

日本における不動産取引価格の透明性に関する一考察

児島 幸治*

Effects of Price Transparency in the Japanese Real Estate Markets

Koji KOJIMA

概要：日本の不動産流通市場においては、情報の非対称性、制度の不備による多くの問題が存在する。本稿では、不動産取引価格の透明性の向上について、とくに不動産取引の成約価格の公開が全面的に行われている米国の制度、事例と、対照的に行われていない日本の制度、事例について概説する。

Abstract :

The purpose of this paper is to introduce and analyze information asymmetry problems in the Japanese real estate markets. It describes problems in current practices in the Japanese real estate industry and suggests potential improvements by introducing more transparent disclosure system adopted in other countries such as the United States.

キーワード：不動産、情報の非対称性、不動産テック

1. はじめに

日本における不動産流通市場における大きな問題は「情報の非対称性」¹⁾が著しいことではないだろうか。もちろん、大型の商業不動産等については、J-REIT（不動産投資信託²⁾）が2001年9月以降多数上場し、それに伴って売買価格情報も公開されるようになってきている。しかし、一般的に個人が中古不動産（戸建て・マンション）を購入しようとする際にはどうだろうか。中古不動産の購入を検討する個人・法人が情報収集のために参照できる不動産情報ポータルサイトなどは多

く存在する³⁾が、それらに掲載されている不動産価格は、実際の取引成立価格である「成約価格」ではなく、売り手側の売却希望価格である「募集価格」の情報を基礎としている場合が多く、実際の成約価格よりも高い金額である場合が多いと考えられる。日本においては、成約価格情報が社会一般に共有されずに個人情報扱いされていることも一因であると考えられる。

さらに、日本における不動産流通市場においては、既存住宅（中古住宅）の流通市場の規模が新築住宅の市場と比較して、そして諸外国と比較しても著しく小さいという現状が指摘されている。

*関西学院大学国際学部教授

1) Akerlof (1970)。品質を良く知る売り手側と購入するまで品質が分からない買い手側の間に存在する情報の非対称性のために様々な問題が生じる。日本の不動産市場について情報開示が乏しいという問題を指摘する声は多い（例えば、https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00180/ および大橋 (2017), 小林 (2013), 住宅新産業研究会 (2015)などを参照)。

2) J-REITについては、<https://j-reit.jp/>などを参照されたい。

3) 例えば Home's, SUUMO, アットホーム, Yahoo! 不動産, といったサイトでは賃貸, 新築マンション, 中古マンション, 新築・中古一戸建て, 土地等の物件除法を検索することができる。

国土交通省（2013）の報告によれば、2008年時点における全住宅流通量（中古住宅流通+新築着工）に占める中古住宅の流通シェアは約13.5%で、この割合は過去の調査時と比較して増えているものの、90.3%の米国、71.1%の英国、59.4%のフランス（2009年）と比較すると相当に低い水準となっている⁴⁾。さらに、中古住宅流通市場の未成熟さから、世帯当たりの住み替え可能性が、米国や英国と比較して約1/3~1/4と低いことも問題として指摘されている⁵⁾。

空き家率の上昇も問題である。総務省による2013年時点の調査⁶⁾によると日本の総住宅数は2013年10月1日現在において、6063万戸で、1998年の調査時との比較で1000万戸以上増加している。そのうち空き家は2013年で820万戸となり、総住宅に占める空き家率は13.5%におよび増加傾向が続いている。国土交通省による2014年の空き家の実態調査⁷⁾は、2013年の総務省による調査対象となった住宅の戸建て空き家等を対象とした無作為調査を行い、腐朽・破損がある戸建て空き家の割合が4割以上にのぼることを明らかにしている。さらに、野村総合研究所（NRI）による2016年公表の調査によれば、2030年の総住宅数は約7130万戸へ増加し、空き家数は2170万戸（空き家率は30.4%）に増加することが予測されている⁸⁾。

中古住宅の流通の活性化、資産価値を向上させ

るためには、不動産取引市場の活性化が重要である。そのための情報整備として、市場参加者（特に買い手側）への十分な情報を提供する体制を整え、不動産流通市場の透明性を向上し、市場参加者が安心して取引を行える環境作りが不可欠ではないだろうか。2012年に閣議決定された『日本再生戦略』においても、「不動産流通システムの改革に向けては、不動産取引の透明性・効率性や事業者のコンサルティング機能の向上、建物評価手法の見直し、不動産価格指数の整備や不動産情報ストックの充実等を推進し、不動産流通市場の活性化を図る⁹⁾」といった方針が打ち立てられている。

諸外国では、土地の実際の取引価格である成約価格情報が広く一般に公開されている¹⁰⁾。国土交通省（2008）の指摘にもあるように、「適正な土地利用と適正な地価の形成を市場メカニズムによる調整を通じて実現するためには、市場において多様な選択の中で自らの責任で取引しようとする国民の不安感を軽減し、取引主体間の情報格差を極力縮小した透明性・公正性の高い市場を形成することが重要」であり、「取引価格情報を整備し適切に提供していくことが益々重要な課題」となっている。

