

不動産流通に関する研究会  
報告書（概要版）

平成29年3月31日

一般財団法人 土地総合研究所



# 不動産流通に関する研究会 報告書（概要版）

## 目次

・ 報告書本編	1
はじめに	1
①宅建業における専門化・分業化の促進について	4
②建物検査（ホーム・インスペクション）の活用について	5
③透明な不動産情報提供システムの整備について	6
④価格査定システムの整備について	9
⑤人材教育の推進について	10
⑥既存住宅流通市場の効率化に資する不動産テック化の推進について	11
⑦仲介手数料について	12
⑧宅建業の産業組織について	12
終わりに	13
・ 報告書参考資料（目次・出所のみ）	15
・ 不動産流通に関する参考データ（略）	

## 不動産流通に関する研究会 開催状況

<b>目的</b>	不動産流通市場の構造、市場参加者の行動、市場取引から得られる成果・生じる不利益について多角的に検討し、産業組織や消費者保護等の視点からみた不動産市場のプラットフォームの再整備、不動産業のコンプライアンスの強化、さらには高い信頼性を持つ不動産流通業の新しいビジネスモデルの構築にも目を向ける。	
<b>メンバー</b>	座長：前川俊一（明海大学教授） 委員：安藤至大（日本大学総合科学研究所准教授）、大橋弘（東京大学大学院教授）、瀬古美喜（武蔵野大学教授・慶應義塾大学名誉教授）、中川 雅之（日本大学教授）、西生建（リニューアル仲介 代表取締役）、山崎 暢之（三菱 UFJ 信託銀行 不動産コンサルティング部 専門部長）	
<b>開催状況</b>	<b>年月日</b>	<b>内容</b>
<b>27年度 第1回</b>	2015年 4月2日	・研究会の設置 ・日本の不動産流通市場の歪み（ゲスト・スピーカー：シンガポール国立大学教授・清水千弘氏）
<b>27年度 第2回</b>	2015年 7月23日	・実務者から見た既存住宅市場の変化と提言 ・不動産仲介業務の現状と課題
<b>27年度 第3回</b>	2015年 11月5日	・住生活基本計画見直し状況について／若年・子育て世帯、高齢者世帯の現状と論点／中古住宅市場活性化に向けた取組について（ゲスト・スピーカー：国土交通省住宅局住宅政策課長・住本靖氏）
<b>27年度 第4回</b>	2015年 11月19日	・我が国の不動産流通市場の活性化に向けて／不動産ストックの再生・利用の推進による地域経済の活性化に向けて／これからの不動産流通市場づくり（ゲスト・スピーカー：不動産適正取引推進機構研究理事兼調査研究部長・小林正典氏）
<b>27年度 第5回</b>	2015年 12月18日	・不動産流通の現状と課題（ゲスト・スピーカー：さくら事務所・長嶋修氏）
<b>28年度 第1回</b>	2016年 5月26日	・マッチングの仲介事業に対する規制のあり方 ・不動産業と産業組織：今後の研究に向けての備忘録
<b>28年度 第2回</b>	2016年 7月1日	・Middlemenとしての不動産業 ・不動産流通量の現状と事業用不動産における仲介業務の役割
<b>28年度 第3回</b>	2016年 7月29日	・日本の住宅市場と家計行動－借家市場の流動化と整備－（定期借家をめぐって） ・既存住宅流通活性化の視点 ・エージェンシー問題とセカンドベストの報酬体系（インセンティブ報酬）
<b>28年度 第4回</b>	2016年 11月17日	・とりまとめ原案の質疑
<b>28年度 第5回</b>	2017年 1月18日	・報告書関係資料の説明、自由討議

※敬称略。ゲスト・スピーカーの肩書は当時のもの。

## はじめに

「不動産の流通に関する研究会」は平成 27 年 4 月に発足し、平成 27 年度には 5 回にわたり、不動産流通の課題について有識者からの所見を聴取し、これらを基に、平成 28 年度には、平成 29 年 1 月までに、各委員それぞれからの問題提起を受け、計 5 回の意見交換・討議を行ってきた。これらを踏まえ、このたび今後取り上げられるべきと考えられる政策テーマを抽出し、とりあえずの整理を行い、ここに報告書としてまとめたものである。以下はその概要である。

本報告においては、不動産市場の中で、論点を明確にするため、近年の住宅政策の最大の課題の一つとなっている既存住宅流通市場の円滑化のための政策課題に絞った考察を行っている。ここでの、既存住宅流通市場とは、既已取得されている住宅（以下「既存住宅」という。（敷地を含む。））を、主として、売買を通じて、新たな所有者に所有権を移転させる取引市場を言う。この売買取引の内、大きな割合は宅地建物取引業者（以下「宅建業者」という。）の仲介を通じて行われており、今回の以下の報告は、宅建業者の仲介を通じて行われる既存住宅取引を念頭に置いて議論を進める。以下では、特に断らなければ、宅建業者とは、担いうる多様な業務のうち、既存住宅の仲介業務を行う者を念頭に置いて記述する。

日本の既存住宅流通市場においては、売主又は買主である消費者は、十分な情報（成約価格情報、品質と価格の結びつきに関する情報など）を持たずに市場に参加して、意思決定を迫られる場合が多いという意味において、宅建業者よりも不利な立場に置かれている。そのギャップはインターネットの発達等に伴う各種関連情報のオープン化の進展により、逐次縮小してきているものの、依然大きいものがあり、こうした情報ギャップの解消は、既存住宅流通市場の健全化のために極めて重要な課題である。一昨年 12 月には、一部の新聞が、既存住宅の売主側の宅建業者が指定流通機構（以下「レインズ」（REINS: Real Estate Information Network System の略語））という。）に登録すべき物件情報の登録を行わないまま、自ら得られた限られた顧客情報の中から買い手を閉鎖的に選定し、売主・買主双方から手数料を取るいわゆる囲い込みの問題が大きく報じられたが、これが広く行われているとすれば物件情報の囲い込みによって既存住宅流通市場は分断され、十分な機能を発揮していないことになる。

