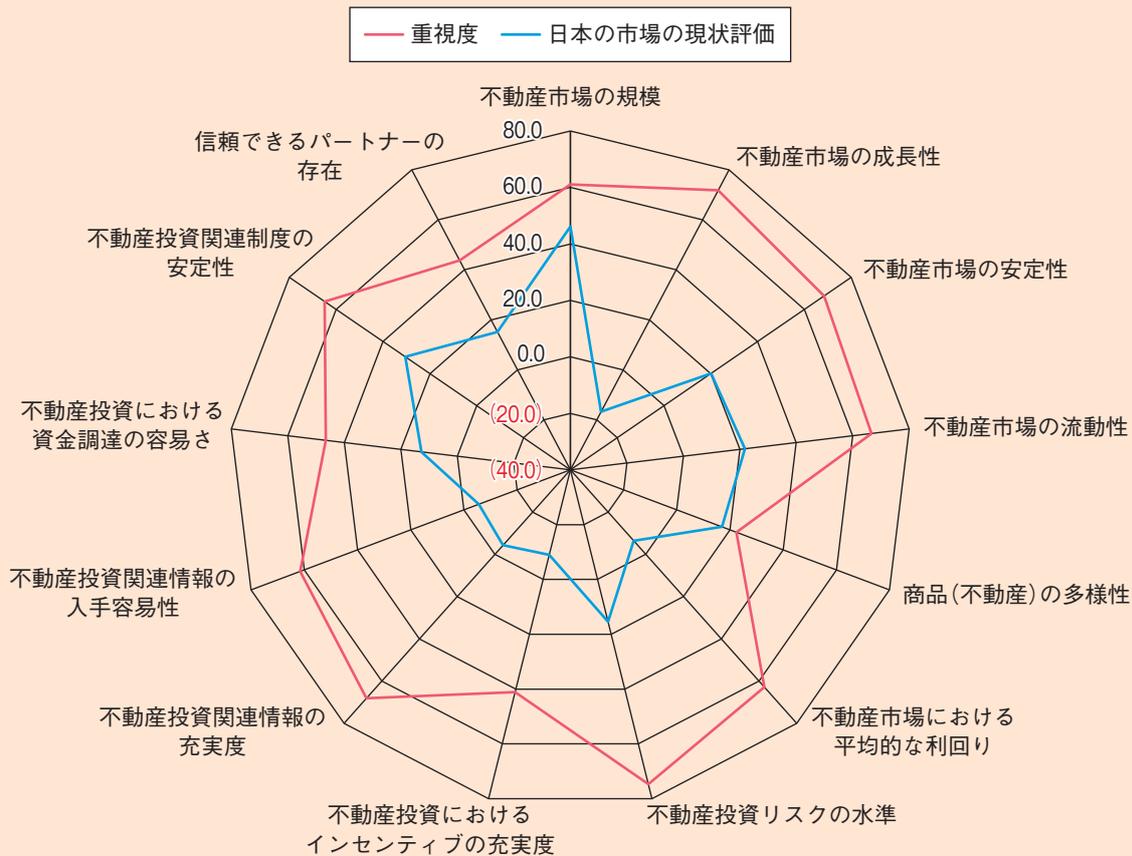
まず、我が国の不動産投資市場について、評価項目毎に重要度と充足度を国内の不動産投資家に聞いたところ充足度は全てマイナスとなった。このうち、「市場の持続的な成長」「投資対象不動産・商品の流動性」「投資指標情報の信頼性・入手のしやすさ」「長期安定的な投資姿勢の投資家層の厚さ」については、相対的に重要度が高いものの現状不十分であり、今後この分野への政策ニーズが強いことが明らかとなった。また、それ以外では「投資対象不動産・商品の収益性」「不動産投資市場に関する法制度の整備」なども重要度が高いものと認識されている（図表2-2-4）。

図表2-2-4 国内投資家の我が国の不動産投資市場に対する評価



また、海外投資家に我が国の不動産投資市場について、評価項目毎の重視度及び現状評価を聞いたところ、重視度が高いにもかかわらず現状では劣っているものと評価された項目は、「不動産市場の成長性」「不動産市場における平均的な利回り」「不動産投資関連情報の充実度」「不動産投資関連情報の入手容易性」となった（図表2-2-5）。

図表2-2-5 海外投資家の我が国の不動産投資市場に対する評価



資料：国土交通省「海外投資家アンケート調査」(平成22年度)

注：D.I. = 「重要」又は「優れている」と回答した回答者の構成比(%)  
 +0.5×「やや重要」又は「やや優れている」と回答した回答者の構成比(%)  
 - 「重要でない」又は「劣っている」と回答した回答者の構成比(%)  
 +0.5×「あまり重要でない」又は「やや劣っている」と回答した回答者の構成比(%)

### (投資対象資産の拡大)

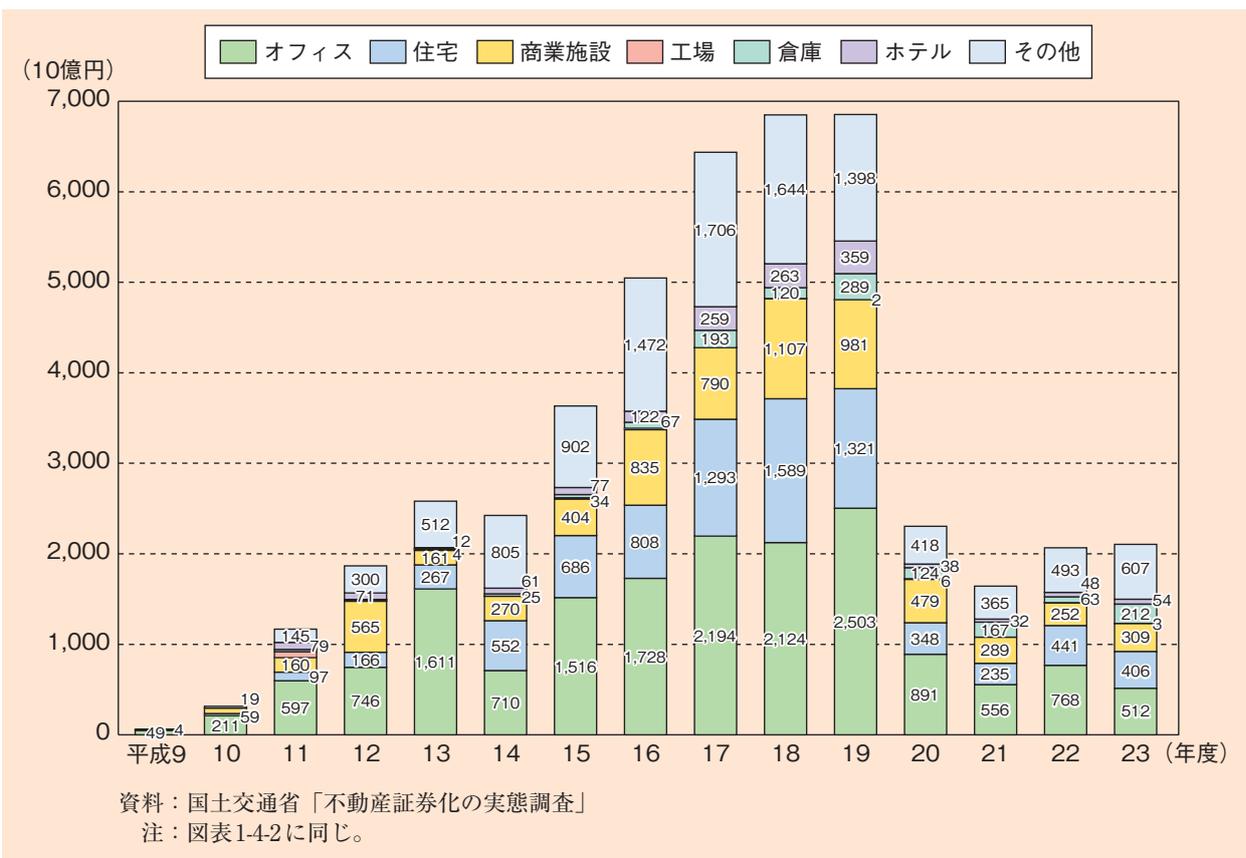
不動産投資市場を拡大していく上では、現状の不動産投資市場において投資対象資産の中心となっているオフィス、住宅、商業施設などの増加とともに、投資対象資産の用途の拡大が必要である。

我が国の不動産証券化の実績を用途別にみると、平成23年度に不動産証券化の対象として取得された(証券化ビークル等が取得した)不動産は、オフィスが512億円、住宅が406億円、商業施設が309億円となっている(図表2-2-6)。

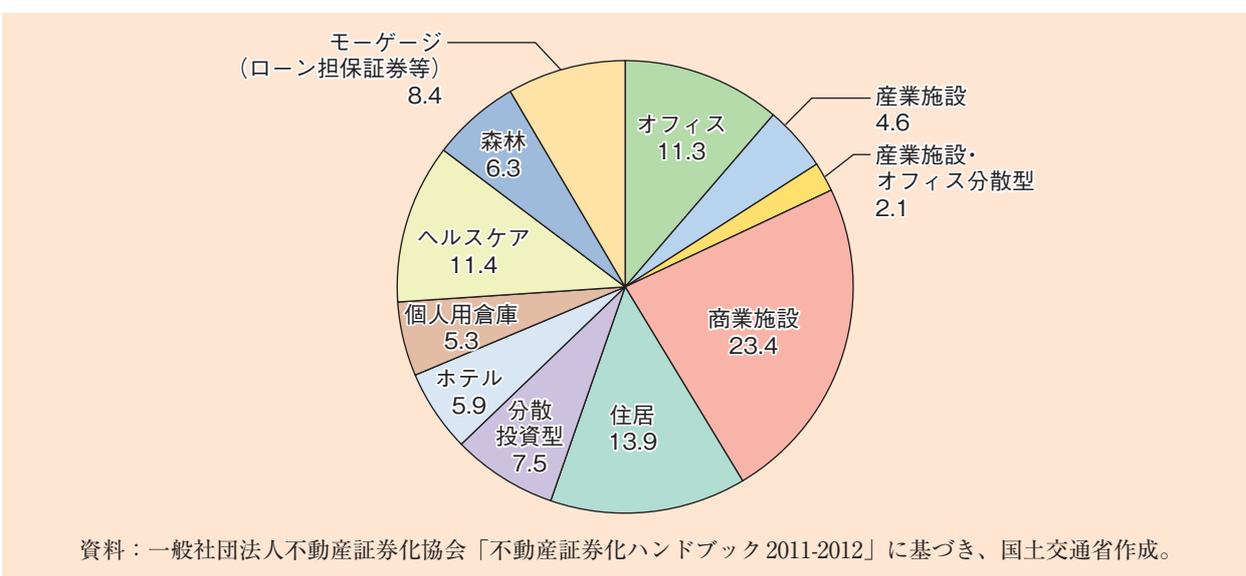
また、我が国の不動産証券化の実績を用途別の割合の推移でみると、図表1-4-2(26ページ参照)でみたとおり、平成9年度には8割程度がオフィスだったが、その後住宅や商業施設の割合が増え、平成23年度にはオフィス24.3%、住宅19.3%、商業施設14.7%、倉庫10.1%、ホテル2.6%などとなっている。

REIT市場が発達しているアメリカの動向をしてみると、アメリカでは特化型REITが多数を占めているため、REITを資産の用途別に分類した上で、その株式時価総額の割合をみると、ヘルスケアが11.4%を占めるなど、投資対象資産の多様化が進んでいることがわかる(図表2-2-7)。

図表2-2-6 用途別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移



図表2-2-7 アメリカのREITの株式時価総額の用途別割合



一方、図表1-4-8（30ページ参照）でみたとおり、不動産投資の対象としては、依然としてオフィスビルが最も多いものの、ヘルスケア・アセットなどこれまで不動産投資市場であり対象とされてこなかった施設への関心も高まりつつある。

### （東京以外への拡大）

また、不動産投資市場を拡大する余地のある市場として地方圏など東京以外の市場がある。主要都市のオフィスビルの築年別ストック量の割合をみると、新耐震基準が導入された昭和56年以前に竣工したオフィスビルの割合は、大阪、名古屋、札幌、福岡などの都市では、全国主要都市平均（32.0%）を上回っており、こうした都市ではストック更新の必要性が特に高いものと考えられる（図表2-2-8）。

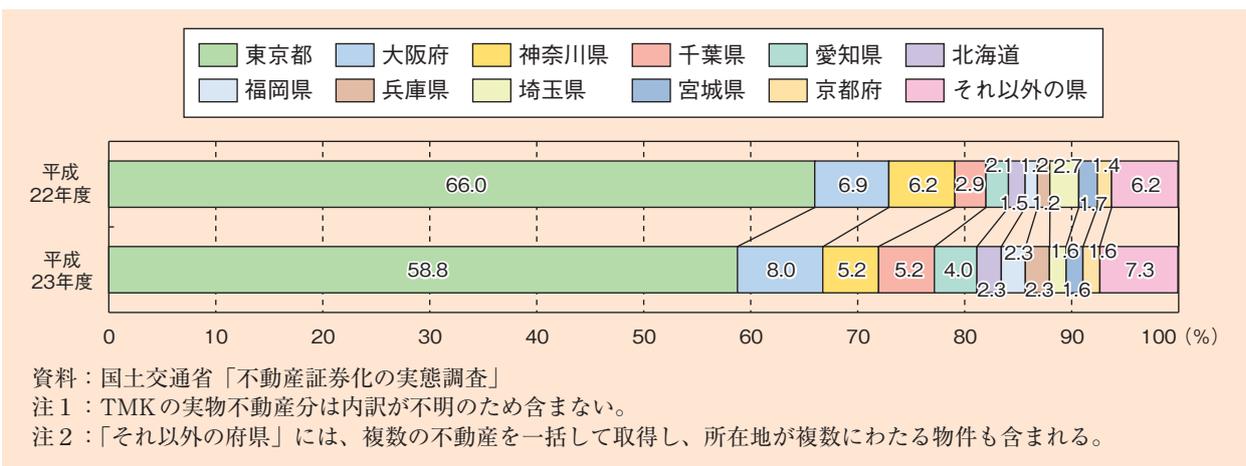
図表2-2-8 主要都市における昭和56年以前に竣工したオフィスストックの割合



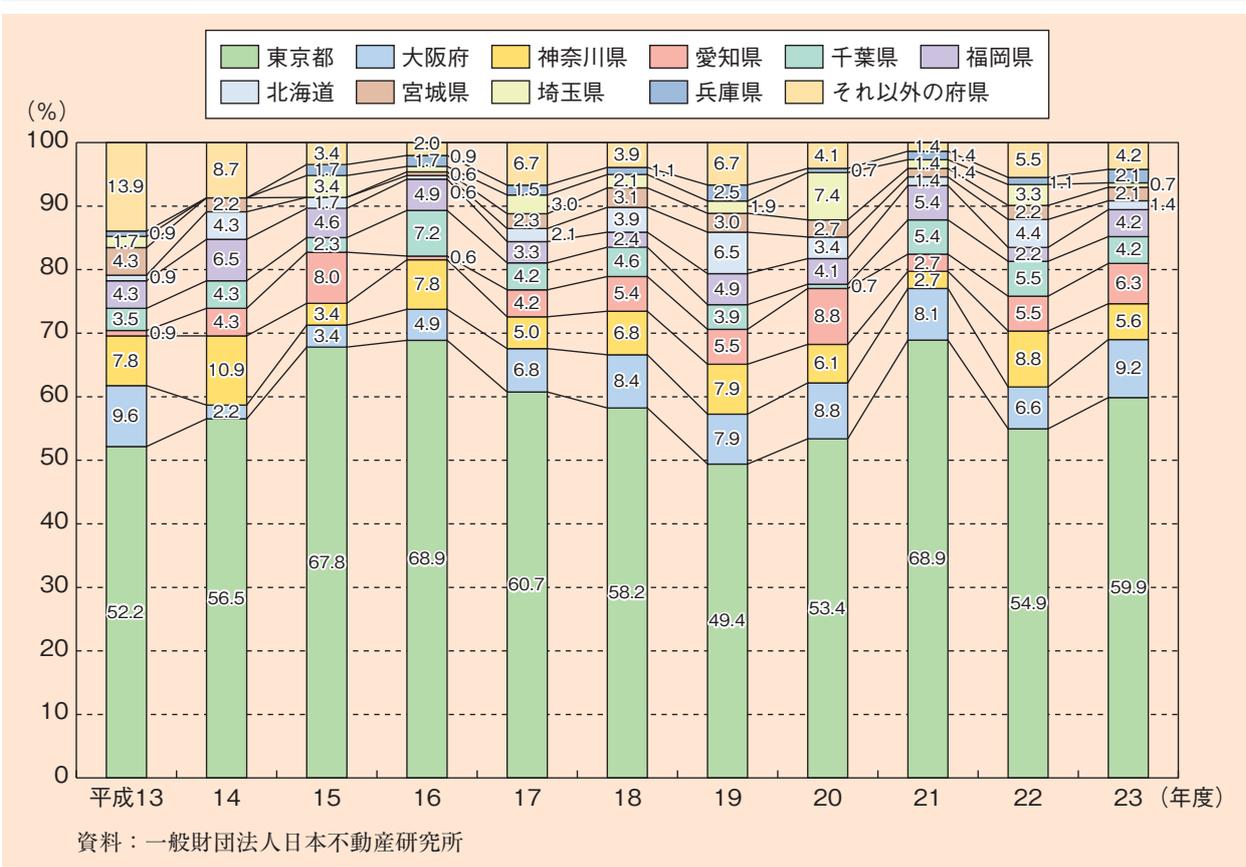
証券化の対象として取得された不動産の所在地別件数の割合をみると、東京都が平成22年度は66.0%、平成23年度は58.8%を占めている（図表2-2-9）。

Jリートが取得した物件について所在地別取得数の割合の推移をみると、東京が占める割合は、平成19年度には49.4%と半数を切ったが、リーマンショック後に上昇し、平成21年度には68.9%となった。その後、東京が占める割合は、平成22年度に下落したものの、平成23年度は再び上昇して59.9%となっている（図表2-2-10）。

