

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

2-6 不完全情報による市場の失敗（住宅の安全性の確保）

取引される財・サービスに関する情報が、生産者と消費者によって異なっているという**情報の非対称性**による**市場の失敗**には**モラルハザード**と**アドバースセクション（逆選択）**があります。モラルハザードも、賃貸住宅市場などで引き起こされる重要な問題ですが、『法と経済』で学ぶこととして、ここでは中古住宅市場の脆弱性の原因といわれる、**アドバースセクション（逆選択）**を扱います。

(1) アドバースセクションとは

中古住宅市場も**情報の非対称性**がある市場です。中古住宅を売りたい人（供給者）は、その中古住宅の**瑕疵**（この程度は不動産学部の学生の常識。傷や欠陥のことです。瑕疵担保責任って知ってるよね。）を知っていますが、買いたい人（需要者）にとっては瑕疵を見つけるのは大変です。このような、住宅の質に関する**情報の非対称性**によって市場が効率的ではなくなってしまうのです。

以下では、数値例を用いてこの問題を考えます。市場には質の良い家と悪い家があり、その割合が1：2であることは売り手も買い手も知っているとしします。また、売り手は買い手の需要価格（支払い許容額）を知っており、買い手は売り手の供給価格（売っても良い価格）を知っているとします。非対称性があるのは、どの住宅が質の良い家で、どの住宅が質の悪い家かを売り手は知っているが買い手は知らないと言う点のみです。以下では需要価格と、供給価格を以下のように設定します。

表 2- 16 中古住宅市場の状況

	割合	売り手の供給価格	買い手の需要価格
質の良い家	1	5.000万円	6.000万円
質の悪い家	2	3.000万円	4.000万円

では、情報の非対称性がある場合とない場合とで、市場均衡がどのように異なるのでしょうか。順を追って考えてみましょう。

◆質の良い家か質の悪い家かが、完全に分かる場合（情報の非対称性がない場合）

質の良い家は、売り手は5,000万円でも売って良いと思っており、買い手は6,000万円を払ってでも買おうと思っています。質の悪い家は、売り手は3,000万円でも売って良いと思っており、買い手は4,000万円を払ってでも買おうと思っています。質の良い家も質の悪い家も、質が明示されていれば、売買は成立します。質の良い家が欲しい人は質の良い家を買うことが出来るし、質の悪い家を欲しい人は質の悪い家を買うことが出来ます。

◆質の良い家と質の悪い家が分からない場合（情報の非対称性がある場合）

質が分からない場合はどうなるのでしょうか。表を埋めながら考えてみましょう。

市場価格が3,000万円未満であれば、売り手は質の悪い家も供給しませんので、中古市場は成立しません。

次に、市場価格が3,000万円以上5,000万円未満の場合には、売り手は質の悪い家だけを3,000万円に供給しようとしします。一方、買い手は市場には質の悪い家しか供給されていないことが分かっている（質の良い家なら、5,000万円以上でないと市場に出てこないことを知っている）ので、質の良い家を買おうとする人は市場に参加せず、質の悪い家を買おうとする人は4,000万円でも買いたいの市場に参加します。その結果、質の悪い家だけ売買されます。

さて、問題の5,000万円以上の場合です。売り手は、買い手が個々の家の質が分からないことを知っていますから、良い家を供給する人も悪い家を供給する人も市場に参加します。その割合は上記の通り、（質の良い家）：（質の悪い家）＝1：2です。ここで、買い手はこの割合だけ知っていますから、表の（注1）のように需要価格を求めます。この需要価格は支払い許容額ですから、市場価格がこれ以上であれば、市場に参加しません。実際に計算してみると、需要価格は5,000万円以下ですから、市場に参加しないこととなります。

以上から、市場で取引されるのは、質の悪い家だけになります。このように、**市場で質の良い財・サービスが取引（選択）されず、質の悪い財・サービスが取引（選択）されることを、アドバースセクション（逆選択）**と言います。

表 2- 17 中古住宅市場の均衡

市場価格	売り手の行動 (該当する番号に○を)	買い手の行動 (カッコ内に数値を記入)	市場では (該当する番号に○を)
0～3,000万円	供給しない	欲しいけど供給がない	中古市場無し
3,000～5,000万円	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 供給	供給される全ての家の質が悪いと考え 需要価格＝()万円	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 売買
5,000万円以上	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 } 供給	質が悪い確率と質の良い家の確率から (注1) 需要価格＝()万円	① 悪い家だけ ② 良い家だけ ③ 両方 ④ 市場は不成立 } 売買