また、不動産関連の情報の非対称性による悪弊として、問題視されている不動産業界の慣行としての「物件の囲い込み問題」も指摘される¹¹⁾。不

-
- 4) 国土交通省「中古住宅流通促進・活用に関する研究会（参考資料）2013年6月」。<http://www.mlit.go.jp/common/001001913.pdf>
 - 5) 中古住宅市場の活性化については、中古住宅そのものの品質情報について、専門家による調査（インスペクション）を行い、その住宅診断の項目を開示する方向での法改正などが行われている。本稿では紙面の制限もあり、成約価格の公開という点に焦点を当てるために、中古住宅そのものの品質情報の開示に関する内容は分析の対象としない。情報の非対称性のもとにおける、中古住宅価格と住宅性能などの関係についての研究については、原野他（2009）などを参照されたい。
 - 6) 総務省統計局『平成25年住宅・土地統計調査～空き家等の住宅に関する主な指標の集計結果』<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/topics/topi861.html>
 - 7) 国土交通省住宅局『平成26年 空家実態調査 集計結果』<http://www.mlit.go.jp/common/001110681.pdf>
 - 8) 野村総合研究所『News Release』2016年6月7日。http://www.nri.com/media/PDF/jp/news/2016/160607_1.pdf
 - 9) 2012年7月31日閣議決定「日本再生戦略」について、60頁。<https://www.cas.go.jp/jp/seisaku/npu/pdf/20120731/20120731.pdf>
 - 10) 英国、米国、フランス、韓国、香港、シンガポール、オーストラリアなどの諸国は、不動産取引時の登記情報や契約書情報を基にした取引価格情報をデータベースとして整備し、開示している。<http://www.mlit.go.jp/singikai/kokudosin/tochi/kikaku/18/images/06.pdf> および <http://www.mlit.go.jp/common/000221222.pdf>
 - 11) 週刊ダイヤモンド編集部『大手不動産が不正行為か 流出する「爆弾データ」の衝撃』2015年4月13日号。<https://diamond.jp/articles/-/69998>

不動産売買において仲介業者は売主・買主から仲介手数料を得るが、片方からだけでなく、売主・買主双方から手数料を得る「両手仲介」という慣行が多くみられる。物件の囲い込みとは、「売り主と媒介契約を結んでいる不動産仲介会社が、他社から物件照会があっても「すでに他の客と交渉中」などと偽って物件を渡さず、両手取引を狙うケース」¹²⁾であり、日本において多くの不動産会社で行われているのではないかと疑われている行為である。

総合不動産サービス企業である JLL 社¹³⁾が 109 カ国に対して行った 2016 年版グローバル不動産透明度調査では、日本の不動産透明度の順位は総合 19 位となっている。英国 1 位、オーストラリア 2 位、カナダ 3 位、そして米国が 4 位である。日本の順位は前回 2014 年の調査では 26 位であったため、透明度の改善が進んだとは考えられるだろう。ただ経済規模に比較してこの順位は決して満足できるものではなく、より改善が必要であると思われる。不動産透明度と不動産活動（投資、開発、賃貸）の関係は過去の透明度調査でも明らかにされており、JLL 社の調査によれば、世界における商業用不動産に直接投資された金額の 75% 近くが不動産透明度の高い国 10 カ国に集中している。投資家はより正確、詳細、かつ適時的な市場データや、パフォーマンス測定データを求めており、「不動産テック」分野における技術革新と急成長も不動産透明度の向上に大きく貢献している。同社の大東雄人氏（リサーチ事業部アシエートディレクター）によれば、「日本の透明度を高めるために改善すべき項目は、「市場ファンダメンタルズのデータ」、「テクノロジー」、「価格情報の開示」、「サステナビリティ」、「テナントサービス」、「規制・監督」の 6 つがある。このうち「価格情報の開示」に関しては、一つのアイデ

アとしては、登記簿への価格の記載がある。台湾では既に取り組みされており、台湾の透明度は向上した¹⁴⁾との指摘がある。

また、日本の不動産取引市場の国際化が遅れているという指摘もある¹⁵⁾。世界の商業用不動産市場において、規模としては日本は世界全体の約 10% を占め、世界 2 位（1 位は米国、3 位は中国）となっているが、東京を例にとると国内取引が約 90% を占めており、クロスボーダーの取引が進む諸外国の主要都市（ロンドンは約 60%、ニューヨークは約 30% がクロスボーダー取引）と比較しても割合が低くなっている。そのような状況を改善し、海外資金によるインバウンド投資を増加させるために、不動産情報の透明性の向上、情報収集コストを減らすことの重要性が指摘されている¹⁶⁾。

このように、日本の不動産流通市場においては、情報の非対称性、制度の不備による多くの問題が存在する。本稿では、不動産取引価格の透明性の向上について、とくに不動産取引の成約価格の公開が全面的に行われている米国の制度、事例と、対照的に行われていない日本の制度、事例について概説する。次節では、日本における不動産取引価格の公開制度、問題点、昨今の動向について述べる。3 節では不動産取引価格の透明性向上をはかった施策が近年多くとられており、流通市場の大きさも世界一である米国を例に、米国における公開制度の変遷と、昨今の動向について述べる。特に、不動産テック分野における不動産価格の透明性に影響を与えることが期待される新しいサービスについて紹介する。4 節では、資産価格情報の透明性が向上することにより、資産価格にどのような影響を及ぼすかについて検証した理論的、実証的な研究のいくつかをとりあげ、不動産取引価格の透明性が向上することによる経済的な

