

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 29 年 6 月 15 日現在

機関番号：34315

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2012～2016

課題番号：24530014

研究課題名(和文) 中古住宅の取引過程における情報と専門家の職業倫理規範に関する比較法社会学研究

研究課題名(英文) Comparative Socio-Legal Study on the problem of information asymmetry on existing housing transaction market

研究代表者

高村 学人 (TAKAMURA, Gakuto)

立命館大学・政策科学部・教授

研究者番号：80302785

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,900,000円

研究成果の概要(和文)：我が国の住宅市場でマンションに関しては、新築購入よりも中古購入が割合として上回るようになったが、マンションの居住環境を大きく左右するのは、マンション全体の管理の質である。しかし、この情報は、情報の非対称性の問題のため購入者に届きにくい。そこで本研究は、管理の質の情報が実際にどのように提供され、それを促進するにはどのような法制度が必要か、国内での購入者アンケート調査、米仏との比較法研究を通じて探求した。結論は、仲介業者の役割強化の立法が有効であるというものであるが、しかしこのような立法を持つ仏米でなお問題が残ることも同時に明らかとなった。

研究成果の概要(英文)：Recently, the rate of existing home transaction exceeded that of new home in Japanese condominium housing market. However, the information on the quality of total management of condominium, which is an important factor for good living conditions, does not reach to buyers because of asymmetry of information.

Based on questionnaire surveys on buyers of existing condominium and comparative study of laws in France and United States, this research aimed to clarify what information is provided by real estate agency, what impact this information has and how we can improve our current situation by legal reform. As a result of this study, we conclude that the legislation that asks more responsibility to this agency is effective. However, even in France and United States that have had such legislation, there is still a problem of information asymmetry. Therefore, we need more empirical study on both of countries.

研究分野：法社会学

キーワード：アンチ・コモンス 情報の非対称性 所有法学

1. 研究開始当初の背景

(1) 空き家問題のフレーム化

2010年に実施された土地・建物調査において全国の空き家率が13.1%に達したことが報道され、空き家問題というものがフレーム化され始めた際に本研究はスタートした。

国の施策としても空き家増加を食い止めるためには、中古住宅市場の整備が必要であるとの認識のもと、長期優良住宅制度、住宅性能表示制度、住宅履歴制度が導入された。

その際、中古住宅取引の仲介役たる宅建業者の役割に注目がなされ、この専門家が中古住宅の売買契約時に行わねばならない重要事項説明の内容を拡大させることが進められた。このような役割拡大を背景として宅建業者の職名も2015年の法改正により「宅地建物取引士」へと改められた。

(2) 高経年マンション問題

住宅の質を評価せねばならない中古住宅市場において独自の問題となるのが区分所有型のマンションである。日本において区分所有型マンションは、1960年代から広がり始めており、ストックとしての高経年マンションがかなり増えてきている。

中古戸建住宅においては、中古購入により新たに取得した新所有者が自らの判断によって必要な修繕を行うことは容易であるが、区分所有型マンションにおいては共用施設の改善のためには、管理組合でのほぼ全員一致に近い合意形成を必要とする。

そのため必要な管理が実施できているマンションとそうでないマンションとに二極化しつつあるが、実務においては、不利な情報は隠される傾向があり、中古購入者も管理の重要性をさほど認識していないため、情報の非対称性問題が生じ、熱心に管理活動を行って質を向上させるといったインセンティブも失われる。

(3) 京都マンション管理評価機構の設立

そこで京都市では、高経年マンションにおいて熱心に管理に取り組んでいるマンションの管理組合、購入者の立場になって管理情報の収集・評価・説明に努めている宅建士を中心に京都マンション管理評価機構が結成された。この機構は、経年マンションの管理の質を第三者として評価し、その情報をインターネットに公表することで市場に影響を与えることを目的としている。またマンション内の管理だけでなく、マンションが周辺の地域社会と良好な関係を築いているかについてもこの機構は評価を行っており、後述のアメリカでの BID と居住用不動産との関係を分析する上でのヒントとなった。本研究はこの機構に多く助言を頂きながら実施していった。

