

(続紙 1)

京都大学	博士 (工学)	氏名	李 炫 尚
論文題目	韓国における住宅性能表示制度の受容に関する研究 -日本の住宅性能表示制度との比較による-		
<p>(論文内容の要旨)</p> <p>本論文は、住宅市場の情報非対称性の問題に着目し、制度・情報経済学的観点と社会調査方法を援用し、日本の住宅性能表示制度との比較研究を通じて、韓国の住宅性能表示制度の成立、利害関係者の受容の実態、評価書情報の流通の実態を明らかにするとともに、情報非対称性の要因と住宅性能表示制度のあり方について考察したものであり、7章からなっている</p> <p>第1章は序論であり、韓国における住宅の商品化の問題、情報非対称性の問題、制度の受容をめぐる問題等の視点から、住宅性能表示制度という研究主題について論じている。また、日本と韓国における住宅性能表示制度に関する既往研究をレビューし、本研究の位置付けを明らかにした上で、研究の目的とその目的を達成するための課題設定及び研究の枠組みを提示している。</p> <p>第2章では、韓国の住宅性能表示制度による市場補完の特性を明らかにしている。まず、文献考察により、韓国の住宅供給政策の社会資本形成的・社会福祉的機能と住宅問題の特徴を解明している。次に、制度導入の要因として分譲住宅価格の高騰、居住性をめぐる紛争の増加などを取上げたうえで制度の枠組みを明らかにしている。さらに、それらを日本の制度の導入要因や枠組みと比較考察し、情報経済学的観点より韓国の制度は性能情報の公開、日本の制度は性能情報の信頼に着目し市場補完が行われていることを明らかにしている。</p> <p>第3章では、韓国の住宅供給者を対象とした制度に対する意識調と評価に関する調査結果を分析し、韓国の住宅供給者の制度受容の実態と問題点を明らかにしている。供給者は住宅事業においてはブランドイメージを最も重視しており、制度利用に消極的ではあるが、物件の特長や差別化の手段として制度を利用する可能性はあることを指摘している。制度の全体的評価については、導入の時期・義務化などに対する否定的な意識を示している。また、性能項目や評価基準などに改善余地があることを示している。以上に基づき、義務制、表示項目と評価方法の適切性、紛争発生の可能性などについて、問題点及び課題を明らかにしている。</p> <p>第4章では、K物件(認定物件)の需要者を対象として住宅需要及び選択等の意識調査などを行うことにより、韓国の需要者の制度受容の実態を明らかにしている。需要者は住宅購入の目的や意思決定において資産形成を最も重視しており、建築費・見積情報を強く求めているが、情報は主に供給者の情報媒体に依存している。また、住宅性能に関しては、需要者の理解不足と供給者の説明不足が指摘されている。更に制度に対する需要者の認知度が低いこと、供給者の情報開示が不十分であること、これらのことが情報非対称性の要因となっていることが明らかにされた。以上から、住宅性能表示制度の普及促進にむけた運用・充実・基盤的側面の補完の必要性を指</p>			

摘している。

第 5 章では、韓国の不動産情報提供者を対象とした意識調査と、韓国と日本における評価書情報の流通調査を通じて、韓国の不動産情報提供者の制度受容の実態と評価書情報の流通実態を明らかにしている。韓国の不動産情報の整備は、民間主導によって主に物件の価格情報や生活情報などがインターネット媒体を通じて流通・蓄積されている。不動産情報提供者は分譲アパートの情報提供において、敷地や敷地周辺の情報を最も重視しており、評価書情報を提供してない。また、制度に対して全体的に否定的である。このような消極的取組みの理由として、評価書情報が得られにくいことが最も多く指摘された。評価書情報の流通の実態に関しては、入居者募集公告によって評価書情報が公開されており、主に供給者の情報提供体制によることを明らかにしている。アクセシビリティは確保されているが、G 物件の需要者の認知度調査やモデルハウスの現場調査により、需要者の低い認知度、供給者の消極的取組みが再検証されている。一方、日本の評価書情報の流通実態を検討した結果、評価書情報は流通しているが、アクセシビリティに関する問題が把握された。

第 6 章では、韓国と日本の住宅供給者の意識及び評価の比較考察より、両国の住宅性能表示制度の受容の特性と制度の発展段階を明らかにしている。先ず、日本の供給者は物件の信頼性に、韓国の供給者は物件の特長に着目しているという制度の受容特性を指摘した。次に、日本では、情報の信頼性が供給者に受け入れられており、制度の補完も対応しているため、第 2 段階(物件や企業の信頼)にあること、韓国では、情報の信頼性に関する制度の仕組みが未だ十分でないため、第 1 段階(情報提供体制の構築)にあることを示している

第 7 章では、前章までに得られた知見とともに、韓国の住宅性能表示制度の成立、供給者、需要者、不動産情報提供者の制度受容、評価書情報の流通、制度の発展段階をまとめ、韓国の新築住宅市場における情報非対称性の要因の解明と住宅性能表示制度のあり方について考察し、本論文の結論としている。

(論文審査の結果の要旨)

本論文は、制度の法的側面と慣習的側面に着目し、今まで明らかにされていなかった韓国の住宅性能表示制度の受容の実態を、制度の成立や利害関係者の意識の分析、日本との比較考察により明らかにしたものであり、得られた主な成果は次のとおりである。

1. 文献を用いた考察により韓国の住宅供給政策の機能を分析したうえで、制度導入の要因を明らかにした。また、情報経済学的観点より制度の枠組みは分譲価格の高騰の問題を軸として性能情報の公開のために設けられたことを解明した。

2. 供給者はブランドイメージを重視し、制度への取組みには消極的であり、全体的評価も否定的であった。その要因として義務制への不満、性能項目と評価基準の適切性への疑問、需要者との紛争可能性があることを解明した。一方で、需要者は住宅の資産価値や価格情報を重視しており、制度の認知度が低いことが把握された。制度の普及促進に向けた制度の運用・充実・基盤各側面における補完の必要性を示した。

3. 不動産情報提供者は制度への取組みに消極的であり、全体的評価にも否定的であった。その要因として、認定評価を得にくいこと等に加え、制度の認識が低いことを明らかにし、専門的・技術的情報提供における公共の役割と総合的情報提供体制の必要性を指摘した。次に、評価書情報は供給者の情報提供体制に依存しているものの、一定のアクセシビリティが確保されていることを把握した。ただし、制度認知度の向上、評価書情報の充実の必要性が指摘できる。さらに、韓・日の供給者の制度の受容の特性の比較考察より、韓国の制度普及段階は第1～2段階(情報提供体制の構築)にあることを明らかにし、第2段階(性能情報の信頼性-日本の普及段階)に向けた制度補完の必要性を示した。

これらにより、韓国の住宅性能表示制度の受容特性に基づき、新築住宅市場における情報非対称性の6つの要因の解明と住宅性能表示制度のあり方について考察した。

以上、本論文は、韓国の住宅性能表示制度の受容の特性を明らかにし、情報非対称性の解明と住宅性能表示制度のあり方について考察したものであり、学術上、實際上寄与するところが少なくない。よって、本論文は博士(工学)の学位論文として価値あるものと認める。また、平成21年12月21日、論文内容とそれに関連した事項について試問を行った結果、合格と認めた。