12) 同上。

13) JLL 社（ジョーンズ ラング ラサール株式会社）は、世界の不動産市場の透明度を独自に収集した情報をもとに分析し、グローバル不動産透明度インデックスを 2 年に一度発行している。

14) 平成 28 年度第 1 回「海外不動産取引研究会」議事概要より大東氏の説明としての記述の一部を引用（http://www.retio.or.jp/research/pdf/kaigai_16_001_00.pdf）。

15) 国土交通省『不動産市場の国際化に向けた環境整備』2016 年 4 月。（<http://www.mlit.go.jp/common/001129624.pdf>）および荒井（2013）を参照されたい。

16) 同上、学識者のコメントによる。

影響について考察する。5節で現時点における制度上の改善の必要性について論じる。

2. 日本における 不動産取引価格と情報公開制度

日本においては、個別不動産の取引価格情報（成約価格情報）を調べようとしても、容易に利用可能なデータベースが存在しないために、正確な価格情報を得ることは非常に難しい。例えば、国土交通省の「土地総合情報システム¹⁷⁾」を用いて不動産取引価格情報検索を行った場合、調べたい地域の町名、最寄り駅からの距離（分）、取引時期、土地面積、建物面積、取引価格（総額）といった情報を得ることはできるが、住所、売主買主情報などは一切公開されていない。また、登録されている取引価格情報も、不動産登記簿の異動情報に基づいて国交省が行っている任意のアンケート調査（webによる回答も可能）の結果に基づいているので、正確性にも疑問が残る。

その他の公開情報としては、路線価（毎年7月に公表される相続税の算定に用いられる評価額であり、公示地価、実勢価格、不動産鑑定士による意見などを取り入れて計算される）、固定資産税評価額（3年ごとに見直しされる固定資産税の算定に用いられる評価額）、公示地価（地価公示法に基づく、国交省による毎年1月1日時点における標準地の価格調査、土地総合情報システムで検索可能）、などがあるが、こちらも取引価格情報を知るために適した情報とは言えないだろう。不動産業者間物件情報交換ネットワークシステムの「レイズ」(REINS, Real Estate Information Network)も存在するが、原則として宅建業者にのみ利用が可能であり、さらに登録されている成約価格情報も、情報の通知が努力義務規定であるため、必ずしも網羅的なデータベースとはなっていない。

不動産取引の成約価格のデータベース化は成約

情報とプライバシー（個人情報保護）との関係¹⁸⁾からも賛否両論がある。ただ、土地基本法における公共福祉優先の基本理念に照らし合わせれば個人情報保護に配慮しつつ成約価格情報の提供を行うことには合理性があると考えられる。成約取引価格を登記手続きの際に届け、それによって登記簿情報が蓄積され、公開されるといった実務が行われている国は、後述するが米国を含め多く存在している。こういったデータベースが構築されれば、不動産取引における透明性が大きく向上し、不動産取引の活性化、海外からのより多くの資本の流入という効果が見込まれると考えられる。しかし、国交省が毎年実施しているアンケート調査（不動産の取引価格情報の提供に関する国民の意識調査¹⁹⁾）の結果では、成約取引価格情報の開示について、物件所在地や個人名まで公表されてもかまわないという回答者数は1割未満であるという結果であり、情報公開に関する理解が進んでいるとはいえない。

JLL社の調査による不動産透明度の上位の国々では成約取引価格を登記簿に記載したり、その登記簿情報をweb開示したりしているため、そういった価格情報を用いたzillow.comなどのサービスも充実している。日本における不動産取引の活性化、価格の透明性の向上には、成約取引価格のデータベースの作成、情報開示が不可欠であると考えられる。

国土交通省の取りまとめた有識者による「不動産流通市場活性化フォーラム」の提言（2012年6月）では、「価格に関する情報の提供方法について、米国のMLS (Multiple Listing Services) を一つの参考にしつつ、電子的な環境が整備された状況の中で、日本における不動産流通を適切に促進させていく観点から、成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるのか等について検討が必要である。そして、我が国においては、価格の妥当性の証明が不十分であることが阻

17) 土地総合情報システム。http://www.land.mlit.go.jp/webland/。具体的な使い方については、例えばhttps://real-tips.info/torihikikakaku-data-bunseki/ に詳しい。

18) 国交省 土地/建設産業局 不動産課『不動産流通市場における情報整備のあり方研究会「レイズ機能の充実の必要性」(2012年8月)』http://www.mlit.go.jp/common/000221115.pdf に詳しい。

19) 2018年に行われた調査結果についてはhttp://www.mlit.go.jp/common/001242752.pdfを参照されたい。

害要因になっていると思われる。今後は、国交省の不動産の取引価格情報提供制度など取引価格に関する情報のPR・活用も重要である²⁰⁾と指摘している。

同じく国土交通省の取りまとめた有識者による「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」の中間取りまとめ（2012年9月）によれば、「不動産物件情報提供の充実及びそのためのシステム等の整備など、中古住宅市場を中心とした不動産流通市場における「情報の非対称性」を克服するための方策について、その必要性が改めて指摘されている。また、我が国の不動産流通システムの中核である指定流通機構（前述「レイنز」）についても、情報の提供及び活用のあり方について議論する必要性」と指摘されている。

