

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-

李 炫尚

目次

第1章 序論	1
1.1 研究の背景	1
1.1.1 韓国の住宅の商品化の進行と問題	1
1.1.2 住宅市場における情報非対称性の問題	7
1.1.3 住宅性能表示制度の導入と意味	14
1.1.4 日本と韓国の住宅事情の比較	21
1.2 研究の目的と課題	25
1.3 研究の位置付け	26
1.3.1 韓国における住宅性能表示制度に関する研究	26
1.3.2 日本における住宅性能表示制度に関する研究	27
1.3.3 本研究の位置付け	29
1.4 研究の方法及び研究の対象	33
1.5 研究の構成	35
第2章 住宅性能表示制度の成立	40
2.1 はじめに	40
2.2 韓国の住宅の分譲制度	41
2.2.1 先分譲制度の形成とアパートの普及	41
2.2.2 住宅建設支援財源と住宅政策の機能	44
2.2.3 需要者保護に向けた行政	47
2.3 韓国の住宅性能表示制度の導入と枠組み	51
2.3.1 住宅性能表示制度の導入の要因	51
2.3.2 制度の仕組みの特徴	52
2.4 日本と韓国の住宅性能表示制度の成立の比較	56
2.4.1 制度導入の要因	56
2.4.2 法的体系と仕組み	56
2.4.3 性能項目及び評価基準	59
2.4.4 制度の枠組みと住宅市場の補完	61
2.5 本章のまとめ	63
第3章 韓国の分譲集合住宅供給者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価	67
3.1 はじめに	67
3.2 住宅性能表示制度に対する供給者の意識及び評価	68
3.2.1 住宅事業において重視する要素	68

3.2.2 全体的評価	69
3.2.3 住宅性能項目及び評価基準の評価	70
3.3 韓国における住宅性能表示制度に関する論点と課題	74
3.3.1 義務制	74
3.3.2 表示項目と評価基準の適切性	74
3.3.3 紛争発生の可能性	75
3.4 本章のまとめ	77
第4章 韓国の分譲集合住宅需要者の住宅選択と住宅性能に対する意識	79
4.1 はじめに	79
4.2 K物件の需要者の住宅選択の意識と住宅性能表示制度の浸透の実態	80
4.2.1 K物件の特徴	80
4.2.2 需要者の住宅需要に関する意識	80
4.2.3 需要者の住情報及び住宅性能に関する意識	83
4.2.4 需要者の住宅性能表示に関する意識	84
4.3 合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる論点	87
4.3.1 需要者の合理的な住宅選択をめぐる問題	87
4.3.2 住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題	88
4.4 本章のまとめ	91
第5章 韓国の不動産情報提供者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価	93
5.1 はじめに	93
5.2 商品情報としてみた不動産情報提供体制	94
5.2.1 不動産情報の形成	94
5.2.2 韓国の不動産情報提供体制の特徴	96
5.3 韓国の不動産情報提供者の情報提供に関する意識及び評価	101
5.3.1 分譲アパートの情報提供において重視する要素	101
5.3.2 住宅性能表示制度に対する意識及び評価	102
5.3.3 今後の情報提供体制の方向に関する意識	104
5.4 住宅性能表示制度の評価書情報の流通	106
5.4.1 韓国において評価書情報の流通	106
5.4.2 日本において評価書情報の流通	107
5.5 本章のまとめ	110
第6章 日本と韓国における住宅性能表示制度の受容の特性	114
6.1 はじめに	114
6.2 日・韓における住宅性能表示制度に関する供給者の意識及び評価	115
6.2.1 住宅事業において重視する要素	115

6.2.2 制度の利用及び全体的評価	115
6.2.3 性能項目及び評価基準に対する評価	118
6.3 日・韓における住宅性能表示制度の受容特性と課題	120
6.3.1 供給者の制度の受容特性	120
6.3.2 制度をめぐる問題の解明と課題	120
6.4 本章のまとめ	122
第7章 結論	124
7.1 各章で得られた知見のまとめ	124
7.2 結論	126
7.3 今後の課題	130

※資料編

- 「資料-1」 韓国の住宅政策の変遷表(第2章関連)
- 「資料-2」 韓国の住宅性能表示制度に対する供給者意識アンケート設問票(第3章関連)
- 「資料-3」 韓国の住宅性能表示制度に対する需要者意識アンケート設問票(第4章関連)
- 「資料-4」 韓国の住宅性能表示制度に対する不動産情報提供者意識アンケート設問票(第5章関連)
- 「資料-5」 日本の住宅性能表示制度に対する供給者意識アンケート設問票(第6章関連)

第1章 序論

第1章 序論

1.1 研究の背景

1.1.1 韓国の住宅の商品化の進行と問題

(1) 住宅事情の特徴

韓国の住宅事情をみると、まず、都市化、持家化、集合住宅の普及等が急速に進行してきたのが注目される(図1-1)。人口の都市化率は2000年代に入りから80%に達し、1970年に比べてほぼ2倍となった¹。過去30年は高度成長期における急速な都市化に伴って住宅不足の状況が続き、本格的にマスハウジングが推進された時期である。「2005年度人口住宅総調査」²によると、総世帯数は15,988千世帯(一般世帯:15,887千世帯)、住宅ストックは13,224千戸(空き家:728千戸)となり、住宅数は1970年より3倍と増加した。新たな算定方式による2005年の住宅普及率は98.3%であり³、緊急を要する住宅不足の問題は解消されているといえる。ま

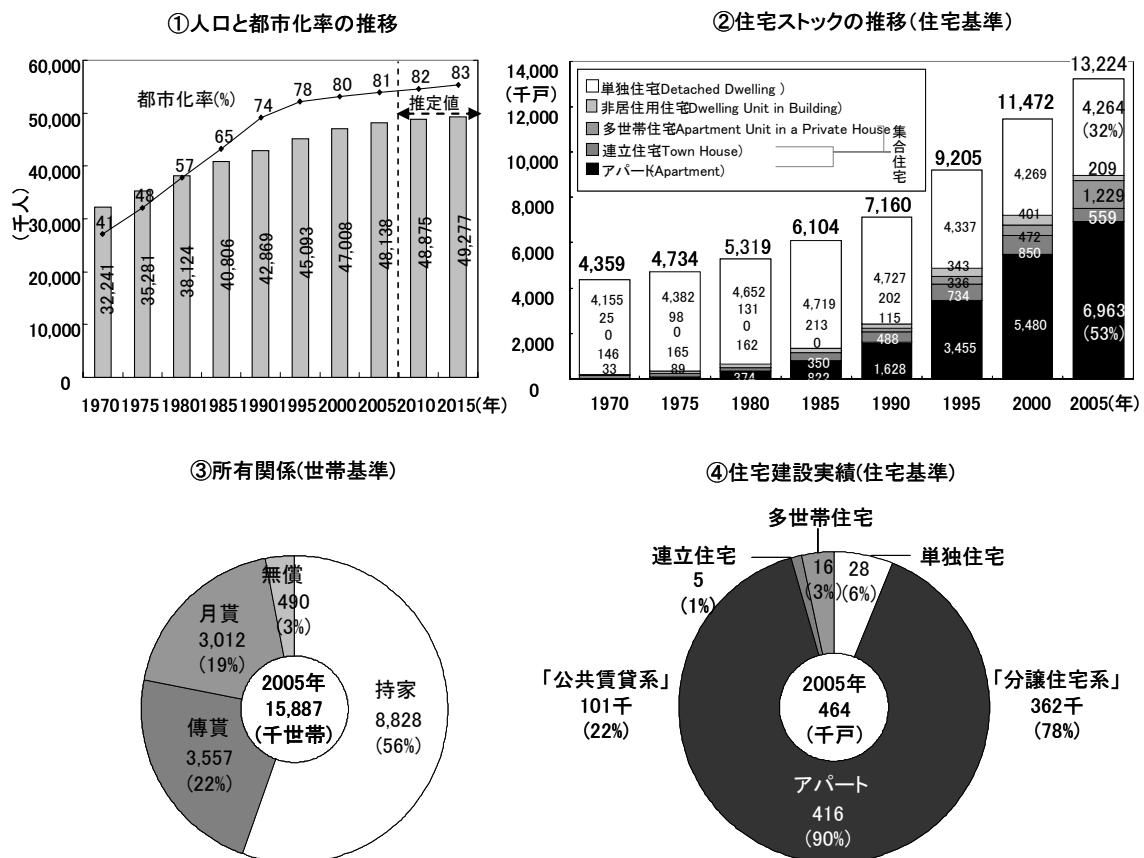


図1-1 韓国の住宅事情⁴

¹ 参考文献1)

² 参考文献3)

³ 参考文献4)の「2009年度住宅総合計画(2009.3)」によると、新住宅普及率算定方式は、住宅ストック(単独住宅の多世帯を区分し集計)/一般世帯(1人世帯を含め)の割合であり、2005年度は98.3%となり、2008年度には100.7%と推計される。

⁴ ①は参考文献1)と2)、都市化率(都市人口100人あたり都市地域の人口数、但し、国による都市概念は相違)、

た、持家政策の推進に伴って持家化が進み、持家の割合は56%(世帯基準)となっている。しかし、国家財政による永久賃貸住宅の供給は1989年から始まり、公共賃貸住宅の供給が進んでいるが、近年の資料によると、長期賃貸住宅(5年以上賃貸期間が設定された賃貸住宅)は住宅ストックの3.4%しか占めていない⁵。なお住宅型については、住宅ストックに占める単独住宅(一戸建住宅)、アパート、連立住宅、多世帯住宅等の割合は、それぞれ32%、53%、4%、9%であり、集合住宅(アパート、連立住宅、多世帯住宅)は6割以上(66%)を占めている⁶。特に住宅型のうちでアパートの増加が顕著である。既に2000年度住宅総調査でアパートの割合が住宅ストックの半数を上回っており、単独住宅(一戸建住宅)より多くなった。更に年間の住宅建設実績をみると、2000年以降(2000-2005年)、毎年50万戸前後の住宅が供給されているが、2005年住宅建設実績に占めるアパートの割合は90%であり⁷、アパートの約7割が分譲物件で供給されていると推定されている。

次に、住宅事情の格差が拡大していくのが注目される。マスハウジングと持家政策の推進を通じた住宅の質は大きく改善されてきたといえる。2005年の1千人当たり住宅数は279.7戸(日本:423戸,2003)となり、1995年の214.5戸より増加している。また住宅の広さに関しては、1970年代に「国民住宅規模」が85㎡(5人基準)で定められ、住宅政策の質的指標としての役割を果たしてきた。2005年の1世帯当たり住居面積は66.1㎡、1人当たり住居面積は22.8㎡となり、過去に比べて広がってきた。近年、住宅法(2004)に基づく「最低住居基準」が定められており、その基準を下回る世帯は全世帯の13%(2,065千世帯)を占めていると推定されているが、1995年の34.4%より減少が著しい。

一方、「2006年度住居実態調査結果」に基づいて作成した表1-2によると、住宅型と住宅所

表1-1 韓国と日本の最低居住基準⁸

世帯人員	室構成	韓国(旧国土交通部,2004)		日本(旧建設省,2004)	
		標準世帯構成	総住居面積	居住室面積	住居専用面積
1人	1K	1人世帯	12.0㎡	10.0㎡	18.0㎡
2人	1DK	夫婦	20.0㎡	17.5㎡	29.0㎡
3人	2DK	夫婦+子供1	29.0㎡	25.0㎡	39.0㎡
4人	3DK	夫婦+子供2	37.0㎡	32.5㎡	50.0㎡
5人	3DK	夫婦+子供3	41.0㎡	37.5㎡	56.0㎡
6人	4DK	老人+夫婦+子供2	49.0㎡	45.0㎡	66.0㎡