図表2-2-9 証券化の対象として取得された不動産の所在地別件数の割合

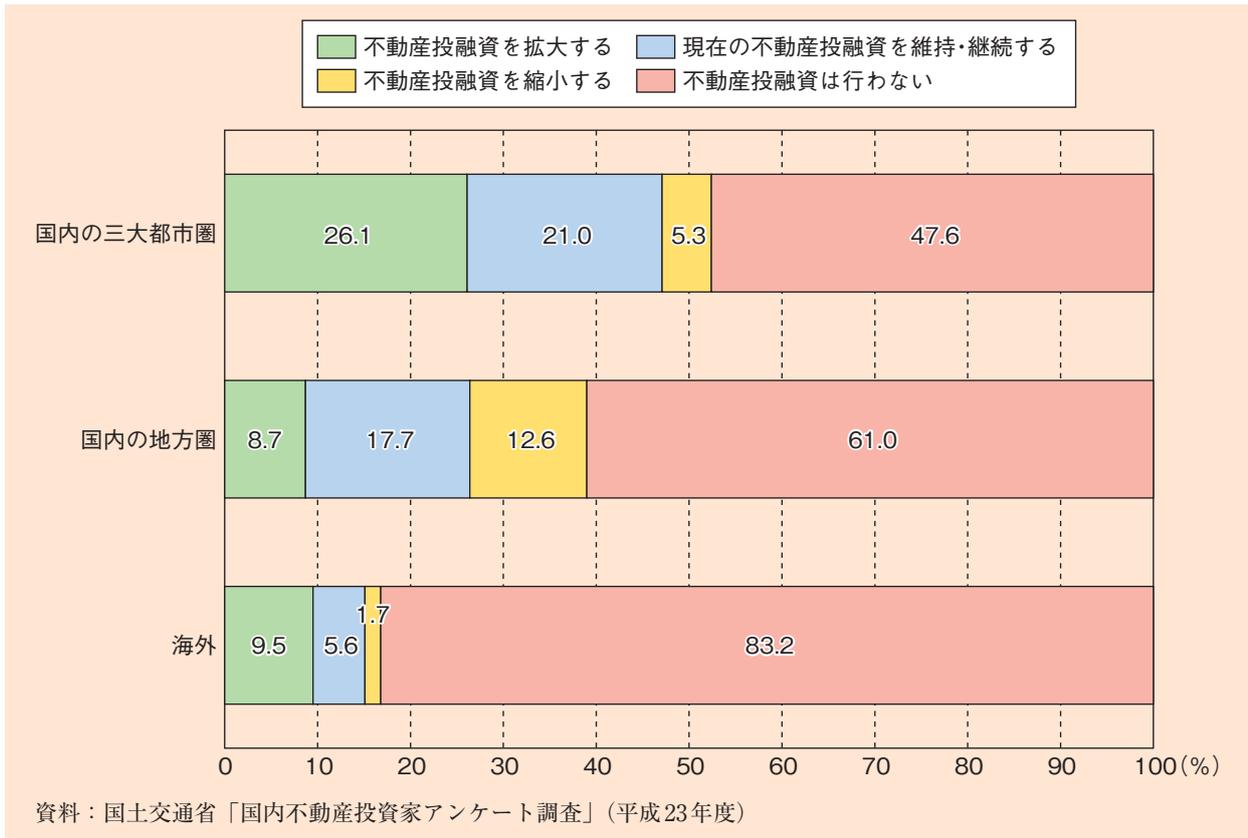


図表2-2-10 Jリートが取得した物件の所在地別物件数の割合の推移



また、不動産投資家の今後のエリア毎の不動産投融资姿勢をみても、三大都市圏では「不動産投融资を拡大する」が26.1%、「現在の不動産投融资を維持・継続する」が21.0%であわせて半数近くを占めている一方、地方圏では「不動産投融资を拡大する」が8.7%、「現在の不動産投融资を維持・継続する」が17.7%となっている（図表2-2-11）。

図表2-2-11 エリア毎の不動産投融資姿勢

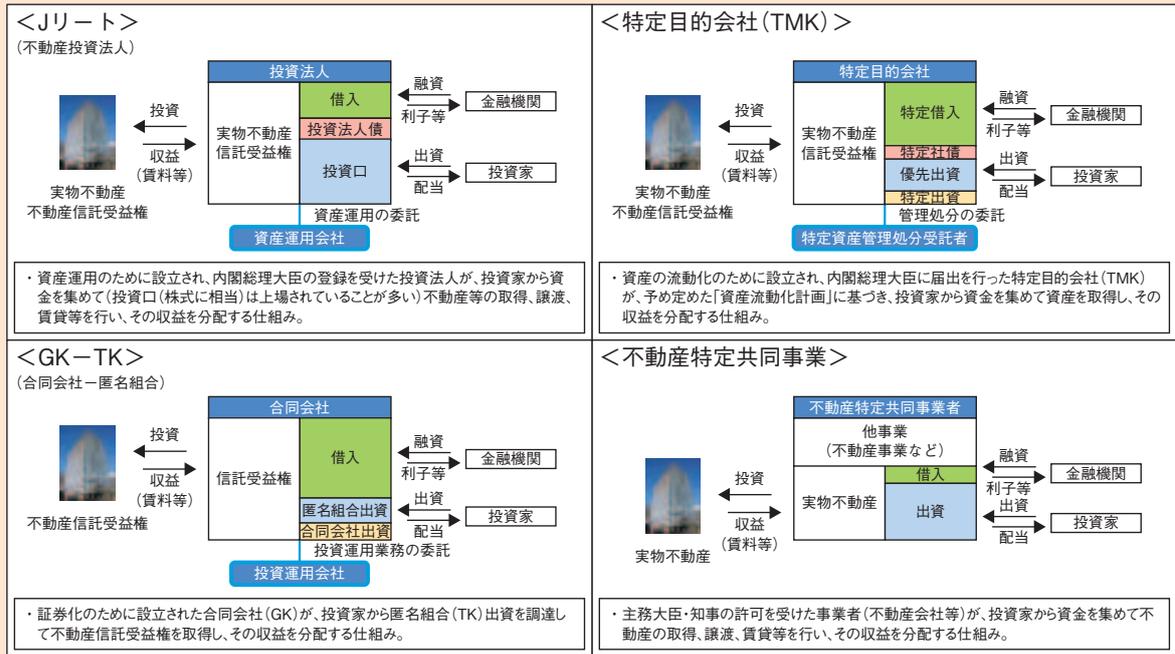


### （不動産証券化手法の拡充）

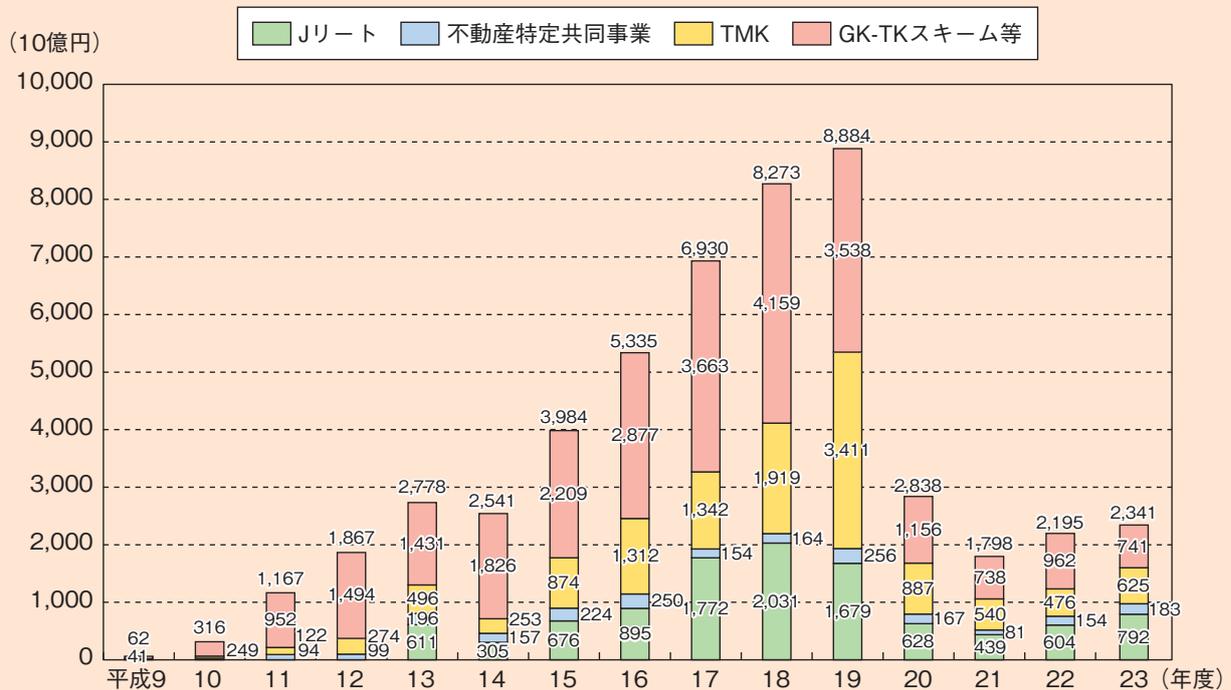
不動産を証券化する場合のスキームとしては、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人（Jリート）、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社（TMK）、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム（合同会社－匿名組合方式）などがある（図表2-2-12）。

このスキーム別に不動産証券化の実績の推移をみると、平成18年度までは各スキームとも拡大傾向にあり、平成19年度の段階でTMK及びGK-TKスキームはそれぞれ3兆円以上、Jリートでは2兆円近い証券化実績があったが、その後リーマンショックにより不動産投資市場全体が落ち込み、平成23年度にはJリートが7,920億円、GK-TKスキームが7,410億円、TMKが6,250億円と全体で約2.3兆円となっている（図表2-2-13）。

図表2-2-12 既存の不動産証券化スキーム



図表2-2-13 スキーム別証券化の対象となる不動産の取得実績の推移

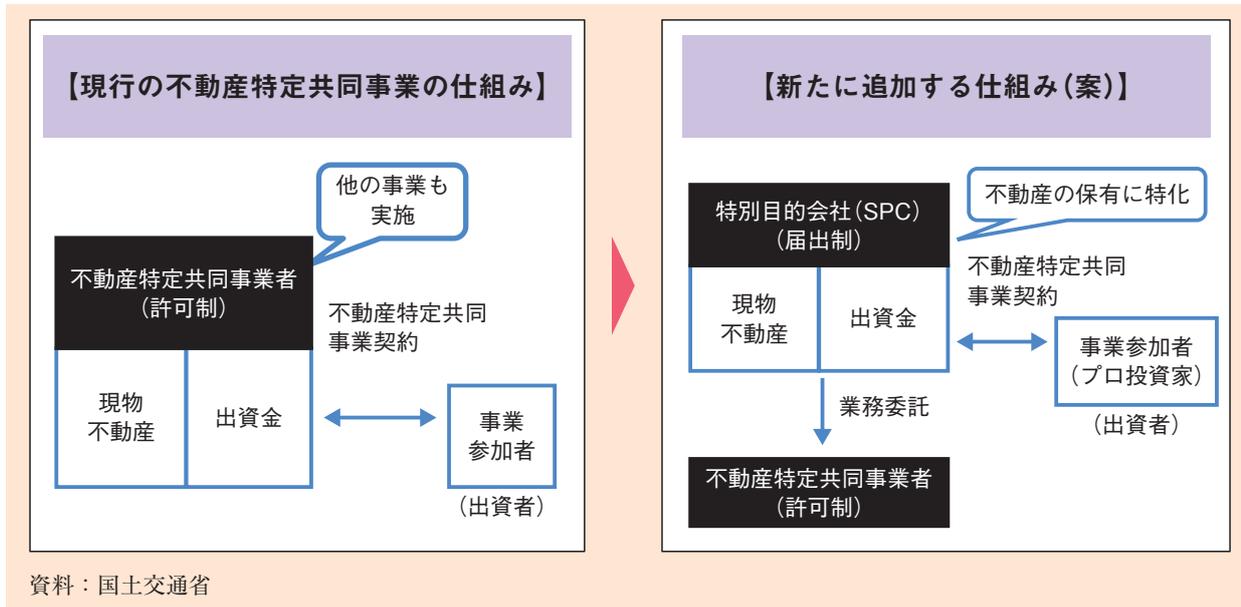


資料：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

注：図表1-4-1に同じ。また、平成13年度については、不明分があるため、各スキームの合計と全体額が一致しない。

不動産の再生を図るといふ不動産投資市場の役割から既存の不動産証券化スキームをみると、不動産特定共同事業以外のスキームでは、耐震改修・耐震建替、介護施設などの民間施設の整備、地方の物件、小規模物件や、物件を順次取得していくケースなどへの対応が困難な場合がある。一方、不動産特定共同事業については、不動産特定共同事業と事業者の固有資産が分離されず、事業者の他業リスク（倒産等）を不動産特定共同事業の投資家が負うことから、機関投資家が敬遠する傾向にある。このため、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするべく、一定の要件を満たす特別目的会社（SPC）が不動産特定共同事業を実施できる等の所要の措置を講じる「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を平成24年2月に国会に提出した（図表2-2-14）。

図表2-2-14 不動産特定共同事業法改正案のイメージ



### （市場の透明性の確保）

国内外の投資家の資金を我が国の不動産に振り向け、良質な不動産ストックの形成を図るためには、価値向上に対するインセンティブが働くことが重要であり、そのためには市場において必要とされる情報が質・量ともに十分に提供されることで市場が透明化し、価値向上の取組が市場で適正に評価されることが必要である。

しかしながら、国際的にみると我が国の不動産投資市場は透明性の高い市場と評価されているわけではない。例えば、ジョーンズ・ラング・ラサール社が定期的に公表している「不動産透明度インデックス<sup>5</sup>」によれば、我が国の不動産透明度は26位とされ、経済が比較的高度に発展している国としては不動産透明度が低いと評価されている。その理由としては、賃料、利回り、需給に関するマーケットの基礎的データの充実度が欠如していることなどが挙げられている（図表2-2-15）。

<sup>5</sup> 世界各国の不動産市場の透明性を評価したものであり、①投資パフォーマンスの測定、②マーケットの基礎データ、③上場ビークル、④規制と法制度、⑤取引プロセス、の5つのサブインデックスを元に作成された指標。

図表2-2-15 不動産透明度インデックス

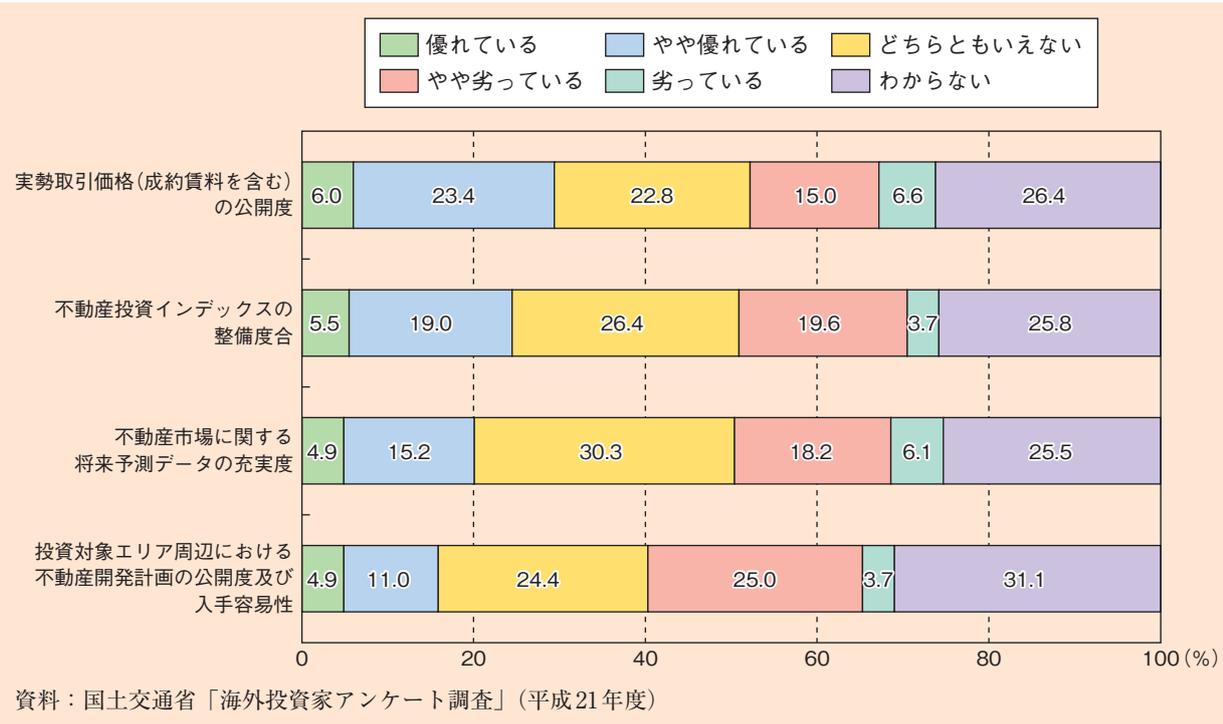
平成20年 総合ランク	市場	平成20年 総合スコア	平成20年 総合段階	透明度 レベル	平成22年 総合ランク	市場	平成22年 総合スコア	平成22年 総合段階	透明度 レベル
1	カナダ	1.17	1	高	1	オーストラリア	1.22	1	高
2	オーストラリア	1.20	1	高	2	カナダ	1.23	1	高
2	米国	1.20	1	高	3	英国	1.24	1	高
4	ニュージーランド	1.21	1	高	4	ニュージーランド	1.25	1	高
5	英国	1.31	1	高	4	スウェーデン	1.25	1	高
6	オランダ	1.33	1	高	6	米国	1.25	1	高
7	フランス	1.34	1	高	7	アイルランド	1.27	1	高
8	スウェーデン	1.43	1	高	8	フランス	1.28	1	高
9	ベルギー	1.48	1	高	9	オランダ	1.38	1	高
10	アイルランド	1.52	2	中高	10	ドイツ	1.38	1	高
11	香港	1.55	2	中高	11	ベルギー	1.46	1	高
11	シンガポール	1.55	2	中高	12	デンマーク	1.50	1	高
13	フィンランド	1.56	2	中高	13	フィンランド	1.53	2	中高
14	ドイツ	1.58	2	中高	14	スペイン	1.58	2	中高
15	デンマーク	1.68	2	中高	15	オーストリア	1.71	2	中高
16	スペイン	1.70	2	中高	16	シンガポール	1.73	2	中高
17	オーストリア	1.72	2	中高	17	ノルウェー	1.75	2	中高
17	ノルウェー	1.78	2	中高	18	香港	1.76	2	中高
19	イタリア	1.82	2	中高	19	ポルトガル	1.82	2	中高
20	スイス	1.87	2	中高	20	スイス	1.87	2	中高
21	南アフリカ	1.96	2	中高	21	イタリア	1.89	2	中高
22	ポルトガル	2.09	2	中高	22	ポーランド	1.99	2	中高
23	マレーシア	2.25	2	中高	23	南アフリカ	2.09	2	中高
24	チェコ共和国	2.32	2	中高	24	チェコ共和国	2.15	2	中高
25	ポーランド	2.37	2	中高	25	マレーシア	2.30	2	中高
26	日本	2.39	2	中高	26	日本	2.30	2	中高
27	ハンガリー	2.50	3	中	27	ハンガリー	2.33	2	中高
27	イスラエル	2.50	3	中	28	イスラエル	2.38	2	中高
29	ロシアのTier1都市 <sup>※注</sup>	2.63	3	中	29	ギリシャ	2.60	3	中
30	エストニア	2.64	3	中	30	スロヴァキア	2.61	3	中

