

ズームイン 海外の既存住宅流通事情

近年、既存住宅市場の活性化が進展しつつあるが、そのモデルの多くは欧米の流通システムを参考にしている。今後の流通促進を考える上で、こうしたモデルを改めて捉え直して見る必要がある。今回は、海外の住宅流通制度を紹介し、彼我の差や参考点、課題等について整理する。

1. 米国の不動産流通システム

- 米国に比べて、日本の住宅資産額は投資累計額を大きく下回り、既存住宅の資産価値が毀損している（図表1）。
- 既存住宅取引における日米間の最大の違いは、第三者機関的なエスクロー制度の有無。米国では、各種専門家の分業体制により、円滑な取引を実現している点が大きな特徴となっている。
- 米国のMLSは単なる情報交換組織ではなく、共通契約書等の事務合理化ツールや、キーボックスの販売、査定書の自動作成、内覧案内GISナビなどの販売支援ツールの提供などを行っている。

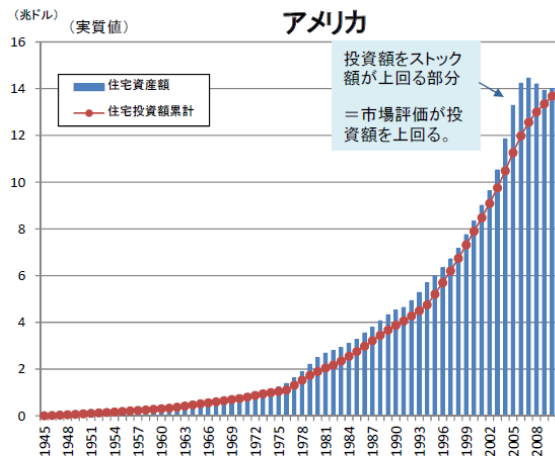
2. 欧州の不動産流通システム

- 英国では、不動産業者のほかに契約書の準備や登記手続き等を行うソリシターや建物検査を行うサーベイヤーが取引に関与する。不動産業者は売主・買主間の条件交渉の仲介だけを担う。
- 既存住宅間の買い替えが主体となっている英国の取引で特徴的なチェーンは、一部に契約の破綻等が生じると取引全体の遅延につながるため、ソリシターの役割が重要となる。
- チェーンの問題を解決するため、売り物件に関する各種情報書類を用意するHIP制度が2006年に導入されたが、取引時のコストアップなどを理由に4年ほどで廃止された。

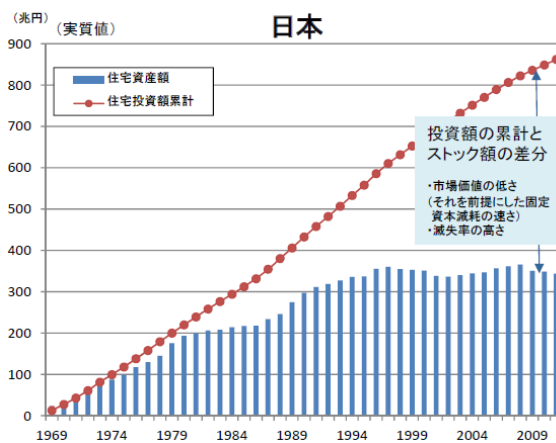
3. 海外との比較を通じた日本の課題

- 日本では取引に関与するプレイヤーが少なく、不動産業者の役割が大きい。米国はエスクロー制度の下で専門家の分業体制が確立しており、不動産業者の役割は限定的となっている。
- 日本でも不動産業者と各種専門家の連携に向けた取り組みが始まっている。過度なコスト負担を避けながら、取引の透明性確保に向けた分業体制が根付くことが期待される。

図表1 日米の住宅投資額累計と住宅資産額



(資料)住宅資産額:「Financial Accounts of the United States」(米連邦準備理事会)
住宅投資額累計:「National Income and Product Accounts Tables」(米商務省経済分析局)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成



(資料)国民経済計算(内閣府)
※野村資本市場研究所の「我が国の本格的なリバース・モーゲージの普及に向けて」を参考に作成
※住宅資産額の2000年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計