②は1970-1990年度の資料は「我々の人口・住宅の変化の姿」(1999.12,統計庁)を、1995年度の資料は「2000年人口住宅総調査全数集計結果(家口住宅部門)」(2001.10,統計庁)の住宅類型別の住宅数を、2000・2005年度の資料は参考文献3)を参考し作成、③と④は、参考文献3)を参考し作成。なお、③の「傳賃」は賃貸料の払う方法の一つであり、他人の家を賃貸する時に家主が決まった金額を賃貸期間で利子なしに任せて引越する時にまた返してもらうこととなる。また、月賃の割合:「保証金+月賃」と「月賃」をあわせた割合。

⁵ 参考文献5)の「2004年度住宅総合計画(2004.3)」

⁶ 韓国において住宅型は統計集計に基づき、下記のように分類される。「単独住宅」は一世帯(家口)が生活することができるように建築された一般単独住宅と多くの世帯が暮らすことができる設計された多世帯単独住宅がある。一建物内に多くの世帯が居住することができるように建築された「アパート」は5階以上の建物、「多世帯住宅」は4階以上の建物で延べ面積が200坪以下、「連立住宅」は4階以下の建物がある。「営業用(非居住用)建物内住宅」は営業用目的の建物内で住宅の要件を揃っている建物である。

⁷ 参考文献6)の「住宅建設実績」

⁸ 参考文献8)と9)を参考し作成。

有において地域別、所得別の住宅事情の格差が見られている。所得が高まるほど単独住宅(戸建住宅)よりアパートの居住割合が高いため、社会的にアパートの選好傾向が大きい。またアパートは単独住宅に比べて都市地域、高所得者に一般的に普及しているため、住宅事情の階層化や地域差が見られる。また、住居費支出は高い水準となっている。全国の年所得対比住宅購入価格比率(PIR)・月所得対比賃貸料比率(RIR)・住宅価格対比貸出額比率(LTV)は、4.2倍(首都圏:5.7倍,道地域:3.3倍)・18.7%(首都圏:19.9%,道地域:17.8%)・36.5%(首都圏:35.7%,道地域:39.3%)である。世帯主が持家層になるのは平均8.07年がかかっており、新規分譲住宅(27.56%)より既存住宅(52.64%)を通じて取得している。韓国において既存住宅市場は既に活発化しているといえ、アパートの取引量は、2006年-2007年の2年間の1,968千戸となり、年平均ほぼ1,000千戸に達していることと推定される⁹。転居の際に考慮する事項は住宅規模、住宅価格、交通条件の順となっている。また、平均居住期間は7.66年であり、道地域(11.34年)に対し首都圏(5.33年)は半分程度である。このように韓国の住宅事情の特徴は、住宅の量的不足の時代において集合住宅、特にアパートという住宅型を中心とした住宅地や住環境の形成及び再編、そして持家社会へ進展、即ち、住宅の商品化の進行を示すことができる。また、量の時代において住宅の商品化の進行するなかで住宅事情の階層差、地域差が進み、質の時代を迎え住宅市場にかかわる住宅問題が顕在化していくといえる。

表1-2 韓国の地域別・所得別の住宅及び住居環境(世帯基準)¹⁰

区分		地域別*			所得別**		
		首都圏	広域市	道	高所得層	中所得層	低所得層
住宅型 (%)	単独住宅	37	43	57	23	36	62
	アパート	43	47	36	65	49	24
住宅所有 (%)	持家	50	55	64	67	55	50
	塙貫	29	21	13	23	26	19
	月貫	18	18	15	7	15	24
引越しの際に 考慮する事項 (%)	住宅価格	17	15	16	11	16	22
	住宅規模	17	17	16	19	17	14
	住宅類型	7	10	10	7	9	8
	交通与件	12	14	10	12	12	12
	住宅内部施設	4	7	8	4	5	6
	住居環境改善期待感	11	8	8	11	10	7
	教育与件	11	12	12	15	12	7
	その他	21	18	20	21	18	22
現在住宅使用面積(m ²)**		67	64	69	85	68	58

*:2005年人口住宅総調査の資料 **2006年住居実態及び需要調査の資料
・「住宅使用面積」の地域別と所得別は2006年住居実態及び需要調査の資料

(2) 住宅供給政策の形成

こうした韓国の住宅事情は、1970年代の住宅供給政策を背景としているといえる。政府は1960年代に大韓住宅公社(1962)、公営住宅法(1963)、韓国住宅銀行(1967)を設立し、分譲アパートの導入と普及を主導した。しかし、1960年代から産業化進行の中で都市への人口流入の急増に

⁹ 参考文献11)を参考し推定した。

¹⁰ 参考文献10)を参考し作成。所得階層は、所得10分位数を基準として低所得層(1-4分位)、中低所得層(5-8分位)、低所得層(9-10分位)に区分。

伴って住宅不足の問題が続き、1970年代初に「住宅建設促進法(1973-2002)」を制定し、民間部門によるアパートの建設・供給を促進させた。特に住宅建設促進法は既存の公営住宅法(1962-1972)を廃止誕生した法律であり、「宅地開発促進法(1980)」とともに1980-1990年代のマスハウジング期を引っ張ってきた。また住宅建設促進法は特別法であり、都市計画法や建築法等より上位に位置付けられており、大量の住宅供給建設に対する強力な政策手段となった。住宅建設促進法に基づき行政は、住宅供給における間接的な経済的・技術的制御をしながら、特別住宅供給計画を通じて短期間内に量的確保を図り、深刻な住宅不足の解消及び居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた¹¹。

民間資本や民間企業等の民間部門を活用する住宅供給政策推進の背景には、国の工業化や産業化を優先する政策の流れの中での財源の不足が主な原因となるが、急速な経済成長は世帯所得を増加させ、高い水準の住宅建設を可能とするという暗黙の仮定があった(LIM, 2002)¹²。さらに「住宅供給に関する規則(1978)」「住宅建設規準・規則(1991)」等が制定され、住宅供給の手続き(認・許可)、住宅規模、分譲価格、仕様等が統制や規制された一方、アパートの供給促進のための大手企業の誘引施策と経済成長・所得水準の向上による中産層の増加等は、大手企業による大規模アパート団地開発に有利な政策環境と市場環境が作られたといえる。特に1999年から分譲価格が自由化された以降、住宅市場において競争が本格化し、住宅商品の高級化やブランド化等が進んだ。

このように韓国の住宅供給政策の形成において経済・技術制御の間接的手段が中心的であり、いわゆる間接供給システムによって住宅事情が大きく改善されてきた。間接供給システムは、住宅供給にかかわる建設、管理、所有などの基本機能を原則として民間に任せ、各機能を間接的に制御することを前提としたシステムであり、住宅供給にかかわる建設、管理、所有などの基本機能を国や公共が分担する直接制御を前提とした直接供給システムより民間の財源や効率を活用することとなる。しかし、間接供給は、持家社会の進展や住宅の商品化の進行を意味し、韓国の住宅供給における公共の役割、即ち、住宅政策機能の2つの観点から問題点を指摘することができる。第一は、間接供給の重視は国の直接供給を最小限とすることを意味し、ストックのなかで永久賃貸住宅の割合は極めて低い水準となっており、低所得者向け住宅政策の「社会福祉的機能」の弱体化をもたらした。第二は、持家化や住宅の商品化は、民間の効率が認められるが、経営的に有利な特定タイプ、いわゆるアパート商品に集中し、需要の多様性や管理・維持が十分に対応できずに、量及び質的問題が露呈しており、良好な住宅ストック形成に向けた「社会資本形成的機能」が十分に果たしてきただとはいえない。

韓国における住宅問題は、住宅供給政策において経済的・技術的に間接的な手段の適用の影響とともに、持家社会の進展や住宅の商品化の進行する従う市場機能不全にかかわる様々な問題が顕在化している¹³。また、住宅問題の性格は量の問題から質の問題へ移行し、量の政策から

¹¹ 参考文献4)によると、例えば、1972年度の250万戸10年計画、1980年度の500万戸、1988年度の200万戸建設計画が挙げられることができるが、実際に大きな成果を上げた計画は200万戸建設計画である。

¹² 参考文献4)

¹³ 参考文献14)によると、間接的手段の適用効果は、直接的手段より不確実が高いため、多くを期待することが難しい。例えば、参考文献4)によると、住宅建設を促進させるために規制緩和やインセンティブ、分譲価格の統制等の政策は、住居環境の質を悪化させた面があると指摘されている。

質の政策への転換及び再編が迫られているといえる。

(3)住宅商品をめぐるトラブル

韓国の住宅市場ではアパートのシェアが圧倒的となっており、他の住宅型の間に競争性は低い。また1980年代初から普及が始まったRC壁式構造方式のアパートは、ラーメン構造方式より施工性の良さや工事費の節減に有利であり、大量建設や高層化が進行する中でアパートの構造方式の主流となった。更に標準化が進んだ商品としてのアパート(以下アパート商品)は、一戸建住宅に比べて個別性が低いため、アパート商品の間に競争は激しい状況である。韓国の住宅の商品化は、1970年度末より住宅価格の統制に従い、市場機能は限られた状況であった。1980年代末に分譲価格上限制から原価連動制(1989)へ転換し、住宅の商品化が進行し始まった。1990年末の経済危機(IMF, 1997)と市場自由化の措置(住宅分譲価格連動制施行指針の廃止等, 1998)によって本格的に住宅の商品化が進み、市場調査・住宅商品の開発・差別化等のマーケティングの必要性和生産過程の細分化をもたらした。前者については、住宅産業研究院(2000)によると、住宅商品の選択に対し、ブランドに対する需要者の認知度及び知名度が最も影響を及ぼし、ブランドの構築が重要となっている¹⁴。後者については、国土研究院(2005)によると、大手建設会社による市場支配力は高い¹⁵。大手建設会社は、リスク管理や効率化を図るために、建替え事業やディベロッパーの請負工事を増やし、分譲・販売等のマーケティング活動を専門会社に任せる割合も40%を上回り、生産過程の細分化が現れた。しかし、住宅産業に対する需要者の評価は、あまり高くない。「国家顧客満足指数(NCSI)¹⁶」によると、アパート建設業に対し満足指数は1998年の57点から2008年の76点と高くなったが、十分とはいえない。

ところが、アパートの高級化やブランド化が進行する中で住宅商品を巡る主なトラブルは、分譲価格の高騰と住宅品質にかかわる問題をあげることができる。第1に分譲価格の高騰の問題は、分譲価格の自由化以前の分譲価格の高騰とは異なる傾向が見られている。即ち、需給の不均衡よりも供給者側の分譲価格の策定方式に問題が指摘されている。図1-2は、公共機関が算出した原価価格と各事例の市場価格との差を示したものである。韓国土地公社(2006)によると、最近5年間(2001-2005年)の宅地開発事業地区のアパートの分譲価格と供給土地価格を分析した結果、首都圏のアパートの分譲価格の上昇は宅地供給価格の約10倍(坪単価)であった。また供給者は、周辺の市場価格に合わせて物件の分譲価格を決定していることが明らかになった。供給者が暴利を得ているという疑いが高まり、再び分譲価格の上制限や分譲価格の原価公開(2007)等が行われることになった。

第2に、住宅品質に関わる問題として居住性や欠陥(瑕疵)をめぐるトラブルの問題がある。先ず、建設会社への層間騒音に対する損害賠償支払いの判決(環境部, 2003)があった。また、全