資料：ジョーンズ・ラング・ラサール「不動産透明度インデックス」  
注：Tier1都市とは、モスクワのことである。

そこで、以下ではまず、我が国の不動産投資関連情報に対する海外投資家の評価について、より詳しくみていく。

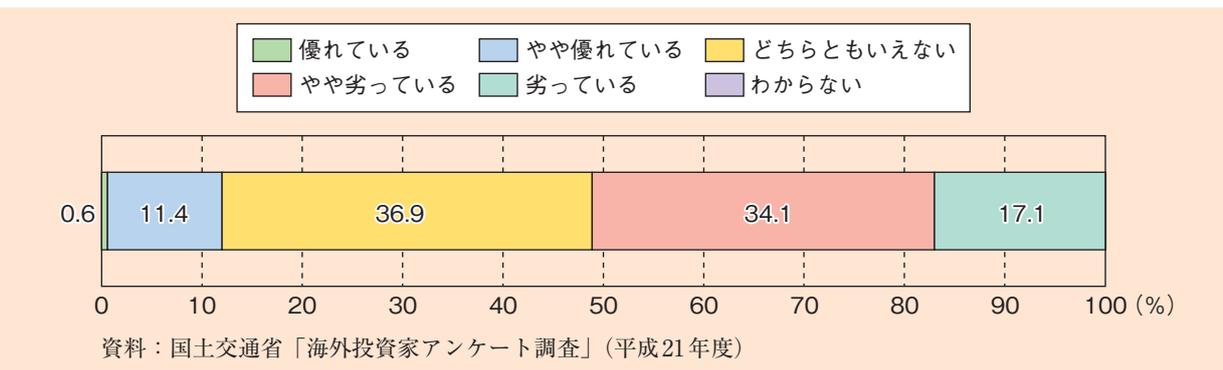
不動産投資市場において最も規模が大きく、かつ物件毎の個別性が低く情報の取得・流通が比較的容易な施設類型であるオフィスについて、情報の種類別に詳しくみると、「実勢取引価格（成約賃料を含む）の公開度」や「不動産投資インデックスの整備度合」については、「優れている」又は「やや優れている」との回答の割合が「劣っている」又は「やや劣っている」との回答の割合を上回ったが、「不動産市場に関する将来予測データの充実度」や「投資対象エリア周辺における不動産開発計画の公開度及び入手容易性」については、下回る結果となった（図表2-2-16）。

図表2-2-16 日本のオフィス市場の不動産投資関連情報に対する海外投資家の評価



また、これらに加えて、言語の壁による市場参入の難しさがしばしば指摘されている。不動産投資関連情報の英語対応について、「劣っている」又は「やや劣っている」と答えた企業の割合は5割以上で、「優れている」又は「やや優れている」と答えた企業の割合の12.0%を大きく上回っており、英語対応が進んでいないと認識されていることがわかる(図表2-2-17)。

図表2-2-17 日本の不動産投資関連情報の英語対応に関する海外投資家の評価

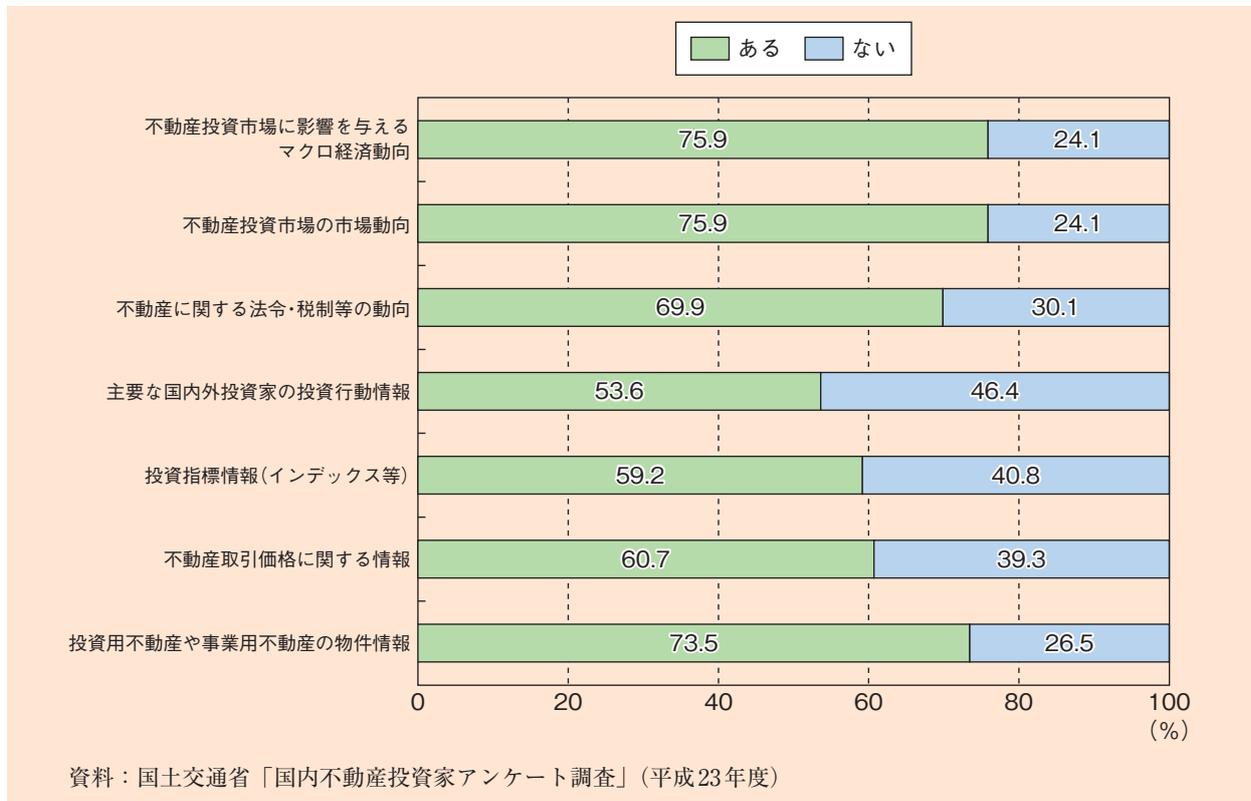


次に、我が国の不動産投資関連情報に対する国内投資家の評価についてみていく。まず、不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における信頼できる情報入手先の有無を聞いたところ、「主要な国内外投資家の投資行動情報」「投資指標情報（インデックス等）」「不動産取引価格に関する情報」については、「ある」と回答した者の割合が約6割と他の項目に比べ低くなっている（図表2-2-18）。

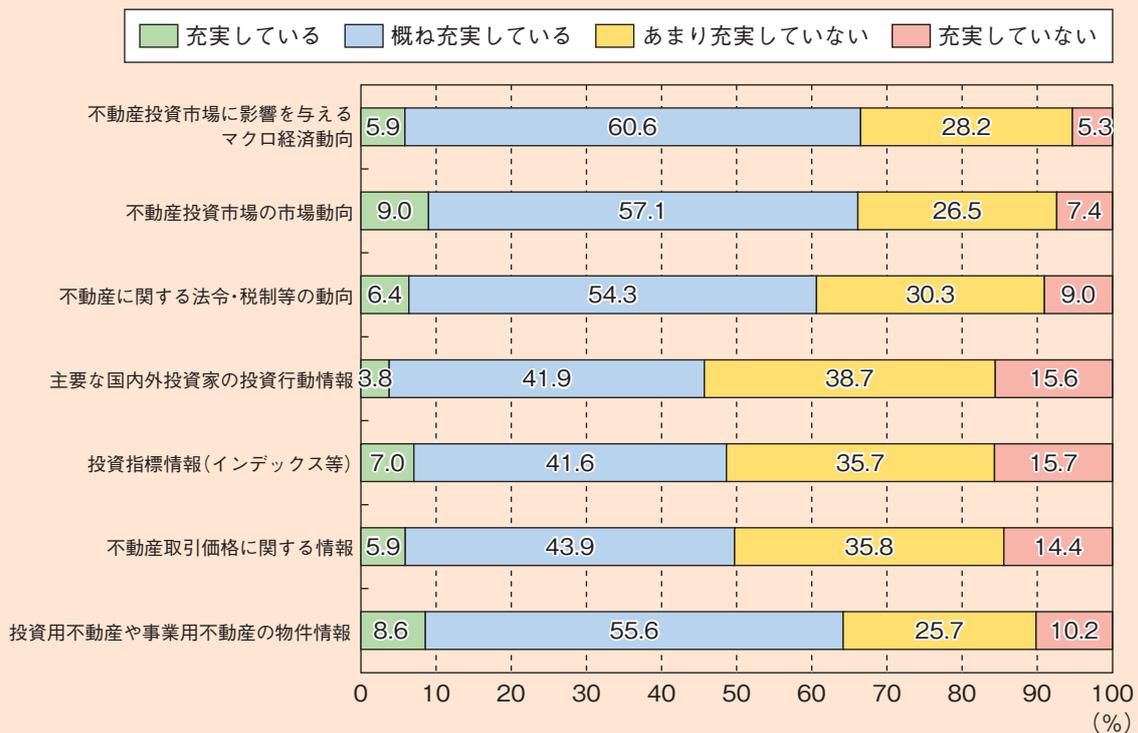
また、これらの情報の充実度について聞いたところ、「主要な国内外投資家の投資行動情報」「投資指標情報（インデックス等）」「不動産取引価格に関する情報」については、「あまり充実していない」「充実していない」との回答が5割を上回っている（図表2-2-19）。

以上から、我が国の不動産投資市場の透明性に関しては、海外投資家からの評価が低いことに加え、国内投資家も必ずしも情報が充実しているとはみていないという状況がうかがえる。

図表2-2-18 不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における信頼できる情報入手先の有無



図表2-2-19 不動産投融資の検討・実施・モニタリング時における情報の充実度



資料：国土交通省「国内不動産投資家アンケート調査」（平成23年度）

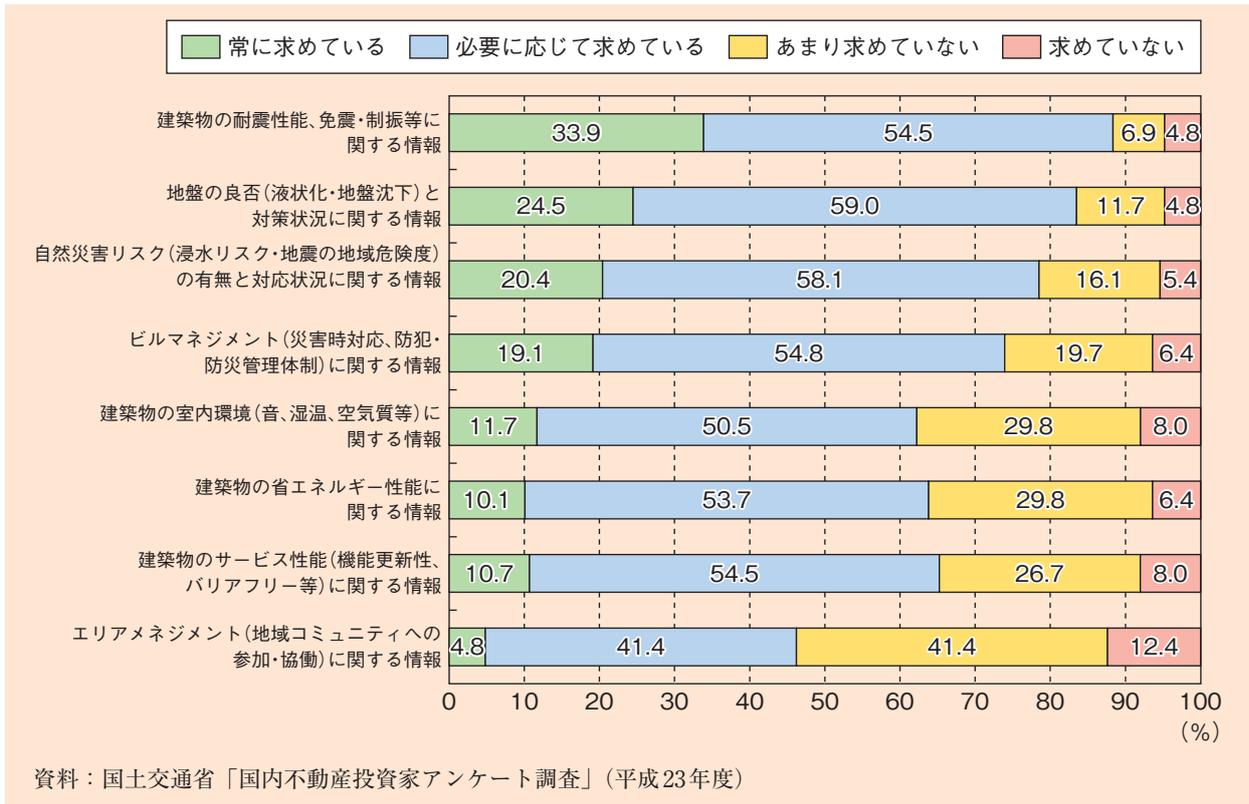
### （不動産のサステナビリティに関する情報へのニーズ）

これまでみてきたように、不動産投資市場を活性化する上で、情報の充実による市場の透明性確保は欠かせない要素であるが、特に昨年の東日本大震災の影響から、不動産に対する安全・安心面、環境面等への配慮が求められるようになっており、こうした不動産のサステナビリティ（持続可能性）に関する情報開示へのニーズが高まっている。

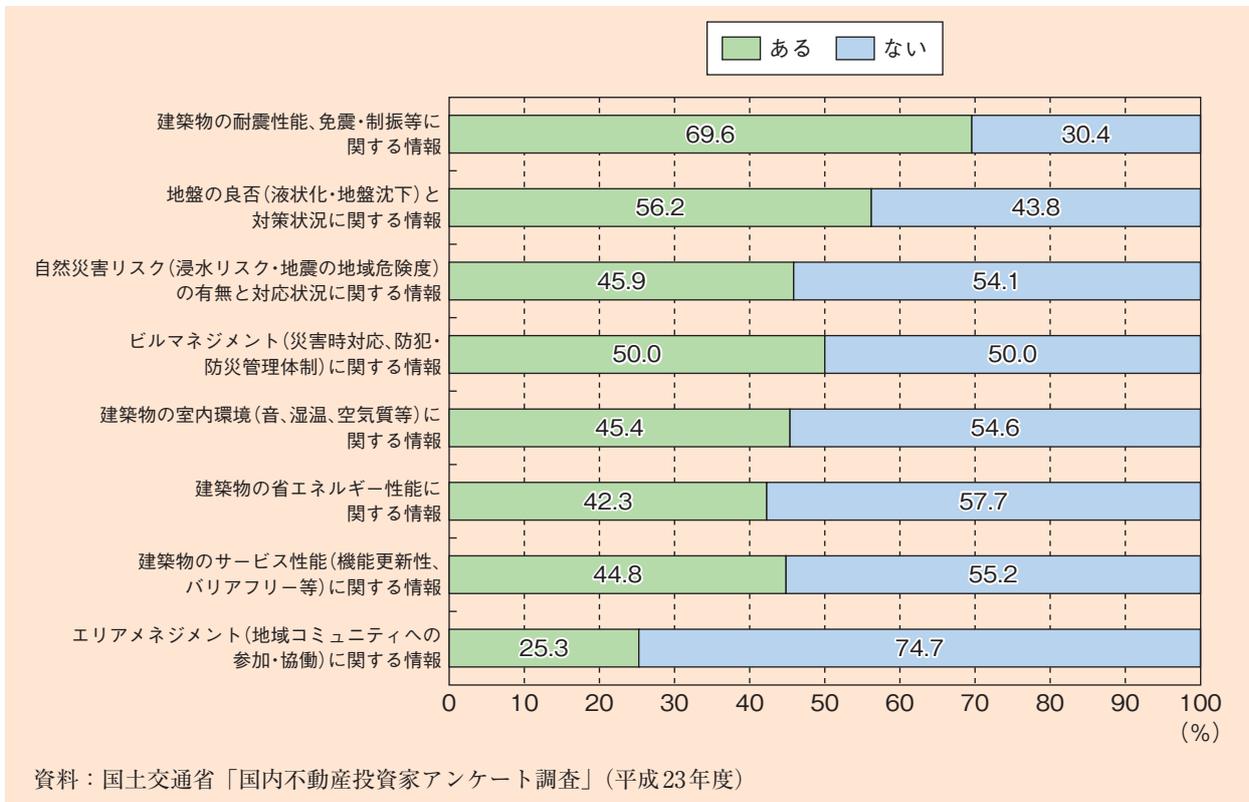
こうした不動産のサステナビリティに関する情報の要求度について国内投資家に尋ねたところ、「建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」「地盤の良否（液状化・地盤沈下）と対策状況に関する情報」については、「常に求めている」「必要に応じて求めている」との回答が8割を超えた（図表2-2-20）。

一方、これらの不動産のサステナビリティに関する情報の入手先の有無について国内投資家に尋ねたところ、「建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」については69.6%が、「地盤の良否（液状化・地盤沈下）と対策状況に関する情報」については56.2%が「ある」と回答したものの、それ以外の項目については「ない」との回答が5割以上となっており、情報のニーズは高まっているものの必ずしも十分な情報入手先が確保されていない状況がうかがえる（図表2-2-21）。