現在、日本は 3 年半以上にわたるアベノミクス政策の推進により、三大都市圏の不動産市場は、2020 年の東京オリンピックの開催、訪日外国人の増加等を背景に、明るさを取り戻す材料も出てきている。しかし、人口減社会が本格化する日本の既存住宅流通市場の将来は決して楽観できるものではない。また、第 4 次産業革命が進展する中で IoT、Big Data、AI の活用事例が毎日のようにメディアにおいて紹介され、既にその影響は宅建業者にも及んでおり、将来、これと無関係な不動産仲介業のビジネスモデルが成り立つとは考えにくい状況である。このようなグローバル化の進むイノベーションの時代にこそ、宅建業者の

将来の在り方を展望し、消費者利便の増進と社会の発展に寄与する透明度の高い既存住宅流通市場の形成が進められるべきであると考え。

今回、日本の既存住宅流通市場の将来を展望するにあたっては、ここ20年の間に大きく改善が進んだと言われる米国の既存住宅流通市場の動向を探る中で、将来の日本の既存住宅流通市場が目指すべき政策の道筋を示すヒントが得られるという認識のもと、本報告では、米国の既存住宅流通市場の動向をも参考にしつつ、日本の既存住宅流通市場の健全な発達のために取り組むべき各種の政策課題を抽出することとした。

既存住宅流通市場の改善に資する政策課題への対応のアプローチとしては、大きく、業務の中核を担う宅建業者の行為規制の在り方を中心に検討すべきであるとの意見があった一方、不動産取引の主体である売主・買主の主体的で自由な意思決定が尊重される必要があり、現在の不動産仲介に関する課題の多くは、既存住宅流通市場が有効に機能する市場環境を整備する中で解決されるべきであるという意見があった。こうした中で、今回の報告内容は、各委員等から提示された既存住宅流通市場をめぐる政策課題の大雑把な抽出に留まり、論点を理論的に整理した熟度の高い具体的な政策提言には至っていない。

ところで、人口減社会が本格化する日本の既存住宅流通市場が、既存住宅の取引割合が9割程度を占める成熟した欧米型の厚みを持った取引市場となるためには、その大前提として、20年程度で除却・新築が繰り返される資源浪費型の住宅文化と訣別し、機能的長寿化により既存住宅の価値が維持され、長く仲介取引の対象となり、良質なストックとして蓄積されていくことが必要である。このため、日本において、住宅の躯体の物理的長寿性・耐震性・断熱性の向上を図り、躯体に比べ耐用年数の短い設備の更新容易性を確保し、遅れている良質な住宅ストックの蓄積を政策的に進めることが重要である。

具体的には、リフォーム業界からのこれまでの業務蓄積を踏まえた積極的な情報提供を受けて、今後の新築住宅が備えるべき立地を含めた具体的機能を整理すること、設計・建築の段階において、リフォーム事業の効率的・効果的な実施可能性を十分考慮したうえで、耐用年数の短い設備機器の更新容易性を確保すること、既存住宅の流通の際に行われることの多いリフォーム・リノベーション工事が、新築物件に近い性能の確保・具備が可能となるよう、宅建業者が中心的な役割を担い、リフォーム業界と連携して、既存住宅・設備の計画的な点検、維持・修繕・取替を促進すること、消費者への啓発による意識改革の促進に加え、関係行政機関及びディベロッパー・設計・建築・設備業界をはじめとする関係業界の一体的な取り組みを強化すること等により、その機能的耐用年数の長寿性・耐震性・断熱性を実現することが強く要請されている。

これまで、既存住宅流通市場は売り切りの市場と見られ、宅建業者は関連周辺業務や自らのコンサルタント業務には比較的無関心であった。しかし、今後は、宅建業者の周辺にある業務を掘り起し、それらを本業の宅建業者の業務と連結させ、例えば、ハウスクリーニング、セキュリティサービスなどとともに、既存住宅の流通時に実施されることの多いリフォーム・リノベーション事業を既存住宅の性能の維持・向上を図る絶好のチャンスと

して捉え、住宅・設備等の計画的な点検等を通じた維持・修繕・取替等の事業に商機を見出し、特にリフォーム業界と連携して、顧客との間で、住宅の長寿化・耐震化、断熱化を体化した良質な既存住宅ストックを形成するため、息の長い長期的、継続的な取引関係の形成を図る必要がある。これらは、広い意味での業務の新しい結合形態の構築であり、宅建業の新たなイノベーションに道を拓くものである。この課題は既存住宅流通市場の長期的なあり方を規定する重要問題であることから、次年度以降、本研究会の主要検討課題の一つと位置づけて、宅建業者の立場を中心に置いて、その具体的な推進方策について検討を深めることとしたい。

政策課題のテーマとしては、米国から学ぶべき①～⑥及び日本の宅建業を考察する際の重要な視点である⑦、⑧という以下の8項目が考えられたので、検討の密度は項目によって異なるが、順次述べることとする。

①、②は既存住宅売買において、今後重視されるべきインスペクションの役割等の課題を、③～⑥では既存住宅流通の基本課題である情報提供、資産評価、人材育成、不動産のICT化等の課題を、⑦、⑧では、宅建業に特有な手数料問題と産業特性の問題を取り上げている。