¹⁴ 参考文献15)によると、アパート商品の開発において品質及び質の差別化するために、大手会社は総事業費の5%、中小会社は10%程度を支出している。これは、大手会社に比べて相対的に認知度が低い中小会社が商品の質の向上により市場の劣勢を克服しようとすることを示す。

¹⁵ 参考文献16)によると、大手の建設社の市場支配力の強化と生産過程の細分化等、住宅産業構造の再編をもたらした。住宅産業の環境が良くなって、2005年基準で住宅業体数は約6,400であり、1990年代末より2倍が増えてきた。特に2003年の大手40社の中で上位10社の売上高は、6兆WON、市場占有率は70%以上を占めている(全体住宅市場の6%)。上位3社の売上高は3兆WONを超え、上位10社の売上高の半分に達している。

¹⁶ 参考文献17)

国 733 世帯の新築共同住宅の室内空気質を測定した結果、有害物質(ホルムアルデヒド等)の勧奨基準値に十分に対応していなかったことが明らかになった(環境部, 2006)。このように居住性をめぐるトラブルや不満が本格的に表面化しているといえる。さらに韓国消費者院の集計資料によると、2000年-2007年間の「住宅関連被害救済請求件数」は総 1492 件であり、2004年を起点に増加している(図 1-3 の左)。この殆どがアパート(89.2%)の関連被害である。2003年-2007年間の「アパートの被害類型」をみると、建築物(26.8%)、建築設備(10.6%)、仕上げ材(10.1%)、騒音・悪臭(2.8%)等の品質関連被害では 50.3%と 5割を越えている(図 1-3 の右)。なお、2007年より「集団紛争調整制度」が行われているが、2008年6月現在までの受付け現況をみると、集合住宅関連が総 27 件中 17 件、62.9%を占めており、前年の 6 件を超えている。

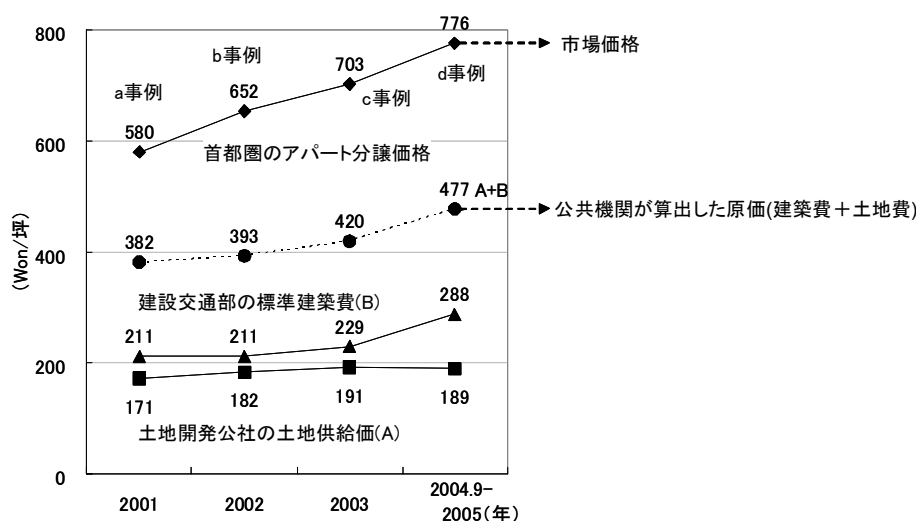


図 1-2 韓国の公共宅地内の分譲アパートの供給価格の推移¹⁷

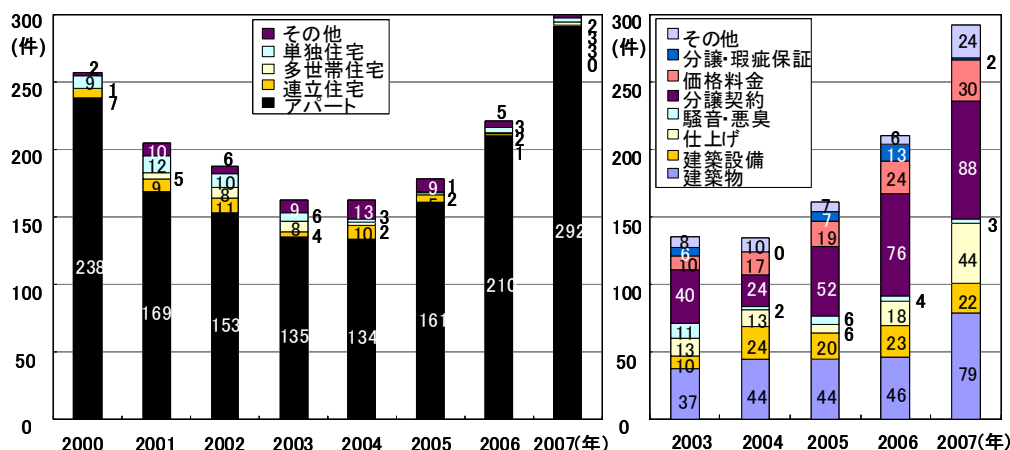


図 1-3 韓国の住宅関連消費者請求(左)とアパート関連被害類型の推移(右)¹⁸

¹⁷ 参考文献 18)

¹⁸ 「住宅関連消費者請求の集計」:2000-2004年度は参考文献 19)と 2005-2007年度は韓国消費者院の内部資料、「被害類型の集計」:2000-2003年度は参考文献 19)と 2004-2007年度は韓国消費者院の内部資料を参考し作成。

1.1.2 住宅市場における情報非対称性の問題

(1)住宅の特性

住宅は、個人や家族の生活の基盤であり、都市や街並みの重要な構成要素として地域における居住環境に大きな影響を及ぼすものである。また、居住という生活行為は住宅すなわち、個別の住空間だけでなく、様々なレベルにおける地域空間の中で行われるゆえに個々の住宅は、それ自体一個の独立した財であると同時に、その地域空間という財の構成要素をなす¹⁹。例えば、住宅は街並みの一部として、地域住民の誰かの利用が他者の利用とも両立し、他者の利用を排除できない限りにおいて公共財として機能している。また、住宅市場で耐震安全性が欠いた欠陥住宅が多量に流通していることを想定してみると、それに従う被害は個人にとどまらず、社会全体に広がることとなる。このように住宅や不動産は単なる私的財にとどまらない公共財としての実体を持つことを意味し、住宅は単なる個人資産として性格だけではなく、社会的存在として重い責任を担っているという社会的性格がある。表1-3のように多くの研究者が住宅の性質を示しているが、要するに住宅は私的財的側面(市場財的側面)と共に公共財的側面(非市場的側面)をもつ財であるといえる。図1-4に公共経済学的視点から「非競合性」と「排除不可能性」による財の分類を示した²⁰。麻生(2001)によると、公共財は私的財とは異なる2つの性質を持っており、消費における非競合性と排除不可能性を揃えた財を純粋公共財という。この二つの性質のどちらも持っていないような財が私的財であり、公共財と私的財の中間に位置するこのような財を「準公共財」という。特に純粋公共財は「ただ乗り問題(free rider)」、準公

表1-3 住宅商品及び住宅市場の性質

三宅 (1985)	・住宅商品としての性格: 基本的な生活財、土地の固着性、高価な耐久消費財等
住田 (1988 / 2007)	・商品的特性と公共財的特性、準公共性 ・住宅特性: 土地固着性、準公共財・価値財
高田 (1991)	・私的財的側面(市場財的側面)と公共財的側面(非市場的側面) ・非排除性(共同消費性の補完、排除困難性)と非競合性(共同消費性) ・外部性、費用逡減性、不確実性、最低水準存在性等が存在
松本 (1999 / 2004)	・建築物の物的性質: 長期生産、現場注文生産、品質確認困難、個別性、生産条件不安定 ・住宅や建物のような価格/品質・性能の比較が困難な取引市場を非純粋競争市場
吉田 (1999)	・住宅空間: 機能に対応した名称: 台所、浴室、寝室 ・機能の直接の対応が弱い名称: 居間、和室、子供室台所
三村 (1999)	・高度な技術や解析を要する性能を求めなくて個々住宅にそれほど機能の独自性がない(住宅における性能の標準化が成り立つ理由)
山田 (2000 / 2001)	・住宅は間接的消費手段 ・住宅商品: 土地空間との一体化され、利用独占と所有独占によって独自の社会経済的性格を住宅商品・住宅所有に与える。 ・住宅市場はアフォーダビリティ問題や土地利用の不安定化問題が顕在化し易い構造をもっている。

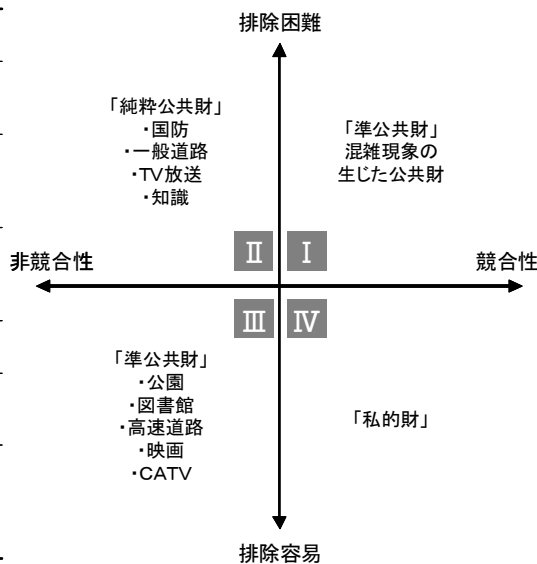


図1-4 財の分類：公共財と私的財(麻生, 2001)²¹

¹⁹ 参考文献 22)

²⁰ 参考文献 23)によると、ある人の消費が他の人の消費可能性を減らさないという性質を消費における「非競合性」という。また、「排除不可能性」は価格を払わない人の消費を妨げること(排除すること)が著しく困難なことである(排除の可能は財を供給する際の技術的条件に依存)。「準公共財」は混雑現象の生じた公共財であり、排除不可能性を持つ財・サービスは料金を徴収ができない。

²¹ 参考文献 23)

公共財は「排除困難の問題」があるために公共財は、価格メカニズムを通じて資源の分配を行うことが不可能であり、ただで利用させるしかなくなる。住田(2007)²²によると、住宅という財は「公共性」の視点からは一義的に規定できず、所有形態と利用形態の違いで、「私的財」「準公共財」「価値財」の三つのセクターに分かれている。「私的財」はその供給を市場メカニズムに任せられるが、準公共財と価値財については政府・財政の公共による市場介入が必要であることを示している。このように住宅の財は公共財的性格と私的財的性格が混雑するために、市場の失敗や計画の失敗を起こしやすい。その問題に対して高田(1991)²³は、都市住宅の構成的認識(空間システムと物的システム)に基づいて公共財的部分と私的財的部分(市場財的部分)に分け、各々公共と民間が役割を分担し供給するという考え方を示した住宅供給システム(公共化住宅論)を打ち出した。

住宅の商品化は、主として住宅の私的財的側面に対応して働いてきた結果である。住宅の商品化とは、住宅建設・居住・管理といった一連のハウジングプロセスを生産と消費という二つの領域に分解することであり、産業化の本質といわれる(高田, 1991)。住宅の産業化は、民間化や市場化と重なり合い、住宅生産・供給において民間の競争と効率が認められるものであるが、住宅には、土地固着性、高価格性、長期耐用性といった一般の商品にはないいくつかの性質があるために住宅市場圏の狭小、流通の制約、需要と供給の関係の不均衡に加え、社会的にアフォーダビリティ(負担能力)問題や公共性の欠如等の住宅問題を露呈させた。例えば、集合住宅のように住宅の集住性の条件が強くなるほど、公共財的性格を強く帯びるが、資本主義経済の下では、市場の価格機構のなかに取り込まれ、そこで売買関係を取り結び、共同消費にかかわる空間部分は市場から欠落しやすくなる(住田, 1988)²⁴。また、資本主義と都市の発展に伴って優等地と劣等地との格差が拡大し、優等地の相対的・絶対的な地価及び住宅価格の上昇によって社会の多数が優等地の利用から排除される傾向が生れ、相対的な低所得階層に問題を強くし寄せする形で住宅問題を発展させ、深刻化させる(山田, 2000)²⁵。