(注1)質の悪い確率は2/3、質の良い確率が1/3ですから

$$\text{需要価格} = \left(\text{質が悪い家の需要価格} \quad (4,000 \text{万円}) \times \frac{2}{3} \right) + \left(\text{質が良い家の需要価格} \quad (6,000 \text{万円}) \times \frac{1}{3} \right)$$

学部・学科名	学籍番号※1	氏名※1	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

(2) アドバースセクションを少なくするには

前節で述べたような**アドバースセクション**を少なくするためにはどうすればよいのでしょうか。ここでは以下の3点を指摘しておきます。

◆質を表示させる（シグナリング）

アドバースセクションは、質に関する情報の保有度合いが、売り手と買い手によって異なっていることから起こったものです。だから、住宅の質を表示させることで**アドバースセクション**は無くなってしまふのは当たり前です。情報を持っている側が、情報を持っていない側に対して、質を判別できる情報（**シグナル**）を発することを**シグナリング**といいます。ところが、**シグナリング**が上手くいくのには、なかなか難しい側面があります。

質が悪い財・サービスについて、「質が悪い」と表示する**誘因（インセンティブ）**は全くありません。なぜなら、もし、間違っただけで高い価格を払ってくれる人が居たら儲かります。また、逆に質が悪い財・サービスに「質が良い」と表示して、高い価格で売って儲けようと言う業者が出てきます。このような業者は悪い業者という噂が立ち長続きはしないため、ある程度儲けると市場から逃げてしまいます。このような行為を**ヒットアンドアウェイ**といいます。一方、質が良い財・サービスについて、「質が良い」と表示するにはコストがかかり、消費者にも**ヒットアンドアウェイ**業者と真つ当な業者を区別するためのコストがかかってしまいます。

このような**ヒットアンドアウェイ**業者に対して、その収益以上の罰則を設けることが考えられます。しかし、不動産金融論等で学びますが、**リスクラバー**な業者に対してははかなり高い罰則を設けないと**ヒットアンドアウェイ**行為はなくなりません。

◆仲介業者を入れる：安心できる仲介業者で売買市場を

中古であっても中古自動車市場は成立しています。どうしてでしょうか。自動車の場合、3から10年程度で買い換えを行いますので、仲介業者としては**ヒットアンドアウェイ**で儲けるより、安心できる業者であるという評判で固定客を得て継続的に売買をしたほうが得です。一方、住宅はそれほど買い換えるの機会はありませんし、1件当りの取引額も大きいので、**ヒットアンドアウェイ**で儲けようと言う**誘因（インセンティブ）**が生じてしまいます。

◆質を行政が保証する

質を保証する民間企業は成立するでしょうか。質に関する情報は**公共財**（これは、土地市場の講義で習います）の性質を持っていますので、私企業では供給しにくいものです。そのため、質に関する情報や保証を提供する機関は、行政が何らかの関与をしなければなりません。下記(3)のように日本でも様々な制度で質を保証しようとしています。

(3) 日本における“住宅の質”保証政策

◆住宅建設に関わる法制度（当然、法律は習っているはず）

日本では、建築物を設計し建設する時にさまざまな建築関連法規の規制を受けます。

建築基準法による“住宅の質”保証は実態規定（建築物の構造や用途、規模などの規定）で行われます。

◆建築基準法の問題点と対策

建築基準法は、個々の住宅の安全性に関する**単体規定**と、外部不経済に対処する**集団規定**の二つの目的が混合していることに問題がある。

単体規定の必要性：

集団規定の怪しさ：

建築基準法に基づく建築確認は、上記の矛盾と行政側の建築主事の不足により、1998年度の完了確認実施率は38%に過ぎずザル法といわれていました。そのため、1998年度に『建築基準法』が大改正され、建築確認・検査が民間開放されました。2005年12月現在、124の民間機関が指定され、建築確認の約56%、中間検査の約78%、完了検査の約56%が指定確認検査機関⁵によって行われています。これらも不動産学部生の就職先になります。完了検査の実施率が上昇(1998年度：約38%→2004年度：約73%)するとともに、違反建築物件数が大幅に減少(1998年度：12,283件→2004年度：7,782件)するなど、一定の成果が上がっています。