やや詳しく述べると、①、②では、平成28年6月の宅地建物取引業法の改正により導入される建物検査（ホーム・インスペクション）を含め、既存住宅の仲介業務において、米国で先行している専門化・分業化を日本においていかに考えるべきかに関する政策課題を、③は米国のMLS（不動産総合情報システム）との対比において、従来から消費者利益の確保のための重要な鍵とされているレインズ情報をいかに活用すべきかという政策課題を、④は米国が連邦統一基準により実現している既存住宅流通価格の合理化を日本においていかに考えるかという政策課題を、⑤は、米国のNAR(全米不動産協会)が尽力している既存住宅流通を担うエージェントの人材育成を日本の宅建士等の人材育成にも生かすべきであるという政策課題を、⑥は進展するICT社会において、先行する米国の不動産テック企業動向を注視し、これを日本においても業務の効率化・生産性向上に活かすべきであるという政策課題を取り上げている。

また、⑦、⑧は日本の宅建業を考察する際に、しばしば論点になる仲介手数料規制の政策課題及び宅建業の産業特性から生ずる市場構造、市場行動、市場成果に係る政策課題を取り上げたものである。

- ①宅建業における専門化・分業化の促進について
- ②建物検査（ホーム・インスペクション）の活用について
- ③透明な不動産情報提供システムの整備について
- ④価格査定システムの整備について
- ⑤人材教育の推進について
- ⑥既存住宅流通市場の効率化に資する不動産テック化の推進について

⑦仲介手数料について

⑧宅建業の産業組織について

なお、今回の「不動産流通に関する研究会」の議論に参画したメンバーは以下のとおりである（五十音順、敬称略）。

安藤 至大（日本大学総合科学研究所准教授）

大橋 弘（東京大学大学院経済学研究科教授）

瀬古 美喜（武蔵野大学経済学部教授、慶応義塾大学名誉教授）

中川 雅之（日本大学経済学部教授）

西生 建（リニューアル仲介株式会社代表取締役）

前川 俊一（明海大学不動産学部教授）（座長）

山崎 暢之（三菱UFJ信託銀行株式会社不動産コンサルティング部専門部長）

このほか、下記の方々からゲストスピーカーとして意見を聴取した（聴取順、敬称略）。

清水 千弘（日本大学スポーツ科学部教授）

住本 靖（前国土交通省住宅政策課長（現国土交通省下水道企画課長））

小林 正典（（一財）不動産適正取引推進機構研究理事兼調査研究部長）

長嶋 修（不動産コンサルタント／株式会社さくら事務所会長）

### ①宅建業における専門化・分業化の促進について

米国の既存住宅流通市場においては、(a)売主側のブローカー及び買主側のブローカー、(b)ブローカーとの受委託関係に基づいてそのいずれかに所属するエージェント、(c)それ以外のエスクロー会社、権原保証会社、建物調査士、不動産鑑定業者などの専門事業者が、エージェントのコーディネーションの下で、専門化・分業化された業務を効率的に分担している（参考1）。特に、契約の履行を確実にするため、売主と買主との総合調整機関として、書類管理、資金管理、取引に関連する金銭の授受と精算、取引決裁と登記事務を行う日本では一般的ではないエスクロー会社が、消費者保護に資する適正・円滑な不動産仲介取引を推進するうえで、大きな役割を果たしていることが知られている。

これとは対照的に、日本では、購入依頼から取引を完結させるまでの全プロセスを包括的に宅建業者が担い、専門家による業務が未分化な状態のままである。

こうした中で、平成28年6月に公布された宅地建物取引業法（以下「宅建業法」という。）の改正により、宅建業者が、専門家による建物状況調査（＝建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を目視、計測等により調査すること）（以下「インスペクション」という。）を活用することで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備することを目標とする仕組みの整備が開始された（参考2）。



このため、この動きを既存住宅取引における専門事業者による専門化・分業化を進める一つの契機として捉え、今後、取引関係者間に存在する情報のギャップを軽減し、安心・安全な取引環境をさらに整備する観点から、業務の重要性・中立性及びフィーのあるべき水準等にも留意しながら、米国の事例も踏まえつつ、各種の業務の専門化・分業化による不動産仲介サービス水準の向上の実現に向け、望ましい業務分担の在り方が検討される必要があると考える。

その際、仲介を行うエージェント業務とは独立の第三者機関として、中立性を維持したインスペクターが行う建物状況調査に係る具体的な仕組み及び中立的な立場で契約成立後に残代金の支払い、精算管理、契約条件の確認等の総合調整業務に従事するエスクローシステムの位置づけをどのように考えるかが重要なポイントであろう。

日本の宅建業界は、長期的な人口減少社会を迎える中で、質の高いサービスを提供することによって、いかに既存住宅の流通量を確保・拡大するかという課題に直面しており、米国型の専門化・分業化された不動産仲介ビジネスモデルは、検討すべき一つの先進事例であると言ってよいであろう。

## ②建物検査（ホーム・インスペクション）の活用について

（制度化に踏み出した日本のインスペクション）

米国では、例えばワシントン州やカリフォルニア州などの西海岸の場合、不動産仲介に際してインスペクション自体の義務付けはないが、売主側は買主側に対して、物件告知書という形で現況確認の状況、物理的瑕疵の有無を提示する書式・手続が州法で義務づけられている（参考 3-1,3-2,3-3）。その上で契約締結後に買主側がその物件告知書の真偽を確認するためのインスペクションが実施される場合が多いとされている。