このように住宅という財は、私的財とされるものであるにもかかわらず、社会経済的性格を住宅商品・住宅所有に与え、量的不足や質的低下の問題(住宅難)が社会現象として現れやすい。こうした住宅問題を克服するための市場への公共的介入やその公的手段体系を「住宅政策」というが、量的問題より質的問題の対応が困難であるといわれている。

(2) 不確実性と情報非対称性

具体的に住宅という財は、準公共性、外部性、不確実性、最低水準存在性のような性質が存

²² 参考文献 21)によると、「非排除性」は、対価を払わずに消費しようとする人を排除することが不可能な性質のことであり、「非競争性」は多くの消費者によって同時に非競争的に消費が可能であるという性質のことである。この二つの性質を兼ね備えるものを「純公共財」と呼ぶ。また、非競争性を持つ財において市場機構による供給が可能な私的財のなかに社会の秩序維持や福祉の向上などの社会的目的にとって価値があると判断される財があり、これを価値財という。

²³ 参考文献 14)

²⁴ 参考文献 24)の住田(1988)は、このような結果、住宅の質は3面(住宅、住環境、居住者)、とりわけ住環境の要素を充足できなくなり、これを住宅難といわれている。住宅は、商品的特性と公共財的特性に規定され、住宅難の状態に陥りやすい。また、市場制度のなかで価格メカニズムが十分に機能せず、住宅不足や住宅の質の低下を必然化しており、住宅難は経済制度それ自体が生み出したものであると指摘している。

²⁵ 参考文献 26)

在するために市場機構によってだけでは、資源分配の効率性という観点から社会的最適が達成できず、いわゆる「市場の失敗」を引き起こしやすい(高田, 1991)。また、市場経済において住宅はその使用価値より交換価値のために生産される商品であり(山田, 2001)²⁶、欠陥住宅の多発や住宅の投資的流通は住宅を居住の対象より収益の対象とする市場主義の結果といわれている(岸本, 2005)²⁷。こうした住宅の商品化は様々な問題をもたらし、市場における克服すべき多くの論点を与えている。この中で「不確実性」は、各経済主体が、財の生産・消費にあたって不確実な事象に左右されやすいという性質で、住宅の場合、需要者と供給者(及び生産者)双方の情報不足の傾向等を示すことができる(高田, 1991)。取引において供給者(売り手)と需要者(買い手)の間で取引する財やサービスに関する情報が異なる状況を「情報非対称性」という。「情報非対称性」の発生は産業化や商品化に従う分業化が原因となり、これは経済発展に伴って必然化されるのである(藪下, 2002)²⁸。特に住宅の質に関する情報が供給者と需要者で異なると、特定の需要者が高価格で低品質の住宅を購入してしまうという問題にとどまらず、市場全体で取引が成立しにくくなり、住宅の潜在的需要者と供給者すべてが影響をうけると指摘されている(井出, 2004)²⁹。

こうした問題に対して情報の経済学の分野では1970年代初より市場取引を商品の品質とのかかわりで理論的に分析を行われてきた³⁰。情報非対称性が生み出す問題のパターンは、モラルハザードや逆淘汰(逆選択)があり、社会の資源分配に歪みを生じ、社会厚生を低下させる重大な影響を与える(永谷, 2002)³¹。これを防ぐために「価格情報」だけでなく「品質情報」の完全化が必要となる。特に情報非対称性の解消のために「品質情報」を需要者に知らせることが求められているが、情報の提供をめぐる問題がある。情報提供は情報を生産し提供するのに費用や時間がかかっており、供給者にとってメリットがある場合のみ開示されるという情報の生産及び流通上の問題がある。また、需要者にとっては、個人差、商品の情報を収集したり(情報の量)、情報の信頼性(情報の質)を保ったりするに費用や時間がかかる等という使用上の問題がある。このような状況は品質の情報の生産及び利用などに関する制度的対応が求められているといえる。

²⁶ 参考文献 22)

²⁷ 参考文献 27)

²⁸ 参考文献 28)

²⁹ 参考文献 29)

³⁰ 参考文献 30)によると、供給者と需要者との間における情報の非対称性が、市場から良質の商品を駆逐してしまうという問題を初めて指摘したアカーフ(Akerkof, 1970)の「レモンの原理」や、品質の差を何らかのシグナルを用いて需要者に知らせることで、高品質と低品質の二つに市場がセグメントされることを分析したスペンス(Spence, 1973)の「シグナル理論」等がその先駆的研究となっている。しかしながら、市場メカニズムによる品質の決定という着想は、(Falkinger, 1992)から得ているが、消費者に対する品質情報の提供が、必ずしも品質水準を引き上げる作用をもつとは限らないということである。これは品質情報を提供すると消費者は品質により多くの関心をはらうようになるので、企業もそのような消費者に対応してより高い品質の商品を提供するようになるだろうという常識的な推測とは相いれない。品質情報の提供による需要増加の効果が大きければ、その超過需要を価格の上昇で十分解消できない場合いわゆる「売り手市場」の状態が続き、その結果、品質管理がルーズになったり、低品質の商品を生産する企業する企業の参入を招く可能性があるからである。そのような場合、消費者の良質品を選ぶ相対的な確率が情報提供によって上昇するにもかかわらず、同時に市場に出回る商品の平均的な品質が劣化するという一見パラドキシカルな状態が起こりうるのである。

³¹ 参考文献 31)

従って、住宅の商品化の進展に伴い、住宅市場において生産・供給者と需要者の間に一定の距離が発生しているため、生産・供給と需要の間に円滑な関係が常に保持される必要がある(延籐, 1984)³²。それを可能とする重要な要因として需要者の選択行動と、そこに介在する情報の問題、需要者の教育・啓蒙の課題が挙げられている。住宅市場において需要者の正当な住宅選択行動を引き出すために適切な情報提供が必要であるといえる。

(3) 情報の特性と制度の対応

不確実性の存在が情報の価値を生み、情報理論の元祖とされるシャノン(Shannon, 1949)によると、情報とは不確実性を減らすものだと定義されている³³。しかしながら、住宅市場で需要者が必要とする情報は十分とはいえない。その問題に対して情報そのものが持つ諸特性と社会調整システムの作動(制度的対応)、情報の生産と利用との関係を考えなければならない。

宮澤(1988)³⁴によると、情報の諸特性として「情報の共有可能性と占有困難性」、「事前確認困難性と評価の相対価値性」等が挙げられている。第1に、財としての情報は同時に何人でも利用でき、共有できるものであるために非競合性と排除困難性を持ち、その意味で公共財的特性を持っているといえる(図1-4のII領域)。しかしながら、情報という財は公共財的特性があるにもかかわらず、制度的に排他的所有権を帰属させることによって私的財として市場で価格付け、交換や取引されることができ、公的情報財から私的情報財へ転化することが可能である。このような情報の性格の転化は社会の制度に従うといえる。情報の性格が公共財や準公共財とすると、公開制度や共同組織等によって対応することができる。また、情報の性格が私的財や準私的財とすると、知的所有権制度や特許権制度等によって対応することができる。第二に、情報は利用者によって評価が分かれ、利用するものとの相対関係によって価格が決まるという評価の相対価値性があり、個々の情報に価格付けを行って取引することが困難である。例えば、同じ情報でも需要者の知識や認識の水準によって情報の価値の差が発生するために代価を課するより会費負担を課する形の対応がなされる。従って、情報の利用をクローズド制とするか、公開してオープン制にするかは、情報の諸特性の絡み合いに対する制度的対応に従うといえる。第三に、情報と制度の対応において情報の「生産」と情報の「使用」の相互関係がトレード・オフ関係にあることに注意する必要がある。宮澤(1988)³⁵によると、使用面では、生産された情報を効率的に利用するには情報の価値は共有できる者の数が多ければ多いほど高まるために広く公開され万人に利用可能な状況におく必要がある。しかしながら、生産面で情報の生産が効率的に行われるには情報生産へのインセンティブやメリットが必要である。使用面での価値を高めるためには情報を広く共同消費させる必要があるが、これは公共財的側面が強まることを意味する。そうすると、生産面では情報生産のインセンティブがなくなり、過少生産に落ち込んでしまう。逆に生産面でインセンティブを高めるために使用料を課すと、情報は過少消費になる可能性がある。

こうした財としての情報の特性に基づく住宅に関する情報は、公的情報財の特性を持ち、利

³² 参考文献32)

³³ 参考文献31)

³⁴ 参考文献33)

³⁵ 参考文献33)

ユーザーの知識や認識水準によって価値が生れるために、価格を付けるのが難しい。それによって住宅市場において情報の生産不足と過少利用や、情報の偏りが発生する。住宅の情報の円滑な生産と利用、流通を拡大するためには、住宅情報提供体制の整備が大きな課題となっているが、

表 1-4 住環境及び住宅の質の構成

居住環境の4理念	WHO (1961)	安全性	生命・財産が災害から安全に守られていること		
		保健性	肉体的・精神的健康が守られていること		
		利便性	生活の利便性が経済的に確保されること		
		快適性	美しさ、レクリエーション等が十分に確保されていること (その中には教育・福祉等の文化性を含んでいるものと解される)		
住環境の5つの基本理念と指標	佐藤・浅見 (2001)	安全性	日常安全性、災害からの安全性		
		保健性	物理的環境、化学的環境、生物学環境、社会的環境		
		利便性	日常生活・各種施設の利用・交通機関の利用・社会サービスの利用のしやすさ		
		快適性	空間の性能・構成、自然との共生、住まい方に関わる要素		
		持続可能性	環境・経済・社会持続可能性		
住宅の質の構成要素	異研究室 (1975)	住宅	安全	構造、防火・耐火、避難路	
			衛生	日照、採光、通風、換気、水洗便所、浴室	
			利便	住宅規模、居室数	
		住環境	住宅まわり	空地	空地面積、建蔽率、容積率、高さ、壁面線
				安全	排水、高地地盤
			地区	風致	デザイン、庭の緑化、植樹
				相隣関係	日照、プライバシー
		居住者 (居住サービス)	施設整備	歩道、駐車場、接直基準、緑地、公園、コミュニティ施設	
			住宅立地	利便施設、教育施設、人口密度、用途地域、職住近接	
			居住密度	1人当たり室数、1人当たり量数	
	居住費		分譲価格、家賃、融資金		
	保障		権利保障、瑕疵担保・保険		
	図解住居学編集委員会 (2005)	構造的性能 (建築物、設備)	安全性	構造、防火・耐火、避難路	建築基準法(単体規定・集団規定、シックハウス対策)、消防法、品確法、住宅性能表示制度、建築物の耐震改修の促進に関する法律、ハートビル法
			衛生	日照、採光、換気、遮音、水洗便所、浴室	
			利便	住宅規模、居室、収納スペース	
			健康	建材、換気	
		環境構成要素 (立地、敷地、施設、地域、コミュニティ、地球環境)	空地	空地面積、建蔽率、容積率、高さ、壁面積	都市計画法、建築基準法、宅地造成規正法、公害規制法・騒音規制法、住宅地区改良法、住宅の品質確保の促進に関する法律、住宅性能表示制度、省エネ法、ハートビル法
			安全	排水、地盤	
			風致	デザイン、植栽	
			相隣関係	日照、プライバシー	
施設設備			歩道、駐輪場、駐車場、接直、緑地、公園、コミュニティ施設		
住宅立地			利便施設、教育施設、人口密度、用途地域、職住近接		
地球環境	良質住宅ストック、省エネルギー、耐久性能				
生活空間的性能 (家族、生活)	居住密度	1人当たり部屋数、1人当たり量数、居住室	<住居法>		
社会保障的性能 (住居費、保証、管理)	住居費	分譲価格、ローン、家賃、融資金	公営住宅法、金融公庫法、住宅の品質確保の促進に関する法律、住宅性能表示制度		
	保証	権利保障、瑕疵担保・保険			
	管理	住宅、居住地管理			
住田 (2007)	住宅 (ハコ)	基本	住宅規模、居住室		
		安全	耐震、耐風、バリアフリー		
		安心	防火、防犯		
		衛生	日照、採光、通風、換気、遮音		
	住環境	住宅まわり	安全	地盤、排水、防火、避難	
			空地	建蔽率、容積率、高さ、建築線	
			相隣関係	日照、プライバシー	
		街区	景観	眺望、緑化	
			施設	歩道、接道、駐車場、緑地、公園	
			住宅立地	駅勢圏、用途地域	
	居住者 (居住サービス)	環境	騒音、振動、大気汚染		
		居住密度	家族人数、1人当たり室数		
		居住費	固定資産税、家賃、住宅ローン、保険		
		管理	住宅・居住地管理		