(4) 研究動向

以上のような背景の変化が生じており、マンションの管理の質の重要性が説かれていたが、実際、中古マンション購入者がどのような情報を購入前に得ており、どの情報を重

視しているのか、居住開始後、どのような管理問題に直面しているか、についての研究はなかった。

また欧米における仲介業者の情報提供の積極性が指摘されていたが、それが実際にどの程度のものか、という研究もまだ薄かった。

さらに高経年マンションが直面する問題を理論的に分析するフレームもまだ発展途上であった。

2. 研究の目的

(1) 以上の研究動向に鑑み、本研究の目的は、以下の3点に設定した。

中古マンションの取引においてどのような情報が提供され、評価されているのか、宅建士はどのような役割を果たしているのか、といった点についての実態を解明することである。

比較法研究を通じて、他国における情報提供に関する法的規制や実態としての情報提供、高経年マンションの管理問題の解決方法についての理解を深めることである。

第二の比較法研究を通じてこの研究課題に取り組む研究者との国際的ネットワークを構築することである。

3. 研究の方法

(1) 取引過程の実態把握

研究の目的 に関しては、研究分担者として安枝英俊に加わってもらえたこともあり、京都マンション管理評価機構のネットワークをフルに活用しての調査を実施することができた。

初期期においては、この機構に加盟する高経年マンションを訪問し、管理組合や管理員に対して聞き取り調査を行い、さらにマンションの周辺に位置する宅建士にも聞き取り調査を実施した。どのような管理の内容がマンションでの良好な居住環境を持続的に保障する上で必要か、またそれを宅建士がどの程度認識・評価し、購入希望者に伝えているか、を解明することに努めた。

このような質的調査を先行させた上で、インターネット調査会社を用いて中古マンション購入者への量的アンケート調査を実施した。

また京都市内の高経年マンションを2つセレクトし、全住戸に対するアンケート調査も実施した。

(2) 比較法調査

研究目的の に関しては、研究代表者である高村が2014年8月～2015年11月までアメリカの UC バークリーにて在外研究の機会を得たこともあり、アメリカ法を中心に幅広い内容の研究を行うことができた。

ロースクールにて Property の講義を受講し、Common Property Regime に位置するマンション法の基礎にある体系、アメリカ法学の特色、法と経済学の影響、アンチ・コモンス論を始めとする所有法学理論について理解

を深めた。

また同在外研究期間、サンフランシスコ市の三つのビジネス改善地区の会議運営を観察調査し、地区運営における区分所有型居住用不動産の位置づけ、商業用不動産と居住用不動産のそれぞれの利害の表出のされ方、どこまでビジネス改善地区が居住者利益を包摂できるか、法がどのようにそれを促すことができるか、について研究を進めることができた。

また本科研費から直接支出をしなかったが、2015年9月にはフランスでマンション法の調査を行うことができた。

4. 研究成果

(1) 実態調査からの知見

中古マンション購入者への量的アンケート調査の結果については、雑誌論文 と図書において公表し、またその概要を韓国との交流シンポである学会発表 において発表した。

調査からの知見としては、さまざまな管理情報を事前に入手するアクティブな行動を取っていた購入者は、結果として管理が良好なマンションに居住できていること、またこのような行動パターンを取った回答者は、居住後にマンションの管理組合の運営においても積極性があること、重要な管理情報を入手する際には購入者自らが動き回るよりも質について丁寧に説明してくれる仲介業者との出会いがより大事になること、を発見できた。

従来の研究では、このような好循環は示されたことがなく、ここからマンションの管理組合にとっても管理情報を積極的に開示していくことは管理の将来の担い手を確保する上でメリットが大きいことが導けた。

また購入者よりも仲介業者の役割が大事となるという知見も宅建士にさまざまな役割を求めている今日の立法動向を支持することが導ける。

他方で、研究分担者が主として実施した高経年マンション調査(雑誌論文)では、良好な管理で有名なマンションの中古購入者といってもさほど管理情報を事前に入手していたわけではないことが結果として導けた。どのように良好な管理であることの情報を届けるかについては、まだ課題があることがわかった。管理の良さや悪さが値段に反映していれば良いとの考え方もあるが、この点については京都市全体で中古マンションがこの間急激に上昇しているため、価格上昇が各マンションの管理内容を踏まえたものかどうか、を分析することは困難であった。

また雑誌論文 では、マンションの管理運営でも管理組合主導型と管理員型があり、それぞれに長短があることも示せた。フランスでは後者が強いが、後述のようにこの点には最近批判も多いようである。

