

アジア住宅流通市場における比較分析

～売り手、買い手と仲介業者の契約を中心として～

一般財団法人 日本不動産研究所 曹 雲珍
明海大学 不動産学部 前川 俊一

目次	
第一章 序論	3
1.1 研究の背景と目的	3
1.2 既存研究のサーベイ	4
1.3 研究方法	6
1.4 論文構成	7
第二章 中国の住宅流通市場のシステム	9
2.1 中国住宅流通市場の発展と現状	9
2.2 住宅流通市場の制度と法整備	12
2.3 中古住宅取引について	16
2.4 情報開示と提供サービスについて	20
2.5 まとめ	23
第三章 アジア住宅流通市場システムの比較分析	26
3.1 日本における住宅流通システム	26
3.2 韓国における住宅流通システム	38
3.3 香港における住宅流通システム	46
3.4 まとめ	54
第四章 住宅流通市場における情報の非対称性と対策	64
4.1 情報の非対称性	64
4.2 良質な住宅の流通の障害と対策	65
4.3 仲介業者のエージェンシー問題	67
第五章 中国住宅流通システムにおける提案	72
5.1 中国住宅流通システムにおける提案	72
5.2 今後の課題	74
参考文献	75

第一章 序論

1.1 研究の背景と目的

住宅の他の財との比較による特色は完全に差別化された財であり一つ一つ住宅の質が他の住宅と異なることである。特に中古住宅は新築住宅に比べ、現在の所有者の住宅の利用方法、管理の状況等により質が異なってくる。したがって、買い手は住宅の探索に時間を要することになるとともに、品質も十分に比較することができない。これらのことから中古住宅市場は極めて不完全な市場となりがちであり、品質を調整した意味の一物一価は成立しない。また、中古住宅市場における大きな問題は情報の非対称性である。買い手は売り手（および仲介業者）に比べ十分な情報を持っていない。情報の非対称性の存在は、レモンの原理（中古自動車市場において情報の非対称性から優良な中古自動車は市場から撤退し市場を縮小してやがて市場が消滅する）に代表されるような逆選抜問題とエージェント問題（エージェントが依頼者のために働かない）を引き起こす。

1980年から1990年代末にかけての中国住宅改革により、従来の住宅分配制度から個人による持家制度への転換が進展し、民間の住宅購入需要が急激に顕在化してきた。加えて、都市住民の可処分所得の向上、住宅ローンの普及なども、住宅取得を促す要因となった。中国住宅市場の急激な発展に伴って、中古住宅市場も大きく成長した。近年北京市、上海市のような大都市では住宅の売り手、買い手とも仲介業者に取引の仲介を依頼することが一般的となり、住宅流通市場も急速に発展した。しかし、全国的にみると未成熟であり様々な問題を起きている。実際、仲介業者による住宅取引量の増加に伴い、毎年住宅取引の紛争事件も増え、市民の関心を引いている。

中国住宅流通システムはアジア諸国と比較しても不完全な部分が多い。日本のような指定流通機構（レインズ）がなく、専任媒介制度がなく、もちろん登録の義務づけもない。消費者保護の観点から香港では仲介業者だけではなく、契約書の準備、交換、登記手続きは弁護士が行う。そして、情報の透明化を図るため、韓国では住宅取引価格の登録制度の導入により、共同住宅の調査算定システムで団地情報、価格情報、賃貸・評価、個別情報、写真など検索できるようになっている。

以上のような問題意識のもとに、本研究では、まず中国と日本、韓国、香港における取引のシステムを比較するとともに、市場の効率性を図る要素としての情報（売り物件情報、取引価格情報、品質情報など）の流通状況、取引コスト（仲介手数料等の取引費用）の実態、仲介業者との報酬契約などの比較を行う。次に、情報の非対称がもたらす問題を理論により簡単に議論した上で、法を整備すべき点など中国住宅流通市場の改善方法を検討する。

1.2 既存研究のサーベイ

中国の住宅流通市場システムに関する文献は、郭星（2007）は中国不動産仲介業者の設立における法律の問題点をまとめ、アメリカ、ドイツ、台湾の関連法律と比較しながら議論し、消費者の利益保護の視点から改善点を検討した。揚宇（2007）は香港の不動産仲介業の発展、市場管理監督実態などを比較しながら、中国内陸不動産仲介業の問題点を議論し、管理の規範化するための改善案を検討した。劉元涛（2009）は中国不動産仲介業者における監督管理の法制度の実態を議論しながら、監督管理体制を中心に改善方法を検討した。王倩（2011）は住宅情報（売り出し）システムが不動産仲介市場効率性に与える影響を述べながら、アメリカMLSのような情報システムの構築を提案した。朱玉娜（2011）は不動産市場の疾走と不動産仲介情報の関連性を議論し、情報の非対称性から理論分析を行い、不動産仲介情報共有システムを構築すべきであることを検討した。

日本の住宅流通市場システムに関する文献は、山崎[1997]は中古住宅市場の機能と建築コストを中心に日米比較しながら、日本の住宅コストが高い原因を明らかにし、中古住宅市場を整備するために、中古住宅市場の情報の非対称性を取り除くことが必要という結論まで述べている。清水・西村・浅見[2004]は不動産宅建業務工程と流通コストの日米比較分析を行い、アンケート調査によって不動産仲介業務のコスト構造を明らかになった。齊藤・中城・戸田[2008]は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を中心に議論し、住宅売買時における情報は環境も含めた利用面や環境面など詳しい情報が開示されている。専門家の役割については買い手側にたった不動産業者、権利関係の調査などを行うエスクロー、住宅検査員など多様な専門が立ち会うためより円滑な取引の推進を行うという結論を得た。齊藤・中城[2009]は英国における中古住宅売買の取引制度と専門家の役割を中心に議論し、日本と比較して以下の3つの結果を述べている。①住宅について詳細な情報が開示されている（ビルディングサーベヤーレポート・HIPなど）。②取引における多様な専門が立ち会うためより円滑な取引の推進を行う（ソリシター、ビルディングサーベヤーなど）。③取引にかかる費用は大きく異ならないが、時間コストは大きく異なる。

図表 1-1 中国不動産仲介システムにおける既存研究の一覧

	著者	年度	研究テーマ	概要
法律関係	郭 星	2007	不動産仲介業者における法律問題に関する研究	中国不動産仲介業者の設立における法律の問題点をまとめ、アメリカ、ドイツ、台湾の関連法律と比較しながら議論し、消費者の利益保護の視点から改善点を検討した。
	揚 宇	2007	我が国不動産仲介業における規範化管理に関する研究	香港の不動産仲介業の発展、市場管理監督実態などを比較しながら、中国内陸不動産仲介業の問題点を議論し、管理の規範化するための改善案を検討した。
	劉 元濤	2009	不動産仲介業者における監督管理の法制度の研究	中国不動産仲介業者における監督管理の法制度の実態を議論しながら、監督管理体制を中心に改善方法を検討した。
	李 彦佳	2011	不動産仲介業者の規則違反行為と法律法規に関する研究	不動産仲介業者が良く行っている違法行為をまとめ、その原因を分析し、アメリカと台湾の関連法律と比較し、対応策を提案した。
情報関係	江 小帆	2011	中国不動産仲介情報共有制度の形成に関する研究	中国不動産仲介情報の実態を述べた上、仲介情報の関連要素を配慮したアンケート調査結果に基づいて実証分析を行い、情報共有の必要性を検討した。
	王 倩	2011	中国不動産仲介情報共有規制の効率性に関する分析	住宅情報（売り出し）システムが不動産仲介市場効率性に与える影響を述べながら、米国MLSのような情報システムの構築を提案した。
	朱 玉娜	2011	不動産市場の疾走と不動産仲介情報化 ～情報非対称性の視点から～	不動産市場の疾走と不動産仲介情報の関連性を議論し、情報の非対称性から理論分析を行い、不動産仲介情報共有システムを構築すべきであることを検討した。

登録価格と滞留期間に関する文献として、登録価格の修正の原因と効果を分析した Knight[2002]と、登録価格が取引価格と TOM に対する影響を焦点として分析した Anglin、Rutherford and Springer[2003]がある。Yavas and Yange[1995]は供給者のほか需要者と仲介業者の行動にも着目し、探索活動の強度をも考慮し、不動産売買における登録価格の戦略的な役割について理論的に検討した上で、登録価格と滞留期間の関係を実証的に分析している。また、西村・浅見・清水[2002]は TOM を用いて「売り手」のコストを算出し、「買い手」のコストと共に不完全情報によって引き起こされる社会的損失を分析した。同論文はリクルートの雑誌への掲載日を登録日として、成約に関するアンケートのデータに基づい

てTOMの情報を入手しているが、リクルートのデータは一般には利用できない。

最適契約理論に関する文献も数多く存在し、住宅流通市場の仲介業者と売り手あるいは買い手の媒介契約に焦点をあててエージェンシー問題を扱った文献も幾つかみられる。Arnold[1992]は、Lippman and McCall [1976]のサーチモデルを使い、売り手の最適留保価格が仲介業者のそれに等しくなるような最適報酬契約を検討し、売り手の住宅の持ち越し費用と仲介業者の探索費用から適切な報酬率を定めることにより固定報酬率の仲介手数料が誘因両立条件を満たすことを証明する。また、買い手と仲介業者のエージェンシー問題に対応した最適報酬の議論は曹偉如・前川[2007]が議論している。彼女らはJ-REITと外部運用会社の現行の報酬体系が「外部運用会社がJ-REITのために働く」形になっていないことを不動産取得の場合に焦点を当てオーソドックスな理論により説明し、取引価格が低いほど報酬が高くなるインセンティブ報酬を提案する。そして、売り手と仲介業者のエージェンシー問題については前川・曹雲珍[2010]が議論している。彼らは登録価格と探索努力に関するエージェンシー問題の所在を複雑なモデルを用いて理論的に説明し、最適な報酬契約について議論している。

本研究ではアジア諸国（中国、日本、韓国、香港）の不動産流通市場の比較を中心におき、理論的な検討については過去の研究（前川・曹雲珍(2010)）をもとに簡単に整理することにとどめ、その議論を参考として中国住宅流通市場の情報の非対称性に対する政策および市場の整備の提案を検討する。

1.3 研究方法

本研究では、中国の住宅流通市場に焦点をあて、日本、韓国、香港アジアの住宅流通市場と比較しながら、その発展と法の整備を整理し、情報の非対称性がもたらす問題を議論した上で、法を整備すべき点など中国住宅流通市場の改善方法を検討する。

具体的な研究の手順は以下のとおりである。

1 アジア住宅流通市場の比較分析

中国と日本、韓国、香港アジア諸国、地域における取引のシステムを比較するとともに、市場の効率性を図る要素としての情報（売り物件情報、取引価格情報、品質情報など）の流通状況、取引コスト（仲介手数料等の取引費用）の実態、仲介業者との報酬契約などの比較を行う。

2 情報の非対称性がもたらす問題と対策の整理

中古住宅市場には情報の非対称性の問題がある。それがもたらす問題は、逆選抜とモラルハサード（仲介業者の行動）である。逆選抜に対する対策は情報の整備、品質の保証であり、モラルハサードについては仲介業者（エージェンツ）に対するインセンティブ報酬の提案が考えられる。

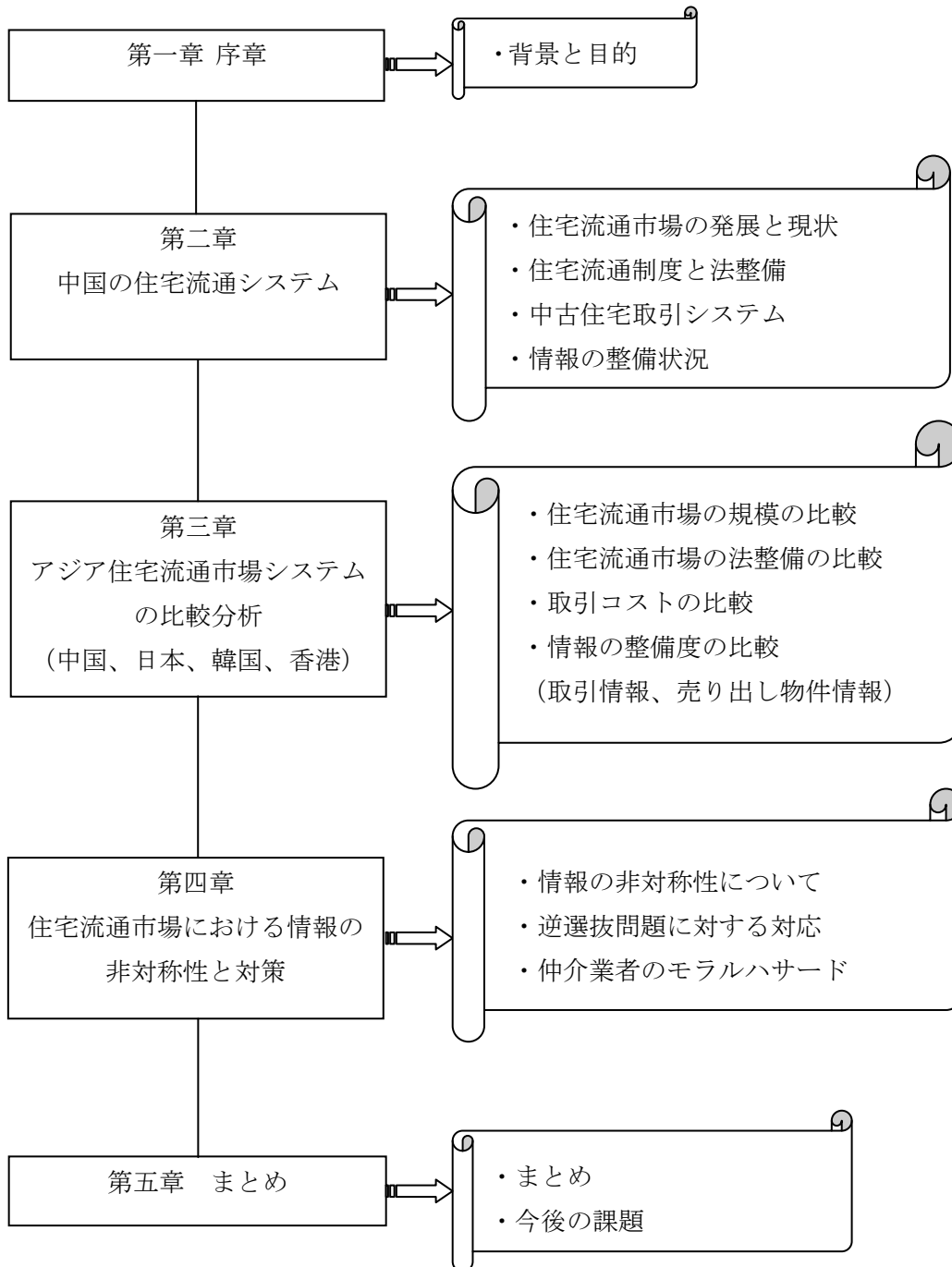
3 政策提案

理論的な検討を踏まえ、国際比較の検討のもとに中国住宅流通市場の情報の非対称性の軽減および市場の整備を目的とした、法の整備など中国住宅流通市場の改善方法を検討する。

1.4 論文構成

論文の構成は図表 1-1 のとおりである。

図表 1-2 論文の構成



第二章 中国の住宅流通市場のシステム

2.1 中国住宅流通市場の発展と現状

1 住宅流通市場の発展

中国の住宅流通市場は形成されてから20年ほどしか経っておらず、まだ発展途上にある。発展段階を大きく①創始（芽生え）段階、②初期発展段階、③急速発展段階の3つに分けられる。

①創始（芽生え）段階（1985-1991年）

1985年頃、各地の地方政府が不動産取引所、不動産取引センターなど国家機関の性質を持つ機構を設立した。1988年12月、中国初の不動産仲介業者（深セン国際不動産コンサル株式会社）が誕生した。1991年、深センでは不動産仲介業者が11社に増加した。この頃から、上海市にも数十社に及ぶ不動産仲介業者が現れることとなる。

②初期発展段階（1992-2000年）

1992年、国務院は「不動産産業の発展問題に関する通知」を発表した。この「通知」では、不動産市場のシステムを完備するため、不動産取引仲介サービス機構、不動産鑑定評価機関の創設と育成の必要性が強調された。続いて1994年に「都市不動産管理法」が登場し、不動産仲介業務の合法的な地位が確立された。

1998年には都市住宅制度改革により従来の住宅分配制度から個人による持家制度への転換が進展し、民間の住宅購入需要が急激に顕在化してきた。加えて、都市住民の可処分所得の向上、住宅ローンの普及なども、住宅取得を促す要因となった。中国住宅市場の急激な発展に伴って、中古住宅市場も大きく成長した。

上海市では1992年7月に初の不動産仲介業者（上海威得利不動産コンサル会社）が創設され、1998年末には1905社まで増加した。北京市の不動産仲介業者数も1993年に約120社だったものが、2000年には約2000社にまで増加した。中国不動産仲介学会のデータによると2000年における全国不動産仲介業者数は2.5万社である。

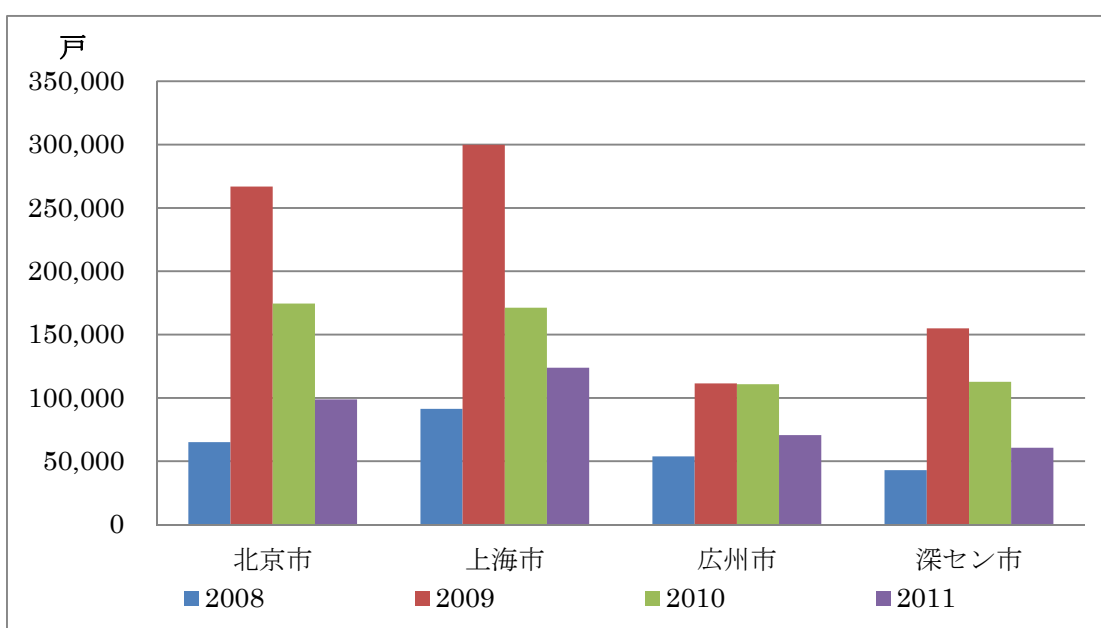
③急速発展段階（2001年～）

2001年以後、個人住宅消費者が市場主体になり、中国分譲住宅の販売量は着実に増加した。しかし、この時期から分譲住宅の空室率が目立つようになってきた。2001年、個人住宅購入面積は1.825億㎡に達し、その割合は商品住宅の総販売面積の91.5%を占める。2003年、分譲住宅の空室面積は1億㎡を突破した。それを解決するために各省、各市は国が出した一連の政策を積極的に実行して売れ残り住宅の在庫を減らした。従って住宅の仲介市場も次第に活性化されることとなった。

2 住宅流通市場の現状

近年、都市開発のスピードが緩まるにつれ、住宅の取引の中心も次第に新築から中古住宅に代わり始めた。北京市、上海市、広州市、深セン市の1線都市の住宅流通市場は相対的に成熟している。下記の図表が表しているように2009年は不動産緩和政策の影響を受け、取引量が大幅に増加した。反対に2010年、2011年は不動産コントロール政策の影響を受け、取引量が大幅に減少した。このように住宅流通市場も政府の政策に大きく影響されるのが中国の特徴といえる。

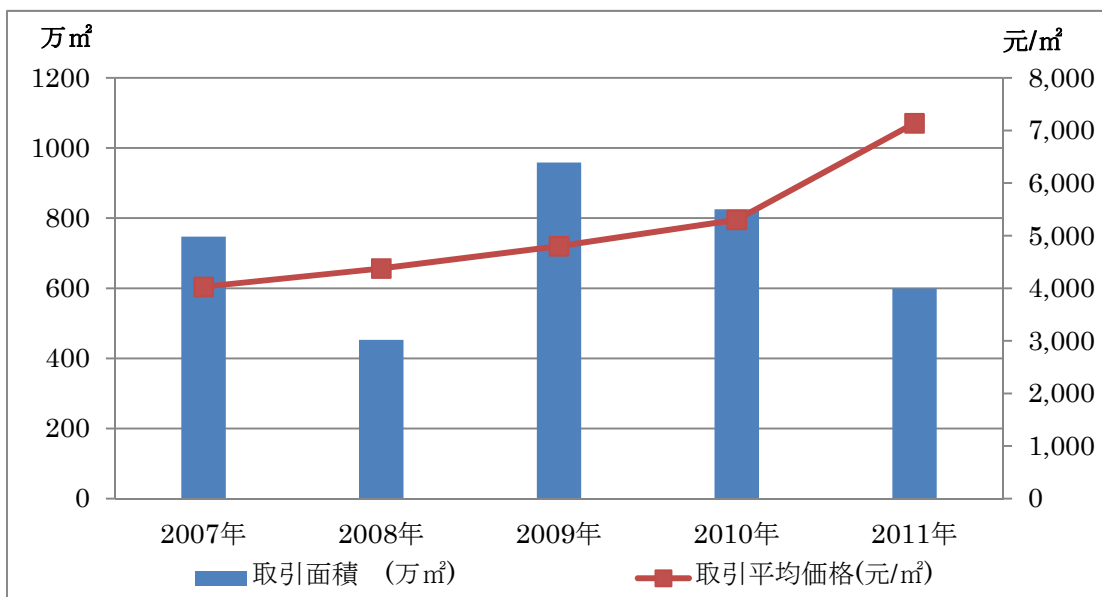
図表 2-1 中国1線都市中古住宅取引戸数の一覧表



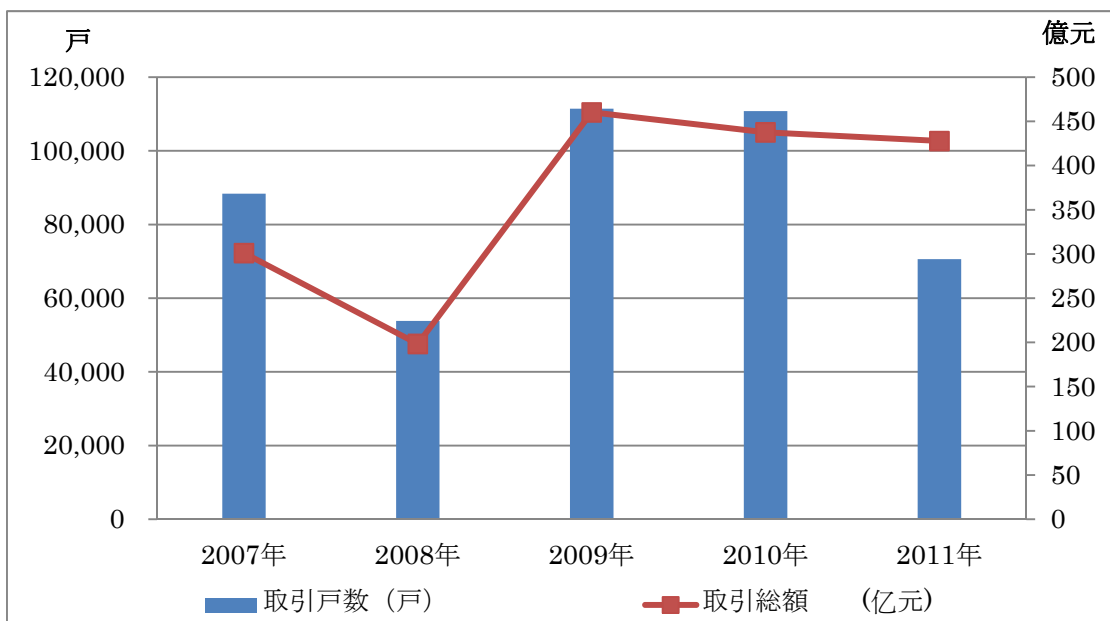
資料：中国指数研究院

広州市中古住宅の取引データをみると、取引量は政策の影響（2008年は金融危機の影響）を受け大きく変動しているが、取引平均価格は一貫して増加しているのが特徴である。北京市、上海市、深セン市の中古住宅取引統計データが欠けているため、比較できないことが惜まれる。