非市場化された住宅の情報に対して公共の役割が求められるといえる。

(4) 住宅の性能と性能情報の流通

良好な住宅であるかどうかを何によって判断することができるか。住宅の良さや悪さを示すという質や品質は、その内容自体の多様性ととも評価側の価値観を含むため、多面的であり、多次元にわたるものとなる。また品質は、(評価する側の) 価値観を含むため、性能のような定量的、定性的表現はされにくい、ものそのものの質を指して使うことが一般的であり、内容としてはいろいろ性能や条件がものとして具体化した場合の評価を指すことが多い(三村, 1984)³⁶。それに対し性能は、役目あるいは働きの程度を示す表現であり、価値観を含まないで用いられていることが多い。また、定量的に表現され、性能の比較が可能となる。表 1-4 に住環境及び住宅の質の構成要素を示したが、需要者は住宅を取得する際にこれらの全ての情報が得られていない。その理由の中では、住宅の質が把握・評価できる技術的限界とともにその情報の流通的限界をあげることができる。

第一に、建築物及びこれを構成する部分及び材料(部材)を科学的に評価する動きは、1950年代の後半に、日本を含め主要先進国で行われるようになった。この評価方法論を「性能論」と呼んでいる(松本, 1999)³⁷。吉田(1999)³⁸によると、性能は特定の作用因子の制御等に対応づけられる性能と建築や空間に求められる基本的な価値観に対応付けられる性能に区分し、前者を個別の性能と後者を総合的性能といわれる。個別の性能には防水、断熱、騒音、湿度、耐火等があり、総合的性能は価値観に基づく形で成立しうるものである。例えば、居住性、保健性、

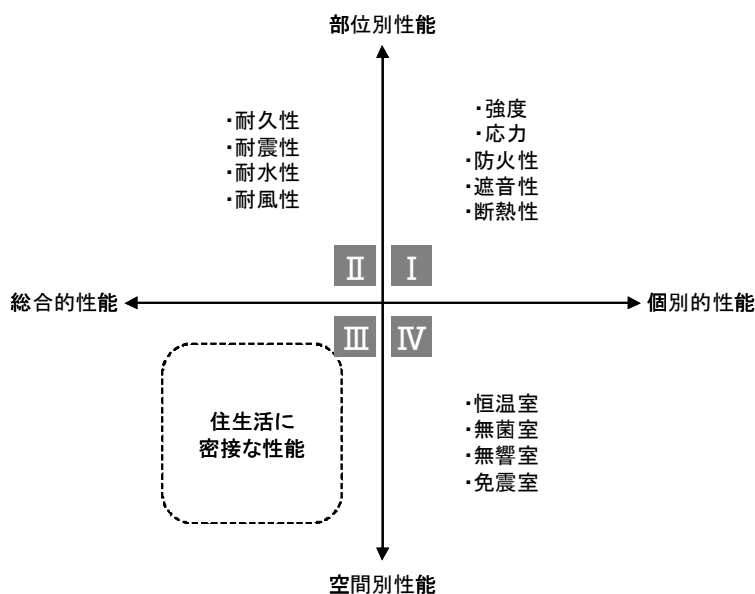


図 1-5 住宅性能の評価技術水準のイメージ

³⁶ 参考文献 32)

³⁷ 参考文献 34)によると、特にフランスは、「人間の要求」に即して本来建築物は如何にあるべきかを追求する技術として性能評価手法の確立に取り組み、その結果として、新しい建築技術の評価制度である「アグレマン」制度が1955年に実施され、後に欧州諸国に広がった。

³⁸ 参考文献 36)

快適性等のものは住宅に関する総合的性能の捉え方の一例といえる。また、三村(1999)³⁹によると、住宅性能論の主目的は生産目標を定めることにあり、部位別性能から始まったといわれる。性能表示は、基礎的研究とともに性能評価のための資料やマニュアルの整備と各専門分野の発達が進み、より有効な表示が可能になった。こうした議論を総合し居住者や需要者の住生活の視点からみると、個別的な性能より総合的な性能、部位別性能より空間別性能が求められており、これらを住生活に密接な性能という。住生活に密接な性能の位置付けを図1-5に示し、IIIの領域に属する性能と考える。空間は収容する人やものによって空間機能の様子は大きく異なり、これを達成するために求められる性能も、内容、水準は様々であるため、空間レベルでの性能の検討は評価指標として理論的・技術的にまだ検討の余地があると考えられる。また、内田(2002)⁴⁰によると、建築の性能は、個別に判断できない性能もあり、外界の作用とすべての属性の組み合わせでこの種類は面的に展開する。そして時間や他の性能の組み合わせになって、多次元に展開することに注意する必要がある。更に延藤(1975)⁴¹によると、住宅性能はものに即した概念であり、人の居住条件と絡ませて論じることは、むしろ、これは住宅供給に於ける居住者と住宅の適合関係の確立の問題であり、性能論としてはいたずらに議論を混乱させる恐れがあることを指摘し、住宅供給と住宅性能の関わりについて問題の意識を示した点も注意する必要がある。しかしながら、こうした技術的限界にもかかわらず、住宅の評価技術は発展してきた。日本において、これまで提案されてきた「工業化住宅性能認定制度」、「優良住宅部品認定制度」、「木造住宅合理化認定制度」、「住宅性能表示制度」は、部位別や個別的な性能を捉え、総合的な性能として使っているが、必ずしも総合的に対応した性能としてはいえない面があり、空間別性能にも至っているとは言えないと考える。

第二に、住宅市場において性能情報の流通の限界については、住宅市場において性能情報の流れを考えると、住宅の供給者は住宅性能情報を1次的に生産し開示している。情報媒体によって伝達の度合に差異がある。また、不動産情報提供者は、供給者の要請による広告等を通じて開示したり、1次情報を確保・加工し、独自の開示したりすることもできる。このように市場における性能情報の流通は、経済学の観点からみると、性能情報が財として意味し価値のある情報、つまり、市場で正の価格を持ちうるものに限られる(永谷, 2002)⁴²。情報の所有者の効用を高める力を持つという意味で、その力が当該情報に対する需要を生み、それが正の市場価格に(少なくとも潜在的に)つながるわけである。しかし、情報の効用性は、所有者の立場によって異なるため、必ずしも全ての利害関係者に一致することではないことに注意する必要がある。

従って、専門的・工学的知識に乏しい需要者が求める住宅に関する情報は、技術的や市場的で対応できないこともある。また、供給者から開示される性能情報は、品質に関するシグナルの側面から他商品との競争において効用性があるものに限られる可能性がある。なおかつ不動産情報提供者は、市場において財として認められる情報を流通させる可能性が高い。その意味で流通される住宅の性能情報は極めて限られているものとなっているといえる。

³⁹ 参考文献 37)

⁴⁰ 参考文献 39)

⁴¹ 参考文献 38)

⁴² 参考文献 31)

1.1.3 住宅性能表示制度の導入と意味

(1) 諸国の住宅性能表示制度の現況

住宅性能表示制度は、住宅の品質確保の促進と住宅購入者等の保護を図ることを目的として住宅の性能表示の共通ルールを設け、需要者による住宅の性能の相互比較を可能にする。住宅性能を等級化させ、制度を実施している国としては、フランス、日本、韓国をあげることができる。日本の場合、住宅性能表示制度の導入を、その前身である「工業化住宅認定制度(1973)」を起点としてみると、3カ国の本制度の導入の時点は量の時代から質の時代へ転換する時期と大体一致している。しかしながら、表1-5に記載されたように制度の仕組みは異なっている。その差異を整理すると、「義務付け制の実施の有無」、「指定紛争処理機関の有無」、「制度の管理主体」に大別される。住宅政策のタイプが「第3セクター主導型」⁴³と呼ばれ、政府の援助と住宅保証制度の発達、非営利団体が住宅政策の主体となっているフランスの場合は、「消費者保護及び情報公開に関する法律」に基づき、カリテル協会(Association Qualitel)に制度の管理を任せている。別途の住宅紛争処理機関を設置せずに、任意制(一部は義務付け)で行われている。

表1-5 諸外国の住宅性能表示制度との比較⁴⁴

区分	フランス	日本	韓国
名称	カリテル制度*	住宅性能表示制度	住宅性能等級表示制度
根拠法	消費者保護及び情報公開に関する法律(スクリブネ法)	住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法、1999.6制定)	住宅法(2005.1.8改正)
施行(年)	1986**	2000.4.1	2006.1.9
制度の管理	カリテル協会(設立:1974)**	国土交通省	建設交通部
制度の性格	任意制(政府資金の援助の公的賃貸住宅は義務付け対象)*	任意制	義務付け制(1000戸の供給規模以上のものは義務付け対象)
対象	新築住宅(現実には大部分が共同住宅)と既存住宅(改装工事、2005.9より**)	新築・既存住宅	新築の住宅(現実にはアパート)
(新築)表示項目	8項目(35に細かく区分)***	10分野32事項(2006年改正)	5部門14範疇20項目
表示方式	平均:3星、最高:5星	最低:1等級、最高:2~5等級	最低水準3~4等級、最高:1等級
評価機関	カリテル協会(認定機関指定、1982)**	指定住宅性能評価機関	住宅性能等級認定機関
評価方法	設計段階、建設段階の適合性検査	設計・建設段階	設計段階
設計段階評価手続	フィージビリティ調査・暫定・最終評価	指定機関の評価	指定機関の評価
評価書の種類	品質証明書とラベル	住宅性能評価書と特別なマーク表示	住宅性能等級認定書
評価項目の性格	必須・選択事項	必須・選択事項	必須事項
手続費用	住宅1戸当たり1200F程度(1998)*	総戸数50戸前後のマンションで1戸当たり設計評価書-約2万円、建設評価書:約2.5万円****	1団地当たり-1000戸未満:607.8万W、1000~1999戸:W643.5万W、2000戸以上:715.0万W
指定紛争処理機関	なし	指定住宅紛争処理機関	なし
瑕疵担保責任	民法により10年**	品質法により10年(特例の対象のみ)	住宅法により10~1年(構造部・工事別)
普及	評価対象の住宅の40%(1997、分譲住宅の25%、公共住宅の50%)**	設計評価:共同住宅10.3%、戸建住宅5.0%(2004)*	3件(2007.1)
関連制度	ラベル・カリテル(特別認証マーク)*	住宅型式性能認定、型式住宅部分等製造者の認証、特別評価方法認定等	なし
普及の対策	公共賃貸住宅の取得を奨励、供給者へ保険料の減額、助成金の増額(低家賃住宅)、家賃を2%高く設定	指定紛争処理機関の利用及び地震保険料の優遇(建設評価のみ)、民間金融の住宅ローンの優遇	公共発注住宅の取得を奨励