さらに、「不動産の価格に関する情報、履歴情報、物件調査に必要な情報等の情報ストックをインターネットによって提供可能な仕組みを整備すれば、宅地建物取引業者、消費者、金融機関等の情報収集に要する時間が短縮されるため、物件滞留時間も短縮されて効率的な市場となることが期待される」一方、他国における状況として、「先進諸国はいずれも投資環境を整えて自国の不動産市場へより多くの投資資金を呼び込むための方策を講じており、何の対策も講じない場合には、我が国が取り残されることが危惧される。不動産情報を市場へ提供して透明性を高めることは、投資環境整備の要の一つでもあり、情報ストックの整備・提供によって、欧米諸国の諸都市のように透明性の高い市場環境となることが期待される」と指摘されている。このように、現在の日本の不動産流通市場には多くの不備があり、情報整備を進め制度を改善することにより、「個々の取引に即して見れば、情報整備が進むことにより優良なストックの差別化が図られ、売買価格の上昇につながる物件も増加し、そのことが売却収入の増加、資産価値の増加、仲介手数料の増加にもつながるという効果」が期待され、「不動産流通市場全体で見れば、不動産流通市場の信頼性の向上、物件の差別化による淘汰に基づく既存ストックの品質

の向上、取引の活性化及び潜在的需要の喚起による市場規模の拡大という効果をもたらす」と指摘する。「不動産流通市場における情報整備・提供の充実を進め、透明性の向上を図ることは、消費者にとって信頼できる円滑な不動産取引の実現に資するものであり、上述の通り、ひいては市場規模の拡大・資産価値の向上、経済全体の活性化につながるものである。言わば消費者、関係事業者、そして日本経済全体にとって有益な三方一両得をもたらすものであり、関係者間の連携により総力を挙げて取り組むことが望まれる。この点については、特に売り主の理解を得ることも重要である。市場の実情を見れば、現在は売り主には住宅履歴等の情報を整備し、売買に当たりそれを開示・提供するインセンティブが十分に与えられていないが、それらに的確に対応することが結局は自らの所有する住宅の資産価値を高め、あるいは再販価格を上昇させることにつながることにについて、今後は積極的な周知に努めるべきである」と、不動産流通市場における成約価格情報を含めた情報の透明性の向上がもたらす便益について指摘する。

ただ、不動産成約価格について、その一般への公表・利用については、「不動産売買をしたことがある層を中心に賛成派が増加傾向にあるが、自分自身の取引が一般に知られることについては、物件が特定できる方法よりも物件が特定できない方法を了承する者が圧倒的に多数となっている」と、情報公開の利点について必ずしも世間一般に認識がされていない状況についても指摘している。それらを解決するために、現状のレイنزの機能改善、そしてオープン化、個人情報保護の観点からの秘匿処理のあり方、成約情報提供の意義を浸透させ理解を深める啓蒙活動の重要性について言及がなされている。

繰り返しになるが、日本における不動産流通市場の問題としては、不動産成約情報が共有されていないことが大きな要因であると考えられる。これについては、民間の企業も含めて、不動産テックと呼ばれるサービスが広がっている。不動産テ

20) 不動産流通市場活性化フォーラム（2012）3頁。

ックとは「情報通信技術を大幅に活用した不動産サービスをいう。「不動産」と「技術 (Technology)」を組み合わせた造語で、英語の Real Estate と組み合わせると「Re:Tech」とも言われる」と定義²¹⁾される。不透明な不動産の取引価格を可視化していくためのサービスが多く提供されている²²⁾。荒木 (2018) によれば、現時点 (論文発表時の 2018 年 5 月) において、約 100 社程度存在し、不動産価格査定サービスの会社が多い。荒木 (2018) は不動産テックサービスを 3 つの群に分類している。1 つは不動産に関するデータや情報を集約し、分析・解析をすることで不動産価格等に関する新たな付加価値を生み出し情報提供するサービスである。2 つは不動産に関連するヒト・モノ・カネをマッチングさせるプラットフォームサービスである。最後に不動産の取引・管理等の業務支援のサービスである。本稿では、不動産取引の活性化、流動化、不動産価格の透明化への貢献が多いと考えられる 1 と 2 のサービスに関して後述する。

また、谷村 (2016) によれば、人工知能とビッグデータを用いた不動産の分析サービスとしては後述のサービスに加えて、「Gate、不動産価格推定エンジン、富士太郎、全国マンション価格まるわかりマップ、HonMa、マンションマーケット、VALUE、GEEQ」といったものがある。こういったサービスが増加することで、不動産市場の透明性向上への寄与が期待されている。

不動産の価格の透明性を向上しようとする日本における最近の試みをいくつか紹介する。まず、国土交通省による、不動産価格の指標の (不動産価格指数 (住宅)) の試験運用である。年間の住宅地、戸建住宅、マンション (区分所有) の不動

産の買主への取引価格等についてのアンケート調査結果のデータをもとに、全国、地方ごとに、価格指数の月別変化、対前年同月比などのデータを 2008 年 4 月分から毎月公開している²³⁾。2016 年 4 月からは国土交通省による不動産価格情報の土地総合情報システムも提供されている²⁴⁾。