図表 2-2 広州市中古住宅の販売面積と平均価格の推移



図表 2-3 広州市中古住宅取引戸数と総額の推移



資料：中国指数研究院

2.2 住宅流通市場の制度と法整備

中国不動産仲介サービスの内容は①不動産ブローカー（不動産取引主任者）、②不動産鑑定、③不動産コンサルティングであるが、本論文では①の不動産ブローカーの業務に焦点をあてる。

1 住宅流通市場の制度

(1) 不動産取引主任者（不動産ブローカー）

日本の宅建主任者に該当し、全国統一大綱、統一出題、統一組織による試験を、国务院住宅都市建設を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門が共同で原則として年一回実施している。この不動産取引主任者試験の試験科目は、「不動産基本制度と政策」、「不動産取引概論」、「不動産取引実務」、「不動産取引に関する知識」の4科目であり、それぞれ2時間半の試験が2日間にわたって実施されている。

(2) 不動産取引主任補助者

不動産取引主任補助者は全国統一大綱により各省、自治区、直轄市人民政府の建設（不動産）を管理する行政部門、人事及び社会保障を管理する行政部門が出題する試験を行い、毎年の試験回数は業界のニーズ等に基づき実施されている。

(3) 不動産取引事業者

不動産取引事業者の主たる事務所及び従たる事務所を設立するためには、必要とされる人数の取引従業者を雇わなければならない。取引従業者とは、不動産取引活動に従事する不動産取引主任者と不動産取引主任補助者を指す。不動産取引事業者とその事業者が採用した取引従業者は、「中華人民共和国労働契約法」の規定に従い、労働契約を締結しなければならないとされている。

(4) 不動産取引事業者の届出等

不動産取引事業者は、営業許可証を受領した日から30日以内に、所在地の直轄市、市、県の人民政府建設（不動産）主管部門に届け出を行う。その後、直轄市、市、県の人民政府の建設（不動産）主管部門は、不動産取引事業者とその従たる事務所の名称、住所、法定代表者（執行パートナーを含む）または責任者、登録資本金、不動産取引従業者の登録事項を社会に対して公示しなければならない。また、不動産取引事業者に変更や終了があった場合、変更または終了の日から30日以内に変更または抹消手続を届け出なければならない。

2 法整備の状況

市場の発展に比べ法整備は遅れている。また、後追的に法を整備するため、各法律と規定の関連性が不明確で、全体の法制度は不健全である。特に発達国家の法体系と比較すると中国の法体系はまだまだ未成熟であるため、権威的な法律を根拠とする統一した法整備が整っていない状況である。

不動産仲介業における法律体系をみると、主要な内容は以下のとおりである。

① 法律

「都市不動産管理法」（1994年）、「民法通則」（1986年）、「契約法」（1999年）

② 管理部門の規則

「都市不動産仲介サービス管理規定」（1996年）、「不動産取引仲介業者管理方法」（1995年）、「中国不動産取引業務の規則」（2006年）、「不動産取引管理弁法」（2011年）（「不動産取引管理弁法」は中国最初の不動産取引行為のみの規則規範である。）

③ 地方の法規

各省、市、自治区が独自に制定した規定。

④ 政府行政主管部門が打ち出した規定

2002年5月、建設部、財政部などの7部の委員会は共同で「不動産仲介市場を整頓し、規範化させる通知」を公表した。この「通知」では不動産仲介関連制度を改善し、仲介業務を規範化することを明記した。2006年には建設部、中国人民銀行が「不動産取引管理を強化するために不動産取引金の精算管理問題における通知」を発表し、取引金については当事者の了解を得て特別口座を設けなければならないと規定した。

法整備の主要な問題は下記のとおりである。

① 権威的な専門法律がない。

不動産仲介業務における主要な法律は「都市不動産管理法」のみである。しかし、日本の「宅地建物取引業法」のような不動産仲介業における専門的な法律ではない。

② 監督管理機関の疎通性、協力性が不足している。

不動産取引業者の管理監督機関も建設部、工商行政管理局、不動産管理局3つがあるため、各機関の規則内容に矛盾点が存在しているだけでなく、大きな紛糾などが発生する度に3つの機関はお互いに責任を押し付け合う傾向にある。

③ 営業保証制度が不十分である。

取引資金保証システムとして営業保証制度が明確に定めていない状況である。「不動産取引管理を強化するために不動産取引金の精算管理問題における通知」は各地方が営業保証金制度を導入すべきと記入してあるが、具体的に保証金の用途、賠償方式などを網羅していない。

このような法律の不健全性、監督管理部門の職責不明確などが仲介取引の紛糾を激化させた一因ともなっている。

図表 2-4 中国と日本不動産仲介に関する主要な法律と規定の比較

項目	中国	日本
主要な法律、規則、通知	都市不動産管理法（1994 年） 都市不動産中介サービスの管理規定（1996 年） 不動産取引管理を強化するために不動産取引金の精算管理問題における通知（2006 年） 不動産取引業務規則（2007 年） 不動産取引管理弁法（2011 年）	宅地建物取引業法
総則	目的：ほぼ同じ	
（目的）	不動産仲介サービスの内容： ①不動産仲介 ②不動産コンサルティング ③動産鑑定評価	宅地建物取引業 宅地建物取引業者
免許	一般企業の営業許可書とほぼ同じ 営業許可書を受領後 30 日以内に所在地の地方政府の関連部門に届け出 期間：制限なし	種類：国土交通大臣免許 都道府県知事免許 期間：5 年
免許の基準	特に規定していない	詳しく規定してある
免許換え、変更、廃業	変更や終了があった場合は 30 日以内に変更または抹消手続きを届け出なければならない。	詳しく規定してある
資格	不動産ブローカー 不動産コンサルティング 房屋鑑定士、土地鑑定士	宅地建物取引主任者
資格者	事業者が公司の場合は各々 3 人以上、リミテッドパートナーの場合各々 2 人以上、個人単独資本の場合各々 1 人以上	5 人に 1 人
営業保証金	不動産ブローカー業務を行う場合は営業保証金の供託があるが詳しく規定していない	営業保証金の供託、還付、不足額の供託、保管替えなどを詳しく規定してある
広告	特に規定していない	誇大広告等の禁止、 広告の開始時期の制限、 自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限、取引態様の明示
媒介契約の種類	一般媒介契約	一般媒介契約、専任媒介契約、専任専属媒介契約
報酬	賃貸手数料：家賃の 0.5～1 月分 売買手数料：取引価格の 0.5～3%	賃貸手数料：1 ヶ月の 1.05 倍以内 売買手数料： 取引価格の 6%+6 万円

図表 2-4 中国と日本不動産仲介に関する主要な法律と規定の比較（続）

項目	中国	日本
重要事項の説明 など	<ul style="list-style-type: none"> ① 委託する不動産との利害関係の有無 ②委託者の協力を必要とする事項、提供を要求する資料 ③委託する不動産の市場参考価格 ④不動産取引の一般的な手順 ⑤不動産取引に関連する税金 ⑥取引サービスの内容と達成のレベル ⑦取引サービス報酬標準と支払い時期 	詳しく規定してある
契約締結等の時期の制限 書面の交付	不動産取引事業者の印鑑を押印し、かつ当該業務に従事した一名の不動産取引主任者または二名の不動産取引主任補助者の署名がなされなければならない	詳しく規定してある
業務に関する禁止事項	<ul style="list-style-type: none"> ① 価格など情報のねつ造、転売ころがし、市場価格を操作すること ②取引当事者に対して不動産取引情報を隠蔽し、低価格で買い取り高価格で売る（貸す）ことにより差額を略取すること ③ごまかし、詐欺、脅迫、賄賂など不正な手段により客を誘引し、消費者を騙す取引や強制的な取引行為 ④委託者の個人情報や商業秘密を漏出させ不正に使用して、不当な利益を得ること ⑤取引当事者が取引税を脱税するような非合法的な目的で、同一の不動産について異なる取引価格を示した契約を締結するなどして便宜をはかる行為 ⑥建物内部に違法改築を施し分割賃貸すること ⑦不動産取引資金を横領し、流用する行為 ⑧自己が取引サービスを行った不動産を購入し、借り受ける行為 ⑨取引条件に符合しない保障性住宅と取引が禁止される不動産について取引業務を行うこと ⑩法律法規が禁止するその他の行為 	詳しく規定してある
指定流通機構	なし	あり
指定保証機関	なし（銀行の特別口座のみ）	あり

2.3 中古住宅取引について

1 中古住宅取引プロセス（中国北京市）

中国の住宅取引プロセスは6つのステージから構成されている（図表2-5）。

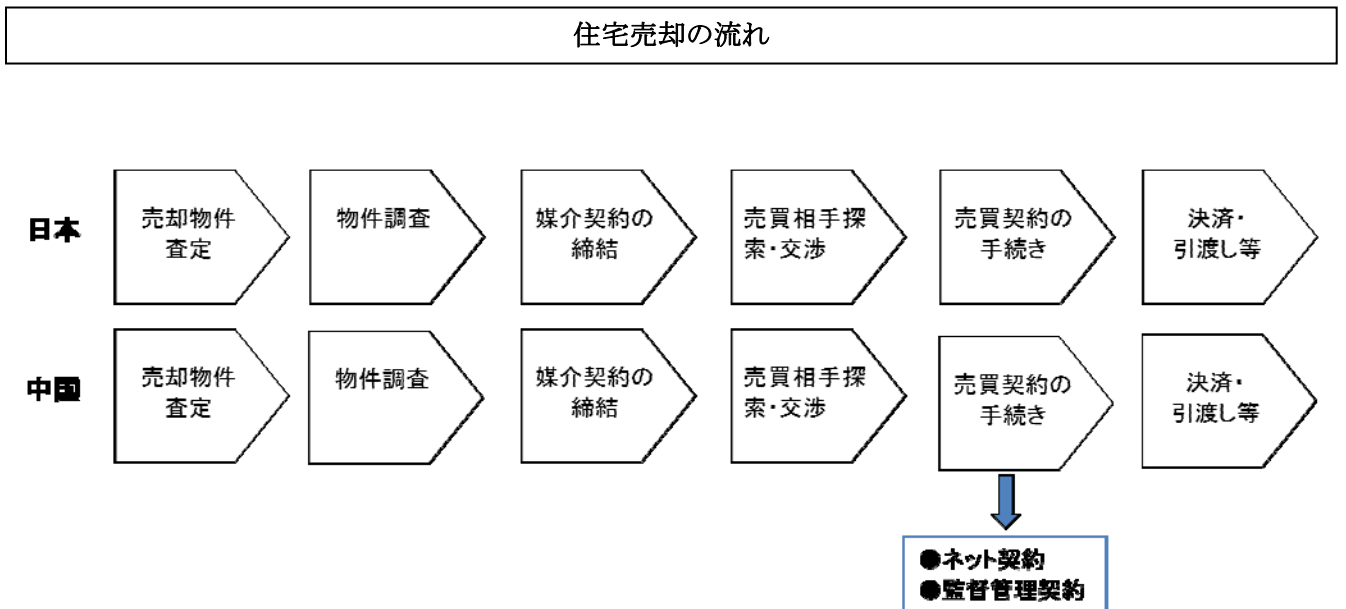
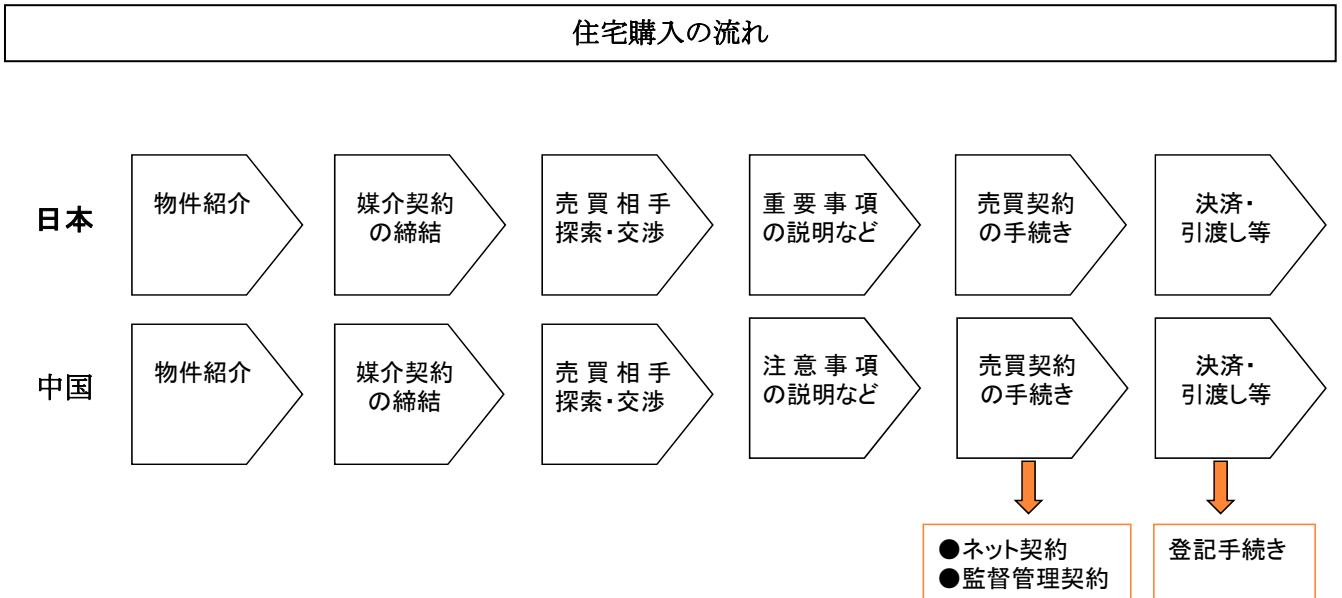
- i 売り手の物件権利書と個人IDを検証してから媒介契約する。仲介業者は販促活動し、買い手を探索する。
- ii 買い手が現れた時、買い手の購入資格を検証し、媒介契約する。
(2011年2月17日から、北京市の戸籍を持つ住民は一家族が2軒目まで住宅購入できる。当市の有効な暫住証¹を持つ住民は連続5年以上、当市の社会保険あるいは個人所得税を納める証明資料が提供できる者のみ、1軒目住宅が購入できる。)
- iii 売り手と買い手が条件交渉を経て、仲介業者から注意事項説明を受け、売買契約を締結する。仲介手数料を支払う。仲介業者が政府指定インターネット上で契約内容を入力する。
- iv 買い手、売り手が共同に銀行で特別口座をつくり、買い手の自己資金（住宅融資資金以外の金額）をその口座に預かる。
- v 買い手へ資金調達計画（融資利用など）のアドバイスを行い、住宅ローンの手続きを行う。権利関係の移転などを行う。
- vi 代金の決済、登記手続き、物件の引渡しを行い、取引が完了する。

2011年、北京、上海、天津の不動産仲介機構の調査によると、不動産取引における市場滞留期間は平均的に20～30日となっている。

2011年2月17日から買い手の購入資格を検証することが必要となったため、市場滞留時間が長くなった。しかし、銀行の融資手続きは7日以内（休日を除く）に行わなければならないと規定されてから、銀行の融資手続きの所用時間は大幅に短縮された。

¹ 暫定居住証明書

図表 2-5 中国、日本住宅取引の流れ



2 取引におけるコスト

中国では各規定で仲介手数料について明確に定めているにもかかわらず、地域によって商習慣が違うのが一つ特徴といえる。例えば、北京市では住宅取引における費用はほとんど買い手が支払うのが一般的である。本来売り手が負担すべき仲介手数料や税金まで買い手が支払う。一方、上海市では日本とほぼ同様に各自に負担すべき費用を支払うのが一般的である。

図表 2-6 仲介手数料

取引額	仲介手数料
500 万元（500 万元含め）以下	2%
500～2000 万元（2000 万元含め）	1.5%
2000 万元以上～5000 万元（5000 万元含め）	1%
5000 万元以上	0.5%

図表 2-7 主な手続きの代理費用

手続きの内容	手数料の金額
登記	500 元/件
融資（住宅ローン）	300 元/件
入居手続き	200 元/件

図表 2-8 中古住宅取引における税金(北京市)

税目	納税者	住宅状況	住宅の分類と納税額	
			普通住宅	非普通住宅
営業税	売主	5年以上(5年を含む)	なし	差額(購入額と売却額)の5.5%
		5年未満	全額(成約価格)の5.5%	
個人 所得税	売主	差額20%あるいは全額の1% ※5年以上(5年を含む)あるいは家族の一軒目住宅の場合は減免される。		
契約税	買主	面積 ≤ 90 m ²	1% (家族の一軒目住宅)	成約価格の3% (家族の二軒目以上の住宅)
		90 m ² < 面積 ≤ 140 m ²	1.5% (家族の一軒目住宅)	
		面積 > 140 m ²	3% (家族の一軒目住宅)	

注：

1、普通住宅とは住宅団地の建築容積率が1.0以上であり、住宅の建築面積は140 m²以下、実際の成約価格は周辺地域の優遇政策住宅の平均価格の1.2倍以下である住宅。反対にこの基準を満たせない住宅は非普通住宅と言う。

2、営業税と個人所得税の徴収方式は統一である。例えば、個人所得税が全額の1%で徴税した場合、営業税も全額方式で徴税する。もし、個人所得税が差額(売却額-購入額-費用)の20%で徴税した場合、営業税も差額方式で徴税する。

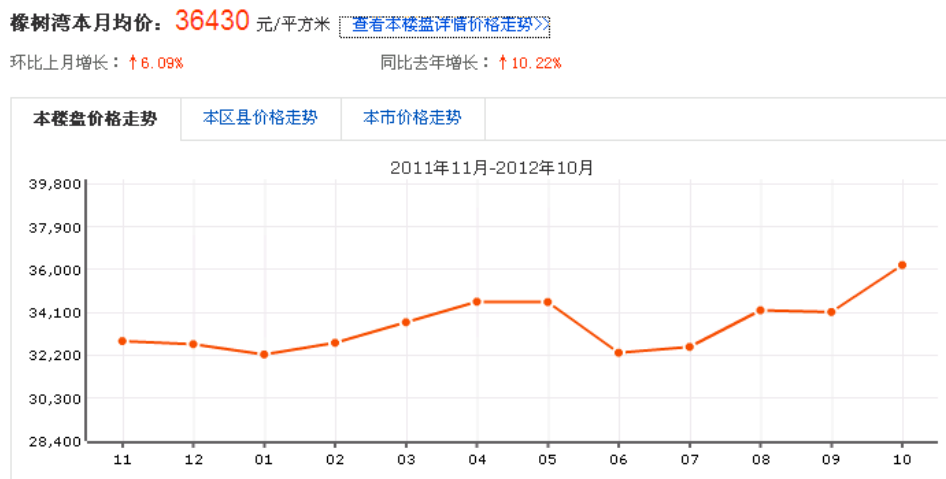
2.4 情報開示と提供サービスについて

1 情報開示（取引価格の情報）

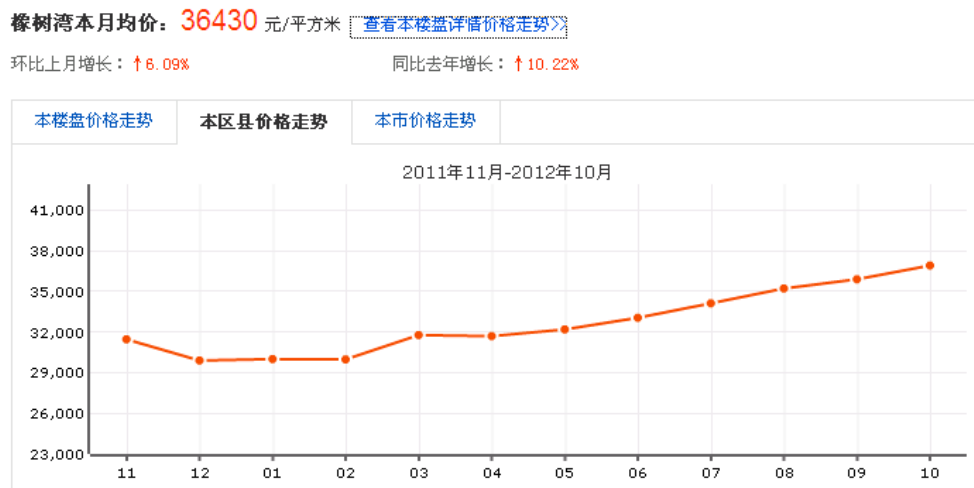
近年中国の取引情報はかなり充実してきた。しかし、これらの取引情報はすべて民間の情報会社が整備したものであり、政府からの提供はあまりない。例えば、中国内で全国最大のネット情報サービスを提供している搜房網（SouFun）では、物件所在団地の平均取引価格以外にも、物件所在区内、物件所在市内の平均取引価格も無料で公表している。そして、今年から簡易鑑定評価システムサービスも始めた。販売したい物件あるいは購入したい物件の関連情報を入力すれば、簡易鑑定評価価格が出るので、参考価格としてよく利用されるようである。

民間主導でのデータ整備は充実している。しかし、前述のように管理監督が不十分であるため、データの信憑性、カバー率の問題が存在している。

図表 2-9 物件所在団地内の平均取引価格の推移



図表 2-10 物件所在区内の平均取引価格の推移



図表 2-11 簡易鑑定評価システム

第一步：请输入房产基本信息，然后点击“确定”

物业类型： 建筑年代：
 所在楼层： 总楼层：
 朝向： 建筑面积： 平方米
 房型：室 厅 产权性质：

确定

评估单价=¥0元/平方米 评估总价=¥0元/套

第二步：“请输入详细信息，点击“确定”进行精准评估”

装修完成时间： 装修金额¥
 小区位置： 离小区出口近 离小区出口远 离小区出口距离适中
 景观情况： 景观房 侧景观房 一般 有遮挡
 采光通风： 无暗房/南北通透 南北通透 一般 差
 噪音影响： 无噪音 噪音较小 噪音较大
 赠送面积：花园 平米 地下室 平米
 厌恶设施： 很近 较近 无
 厌恶因素： 变电站 垃圾场 发射塔
 小区配套： 健身房 会所 网球场 棋牌室 停车场 活动中心
 自有车位： 有 无
 建筑类型： 洋房 高层 小高层 公寓 跃层 复式 错层
 住宅年限： 70年 50年 40年

确定

修正后评估总价= ¥0元/套

資料：<http://www.soufun.com/> (搜房網)

2 情報提供（売出物件の情報）

中国ネットワークインフォメーションセンター（CNNIC）のインターネットの利用状況をまとめた「第30次中国互換網発展状況統計報告」によると、2011年末時点のインターネット利用者は5億3800万人で、総人口に対するインターネット利用率は39.9%となっている。近年インターネットの普及により、住宅の売却、購入を検討しようとする一般消費者の場合、専門業者にコンタクトする前に、あるいはコンタクトする手段として、まずインターネットを活用して、必要な情報源を得ることが一般的になっている。その状況に対応するために、各種の不動産インターネットサイトが提供する情報の質と量は共に急速に拡大している。提供情報から売出し物件の検索画面を開いて物件検索を行うことができる。さらに個別物件の詳細ページでは、構造、階数、総戸数などの情報が提供されている（図表2-12）。

中国における不動産情報提供サービスの特徴と内容を図表2-13のようにまとめた。

中国では日本のレイنزのような情報共有システムがなく、情報の共有方法は概ね2種類となる。一つは社内情報共有である。特に大手仲介業者は各支店との情報共有は徹底している。他方で不動産専門インターネットサイトによる情報共有がある。しかし、情報の掲載と更新が遅く、情報共有の意味が薄れることと各仲介業者は自分の情報を出し惜しみし、虚偽の情報を流す業者は後を絶たない。これも管理監督機能不足の表れといえる。

図表 2-12 売出し物件に関する提供情報項

建物種別	マンション・別荘
所在地	団地名まで
交通	最寄り駅
価格	物件所在地の市内、区内、団地の平均取引価格
面積	団地の土地面積・対象物件の建築面積
間取り・間取り内訳	平面図
建築年数	竣工時期
駐車場	有/無・台数・料金
階数	記載しない場合が多い
総階数・総戸数	記載あり
管理形態・管理会社・管理費・修繕積立金など	管理会社と管理費のみ
建ぺい率・容積率	容積率のみ
写真	外見と内装
その他	団地の写真、学校情報、エリア情報、団地の平均賃料、団地の緑化率など