⁴³ 参考文献41)の岸本幸臣(1986)は、住宅の供給主体によって政策を分類すると、最も簡単に「公共主導型」、「民間主導型」、そして中間形態としての「第3セクター主導型」の3タイプで分類した。

⁴⁴ 表6は「*」は参考文献42)、「**」は参考文献43)、「***」は参考文献44)、「****」は参考文献45)を参考し作成した。

る。次に住宅政策のタイプが公共主導型に近い日本の場合は、品確法に基づき、行政の管理のもと任意で行われており、住宅保証制度があまり発達していない事情から、別途の指定住宅紛争処理機関を設置している⁴⁵。最後に住宅政策のタイプが民間主導型に近い韓国の場合は、住宅法に基づき、行政が管理・運用し義務付けにしており、別途の指定住宅紛争処理機関を設置していない。

こうした3カ国の住宅性能表示制度は、その枠組みや仕組みなどが様々になっているが、各々の住宅市場の状況及び住宅政策のタイプ等により定められたと考える。図1-6は主に欧米の資本主義社会の発展に伴い、3カ国の住宅供給体制の変遷と住宅市場の発展の相違を示し、その中で住宅性能表示制度の導入を位置付けたものである。3カ国は戦争以降の深刻な住宅不足問題に直面したが、フランスや日本は公的介入と公的投資を通じて住宅市場を補完する住宅政策を確立してきた。住宅の量的不足の解消及び充実を推進しながら、都市化成熟段階(都市型社会)に入り、住宅問題は量の問題から質の問題へ移行した。住宅市場を活用した住宅の質的充実のための住宅政策に転換し、民間住宅市場が活性化されてきた特徴がある。一方、韓国は1960

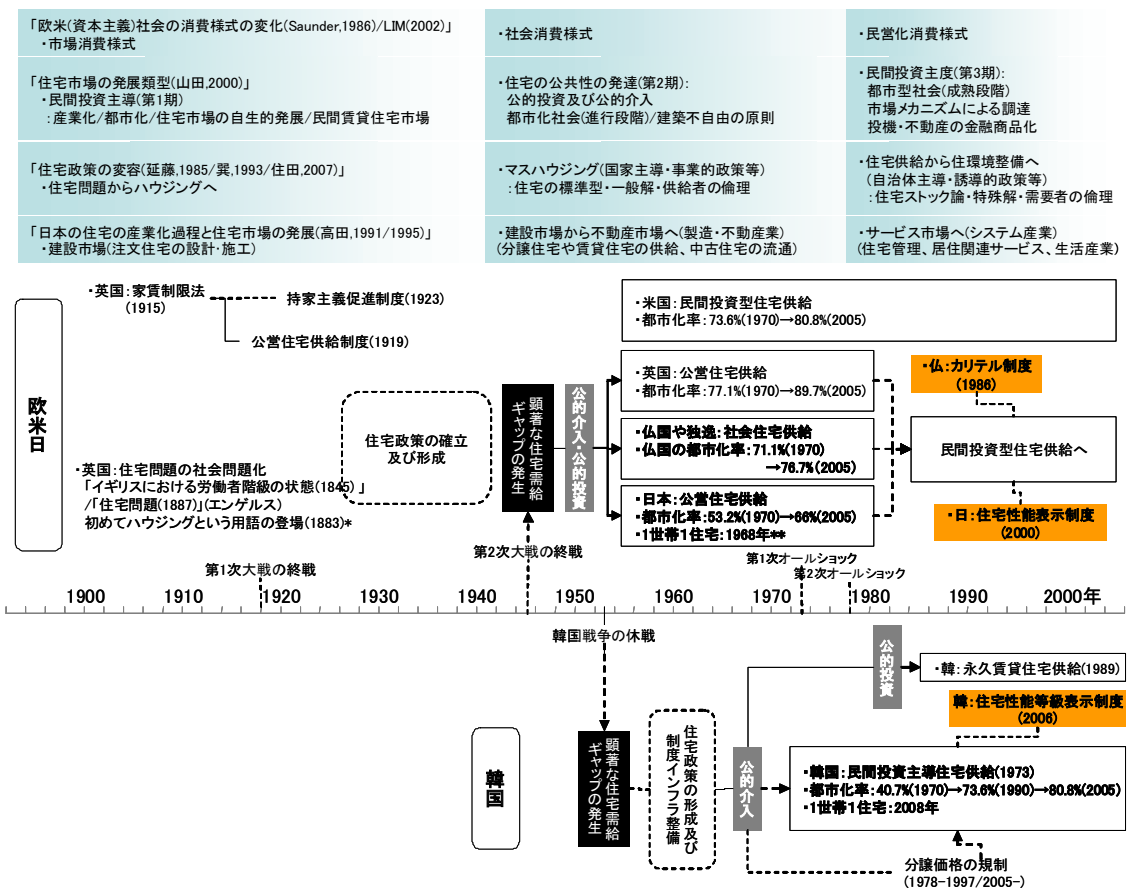


図1-6 諸国の資本主義社会の発展からみた住宅市場の発展と住宅政策の変容⁴⁶

⁴⁵ 日本の任意制は基本的に市場主義を反映したことであるが、参考文献 41)によると歴史的に住宅政策を機能させるための放任型に近い点(岸本幸臣, 1986)が作用したと考えられる。

⁴⁶ 参考文献 1), 4), 14), 21), 22), 47), 48), 49), 52)を参考し作成。「*」: 参考文献 47)によると、貧困層への住宅供給という意味で初めて1883年に「The Builder」という一般雑誌に登場したと記した(延藤, 1985)。「**」: 参

年代初めに国家の財政資金が産業復興に優先的に配分される産業化重視の政策領域のなかで形成された住宅政策は、欧米日より制度的インフラの整備が遅れた。1960年代末以降の急進的な産業化と都市化の進行に伴う住宅不足の解消と住宅の大量供給を目的に1970年代初めから本格的に公的介入を始め、民間投資型住宅供給体制を構築し持家市場を発展させ、住宅需給のギャップの問題に応じて量的問題を解消してきた特徴がある。

このように3カ国は、戦後の需要ギャップの時期に住宅の公的投資と公的介入を一体した形態で市場を補完してきたフランスや日本と、公的介入だけで市場を補完してきた韓国に分けることができる。しかしながら、1970年代から都市化の成熟段階に入り、第1・2次のオイルショックに伴う高度経済成長の終焉と財政危機は、住宅建設及び維持管理への公的資金の投入を困難とさせた⁴⁷。フランスと日本等は、住宅市場メカニズムに依拠して住宅供給を図って持家のシェアを高め、社会資本投資主導型から民間投資主導型へに転換した。近年のフランスと日本は各々住宅ストックの5割以上、6割以上が持家で占めており、このような傾向はフランスより日本が強い⁴⁸。韓国はフランスや日本より産業化・都市化・住宅政策・住宅市場の後発性と急進性の特徴があり、これらに加えて急速な産業社会化が進行する中に住宅問題が顕在化しており、その流れの中で韓国の住宅性能表示制度が行われている。これは韓国の住宅性能表示制度が置かれている状況は、フランスや日本と異なる経路及び背景を持っていることを意味している。同時に持家化は住宅の商品化を意味しているために3カ国の住宅の商品化の問題は住宅問題の中心にあるといえる。

(2) 住宅性能表示制度の政策的な意味

住宅問題に対応するために手段として多くの法や制度等が作られており、その公的手段体系が住宅政策といわれる。住宅性能表示制度は、住宅市場において供給者と需要者の間の情報非対称性の問題に対応し、性能情報を開示するために公共によって講じられたものであり、住宅市場整備対策といわれる。こうした住宅性能表示制度は、住宅政策の機能面と住宅政策の手法面から意味をつけることができる(図1-7)。先ず、住宅政策の機能において社会福祉的機能と

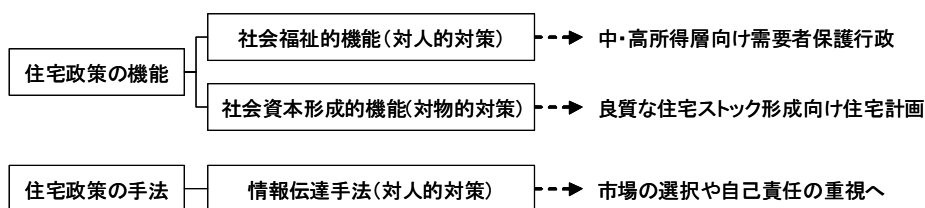


図1-7 住宅政策における住宅性能表示制度の意味

参考文献 21)によると、1973年は全ての都道府県で住宅数が世帯数を上回り、社会的意味として、先ず、高度成長から低成長への転換したこと(成長の影に隠れていた矛盾が表面化)、次にニュータウンなどの開発が沈静化に向ったこと(都市開発は経済優先から生活優先へ)、最後に3大都市圏への人口移動は収束したこと(東京圏への一極集中)が指摘されている。その結果、住宅政策は、「量的充足」から「質的向上」に転換し、住宅の数値の基準は「一世帯一住宅」から「一人一室」の実現にすげ替えられたと記した(住田, 2007)。

⁴⁷ 参考文献 22)によると、20世紀の最後の四半期に公的住宅供給からの撤退、公営住宅の売却(英国)、公的介入の縮小傾向(仏国や独逸)が明確になった。

⁴⁸ 参考文献 44)による持家率：日本:61%(2003)、仏国:56%(2002)、独逸：41%(1997)、米国：70%(1999)

社会資本形成的機能の視点からみると、前者は、住宅市場における住宅取得後のリスクや選択の失敗に対応する需要者の情報収集・住宅選択の支援、特に中高所得層向け消費者保護行政の展開という点が評価できる。後者は、住宅市場において需要者の合理的な住宅選択と供給者の居住性向上の取組みを促進し、市場メカニズムを活用し良質な住宅ストック形成に向けての役割を果たすことができるという点が評価できる。

次に住宅政策の手法面からみると、ある政策目標のために導入し得る政策の手法には様々なものがあり、代表的な手法に、規制的手法、経済的手法、情報伝達的手法等をあげることができる。特に情報伝達的手法は、政策決定の基礎、政策目的達成の手法、市場における選択として意味をもち、近年建築の環境政策分野では情報伝達的手法の活用が増えつつある。具体的に表示、教育、影響評価、モデル事業等があり、環境ラベリング等は代表的な例となる。こうした意味で住宅性能表示制度は、主に居住性の情報を提供し、住宅市場で適切な住宅商品の選択に影響を与えることができ、市場の選択を図ることとなる。更に、住宅商品の取引における住宅性能情報を提供する義務と権利の関係を成立させ、説明責任や自己責任の基礎を提供することとなる。なお、今日の住宅問題は量の問題から質の問題への移行が示されており、その対応となる住宅政策においても対物的対策から対人的対策への転換が見られている。特に住宅の商品化が進行する中で住宅供給プロセスにおける需要者の役割を重視し、住宅選択の行動において「賢い需要者」を育ていく必要性が高まっている。住宅性能表示制度の性能情報提供は、こうした文脈の中で位置付けることができる。住宅性能表示制度は質の時代やストック時代の住宅政策の推進において欠かせないものであり、その役割が多く期待されるものであるといえる。