日本でも、既存住宅流通市場の活性化に向けて、既に述べたとおり、既存住宅の性状・品質への不安を払拭するため、平成 28 年に、専門事業者による住宅のインスペクションの普及等を図る目的で宅建業法の改正（平成 28 年 6 月 3 日公布、施行は平成 30 年 4 月 1 日（一部は平成 29 年 4 月 1 日））が行われた。今回の宅建業法の改正により、インスペクションの存在を知らなかった消費者のサービスの利用が促進され、建物の質を踏まえた購入判断や契約交渉が可能になるとともに、インスペクションの結果を活用した既存住宅売買瑕疵保険への加入の促進が期待される。また、建物の瑕疵を巡る物件の引渡後のトラブルを防止する効果が期待できよう。

しかし、今回の宅建業法改正は、あくまで目視を中心とした非破壊検査によるインスペクションの利用可能性について、宅建業者が売主、買主に示唆する契機を与えて、その普及の促進を目指す段階にとどまっていることに加え、既存住宅の価値を大きく左右する住

宅設備の更新容易性を含む長寿性、耐震性、断熱性等はインスペクションの視野に入れられていない点にも留意が必要である。

(今後のインスペクションの在り方)

今後、インスペクションの仕組みが普及するためには、一定数の能力を備えた資格者の確保・育成が必要であり、制度の利用可能性と熟度を高める必要があるため、当面、インスペクションを補完する機能があり、ワシントン州やカリフォルニア州において、州法により売主に提示が義務づけられている物件告知書 TDS (Transfer Disclosure Statement) や日本でも一部の業界団体により自主的に実施されている同様の仕組みの実態を調査の上、これらを参考に、日本においても、行政として、記載項目及び内容を定めた告知書の作成を推奨する明確なガイドラインを設けることが検討されるべきである(参考 3-4,3-5,3-6)。

当面は、売主による告知書及びインスペクションの有無並びにそれらの内容が明確に表示され、消費者の主体的な意思決定が可能となるシグナリング機能の発揮が目指されるべきであろう。このことは、長期的には、物件の差別化による淘汰を促進し、既存住宅ストックの品質向上にも寄与しよう。

その上で、将来的には、価格が高額であり、一度取引が行われてしまうと事後的に契約解除等の調整が困難になる不動産取引の特性を考慮し、住宅の性状・品質情報が正確かつ確実に既存住宅仲介物件の売買判断の材料に供されるよう、情報生産のコストも十分考慮した上、上記のような告知書の活用及びのちに述べる物件情報などの開示促進と合わせて、情報提供の確実性を担保するため、インスペクションの義務づけの是非についても検討されるべきであろう。

### ③透明な不動産情報提供システムの整備について

(注目すべき米国の MLS システム)

既存住宅物件情報の提供の充実は、売主にとっては自分の物件をより多くの人に見てもらえることで販売機会の拡大に、買主にとっては希望に沿う既存住宅物件情報を見つけ、購入機会の拡大に、不動産流通業者にとっては営業機会の拡大に繋がる重要なインフラであるため、米国では、全米不動産協会 (NAR=National Association of Realtors) が、消費者利益の確保に資するため、その理念を体現した倫理綱領を定め、全米を 717 (2016 年 12 月現在) に区分した同一需給圏ごとに、網羅性、透明性、正確性の高い既存住宅物件情報の提供を目的に、自らが所有・運営する地域 MLS 組織 (Multiple Listing Service) を B to B のシステムとして構築している。ブローカーのみならず、売主側、買主側のエージェントも、自前で MLS の会員になることができ (ブローカーとエージェントのうち、NAR の会員のみが「リアルター」(Realtor) と名乗ることができる)、網羅性、透明性、正確性の高い

MLS の登録物件情報（参考 4）へのアクセスを通じて、委託者に対して一元的に既存住宅登録物件情報を提供できる環境が整備されている。特に、消費者にとって重要な仲介取引に係る過去の成約価格情報が登記簿情報との連結により MLS を通じて把握が可能となっている（参考 5）。

日本においても、不動産登記法により抵当権の債権額が金額表示されている例があること、また、透明度の高い不動産市場を持つ諸外国の多くが取引価格情報の登記簿への登録を義務づけていることから、不動産登記法の改正により、国民が直接不動産取引価格情報にアクセスできることが一つの理想であるが、日本では不動産売買に基づく権利の登記は当事者及びその包括承継人以外の第三者への対抗要件に過ぎず、取引価格を含めた不動産所有権等の移転登記そのものが義務づけられていないため、現行制度の基本枠組みを変えることは必ずしも容易ではない面がある（参考 6）。

そこで、米国の MLS と同様の組織を設け、網羅性、透明性、正確性の高い既存住宅情報提供システムを整備する選択肢が考えられるが、現状では、民間主導により網羅性、透明性、正確性の高い不動産情報システムを整備するインセンティブが存在しないのが実情であり、当面は、二重投資を避ける意味でも、行政主導により、MLS に準ずる機能の発揮を目指し、これまで順次整備が進められてきたレインズ情報の活用が検討されるべきであろう。

そして、レインズの取引関連情報を公共的に取得し、提供するにあたっては、民間側に、取引情報を収集提供するインセンティブを与えるための方策が検討されるべきである。また、現在推進されている、法務局からの登記情報をもとに、国土交通省が購入者に調査票を送り、購入者から任意に不動産取引価格情報の提供を受ける仕組みについても、幅広い正確な情報収集に資する有効な取得促進策が検討されるべきである。

#### （業者間情報としてのレインズの登録物件情報）

日本においては、現在、宅建業法の規定に基づき、レインズには専任媒介契約及び専属専任媒介契約に係る一定の仲介物件情報が入力され（参考 7,8,9）、MLS と同様に、B to B の業者間取引情報として共有・活用が図られている。これまでも住宅の履歴・品質・性能に関する情報、例えば、長期優良住宅認定通知書、耐震基準適合証明書、住宅性能評価書などがレインズの任意登録項目として掲載されているが、現在のところ、過去の成約価格情報を含めてこれらの情報は消費者には開示されず、特に、成約価格情報は、不動産登記簿にも登録の義務づけがないため、日本では、消費者が成約価格情報を入手することは不可能である。