不動産ビッグデータを収集し、活用しようとする企業として、Leeways 株式会社がある²⁵⁾。同社の HP によれば、不動産取引市場を閉鎖的な市場から、人工知能を使った分析技術を用いて、透明性の高い取引環境を提供するとしている。具体的には、2008 年より「5000 万件を越す不動産ビッグデータを収集、蓄積、及び地域データ (人口統計、地価、商業度合など統計情報) をインデックス化」することで不動産の投資価値を評価する手法を用いている。

また、リブセンス株式会社 (東証一部上場) は「ビッグデータを用いた透明性の高いデータ算出によって、市場価値と治安・地盤等の評価をオープン化」²⁶⁾ IESHIL (イエシル) というサービスを提供し、不動産物件価格のリアルタイムにおける査定や物件情報詳細の提供サービス、コンサルティングサービスを提供している。

不動産・住宅情報サイト「Lifull Home's」を運営する株式会社ライフフル (東証一部上場) は、日本だけでなく子会社を通じて海外においても不動産情報を提供している²⁷⁾。同社社長の井上高志氏への 2016 年のインタビューにおいてこのように語っている²⁸⁾。「日本の不動産業界には不透明なところがあり、それを解消することを目指している会社です。HOME'S という場で、不動産に関する情報や評価を可視化、日本にある物件についての情報はすべてここにあるという状態をまず作

21) 株式会社 不動産流通研究所の定義による (<https://www.re-words.net/>)。城川・大越 (2017) および谷山 (2016) も参照されたい。

22) 最新の日本における不動産テック企業については、不動産テック協会 HP に詳しい。 (<https://retechjapan.org/>)

23) 国土交通省 HP 参照。 (http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk_5_000085.html)

24) 国土交通省 土地総合情報システム (<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>) は、不動産の取引価格、地価公示・都道府県地価調査の価格を検索することができるサービスである。

25) <https://leeways.co.jp/company/>

26) <https://www.sumave.com/about-livesense/>

27) 同社子会社の Trovit により、不動産情報を海外でも提供している。

28) ZDNet Japan によるインタビュー記事「不動産業をデータとテクノロジーで徹底的に可視する」 (<https://japan.zdnet.com/article/35083688/>)

ろうとしています」。そして、それらの具体的な試みとして、2015年10月に同社が発表したマンションの参考価格を地図上で可視化できる「プライスマップ」²⁹⁾を提供している。さらに同氏は日本における不動産業界の問題点として、「不動産業界は情報の非対称性があるところに、ビジネスの旨みがある」、「私が問題視しているのは不動産業での“囲い込み”の問題です。囲い込みというのはまさに恣意的に情報の非対称性を作って、そこで自社の利益をとっているというスタイルです。つまりは他の業者さんから引き合いが来ても、自社ネットワーク内で売主と買主両方から不動産売買の際に発生する手数料の獲得を狙う背任行為です」と厳しく断じている。

また、同社横山貴央氏の発言³⁰⁾として、「国土交通省の住宅価格指数は公的機関が発表するもので、高い信頼性があるものの、登記移転及びアンケートを用いた成約時価格データを用いるため、指数の発表までにタイムラグが生じてしまう」こと、「既存住宅流通価格情報についても、登記移転情報、REINS掲載情報、不動産ポータルサイト情報等情報の保持主体が分散しており、網羅できる主体が存在せず、「真の市場価格」推定が困難」なため、「不動産取引価格情報提供の充実を図り、ビッグデータを活用し、より即時性が高く、多国間で比較しやすい指標を整備すること」の重要性が指摘されている。

また、巻口(2017)の指摘するのは、米国と日本の不動産取引における情報の透明性の違いであり、米国では後述するMLSという取引データベースに不動産の仲介業者が必ず物件を登録する義務が罰則を伴って存在するのに対して、日本のREINSでは特定物件の取引以外は登録義務がなく、罰則規定も十分ではないため、効率的な物件情報収集ができず、「囲い込み」、「値ごなし」、「入居者偽装」といった問題が発生していると指摘する。

日本においても不動産テックによるサービスの躍進により、不動産取引価格の透明性が向上して

いると言えるが、注意しなければいけない点もある。川戸(2018)が指摘するのは、不動産テックが提供する不動産価格推定サービスなどで用いられている元データが、成約価格ではなく、募集価格に基づいた参考値であることである。既に述べたように、不動産の成約価格は売買当事者しか知らないためであり、国土交通省への売買当事者へのアンケート調査の提出の要請はあるが、強制ではなく、さらに個別の取引を特定する形での不動産の成約価格の公表は行われていないのが実情である。不動産テックの用いるデータが成約価格ではなく、募集価格を基にしていることには注意が必要である。また、サービスの提供範囲が都市部に限られることも多く、さらに、中古マンションに関する情報の提供は多いが、個別性の高い中古戸建に関する情報は少ないといった問題も存在する。

3. 米国における 不動産取引価格と情報公開制度

米国には、全米不動産協会(National Association of Realtors, NAR)が存在し、130万人の会員、全米各地に約1200の支部を有する。米国の不動産物件情報を提供するシステムとしてはMultiple Listing Service (MLS)が存在する。MLSは現時点では900程度存在し、全米各地域において透明性の高い不動産関連情報を開示している。小林(2017)によれば、「全米で約900のMLSが存在(10年前には1400超のMLSがあった)し、そのほとんどがNARの所有・運営するMLSであり、12のMLSが独立系民間のMLS(Greater Boston Region, Chicago等)であり、MLSの情報項目・仕様・運営方針はRETS(Real Estate Transaction Standard)により、統一化されており、RESO(Real Estate Standard Organization)という組織が制定している。また、約900あるMLSのうち250程度の各MLSの代表による理事会(Council of MLS)において情報共有、運用改善が定期的に図られている」。