(3) 制度の受容をめぐる問題

制度主義の主要な源泉であるシュモラーによると、「制度は、慣習と道徳ルール、慣習と法といったものの総体で、それは共通の中心あるいは共通の目的を持ち、互いに支え合い、ひとつの体系をなしている」といわれている⁴⁹。特に人間の活動のほとんどの領域においては慣習と法が共存しており、その間について次のように本質的な関係を示している。「慣習」は習慣や実践に関わる事柄であり、これは道徳感情に媒介されてしきたりに転ずる。それぞれのしきたりは生活慣習の歴史であり、慣習のルールや生活慣習の重要性は経済生活にとって本質的なものである⁵⁰。一方、「法」はこれが制定されて以降、慣習から区別される。法は定め合理化する一定のルールに権力の承認を与える⁵¹。慣習の領域は形式的な法の領域から常にあふれて、それを超え出す。法の命令を支えているのは国家権力であり、特定の執行人を持たない意味で慣習の命令を支えているのは世論である。制度の変化において前者は国家というの組織による選択の要因であること、後者は制度が進化の対象であることを示すことができる。

ところが、社会における制度の主要な役割は、人々の相互作用に対する安定した構造を確立

⁴⁹ 参考文献51)

⁵⁰ 参考文献51)によると、生活慣習は、多くの理念や多様な原因が互いに作用しあってもたらされる複合化された帰結である(グスタフ・フォン・シュモラー, 1838-1917)。

⁵¹ 参考文献51)によると、思考と行動の慣習が形成され、社会的合意によって法に取り入れられ、一定の持続性と慣性を獲得する。これらの制度は「習慣的行動の拡張」を意味している。「文化の成長」は慣習化の累積的な連続であり、文化が借用する諸種の方法と手段は永続的、累積的に変化する諸要請に対する慣習的行動の反応である(T. Veblen, 1909)。

することによって不確実性を減少させることである(North, 1990)⁵²。制度は個人が行うことを禁じられているものや許されている条件等のような制約であり、人々の相互作用にとっての指針であるといわれる。不確実性が大きい状況において経済的選択に直面した個人は、関連制度の助けを借りて取引を行うことができる。こうした意味で韓国において住宅性能表示制度が行われているが、住宅の性能を扱う社会的や経済的な慣習や慣行は十分であるのか、また、本制度が内部的に生成された制度はでなく、別の国より模倣された制度という点から住宅性能表示制度の役割及び成果を期待できるかという問題を指摘することができる。

このような問題を扱うためにノースの制度論を使って制度の変化や受容を理論的に説明する。ノースは、制度を「フォーマルなルール(規則、法律、憲法など：以下法)」と「インフォーマルなルール(行動規範や慣行、行為者の主観など：以下慣習)」、それらの「執行や履行(enforcement)」で概念化した。新しい法による「フォーマルなルール」は、国や既存固有の慣習による「インフォーマルなルール」が慣性を持ち、「フォーマルなルール」と「インフォーマルなルール」の間に軋轢が生み出され、フォーマルなルールが、うまく機能するとも言えない状態になることを示している⁵³。このような制度の変化の困難性を説明するのが「経路依存性」であり、フォーマルなルールが変更された場合でも行動規範や慣習等が依然として存続する可能性を示し、制度の変化の難しさを説明する。要するに制度の変化は、新しいルールや法律による制度的制約の変化に対応するための慣習の変化が求められることとなる(インフォーマルなルールの均衡)。

しかしながら、インフォーマルなルールの均衡は、フォーマルなルールの変化の後に徐々に発展することであり、これは「漸進的な変化」といわれる⁵⁴。文化的に派生するインフォーマルなルール(制約)はフォーマルなルールの変化に応じてすぐに変化しない。制度の変化に伴う補完的な関係にある諸制度、そして諸制度によって提供されたインセンティブ構造の結果として生成・発展してきた組織と人々の慣習の間に新たな関係を構築するために、物理的なコストや時間がかかり、心理的な抵抗等との関連が深い。さらに、別の国のフォーマルな制度を採用した経済のパフォーマンスは、その別の国とは違った特徴をもつことになり、その結果も多様である。制度を採用した経済パフォーマンスから生み出すインセンティブの相違を示すのであろう。こうした意味で制度の移転や模倣は、フォーマルなルールの移転にもかかわらず、移転元の国と慣習、執行、そして経済パフォーマンスが異なるために期待される成果が生まれない可能性が高くなる。従って、制度の導入(フォーマルなルールや法律)は、社会や経済的問題に対する対応のために十分条件とはいえない。

住宅性能表示制度は、住宅の取引において性能の表示と開示に関するルール(フォーマルなルール)が定められたものであるが、制度の目的に当たる役割を果たすためには補完的な諸制度と行

⁵² 参考文献 50)

⁵³ 参考文献 50)によると、ノース(1990)は、法や規則等を「フォーマルな制約」、行動規範や慣習、行為者の主観等を「インフォーマルな制約」といわれており、後者は前者の基礎になりこれを補完する役割がある。後者の役割が果たさなければ、法や規則による急速な変化は不均衡状態に終わる。

⁵⁴ 参考文献 50)によると、その理由を次のように説明している。安定的な選択理論的状况を構成するのは、フォーマルな制約とインフォーマルな制約や、及び執行の側面、それら全体のまとまりだからである。

動規範や慣行を含む多様な制約(インフォーマルなルール)における多くの変化を必要とする。これは住宅性能表示制度の利害関係者、即ち供給者、需要者等の慣行や行動規範等の変化を意味しており、フォーマルなルールとインフォーマルなルールの均衡を「制度の受容」という。制度の受容は国によって異なる形になる。本研究では住宅性能表示制度は、狭い意味でフォーマルなルールとして住宅性能表示制度の法律や規則、広い意味でインフォーマルなルールとして利害関係者の慣行や行動規範を示すことができ、これらを図1-8に示す。

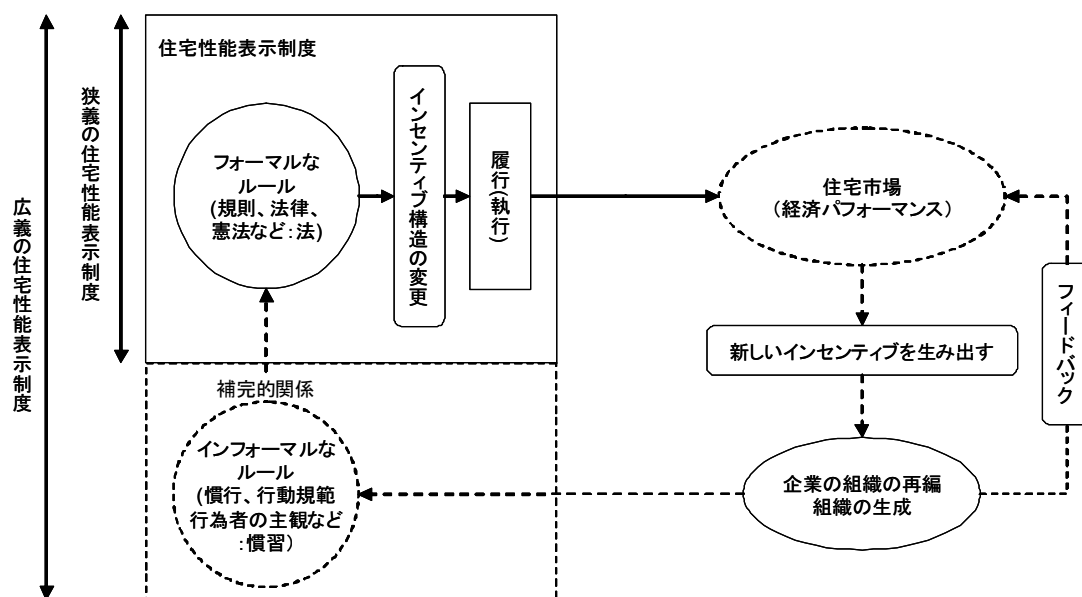


図1-8 制度経済学的観点からの住宅性能表示制度

(4) 韓国における住宅性能表示制度の施行をめぐる懸念

住宅性能表示制度は法律により成立された制度であるが、既存住宅の取引慣習や慣行等の変化を求めているためにこの新しい制度が必ずしも社会へ定着するわけではない。これはノースが指摘したように、法律による制度(フォーマルなルール)と利害関係者の慣行や慣習(インフォーマルなルール)の間には軋轢が生み出され、新しい制度の機能を困難にすることを意味する。例えば、供給者の事業としてはこれまで公開されなかった性能情報の公開が必ずしもメリットがあるとはいえない。少なくとも需要者が住宅購入の決定する時に住宅性能の情報の使い方に慣れていない可能性もある。こうした観点からみると、韓国は創設間もない状況にあるが、最初の年度の認定実績は2件(義務対象)に過ぎず、供給者は義務対象から忌避する傾向が見られている。また、性能情報の開示に伴う住宅に対する誤った概念が生じること、過度な性能競争等、制度が社会に及ぼす影響に関する懸念もある。さらに、需要者による住宅の性能の相互比較とするというメリットが生じ、需要者による住宅選択を効果的に支援できるかも疑問である。このような状態が進むと、住宅性能表示制度が社会に定着するかどうかは不透明である。

ところが、フランスや日本でも住宅性能表示制度は施行されており、フランスは初めに住宅性能表示制度を施行し3カ国の中で最も長い歴史を持っている。家賃などに対する社会的規制を受けることを条件に供給側への建設費補助と需要側への住宅費補助を取り混ぜた住宅政策(社

会住宅政策)に基づき、主に建設費補助を受ける公共賃貸住宅を対象に普及しつつである。また、韓国の制度のモデルとなった日本の場合は、2000年より始まり、現在制度の運用や実効性等をめぐり改善余地が指摘されているが、任意制にもかかわらず制度の普及が進み、評価住宅として持家市場で定着していく姿勢が認められている。しかしながら、日本は1980年代初に住宅性能表示制度を推進したことがあるが、住宅性能の評価技術の不足、供給者の反対、需要者の認識不足によって施行することができなかった経験がある。現在韓国の住宅性能表示制度をめぐり状況は、むしろ日本の1980年代初めの導入に失敗した状況と似ている。韓国は住宅性能表示制度が施行されているが、供給者の反対、普及の不進振等、本制度の普及を巡る住宅市場環境は十分に揃っていないと考えられる。このように韓国は、住宅性能表示制度をめぐり問題及び課題を抱えており、制度の受容を注視し検討が必要である。

1.1.4 日本と韓国の住宅事情の比較

(1) 住宅政策

住宅供給体制はそれぞれの国情や住宅問題への対応の歴史によって異なる展開をとっているが、日本は西欧の社会的供給体制を、韓国はアメリカの商業的供給体制をモデルに自国の住宅供給体制を構築し住宅の量的不足を解消してきたといえる⁵⁵。当然に住宅供給体制を支えた住宅政策も異なるものであった⁵⁶。