#### （レインズ情報の公共性）

レインズの情報提供システムは、直接的には仲介を行う宅建業者間で情報を共有するための事業者間情報システムとして構築されているが、最終的には、既存住宅売買仲介の受

益者である消費者の利益の増進に寄与することを目的として構築されていると考えるべきものであろう。現状のまま、事業者間情報システムにとどめておくことは、既存住宅流通市場が活性化しない大きな理由であるとされる売主・買主と宅建業者との情報ギャップの改善を遅らせ、消費者便益の増進を妨げることになる。このため、一般媒介契約に係る物件登録の義務化の是非も視野に入れ、現状では不十分な事業者間情報に留まっているレインズ登録物件情報の内容のさらなる充実を図った上で、その任意登録事項を順次必須義務化するとともに、成約価格情報を含めて、究極においては、レインズ情報を活用して、消費者の主体的な意思決定の環境を整え、情報ギャップの存在によるハンディの解消を通じて、既存住宅流通市場の透明化を促進し、適正価格での消費者行動の合理的な物件選択を可能とすることが重要である。

レインズ情報を消費者に開放する一環として平成 28 年 1 月から、仲介委託者が、現在登録されている専属専任媒介契約及び専任媒介契約に係る仲介物件の取引の進捗状況を監視できるいわゆるステータス管理が実験的に導入されているが、今後、仲介委託者が、仲介委託物件をいつでもどこでもリアルタイムで検索できる透明性を持たせることが重要である。

#### （個人情報保護と不動産取引価格開示の公共性）

ところで、売主の売却希望価格や売買成約価格に関する情報を消費者に開放することは、個人情報の目的外使用に該当し、個人のプライバシーがオープンにされ、秘匿すべき私益が侵害される恐れがある一方、他方では、不動産取引価格の公開が、合理的な市場価格形成に資するとともに取引の透明性が確保され、住み替え需要の喚起、市場参加者の拡大、情報収集の時間短縮効果の発現等の公益を有することから、開示に伴う公益と、開示に伴い生ずる私益の侵害との比較衡量がなされてしかるべきであろう。土地基本法における公共の福祉優先の基本的理念に鑑みれば、個人情報保護法による個人の私益に対して情報公開による公益を優先させる合理性は、平成 15 年（2003 年）国土審議会土地情報ワーキンググループ中間報告に示されている通り、十分にありと考えられる（参考 10）。

#### （海外でも取引情報の開示は時代の潮流）

民間の調査機関ジョーンズ ラング ラサール(JLL)が発表している世界各国の「不動産市場透明度調査」の結果によれば、(a)日本の不動産市場の透明度は先進国の中ではかなり低位にあると評価されていること（参考 6 参照）、(b)現在、多額の海外投資を受け入れている欧米及びアジアの先進諸国においては、成約情報がオープン化されている国が多いこと、(c)アジアにおいても、韓国（参考 11）、台湾（参考 12）において、それぞれ平成 19 年（2007 年）、平成 24 年（2012 年）から取引価格情報の開示に踏み切ったこと等により、取引価格情報の開示は国際標準化しつつあると考えられる。これに加え、国内の国民の意識を見ても、やや古いが、平成 24 年度の国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」（有効回

答数 1708) によれば、「自身の情報開示に関する気持ち」に関する回答中、8%が「物件の所在や個人名まで公表されても構わないから情報を提供してほしい」、37%が「物件の所在は構わないが、個人名は公表しないで情報を提供してほしい」、31%が「現在の提供内容のまま個人名は公表せず、物件も簡単に特定されないようにしてほしい」、9%が「情報を提供することには反対である」、15%が「わからない」としており、開示への賛同率は、特に「現在不動産の売買を考えている者」を中心に、決して低いものではないと考えられる。(参考 13)。

また、一昨年、個人情報保護法が改正され、匿名加工情報として個人情報が明らかにならない形の加工を加えれば、従来は個人情報とされた情報の一部が本人の了解なしに解禁されることとなり、平成 29 年 8 月に施行されることになっている。現在、開示に向けた法令の整備が進行中であり、国土交通省及び民間の不動産業団体は、こうした動きを活用する余地がないのかを含め、不動産登録物件情報等の開示を進める可能性についての検討に努めるべきである。

なお、後述する不動産テックの登場により、今日、ビッグデータの蓄積・解析により、多くの既存住宅流通物件の個別の市場価額は、かなり正確な予測が可能になっており、実態的にも、個人情報保護を理由として、登録物件情報の消費者への開示を抑制することは必ずしも正当化できる状況ではなくなっている。

(不動産流通業の健全化のためにも消費者への情報開示が必要)

日本には約 12 万社の宅建業者が存在するが、不動産仲介の分野では上位大手 26 社の市場占有率が 5 割を超えるものと推計される(参考 14)。消費者への情報開示が充分に行われない中で、これらの企業が物件価格の査定や仲介手数料の設定等において影響力を行使しやすい環境が維持されるとすれば、物件の性状・品質を反映した適正な既存住宅流通物件の価格形成が行われにくくなり、仲介手数料の下方硬直性も解消しにくいと考えられる。こうした弊害を解消するためにも、登録情報の詳細化、登録義務化、消費者へのオープンデータ化を進めることが必要となろう。