図表 2-13 中国主要な不動産情報提供サイト

サイト名	サイトのポイント	サイトの内容
搜房网 http://www.soufun.com/	中国最大な不動産情報サイト (全国的なネットワーク)	新築住宅、中古住宅、 オフィス、商業店舗の 売買・賃貸とリフォーム などの情報提供
新浪乐居 http://bj.house.sina.com.cn/	不動産情報サイト (全国的なネットワーク)	新築住宅、中古住宅の 売買・賃貸とリフォーム などの情報提供
搜狐焦点 http://house.focus.cn/	不動産情報サイト (全国的なネットワーク)	新築住宅、中古住宅、 オフィス、商業店舗の 売買・賃貸の情報提供
安居客 http://beijing.anjuke.com/	中古住宅の専門サイト (全国的なネットワーク)	中古住宅の売買・賃貸 の情報提供
中原地产 http://www.centaline.com.cn/	大手不動産仲介業者 (香港)	中古住宅の売買・賃貸 の情報提供と仲介業務 を行う

2.5 まとめ

中国の住宅流通市場はまだ発展途上にある。どの段階にありどのような問題を抱えているかを整理する意味から、住宅流通市場の形態を整理すると次のようになる。

I、多数の売り手と多数の買い手が互いに交渉相手を探しあい、マッチングしたら交渉して取引する。売り手と買い手は大きな探索費用（探索のために要する費用および探索時間）を負担することになる。仲介市場が未発達の段階ではこのような形で取引を行うことにならざるを得ない。

II、売り手と買い手をマッチングさせ取引を成立させることを業とした仲介業者が現れる。仲介業者は売り手または買い手から依頼を受け、売却が成功したら報酬を受け取る。なお、住宅価格上昇期においては買取り仲介²を行うことによって仲介業者は大きな利益を受けることが可能となる。

一般的には、Iにおける売り手と買い手の探索費用がIIにおける探索費用（「売り手と買い手の探索費用」＋「仲介業者が負担する費用」）より大きく、Iの形態からIIの形態に移るのが望ましい。仲介市場が発達してくるとIIの形態に移行する。北京、上海、広州、深センなど大都市はIIに近い段階に発展してきた。しかし、中国全体の住宅流通市場はまさに移行している段階といえる。なお、中国における売り手と仲介業者との媒介契約は日

² 買取仲介とは仲介業者が売り手から自ら住宅を購入し、買い手に売却する形で仲介をするものであり、住宅価格の上昇期には大きな利益を受けるチャンスがあるが、売却できないリスクを抱える。

本の「一般媒介契約」と考えられる³。しかし、法が未整備であり、情報の非対称性の存在を利用し仲介業者が自己の利益を求めて行動するインセンティブが存在する。

1 法整備の問題

① 専門的な法律がない。

中国不動産仲介業における主要な法律は「都市不動産管理法」、「民法通則」、「契約法」と主管部門の規則や地方政府の規定などがある。法律体系が不完全であり、各法律や規定の間には矛盾と隙間が存在する。

② 監督管理機能が不健全である。

法律体系が不完全であるため、各主管部門の規則も矛盾の部分があり、紛争が発生した場合、各主管部門は自分の規則を基準としたり、お互いに押し付けたりして管理監督機能は十分に果たされていないのが現状である。

③ 営業保証金制度が不十分である。

不動産取引金額が大きく、取引期間も長いため、取引に伴うリスクも大きい。不動産取引業者の取引の実情及びその取引の相手方の利益の保護を考慮するために営業保証金制度が不可欠である。日本では「主たる事務所で 1,000 万円」、「従たる事務所で 500 万円」の営業保証金を供託しなければならない。中国ではこのような保証制度が曖昧に規定され、保証金の用途、保証方法などが明確にされていない。

当面急激に発展した不動産仲介市場に適応するため不動産仲介における法体系と制度を強化することが急務である。

2 情報非対称性の問題

第4章で説明することになるが、中古住宅市場における情報の非対称性の存在は、逆選択問題とエージェンシー問題（エージェントが依頼者のために働かないこと）を引き起こす。Chinloy(1978)は、住宅には観察できない部分があることを前提に、品質の悪い住宅の所有者が住宅を修理せずに売り出すため、中古住宅市場では品質の悪い住宅が良質の住宅を駆逐するという逆選択問題が発生すると述べている。

情報の非対称性が生まれる理由は、不動産は完全に差別化された財であるため、不動産市場は金融資産市場と比べ不完全な市場であり、市場参加者が物件情報、取引価格情報などを得にくいと考えられる。さらに、中古住宅は、新築住宅に比べ、所有者の住宅の利用方法、管理の状況等により質のバラつきが大きくなるという特徴がある。

仲介業者をエージェント、売り手または買い手をプリンシパルとすれば、エージェントはプリンシパルのために働かなければならない。しかし、情報の非対称性がありプリンシパルがエージェントの行動を観察できないので、エージェントは自分の利益を求めて行動する可能性がある。

中国の住宅市場の発展と住宅価格が上昇する中で、法的にも問題がある深刻なエージェンシー問題が発生していた。前節の II の市場形態の中で買取り仲介の可能性を述べたが、

³ 一般媒介契約は複数の業者と契約を結ぶことができるタイプの媒介契約である。中国ではこれを明確には規定していないが、特に規制していない。ただし、それをめぐるトラブルは多い。

実質上買取仲介の形をとるが、税負担⁴を回避するため売主との売買契約を無視して買い手を探したのち形式上売主と代理契約を結ぶ⁵。仲介業者は買取仲介の利益を受け取るが、取引にかかる税を回避する。これは“差額”と呼ばれている。勿論この行為は法律違反であり、訴訟事件ともなっていたが、この行為が横行していた。住宅価格の上昇期だけでなく、優良な住宅について、仲介市場に流通させずに“差額”行為によって利益を得ていた。

また情報の流通に関しても、仲介業者間で情報交換を行う場合、限られた仲間内の業者間で行うのは中国不動産仲介市場の現状である。

“差額”と呼ばれる行為はそもそも法律違反であるが、現状を鑑み、2006年11月発表した《不動産ブローカーの執業規則》の中に“差額”禁止と規定を設けた。

政府の取り締まりも厳しくなり、一時期、このような取引形態が消えたように見えたが、“差額”と似たような仲介が秘かに行われている。

それは中国式の専任専属媒介契約とも言えるものであり、その特徴は次の通り

- ① 売り手と業者は媒介契約で、売買価額と取引を成立させる期間（例えば3ヶ月以内）を設定し、取引成立させることができない場合は業者が罰金を払う旨を規定する。
- ② 定められた売買価額より高く売却した場合その差額を売り手と仲介業者が配分するがその配分率も契約で定める。
- ③ 売り手は自分または別の業者に依頼して買い手を探索できない（これに違反すると売り手が罰金を支払う）。

この契約は、媒介契約において仲介手数料しか採れないことを規定した「中国不動産ブローカーの規則」に違反するが、双方の合意に基づいて行っているので表面化しにくい。この媒介契約の問題点は、情報の非対称性のもとで（プリンシパル（売主）がエージェント（業者）の行動を観察できない）仲介業者には媒介契約に定める売買価額を彼が市場で成立すると予測する売却価格より不当に低く設定するインセンティブがあることである（第4章を参照）。売り手は不当に媒介契約に定める売買価額が低いかを判断することができない。

情報の非対称性問題を解決に導くため、一つは情報の開示がとても重要である。中国の民間情報整備は以前よりはるかに進んでいる。しかし、情報のカバー率と信憑性と言う問題が存在している。中国の多くの大都市では、北京市のように2008年から政府指定HPでインターネット契約が義務づけられたため、政府がかなり詳細な取引情報を把握している。情報の透明化を図るため、政府の専門機関がカバー率と信憑性共に高い情報を開示すべきである。さらに情報共有システムの構築も重要である。消費者にとっては不動産情報の公開化、透明化により差額を儲けようとする行為は抑制される。仲介業者にとっても情報共有により情報源が増え、顧客も増えることは間違いない。

⁴ 中国で買取り仲介を行う場合、購入時点で印花税（購入価格の0.05%）、契約税（同3%）、売却時点で営業税（売却価格の5%）、譲渡所得税を支払わなければならない。

⁵ 仲介業者は売り手と売買契約し手付金を支払う。そして、買い手が見つかるまで取引手続きをせず買い手を見つけると高く売却する。税回避のため素人の売り手に売買契約を無視し代理依頼書にサインさせ代理人として引渡しなど手続きを行う。買取り仲介の利益をうけとるが業者はリスクは持たない。

第三章 アジア住宅流通市場システムの比較分析

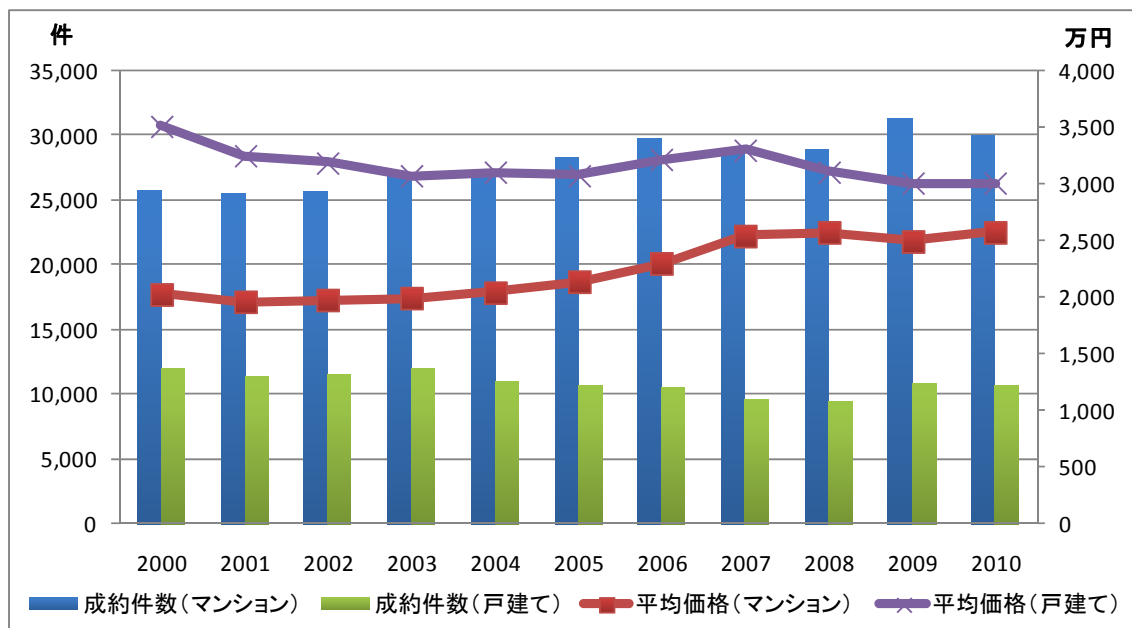
3.1 日本における住宅流通システム

1 日本住宅流通市場の現状

日本において2000年「21世紀の豊かな生活を支える住宅・土地政策について」などに見るように、フローからストックを重視する住宅政策への転換を図る議論と提案が多くなされてきた。そして、中古住宅の流通市場整備のための政策が実行に移され、10年計画である「住生活基本計画」がまとめられた。さらに、「200年住宅ビジョン」が提出され、ストック重視への方向転換は具体的な形で動き出した。そのような政府の働きもあり、2009年の首都圏の中古住宅成約件数は2000年以来の最高記録として42,147件となっている(図表3-1)。

2010年中古住宅の流通量は前年と比べるとわずかに縮小している。平均価格はマンションはやや上昇し、戸建てはほぼ横ばいとなっている。

図表3-1 日本の既存住宅市場・成約件数と平均価格の推移(首都圏)



資料：(財)東日本不動産流通機構の公表データに基づく作成

流通市場の規模からみると、中古マンションの市場規模が相対的に大きく、成約件数も全体的に増加傾向にある。中古マンションと戸建て住宅の成約件数を比較すると、2000年から2010年まで中古マンションのそれが戸建て住宅のその平均約2.6倍になっている。日本では新築住宅の販売戸数をみると戸建てはマンションより圧倒的に多いにもかかわらず、中古住宅の流通量はマンションより戸建てのほうが少ないことが一つ特徴である。

2 日本住宅流通市場の制度

(1) 指定流通機構（レインズ）

レインズとは、REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM の略称で、国土交通大臣から指定した不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムの名称である。指定流通機構制度は、昭和 63 年 5 月の宅地建物取引業法の改正（平成 2 年 5 月施行）により創設された。平成 9 年 4 月に宅地建物取引業法が改正され、現行の専属専任媒介契約に加え、専任媒介契約についても指定流通機構への登録が義務付けられ、流通機構を通じた取引の一層の拡大を図るとともに、指定流通機構の指定要件として公益法人であることが明確に規定された。全国に 37 あった指定流通機構が 4（東日本、中部圏、近畿圏、西日本）地区の 4 つ機構に再編成された。4 つ機構は（公財）東日本不動産流通機構、（社）中部圏不動産流通機構、（社）近畿圏不動産流通機構、（社）西日本不動産流通機構である。

売主から依頼を受けた仲介業者は、その情報をレインズに登録する。不動産流通機構の会員になった仲介業者がアクセスできるようになり、買主を探し、実際に売買契約執行した場合、成約価格もレインズに登録される（図表 3-2）。

指定流通機構活用状況などの推移表（図表 3-3）を見ると売り物件登録件数に対して成約物件報告件数が極めて低いことが分かる。それは同じ物件が多重登録（例えば、登録期間 3 ヶ月に過ぎても売却できず、新たに登録するなど）されるということが一つ重要な原因である。

(2) 媒介契約制度

取引の様態は代理と媒介がある。媒介契約には「一般媒介契約」「専任媒介契約」「専属専任媒介契約」の 3 種類があり、どれにするかは依頼者が選べる。このうち、専任媒介契約と専属専任媒介契約については、宅地建物取引業法により、指定流通機構への登録が義務付けられている（図表 3-4）。

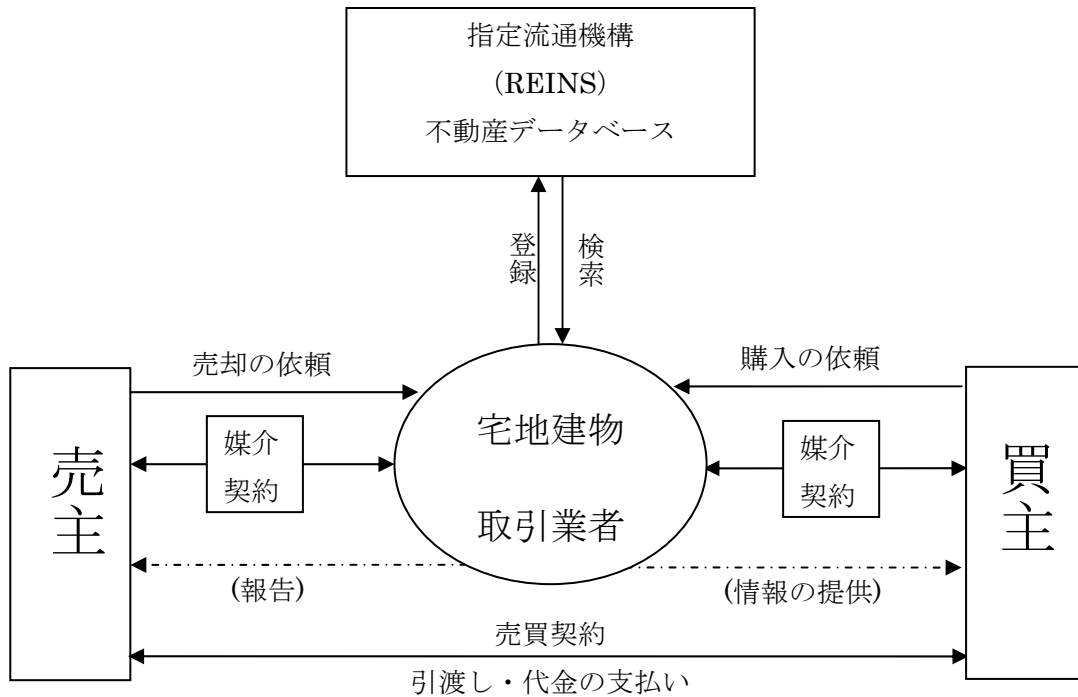
契約形態別指定流通機構の登録物件（売り物件）の推移（図表 3-5）を見ると専任媒介契約数が最多であり、専属専任媒介契約数が最少であることが分かる。依頼者にとって専任媒介契約は専属専任媒介契約より自由度が高く、また、一般媒介契約より仲介業者が働くインセンティブがあるためと考えられる。契約形態のうち、その他の件数は 2000 年以来増加しているのは不動産景気が好転し、仲介業者が買い取り仲介などにより利益を求めたためと考えられる。

(3) 営業保証金制度

宅地建物取引業者は、営業保証金を主たる事務所の最寄りの供託所に供託しなければならない。「主たる事務所で 1,000 万円」、「従たる事務所で 500 万円」の営業保証金を供託する必要がある。

営業保証金の取りもどしは、当該営業保証金につき権利を有する者に対し、六月を下らない一定期間内に申し出るべき旨を公告し、その期間内にその申出がなかった場合でなければ、これを行うことができない。ただし、営業保証金を取りもどすことができる事由が発生した時から十年を経過したときは、この限りでない。

図表 3-2 REINS の取引の仕組み (イメージ図)



(資料) (財)不動産流通近代化センターの資料を基に作成

図表 3-3 指定流通機構の活用状況等の推移

年	会員数 (会員)	売り物件登録数 (件)	成約物件報告数 (件)	月平均アクセス件数 (件)
1997	138,976	587,844	78,097	925,991
1998	137,708	607,185	79,591	1,053,478
1999	137,814	614,245	83,509	1,282,956
2000	138,187	610,399	88,590	1,699,836
2001	136,014	623,943	88,124	2,326,770
2002	134,158	638,619	93,661	3,257,622
2003	133,298	685,887	100,586	4,412,496
2004	133,814	759,464	103,317	5,353,964
2005	135,018	855,192	108,642	6,158,144
2006	136,032	898,232	115,413	8,373,311
2007	136,112	1,112,158	114,440	10,293,580
2008	134,392	1,237,061	114,895	11,576,495
2009	132,057	1,144,924	123,823	18,931,011
2010	131,628	1,213,804	130,354	20,836,768
2011	130,517	1,370,163	136,110	24,301,728

(資料) 不動産流通センター研究所「指定流通機構の活用状況について」を基に作成

図表 3-4 媒介契約のタイプ

	一般媒介契約	専任媒介契約	専属専任媒介契約
有効期間	3 ヶ月以内		
依頼者	他の業者に重ねて媒介を依頼できる	他の業者に重ねて媒介を依頼できない	他の業者に重ねて媒介を依頼できない
	自らが見つけた相手と取引は認められる	自らが見つけた相手と取引は認められる。	自らが見つけた相手と取引は認められない
流通業者	指定流通機構への登録義務はない	媒介契約締結日の翌日から7日以内に指定流通機構に登録しなければならない	媒介契約締結日の翌日から5日以内に指定流通機構に登録しなければならない
	報告の義務はない	2週間に1回以上文書又は電子メールにより報告	1週間に1回以上文書又は電子メールにより報告
他の業者に依頼し成約した場合	依頼した業者に通知しなければならない(通知を怠った時には、費用を支払う場合がある)	違約金を支払う	違約金を支払う
自らが見つけた相手と取引した場合		依頼した業者が履行に要した自費を支払う	

資料：宅地建物取引業法を基に作成

図表 3-5 契約形態別指定流通機構に登録物件（売り物件）の推移

単位：件

年	契約形態								合計
	専属専任媒介契約		専任媒介契約		一般媒介契約		その他		
1997	101,638	17.3%	269,931	45.9%	144,849	24.6%	71,426	12.2%	587,844
1998	103,374	17.0%	275,648	45.4%	152,277	25.1%	75,886	12.5%	607,185
1999	104,799	17.1%	285,724	46.5%	149,094	24.3%	74,628	12.1%	614,245
2000	97,333	15.9%	283,565	46.5%	142,935	23.4%	86,566	14.2%	610,399
2001	94,821	15.2%	282,809	45.3%	147,158	23.6%	99,155	15.9%	623,943
2002	100,148	15.7%	282,978	44.3%	153,599	24.1%	101,894	16.0%	638,619
2003	105,147	15.3%	289,969	42.3%	169,213	24.7%	121,558	17.7%	685,887
2004	113,525	14.9%	311,985	41.1%	187,314	24.7%	146,642	19.3%	759,466
2005	123,329	14.4%	337,974	39.5%	214,471	25.1%	179,418	21.0%	855,192
2006	131,069	14.6%	342,158	38.1%	225,352	25.1%	199,653	22.2%	898,232
2007	153,114	13.8%	397,916	35.8%	287,688	25.9%	273,440	24.6%	1,112,158
2008	166,019	13.4%	428,563	34.6%	347,825	28.1%	294,654	23.8%	1,237,061
2009	181,415	15.8%	405,680	35.4%	346,657	30.3%	211,172	18.4%	1,144,924
2010	205,093	16.9%	407,060	33.5%	346,161	28.5%	255,490	21.0%	1,213,804
2011	228,495	16.7%	427,683	31.2%	375,156	27.4%	338,829	24.7%	1,370,163

資料：不動産流通センター研究所「指定流通機構の活用状況について」を基に作成

3 中古住宅取引について

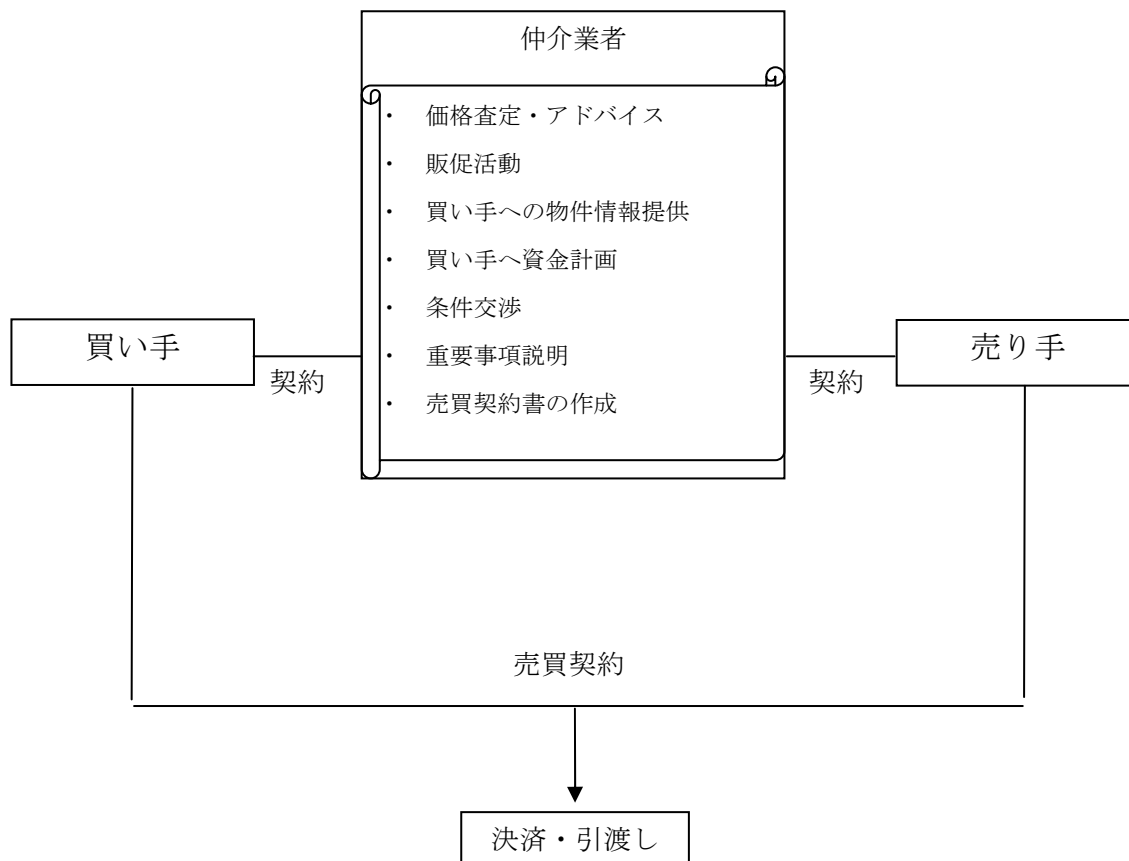
日本では、契約締結の前に不動産業者によって取引物件の権原や抵当、瑕疵等の調査が行われ、売買の当事者は経済性の検討等を行う。不動産業者はその調査結果や契約内容を宅地建物取引主任者として売買当事者に説明し、合意に至れば契約締結そして決済・引き渡しの運びとなる。