図表2-2-20 不動産のサステナビリティに関する情報の要求度

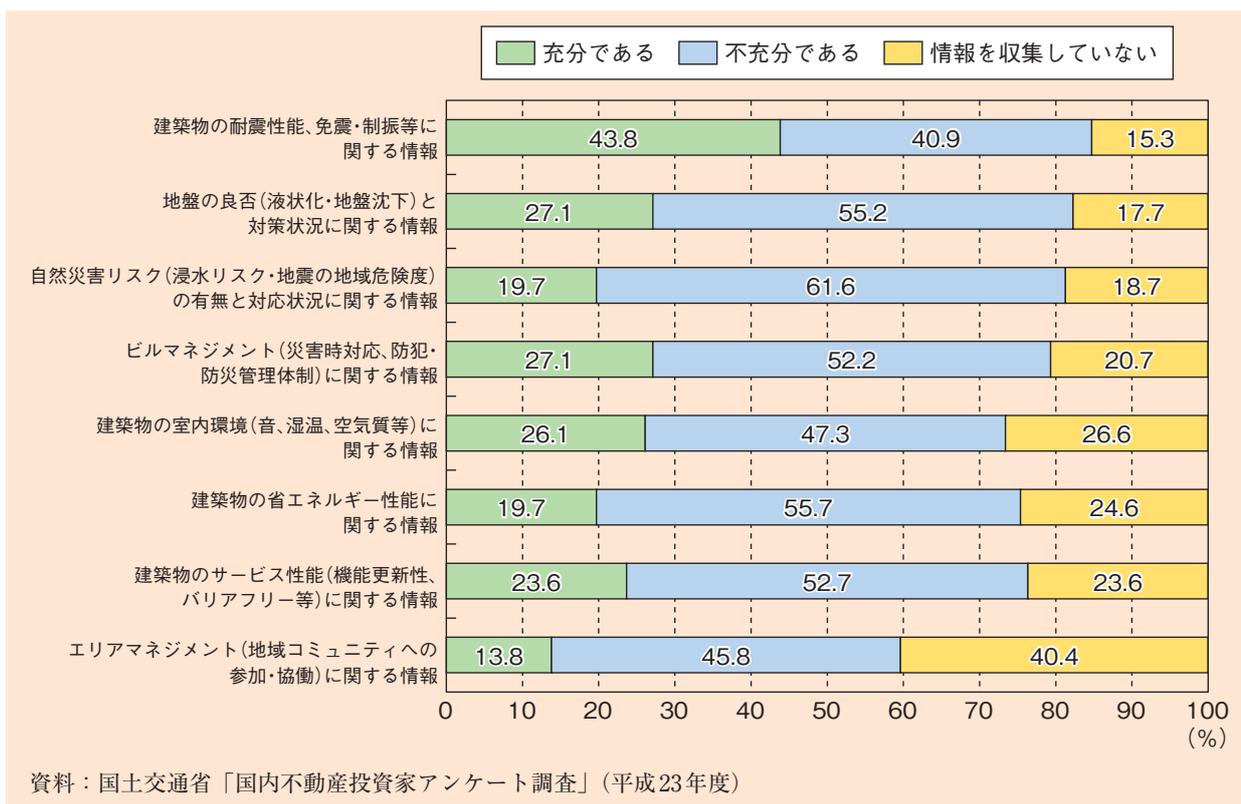


図表2-2-21 不動産のサステナビリティに関する信頼できる情報の入手先の有無



さらに、不動産のサステナビリティに関する情報の充実度について国内投資家に尋ねたところ、「建築物の耐震性能、免震・制振等に関する情報」については、「充分である」と答えた者の割合が「不十分である」と答えた者の割合を上回ったが、その他の項目については、「不十分である」と答えた者の割合が「充分である」と答えた者の割合を上回っており、安全・安心に関する情報や環境性能に関する情報が必ずしも充分ではないと認識されていることがわかる（図表2-2-22）。

図表2-2-22 不動産のサステナビリティに関する情報の充実度



以上でみたように、市場の透明性を向上させることが、不動産投資を呼び込み、不動産投資市場を活性化する上での課題となっている。この市場の透明化は、不動産投資市場のみならず、広く不動産市場全体において、安全・安心な取引を確保し、流通を円滑化するために必要であり、不動産取引価格情報の提供、国際指針に基づく不動産価格指数等の構築、新たな環境認証・環境性能評価といった、情報の充実・提供に向けた取組を進めていく必要がある。

コラム

国際指針に基づく不動産価格指数の作成

平成23年5月に、RPPIハンドブック（Residential Property Price Indices Handbook）の最終稿が公表された。RPPIハンドブックは、国際的に比較可能な不動産価格指数を作成するための国際指針として平成18年に提案されたもので、以来、Eurostat（欧州委員会統計局）を中心に、IMF（国際通貨基金）、OECD（経済協力開発機構）、ILO（国際労働機関）、UNECE（国連欧州経済委員会）等多数の国際機関が協力してその作成を進めてきたものである。不動産価格指数は、米国のサブプライムローン問題を発端として発生した平成20年の世界的な金融危機において、欧米の住宅バブルについての情報の不足が危機を拡大させたと考えられたことから、金融危機の兆候を早期に捉えるためのデータのの一つとして、その重要性への認識がさらに高まっている。タイムリーで正確な価格指数は、マクロ経済や金融システムの状態を示す指標として適切な政策運営に資するとともに、不動産の購入の意志決定や、他統計等における国全体の資産や物価水準の把握などにも貢献すると期待されている。

RPPIハンドブックの作成を受け、主要国ではフランス、ドイツ、イタリアなどが新たな不動産価格指数の提供を目指しており、カナダ、オランダなども既存の不動産価格指数の改善を検討している<sup>注</sup>。我が国においても、このような国際的な動きを踏まえ、RPPIハンドブックに沿った新たな不動産価格指数の整備を進めている。

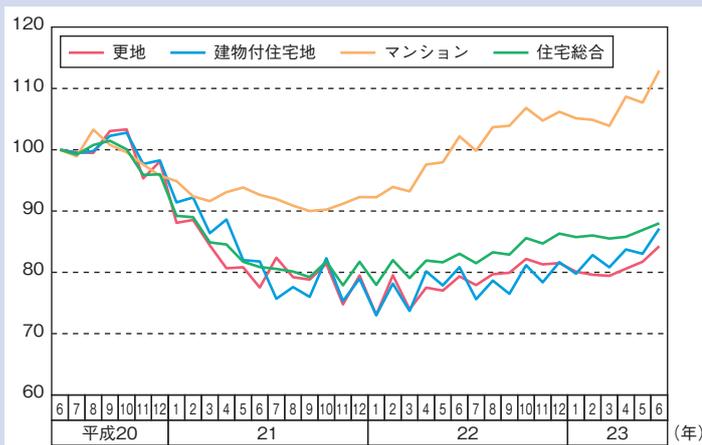
○RPPIハンドブックの概要

RPPIハンドブックは、不動産価格の動向を把握することが政策運営上重要であるにも関わらず、その計測方法が国によって異なることから、国際比較が可能となるよう、その指針を示すことを目的としている。国によって利用可能なデータ等が異なり、現状様々な手法が用いられていることから、複数のデータソースの活用可能性や作成手法等を比較した上で、推奨する手法を提示している。

○我が国での取組

我が国においては、RPPIハンドブックに対応し、マクロ経済政策や金融政策的確な運営等に資する不動産価格指数を公的に整備することを目標として、平成22年6月より国土交通省が「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を開催し、日本銀行、金融庁、内閣府、総務省統計局、法務省等の協力を得ながら検討を行ってきたところであり、平成24年度中に新たな指数の試験運用を開始する予定である。

図表 試作版の不動産価格指数（住宅）  
 （平成23年度 不動産価格の動向指標の整備に関する研究会（第2回）（平成24年2月27日））



注：「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会（第4回）」（平成23年3月）資料より。

CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) は日本における建物の総合的環境性能評価ツールである。新築の評価については、平成23年12月現在、24の府・県・市でCASBEE-新築(簡易版)の活用が進んでおり、平成23年3月末における評価結果の届出数は6,600件を超えるなど、CASBEEは着実な普及状況にある。

一方で、既存の不動産の評価への活用については、内容が細かすぎるとの意見もあり、使い勝手の向上が課題となっていた。また、海外で普及しているLEED等と読替え可能であることも求められていた。

こうした状況を踏まえ、より簡易にCASBEEの評価を行うことができるよう、世界標準となりつつある項目をカバーしつつ、不動産評価に関連が強い項目に絞って評価項目を策定した「CASBEE不動産マーケット普及版」(暫定版)が平成23年7月に公表された。

CASBEE不動産マーケット普及版 評価項目 (事務所建築版)

(計測単位、計測方法(案)を省略)

分類	項目名		加 点
エネルギー/ 温暖化ガス	必須項目	目標設定とモニタリング/省エネ基準	必須
	1	使用・排出原単位 (計算値)	15~25
	2	使用・排出原単位 (実績値)	1~5
	3	再生可能エネルギー	1~5
水	必須項目	目標設定とモニタリング	必須
	1	水使用原単位 (計算値)	1~5
	2	水使用原単位 (実績値)	1~5
資源利用/安全	必須項目	防災・安全	必須
	1	高耐震・免震等	1~5
	2	再生材利用 (当面は躯体・非構造材料のリサイクル材の使用品目数)	1~5
	3	躯体材料の耐用年数	1~5
	4	主要設備の更新必要間隔/設備 (電力等) の自給率向上	1~5
生物多様性/敷地	必須項目	特定外来生物・未判定外来生物・要注意外来生物を使用しない	必須
	1	生物多様性の向上 (当面は生物資源の保存・復元・管理、緑の量・質の確保)	1~5
	2	土壌環境品質/ブラウンフィールド再生	1~5
	3	公共交通機関の接近性	1~5
	4	自然災害リスク対策	1~5
屋内環境	必須項目	建築物衛生管理基準、事務所衛生基準、分煙効果判定基準クリア	必須
	1	昼光利用	1~5
	2	自然換気機能	1~5
	3	眺望	1~5
ポイント合計			100

資料：一般社団法人 日本サステナブル建築協会「CASBEE不動産マーケット普及版 (暫定版)」

また、CASBEEとは別に、民間独自の取組として金融機関においても以下の不動産の環境認証が開始されており、環境不動産に関する取組は官民の間で急速に広がりつつある。

- ・ DBJ Green Building 認証 (株)日本政策投資銀行 平成23年4月~)
- ・ SMBC サステナブル ビルディング評価融資/私募債 (株)三井住友銀行 平成23年11月~)

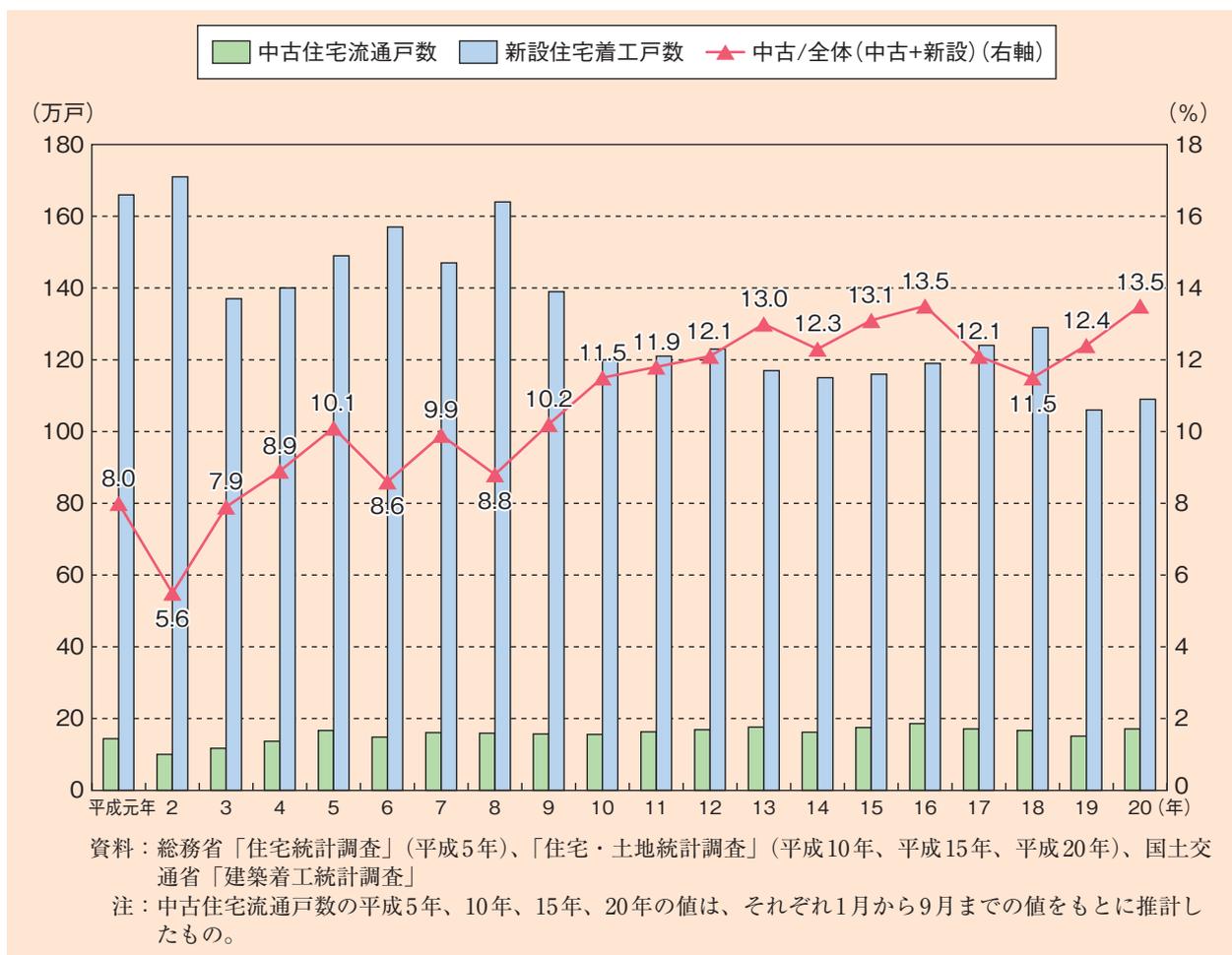
### 第3節 中古住宅流通市場の活性化

我が国の住宅市場に目を向けると、住宅ストックの量的な充足が進んでいる現在では、「いいものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」社会を構築し、既存ストックを最大限に活用することが求められているといえる。そのためには、住宅を必要とする人がライフスタイルやライフステージに応じ、無理のない負担で安心して住宅を選択できるようにし、また、リフォームを行う意欲を損なうことのないよう、中古住宅流通市場の整備を進めていく必要がある。そこで本節では、中古住宅流通市場について、その現状と活性化に向けた課題を整理する。

#### 1 中古住宅流通市場の現状

我が国の住宅市場を概観すると、新設住宅着工戸数は近年減少傾向にある一方で、中古住宅流通戸数は安定的に推移しており、結果として全住宅流通量（新設住宅着工戸数と中古住宅流通戸数の合計）に占める中古住宅流通戸数の割合は、平成元年の8.0%から平成20年には13.5%まで上昇している（図表2-3-1）。

図表2-3-1 全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の推移

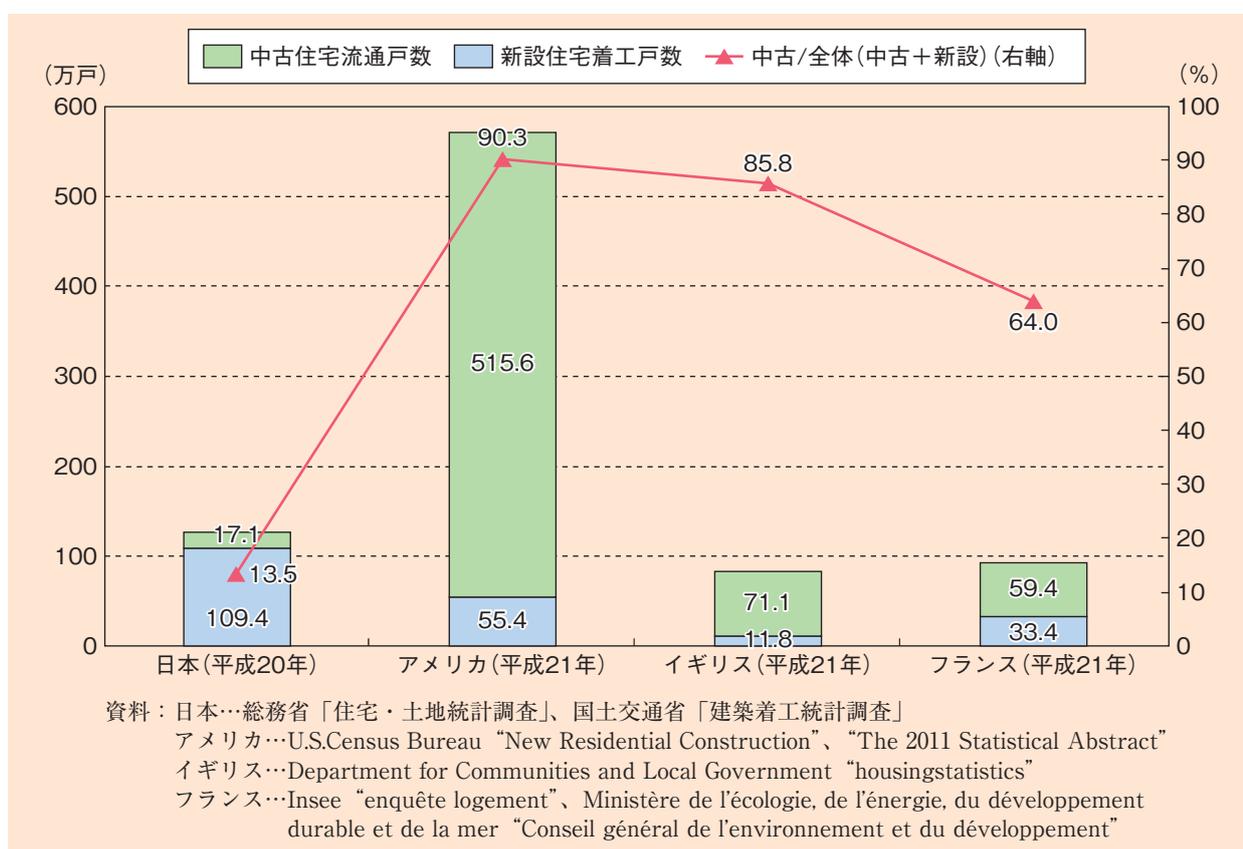


しかし、全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合を諸外国と比較すると、我が国が13.5%であるのに対し、アメリカは90.3%、イギリスは85.8%、フランスは64.0%と大きく差があり、新設住宅着工戸数より中古住宅流通戸数の方が多いこれらの国と比べると6分の1程度と低い水準にある（図表2-3-2）。