(2) 比較法研究からの知見

比較の対象としたのは、区分所有建物全体が co-op という形での団体全体に帰属し、個々の住戸購入者は、会員権として専用部分の排他的利用権を有するに過ぎないとする団体が強いアメリカ法と、これとは反対に個々の住戸に対して排他的な私的所有権を成立させた上でこの私的所有権の積み重なりとして集合住宅を位置づけ、全員一致法理が基調となる個人主義的な色彩が強いフランス法である。

これら両極についての理解を深めることを通じて日本法の状況を上手く位置づけることができるようになった。

アメリカ法では、一体的な利用が必要な建物や空間において所有者が細分化し、全所有者の全員一致が必要となる場合、合意形成コストが極度に高まり、利用がデットロックされ、負の外部性が生じるメカニズムを「アンチ・コモنزの悲劇」として捉える議論が有力となっている。

研究代表者がアメリカのロースクールで体系的な講義を受講することができたため、この議論の位置づけを幅広い文脈において理解することができた。この議論に基づく所有権制度分析を研究期間後半期には多く行い、雑誌論文 、 、 図書 にまとめることができた。

このような分析視角から土地・建物・資源の過少利用の原因を考察するという方法は、マンションに限らず、入会林野の荒廃状況を分析する上でも有効であることが明らかになっていき、この知見は、この科研の後続として申請し、採択された基盤 C「パネルデータ分析による入会林野近代化法 50 年の総括」に引き継がれた。

またアメリカやフランスでの中古住宅取引過程においては、管理情報の質が専門家を通じて十分に提供されているとの研究が日本では多いが、実際に現地で専門家等にヒアリングしてみると、なお課題も多いことが判明した。この問題発見は、後述の国際的ネットワークの構築において継承される。

(3) BID 調査との関係

サンフランシスコ市でのビジネス改善地区調査からは次のことが明らかになった。

サンフランシスコ市は、市条例を通じてビジネス改善地区の運営をビルオーナーやビジネスオーナーだけではなく、居住用不動産のための利益にもなることを方向づけようとしており、このことを会議公開において実現しようとしている。

このポリシーのもと州法を修正し、居住用不動産からもビジネス改善地区の活動財源となる負担金を徴収している。

しかし、調査した3地区においては、居住利益を十分に包摂するようになっておらず、その傾向が近年の市内の地価高騰、ジェントリフィケーションで強まる傾向にあった。

これらの知見については、雑誌論文 と図書 において詳しくまとめることができた。

日本においても都心空間のエリアマネジメント制度の導入が提唱されており、そこでのタワーマンションの扱いが問題になっている。引き続きこの課題については日米での調査を進めていきたい。

(4) 国際的ネットワーク

本研究の最大の成果は、国際的な研究者ネットワークの構築である。研究成果の発表は、アメリカ、フランス、韓国、カナダで行い、それぞれの地で良いカウンターパートナーを見出すことができた。

またフランスのマンション研究者である Marie-Pierre Lefeuvre (パリ大学教授) を中心とする比較マンション法の大型プロジェクトにも加わることとなった。

アジアではコモンズ研究者によるリージョナル会議も予定されている。

この研究課題の延長上でさらなるネットワークの拡大・充実化を目指して行きたい。

5. 主な発表論文等

(研究代表者、研究分担者及び連携研究者には下線)

[雑誌論文](計 8 件)

高村学人「サンフランシスコ市におけるビジネス改善地区の組織運営とその法的コントロール - 観察調査法によるケース・スタディ(1)(2完)」政策科学(立命館大学) 24 巻 3号 265-292 頁、同 4号 181~236 頁、査読無、2017 年

安枝英俊「管理水準の高いマンションにおける居住者の管理の質に対する評価」都市住宅学 95 号 71-76 頁、査読有、2016 年

高村学人「土地・建物の過少利用問題とアンチ・コモンズ論 - デトロイト市のランドバンクによる所有権整理を題材に」論究ジュリスト No. 15『土地法の制度設計』62-69 頁、査読無、2015 年