(1) 取引のプロセス

日本の住宅取引プロセスは6つのステージから構成されている。

- i 売り手は数社の仲介業者に物件調査・価格査定してもらい、その中から仲介業者を選ぶのが一般的である。買い手は物件広告を検索し、情報を集める。
- ii 売り手は仲介業者と媒介契約する。仲介業者は販促活動し、買い手を探索する。専任媒介の場合には契約の翌日から7日間以内にレインズに登録しなければならない。
- iii 買い手が現れた時、買い手へ資金調達計画（融資利用など）のアドバイスを行う。
- iv 売り手と買い手は、条件交渉を経て、仲介業者から重要事項説明を受け、売買契約を締結する。
- v 買い手に住宅ローンのアドバイス・あっせん、住宅ローンの申込手続きを行う。
- vi 代金の決済、物件の引渡し、取引完了。

図表 3-6 日本住宅取引プロセスのイメージ



資料：各資料を基に作成

(2) 取引におけるコスト

各種の手数料

- ① 媒介手数料：中古住宅の売買をするときは大抵媒介手数料が必要となり、契約時には半金、決済時に残りの半金を支払うケースが大半である。手数料は取引価格の3%プラス6万円以下と規定してある。
- ② 司法書士報酬：登記申請手続きを司法書士に代行してもらうための報酬である。一般は6～12万円程度である。
- ③ 住宅ローン保証料：連帯保証人を立てるよりも保証会社を利用するケースが多く、かなり多額の保証料が必要になる。別途に現金で保証料を支払う場合（事前一括払い、事前一部払い）、保証料分が差し引かれて融資が実行される場合、返済金利に上乘せされる場合などがある。なお、フラット35を利用する場合には保証料が不要である。

【事例】

（前提条件）

借入金：3000万円、返済期間：35年、金利3%（全期間固定）

元利均等返済、ボーナス返済なし

事前一括支払方式：62万円

金利上乘せ方式：0.2% 金利上乘せ方式の場合の保証料の合計は約142万円

- ④ 事務手数料・融資手数料：保証会社に対する事務手数料、又は金融機関に対する融資手数料が必要である。31,500円（消費税込み）程度の場合が最も多い。

各種の税金⁶（流通税）

- ① 印紙税：住宅や土地の売買契約書、住宅ローンの契約書などに課せられる国税である。
- ② 登録免許税：不動産を取得して所有権移転登記や保存登記又は抵当権設定登記などに課せられる国税である。
- ③ 不動産取得税：不動産を取得したときに取得した者に課せられる都道府県税である。
- ④ 消費税：消費税は国税である。

⁶ 税理士法人マイツ(2009)『不動産税金実務必携』を基に作成。

図表 3-7 印紙税の課税一覧表

	印紙税		不動産取得税	登録免許税	消費税
課税主体	国		都道府県	国	国
納税義務者	買い手		買い手	買い手	買い手
課税標準	文書記載金額		固定資産課税評価額 地価公示価格、全国に7割を目指す		購入価格(取引価格) 土地は非課税
税率	記載金額	税額	4%(住宅3%) 住宅の減税措置 家屋・1200万円まで課 税標準額を控除 住宅地・床面積の2倍、 200㎡のうち小さい方は 免税	土地の所有権移転1% 家屋 保存：0.4% 売買による移転：2% 住宅の特例 保存：0.15% 売買による移転： 0.3%	5%
	10万円以下	200円			
	10～50万円以下	400円			
	50～100万円以下	1,000円			
	100～500万円以下	2,000円			
	500～1,000万円以下	10,000円			
	1,000～5,000万円以下	20,000円			
	5,000万円～1億円以下	60,000円			
	1億円～5億円以下	100,000円			
	5億円～10円万円以下	200,000円			
	10億円～50億円以下	400,000円			
	50億以上	600,000円			

4 情報開示と提供サービス

(1) 情報開示（取引価格の情報）

日本の不動産取引における消費者と不動産業者間の情報の非対称性の存在が不動産取引を不透明なものにしているとの指摘がある。その問題の解決策として、2005年4月から国土交通省より「土地情報総合システム」において、更には2006年4月から全国指定流通機構連絡協議会より「レインズ・マーケット・インフォメーション」において不動産取引価格情報が公開されるようになった。

「土地情報総合システム」は、「登記簿」の異動情報に基づいて国土交通省は不動産の購入者に、物件の詳細情報を知るためのアンケート用紙を送付し、郵送されてきたアンケート調査票をもとに現地調査が行われる。現地調査で「物件の前面道路の状況」「最寄り駅からの距離」「土地の形状」「用途地域」など内容を補足確認する。最終的に現地調査とアンケート調査票に記入された価格情報を合わせることで、より正確な取引価格情報がインターネット上で提供される。ただし、個人情報保護のため、物件を特定することができないように情報表示されている。2009年1月末までアンケートの回収率は32%で、提供情報数は約49万件である。四半期ごとに情報を更新しており、地図や住所から検索できるようになっている。検索画面と結果は図表3-8、3-9の通りである。

図表 3-8 土地総合情報システムの検索画面

資料：<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

土地総合情報システムのHP

図表 3-9 土地総合情報システムの検索結果の画面

土地総合情報システム Land General Information System

平成23年第1四半期～平成23年第4四半期の千葉県土地取引件数 70,108件

検索条件: [種別]すべて [地域]千葉県 [取引時期]平成23年第1四半期～平成23年第4四半期
 検索結果: 10,590件中 1件目～20件目を表示中(1/530ページ目)

不動産取引価格情報 [すべて]

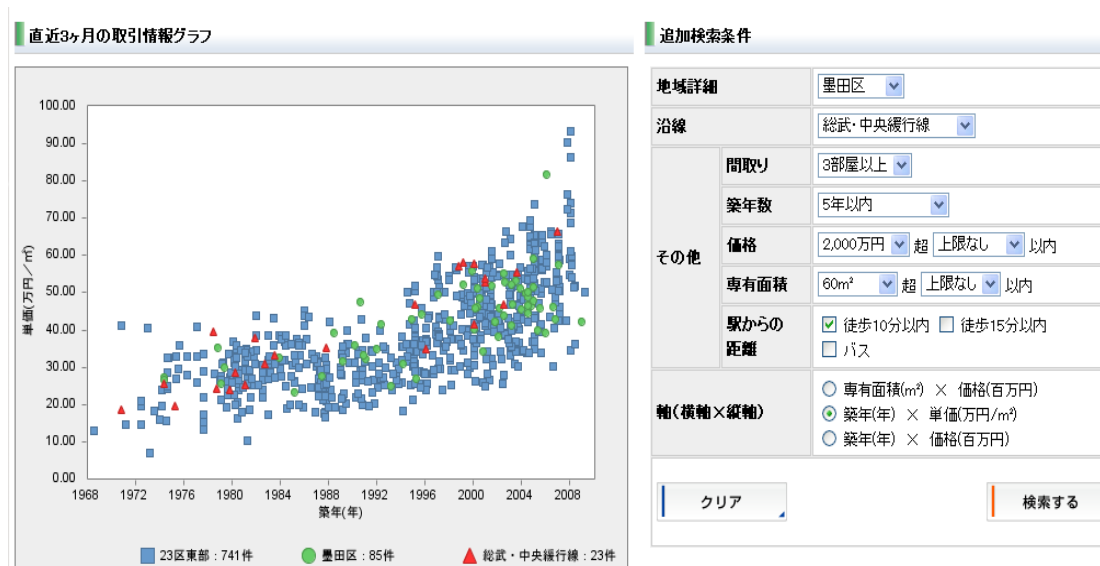
詳細表示	種別	所在地	地域	最寄駅		取引総額	面積	土地			建物		間取り	用途	前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
				名称	距離			坪単価	m ² 単価	形状	延床面積	築年			構造	幅員	種類					方位
1	宅地(土地と建物)	千葉市中央区 曹長町	住宅地	千葉寺	9分	4,900万円	185m ²			ほぼ正方形	125m ²	平成9年	木造		住宅	6.0m	市道	南東	1中住専	60%	200%	H23/10-12月
2	中古マンション等	千葉市中央区 曹長町		千葉寺	15分	2,400万円	100m ²					平成10年	R C	4LDK	住宅				1中住専	60%	200%	H23/04-06月
3	中古マンション等	千葉市中央区 曹長町		千葉寺	14分	1,800万円	80m ²					平成6年	R C	3LDK	住宅				2種住居	60%	200%	H23/04-06月
4	宅地(土地と建物)	千葉市中央区 寺井町	住宅地	鎌取	25分	2,100万円	135m ²			ほぼ台形	95m ²	平成23年	木造		住宅	6.0m	市道	東	2中住専	50%	200%	H23/04-06月
5	宅地(土地と建物)	千葉市中央区 寺井町	住宅地	蘇我	30分～60分	360万円	125m ²			ほぼ長方形	90m ²	昭和43年	木造		住宅	4.0m	市道	西	調整区域	60%	200%	H23/01-03月
6	宅地(土地と建物)	千葉市中央区 市橋町	商業地	本千葉	8分	1,200万円	85m ²			長方形	130m ²	昭和41年	R C		住宅、その他	21.0m	市道	東	商業	80%	400%	H23/07-09月
7	宅地(土地)	千葉市中央区 稲荷町	住宅地	蘇我	18分	2,500万円	400m ²	21万円	6.3万円	ほぼ台形						5.0m	市道	南	1種住居	60%	200%	H23/07-09月
8	宅地(土地と建物)	千葉市中央区 亥鼻	住宅地	千葉	26分	1,200万円	105m ²			台形	70m ²	昭和49年	木造		住宅	5.0m	市道	東	1中住専	60%	200%	H23/01-03月
9	宅地(土地)	千葉市中央区 寺井	住宅地	蘇我	13分	370万円	40m ²	29万円	8.9万円	長方形						4.0m	市道	北	1種住居	60%	200%	H23/10-12月
10	宅地(土地)	千葉市中央区 寺井	住宅地	蘇我	13分	520万円	30m ²	54万円	16万円	長方形						6.0m	市道	南	1種住居	60%	200%	H23/10-12月
11	中古マンション等	千葉市中央区 寺井		蘇我	5分	1,800万円	60m ²					平成9年	R C	3LDK	住宅				商業	80%	400%	H23/10-12月
12	宅地(土地)	千葉市中央区 寺井	住宅地	蘇我	9分	3,000万円	200m ²	48万円	15万円	長方形						15.0m	市道	東	1種住居	60%	150%	H23/07-09月
13	宅地(土地)	千葉市中央区 寺井	住宅地	蘇我	9分	3,900万円	200m ²	64万円	19万円	長方形						15.0m	市道	東	2種住居	60%	150%	H23/07-09月

資料: <http://www.land.mlit.go.jp/webland/>

土地総合情報システムのHP

「レイنز・マーケット・インフォメーション」において不動産取引価格情報は個々の物件が容易に特定できないよう情報を加工した上で取引価格を提供している。提供対象地域に特段の制限を設けていないが、提供条件を満たす地域が限られており、平成 21 年 1 月末時点で、北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、大阪、京都、兵庫、広島、福岡において約 22,000 件取引価格情報が提供されている。物件の沿線、間取り、建築年数、価格などの検索条件を設定すると、地域ごとに取引価格情報が散布図形式で表示される。検索結果の画面は図表 3-10 の通りである。

図表 3-10 検索結果の画面表示



検索条件は概ね次の通りである。

項目	情報内容
所在地	地域に応じて選択
沿線	地域に応じて選択
間取り	指定なし、2 部屋以下、3 部屋以上
築年	指定なし、5 年以内、5 年超 10 年以内、10 年超 15 年以内、15 年超 20 年以内、20 年超
価格	下限なし、1,000 万円～7,000 万円(1,000 万円単位)、上限なし
面積	下限なし、20 m ² ～100 m ² (20 m ² 単位)、上限なし
駅からの距離	徒歩 10 分以内、徒歩 15 分以内、バス

資料：<http://www.contract.reins.or.jp/>

レイنز・マーケット・インフォメーションの HP

(2) 情報提供（売出物件の情報）

日本のインターネット利用状況調査をみると 2006 年末におけるインターネット利用者数は 8,811 万人となっており、インターネット利用者の人口普及率は 69%となっている。近年インターネットの普及により、住宅の売却、購入を検討しようとする一般消費者の場合、専門業者にコンタクトをとる前に、あるいはコンタクトをとる手段として、まずインターネットを活用して、必要な情報源を得ることが一般的となっている。その状況に対応するために、各種の不動産インターネットサイトが情報提供の質と量を共に急速に拡大している。2003 年には流通業界 4 団体のホームページ上に掲載された物件情報を集積した消費者向けサイトの「不動産ジャパン」のホームページから売出し物件の検索画面を開いて物件検索を行うことができる。個別物件の詳細ページでは、構造、階数、総戸数などの情報が提供されている。日本における不動産情報提供サービスの特徴と内容は図表 3-11 のようにまとめた。

図表 3-11 日本不動産情報提供サイト

サイト名	サイトのポイント	サイトの内容
レインズ https://system.レインズ.jp/	登録した宅地建物取引業者 に向け不動産情報サイト	登録した宅地建物取引業者間 で情報を流通させるものであり、 一般消費者に対して情報提供を行うものではない。
アットホーム http://www.athome.co.jp/	一般消費者向け及び業者向け 不動産総合情報サイト (競売・公売不動産情報もある)	一般向け賃貸・売買物件情報 および市場情報提供等を行う。 加盟店に向け物件の詳細情報提供 および市場情報提供等を行う。
リクルート住宅情報ナビ http://www.jj-navi.com/	一般消費者向け不動産情報 提供サイト	居住用不動産を対象としている 不動産情報提供サイト
不動産ジャパン http://www.fudousan.or.jp/	全国大多数の不動産流通業者 が加入している、国土交通省認可 を受けた不動産流通団体の豊富な 物件情報を取り扱っている。	アパートやマンション、戸建て、 土地など全国規模の不動産物件の 検索ができる。不動産の最新情報 の提供を行う総合不動産情報 サイト
ヤフー不動産 http://realestate.yahoo.co.jp/	一般消費者向け不動産情報 提供サイト	一般向け賃貸・売買物件情報 および市場情報提供等を行う。

資料：各資料を基に作成

3.2 韓国における住宅流通システム

1 住宅流通市場の制度

韓国不動産仲介制度は、1961年9月23日、不動産紹介に関する営業を申告制とする「紹介営業法」が制定されることにより始まった。1983年12月30日、「紹介営業法」を廃止して、「不動産仲介業法」が制定された。その後、2005年7月29日に「不動産業法」を全文改正し、法律名も「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に変えるとともに仲介業者は不動産取引契約が成立した場合には申告しなければならないとする不動産取引申告制が導入された。

(1) 公認仲介者と仲介業者

①公認仲介者

公認仲介者とは、特別市長、広域市長又は道知事が施行する公認仲介士資格試験に合格し、法による公認仲介士資格を取得した者をいう。なお、公認仲介士の資格が取り消された後3年が経過しない者は、公認仲介士になることができない。

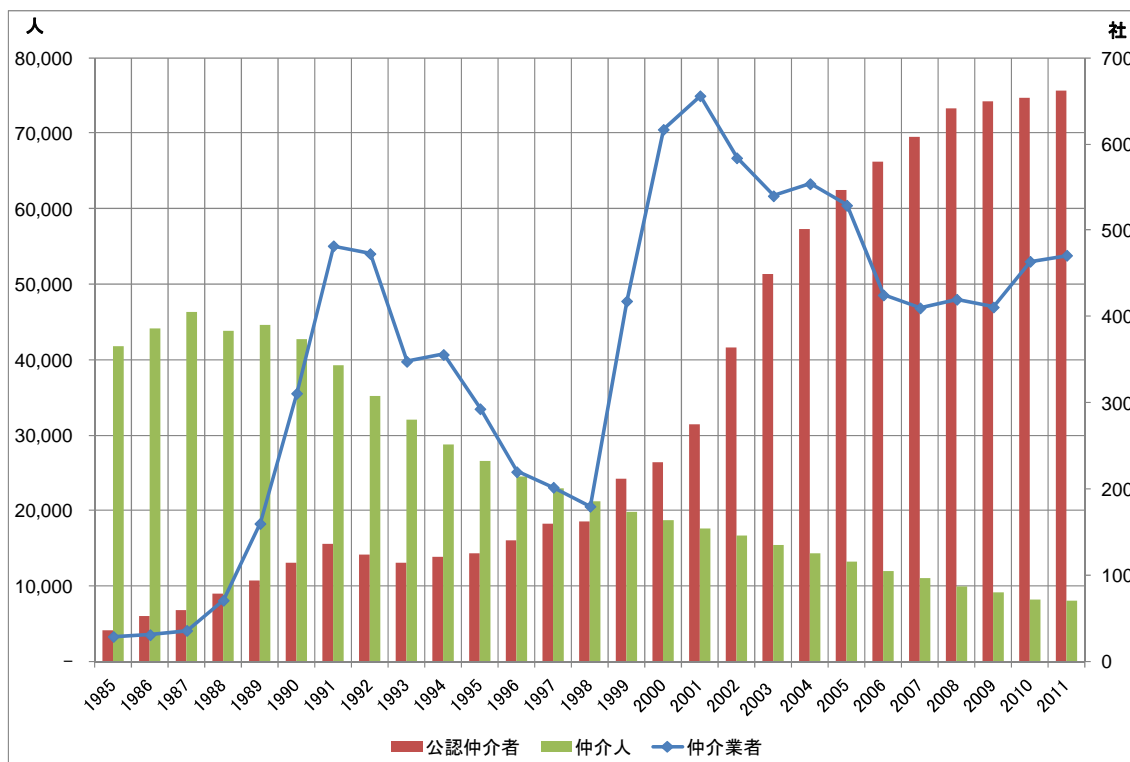
②仲介人

仲介人とは、1983年以前に「紹介営業法」の規定に基づく営業申告をして仲介営業を行っている仲介業者である。

③仲介業者

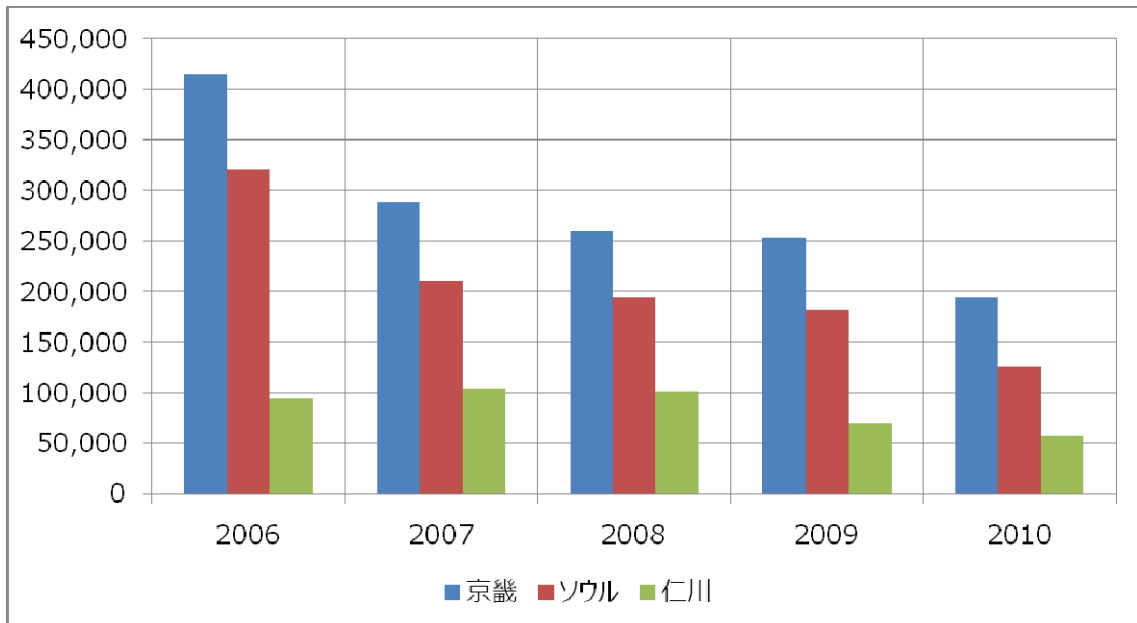
不動産仲介業者とは、法により仲介事務所の開設登録をした者をいう。

図表3-12 公認仲介者と仲介業者数の推移



資料：韓国公認仲介士協会

図表3-13 地域別の公認仲介者数の推移



資料：韓国公認仲介士協会

(2) 仲介契約制度

媒介契約には「一般媒介契約」と「専属媒介契約」の2種類がある。どれにするかは依頼者が選択できる。韓国では「一般媒介契約」を選ぶことが多い。

「専属媒介契約」の有効期間は3ヶ月であるが、当事者間に異なる約定がある場合にはその約定による。仲介業者は専属仲介契約を締結した時に、「不動産取引情報網」または日刊新聞に当該仲介対象物に関する情報を公開しなければならない。ただし、仲介依頼人が非公開を要請する場合には公開してはならない。

(3) 損害賠償責任

仲介業者は仲介行為を行うに当たり、故意または過失により取引当事者に対する財産上の損害を発生させたときはその損害賠償責任を負う。そのため、仲介業者は業務を開始する前に損害賠償責任を保障するために保障保険または共済に加入しなければならない。

供託金については下記のとおりである。

●法人仲介業者：1億ウォン以上

支店事務所を設置する場合は支店事務所毎に5千万ウォン以上を追加。

●個人の仲介業者：5千万ウォン以上

仲介業者が廃業または死亡した日から5年以内は供託金を回収することができない。

2 中古住宅取引について

韓国の不動産取引制度は日本から導入したため、日本と同じ部分が多い。

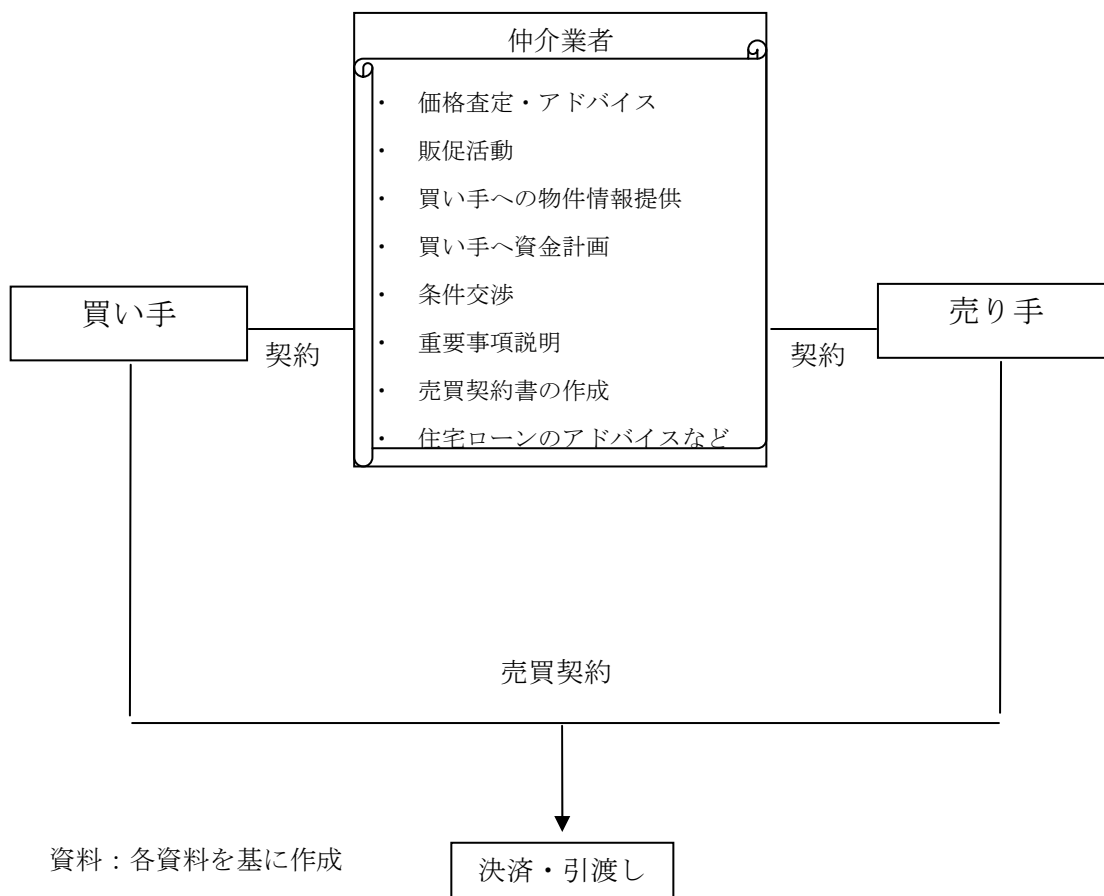
2004年1月韓国不動産公認仲介士協会は米国のエスクロー、モーゲージサービス事業会社であるスチュワート米国本社（韓国独立法人スチュワート코리아）とエスクロー事業における業務提携をした。協会指定の仲介業者を利用すれば不動産取引金額に関わらず全額保障を受けるようにエスクロー制度を導入し、関連業務を取り扱い始めた。しかし、2006年利用率の低調に収益性がないと判断したスチュワート코리아は撤退した。韓国のエスクロー制度の導入は失敗に終わった。