#### ④価格査定システムの整備について

建物価格の査定は、建物の改修履歴・維持管理の状況に基づく減価の評価が適正に行われることが望ましい。米国では、連邦統一基準(Financial Institutions Reform, Recovery and Enforcement Act of 1989)により、金融機関・不動産業者以外の価格査定の専門家である不動産鑑定業者(アプレイザー)に鑑定を委託する仕組みが確立しており、不動産鑑定業者が、仲介不動産取引価格のみならず、金融機関によるローン提供の際の担保評価をも規定し、不動産取引の円滑化、効率化に大きな役割を果たしているとされる。これにより、

米国では良質な既存住宅の取引価格は、その性状・品質に依らない経年による一律的な下落が回避されており、活発なリセール、移住・住み替えが可能な不動産仲介取引の実現に繋がっている。

日本では、建物鑑定評価においても、築年数による減価償却を重視した税法上の査定方法が広く採用され、木造住宅の価格は20年程度を経過すれば、維持修繕の有無・程度に拘らず、市場価格がゼロとなるような取引が一般化している。このため、既存住宅市場が育たず、未だに新築供給中心の住宅市場からの脱却ができていない。今後、個別の維持管理・改修・取替の行為が網羅的に把握され、それらを反映する客観性のある評価基準が不動産仲介業者及び金融機関に受け入れられることになれば、査定を担当する民間の不動産鑑定業者（アプレイザー）の鑑定評価額が基本的に市場取引価格の在り方を決定する米国型の仕組みの導入に繋がろう。これにより、日本においても不動産評価を巡る、不動産鑑定業者、不動産仲介業者、金融機関間の健全な相互の連携関係が樹立され、適正な評価に基づく取引価格が形成・蓄積されていくことが望まれる。

#### ⑤人材教育の推進について

上述のとおり、米国では全米不動産協会（NAR）が、連邦政府、州政府、議会、消費者団体から不動産情報を取得する民間情報カンパニーと連携しながら、網羅性、透明性、正確性の高い不動産流通情報システム（MLS）を所有・運営するとともに、不動産エージェントの人材教育に多大の役割を果たしていることが知られている。このことが、不動産仲介業者間の取引ルールの厳格な運用、契約様式の標準化、ICTの活用によるビジネスの合理化等の促進に寄与することになっている。

日本においては、不動産仲介業務の中核を担う宅建士への人材教育について、不動産流通業者や業界団体が、宅建士の資質の向上のための人材教育に十分な努力を傾けていることは、これまで必ずしも明確ではなかった。

こうした中で、日本では、平成28年の宅建業法改正により、宅建士等がその職務に関し必要な知識及び能力を効果的かつ効率的に習得できるよう、法令、金融その他の多様な分野に係る体系的な研修の実施が業界団体の努力義務規定として明記されたものの（施行は平成29年4月1日）、規定内容自体が抽象的なものとどまり、これにより、不動産仲介市場において有益な役割を果たすに足る有能な仲介取引のプロの育成が進むのかどうかは今のところ定かではない。より明確な目標と人材育成プログラムが必要となっていると言えよう。

## ⑥既存住宅流通市場の効率化に資する不動産テック化の推進について

平成 27 年（2015 年）ころより、不動産情報プラットフォームやクラウドから、不動産投資、融資、売買、賃貸等の情報を迅速かつ低コストで提供するサービス、ビッグデータを解析し、人工知能（AI）を用いて物件や地域の不動産評価情報を提供するサービス、IoT モバイル端末を用いて不動産業務の効率性、生産性向上を実現するサービス、ユーザーが納得できる仲介手数料を提案するサービス、不動産を売りたい人が自分で決めた値段で物件情報を掲載できるようにするサービスなどが多岐にわたり、異業種ないしはスタートアップ企業を含む新興企業から次々に提供されるようになってきている。また、米国における MLS のオープンな不動産情報提供システムは、不動産流通データを加工・編集し直して付加価値をつけ、新しい形で消費者に情報を提供する ZILLOW、TRULIA、CompStak（参考 15）といった、高次のサービスを提供する不動産テック事業者を生み出し、既存住宅流通市場のサービスの多様化・高度化をもたらしている。さらに、最近では、ワシントン州の地域 MLS では全会員に物件案内用のキーボックスの販売と利用を義務づけ、会員同士が物件の反響・問い合わせ状況等を共有し、内覧予約等のスケジュール調整を可能とするなど、キーボックスの標準化を迅速な売買活動の開始、不動産業者の事業活動の合理化、販売促進に結び付けている。

不動産テック化の推進により、業務がテクノロジー・オリエンテッドなものに進化すれば、不動産ブローカーの業務が距離の壁を越え、例えば VR（バーチャル・リアリティ）内覧や賃貸住宅のスマートキーによる管理が広く可能となり、情報ギャップの解消に向けた新しい事業が生み出され、シェアリングエコノミーなどで導入されている他産業のビジネスモデルが既存住宅仲介の分野でも活用される余地が大きくなると思われる。また、社会の仕組みを大きく変えると言われる取引に係るブロックチェーン技術の急速な広がりもあり、将来的には、それらの既存住宅の履歴情報の収集・保存への応用のほか、宅建業の不要化、アンバンドリング化等に向かう可能性なども視野に入れ、宅建業の新しい創造的なビジネスモデルの構築に目を向けるべきであろう。

既存住宅流通市場の不透明性及び情報ギャップはここを突破口にして、大きく改善してゆく可能性があり、今後、Fintech をはじめとして、他産業で現に起きている多様なコストの削減等の動きをいかに宅建業に取り込めるのかについても注意深く観察し、迅速に対応していくことが重要であろう。

このように、宅建業が労働集約的な現場対応型の仕組みによって提供してきた従来の個別サービスは大きな転換局面にあり、IoT、Big Data、AI の時代を迎え、イノベーションを新サービスにつなげ、宅建業の競争・改革の促進により、業界全体の生産性、効率性が高まることが期待されている。