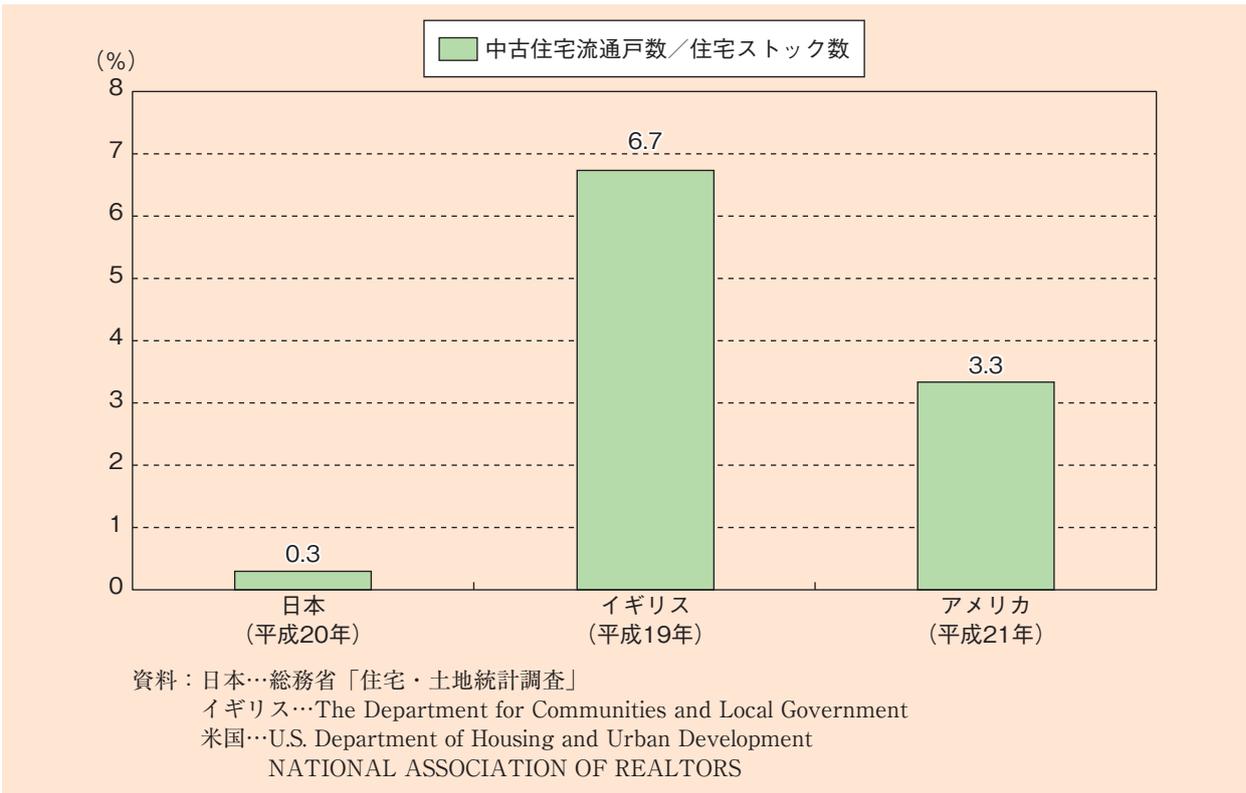
中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合をみても、日本は0.3%となっており、アメリカ（3.3%）、イギリス（6.7%）と比べて低い水準にある。これらのことから、我が国の中古住宅流通市場は諸外国に比べて市場規模が小さく、流動性が低い状態にあるといえる（図表2-3-3）。

また、戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合をみると、日本は7割以上となっており、約3割のアメリカに比べ高くなっている。このことは、日本の戸建て住宅の購入者が将来の住み替えを想定せずに自分の好みに合った住宅を取得していることを示している（図表2-3-4）。

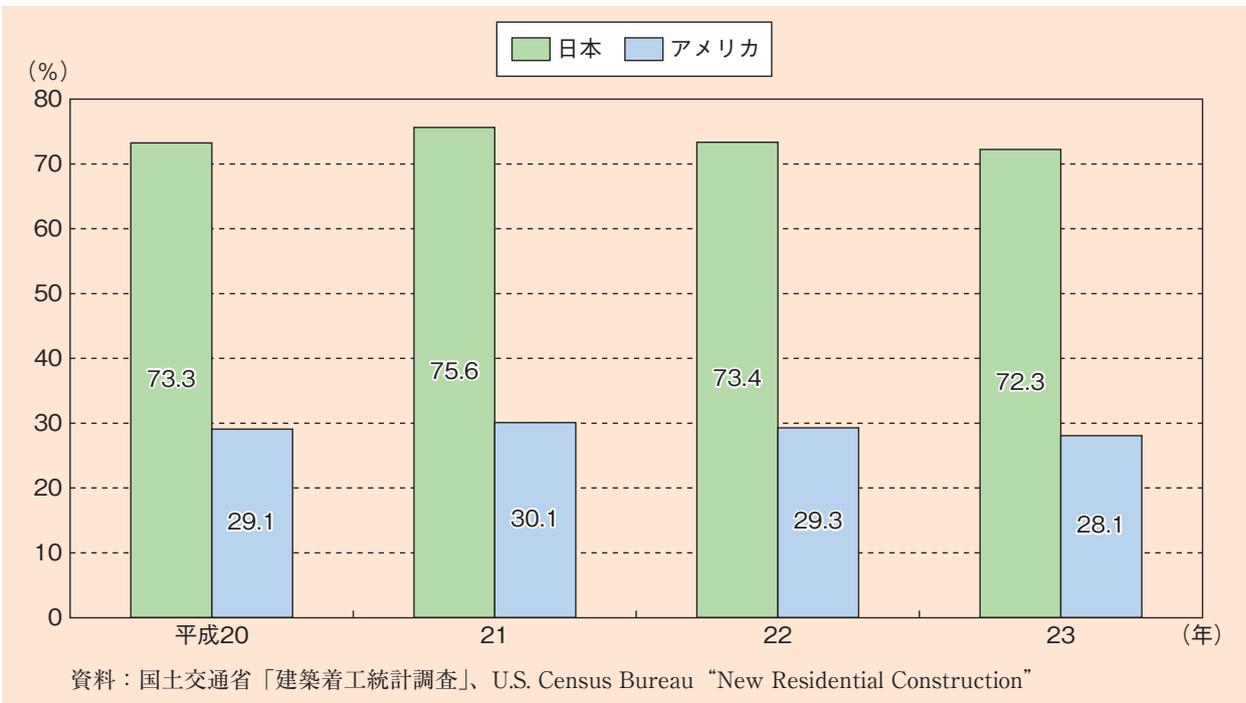
図表2-3-2 全住宅流通量に占める中古住宅流通戸数の割合の国際比較



図表2-3-3 中古住宅流通戸数の住宅ストック数に対する割合の国際比較



図表2-3-4 戸建て住宅のうち注文住宅が占める割合の日米比較

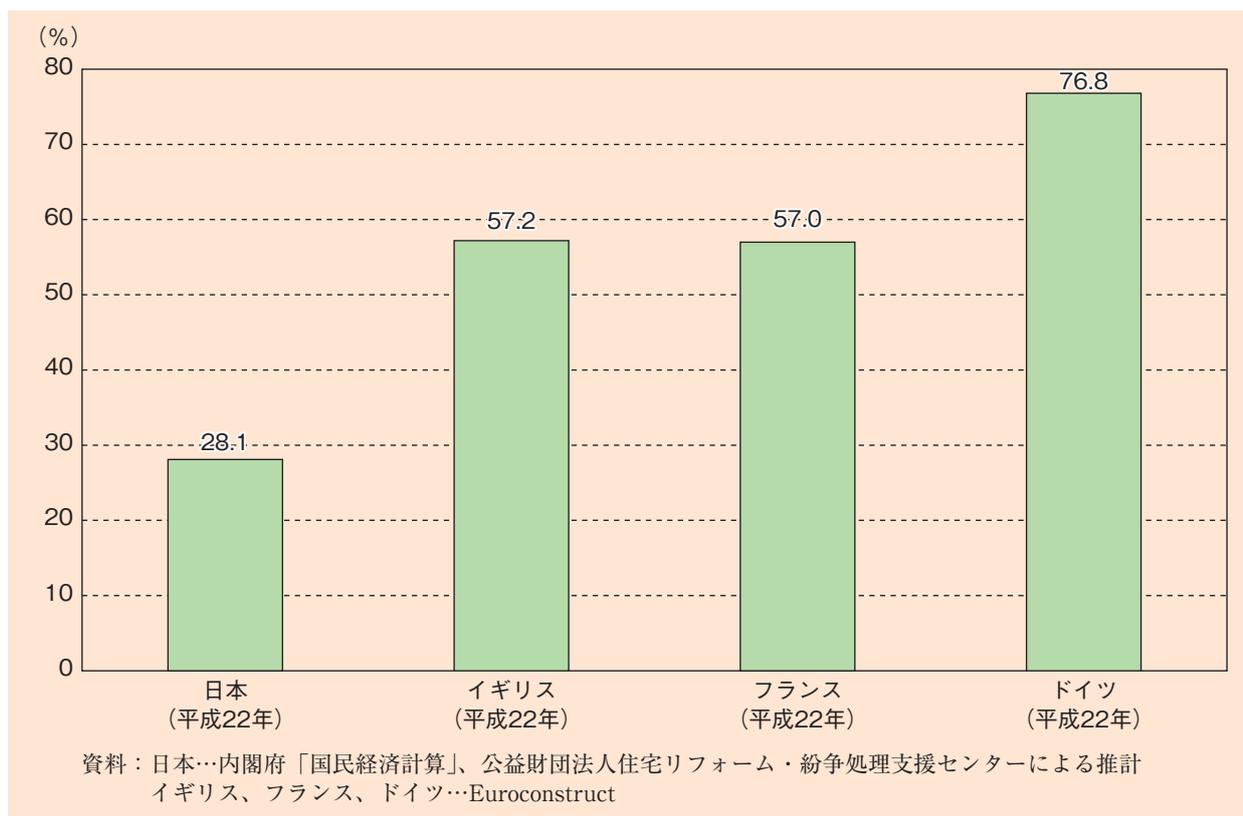


一方、住宅投資に占めるリフォームの割合を諸外国と比較してみると、イギリス、フランス、ドイツでは住宅投資額の半分以上がリフォームにかかる費用で占められているが、我が国においてはリフォームにかかる費用は住宅投資額の約3割程度にとどまっている（図表2-3-5）。

また、中古住宅購入者に対して、購入前後のリフォーム実施状況について尋ねたアンケート調査によれば、リフォーム済み住宅であったと答えた者の割合は、売主が不動産会社であったケースで10.5%、売主が個人であったケースで5.9%にとどまっている。ただし、買主によるリフォームを含めれば、中古住宅の取引の前後で61.8%<sup>6</sup>の物件では売主、買主いずれかによってリフォームがなされており、中古住宅は流通を契機として質の向上が図られることが多いことがわかる（図表2-3-6）。

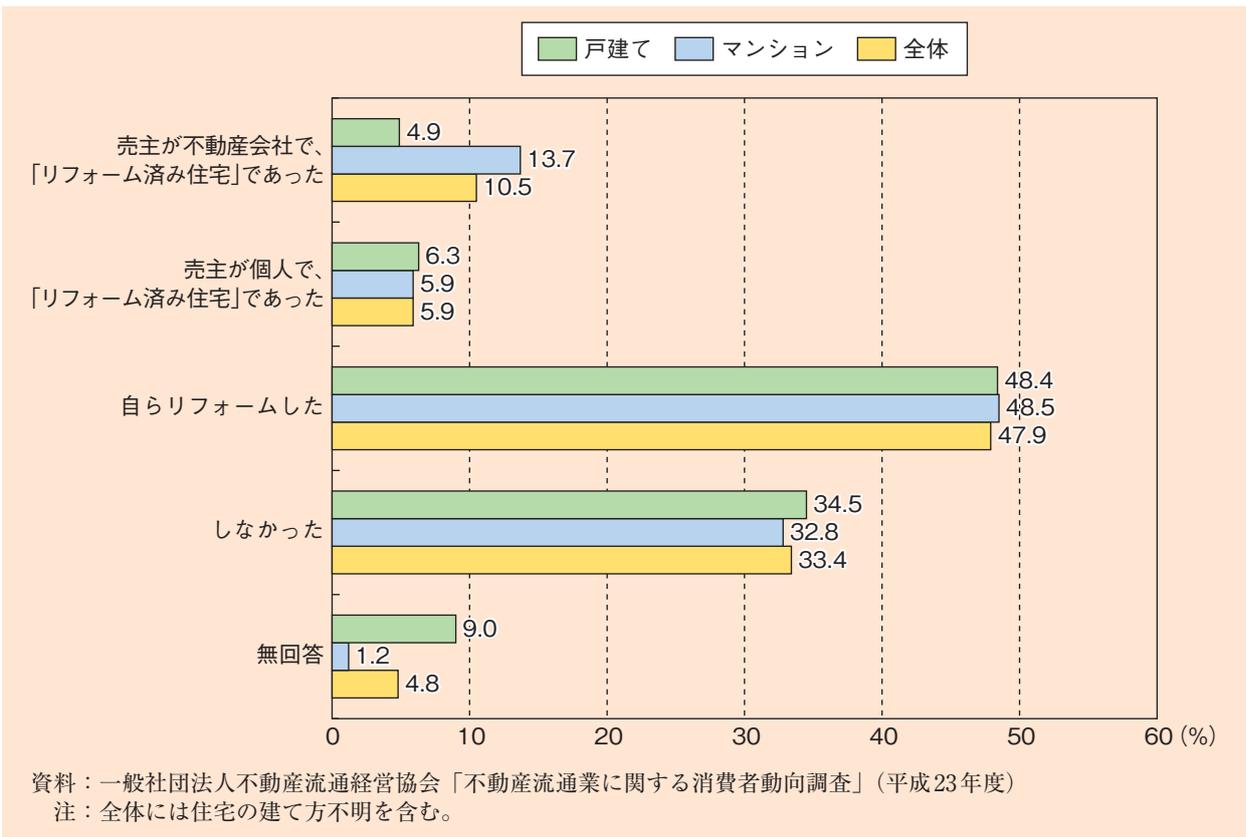
以上のように、中古住宅流通市場の活性化の程度とリフォーム投資との間には、密接な関係があると考えられる。したがって、中古住宅流通市場を整備することにより、適切な維持管理とリフォームが促進され、住宅の質の維持・向上に貢献するものと期待される。また、こうして良質な中古住宅の供給が増えることで、市場の厚みが増し、さらに市場が活性化するという好循環が生まれ、住宅の資産価値の維持・増大につながるものと考えられる。

図表2-3-5 住宅投資に占めるリフォームの割合の国際比較



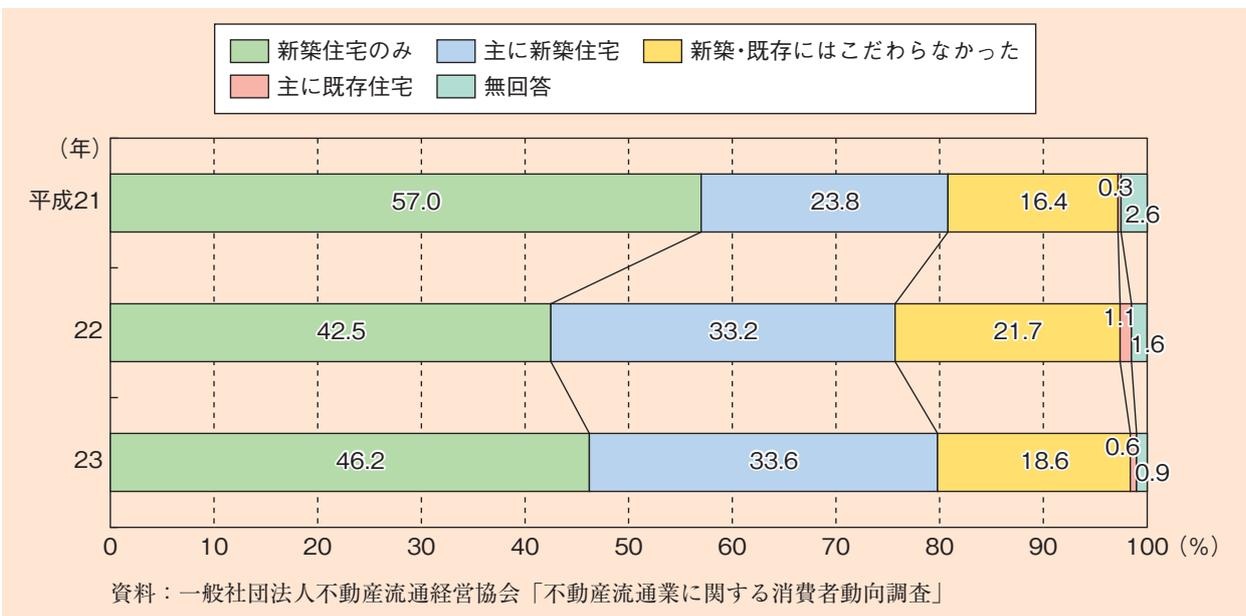
<sup>6</sup> 売主、買主双方がリフォームを行った重複を除く。

図表2-3-6 中古住宅購入前後のリフォーム実施状況（対中古住宅購入者）



なお、住宅購入者に対して、新築・中古別に住宅の購入の検討状況について尋ねたアンケート調査によれば、新築住宅購入者のうち、新築住宅のみを念頭においている者の割合は46.2%であったが、主に新築住宅を検討しつつも中古住宅も検討対象とする者が33.6%、新築、中古にこだわらず検討した者が18.6%となっており、約半数は中古住宅を検討対象から除外しているわけではないことがわかる（図表2-3-7）。

図表2-3-7 新築住宅購入者が購入にあたって探した住宅



以上でみたとおり、我が国の中古住宅流通市場は、欧米諸国と比べると未発達であるものの、市場の整備を進め潜在的な需要を顕在化させることで、活性化していくことができると考えられる。そこで、次項以降では、我が国の中古住宅流通市場が持つ課題についてみていくこととする。

## 2 取引に必要な情報の蓄積と提供

住宅は、画一的に生産される財とは異なり、立地環境、日照、面積、間取り等様々な要素が物件毎に異なる個別性の高い財である。

加えて、中古住宅は、維持管理や経年劣化の程度が物件毎に異なるため、新築住宅と比べて、さらにその個別性が強くなる。したがって、中古住宅を取引する際に、売主と買主の間で保持する情報量に格差が生まれ、買主が住宅の品質等に関して不安を感じ購入を躊躇する一因となる。この問題は、「情報の非対称性」と呼ばれ、「市場の失敗」の一つとされるものである。そこで、以下では、市場の整備へ向けた課題として、この「情報の非対称性」に焦点をあてて分析する。