(1) 取引のプロセス

韓国の住宅取引プロセスは下記のように構成されている。

- i 売り手は数社の仲介業者に物件調査・価格査定してもらい、その中から仲介業者を選ぶのが一般的である。買い手は物件広告を検索し、情報を集める。
- ii 売り手は仲介業者と媒介契約する。仲介業者は販促活動し、買い手を探索する。専任媒介の場合には「不動産取引情報網」または日刊新聞などで情報を公開しなければならない。
- iii 買い手が現れた時、買い手へ資金調達計画（融資利用など）のアドバイスを行う。
- iv 売り手と買い手は、条件交渉を経て、仲介業者から重要事項説明を受け、売買契約を締結する。
- v 買い手に住宅ローンのアドバイス・あっせんし、住宅ローンの申込手続きを行う。
- vi 代金の決済、物件の引渡し、登記手続き、取引完了。

図表 3-14 韓国住宅取引プロセスのイメージ



(2) 取引におけるコスト

① 仲介手数料

仲介手数料については特別市、広域市及び道の条例で定める。対象物件と仲介業者の所在地が異なる場合は、仲介業者所在地を管轄する特別市、広域市及び道の条例に従う。

図表3-15 住宅の仲介手数料

	取引価格	上限率	限度額	仲介手数料の算定	取引額の算定
売 買 ・ 交 換	5千万ウォン未満	千分の6	25万ウォン	仲介手数料限度 =取引金額×上限率 (ただ、この時計算された金額は限度額を超過できないということ)	売買: 売買価格 交換: 交換対象中価格が高い対象物件の価格
	5千万ウォン以上 ～ 2億ウォン未満	千分の5	80万ウォン		
	2億ウォン以上～ 6億ウォン未満	千分の4	なし		
	6億ウォン以上	取引額の千分の9以下		左側の上限率以下で仲介依頼人と仲介業者が協議して決める。	
賃 貸	5千万ウォン未満	千分の5	20万ウォン	仲介手数料限度 =取引金額×上限率 (ただ、この時計算された金額は限度額を超過できないということ)	賃貸: 住宅保証金 家賃: 保証金+(月賃料×100) ただ、この時計算された金額が5千万ウォン未満の場合: 保証金+(月借賃額×70)
	5千万ウォン以上 ～ 1億ウォン未満	千分の4	30万ウォン		
	1億ウォン以上～ 3億ウォン未満	千分の3	なし		
	3億ウォン以上	取引額の千分の8以下		左側の上限率以下で仲介依頼人と仲介業者が協議して決める。	

資料: 韓国不動産公認仲介士協会

②法務士(司法書士)報酬:登記申請手続きを法務士に代行してもらうための報酬である。

図表 3-16 法務士報酬一覧表

項目	報酬額
所有権移転(土地、建物)	70,000 ウォン
<p>※以上の登記において課税標準額が1千万ウォンを超えた場合、下記の区分に応じて加算する。</p> <p>1千万ウォン超過5千万ウォンまで:1千万ウォン超過額の10/10,000</p> <p>5千万ウォン超過1億ウォンまで:40,000ウォン+5千万ウォン超過額の9/10,000</p> <p>1億ウォン超過3億ウォンまで:85,000ウォン+1億ウォン超過額の8/10,000</p> <p>3億ウォン超過5億ウォンまで:245,000ウォン+3億ウォン超過額の7/10,000</p> <p>5億ウォン超過10億ウォンまで:385,000ウォン+5億ウォン超過額の6/10,000</p> <p>10億ウォン超過20億ウォンまで:685,000ウォン+10億ウォン超過額の5/10,000</p> <p>20億ウォン超過200億ウォンまで:1,185,000ウォン+20億ウォン超過額の4/10,000</p> <p>200億ウォン超過:8,385,000ウォン+200億ウォン超過額の1/10,000</p>	
担保権の追加設定(土地、建物)	50,000 ウォン
<p>※債権額(債権最高額)が1千万ウォンを超えた場合、下記の区分に応じて加算する。</p> <p>1千万ウォン超過5千万ウォンまで:1千万ウォン超過額の4/10,000</p> <p>5千万ウォン超過2億ウォンまで:16,000ウォン+5千万ウォン超過額の3/10,000</p> <p>2億ウォン超過10億ウォンまで:61,000ウォン+2億ウォン超過額の2/10,000</p> <p>10億ウォン超過100億ウォンまで:221,000ウォン+10億ウォン超過額の1/10,000</p> <p>100億ウォン超過:1,121,000ウォン+100億ウォン超過額の1/20,000</p>	

資料:韓国不動産公認仲介士協会

各種の税金(流通税)

①印紙税:国内で財産に関する権利等の創設・移転又は変更に関する契約書に課せられる税である。

図表 3-17 印紙税の一覧表

項目	税額
1. 不動産・船舶・航空機の所有権移転に関する証書又は営業の譲渡に関する証書	500万ウォン超過1千万ウォン以下: 1万ウォン
	1千万ウォン超過2千万ウォン以下: 2万ウォン
	2千万ウォン超過3千万ウォン以下: 3万ウォン
	3千万ウォン超過5千万ウォン以下: 4万ウォン
	5千万ウォン超過1億ウォン以下: 7万ウォン
	1億ウォン超過5億ウォン以下: 15万ウォン
	5億ウォン超過10億ウォン以下: 25万ウォン
	10億ウォンを超過: 35万ウォン

資料:韓国税務局

②取得税：土地・建物・構築物・建物と構築物の特殊な付帯設備などの不動産を課税対象にし、納税義務者は同不動産などの取得税の課税対象物件の事実上の取得者である。取得税は基本的に課税標準の2%で計算されるが資産の使用用途及び種類に従い政策的に2倍から7.5倍の重課税率を適用する。

③地方教育税：地方教育の質的向上に必要な地方教育財政の拡充に必要な財源を確保するために設定した税金である。不動産における地方教育税率は課税標準の0.2%となっている。

4 情報開示と提供サービスについて

(1) 情報開示（取引価格の情報）

韓国で2006年から「不動産実取引価格申告制度」が施行され、不動産を売買した場合、契約締結日から60日以内に実際取引価格を不動産所在地管轄市・郡・区役所に申告しなければならない。申告された取引価格をデータベース化し、指数化することによって不動産市場の透明度が高まった。

図表 3-18 韓国の不動産実取引価格申告制度の概要

法律根拠	公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第27条
推進背景	不動産投資及び脱税の原因である二重契約の作成など間違った慣行を見直し、透明度の高い不動産取引市場を確立
実施開始	2006年1月1日
申告義務者	取引当事者（共同）及び仲介業者
申告期間	契約締結日から60日以内
申告対象	全国の取引された土地と建築物（面積制限なし）
申告先	該当土地或いは建築物所在地の管轄市、郡守、区役所
罰金、罰則	虚偽申告：取得税の3倍以下に相当する過怠金 譲渡所得税重課：脱税税額+加算税額（脱税税額の4割） ※仲介業者が虚偽申告を行った場合は上記の罰金に加えて6ヶ月以下の資格停止も追加可能

図表 3-19 韓国不動産実取引価格の検索結果の画面

실거래가 조회

- 아파트
- 지역별
- 금액별
- 연적별
- 통합조회
- 다세대 / 연립
- 단독 / 다가구

住宅の種類を選ぶ

실거래가 조회 - 아파트 지역별

거래유형: 매매 전월 (売買と賃貸の選択)

기준년도: 2012년 4분기 (時期の選択 (2006~現在))

지역선택: 서울특별시 강남구 개포동 전체 (地域の選択)

※ 실거래가 공개는 전월 신고된 자료를 매매 15~20일, 전월세 23~38일에 공개됩니다.

전체단지 | 개포자이(12-2) | 개포현대200동 | 강남1 | 강남2차 | 대청

대치 | 상지리초빌 | 시영 | 우성8 | 주공1 | 주공2

주공3 | 주... | 주... | 주공6 | 주공7 | 포이현대빌라트

단地名 番地 面積 日期 取引総額 (階数)

※아파트단지명을 클릭하시면 해당 아파트의 1년 정보를 보실수 있습니다. 기준:2012년 4분기 (단위:면적-(㎡), 금액-만원)

단지	번지	전용면적	10월		11월		12월		건축년도
			계약일	거래금액 (총)	계약일	거래금액 (총)	계약일	거래금액 (총)	
개포자이(12-2)	12-2	153.8	1~10	120,000 (21)					2004
개포현대200동	655-1	82.2					11~20	54,700 (1)	1986
강남1	649	96.98			1~10	80,000 (11)			1984
강남2차	649	182.2	11~20	128,000 (2)					1984
대청	12	39.53			1~10	35,200 (8)	1~10	35,000 (13)	1992
						35,000 (5)	21~31	33,000 (4)	
					11~20	31,500 (1)			

資料 : <http://rt.mltm.go.kr/>

韓国国土海洋部

(2) 情報提供（売出物件の情報）

情報提供サービスについては、韓国においてインターネットを活用して、必要な情報などを得ることは日本以上に一般的である。そのインターネットによって得られる情報量と質はとても高い。現在、中古住宅の売買流通市場に出ている売却物件の検索サイトは数多くあり、その一部を図表 3-18 にまとめて紹介する。

図表 3-20 韓国不動産情報提供サイト

サイト名	サイトのポイント	サイトの内容
NAVER 不動産 http://land.naver.com/	一般消費者向け及び業者向け不動産総合情報サイト	中古住宅、分譲住宅、不動産ニュース、コミュニティ、競売など不動産情報
不動産 114 http://www.r114.com/	一般消費者向け及び業者向け不動産総合情報サイト	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅、直接取引【仲介業者を通さず】競売など不動産情報
ジョインスランド不動産 http://www.joinsland.com/	韓国中央日報が作成した一般消費者及び業者向け不動産情報提供サイト	ニュース、中古住宅、分譲住宅、市場分析、投資相談、コミュニティ、競売など不動産情報
不動産バンク http://www.neonet.co.kr/	一般消費者向け及び業者向け不動産総合情報サイト	中古住宅、分譲住宅、不動産ニュース、コミュニティなど不動産情報
ドクターアパート http://www.drapt.com/index/	一般消費者向け及び業者向け不動産総合情報サイト	中古住宅、分譲住宅、市場分析、再開発と再建築、直接取引【仲介業者を通さず】仲介業者会員、コミュニティなど不動産情報

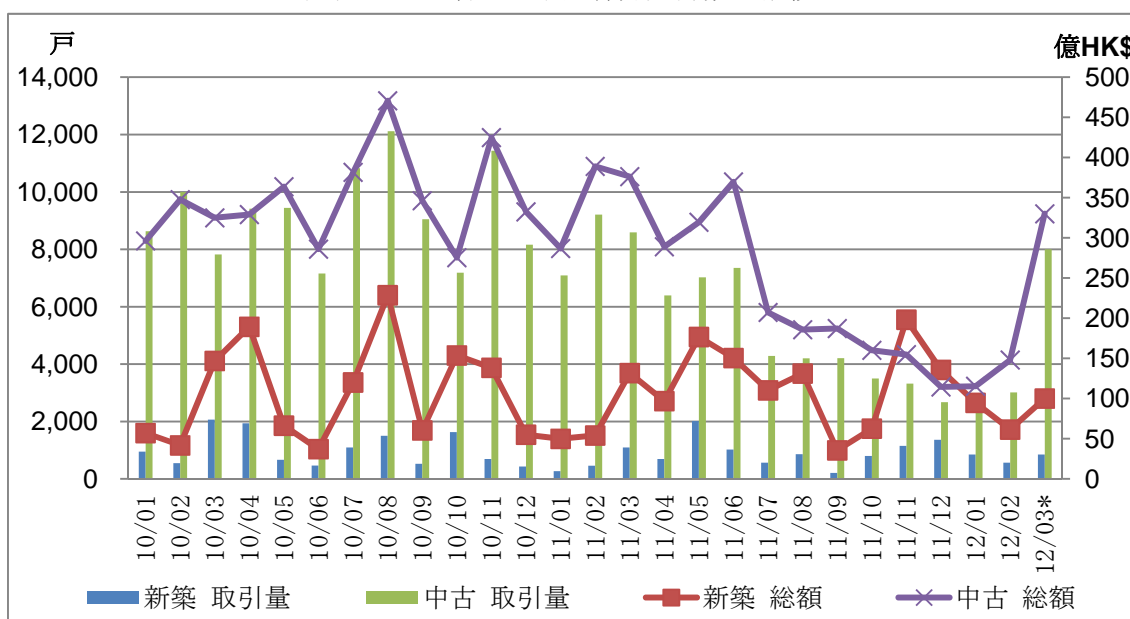
資料：各資料を基に作成

3.3 香港における住宅流通システム

1 香港住宅流通市場の現状

図3-19によって新築住宅と中古住宅の流通量をみると、香港の中古住宅流通量は新築のそれに比べ多く、日本の中古住宅流通量と大きく違うことが分かる。それは香港と東京の人々の不動産に対する投資意識の差の現れとも考えられる。香港は投資移民政策を導入した後、中国内陸からの投資が活発になった。中原不動産研究部が発表したデータによると、2010年に1200万HK\$（1.28億円）以上の高級住宅の購入者の約3割が中国内陸富裕層である。外部の資金投入により市場が活発になり、価格上昇によるキャピタルゲインが期待されることで香港本島の投資が増す一方という外部効果は誰も否定しないだろう。香港では投資移民政策における不動産投資は対象外になり、2010年11月特別印紙税⁷が導入してから、中古住宅取引量が激減することになるが、2012年3月から再び増加に転じた。

図表 3-21 香港不動産仲介免許数の推移



資料：香港統計局

2 住宅流通市場の制度

1997年、香港政府が「不動産代理⁸条例」を公表し、不動産の代理業務（仲介業）の監督管理の機能を持つ法定機関として不動産代理監督管理局が正式に創立した。

1999年1月1日から不動産代理における免許制度を導入し、無免許で不動産仲介業務を行った場合、刑事罰が与えられることになった。免許の種類は下記の3種類である。

⁷ 購入してから2年以内に転売した場合特別印紙税が課税される。

⁸ 不動産代理：日本で言えば不動産仲介業務である。

①営業員免許（日本で言えば宅地建物取引主任者）

免許の申請要件：

- 18 歳以上
- 「適当人選」の規定に満たした者で、下記の該当者は免許申請ができない。
 - i 破産者で復権を得ない者
 - ii 「精神健康条例」で認められた精神病人
 - iii 詐欺罪あるいは不誠実行為で罪を言い渡された者
 - iv 「不動産代理条例」の規定を犯した者
 - v 「不動産代理条例」に基づいて免許取消処分を受けた法人の役員だった者
- 学歴は高卒以上、あるいは高卒以上程度と同等の者
- 免許申請前 12 ヶ月内に不動産代理資格試験、あるいは営業員資格試験を合格者

②不動産代理（個人）免許

営業員免許の申請要件と基本的に同じである。しかし、不動産代理資格試験に合格しなければならない。

不動産代理（個人）免許の所持者は個人経営者、共同経営者、不動産代理（法人）免許を所得した会社の役員、不動産代理（法人）免許あるいは不動産代理（個人）免許を所得した会社の従業員になることができる。しかし、営業員免許は不動産代理（法人）免許あるいは不動産代理（個人）免許を所得した会社の従業員にのみなることができる。

③不動産（法人）免許

免許の申請要件：

- 「会社条例」に認められた会社、あるいは香港以外で登録した法人団体
- 会社の役員は最低限として一人が不動産代理（個人）あるいは不動産代理（法人）免許の所有者である。不動産代理業務に参加する役員であれば必ず不動産代理（個人）あるいは不動産代理（法人）免許の所有者でなければならない。
- 会社の役員が「適当人選」の規定に満たした者であっても、下記に該当する者は免許申請ができない。
 - i 破産者で復権を得ない者
 - ii 「精神健康条例」で認められた精神病人
 - iii 詐欺罪或いは不誠実行為で罪を言い渡された者
 - iv 「不動産代理条例」の規定を犯した者
 - v 「不動産代理条例」に基づいて免許取消処分を受けた法人の役員だった者

図表 3-22 香港不動産仲介免許数の推移

単位：件

年	営業員免許	不動産代理（個人）免許	不動産代理（公司）免許
2000	2,255	13,624	1,157
2001	2,781	12,011	1,019
2002	4,382	10,261	826
2003	6,070	8,787	919
2004	7,073	8,649	961
2005	10,026	8,930	1,061
2006	12,365	9,424	1,208
2007	11,281	9,760	1,367
2008	11,717	10,371	1,538
2009	11,795	10,784	1,673
2010	14,396	13,037	2,017
2011	17,629	14,355	2,512
2012	19,371	15,460	2,782

資料：香港不動産代理管理局

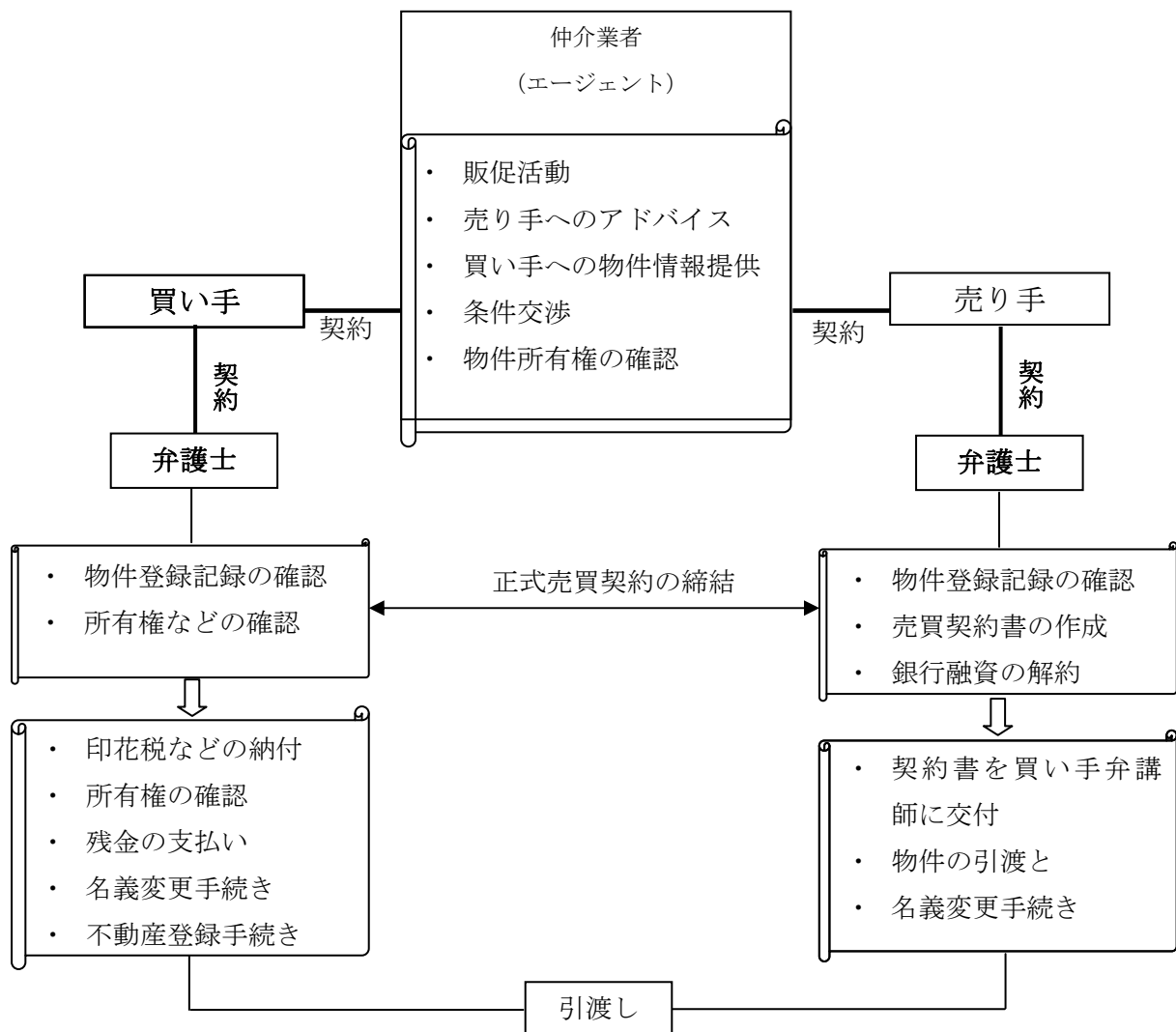
3 中古住宅取引について

(1) 中古住宅取引プロセス

香港の住宅取引プロセスは下記のように構成されている（図表 2-3）。

- i 売り手は不動産代理業者と代理契約を行う。
- ii 売り手の弁護士が対象物件の登記記録を確認し、売買契約書を作成する。
- iii 買い手の弁護士が対象物件の登記記録、所有権などを確認した上で、売り手の弁護士と売買契約を締結する。（買い手が住宅ローンの手続きを行う。）
- iv 買い手が印花税（印紙税）などを納付し、土地登録局で登録を行う。
- v 代金の決済、名義変更手続きと物件の引渡しを行う。
- vi 買い手の弁護士が不動産登記手続きを行い、取引が完了する。

図表 3-23 香港中古住宅取引イメージ図



資料：各資料を基に作成

(2) 取引におけるコスト

取引におけるコストは概ねに仲介手数料、弁護士費用と印紙税である。香港では仲介手数料はとて安く取引価格の1%となっている。弁護士の費用は1件当たり約HK\$8,000~9,000である。

図表 3-24 印紙税の一覧表

住宅販売価格	印紙税
HK\$2,000,000	HK\$100
HK\$2,000,000 以上 HK\$2,351,760 以下	HK\$100 + HK\$2,000,000 を超えた額 × 10%
HK\$2,351,760 以上 HK\$3,000,000 以下	1.5%
HK\$3,000,000 以上 HK\$3,290,320 以下	HK\$45,000 + HK\$3,000,000 を超えた額 × 10%
HK\$3,290,320 以上 HK\$4,000,000 以下	2.25%
HK\$4,000,000 以上 HK\$4,428,570 以下	HK\$90,000 + HK\$4,000,000 を超えた額 × 10%
HK\$4,428,570 以上 HK\$6,000,000 以下	3%
HK\$6,000,000 以上 HK\$6,720,000 以下	HK\$180,000 + HK\$6,000,000 を超えた額 × 10%
HK\$6,720,000 以上 HK\$20,000,000 以下	3.75%
HK\$20,000,000 以上 HK\$21,739,120 以下	HK\$750,000 + HK\$20,000,000 を超えた額 × 10%
HK\$21,739,120 以上	4.25%

特別印紙税（超額印紙税）

2010年11月20日に、あるいはその日以後に住宅を購入し、24ヶ月以内に販売した場合、下記の通りに特別印紙税を支払わなければならない。

図表 3-25 特別印紙税の一覧表

所有期間	特別印紙税率
6ヶ月（含め）以内	15%
6ヶ月以上12ヶ月（含め）以内	10%
12ヶ月以上24ヶ月（含め）以内	5%

4 情報開示と提供サービス

(1) 情報開示（取引価格の情報）

香港不動産における情報は充実し、不動産市場の透明性も高い。香港統計局、不動産稅務局（差餉物業估價署）など政府機関が定期的に不動産における取引など統計データを発表している。下記は（図表 2-6、2-7、2-8）住宅に関するデータサンプルであるが、オフィス、商業店舗、工場などのデータも同じように公表している。そして、中原地产、美聯物業など民間不動産仲介業者も政府のデータに基づいて更に詳細な分析データを無料で提供している。そのため、香港に在住していない人も中古住宅の平均価格、取引状況、賃料などを調べることが可能である。

具体的な物件の所有者、取引状況などを詳しく調べたい場合は、不動産登記局（土地登記處）のホームページにアクセスし、ネット上で申請すれば即時に登記情報の資料を入力することができる（1 登記簿あたり HK\$10 【直近情報のみ】、HK\$25 【全ての情報】）。

図表 3-26 規模別住宅平均賃料のデータ（検索結果の画面）

私人住宅 - 各類單位平均租金
PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE RENTS BY CLASS

（每平方米月租 \$/m² per month）

類別 Class	A 40 平方米以下 Less than 40 m ²			B 40 至 69.9 平方米 40 m ² to 69.9 m ²			C 70 至 99.9 平方米 70 m ² to 99.9 m ²			D 100 至 159.9 平方米 100 m ² to 159.9 m ²			E 160 平方米或以上 160 m ² or above		
	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories
2011 7 - 9 10 - 12	371	259	189	339	245	172	377	294	196	413	303	257	488	324	271
	316	253	188	307	241	173	356	270	194	390	288	241	456	(313)	247
2012 1 - 3 4 - 6 7 - 9 *	320	229	188	299	233	171	336	275	189	388	272	257	452	(295)	279
	328	247	192	306	236	175	355	289	183	398	275	236	467	(321)	291
	327	236	195	304	220	177	357	267	201	380	260	255	474	(251)	(284)
2011 11 12	313	238	190	308	243	173	363	273	196	384	279	231	429	(323)	(247)
	304	233	188	301	232	168	349	262	195	381	292	247	445	(300)	245
2012 1 2 3 4 5 6 7 8 9 * 10 * 11 *	309	225	186	298	234	175	338	257	187	396	259	254	477	(278)	(270)
	327	229	189	304	223	169	346	294	193	392	(261)	259	446	(327)	(270)
	326	232	189	296	239	170	327	275	188	380	297	257	438	(277)	290
	321	240	192	301	231	174	350	291	185	382	307	232	459	(340)	316
	328	242	193	300	243	175	354	287	182	399	267	254	460	(293)	283
	343	261	188	329	235	177	367	285	185	429	(231)	222	494	(337)	(251)
	329	236	193	298	212	184	350	245	193	381	(224)	(252)	436	(241)	(294)
	326	227	198	299	224	173	372	275	202	(395)	(338)	(212)	459	(292)	(339)
	325	244	193	318	229	171	353	(295)	212	366	(241)	(306)	(575)	(251)	(179)
	357	233	214	311	233	181	(342)	(309)	(219)	(403)	(263)	(274)	(446)	(310)	(260)
	325	236	207	327	244	192	(371)	(249)	(218)	(382)	(272)	(244)	(491)	(301)	(259)

* 臨時數字

() 表示少於 20 宗交易。

在不同時期的平均租金變化，可能是因為在兩個時期所分析的不同物業的質素有所差異，而不應視之為該時期中在價值方面的整體變化。如果業員在有關時期內租金的轉變，請參考表 1.3 的租金指數。

* Provisional figures

() Indicates fewer than 20 transactions.