高村学人「都市居住のコモンズと法の役割」都市住宅学 90 号、12-15 頁、査読無、2015 年

高村学人「過少利用時代における所有権論・再考 - 土地・建物の過少利用が所有権論に投げかける問い」法社会学 81 号 64-75 頁、査読無、2015 年

高村学人「過少利用時代からの土地所有権論史再読 - フランス所有権法史を中心に」政策科学(立命館大学) 21 巻 4号 81-131 頁、査読無、2014 年

高村学人編「中古マンション購入時における購入者の情報収集活動と購入決定要因に関する調査報告書 - マンション管理の質に関する評価の実態について」RPSPP Discussion Paper Series、No.26、全 174 頁、査読無、2014 年

高村学人「空き家の解体・除去によるコミュニティの拠点づくり - 福井県越前町のポケットパーク整備事業を通じて」住宅

Vol.61, 9月号、24-28 頁、査読無、2012 年

[学会発表](計 10 件)

高村学人「都市再生とコモンズ - 法社会学の視点から」韓日交流シンポジウム: 都市再生の方法的対応、韓国・晋州市・慶尙大 学校、招待講演、2017 年 2 月 3 日

TAKAMURA Gakuto "Faut-il dénaturiser le droit de propriété ? La question des propriétés vacantes au Japon" Congrès de l'Association française de sociologie, Université de Versailles-Saint-Quentin-en-Yvelines, France, le 30 juin 2015.

TAKAMURA Gakuto "Polycentralization of Urban Governance and the Role of Law: Legal Geography of Business Improvement Districts in San Francisco", The 15th Global Conference of International Association for the Study of the Commons, Edmonton, Canada, May 27 2015.

TAKAMURA Gakuto "Vacant Properties in Japan and a New Challenge for Property Law", The 6th Annual Meeting of Association for Law, Property & Society, University of Georgia, Athens, USA, May 1 2015.

高村学人「多極化する都市空間のガバナンス、コミュニティの専制を防ぐ法の役割 - アメリカの BID 調査から」コミュニティ政策学会、横浜市開港記念会館(神奈川県)、2014 年 7 月 6 日

高村学人「過少利用時代における所有権論・再考 - 土地・建物の過少利用が所有権論に投げかける課題」日本法社会学会、大阪大学(大阪府)、2014 年 5 月 10 日

TAKAMURA Gakuto "How can the Law help Prevent Tragedy of the Urban Commons?", The 14th Global Conference of the International Association for the Studies of the Commons, Fuji Calm(山梨県), 5 June 2013.

高村学人「空き家政策の法社会学的考察」都市住宅学会関西支部記念シンポジウム、大阪府住宅供給公社(大阪府)、2013 年 4 月 27 日

高村学人「空き家とコミュニティ - 空き家条例と空き家バンクの実施過程の理論化の試み」コミュニティ政策学会、愛知学泉大学(愛知県)、2012 年 7 月 9 日

高村学人「良質な住宅ストックの形成・流通のための公共政策 - 企画趣旨説明」日本公共政策学会、立命館大学(京都府)、2012 年 6 月 17 日

[図書](計 3 件)

高村学人「多極化する都市空間のガバナンス - 境界を開く法の役割」東京大学社会科

学研究所・大沢真理・佐藤岩夫編『ガバナンスを問い直す』東京大学出版会、47-72 頁、2016 年

高村学人「現代総有論の歴史的位相とその今日的意義」五十嵐敬喜編『現代総有論序説』ブックエンド、60-83 頁、2014 年

高村学人「コモンズとしてのマンションー都市と市場のなかでの公共性」間宮陽介・廣川祐司編『コモンズと公共空間ー都市と農漁村の再生にむけて』昭和堂、143-174 頁、2013 年

〔産業財産権〕

出願状況（計 件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
出願年月日：
国内外の別：

取得状況（計 件）

名称：
発明者：
権利者：
種類：
番号：
取得年月日：
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

6. 研究組織

(1) 研究代表者

高村 学人 (TAKAMURA Gakuto)
立命館大学・政策科学部・教授
研究者番号：80302785

(2) 研究分担者

安枝 英俊 (YASUEDA Hidetoshi)
兵庫県立大学・環境人間学部・准教授
研究者番号：60402971

(3) 連携研究者

齋藤 広子 (SAITOH Hiroko)
横浜市立大学・国際総合科学部・教授
研究者番号：10257529

秋山 靖浩 (AKIYAMA Yasuhiro)
早稲田大学・法学学術院・教授
研究者番号：10298094

(4) 研究協力者

()