### (情報に対する住宅購入者のニーズ)

まず、住宅購入者が中古住宅の取引に際してどのような点に不安を覚えているかを明らかにする。「土地問題に関する国民の意識調査」において、新築住宅と中古住宅のどちらを所有したいかについて「新築住宅がよい」「新築住宅・中古住宅どちらでもよい」と回答した者に、中古住宅に抵抗がある理由を尋ねたところ、「新築住宅の方が、気持ちが良いから」と答えた者の割合が55.2%と最も高く、続いて、住宅の個別性に着目した「中古住宅は間取りや仕様を自由に選べないから」と答えた者の割合が32.9%となっている。一方、「中古住宅のリフォーム費用やメンテナンス費用が分からないから」(18.4%)、「中古住宅の方が、品質に関する情報が少ないから」(14.6%)といった情報の不足を理由として挙げた者の割合は他の項目と比べて決して少なくなく、こうした情報の非対称性を解消していくことが課題といえる(図表2-3-8)。

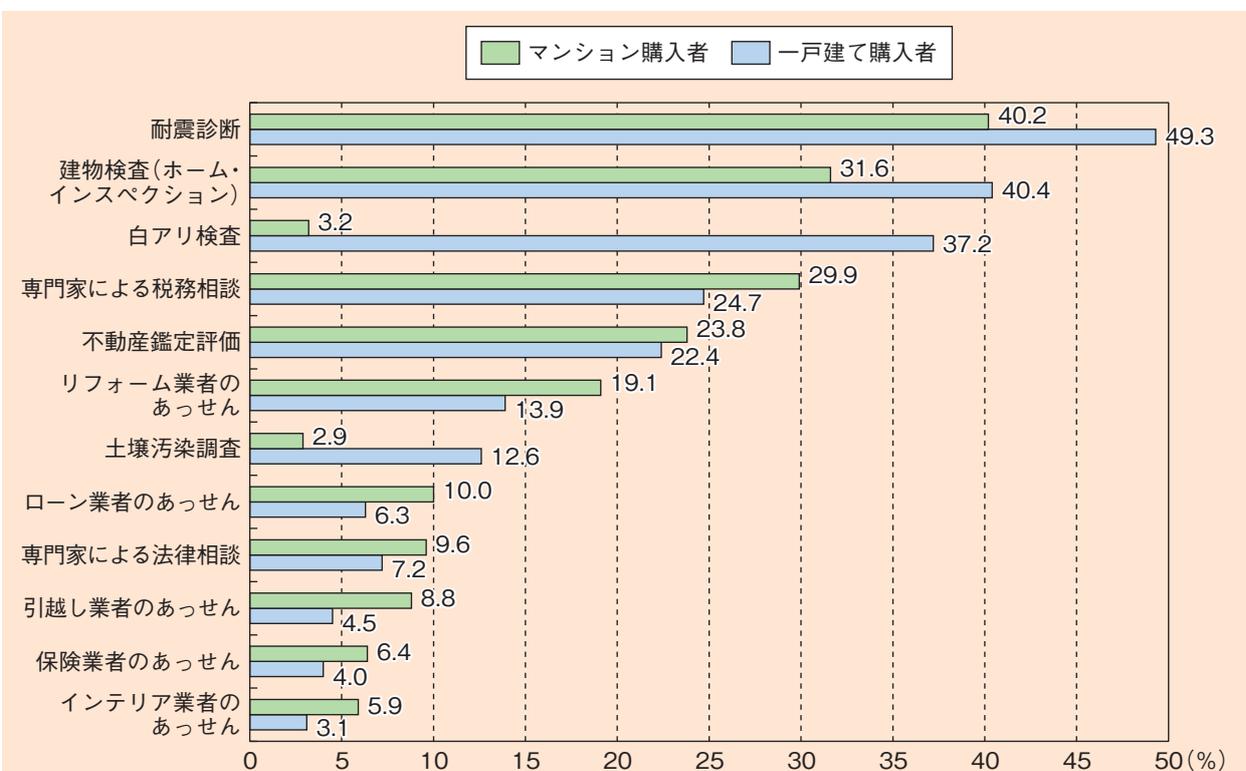
また、中古住宅購入者が、中古住宅購入時にどんなサービスを受けたいと考えていたかをみると、マンション購入者、一戸建て購入者いずれの場合も「耐震診断」「建物検査(ホーム・インスペクション)」が上位となっており、品質に関する情報のニーズが高いことがわかる(図表2-3-9)。

図表2-3-8 中古住宅に抵抗がある理由



資料：国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」(平成23年度)

図表2-3-9 中古住宅購入時に受けたサービス



資料：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」(平成23年度)

そこで、以下では、中古住宅の購入に際して必要となる情報を分類した上で、その整備へ向けた課題や取組を整理する。

### (建物の品質に関する情報の整備)

建物の状態を住宅購入者が把握するための方策としては、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度や、建物検査（インスペクション）等がある。

住宅性能表示制度とは、第三者機関の評価員が住宅の性能について評価を実施するものであり、既存住宅については、約3,000戸が性能評価を受けている。

また、建物検査（インスペクション）は、住宅の購入前などにその時点での物件の状態・品質を第三者が客観的に検査・調査するものである。民間事業者が独自のノウハウで行っているもののほか、中古住宅の検査と保証を一体として行う既存住宅売買瑕疵保険制度において住宅瑕疵担保責任保険法人が行うものがある。

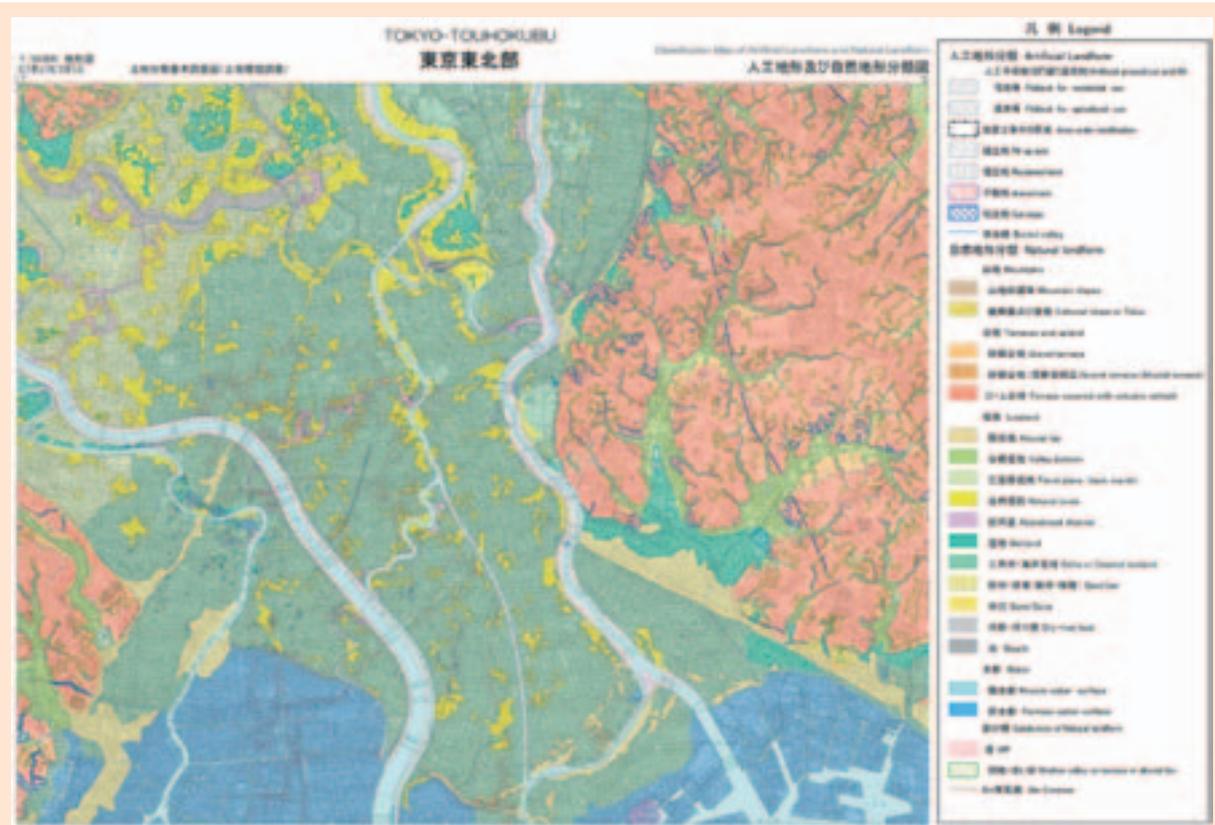
このほか、消費者が中古住宅の設計、施工、維持管理等に関する履歴情報を把握できるようにするため、住宅の新築時やリフォーム時に作成される設計図書や施工内容等の情報（住宅履歴情報）を蓄積し、活用できるような環境整備も求められている。

### (土地に関する情報の整備)

土地の安全性に関する情報についても、109ページで後述するように、地震や集中豪雨による災害の発生を受けて、国民の関心が高まっている。こうした状況を踏まえ、「第6次国土調査事業十箇年計画（平成22年度～平成31年度）」に基づき、土地本来の自然条件や、盛土・埋立等の過去の改変状況、災害履歴情報等の調査を通じて、その土地が持つリスクを把握するため、緊急に情報を整備する必要性が高い人口集中地区やその周辺部1万8,000km<sup>2</sup>の地域を対象に、国土調査法の土地分類調査の一環として、土地履歴調査を行っている。現在のところ、東京・神奈川・千葉・埼玉・名古屋地区について、地形分類図及び土地利用分類図を公開している（図表2-3-10、11）。

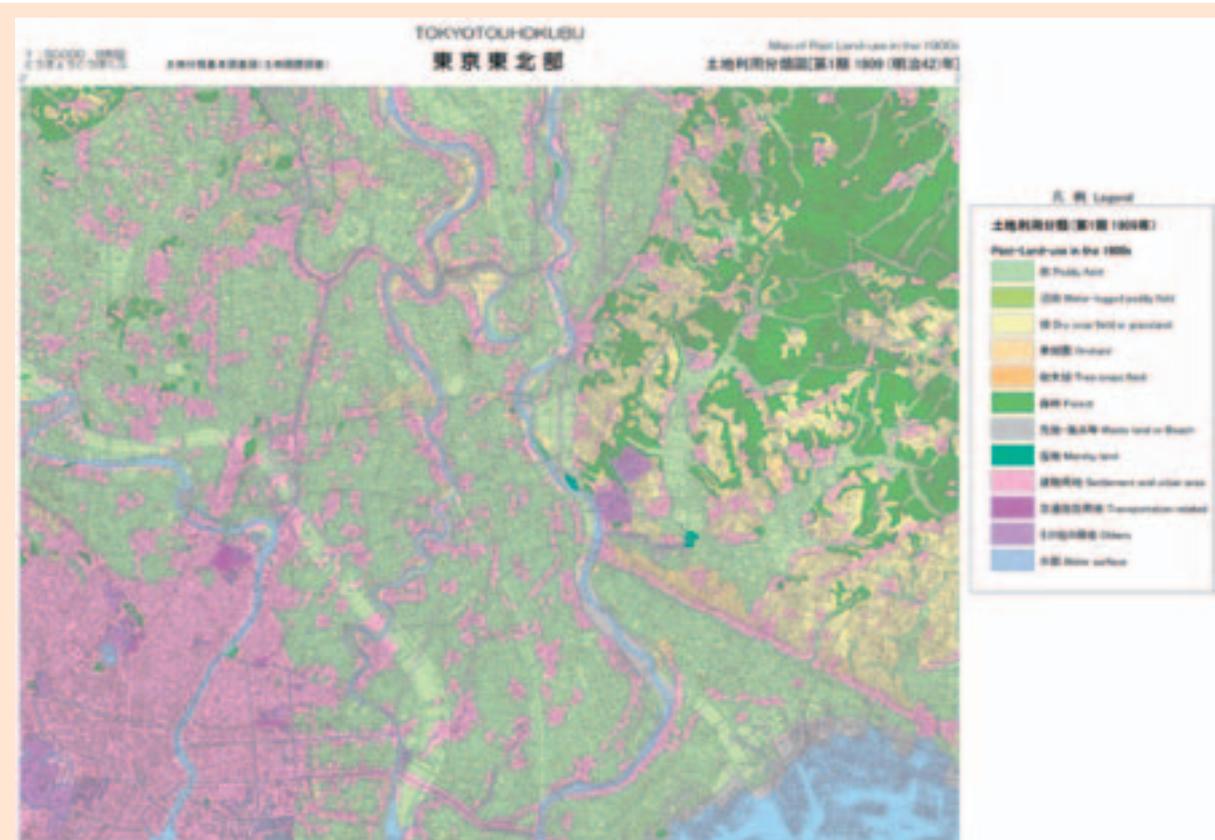
この土地分類調査のホームページへのアクセス件数をみると、東日本大震災の発生後に増加している（図表2-3-12）。今後、提供対象の大阪地区や地方都市地区への拡大やGISデータの提供といった提供方法の拡充を行う予定であり、調査結果のさらなる活用が期待される。

図表2-3-10 地形分類図



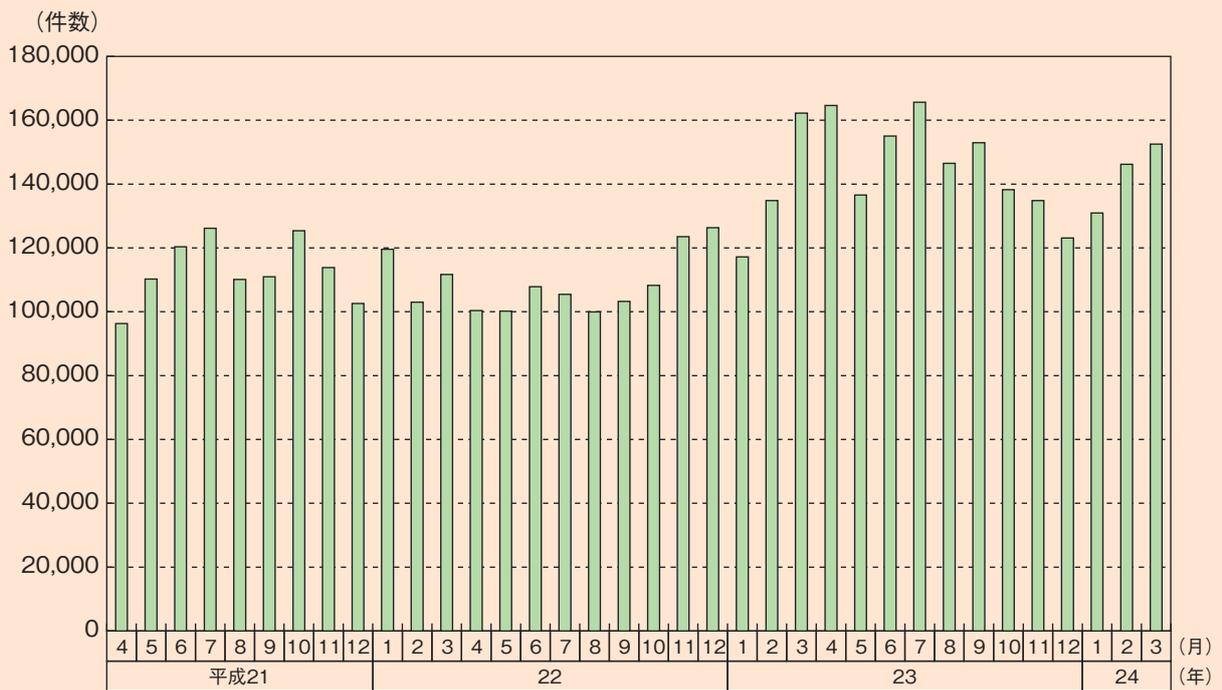
資料：国土交通省

図表2-3-11 土地利用分類図 (明治42年 (1909年) の土地利用)



資料：国土交通省

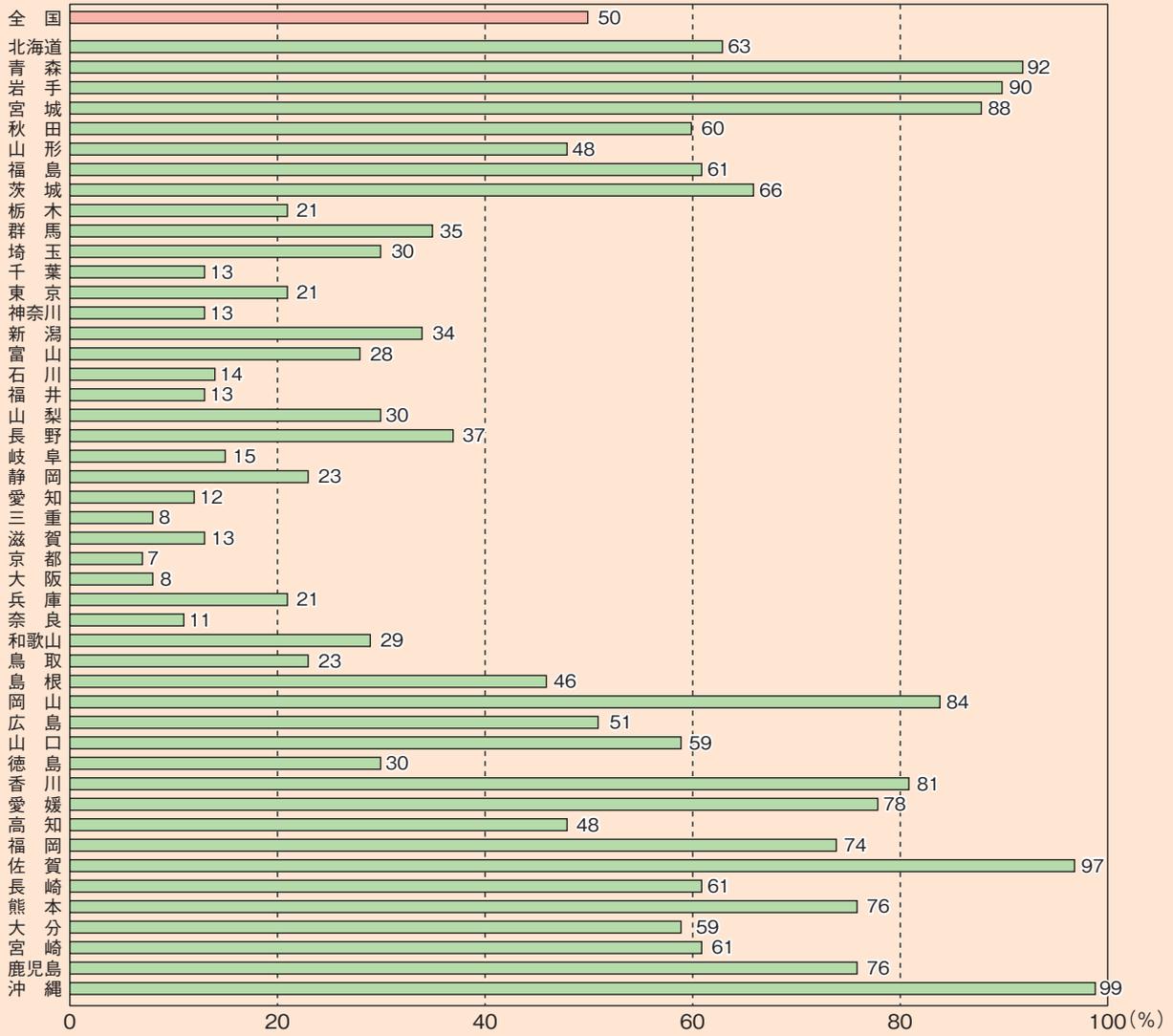
図表2-3-12 土地分類調査ホームページへのアクセス件数



資料：国土交通省

また、土地を取引する際に土地の境界が不明確であると、多大な時間と費用をかけて土地の境界を調査することが必要となるため、地方公共団体等により一筆ごとに土地の位置・境界等を調査する地籍調査が行われているところである。しかし、全国の地籍調査の進捗状況は平成23年度末で50%であり、特に都市部や山村部を中心に未実施の地域が多く、取引の円滑化のため、地籍調査の一層の促進が求められている（図表2-3-13）。