## ⑦仲介手数料について

米国の不動産仲介手数料は法的には自由化されているが、各州法のガイドラインにより売買価額の6%とする州が多く、売主が、売主、買主の両ブローカーに3%づつを支払うケースが多い（参考 16-1,16-2）。米国では、平成12年（2000年）代に入るところから、MLSによる一元的で効率的な不動産情報提供システムの整備の進展の影響もあって仲介コストが低減しているとみられる。実際、売買仲介取引全体の平均的な手数料率は5%台前半にまで低下する傾向を示しているとの研究報告もある（参考 17）。

日本の売買物件の仲介手数料は、売買価格の3%+6万円（200万円まで5%、200万円超400万円まで、4%）が上限となっている。現在の基準は昭和45年に建設大臣告示により定められた。その後50年近くが経過し、現在は、告示制定当時と同等の情報収集であれば、多くの情報がインターネットの使用等により、安価に定型的なデスクワークにより収集できるようになり、告示制定当時とは売買仲介を巡るコスト構造は激変し、特に高額物件については取引価格に比例した手数料を取る状況ではなくなっているとの指摘もあり、平均的に要するコストはかなり安価になっているのではないかと考えられる。

しかし他方、心理的瑕疵（物件そのものに瑕疵がある訳ではないが、過去に自殺者が出ていたり、殺人現場になっていたり、あるいは反社会的勢力の施設が近隣にあったりすることを指す）の有無の告知、震災に対する脆弱性の評価（MPL=Maximum Probable Loss）など、当時にはなかった新たな業務が付加され、それらがコスト増要因になっているとの意見、低価額物件について、定められた手数料収入では要するコストを償えないとの意見、賃貸仲介については、手数料上限が仲介コストを大きく下回っているとの意見などもある。

こうした中で、50年近く前に定められた手数料規定を現行のままにしておくことは、消費者利益の推進に逆行する可能性もあることから、賃貸の仲介手数料を含めて、仲介手数料のコスト構造を総括的に点検し、仲介手数料の自由化の是非、上限設定の方式等を含め、実情に即した手数料規定の在り方を検討すべきである。その際、現行の上限規制は、全国を活動エリアとする大手宅建業者の供給寡占的な市場構造とあいまって、大手宅建業者のプライスリーダーシップが発揮され、手数料率の下方硬直性をもたらしている可能性があることにも留意すべきである。

## ⑧宅建業の産業組織について

現行の宅建業法の第一条は「この法律は、宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、その事業に対し必要な規制を行うことにより、その業務の適正な運営と宅地及び建物の取引の公正とを確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化とを図ることを目的とする」となっている。



宅建業者の在り方については、物件情報囲い込みが不動産仲介業の体質改善を遅らせ、取引の効率性を阻害する恐れがあること、不良業者の市場からの退出に係る明確な基準がないこと、大手不動産仲介業者による市場の寡占化が合理的な市場価格の形成を阻害している可能性があること、性格の異なる売買・賃貸仲介業務及び住宅・非住宅仲介業務が未分離のまま同一の規制に服していること、グローバル経済の時代にあって、海外との仲介取引が十分に視野に入れられていないことなど、市場環境の整備の面から検討すべき課題は少なくないと考えられる。

また、新しい不動産テックの動きに対応するため、金融商品取引法等が採用するような書面ベース、対面ベースに限定されない取引形態の導入、消費者の不動産リタラシー等に合わせて重要事項説明義務を課する適合性原則の適用などが検討されるべきである。

さらに、宅建業者の体質改善が促されるよう、宅建業者の評価を消費者側から行えるレーティングシステムの導入や現状ではわかりにくい不良不適格業者に関するネガティブ情報（参考 18）の開示の促進により、宅建業者の市場行動の成果を表示し、宅建業者の不適切な行為の抑止効果を高めるべきである。

いずれにしても、現在の宅建業法が規定する「宅建業の健全な発達」という文言が実効性のある施策で裏付けられるよう、不動産行政のサイドから一層の努力が望まれる。

## 終わりに

米国における不動産仲介市場は、高い倫理観の保持を標ぼうする民間業界団体 NAR が消費者利益を確保することこそが自らの生きる道であるという信念のもとに、会員制組織の下で、自前の財源を調達して構築した網羅性、透明性、正確性の高い不動産流通情報システム（MLS）を所有・運用している。そして、MLS を適切に機能させるために、仲介業務に携わる不動産エージェント等の人材教育を推進することによって、自主的に設けた物件囲い込みの抑制、物件登録規制の整備、登録物件処理状況の表示をはじめとする各種のルール of 厳格な運用を可能とし、最近ではキーボックスの利用により、会員同士が物件の問い合わせ状況を共有できるようにするなど、不動産テック化時代の到来に備えた積極的な対応を進めている。

他方、日本では宅建業法が民間の不動産仲介取引を規制しており、民間不動産仲介業界は、どちらかと言えば、行政の対応を待って受け身で適応するという構図であり、レイズデータの登録・活用、物件囲い込み等への課題に対する対応も、現在のところ、行政を含めて後追的なものになりがちであり、時代が求める先進性に欠ける面は否定できない。

このため、行政は、引き続き、既存住宅流通市場が消費者のニーズに応えられる市場環境の形成・整備に努めるとともに、実態を一番よく知る既存住宅流通業界自身が、自らの行動が既存住宅流通市場の質と国際的な日本の既存住宅流通市場の信認のレベルに影響を