29) <https://www.homes.co.jp/price-map/>

30) http://www.retio.or.jp/research/pdf/keizaibunseki_16_003_00.pdf

さらに小林 (2017) によれば、「MLS の機能・役割としては各地域の不動産情報の整備提供のみならず各地域統一の専任代理契約書 (Listing Agreement) の整備・管理がある。不動産事業者は必ず営業区域の MLS に所属することとされており、事業者は地域の統一契約書を利用することが決められている。売主が把握・提示する Seller Disclosure Form (物件状況確認書) は州政府が決めているがそれ以外の契約書類・様式は MLS が作成している。標準統一様式を全事業者が使用することで消費者保護につなげている」。

MLS の 1 つであるワシントン州の North West MLS (NWMLS) を例にとれば、「提供される不動産に関する情報項目は、「Owner Information (所有者情報)、Location Information (物件及び周辺の詳細情報)、Tax Information, Assessment & Tax (税情報)、Characteristics (建物の設備・性能関連の情報)、Estimated Value (価格)、Listing Information (物件概要)、Market Sale & Sale History (周辺市場動向)、Mortgage History (住宅ローン履歴)、Foreclosure History (競売履歴)、Property Map (地図)、Summary Statistics (市場統計概要)、Details Grid (地理空間情報)、Market Conditions (近況市場動向)、Financial Health (経済指標)、Neighbors Details (物件周辺の詳細地域情報)、Demographics (当該地区の人種・年収等の情報)、Schools (学校区情報) 等の情報項目」であり、「NWMLS は地域の行政機関 (登記所、市区町村、州政府等) と連携し地域情報を MLS のシステム上で統合・整備している」のである³¹⁾。このような形で、網羅的に個別の不動産情報がワンストップで提供されていることが、米国における不動産取引の活性化に資していると考えられよう。

(財) 不動産流通近代化センター (2009, 4 頁) による調査によれば、米国では、NAR の web サイトで「取引価格等の成約物件情報については、2008 年のサイト再構築以前は NAR 会員のみ閲覧が認められていたが、サイト再構築の後、一般

消費者も無料で情報を入手することができるようになった。現在、NAR サイトからは、6 ヶ月以内に売買された成約物件について、取引価格を含む個別の物件情報を入手することができる。物件検索に際しては、地図検索あるいは住所・郵便番号検索を用いて、検索エリアを絞り込むことができるようになっており、また、建物条件を指定して、物件を特定化することも可能となっている。検索した物件については、物件の写真や建物種別、所在地 (番、号まで)、取引日、間取り、土地面積、建物面積などの詳細情報が閲覧可能となっている。」

このような情報が幅広く公開されるようになり、どのような不動産情報サービスが米国で展開されているのか。2006 年に米国ワシントン州シアトルで創業された Zillow 社は、不動産検索のサービスを提供する web サイトでは全米最大のシェアを占める企業である。掲載されている不動産物件数は全米各地で 1 億を超えるものとなっている。Zillow 社は常に全米各地の MLS の情報を入力し、zillow.com での情報提供サービスを行っているため、利用者は物件がどの MLS に掲載されているかに関わらず、検索時点における個別不動産の予測取引価格情報やリンク先である公的機関のデータベースをみることで容易に当該物件の登記情報、固定資産税評価額およびその推移、過去の売買における価格情報を得ることができる³²⁾。

具体的に zillow.com のサイトを使用してどのような情報を得ることができるか。筆者が米国で間借りした借家を例にその利用法と得ることのできる情報について簡単に記す。まず zillow.com の web サイトを開くと、Buy、Rent、Sell、Zestimate という表示が出て、下に住所や都市名や郵便番号 (Zip コード) を入力する欄があるので、Buy を選択し、住所 (5209 Pullman Ave NE, Seattle, WA) を入力すると、家の種類、築年数、エアコンの有無、駐車場、建築面積、土地面積、寝室数、家電類、前回行われた売買の際の価格、

31) 小林 (2017), 100 頁。

32) <https://www.zillow.com/corp/About.htm> を参照されたい。

Zestimate (Zillow.com が計算したこの住宅を現時点で売却する際の予想価格)、といった情報が即座に入手可能である³³⁾。さらに、詳しく、Price/Tax History という項目をクリックすると、Price History として、前回の売買時の、市場に出された日と価格、最終的な売買日と金額が出てくる。さらに、Tax History をみると、毎年の固定資産税額および評価額(公的な機関による開示データを元に Zillow 社が一覧にしたものである)も入手可能である。

これらの検索により、この住宅が前所有者から 2012 年 5 月に 580,000 ドルで購入され、Zillow 社の現時点での査定価格は、1,591,740 ドルとなっていることを知ることができる。さらに、2000 年から 2017 年までの、固定資産税額、固定資産税評価額、変化率を知ることができ、2017 年時点では固定資産税評価額が 1,051,000 ドル、年間の固定資産税額が 10,543 ドルであることがわかる。