図表2-3-13 都道府県別地籍調査進捗率



資料：国土交通省

注1：都市部官民境界基本調査と山村境界基本調査の実施分を含む。

注2：平成24年3月末時点の値。

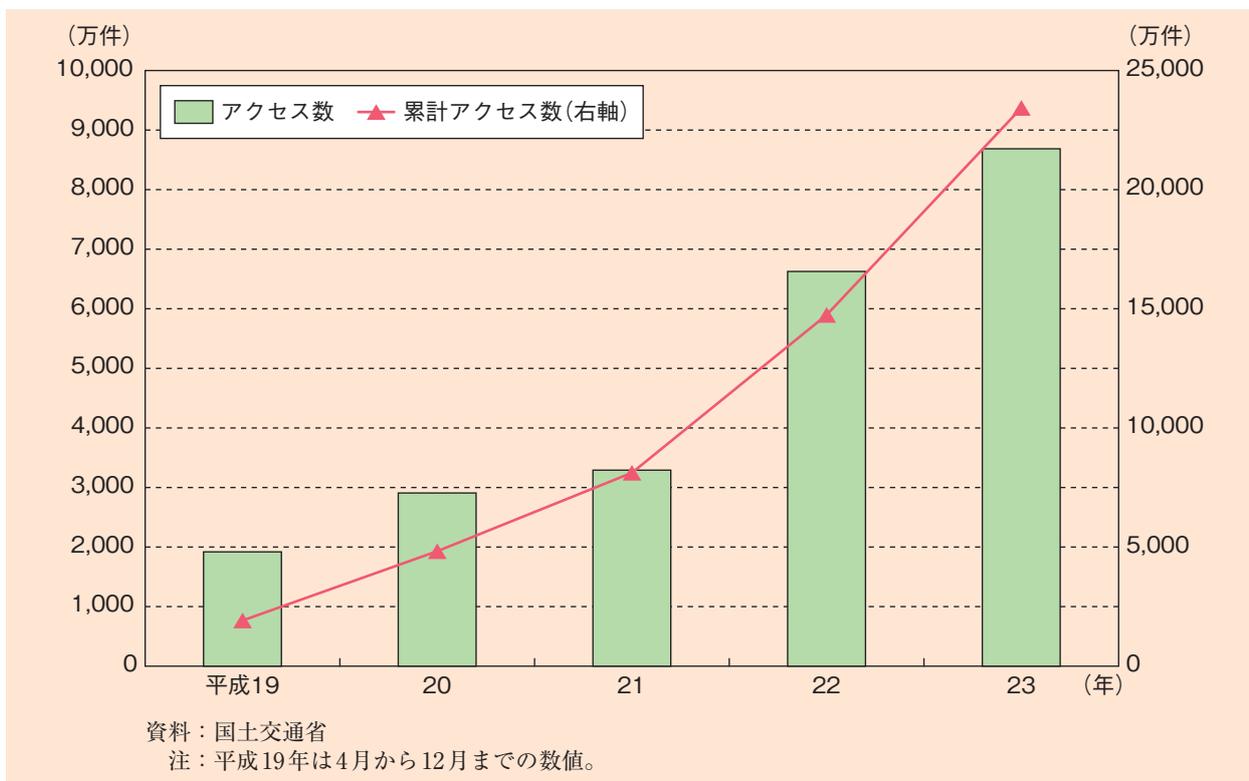
### (価格に関する情報の整備)

中古住宅流通市場の活性化に向けては、購入者が不動産の価格の妥当性を判断できるような環境を整備していくことも重要である。不動産の価格については、不動産を取得した当事者への調査に基づく不動産取引価格情報提供制度や、指定流通機構（レインズ）が保有する成約価格情報を用いた不動産取引情報提供サイトなど、インターネットを活用した取引価格の情報提供が進められているほか、不動産鑑定評価に関して、中古住宅流通や建物コンバージョンにおける資産評価について国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において検討が開始されている。

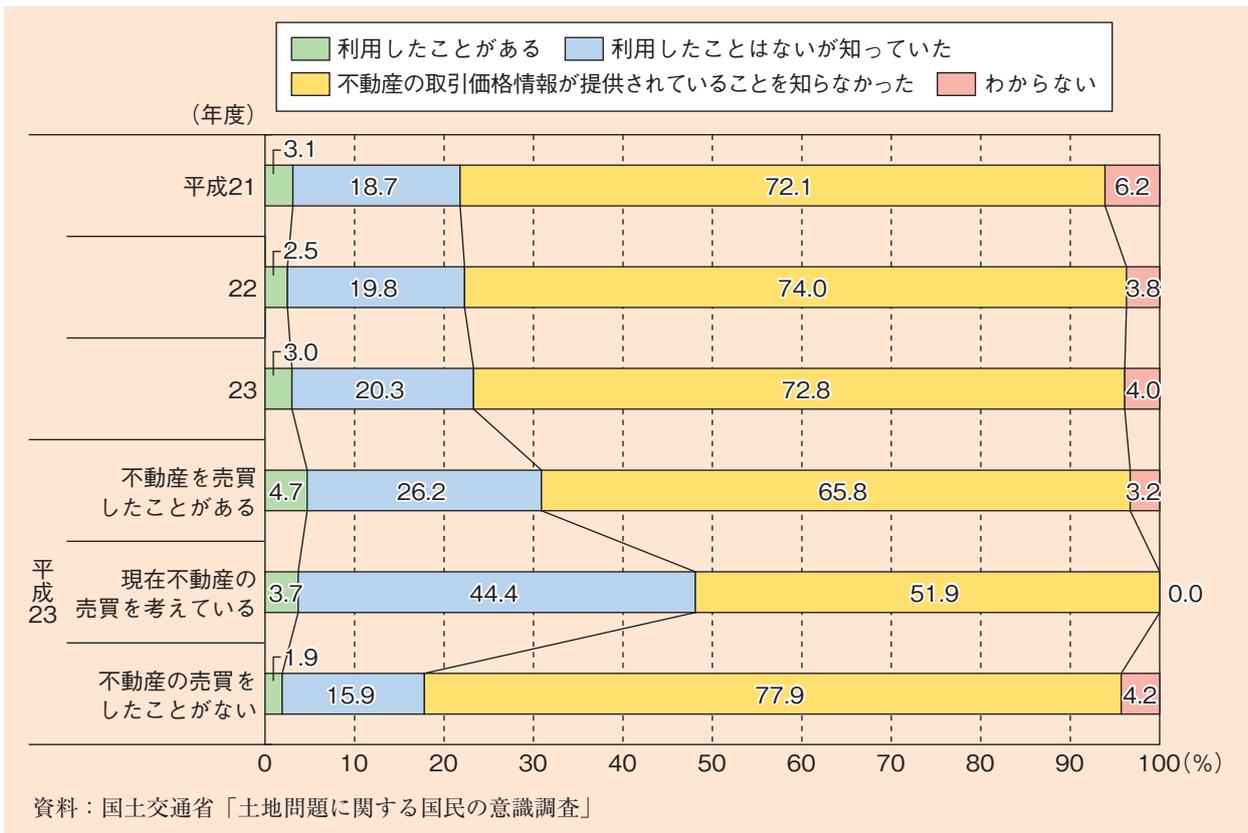
不動産取引価格情報提供制度による情報提供の実績をみると、提供件数は平成24年4月時点で約137万件に達しており、取引当事者への調査票の回収率は約35%前後となっている。また、ホームページへのアクセス件数は平成19年4月から平成24年3月までの累積で約2億6千万件となっており、アクセス数も年々増加傾向にある（図表2-3-14）。

また、同制度の利用経験・認知度も、年々高まってきている。平成21年度には、「利用したことがある」と答えた者の割合（3.1%）と「利用したことはないが知っていた」と答えた者の割合（18.7%）を合わせた割合は21.8%だったが、平成23年度には23.3%とわずかながら増加している。また、「現在不動産の売買を考えている」人に限ると、その割合は48.1%となっている（図表2-3-15）。

図表2-3-14 不動産取引価格情報提供ホームページへのアクセス件数



図表2-3-15 不動産取引価格情報提供制度の利用経験・認知度



### 3 市場の担い手の育成

中古住宅流通市場を活性化していく上では、実際に取引に携わる仲介業者が、適切な情報提供やリフォームの提案等を行うことにより、消費者の潜在的なニーズを顕在化させる役割を担うことが期待されている。そこで、以下では、市場の担い手たる宅地建物取引業者に求められる役割と機能強化へ向けた取組を紹介する。

#### (宅地建物取引業者に求められる役割)

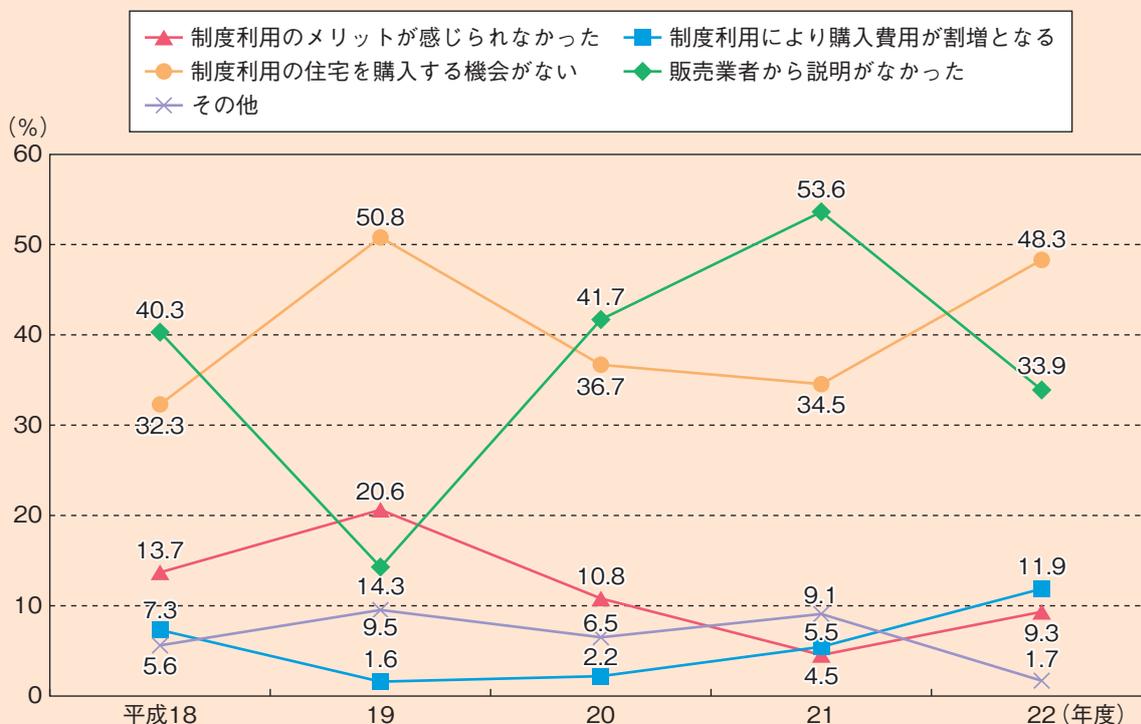
2. でみた情報の非対称性の解消に向けては、住宅性能表示制度や建物検査（インスペクション）等の普及を促進していくことが有効であり、仲介業者には、こうしたサービスを消費者に周知していくこと等を通じて、売り手と買い手の間の情報量の差を埋める役割を担うことが期待される。

「住宅市場動向調査」によれば、中古住宅購入者が住宅性能表示制度を利用しなかった理由を尋ねたところ、「制度利用により購入費用が割増となる」といった金銭的な理由よりも、「制度利用の住宅を購入する機会がない」「販売業者から説明がなかった」といった理由を答えた者の割合が多かった（図表2-3-16）。

また、消費者に対する情報提供を充実させるためには、まずその前提となる宅地建物取引業者に対する情報提供インフラを整えることも重要である。宅地建物取引業者に対する情報提供のうち、代表的なものとして、指定流通機構（レインズ）による物件情報の提供があ

る。指定流通機構における検案件数をみると、平成13年度には月間平均約230万件であったが、平成23年度には月間平均約2,400万件と普及が進んでおり、さらなるレイنزの活用を進め、宅地建物取引業者の情報提供能力を高めることが重要である（図表2-3-17）。

図表2-3-16 住宅性能表示制度を利用しなかった理由



資料：国土交通省「住宅市場動向調査」  
注：無回答は除いている。

図表2-3-17 指定流通機構における検案件数（月間平均）

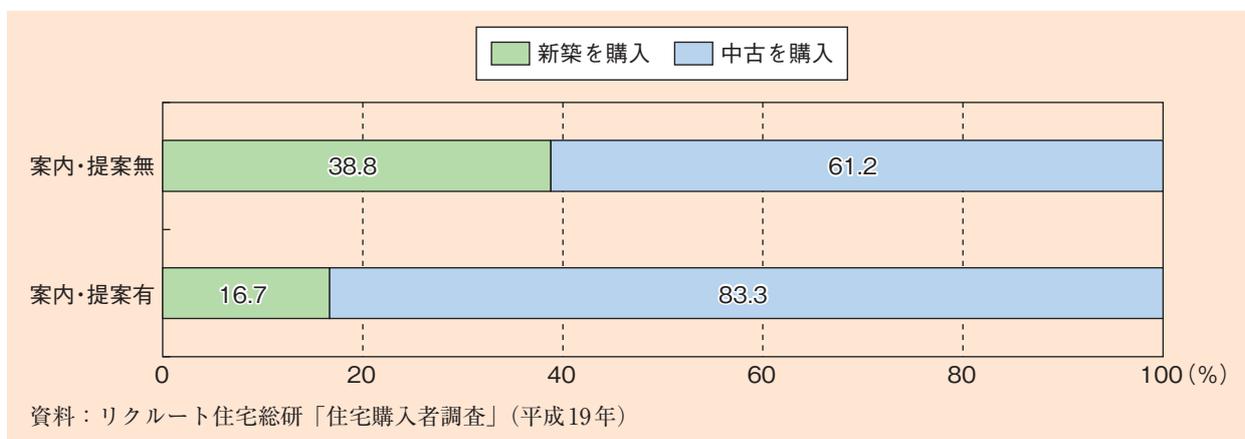


資料：公益財団法人不動産流通近代化センター「指定流通機構の活用状況について」

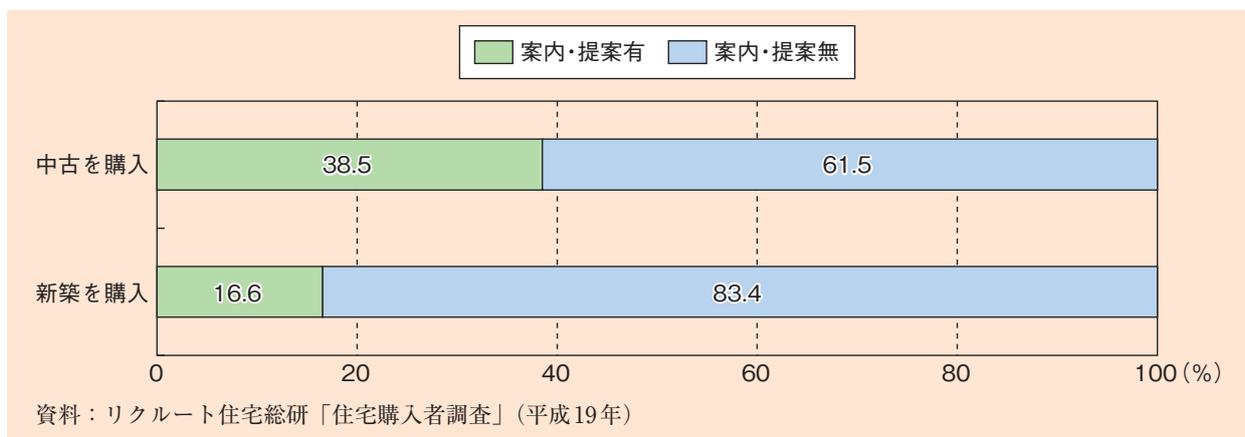
中古住宅の取引において、消費者と直に接するのは仲介業者であることから、潜在的なリフォーム需要を顕在化させていくためには、仲介業者が他の関連分野事業者との役割分担、連携強化を進めた上で、取引からリフォームに至る様々なサービスをワンストップあるいはパッケージで提供できるよう、総合コンサルティング機能を向上させていくことが重要であると考えられる。