Changes in average rents between different periods may be due to variations in the characteristics of the different properties being analysed, and should not be taken as indicating a general change in value over the period. To measure rental changes over the relevant periods, please refer to the rental indices in Table 1.3.

圖表 3-27 規模別住宅平均價格のデータ (検索結果の画面)

私人住宅 - 各類單位平均售價
PRIVATE DOMESTIC - AVERAGE PRICES BY CLASS

(每平方米售價 \$/m²)

類別 Class	A 40 平方米以下 Less than 40 m ²			B 40 至 69.9 平方米 40 m ² to 69.9 m ²			C 70 至 99.9 平方米 70 m ² to 99.9 m ²			D 100 至 159.9 平方米 100 m ² to 159.9 m ²			E 160 平方米或以上 160 m ² or above		
	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories	港島 Hong Kong	九龍 Kowloon	新界 New Territories
2011 7 - 9 10 - 12	94 127	68 682	60 131	104 253	81 036	57 860	134 256	117 939	70 948	173 327	177 721	71 299	197 836	(256 513)	74 757
	94 432	67 082	56 471	100 528	78 519	54 983	126 920	120 951	67 080	170 491	140 601	73 748	282 246	(158 330)	60 254
2012 1 - 3 4 - 6 7 - 9 *	99 121	72 601	61 740	103 205	86 131	59 847	135 800	118 993	70 017	168 308	143 250	75 380	252 848	(157 532)	82 803
	106 001	78 010	64 630	110 659	89 365	63 379	139 260	124 877	72 040	175 510	167 813	74 322	269 919	(184 272)	85 268
	112 190	83 770	71 806	116 066	96 834	68 545	144 420	131 742	77 557	176 183	157 030	80 319	256 100	(195 807)	93 951
2011 11 12	96 360	67 230	55 957	102 518	79 009	54 988	124 811	125 456	66 533	(181 435)	144 605	77 990	(247 469)	(91 343)	61 234
	93 517	66 898	56 499	100 361	77 573	53 632	125 885	108 406	65 970	169 277	136 307	67 306	(285 817)	(210 174)	(50 456)
2012 1 2 3 4 5 6 7 8 9 * 10 * 11 *	92 928	65 076	57 524	95 206	75 947	55 231	128 038	127 677	67 404	158 283	(145 338)	74 922	(292 150)	(153 410)	(49 725)
	95 270	71 628	61 181	102 189	84 485	58 477	133 179	117 862	69 854	177 238	132 584	73 322	(230 705)	(150 361)	(91 779)
	102 550	75 411	63 080	105 256	89 631	61 635	138 376	117 611	70 739	166 452	149 921	76 562	250 319	(164 195)	88 760
	104 518	77 571	64 259	108 551	88 755	63 293	135 609	130 967	69 933	170 654	159 440	75 893	(282 049)	(204 536)	75 009
	108 161	79 167	65 140	111 484	91 668	64 245	139 791	124 308	73 507	176 216	170 258	72 179	251 057	(182 059)	103 844
	105 379	76 989	64 492	113 009	86 844	62 143	144 354	116 708	73 187	180 040	175 430	73 966	(297 755)	(167 328)	(78 474)
	107 276	81 935	68 493	112 207	91 613	65 386	148 644	132 525	74 050	175 711	170 225	80 398	(255 160)	(163 129)	(88 902)
	111 814	83 444	72 262	113 685	97 769	68 879	141 634	130 654	78 488	174 994	160 872	78 072	(239 140)	(221 003)	96 112
	115 713	85 683	74 181	121 430	99 722	70 681	145 584	132 325	79 065	177 827	141 361	82 315	(270 896)	(187 224)	94 916
	118 468	88 276	75 897	122 764	103 637	72 648	153 754	140 799	81 869	191 641	181 370	77 297	255 874	(190 350)	96 242
	122 346	89 270	76 585	119 769	100 232	68 845	155 540	149 552	85 299	189 194	156 939	70 587	(269 236)	(323 001)	(76 444)

* 臨時數字
() 表示少於 20 宗交易。

在不同時期的平均售價變化，可能是因為在兩個時段所分析的不同物業的質素有所差異，而不應視之為該時期中在價值方面的整體變化。如要量度在有關時期中售價的轉變，請參閱表 1.4 及表 1.5 的售價指數。

* Provisional figures
() Indicates fewer than 20 transactions.

Changes in average prices between different periods may be due to variations in the characteristics of the different properties being analysed, and should not be taken as indicating a general change in value over the period. To measure price changes over the relevant periods, please refer to the price indices in Tables 1.4 and 1.5.

圖表 3-28 新築・中古住宅の取引割合と総額 (検索結果の画面)

住宅一手及二手市場 - 買賣合約數目及總值
DOMESTIC PRIMARY AND SECONDARY SALES - NUMBER OF SALE AND PURCHASE AGREEMENTS AND TOTAL CONSIDERATION

年 / 月 Year / Month	一手買賣 Primary Sales			二手買賣 Secondary Sales			總數 Total No.	
	數目 No.	%	總值 (百萬元) Consideration (\$ million)	數目 No.	%	總值 (百萬元) Consideration (\$ million)		
2010	13 646	10	129 703	122 132	90	430 983	135 778	
2011	10 880	13	130 885	73 582	87	311 638	84 462	
2012 1 - 11	12 659	16	128 163	65 388	84	306 953	78 047	
2011 4 - 6 7 - 9 10 - 12	3 845	15	41 828	22 514	85	99 472	26 359	
	1 723	11	27 573	13 793	89	58 953	15 516	
2012 1 - 3 4 - 6 7 - 9	3 407	25	39 849	10 332	75	44 042	13 739	
	2 895	15	33 385	15 854	85	66 874	18 749	
	2 723	12	32 008	19 729	88	94 091	22 452	
2011 6 7 8 9 10 11 12	3 711	18	30 571	17 386	82	81 374	21 097	
	1 050	12	14 850	7 993	88	38 006	9 043	
	608	12	10 980	4 646	88	20 792	5 254	
	884	16	13 007	4 555	84	18 788	5 439	
	231	5	3 586	4 592	95	19 373	4 823	
	822	18	6 237	3 821	82	16 226	4 643	
	1 189	25	19 900	3 606	75	15 866	4 795	
	1 396	32	13 712	2 905	68	11 950	4 301	
	2012 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11	879	25	9 707	2 628	75	12 480	3 507
		581	15	6 132	3 303	85	12 900	3 884
		1 435	13	17 546	9 923	87	41 494	11 358
804		10	9 985	7 413	90	34 692	8 217	
1 092		13	12 894	7 257	87	34 438	8 349	
827		14	9 129	5 059	86	24 941	5 886	
1 670		29	12 177	4 039	71	19 596	5 709	
1 397		17	9 889	6 690	83	29 846	8 087	
644		9	8 505	6 657	91	31 932	7 301	
2 264		26	21 419	6 450	74	33 426	8 714	
1 066	15	10 780	5 969	85	31 188	7 035		

資料來源：土地註冊處
有關數字來自「住宅買賣 - 一手買賣合約數目及總值」圖表。請參閱該圖表有關「住宅買賣」的定義。一手買賣一般指由發展商出售的單位，二手買賣指非由發展商出售的單位。
由於四捨五入關係，一手和二手買賣的總值加起來可能不等於「住宅買賣 - 一手買賣合約數目及總值」圖表的總值。

Source: The Land Registry
Figures are derived from the table 'Domestic Sales - Number of Sale and Purchase Agreements and Total Consideration'. Please refer to the table for the definition of domestic sales. Primary sales generally refer to sales from developers. Secondary sales refer to sales from parties other than developers.
Due to rounding, figures of consideration for primary sales and secondary sales may not add up to consideration in the table 'Domestic Sales - Number of Sale and Purchase Agreements and Total Consideration'.

(2) 情報提供（売出物件の情報）

1980年代後半から香港不動産代理会社、従業員は急増した。この時期から大部分の不動産代理会社はチェーン店経営方式を採用し、業務範囲を香港全土に及ぶように拡大し始めた。激しい市場競争で資本や支店の数が少ない小型会社は続々と淘汰され、会社間の合併、資産リストラなどがにわかに行われ、最終的には資金力の強い大、中型の不動産代理会社が生き残り、インターネット化、情報多元化に伴い発展してきた。代表的なのは中原地产、美聯物業である。2000年に美聯物業が香港置業を吸収合併し、中原地产が利嘉閣を吸収合併してから、この2社が香港中古住宅の約70%のシェアを占めることになった。

図表 3-29 香港不動産情報提供サイト

サイト名	サイトのポイント	サイトの内容
香港第一不動産 http://demol.szdrpcb.com/	一般消費者向け及び業者向け不動産総合情報サイト	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅、直接取引【仲介業者を通さず】、商業施設の賃貸情報、不動産ニュースなど不動産情報
香港中原地产 http://hk.centanet.com/	香港大手仲介業者のホームページ	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅、不動産にける分析情報とデータ、不動産ニュースなど不動産情報
香港利嘉閣（中原地产に合併された） http://www.ricacorp.com/	香港大手仲介業者のホームページ	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅など不動産情報
香港美聯物業 http://www.midland.com.hk/	香港大手仲介業者のホームページ	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅、不動産にける分析情報とデータ、不動産ニュースなど不動産情報
香港置業（美聯物業に合併された） http://www.hkp.com.hk/	香港大手仲介業者のホームページ	中古住宅、分譲住宅、賃貸住宅など不動産情報

資料：各資料を基に作成

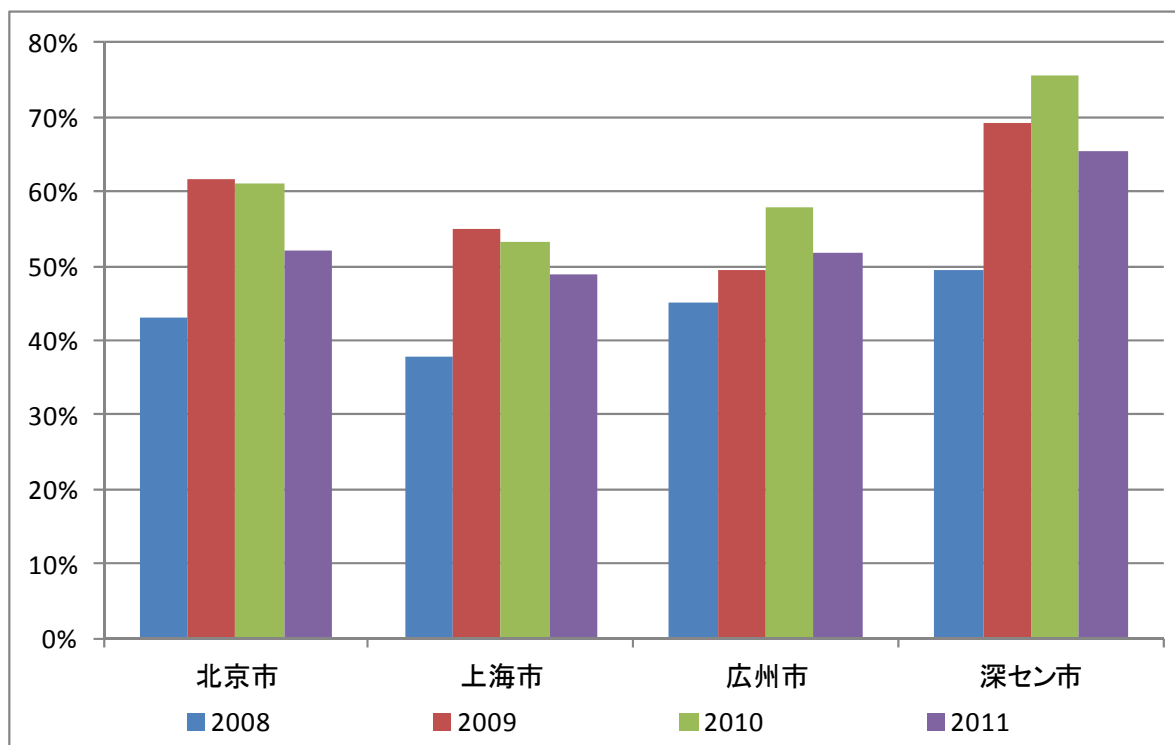
3.4 まとめ

1 中古住宅市場の規模

中国の1線都市は発展が早く、市内の再開発事業の減少に伴い、新築物件も少なくなってきたが、中古住宅の購入者は増加傾向にある。特に2009年住宅価格が高騰してから第一軒目住宅として中古住宅を購入する消費者が急増し、2010年の中古住宅取引の割合は北京市、上海市は減少したが、広州市と深セン市は増加し続けた。2011年には厳しい不動産コントロール政策の影響を受け、4都市の中古住宅取引割合は減少した（図表3-26）。

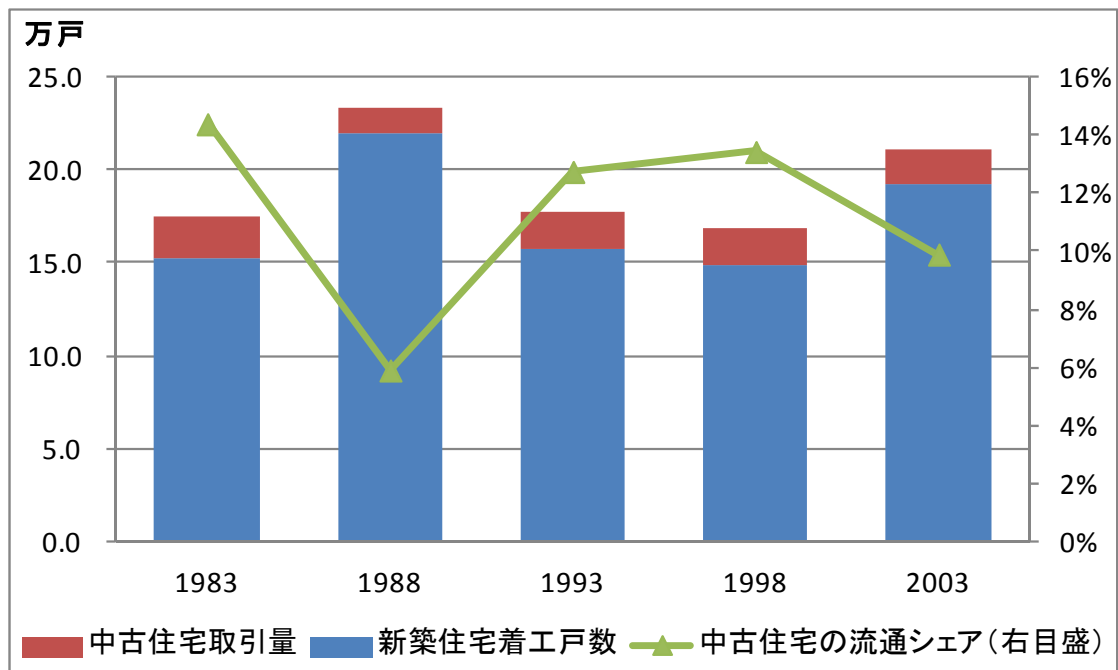
韓国では中古住宅の統計データがないため、中古住宅市場の規模比較ができないので、日本の東京と香港の中古住宅市場とを比較分析する。東京の中古住宅取引量は1.9万戸（2003年）であり、全住宅取引量に占める割合は9.9%にすぎない。それに対して、香港の中古住宅取引量は7.4万戸（2011年）であり、全体の87.6%を占めている。つまり、香港に比べ東京の中古住宅市場は小さいといえる。その原因としては、日本において住み替えが少ないこと、地震の多い国であり新耐震基準導入（1981年）以前の住宅が流通しにくいこと、住宅の耐用年数が短いことなどが指摘されている。香港の中古住宅販売の規模は新築住宅販売の規模より大きく、北京や東京と比較すると成熟して厚みがある市場といえる。

図表 3-30 中国1線都市中古住宅流通シェア

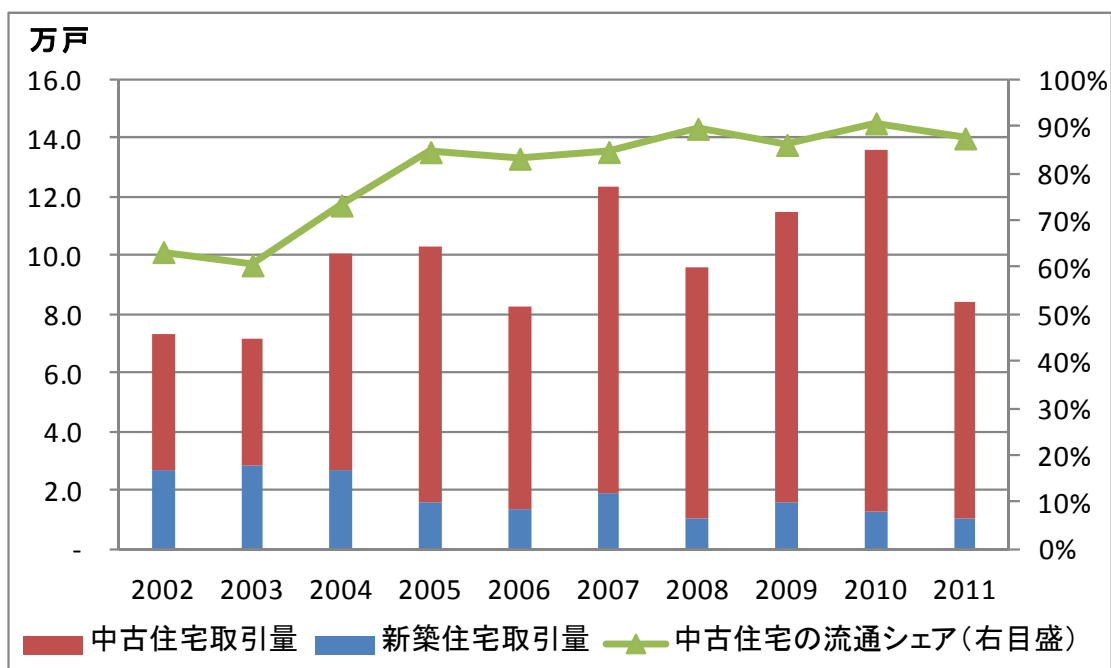


資料：中国指数研究院

図表 3-31 東京都中古住宅流通シェア



図表 3-32 香港中古住宅流通シェア



2 住宅流通市場の制度と法整備

図表 3-33 住宅流通市場制度と法整備の比較

	中国	日本	韓国	香港
法律法規	<ul style="list-style-type: none"> ・都市不動産管理法（1994年） ・都市不動産中介服务の管理規定（1996年） ・不動産取引業務規則（2007年） ・不動産取引管理弁法（2011年） 	宅地建物取引業法（1952）	公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律（2005） ※紹介営業法（1961）が廃止された。	不動産代理条例（1997）
免許資格	<ul style="list-style-type: none"> ・一般会社と同じの営業免許 ・不動産ブローカー（日本の宅建主任者） ・不動産ブローカー補助者 	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業者（大臣と知事免許） ・宅地建物取引主任者 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産仲介業者免許 ・不動産公認仲介者 ・仲介人 	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産代理（法人）免許 ・不動産代理（個人）免許 ・営業員免許
契約種類	一般媒介契約	<ul style="list-style-type: none"> ・一般媒介契約 ・専任媒介契約 ・専任専属媒介契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般媒介契約 ・専任媒介契約 	<ul style="list-style-type: none"> ・代理契約 ・独占代理契約
価格申告制度	なし	なし	あり	なし
営業保証金	なし	あり <ul style="list-style-type: none"> ・本店は1,000万円 ・支店は500万円 	あり <ul style="list-style-type: none"> ・本店は1億ウォン ・支店は5000万ウォン 	なし
指定流通機関	なし	あり <ul style="list-style-type: none"> ・東日本不動産流通機関 ・中部圏不動産流通機関 ・近畿圏不動産流通機関 ・西日本不動産流通機関 	なし	なし
監督機関	建設部、工商行政管理局、不動産管理局	国土交通大臣 都道府県知事	国土海洋部長官 広域自治体の長	不動産代理管理局
訴訟における規定	なし	なし	なし	あり

全体的にみると、日本、韓国、香港ともに専門的、統一性のある法律が存在するのに対して中国は専門的な法律がないだけでなく、各法律と規則の間は矛盾と隙間がある。各部分を見ると、日本、韓国と香港は一般媒介（香港は代理契約）以外に専任媒介契約（香港は独占代理契約）もあるが、中国は一般媒介契約のみである。このように法律の隙間があるため、中国式専任媒介契約制度が作られた。営業保証金制度は日本と韓国で定められているに対し、中国では曖昧に規定されている。香港には営業保証制度はない。指定流通機関は日本のみが設けてあるに対して韓国、香港と中国には存在しない。しかし、香港は面積が小さく、二つの大手仲介業者が市場の約 70%を占めているという状況にあるので、日本のレイズのような指定機関を設ける必要性が低いと考えられる。監督管理機関については日本と韓国は国土交通大臣と都道府県知事であり、明確な法整備により厳格に管理されている。香港は不動産代理管理局が不動産仲介行為全般の管理監督を行う。不動産仲介業における法律の中で訴訟に関する明確な規定をしているのは香港のみである。中国、日本、韓国では訴訟を起こすには費用など負担も大きく、諦める人もよくある。香港では消費者保護の視点からの営業保証金制度はないが、取引プロセスの一環として弁護士の参与、安価な費用、簡単な手続きで告訴できることから十分カバーできると考えられる。

3 取引における仲介業務と手数料

中国では購入又は売却を受けてから取引を完結するまでのプロセスを概ね仲介業者のみが行う。特に北京、上海の大都市の大手仲介業者は融資（住宅ローン）手続き、権利移転などもすべて仲介業務の一環として行うのが一般的である。業務内容が多く、法的な責任も重い。それに対して、日本と韓国では取引を完結するまでのプロセスを概ね仲介業者のみが行うという点はほぼ同じである。融資（住宅ローン）住宅ローンのアドバイス・あっせん、住宅ローンの申し込み手続きまで行うことはあるが、権利移転などは行う必要がない。香港では仲介業者以外に弁護士が法的な手続きを行うので、仲介業者の法的な責任は軽い。例えば、中国、日本、韓国では売買契約書の作成については仲介業者が行うが、香港では弁護士が行うことになっている。