公的な機関による開示データも充実しており、「CountryWebsite」リンクをクリックすると、キング郡(米国ワシントン州の郡、郡庁所在地はシアトル)の査定局(Department of Assessments)の当該物件のページをみるができる。

このような個別不動産の詳細な情報開示が米国における活発な中古不動産取引市場を支えているといっても過言ではないだろう。さらに、米国における不動産テック企業による幅広いサービス提供も、このような膨大な情報開示による信頼度の高い、鮮度の高い情報開示によって可能となっているということもできる³⁴⁾。

米国調査会社 Venture Scanner によると、米国において不動産テックは 2018 年 1 月の段階で 1613 社ある³⁵⁾。荒木(2018)による不動産テックの 3 つのサービス群の分類のうち、最初の不動産に関するデータや情報を集約し、分析・解析を

することで不動産価格等に関する新たな付加価値を生み出し情報提供するサービスを提供している企業としては、Reonomy、CompStak といったサービスがある。Reonomy は、全米の自治体が出している登記情報・税務情報といった各所に点在するオープンデータを集約・標準化して提供している。CompStak は、不動産仲介業者の個別の取引データを共有化している。これらのサービスは、不動産の取引価格の透明性の向上に寄与している。

2 つめの不動産に関連するヒト・モノ・カネをマッチングさせるプラットフォームサービスを提供している企業としては、Zillow 社をはじめ、Redfin、Estatefy、Compass といったものがあり、不動産の売買・賃貸情報の提供だけでなく、Zestimate と呼ばれる推定売却価格を提供したり(Zillow)、仲介手数料の割引を行ったり(Redfin)している。このようなサービスにより、不動産市場の流動化が促進されている。

4. 取引価格(成約価格)公開の経済的影響

不動産を購入する場合に、買い手はどの不動産を購入しようかと価格と品質についての調査を行う。不動産の場合全く同じ物件というのは 2 つと存在しないが、近隣の類似物件を比較し、当該物件の過去の売買記録などについての情報についての調査を行うことが可能である。そしてその調査には時間と金銭的なコストがかかる。どのような不動産が存在し、類似の不動産の価格や品質の情報を探索し、比較検討する場合、情報収集に関するコストと、情報が正しいものかを検証するためのコストを、情報探索費用と考えることができる。

Garmaise and Moskowitz (2004) は、商業不動産の取引において、情報の非対称性が不動産取引価格および買い手に及ぼす影響を検証している。

33) 2018 年 11 月 19 日に著者が Zillow.com で住所情報を入力した時点の検索結果。

34) Zillow 社が全米の不動産市場に与えた影響については、<http://journal.firsttuesday.us/zillows-impact-on-the-real-estate-industry/62280/> を参照されたい。また、MLS による情報提供、インターネットによる不動産物件検索が、米国不動産市場に与えた影響に関する研究については、Ford et al. (2005) および Hendel et al. (2009) に詳しい。さらに、インターネット利用 (Cherif 2013)、不動産テックが住宅市場に及ぼす影響については、白川・大越(2017)に詳しい。

35) <https://www.venturescanner.com/blog/2018/real-estate-technology-sector-overview-q4-2017>

具体的には買い手は、情報優位である売り手からの購入を避け、近場で繰り返し物件を購入し、家賃の履歴情報がより長い物件を購入する傾向が明らかになっている。

Levitt and Syverson (2008) は、米国において不動産仲介業者が自分自身の不動産を売却する場合と、エージェントとして顧客の不動産を売却する場合にどのような違いがあるかを検証し、自分自身の不動産の売却時の売却価額が高く、市場に出されている日数も長いことを明らかにしている。情報量の差、すなわち情報の非対称性が、不動産取引価格に影響を及ぼしているということを示唆する分析結果となっている。

また、これらの研究に加えて、不動産取引とは直接関係はないが、Benham (1972) は、情報の価格に対して及ぼす影響について、規制を受ける医療品として眼鏡が販売されていた時代に、眼鏡に関する広告を許可している州と、許可していない州で眼鏡の価格がどのように異なるかを分析した研究である。分析の結果、規制のある州の販売者は、規制のない州の販売者よりも多くの利益を得ている（規制のある州の価格が相対的に高い）ことを明らかにし、販売者が規制を支持する理由としている。この研究を現在の日本における不動産取引市場に当てはめると、不動産の売り手が、成約価格情報が一般的に得られないことにより、超過的な利益を得ている可能性を示唆するものではないだろうか。

また、Christensen et al. (2017) は、米国に上場する鉱山会社による追加的な安全性基準などを含む社会責任開示が、年次報告書に追加的に開示することが義務づけられた際の経済的影響について分析している。この社会責任開示は、この開示規制が導入される前にも年次報告書以外の情報源、例えば米国の労働省の web サイト³⁶⁾などより利用可能であった。つまり追加的な開示規制は、幅広く利用される年次報告書において既に他の情報源により開示されている情報が追加的に開示されることの経済的影響を分析した研究であ

る。分析の結果、この追加的な開示により、鉱山における負傷件数の減少、規則違反の摘発数の減少といった実質的な経済効果があったことを明らかにしている。この分析結果の示唆していることは、より幅広く利用されている情報源より情報が公開されることにより、経済的な影響がもたらされるということであり、情報をわかりやすい形で伝えることの重要性が示唆される。