中古住宅の購入を検討した者に対して、不動産会社からのリフォームの案内や提案を受けたかどうか尋ねたアンケート調査によれば、リフォームの案内や提案がなかった場合には6割程度の者しか中古住宅を購入していないが、リフォームの案内や提案があった場合には8割以上の者が中古住宅を購入している。一方で、新築住宅を購入した者の約8割はリフォームの案内や提案を不動産会社から受けておらず、この中には中古住宅をリフォームして利用することに対する潜在的な需要も含まれていると考えられる（図表2-3-18、19）。

図表2-3-18 中古住宅購入検討者に対する不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無と実際に購入した住宅

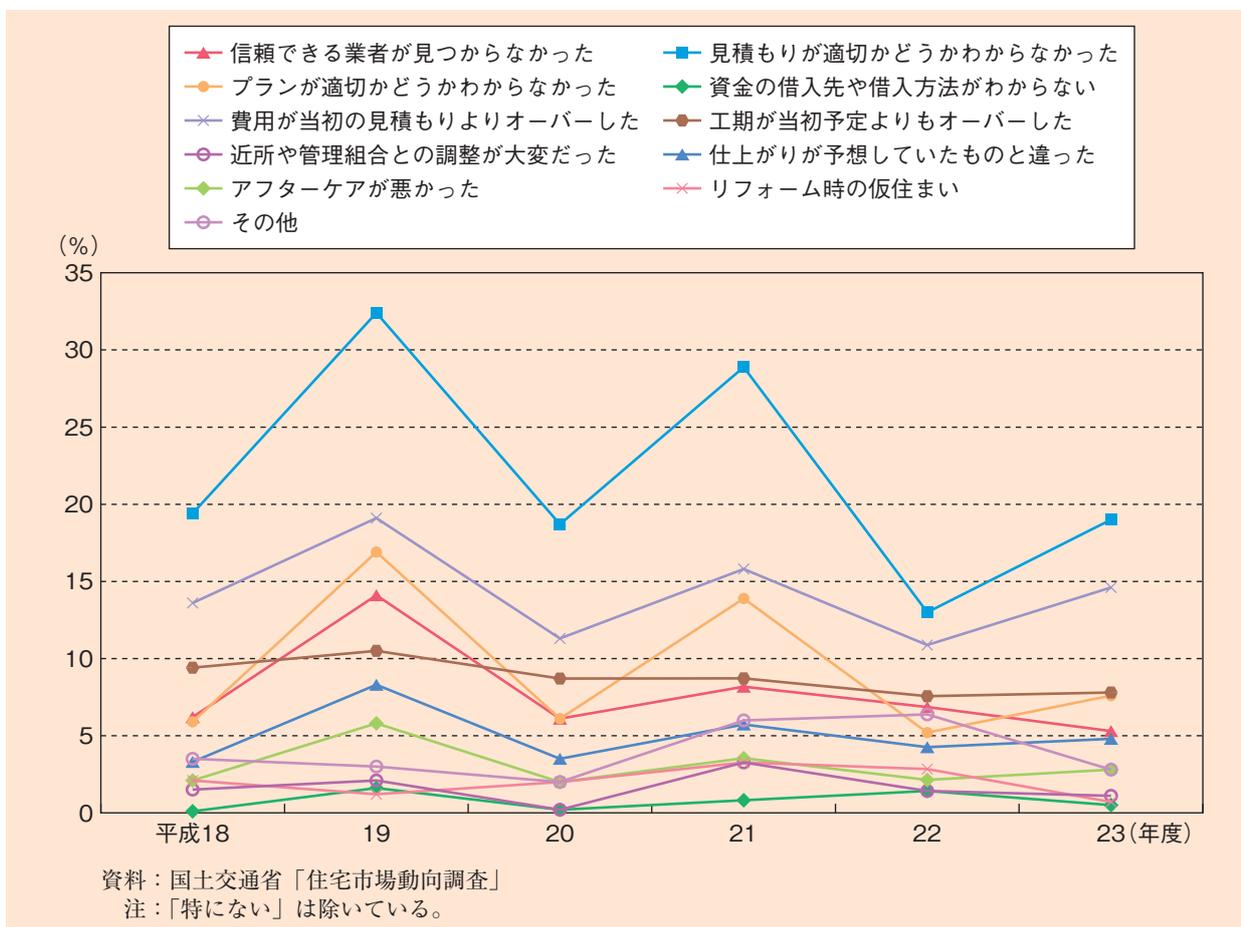


図表2-3-19 中古住宅購入検討者が実際に購入した住宅別にみた不動産会社からのリフォームの案内や提案の有無



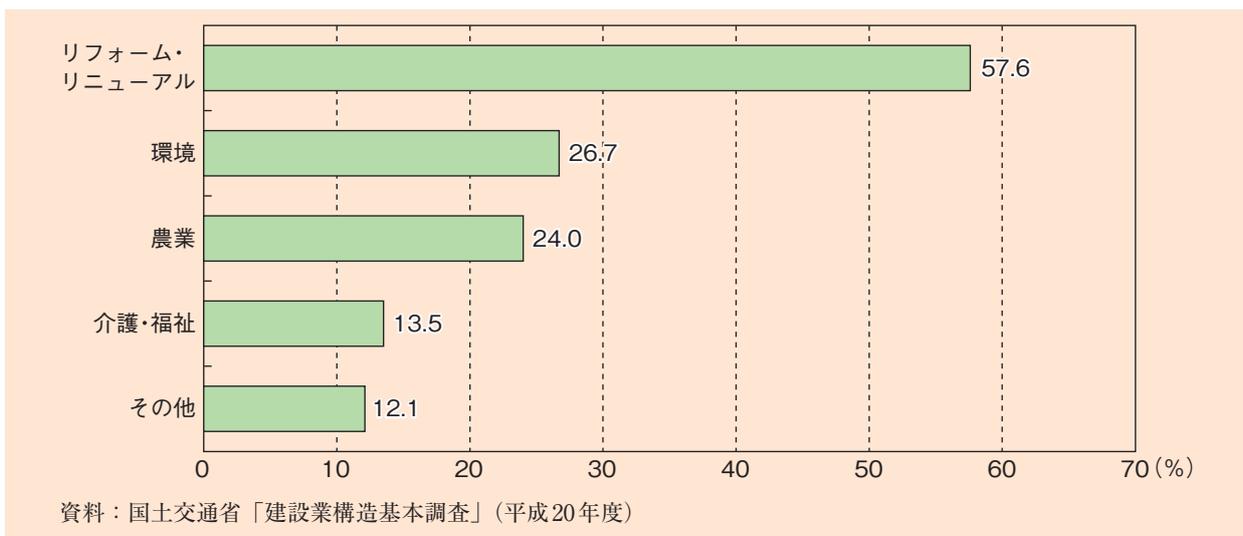
また、リフォームを実施した住宅に住んでいる者に「リフォーム時に困ったこと」を尋ねたアンケート調査によれば、「見積もりが適切かどうかわからなかった」「信頼できる業者が見つからなかった」等情報の不足を挙げる回答が上位となっており、仲介業者がリフォームに関するコンサルティング機能を持つことの重要性がうかがえる（図2-3-20）。

図表2-3-20 リフォーム時に困ったこと

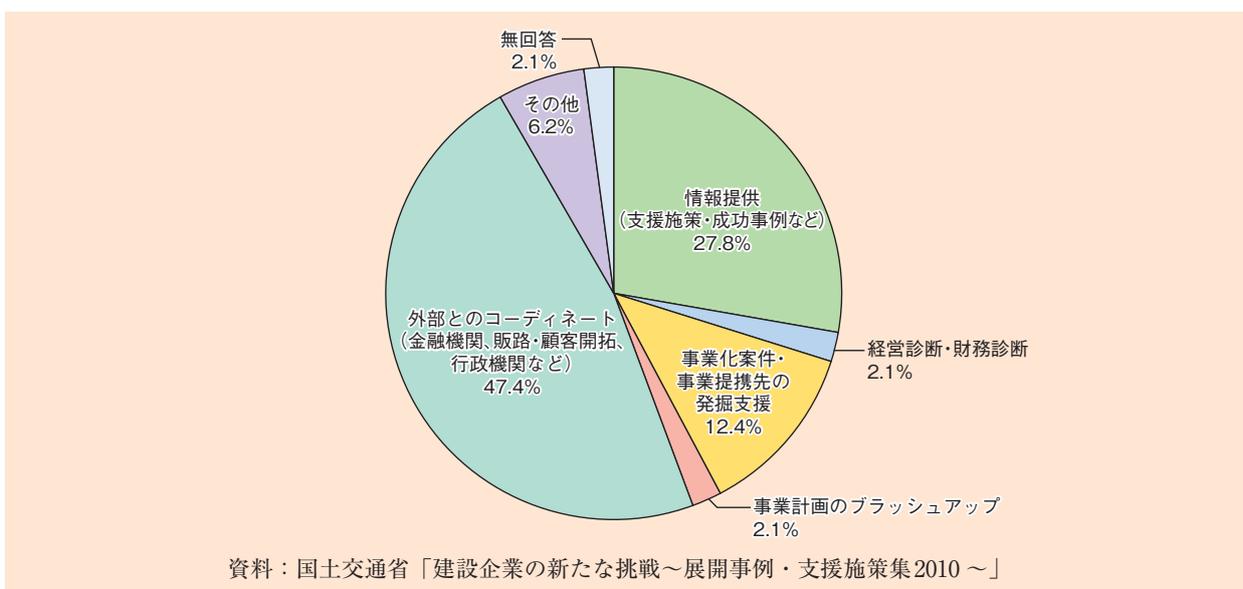


「建設業構造基本調査」によれば、建築業者が進出を考えている分野は、「リフォーム・リニューアル」が57.6%と最も高く（図表2-3-21）、また、こうした新事業展開に取り組んでいる建設業者が必要としていることをアンケート調査によりみると、「外部とのコーディネート（金融機関、販路・顧客開拓、行政機関など）」が47.4%、「情報提供（支援施策・成功事例など）」が27.8%、「事業化案件・事業提携先の発掘支援」が12.4%となっており、リフォームに関して、建設業者の間で仲介業者との連携強化に対するニーズが高いものと考えられる（図表2-3-22）。

図表2-3-21 建築業者が進出を考えている分野

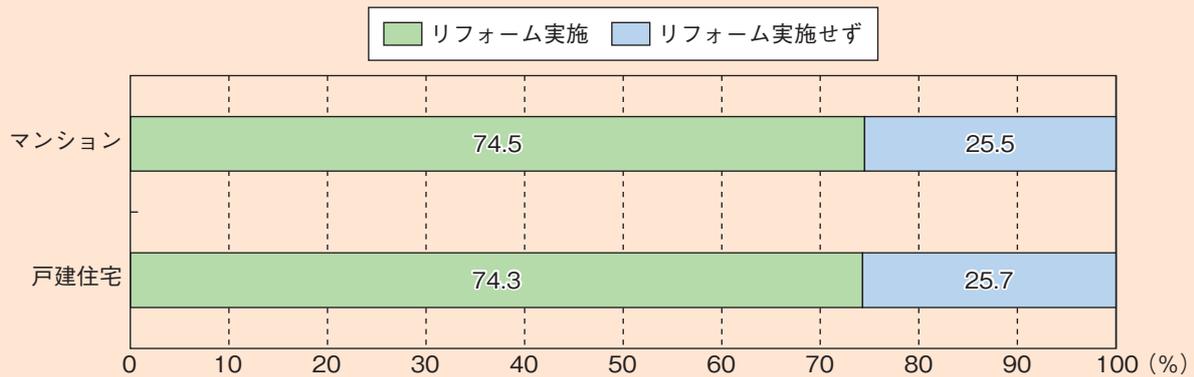


図表2-3-22 新事業展開に取り組んでいる建設業者が必要とすること



また、買取再販におけるリフォームの実施状況をみると、マンション、戸建住宅とも買取再販の約4分の3において不動産業者によるリフォームがなされており、消費者と直に接する機会が多く消費者のニーズを熟知している不動産業者が、リフォームを実施し良質な物件を生み出していくことも、市場の活性化を進める上での一つの手段であると考えられる（図表2-3-23）。

図表2-3-23 買取再販におけるリフォームの実施状況



資料：公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会「平成24年度不動産税制に係る消費者実態調査」（平成23年）

一方、中古住宅流通市場を活性化していく上では、買い手だけでなく、売り手に対する仲介業者の積極的な情報提供も重要である。中古住宅の売り手が「住宅を売却する際に不動産会社に期待すること」をみると、「売出し価格についての的確なアドバイスがあること」が61.9%と最も高く、以下、「こちらが希望する時期や価格等の売却条件を正しく理解すること」(51.9%)、「住まいを探しているお客さんを多く抱えていること」(46.3%)、「購入先との売却条件の折衝力があること」(41.9%)、「売却物件の査定評価内容を分かりやすく説明すること」(41.3%) などとなっている（図表2-3-24）。

図表2-3-24 住宅を売却する際に不動産会社に期待すること



資料：一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通業に関する消費者動向調査」（平成23年度）

### (担い手育成へ向けた取組)

以上でみたように、中古住宅流通市場の活性化に向けては、市場の担い手たる宅地建物取引業者の機能強化が必要である。そこで、こうした担い手育成へ向けて現在進められている取組を紹介する。

#### ① 不動産流通市場活性化フォーラム

国土交通省では、不動産流通市場の活性化のための具体的方策を検討するとともに、今後の不動産流通市場のあり方に関して提言することを目的として、平成23年10月より、有識者、事業者等で構成される「不動産流通市場活性化フォーラム」を開催しており、円滑な不動産取引のために必要な情報をどのように把握・蓄積し、提供していくか、不動産事業者等が消費者のニーズにどのように応えていくか、といった内容について検討が行われている。本フォーラムの議論を踏まえ、不動産流通市場活性化に向けた提言が本年夏頃までにとりまとめられる予定である。

#### ② 宅地建物取引事業者と関連事業者の連携支援

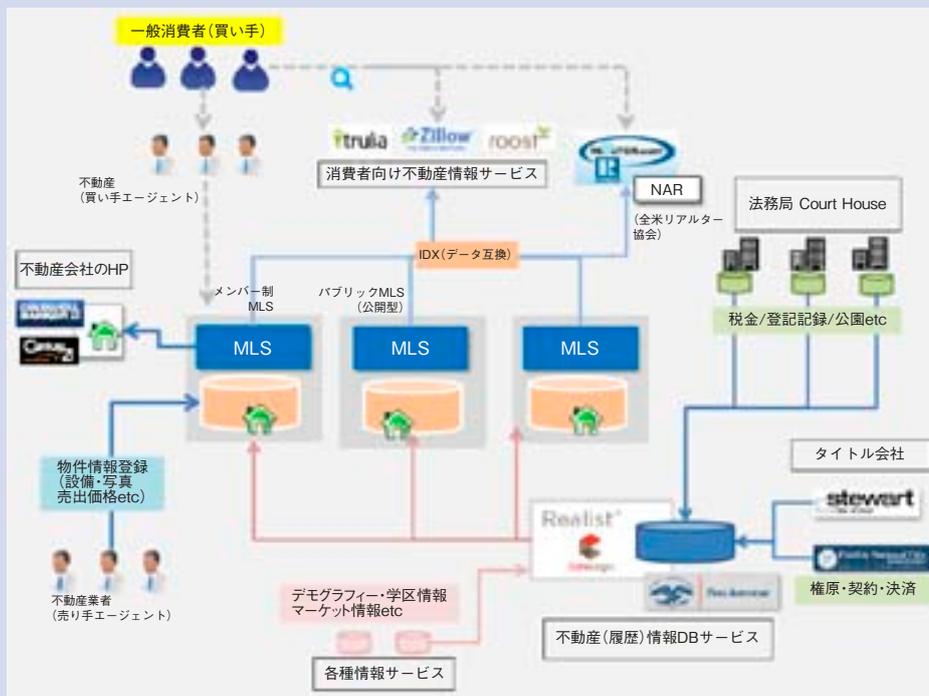
中古住宅の取引に際して、住宅購入者と直に接する宅地建物取引業者が、多様な顧客ニーズに対応できるよう、インスペクション、リフォーム等に関する知識・ノウハウ等の習得や、宅地建物取引業者と建築士事務所や中小建設事業者等のインスペクション、リフォーム等関連事業者との連携強化等を通じ、宅地建物取引業者のコンサルティング機能の向上を図る必要がある。このため、宅地建物取引業者とリフォーム事業者、インスペクション事業者等の関連事業者とのマッチング・連携の場作りや、新たな流通システムの構築に向けた調査検討を支援するとともに、宅地建物取引業者等に対するインスペクション、リフォーム等に関する講習・研修会の実施を予定している。

米国では1990年代以降、中古住宅流通量が倍増(約300万戸/年(1990)→約700万戸/年(2005)に倍増)し、不動産流通市場が活性化した。その背景・要因としては、①長期・安定的な低金利(90年代は住宅取得コストが大幅に低下し、一次取得者層にとって無理のない負担で持ち家を取得しやすい市場環境になったこと)、②人口・世帯数増加や住み替え・セカンドハウス需要の拡大(一次取得者の母体となる世帯数の持続的な増加、ベビーブーマー世代による住み替え、退職後の移住、投資用住宅の活発な取得等により、不動産流通量が拡大したこと)、③各地域の物件情報(MLS: Multiple Listing Service)の提供(住宅購入者のインターネット利用の飛躍的上昇、MLSによる不動産物件情報内容の充実により、住宅取得手続の円滑化・取引活性化につながったこと)等が挙げられる。

この不動産物件情報の整備・提供内容の充実のほか、不動産流通関連事業者の分業化・役割分担、消費者保護の視点に立った不動産事業者の育成(エージェンツの教育・講習内容の充実)、建物の資産価値の適正な評価手法の導入、ホーム・インスペクション(建物検査)の制度化等、我が国の不動産取引の活性化に向けて、米国の不動産流通システムから学ぶべき点が多いと考えられる。

現在、全米で約900のMLSが存在し、市場に各地域の不動産物件情報が開示され、流通が促進されているが、売り手エージェンツは売り手との専任媒介契約締結後、24~48時間以内にMLSへの物件情報搭載(リスティング)が義務付けられ、罰則等により遵守されている。また、MLSから売買価格、エージェンツの連絡先、固定資産税額のほか、過去の売買履歴(過去の所有者・成約価格等)や学校・商業施設、地域住民の特色等の周辺情報も取得可能となっており、透明性の高い情報が流通促進に寄与している。さらに、MLSを運営する組織が販売するキーボックスの活用による買い手エージェンツの効率的な顧客案内や、営業活動支援等により、迅速な売買交渉、不動産取引の成約率の向上が実現している。

図表 MSL の情報提供システム



資料：NAR（全米リアルター協会）等の資料に基づき、国土交通省で作成。