仲介手数料については中国の北京市では買い手と売り手をあわせて成約価格の 2.5%をとるのが一般的である。実際はほぼ買い手が負担している。日本は買い手と売り手各成約価格の 3%+6 万円以内であり、韓国では買い手と売り手各成約価格の 0.9%以内であり、香港では買い手と売り手各成約価格の 1%以内である（弁護士の手数料が一般的に 1 件当たり 8000~9000HK\$である）。仲介手数料が一番多いのは日本であり、もし買い手と売り手両方からとれる場合は 6%になる。一番少ないのが韓国であり、業務内容は日本とほぼ同じにも関わらず日本よりはるかに少ない。そのため、韓国国内には大手仲介業者がほとんどなく、グローバル仲介業者が進出して撤退する結果となった。

図表 3-34 仲介業務内容の比較表

仲介業務内容	中国 (北京)	日本	韓国	香港
売出物件の権利関係の確認	○	×	×	×
買い手の購入条件 確認	○	×	×	×
販売活動	○	○	○	○
物件価格の見積・価格のアドバイス	○	○	○	○
媒介契約	○	○	○	○
売買契約書の作成	○	○	○	×
重要事項説明	×	○	×	×
住宅ローンの手続き	○	○	○	×
権利移転の手続き (登記手続きなど)	○	×	×	×

注：香港では売り出し物件の権利関係の確認、売買契約書、登記手続きなどは弁護士が行う。

4 取引におけるコスト

前項で仲介手数料について比較したが、表 3-31 において登記等の税金、弁護士に対する報酬、保証料等住宅ローンにかかるなどを含め取引コストについて示した。取引コストが大きいと市場での取引の阻害の程度大きいということになる。取引コストは市場の不完全さとも関連する、市場が不完全でありそれを補うために費用がかかるとも考えられるのである。

取引におけるコストの比較については 3500 万円の不動産取引を行う時に発生するコストについて比較した (図表 3-31)。買い手の取引コストを比較すると、日本が一番高く 208.2 万円で、取引価格の 5.9%をしめる。韓国が一番低く 45.7 万円で、取引価格の 1.9%をしめる。中国は取引価格の 4.1%、香港は取引価格の 2.8%である。売り手の取引コストを比較すると、やはり日本が一番高く 111.8 万円で、取引価格の 3.2%を占める。韓国が一番低く 15.4 万円で 0.4%を占める。中国はすべて買い手が負担するので売り手の負担はゼロである。香港は取引価格の 1.3%である。

買い手と売り手の取引コストの合計は、日本が一番高く 9.1%、次に高いのが香港と中国が 4.1%であり、一番低いのは韓国で 1.7%である。取引コストは取引を阻害するものであり、取引コストの高い日本は、住宅流通市場が阻害されているといえる。中国は特に高くはない。日本の取引コストが高い一番の要因は仲介手数料が高いことである。

図表 3-35 取引コストの比較表

		中国		日本		韓国		香港	
		想定物件: 北京市内の中古マンション ①取引総額:3500万円 (1CNY=15円) ②融資金額:2200万円 ③タイプ:ファミリータイプ ④居住年数:6年		想定物件: 東京都内の中古マンション ①取引総額:3500万円 ②融資金額:2200万円 ③タイプ:ファミリータイプ ④居住年数:6年		想定物件: ソウル市内の中古マンション ①取引総額:3500万円 (1KRW=0.08円) ②融資金額:2200万円 ③タイプ:ファミリータイプ ④居住年数:6年		想定物件: 香港新界地域中古マンション ①取引総額:3500万円 (1HKD=12円) ②融資金額:2200万円 ③タイプ:ファミリータイプ ④居住年数:6年	
		買い手	売り手	買い手	売り手	買い手	売り手	買い手	売り手
売買契約に関する費用	仲介手数料	87.5		105	105	14	14	35	35
	仲介手数料に対する付加価値税			5.3	5.3	1.4	1.4		
	弁護士費用							10.8	10.8
	売買契約印紙税			1.5	1.5			52.5	
代行費用	仲介業者・登記代行費用	0.8							
	仲介業者・権利移転代行費用	0.3							
住宅ローンに関する費用	銀行・借入契約書の印紙			2.0		1.2			
	銀行・事務手数料			3.2					
	銀行・保証料			50.0					
	銀行・抵当権設定の登録免許税			10.4		5.6			
	銀行・抵当権設定の司法書士			5.0		4.1			
	担保査定費用(鑑定評価費)	0.8				5.8			
登記に関する費用	中国の不動産取得税	52.5							
	(建物)取得税			2.4		7.4			
	(土地)取得税			9.8					
	所有権移転代行費用(法務士費用)			5.8		4.9			
	登記費用	0.2				0.1			
保有に関する費用	(収入)印紙税					1.2			
	固定資産税の清算(半年を想定)			6.4					
	都市計画税の清算(半年を想定)			1.4					
合計		142.1	0.0	208.2	111.8	45.7	15.4	98.3	45.8
対取引価格の比率		4.1%	0.0%	5.9%	3.2%	1.3%	0.4%	2.8%	1.3%

注：各国・地域の不動産鑑定士・仲介業者に取材調査の基に算出したものである。

5 取引情報（開示情報）

各国の取引価格の情報開示の状況を整理したものが図表 3-32 である。

中国では利害関係者以外は登記情報を閲覧・発給することができないため、概ね民間情報会社の無料のインターネットサイト情報を参考としている。しかし、データの信憑性とカバー率の問題が存在するので、消費者はどこまで参考するかを判断することが難しい。

香港では、過去の取引情報や抵当権などの権利情報を全て含めた登記情報を、土地登記局に 25 HK\$の手数料（直近の登記情報のみであれば、10 HK\$）を支払って電子媒体で入手することができる。

韓国では、最高裁判所登記所サイトで不動産登記簿謄本の閲覧・発給が可能である。登記簿謄本には成約価格はもちろん、賃料などの情報も記載されている。関係者以外が利用する場合は個人情報伏せて発行される。手数料は土地と建物それぞれ 800 ウォンである

(閲覧のみの手数料はそれぞれ 500 ウォン)。2006 年不動産取引価格申告制度を導入してから、国土海洋部が住宅取引価格を公表し始めた。韓国住宅流通市場の透明性が高められたことは言うまでもない。

一方、日本は、他国と比較して、情報が不十分であると言える。例えば、不動産取引価格情報提供制度では、個人情報保護の観点から、物件を特定できないように加工した上で提供されているため、一般消費者は相場をイメージすることはできるものの、不動産取引の参考にするには難しい。不動産取引価格情報提供システムが本格稼動した後に利用者に対して実施した WEB アンケートによると、回答者の 7 割以上が「より多くの物件、詳細な取引価格情報の表示」を望んでおり、不動産流通市場の透明性をより一層確保する観点からも更なる情報の充実が求められている。

図表 3-36 取引価格の情報開示状況の比較

	中国	日本	韓国	香港	
取引価格が開示されているインターネットサイト	soufun.com	land.mlit.go.jp ntract.reins.or.jpなど	iros.go.kr	rvd.gov.hk hk.centanet.comなど	
インターネットによる取引価格情報の開示状況	開示 (北京、上海など大都市)	「土地総合情報システム」: 全国 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: 北海道、宮城、埼玉、千葉、東京、神奈川、愛知、大阪、京都、兵庫、広島、福岡	開示(全国)	開示(全香港)	
インターネット上で開示されている取引価格情報	平均取引価格 (物件所在団地)	「土地総合情報システム」: アンケートより成約価格(土地・土地と建物の価格) 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: レイズの成約価格(分散図で表示)	登記簿記載の成約価格等	登記簿記載の成約価格等	
取引における開示情報	価格	物件所在地の市内、区内、団地の平均取引価格	成約価格 (2006 年以降、最新の取引価格のみ)	成約価格 (過去データへの遡及可能)	
	取引日時	1年間	記載なし	年、月、日まで	
	所在地	団地	「土地総合情報システム」: 丁目まで	年、月、日まで 丁目、番、号まで 【共同住宅: 階まで】	丁目、番、号まで 【共同住宅: 号室まで】
	建物種別	マンション、別荘	「土地総合情報システム」: 土地・土地と建物の価格 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: マンション	全て住宅	全て住宅
	土地面積	記載あり(団地所在面積)	「土地総合情報システム」: 記載あり 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: 記載なし	記載あり	記載あり
	建物面積	記載あり(団地の建築面積)	「土地総合情報システム」: 記載あり 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: 記載なし	記載あり	記載あり
	建築年数	記載あり(団地の竣工日)	「土地総合情報システム」: 記載あり 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: 記載なし(選択式)	記載あり	記載あり
	間取り	なし	「土地総合情報システム」: 記載なし 「レイズ・マーケット・インフォメーション」: 記載なし(選択式)	記載あり	記載あり
	その他	団地の容積面積、平均賃料など	「土地総合情報システム」: 用途地域、建ぺい率、容積率等の記載あり	賃貸情報、抵当権など権利情報等の記載あり	不動産課税額、抵当権など権利情報等の記載あり
登記情報の検索	物件における関係者のみが閲覧	電子媒体で登記情報を提供(1 登記簿あたり ¥580)	電子媒体で登記情報を提供(1 登記簿あたり?1600【土地と建物それぞれ?800】)	電子媒体で登記情報を提供(1 登記簿あたり HK\$10【直近情報のみ】、HK\$25【全ての情報】)	

6 売出物件情報（探索の容易性）

売出し物件情報も、日本より中国、韓国、香港の方が充実している。一番大きな情報開示の特徴は、対象物件の周辺の売出し物件の平均取引価格や6ヶ月以内に売買された成約物件の価格も検索できることである。こうした情報は、住宅購入を検討する消費者が中古住宅の中長期的な価格動向を把握するため必要である。中国、韓国、香港では、物件の賃料などの情報も掲載されている。韓国は住宅ローンの融資情報、取引手数料、登録税などの取引費用も表示されている。教育を重視している中国、韓国では必ず学区の情報が提供されている。中国の最大の特徴はマンションの管理会社と団地の緑化率情報もある。それは中国の消費者は近年住みやすさを求めるようになり、マンションの管理会社と団地の緑化率が一つ住宅参考基準となっている。

中国では大手仲介業者のホームページに掲載された情報については信憑性が高い。しかし、業者の素質、情報共有したくない心理、管理機能が果たしていない中・小業者のホームページと不動産専門サイトに掲載された情報については更新が見送られたり、客を招くために嘘な情報が流されている場合もある。情報管理については香港が一番厳しいであり、不動産代理管理局は定期的に掲載している情報の確認作業を行い、違反した場合は罰金される。問題が深刻な場合は免許の取り消しも可能である。

図表 3-37 売り出し物件情報の比較

	中国	日本	韓国	香港	
インターネット	soufun.com (搜房网)	fudousan.or.jp (不動産ジャパン)	r114.com (不動産114)	gohome.com.hk (香港第一不動産)	
開示対象	一般	一般	一般	一般	
無料で取得可能な開示情報	価格	記載あり	記載あり	記載あり	記載あり
	所在地	団地名まで	丁目まで	丁目、番、号まで	丁目、番、号まで
	建物種別	マンション・別荘	マンション・一戸建て	マンション・一戸建て、多世帯住宅【マンションの割合が高い】	マンション・一戸建て【マンションの割合が高い】
	土地面積	記載あり (団地の土地面積)	記載あり	記載なし	記載なし
	建物面積	記載あり	記載あり	記載あり	記載あり
	建築年数	記載あり	記載あり	記載あり	記載あり
	間取り	部屋数(例:3LDK) 平面間取り図	部屋数(例:3LDK) 平面間取り図	部屋数 面間取り図	平 部屋数 平面間取り図
その他	駐車場、マンションの管理会社と開発業者、容積率、団地の写真、学校情報、エリア情報、物件所在地の市内、区内、団地の平均取引価格、団地の平均賃貸価格、団地の緑化率等	駐車場・最寄り駅までの距離、管理形態・管理費用・修繕積立金など(マンションの場合) 接道・都市計画・用途地域・建ぺい率・容積率など(一戸建ての場合) かんり周辺地図(リンク)	物件所在エリア10年間の平均成約価格、周辺の賃貸料の情報、住宅ローンの融資情報、取引手数料、登録税等の取引費用情報、団地の写真など、学校情報、エリア情報等	周辺の取引事例、物件所在エリア1年間の平均成約価格、周辺の賃貸料の情報、団地写真等	

7 仲介業者の行動について

3項において仲介手数料を説明し、4項の取引コストについては説明した。それによれば、日本の仲介手数料が高く（取引価格の3%）、一番低いのは韓国であり、中国の北京では買い手が全額を支払いのがほとんどで取引価格の2.5%程度である。

なお、韓国は仲介手数料が一番安いにもかかわらず、仲介報酬を回避するため、「NAVER不動産」、「不動産114」など大手情報サイトの「売り手自身による物件の売却」コーナーで文書、写真による物件の詳細情報を提供し、購入希望者と直接コンタクトする件数が日本と中国より多い。

香港における特色は、売り手と買い手は仲介業者と契約するだけでなく、弁護士とも契約をする必要がある。仲介業者に支払われる報酬は概ねに取引価格の1%程度であるが、弁護士に支払われる報酬は1件当たりに8000~9000HK\$となっている。

次に仲介業者が媒介契約をした後のその情報の公開について考えてみよう。仲介業者が情報を公開する利益は早く買い手を見つけることができることであるが、仲介業者は公開しないことによって優良な住宅を流通させずに自分が買い手と売り手の双方から手数料とることができる。

中国と韓国の場合日本のレインズのような指定機関もないし、もちろん登録義務もないので、仲介業者が情報を公開しない。このため優良な住宅情報が流通しないといった大きな問題が生じる。日本の場合は、一般媒介契約はレインズに登録する義務がないが、専任媒介契約は7日以内にレインズに登録することになっている。しかし、仲介手数料は売り手と買い手共に支払う仕組みであり、仲介業者はできるだけ自分で買い手を見つけ、取引を成功させて売り手と買い手両方から手数料を受取るインセンティブが働くため、情報を公開したくない。仲介業者にヒヤリング調査で、実際、レインズに登録してから問い合わせがあっても取引中などを言い訳し、売り止めることを行う業者もしばしばあることが分かった。

香港にも日本のレインズのような指定機関がないが、美聯物業と中原地产2社の大手仲介業者が住宅流通市場の約70%のシェアを占めていて、社内の情報システムも充実しているが、優良住宅が流通するかは2社の行動に依存することになる。

中古住宅市場の大きな問題は優良な住宅が流通しない可能性である。これについては第4章で詳しく議論することとする。

住宅流通市場では仲介業者が市場に関する十分な情報を持つのに対して、依頼者である売り手および買い手は十分な情報を持っていない。そのような状況において仲介業者は依頼者（売り手または買い手）のために働かないかもしれない。これがエージェンシー問題である。

買い手と仲介業者の場合、買い手は取引価格が低いほど利益が大きく、仲介手数料が中国、日本、韓国、香港共に取引価格の一定割合として定めていることから、仲介業者は取引価格が高いほど仲介手数料が高いため、明確に利益相反が存在し、エージェンシー問題

が存在する。

売り手と仲介業者の関係は、ともに取引価格が高いほど利益が大きくなることから、エージェント問題は存在しないように見える。しかし、登録価格の設定に関してエージェント問題がある。

仲介業者が依頼者（売り手または買い手）のために働かせるようなシステムがインセンティブシステムである。これについて第4章で議論することとする。

第四章 住宅流通市場における情報の非対称性と対策

中古住宅市場の基本的な問題は、住宅の品質と価格の関係を判断するための取引事例など情報が他の商品に比べて得にくいこと、売り出し物件の品質の情報を買い手が十分に得ることができないこと、売り手と買い手を結びつける仲介業者が必ず必要であるが仲介業者の行動を依頼者（売り手と買い手）が十分に観察できないことなどである。これら問題を最小にするように法の整備が必要であり、情報の整備が問題となる。

前章までアジア諸国の中古住宅市場の実態、法の整備状況、取引コストおよび情報の提供の状況などを比較検討した。この章ではそれら問題点を整理する意味から、中古住宅市場の問題、特に情報の非対称性の問題に焦点をあてて簡単な経済モデルにより説明し、それらを踏まえて中古住宅市場のシステムのあり方を検討することにする。

なお、この章は、明海大学不動産学部『明海フロンティア』2011年3月の「住宅流通市場における情報の非対称性と住宅流通システム」を加筆修正したものである。

4.1 情報の非対称性

情報の非対称性を最初に扱ったのはアロー（Arrow）であるが、最初にこの用語を使ったのはアカロフ（Akerlof）である。アカロフは中古自動車市場を例として議論する。

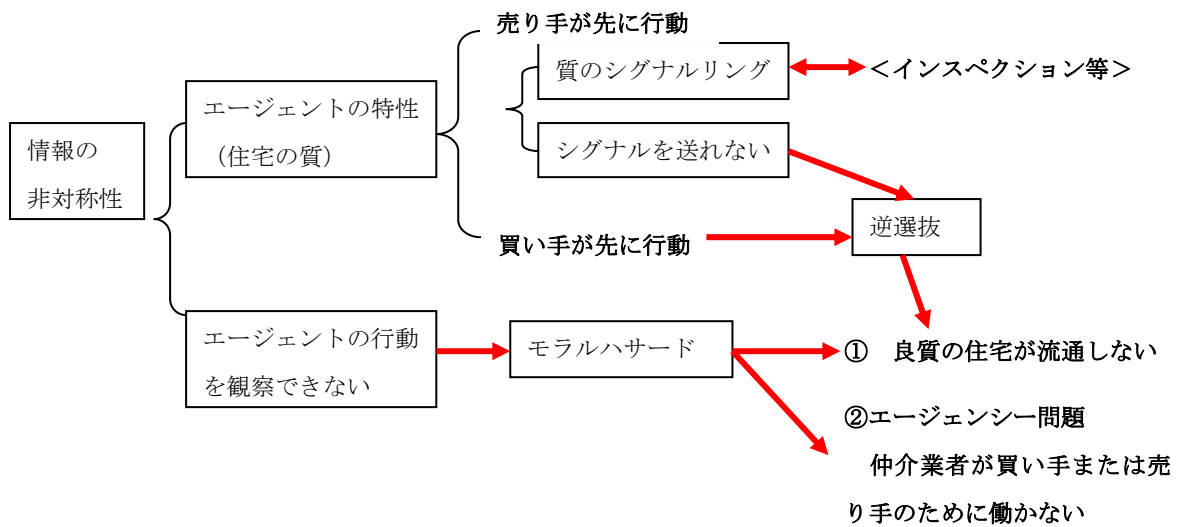
情報の非対称性とは取引等において情報保有者と情報非保有者がいることである。中古住宅市場においては、住宅の品質は売り手、仲介業者等は十分な情報を持っていたとしても、買い手は十分に情報を持っていないのが一般的であり、この情報の非対称性がさまざまな問題を引き起こすのである。

一口に情報の非対象といっても何に関する情報が問題となっているのかによって発生する問題も、それに対応策も異なることになる。図4-1は情報の非対称性のタイプと中古住宅市場にもたらされる問題を示したものである。

図4-1によれば、情報の非対称性のタイプは、情報が①エージェントの特性（または財・サービスの質）に関するもの—隠された情報—か、②エージェント（代理人）の行動に関するもの—隠された行動—かに分けられる。

中古住宅市場において①の情報の非対称性の主なものは住宅の質に関する情報の非対称性である。すなわち、売り手は質を知っているが、買い手は知らない。情報の非対称性のある状況において、買い手が先に行動する場合あるいは売り手が先に行動しようとしても買い手に質に関するシグナルを送ることができない場合、逆選抜の問題が生じることになる。すなわち、良質な住宅が供給されなくなる。売り手が先に行動し買い手にシグナルを送ろうとする場合、買い手がそのシグナルに対してどのように行動するか、シグナルのコストがどの程度かで、売り手のコストをかけてどの程度のシグナルを送るかが決定されることになる。

図 4-1 情報の非対称性と中古住宅市場の問題



中古住宅市場において②の情報の非対称性は、エージェント（代理人）を仲介者とし、プリンシパル（依頼人）を売り手または買い手を捉えたときに、プリンシパルがエージェントの行動を観察できない場合に生じ、エージェントのモラルハサードの問題が生じる。

以下ではまず逆選抜またはモラルハサードによる良質な中古住宅の流通の障害について議論し、次に仲介業者が依頼者である買い手または売り手のために働かないというエージェンシー問題を説明し、それらに対する対策としての法整備、新しい専門家の必要性など対策について検討し、各国の制度と対応策の関連について吟味してゆくことにする。

4.2 良質な住宅の流通の障害と対策

1 良質な住宅の流通の障害

買い手が先に行動するまたは売り手（情報保有者）が自分の住宅の品質に関して何らシグナルを送ることができない場合、市場は流通するのは品質が悪い住宅だけとなるという逆選抜問題が発生する。

住宅の品質に関して買い手は情報をもたず、その確率分布のみ知っている。買い手が先に行動するまたは売り手が買い手に対してシグナルを送ることができないとき、買い手は住宅の質を平均的な質で判断することになる。良質な住宅の所有者は住宅の留保価格（留保効用）以上で評価してもらえないと中古住宅市場で売却するのではなく、保有を継続する選択を行い、中古住宅市場から撤退する。良質な中古住宅が撤退すると市場に流通する中古住宅の質は低下し、また撤退する売り手が現れる。このようなことが継続して起こると、結果的に市場が消滅することになるが、売り手の中には買い換えなどのため撤退することができない売り手が存在することから、市場が消滅することはない。しかし、良質な中古住宅が相対的に少なくなることは確かである。

また、このような典型的な逆選抜モデルではなく、良質の中古住宅が流通しない原因を売り手（プリンシパル）が仲介業者（エージェント）の行動を観察できないといったことから発生するモラルハサードからも説明できる。

仲介業のシステムは媒介であり、仲介業者は取引当事者である売り手と買い手の両方と媒介契約を結ぶことができる。仲介業者は買い手と売り手の双方から仲介手数料を受け取ることにより大きな利益を受けることができるため、優良な中古住宅で買い手を見つけやすいものについては、売り出し価格（登録価格）を低く抑えさらに優良にし（価格を低く抑えることで、一定の価格のもとでの質が向上される）、指定流通機構に登録しない前に自分で買い手を見つけてこようとする行動を採用する可能性がある。成功すれば仲介業者は大きな利益を受け、その優良な住宅は流通市場に流通しない（一般の買い手が探索できない）ことになる。

売り手にとっての期待利益は、ある程度売り出す住宅が市場に滞留するにしても登録価格を高くして多くの買い手の中から取引相手を見つけ取引価格を高くしたほうが大きくなる場合があることは容易に想定できる。次節で議論するように売り手の期待利益を最大にする最適な登録価格が存在するが、仲介業者が上記のような戦略を採用するとき仲介業者が誘導して設定する登録価格はこれより低いものとなり、売り手の不利益になる。

この問題は指定流通機構の制度が成立する以前（1980年代以前）は、登録が制度化されていないので優良な住宅については情報を流さないといった戦略をとることが多くなり大きな問題となっていた。指定流通機構の設立の目的の一つは優良な住宅の流通であった。しかし、日本の場合指定流通機構（レインズ）への登録制度は媒介契約の制度導入で参考としたアメリカのMLSに比べ緩いものである。たとえば、MLSは契約から48時間以内に登録しなければならないが、指定流通機構への登録は専任媒介契約をしたときから7日以内である。買い手を自分で見つけるチャンスが大きくなる。

2 それらに対する対策

前者の逆選抜問題に対しては、売り手は自分の住宅の質に関して買い手にシグナルを送ることを検討することができる。住宅の質に関するシグナルの一つとしてインスペクションがある。売り手がコストを支払いインスペクターに品質保証を依頼し、そのシグナルから買い手が住宅の質に関する信念を変更して、住宅の評価を変更する。シグナリングが有効に働くかは売り手が依頼して行なうインスペクションがどの程度買い手に信頼されるかがポイントとなる。信頼されるものでなければ、買い手の質に対する信念を変更することはない。シグナルが有効に働くためには、信頼が得られるようなインスペクション制度の確立とインスペクターの育成が必要となる。そして、良質の住宅の保有者がシグナリングによって市場から撤退しない条件は、買い手の反応による取引価格の上昇に基づく利益の増加がシグナルのコストを上回り、かつ売却による期待効用が留保効用を上回ることである。

後者の問題（仲介業者が両手を採る問題）を解決するためには、指定流通機構（レインズ）のシステムの変更を検討することが必要である。アメリカのMLSへの登録が8割を超えるといわれているのに対して、レインズへの登録割合は半分以下であるといわれている。この登録割合の低さは優良の物件が流通しないことと専任媒介契約でなければ登録が義務化されていないためである。そして、先ほど述べたようにレインズへの登録は専任媒介契約を締結してから7日以内でよい。これをもっと厳しくすべき（たとえばMLSのように48時間以内）であるという意見が多い。