◆品確法と住宅性能表示制度

建築基準法の建築確認が集団規定も行っているのに対して、住宅の“質の保証”だけを行うために2000年4月に制定されたのが、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（「住宅品質確保促進法」、略して**品確法（不動産学部の常識）**）とされています。）です。

品確法の目的は、住宅の質の向上、ユーザーの利益を保護し、トラブルを円滑に解決することで、**表2-18**のように、1.消費者でも性能を比較できるよう共通ルールを定めた住宅性能表示制度の創設、2.裁判に至る前にトラブルを解決する住宅紛争処理体制の整備、3.新築の基本構造部分の10年保証を義務づけた瑕疵担保責任の充実の3つからなっています。住宅性能表示制度以外の詳細は法律の先生方に聞いてね。

⁵ 建築確認や住宅性能表示制度に関しては財団法人建築行政情報化センターのHPを見よう。 <http://www.basic.or.jp/>住宅性能表示制度は以下のページが詳しい。 <http://www.sumai-info.jp/seino/>

学部・学科名	学籍番号 ^{※1}	氏名 ^{※1}	提出日	得点

※1:学籍番号及び氏名が未記入のもの、また授業終了後に提出されたものは採点しないので、注意すること。

表 2- 18 品確法の内容

	内容	適用
住宅性能表示制度	日本住宅性能表示基準の適用	任意
	指定住宅性能評価機関への申請	任意
住宅紛争処理体制	指定住宅紛争処理機関への申請 (住宅紛争処理支援センター)	任意
瑕疵担保責任	新築住宅の基本構造部 10 年保証	義務
	20 年長期保証の特例	任意

●新築住宅の 10 年保証

2000 年 4 月から、工務店・住宅メーカー・分譲住宅会社などの住宅供給者が、新築住宅の瑕疵保証を 10 年間にわたり行うことを義務づける新しい法律（品確法）が施行されました。

●住宅性能表示制度とは・・・2002 年から中古にも拡大

建築基準法には住宅の質以外の検査が必要になりますが、住宅性能表示制度は住宅の質だけを保証する制度です。自分の供給する住宅の質を証明することが出来るので、住宅供給者には審査を受けるインセンティブがあります。この制度は、構造的な強さや火災時の安全性、高齢者への配慮など、住宅の性能を公的に指定された機関が評価し、それを表示できるようにしています。2000 年 4 月に施行された住宅品質確保促進法（品確法）に基づいて導入され、2000 年 10 月には全国で 64 の機関が「指定住宅性能評価機関」として認定されました。2002 年からは中古住宅に対しても制度が適用されるようになりました。

性能表示制度の目的は、消費者に対し住宅の性能を分かりやすく示すため、全国共通の尺度を提供すること。評価を受けることが義務付けられているわけではない。

評価は、設計性能評価と建設性能評価の 2 段階に分かれ、前者は申請者から提供された自己評価書や各種図面、計算書などをもとに、設計の内容によって性能を評価するもので、後者では、4 回にわたって施工時に現場を検査し、設計図書通りきちんと施工されているかをチェックし完成した建物の性能を評価します。各々の審査を受けると、下図のような承認証が着いています（みなさんの中で 2000 年以降に着工した住宅に住んでいる人がいたら確認してみてください）。

図 2- 15 住宅性能表示制度承認証



具体的には、国の指定を受けた指定住宅性能評価機関が「日本住宅性能表示規準」に基づいて以下の 9 項目について等級や数値などで評価しています。

- (1) 構造の安定・・・地震や台風などに対する強度
- (2) 火災時の安全・・・火災の感知や燃えにくさ
- (3) 劣化の軽減・・・防湿, 防錆, 防蟻処理といった建物の劣化対策
- (4) 維持管理への配慮・・・給排水管やガス管の清掃・点検・補修など維持管理のしやすさ
- (5) 温熱環境・・・住宅の省エネルギー効果
- (6) 空気環境・・・科学物質に対する配慮や換気対策など
- (7) 光・視環境・・・室内の明るさを左右する開口部の比率
- (8) 音環境・・・屋外の騒音に対する遮音性
- (9) 高齢者などへの配慮・・・段差や手すりなどバリアフリーの度合い

※「音環境」は選択制で、この評価は受けなくても良い。

手数料金は評価機関によって異なりますが、戸建て住宅の場合 10 万～15 万円程度となっています。また、評価図書を作成してもらうのにも費用がかかります。