与え、今後の既存住宅の取引量、既存住宅の価格の動向を左右し、ひいては個人の幸福や社会の発展をも決定する重要性を持っているという公共的な使命を自覚した上、米国の先例に学び、網羅性、透明性、正確性を備えた既存住宅流通情報システムの整備により消費者利益の確保の視点に立脚したビジネスモデルを強化することが既存住宅流通市場の拡大と業界の発展の鍵であることを認識し、不動産仲介取引の効率化、完全・安心な取引の実現のため、今こそ将来に向けたトータルなビジョンをもって、主体的・創造的な活力を一層発揮することが強く望まれるところである。

以上

## 不動産流通に関する研究会報告書 参考資料 (目次のみ)

(参考 1) **各専門家による業務の分担の実例**

(参考 2) **宅地建物取引業法の一部を改正する法律(平成 28 年 6 月 3 日公布)の概要**

(参考 3-1) **情報開示方法と開示項目(日本と米国カリフォルニア州の比較)**

(出典) 齊藤広子、中城康彦、小川清一郎(2012)「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、136 項、表 11

(参考 3-2) **州法が規定する情報開示の項目と責任者(米国カリフォルニア州)**

(出典) 齊藤広子、中城康彦、小川清一郎(2012)、「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、134 項から抜粋

(参考 3-3) **カリフォルニア州 TDS 書式**

(出所) カリフォルニア州のブローカー Leopold A Rodriguez のホームページより、FSBO 向け disclosure のサンプル。<http://www.fsbo-attorney.com/address-tds.pdf>

(参考 3-4) **社会資本整備審議会産業分科会不動産部会報告「改正宅地建物取引業法の施行に向けて」  
(平成 28 年 12 月 26 日) (抜粋)**

(参考 3-5) **全宅連の物件状況確認書(告知書)**

(参考 3-6) **物件の告知書に対する評価**

(参考 4) **MLS が提供する情報項目**

(出典) 小林正典「米国ワシントン州の不動産取引におけるMLS等の民間機関の役割」(日本不動産学会 2015 年度秋季全国大会(第 32 回学術講演会) 論文集 査読付き論文) から抜粋。

(参考 5) **米国 MLS について**

(出典) ・JARECO(日米不動産協力機構)資料による。  
・「米国不動産流通市場調査視察団報告書」(平成 27 年 2 月)(一財)不動産流通経営協会  
(<https://www.frk.or.jp/suggestion/2015usasisatu.pdf.pdf>)

(参考 6) **登記簿による取引価格情報の入手可能性**

(出典) ジョーンズラングラサール(JLL)「不動産市場透明度調査」(2016)による。

(参考 7) **指定流通機構への登録が義務付けられている情報等**

(出典) 「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会(平成 24 年 7 月)」国土交通省

(参考 8) **取引態様別の登録件数および成約件数シェア(全国)**

(出典) 不動産流通推進センター「指定流通機構の活用状況について」

(参考 9) **売買、交換の媒介契約の種類と内容**

(参考 10) **国土審議会土地情報 WG 中間取りまとめ骨子 (2003.7) (抜粋)**

(参考 11) **韓国の不動産取引における情報登録・開示制度について**

(出典) ・国土交通省「海外建設・不動産市場データベース」  
・不動産適正取引推進機構(2011)「韓国の不動産取引制度に関する研究(その1)」

(参考 12) **台湾の不動産取引における情報登録・開示制度について**

(出典) ・台湾内政部 2012/11/6 報道資料  
([http://www.moi.gov.tw/english/english\\_news/news\\_detail.aspx?sn=6128](http://www.moi.gov.tw/english/english_news/news_detail.aspx?sn=6128))  
・内政部 不動産取引情報オンラインデータベース (<http://lvr.land.moi.gov.tw>)  
・国土交通省「海外建設・不動産市場データベース」

(参考 13) **自身の情報開示に対する気持ち**

(出典) 国土交通省「平成 27 年度土地問題に関する国民の意識調査」による。設問は「国土交通省が提供している取引価格等の情報は、現時点では、個別の物件が容易に特定できないように配慮し、取引当事者の氏名や物件の詳しい所在等の情報は提供していません。このことについて動お考えになりますか。この中から一つお答えください」である。

(参考 14) **不動産流通に係る大手 26 社のシェア推計 (平成 27 年) (万件、%)**

(出典) 不動産流通推進センター資料による。

(参考 15) **先進的な不動産テック企業例**

(出典) 谷山智彦『「不動産と金融の融合」から『不動産と情報技術の融合』へ』野村総合研究所 金融 IT フォーカス 2015 年 7 月号。([http://fis.nri.co.jp/ja-JP/publication/kinyu\\_itf/backnumber/2015/07/201507\\_05.html](http://fis.nri.co.jp/ja-JP/publication/kinyu_itf/backnumber/2015/07/201507_05.html))

(参考 16-1) **ワシントン州における平均的な住宅取引の手数料**

(出典) 小林正典「米国ワシントン州の不動産取引におけるMLS等の民間機関の役割」(日本不動産学会 2015 年度秋季全国大会 (第 32 回学術講演会) 論文集 査読付き論文) から、図 1、図 2 を引用

(参考 16-2) **日米間における消費者の不動産流通コスト比較**

(出典) 「米国不動産流通市場調査視察団報告書」(平成 27 年 2 月) (一財)不動産流通経営協会)

(参考 17) **米国における既存住宅売買仲介手数料の推移**

(出典) 1991-2005 年: "COMPETITION IN THE REAL ESTATE BROKERAGE INDUSTRY " U.S. Department of Justice による (H. Kent Baker and Peter Chinloy (2014) *Private Real Estate Markets and Investments*, Oxford University Press の Figure 13.4 を基にする)。

(参考 18) **宅建業法監督処分件数の年度別推移**

(出典) 国土交通省調べによる。