これらの研究が示唆するように、追加的な情報開示がもたらす経済的効果は大きく、日本において不動産成約価格が幅広く情報開示されることで、不動産取引がさらに活性化されるのではないかと期待される。

5. おわりに

本稿では、日本の不動産取引市場において、実際の取引価格が幅広く公表されていないことにより惹起される様々な問題を指摘した。米国をはじめとする多くの国では不動産取引価格情報が積極的に公表され、幅広く利用され、それらの情報を利用した不動産テック企業も多く存在する。日本における不動産取引のさらなる活性化、中古不動産の資産価値の増加には不動産取引市場のさらなる透明化が進むための追加的な情報開示、そしてそれを可能とする法制度の改革が不可欠であると考えられる。取引価格の幅広い公開制度が確立されることにより、不動産取引がより活性化し、多くの新しい市場が作り出されていくことを期待したい。

参考文献

(英語文献)

- Akerlof, G. 1970. "The market for lemons: Quality uncertainty and the market mechanism." *Quarterly Journal of Economics*. 84(3). 488-500.
- Benham, L. 1972. "The effect of advertising on the price of eyeglasses." *The Journal of Law and Economics*. 15(2). 337-352.
- Cherif E. 2013. "Analysis of the Internet impact on the real estate industry." *International journal of Service Sci-*

36) United States Department of Labor, Mine Safety and Health Administration (MSHA) の web サイトにこれらの情報は開示されている。(https://www.msha.gov/)

- ence, Management, Engineering, and Technology. 4 (3). 51-67.
- Christensen, H. B., E. Floyd, L. Y. Liu, and M. Maffett. 2017. "The real effects of mandated information on social responsibility in financial reports: Evidence from mine-safety records." *Journal of Accounting and Economics*. 64. 284-304.
- Ford, J. S., R. C. Rutherford, and A Yavas. 2005. "The effects of the internet on marketing residential real estate." *Journal of Housing Economics*. 14(2). 92-108.
- Garmaise, M. J. and T. J. Moskowitz. 2004. "Confronting information asymmetries: Evidence from real estate market." *The Review of Financial Studies*. 17(2). 405-437.
- Hendel, H., A. Nevo and F. Ortalo-Magne. 2009. "The relative performance of real estate marketing platforms: MLS versus FSBOMadison.com." *The American Economic Review*. 99(5). 1878-1898.
- Levitt, S. D. and C. Syverson. 2008. "Market distortions when agents are better informed: The value of information in real estate transaction." *The Review of Economics and Statistics*. 90(4). 599-611.
- (日本語文献)
- 荒井俊行「不動産取引価格およびその関連情報の公開・開示の促進について」『土地総合研究』2013年秋号, 73-84頁。(http://www lij.jp/html/jli/jli_2013/2013autumn_p073.pdf)
- 荒木康行「不動産テックの潮流と活用可能性」『NRI パブリックマネジメントレビュー』178号, 2018年5月, 1-6頁。(https://www.nri.com/~media/PDF/jp/opinion/teiki/region/2018/ck20180503.pdf)
- 大橋弘「不動産流通業と産業組織：今後に向けての研究メモ」『土地総合研究』2017年冬号, 4-9頁。
- 川戸温志「価格を可視化する「不動産テック」中古マンション市場で利用広がる」『エコノミスト』2018年4月10日号, 38-39頁。
- 国土交通省『中古住宅の流通促進・活用に関する研究会報告書』2013年6月。(http://www.mlit.go.jp/common/001002569.pdf) (参考資料 http://www.mlit.go.jp/common/001001913.pdf)
- 小林正典「不動産流通市場の活性化に向けた取組について」『RETIO』2013年1月, 88号, 52-62頁。
- 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」『RETIO』2017年1月, 104号, 61-70頁。
- (財)不動産流通近代化センター『各国のインターネットによる不動産取引情報の提供状況に関する調査報告書』2009年2月。(https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2010/11/internet.pdf)
- 城川慧一・大越利之「インターネット利用, 不動産テックが住宅取引に与える影響」『土地総合研究』2017年夏号, 164-173頁。
- 住宅新産業研究会「透明で中立的な不動産流通市場の条件」2015年11月。(http://suumo.jp/journal/wp/wp-content/uploads/2016/01/20151111_report.pdf)
- 谷山智彦「人工知能とビッグデータが変える不動産投資市場」『Financial Information Technology Focus 野村総合研究所』8-9頁, 2016年6月。(https://www.nri.com/~media/PDF/jp/opinion/teiki/kinyu_itf/2016/itf_201606_4.pdf)
- 不動産流通市場活性化フォーラム『不動産流通市場活性化フォーラム提言』2012年6月。(http://www.mlit.go.jp/common/000215139.pdf)
- 原野啓, 中川雅之, 清水千弘, 唐渡広志「情報の非対称性下における住宅価格とリフォーム」『CSIS Discussion Paper No.94』東京大学, 2009年1月15日。(http://www.csis.u-tokyo.ac.jp/dp/94.pdf)
- 巻口成憲「不動産取引における不動産テックの役割」『土地総合研究』2017年夏号, 63-72頁。