また、仲介業者が両手を採れないことを制度化することも考えられる。一つはエージェントシステム（代理契約）を採用することである。売り手はセイラズエージェントに、買い手はバイヤーズエージェントに依頼する。セイラズエージェントは専ら売り手のために働き、バイヤーズエージェントは専ら買い手のために働くことになる。このシステムを採用しないにしても少なくとも売り手のエージェントは見つけていた買い手から仲介手数料を採らないことである。

4.3 仲介業者のエージェンシー問題

プリンシパル（依頼者）である売り手と買い手はエージェントである仲介業者の行動を観察できないので、仲介業者のモラルハザードが発生する可能性がある。

仲介業者のモラルハザードは、①仲介業者の行動が自分と依頼者（売り手または買い手）の効用（利益）に影響を与え、②依頼者は採られた行動の不完全なシグナルである「成果＝取引価格」しか観察できず、③仲介業者が自発的に（自分にとって最適なものを）選らんだ行動が最適（ファーストベスト）でない、ときに発生する。この場合、セカンドベストとして、仲介業者が依頼者のために働くインセンティブ報酬体系を検討する必要がある。

現行の報酬システムは取引価格に対する一定割合であり、上限の3%が適用されることが多い（固定報酬システム）。この報酬システムには仲介業者が依頼者のために働くインセンティブ報酬とはなっていない。

1 買い手と仲介業者との間のエージェンシー問題とインセンティブ報酬

買い手と仲介業者の関係では、買い手は取引価格が安いほど効用が大きいものに対して、仲介業者は高いほど効用が高くなる。両者の利益は完全に相反しており、仲介業者は買い手のためでなく自分の効用を最大にするよう行動するインセンティブが存在する（曹如偉・前川俊一（2007））。少なくとも報酬体系から仲介業者が買い手のために質に対して価格が安い住宅を一生懸命に探すインセンティブが低下する可能性は否定できない。

すなわち、買い手は住宅を安く購入できるほど利益が大きくなるが、仲介業者は住宅を高く売ったほうが仲介手数料は高くなる。住宅を高く売ることにより、悪い評判が立つというリスクを抱えることがあるので、単一の住宅の仲介で利益を最大にしようとは思わないかもしれないが、買い手にとっての最適な行動（ファーストベスト）の行動を採用はし

ない可能性がある。

この解決策は、依頼者である買い手がセカンドベストの報酬契約をすることを検討することである。セカンドベストの報酬契約は買い手のために働くようなインセンティブを仲介業者に与えるようなものである。

仲介業者が買い手のために行動する条件は、次の2つの条件である。

①その行動を採用することが他のどの行動を採用するより仲介業者にとって有利もしくは同等であること。(誘因制約条件 (Incentive Compatible))

②その行動を採ることにより非負の利益が得られること。(合理性条件 (Individual Rationality))

この2つの条件を満たした上で買い手の効用(利益)が最大になるような報酬契約を選択することが買い手にとってのセカンドベストの契約である。

そのような報酬契約は取引価格が安くなればなるほど報酬が高くなるタイプの契約である。たとえば、つぎのような報酬契約を提案することになる。

$$BF = \lambda_0 \bar{P} + \lambda_1 (\bar{P} - P) \quad \text{①}$$

なお、 BF は仲介手数料、 \bar{P} は基準取引価格で P は実際の取引価格であり、 $(\bar{P} - P)$ は基準取引価格より低く取引できた額である。 λ_0 は基準取引価格に対する仲介手数料率、 λ_1 はインセンティブ報酬率である。

この報酬体系を実現するためには、仲介手数料率の上限を3%とする現行法を結果的に超える可能性もあるので、制度を大きく変更させる必要がある。

2 売り手と仲介業者との間のエージェンシー問題とインセンティブ報酬

売り手と仲介業者はともに取引価格が高いほど利益が大きくなるので、一見利益相反はないように思われる。しかし、前川俊一・曹雲珍(2010)は登録価格設定および探索努力の水準に関して利害が対立し、エージェンシー問題が発生することを示した。

(1) 登録設定に関するエージェンシー問題

売り手は一生のうち何回かしか流通市場に登場しない。需要者の動向など市場の情報は仲介業者のほうが圧倒的に所有している。売り手は仲介業者の意見を聞きながら登録価格を設定することになる。

売り手と仲介業者をリスク中立的として売り手の期待利益(π_{si})と仲介業者の期待利益(π_m)を示すとそれぞれ②式、③式のようになる。

$$\pi_{si} = \delta(\bar{S}_i \cdots) \{P(\bar{S}_i, z_i) - z_i\} \quad \text{②}$$

$$\pi_m = \delta(\bar{S}_i \cdots) \lambda P(\bar{S}_i, z_i) - c(a) \quad \text{③}$$

なお、 $\delta(\bar{S}_i \cdots)$ は取引が成立するまでの時間にかかる割引因子 ($0 \leq \delta(\bar{S}_i \cdots) \leq 1$) であ

り、買い手の探索の容易さ、取引成立確率に依存し決定) であり、売り手と仲介業者に同一のものを適用する。 \bar{S}_i は登録価格、 z_i は売り手の留保価格(留保効用)、 $P(\bar{S}_i, z_i)$ は登録価格と売り手の留保価格の間で決定する取引価格、 λ は仲介手数料率、 $c(a)$ は探索努力を a とした場合の探索コストである。

登録価格を引き上げると、買い手を探索が難しくなり、取引成立確率も低くなることから、割引因子($\delta(\bar{S}_i \dots)$)は小さくなる。一方登録価格を引き上げることによって取引価格($P(\bar{S}_i, z_i)$)は上昇する。

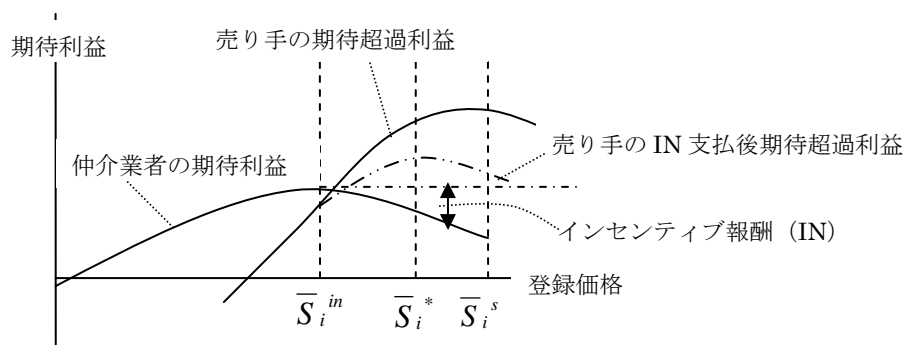
したがって、売り手の利益を最大にする登録価格(\bar{S}_i^s)と仲介業者の利益を最大にする登録価格(\bar{S}_i^m)が存在する。そして、この2つの登録価格が異なることから仲介業者は自分の利益を最大にする登録価格に誘導する誘因がある。これが登録価格に関するエージェント問題である。

②式から「売り手の期待利益が留保効用を差し引いて計算されているので、取引価格の変化に対する期待利益の弾力性が大きくなる」などの影響により、売り手にとって最適な登録価格は仲介業者にとって最適な登録価格より高くなる(正確な証明は前川俊一・曹雲珍(2010)を参照)。

前節の誘因成約条件(IC)と合理性条件(IR)を満たした最適な登録価格は、仲介業者にとっての最適な登録価格を設定したときの期待利益を保証するインセンティブ報酬を支払いながら、インセンティブ報酬支払い後の売り手の期待利益が最大になるような登録価格(\bar{S}_i^*)である。これを図1に示した。3つの登録価格の関係は $\bar{S}_i^m \leq \bar{S}_i^* \leq \bar{S}_i^s$ となる(前川俊一・曹雲珍(2010)を参照)。なお、最適な登録価格(\bar{S}_i^*)は売り手と仲介業者の合計の利益を最大にするようなものである。

仲介業者が売り手のために働くインセンティブ報酬として登録価格を高く設定した場合に報酬率を高めるといった案が提案できる。具体的にはインセンティブ報酬率を適用する始点を仲介業者の期待利益を最大にする登録価格(\bar{S}_i^m)、終点を売り手のセカンドベストの登録価格(\bar{S}_i^*)として、インセンティブ報酬率を仲介業者の最大となる期待利益を保証するように設定する。しかし、この提案には設計上のいくつかの問題がある。インセンティブ報酬は基準となる登録価格を超える登録価格を設定した場合に与えられるシステムを考えるが、基準となる登録価格の設定について問題がある。基準となる登録価格は情報をもつ仲介業者が申告することになるが、正直に申告するインセンティブが存在するかがである。どのようにシステムを設計するかは今後の課題として残る。

図表 4-2 登録価格設定に関するインセンティブ報酬



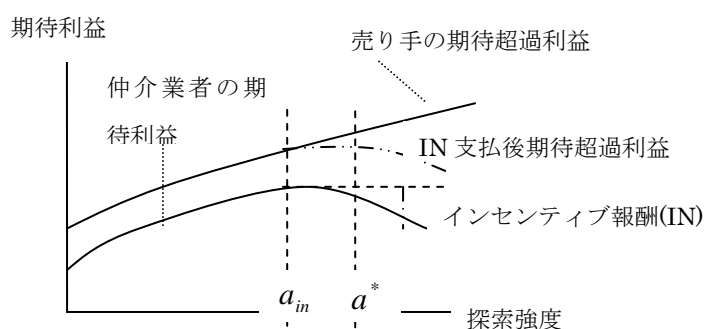
出典 前川俊一・曹雲珍 (2010)

(2) 探索努力に関するエージェンシー問題

仲介業者の探索努力の水準 (a) を高めることによって探索時間が短くなるが、探索コストは大きくなる。売り手は探索コストを負担しないとすれば、仲介業者にできる限り探索努力をしてほしいが、仲介業者は探索コストを負担するので自己の期待利益を極大にするような水準の探索努力を行う。

誘因制約条件 (IC) と合理性条件 (IR) を満たす最適な探索努力は、仲介業者にとっての最適な探索努力 (a_{in}) をしたときの期待利益を保証するインセンティブ報酬を支払いながら、インセンティブ報酬支払い後の売り手の期待利益が最大になるような探索努力 (a^*) である。これを図 2 に示した。2つの探索努力の水準の関係は $a_{in} \leq a^*$ となる。なお、最適な探索努力 (a^*) は売り手と仲介業者の合計の利益を最大にするようなものである。

図表 4-3 探索努力に関するインセンティブ報酬



資料：前川俊一・曹雲珍 (2010)

問題はインセンティブ報酬の設計である。登録価格の水準が与えられマッチング後の交渉は買い手と売り手の間で行われるとすれば、探索努力の効果は買い手の探索時間（これを滞留期間 (TOM) で代理する）に現れる (⑤式)。このように探索努力を探索時間に変換できる場合、探索時間によるインセンティブ報酬の設定が考えられる。

$$TOM = \alpha_0 - \alpha_1 a \quad \text{⑤}$$

これに基づけば、基準となる滞留期間（*TOM*）を市場の状況を反映した平均的な滞留期間とし、その基準となる滞留期間より短く契約が成立した場合それに対する報酬を与えるといったインセンティブ報酬を設計できる。

（3）各国の報酬体系と対策

買い手と仲介業者の間には利益相反関係があるので、買い手と仲介業者のエージェンシー問題の方が売り手と仲介業者のエージェンシー問題より明確である。その意味でイギリスとアメリカで買い手から仲介手数料を取らないシステムは合理的のようにみえる。

すでに述べたように、アジア諸国は両方から買い手、売り手ともに仲介手数料を支払うので、買い手との問題は回避できない。仲介手数料の水準をみると、中国の北京市では買い手と売り手をあわせて成約価格の2.5%をとるのが一般的であり、買い手が負担することが多い。日本は買い手と売り手各成約価格の3%+6万円以内であり、韓国は買い手と売り手各成約価格の0.9%以内である。香港では買い手と売り手各成約価格の1%以内である。以上から日本が一番高い。高い仲介手数料の結果仲介業者が販売価格に敏感になる可能性がある。定額の手数料を増額させ、成約価格に対する仲介手数料率を引き下げることも一つの対策となる。

前項までインセンティブ報酬の導入を主張したが、そのようなシステムを採用している国はない。インセンティブ報酬の導入のためには、どの国もそのための法律を改正する必要がある。インセンティブ報酬を支払うと仲介手数料の上限を超えてしまう可能性がある。現在多くの国が規定しているのは、上限であるが、仲介手数料率については市場の競争原理をある程度導入する必要があると思う。そのためには上限のみを定めるのではなく、標準率と上限率を定め、一般には標準率を適用することを推奨して、上限率を超えない範囲でインセンティブ報酬を各仲介業者が定めればよいと思う。

第五章 中国住宅流通システムにおける提案

5.1 中国住宅流通システムにおける提案

第四章でも議論したように情報の非対称性のタイプは、情報が①エージェントの特性（または財・サービスの質）に関するもの—隠された情報—か、②エージェント（代理人）の行動に関するもの—隠された行動—かに分けられる。情報の非対称性を解決するために中国住宅流通システムにおいて下記4つのシステムの導入を提案する。

1 情報共有システムの導入

情報資源は今の経済社会の中ではとても重要である。不動産仲介市場でも同様である。大量かつ優良な不動産情報共有システムを構築することによって住宅流通市場の効率性、透明度などが高められることが間違いない。しかし、情報共有システムの導入に当たって、日本の専任専属媒介契約制度を取り入れなければならない。しかし、日本では、媒介契約の日から7日以内に登録することから、登録価格を低く抑え優良な商品としてレイنزに登録前に自分で買い手を見つけ、双方から仲介手数料をもらう戦略も考えられるが、アメリカの場合はMLSへの登録は48時間以内であり日本に比べるとこのような行動は採りにくいため、中国の専任専属媒介契約登録時間はアメリカMLSと同様に48時間以内への登録と制定したほうが望ましい。

2 品質検査（インスペクション）システムの導入

中古住宅の品質への不安を和らげるため、中古住宅保証制度や、取引時点における中古住宅の性能や品質等の物件の状態について第三者が客観的に検査・調査する既存住宅性能表示制度、インスペクションサービス等が必要である。

米国では、住宅簡易検査はホーム・インスペクション（Home Inspection）と呼ばれ、民間機関の資格を持つホーム・インスペクターが検査に当たり、主に目視と触診及び打診（音で確認）によって住宅を総合的に診断する。住宅購入前に行う場合と購入後に行う場合があるが、購入後に行う場合が圧倒的に多い。法的な強制力はないが、重大な瑕疵を発見するのには非常に有効な方法である。米国では住宅売買取引において住宅検査を行うのが一般的である。

近年、日本でもインスペクション制度を導入したが、実際の実施率は1割にも満たない。しかし、社団法人不動産流通経営協会が実施した「不動産流通業に関する消費者動向調査〈第16回（2011年度）〉」によると、中古住宅購入時に受けたサービスとして、「建物検査（ホームインスペクション）」が40.4%となっており、ニーズが高いことが分かる。

中国でも多くの買い手が抱えている品質に対する不安など、情報の非対称性を解消する取り組みの一環としてインスペクションのような品質検査システムを導入すべきである。

品質検査（インスペクション）システムの導入によって情報を受ける側である買い手が

受け取った情報を基に適切な判断を行うことができること、また、情報の移転と併せて取引関係者が負うリスクも移転すること、不安に思われている品質の向上を図るための仕組み作りができる。

インスペクションは買い手に対するシグナリングである。シグナルが買い手にとってどの程度信頼できるものかがこの制度が定着するか否か決定するものとなる。インスペクションのレベルとコストが重要になる。信頼に足るインスペクションとするためにはコストが高いものとなるが、売り手または買い手がそのコストを負担しても実施するかである。コストを低く抑えようとすれば、信頼されるようなインスペクションではなくなる可能性が大きい。コストが低くても信頼されるインスペクションができるように検査技術を発展させることが必要である。

3 インセンティブ報酬制度の導入

第四章において買い手と仲介業者、売り手と仲介業者との間のエージェンシー問題とインセンティブ報酬について議論した。

仲介業者と買い手との間のエージェンシー問題は直感的に分かりやすい。すなわち、仲介業者の報酬が取引価格に比例しているため、買い手が仲介業者の行動を観察できないという情報の非対称性の問題から両者に利益相反があることから仲介業者は買い手のためではなく相対的に高い住宅（または質の悪い住宅）を購入させるインセンティブを持つ。理論的な結論は仲介業者が買い手のために働くためのインセンティブ契約として住宅を安く購入できるほど報酬が高くするようなタイプの報酬も検討した。

仲介業者と売り手との間のエージェンシー問題は買い手の場合より複雑である。しかし、仲介業者は売り手に彼が望むより低い登録価格を付けさせ相対的に優良な住宅を持つことにより販売上有利になる。仲介業者が売り手の利益が最大になるような登録価格をつけるためには、登録価格を高くすれば報酬が高くなるタイプの報酬契約を結ばばよい。

登録価格を高くすることは買い手にとっては有利なことではない。しかし、買い手と売り手の利益相反するのは当然であり、買い手と売り手が十分な情報を持っていない状況では、買い手のために働くエージェントと売り手のために働くエージェントがおり、買い手のエージェントが住宅をできる限りやすく購入できるように努力し、売り手のエージェントが住宅をできる高く売却できるように努力することは市場の姿としての望ましいことである。また、仲介業者の買い手の探索努力に関しては物件の市場滞留期間が短いほど報酬が高くなるように設計されればよいことを主張している。

ただし、これらのインセンティブ報酬を導入するためには日本の場合では法の改正が必要である。また日本の場合で言えば仲介業者と買い手との媒介契約はある住宅の購入意思が固まった段階であるが、買い手との契約でインセンティブ報酬を導入するためには、買い手が住宅を探す段階で契約を結ぶような、バイヤーズエージェントのシステムの導入も必要になる。

インセンティブ報酬導入のための法の改正点としては、①インセンティブ報酬の導入により取引価格に対して定められた報酬の上限の運用を柔軟的に運用する必要がある。たとえば仲介手数料の上限の率と標準率を定めることである。仲介手数料を標準率に従って決定することをベースとしてインセンティブ報酬を考えることである。②取引価格をベースとするだけでなく、登録価格と結果的な市場滞留期間も報酬計算に使うことである。

中国の場合は、それ以前に前述のようにレイنزのような指定機関への登録システムを導入することが必要である。

いずれにしても買い手のエージェントである仲介業者が取引価格を安くするように努力し、売り手のエージェントである仲介業者が取引価格を高くするように努力することは、市場の姿としての望ましいことである。また、仲介業者の市場滞留期間を短くする努力も取引コストの存在による社会的損失を減少させるものであり、市場滞留期間を短くすれば報酬を高くするといった提案も社会的に望ましいものである。

5.2 今後の課題

中国では新築住宅におけるデータ整備は大きく改善されたが、中古住宅におけるデータ整備はまだ不十分である。すなわち登録価格や市場滞留期間などのデータがないため、登録価格の水準が市場滞留期間と取引価格に与える影響について実証分析することができなかった。

韓国では不動産におけるデータ整備が進んでいるにもかかわらず、中古と新築住宅のデータを分けずに統計を行っているため、中古住宅のみに関する統計データはないのが現状である。最近、韓国のマスコミによると政府が日本のレイنزのような指定機関への登録システムを導入する動きがあると報道されたので、中古住宅に関する統計データの整備も進むだろう。

香港も同様に市場滞留期間のデータがない。

アジア中古住宅におけるデータ整備を構築することが今後の第一の課題になる。

参考文献

- 1) Arnord, M.A. (1992) “The Principal-Agent Relationship in Real Estate Brokerage Service”, *Journal of American Real Estate and Urban Economics Association*, V20. 1 pp89-106
- 2) Akerlof, G. (1970). The market for lemons: quality uncertainty and the market mechanism. *Quarterly Journal of Economics* 84 (3), 488-500.
- 3) Ben-Shahar, D. (2001) “A Study of the Brokerage Cost Allocation in a Rental Housing Market with Asymmetric Information”, *Journal of Real Estate Finance and Economics*, Vol. 23, No. 1, pp. 77-94
- 4) Horowitz, Joel L (1992) “The Role of the Listing Price in Housing Market: Theory and Econometric Model” *Journal of Applied Econometrics*, Vol. 7, pp115-129.
- 5) Ines Macho-Stadler and J. David Perez -Castrillo (2001)、An Introduction to the Economics of Information: Incentives and Contracts、Oxford Univ Pr.
- 6) Knight, J.R, C.F. Sirmans and G.K. Turnbull (1994) “Listing Price Signaling and buyer Behavior in the Housing Market” *Journal of Real Estate Finance and Economics* 9, pp. 177-192.
- 7) Laffont, J.J. and D. Martimort (2002)、The Theory of Incentives: The Principal-Agent Model、Princeton Univ Pr .
- 8) Yavas, A and S. Yange (1995) “The Strategic Role of Listing Price in Marketing Real Estate: Theory and Evidence” *Journal of Real Estate Economics* 23 (3) , pp. 347-368.
- 9) 江小帆 (2011) 「中国不動産仲介情報共有制度の形成に関する研究」 現代法学 No. 1
- 10) 郭星 (2007) 「不動産仲介業者における法律問題に関する研究」 中国不動産 No. 2
- 11) 劉元濤 (2009) 「不動産仲介業者における監督管理の法制度の研究」 中国政法大学大学院 法と経済学科修士論文
- 12) 李彦佳 (2011) 「不動産仲介業者の規則違反行為と法律法規に関する研究」 上海交通大学法学科修士論文
- 13) 王倩 (2011) 「中国不動産仲介情報共有規制の効率性に関する分析」 東北財経大学応用経済学科 博士論文
- 14) 朱玉娜 (2011) 「不動産市場の疾走と不動産仲介情報化～情報非対称性の視点から～」 中国不動産金融 No. 2
- 15) 揚宇 (2007) 「我が国不動産仲介業における規範化管理に関する研究」 中国政法大学大学院 法と経済学科修士論文
- 16) 馮邦彦 (2001) 『香港地産業百年』 香港三聯書店
- 17) 中原地産研究部 (2011) 『中原地産紅皮書』 同済大学出版社

- 18) 新井富雄 (2006) 「契約理論とコーポレートガバナンス」高森・井手 編『金融・契約技術・エージェンシーと経営戦略』東洋経済新報社 pp. 55-78。
- 19) 伊藤隆敏・廣野桂子(1992) 「住宅市場の効率性: ミクロデータによる計測」、金融研究 第11巻第3号。
- 20) 伊藤秀史 (2003) 『契約の経済理論』有斐閣。
- 21) 小野宏哉・高辻秀興・清水千弘 (2002) 「品質を考慮した中古マンション価格モデルの推定」 *Reitaku International Journal of Economic Studies* Vol10, No. 2
- 22) 清水千弘・唐渡広志 (2007) 『不動産市場の計量経済分析』朝倉書店。
- 23) 清水千弘・西村清彦・浅見泰司 (2004) 「不動産流通システムのコスト構造」、住宅土地経済、冬季号, pp24-37
- 24) 齊藤広子・中城康彦 (2009) 「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20巻、No. 29, pp301-304.
- 25) 齊藤広子・中城康彦・戸田聡子 (2008) 「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」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp1381-1384.
- 26) 財団法人不動産流通近代化センター (2009) 『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』
- 27) 社団法人不動産流通経営協会 (2007) 『米国住宅売買取引を理解する10のポイント』
- 28) 社団法人不動産流通経営協会 (2008) 『英国における既存住宅の性能品質に関する情報開示制度と取引関与業者の各役割と対価について調査報告書』
- 29) 曹偉如・前川俊一 (2007) 「J-REITと運営会社の最適な契約」、『日本不動産学会平成19年度秋季全国大会(第23回学術講演会)論文集』、pp17-24.
- 30) 曹雲珍・前川俊一 「登録価格が滞留期間と取引価格に与える影響」日本不動産学会平成20年度秋季全国大会梗概集(審査付論文)2008
- 31) 曹雲珍 (2009) 「住宅流通市場のシステムに関する研究」明海大学大学院不動産研究科博士論文
- 32) 山崎福寿 (1997) 「中古住宅市場の機能と建築コスト」、住宅土地経済、秋季号, pp10-19
- 33) 前川俊一 (1997) 「土地市場に関する不完備情報下の逐次交渉ゲーム」、『応用地域学研究』、No. 2, pp145-158.
- 34) 前川俊一 (2003a) 「不動産における取引価格のばらつきと社会的な損失」、刈谷・藤田 編『不動産金融工学と不動産市場の活性化』東洋経済新報社、pp67-96.
- 35) 前川俊一 (2003b) 『不動産経済学』プロGRESS.
- 36) 前川俊一 「非完備市場における各主体の市場選択:サーチ Versus オークション」Meikai University Discussion Paper Series No. 22, 2008
- 37) 前川俊一・曹雲珍 (2010) 「住宅流通市場における売り手と仲介業者間のエージェンシー問題」、『応用経済学研究』No. 9, pp68-83.