日本の住宅政策は、住宅金融公庫、公営住宅制度、日本住宅公団等の政策手法を柱として、住宅及び住宅資金の直接供給を行ってきた。住宅建設計画法(1966-2005)の下、住宅建設五箇年計画の着実な実施を通じて住宅の量の確保を図り、住宅不足の解消や居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた。即ち、日本の行政(公共)は直接的な技術・経済的制御(直接的手段)を中心に行い、住宅政策の機能を果たしたといえる。これに対して韓国の住宅政策は、住宅建設促進法(1972-2003)、民間資金、民間建設会社等の政策手法を柱とし、住宅及び住宅資金の間接供給を行ってきた。住宅建設促進法に基づき行政は、分譲価格・許可等の住宅事業を間接的な制御をしながら、特別住宅供給計画を通じて短期間に量的確保を図り、深刻な住宅不足の解消及び居住水準の向上等に一定の成果を上げてきた⁵⁷。即ち、韓国の行政は間接的な技術・経済的制御(間接的手段)を中心に行い、住宅政策の機能を果たしたといえる。しかしながら、高田(1991)によると、間接的手段と直接的手段は必ずしも対立的に考えるべきでないが、間接的手段は直接的手段に比べて手段適用の効果と病弊について不確実性が高いため、間接的手段に大きく依存することは難しいと指摘している。これは、韓国の LIM(2002)が指摘したように主に間接的手段に依存した韓国の住宅政策が投機性資金の流入の中で規制と緩和を繰り返し、一貫性を維持することができなかったという点と、相通ずることがあるといえる。さらに、民間企業や民間資金のエネルギーの活用による効率性が認められるが、経営的な有益な特定タイプに集中し、住宅政策の機能においても問題が露呈したと考えられる⁵⁸。

⁵⁵ 参考文献4)によると、資本主義社会の住宅供給体制を大きく見ると、社会住宅を供給してきた西欧の「社会的供給体制」と、自律的市場機能に依存しながら財政・金融的手段を通じて政策目的を追求したアメリカの「商業的供給体制」に分けており、これらは国家財政をもとに住宅を供給した「福祉住宅供給体制」といっている。しかし、韓国の場合、民間資本をもとに住宅市場の統制を通じて住宅政策の目標を達成すると意味から西欧やアメリカの福祉住宅供給体制とも区別され、「国家主義供給体制」や「統制市場体制」といっている。

⁵⁶ 岸本幸臣(1986)は国民の住宅の供給を、公共機関が一定の政策目標をもって支援する時、そうしたことの制度や支援体系を「住宅政策」とし、住宅の供給主体によって「公共主導型」、「民間主導型」、「第3セクター型」で政策を分類している。高田光雄(1991)は住宅政策の主要な機能を、目標設定という観点によって「社会福祉的機能」、「社会資本形成的機能」で2つが存在し、主体を制御するための間接的手段・直接的手段をあげられている。間接的手段というのは行政が主に建設、管理、所有等の基本機能を民間に任せ、各機能を間接的な技術的・経済的方法(法律規制及び緩和、インセンティブ制度等)を通じて制御することを示す。反面、直接的手段というのは、国が建設、管理、所有等の基本機能を直接に担い、直接的な技術的・経済的方法を通じて制御することを示す。

⁵⁷ 参考文献4)によると、例えば、1972年度の250万戸10個年計画、1980年度の500万戸、1988年度の200万戸建設計画が挙げられることができるが、実際に大きな成果を上げた計画は200万戸建設計画である。

⁵⁸ 社会資本形成的機能面から考えると、「1980年初年から導入された壁式構造は、経済・施工性がよいため、以後の高層集合住宅(アパート)で採用され、現在ほとんどがこの方式で建設されている。なお1998年から壁式共同住宅の標準設計(内法巣寸法)が行われ、住宅部品産業の発展を図っている。しかし、供給された壁式アパートでは平面の画一化・固定化が著しくて、修理の容易性も十分に考慮されなかったことが明らかになった。また、主に分譲住宅の供給の政策を行い、賃貸住宅は少ない(ストックの8%, 2003)状況であり、国家財政による低

一方、岸本(1986)⁵⁹によると、日本の住宅政策は住宅政策を機能させるための支援制度を用意していない事情から放任型に近いと指摘されている。反面韓国の住宅政策は支援型に近いといえ、これらを両国にとって問題視する必要があると考えられる。特に韓国の場合は 2000 年度以降、質の時代に向け、量の時代を導いた開発一辺倒の法・制度を整備しながら住宅政策の社会福祉的機能を図っているが、上述したように市場ベースの住宅供給体制の根本的な限界のため、従来の政策形態を大きく外れてはいない。例えば、住宅政策の転換に向け「住宅建設促進法」を代替した「住宅法(2003)」は住宅の質的な向上を図っているが、住宅供給の拡大も同時に狙っているので従来の住宅建設促進法を継承しているといえる⁶⁰。一方、日本では成熟社会とストックの時代に進行する中で新しい住宅政策への転換に向けた「住生活基本法(2006)」が制定された。これに基づき、良好なストック形成に向けた市場重視やストック重視のための住宅政策の役割が見直されており、その中で住宅市場環境整備が重要な課題となっている。特に供給者と需要者の役割及び責任等が強調されている中で住宅性能表示制度の活用が高くなっているといえる。

(2)住宅のストック

表 1-6 は日本と韓国の住宅ストックとフロー事情を整理したものである。先ず、住宅の量的側面から見ると、日本の場合は全国基準で 1968 年に「一世帯一住宅」を実現した(都道府県基準で 1973 年)。近年の「2003 年度住宅・土地統計調査⁶¹」によると、世帯数約 47,000 千世帯に対し、住宅の総数が約 54,000 千戸となっている。持ち家は 61%、戸建は 57%(戸建の 93%が木造)⁶²、分譲マンションは 10%を占めている。それに対し韓国の場合は、2002 年度に住宅普及率 100%を達成したといわれたが、「2005 年度人口住宅総調査⁶³」によると、世帯数約 16,000 千世帯に対し、住宅の総数が約 13,000 千戸となっており、統計的に未だ量的不足の状況にある。総世帯数の中で持ち家は 56%であり、住宅ストックの中で集合住宅は 67%となり、特にアパートの割合(53%)が高く、RC 造の壁式で建てられたアパートへの偏重が顕著である。

次に住宅の質的側面をみると、日本の場合は 1 戸当たり居住室数 4.73 室、1 住宅当たり床面積 94.9 m²、1 人当たり床面積 36 m²である⁶⁴。また、1981 年度以後に建てられた住宅ストックは 57.8%を占めており、住宅が取り壊されるまでの平均築後経過年数は日本では 30 年といわれている⁶⁵。韓国の場合は、1 住宅当たり居住室数 4.8 室、1 人当たり床面積 24.8 m²となつて

所得層のための福祉的機能面も十分ではないといわれている。

⁵⁹ 参考文献 41)

⁶⁰ 「住宅法」は量の確保を図った従来の「住宅建設促進法」を、住宅の質の時代に対応させるために全文改正(2003. 5. 25)したものである。住宅建設促進法(1972. 12. 20 制定)は大統領令(特別法)であり、政府に公共住宅だけでなく、民間住宅に対しても開発・施工計画及び分譲まで管理できるようにする権限を与えた。改定後も、ほとんど既存の役割を継承し、住宅の建設・供給・管理、そのための資金・運用等に関する事項を定めている。ただ、建替え事業の部分は「都市及び住居環境整備法(2002. 2)」に分離された。

⁶¹ 参考文献 54)

⁶² 参考文献 54)によると、総ストック中で木造が 61%、非木造が 39%となっている。また、参考文献 51)によると、特に戸建て住宅の約 70%は伝統的な在来工法の木造軸組であり、その供給の大半は中小業者が担っていると記述されている。

⁶³ 参考文献 3)

⁶⁴ 参考文献 55)

⁶⁵ 参考文献 54)

いる。また、1980年度以後に建てられたストックは約87%を占めている⁶⁶が、1990年代の活発な建替え・再開業事業によって住宅寿命は20年前後になったといわれている⁶⁷。

表 1-6 日本と韓国の住宅事情⁶⁸

区分		日本(2003)		韓国(2005)		
世帯	世帯数(千)	47,255		15,988		
	住宅の所有関係	.		持家	8,828(56%)	
				借家系	6,569(41%)	
ストック	住宅総数(千戸)	53,891		13,223		
	空家+その他	6,593+435		728		
	住宅ストック*	46,863		12,495		
	住宅の所有関係**	持家	28,666(61%)		.	
		借家系	17,166(37%)			
	住宅類型	一戸建	26,332(56%)		単独住宅	4,264(32%)
		長屋建	1,413(3%)		アパート	6,963(53%)
		共同住宅	17,939(38%)		連立住宅	559(4%)
					多世帯住宅	1,229(9%)
	日:1981・韓:1980年築後住宅	27,069(58%)		10,910(87%)		
住宅の寿命	31年(滅失住宅の平均築後経過年数)		20年以上(法規定により)			
公共住宅(賃貸住宅)	公営・機構・公社	3,078(6.6%)		***長期賃貸	3.4%	
フロー	年間新築着工及び建設数(千戸)	1,174		464		
	住宅類型	一戸建	490(43%)		単独住宅	28(6%)
		分譲マンション	155(14%)		アパート	416(90%)
		賃貸住宅	459(39%)		連立住宅	5(1%)
					多世帯住宅	15(3.4%)
	住宅投資	19兆円		37兆ウォン		
対GDP比	3.8%		5.2%			

*: 居住者のいる住宅 **: 日: 住宅・土地統計調査(1993年,1998年) 韓: 都市及び住居環境整備法施行令(2003.6.30)
***: 韓:2004年度住宅総合計画案(建設交通部,2004.3)

(3) 住宅のフロー

日本の住宅投資は1997年以降、10兆円後半に対し、対GDP比は4%台にまで減少し、2001年以降は3%後半の水準となっている⁶⁹。勤労者世帯の住居費支出割合(住居費=住居費/実収入)は1997年以降漸増傾向にあり、2003年は11%に達している。首都圏住宅価格(住宅価格の年収倍率)は1990年に年収の8倍に達したが、その後の地価下落を反映し、近年マンションの場合は5倍台になっている。一方、韓国の住宅投資において対GDP比は1991年の8.9%をピークに減少し、2005年は5%台(37兆ウォン)になっている⁷⁰。なお住居費負担(月所得対比賃貸料比率:RIR)は17.3%(ソウル:21.0%)、首都圏住宅価格は(年所得対比住宅購入価格比率:PIR)は

⁶⁶ 参考文献3)

⁶⁷ 住宅産業研究院の資料(2000)によると、ソウル市での1990-1998年間に建替え住宅の寿命は、16-20年が84.7%であり、20年以上は15%の割合を占めている(Houazine vol. 64, 住宅都市研究院, 2005. 10, 再引用し作成)。

⁶⁸ 参考文献3), 6), 54), 55)を参考・引用し作成した。韓国の住宅寿命の場合、近年の法規定による建替えの年限は、「都市及び住居環境整備法施行令(2003.6.30)」第2条2項1により20年以上(市道条例によりその以上が可能)となる。ソウル市(ソウル特別市都市及び住居環境整備条例, 2003.12.30 制定)の共同住宅の場合は、竣工年数に応じた差別適用より20年から40年以上となっている。また韓国の長期賃貸は5年以上の賃貸住宅を指す。

⁶⁹ 参考文献54)

⁷⁰ 参考文献5)

5倍(ソウル:7.7倍)になっている⁷¹。

住宅供給については、日本の場合(新築住宅着工戸数)、バブル景気期には年間160~170万戸の高水準であったが1997年度以降は、110~120万戸の水準となっている。2003年度には、戸建住宅50万戸(42%)、分譲マンション16万戸(14%)、賃貸住宅46万戸(39%)が供給されている⁷²。韓国の場合(新築住宅建設戸数)、1990年から1997年度まで年平均60万戸以上が供給されたが、1997年度の経済危機(外貨危機)以後には大きく落ち込んだ。2000年度から年平均50万戸の水準で回復したが、2005年度には戸建住宅3万戸(6%)、アパート42万戸(90%)となる。

韓国の場合、1970年代末から民間住宅の分譲価格が統制されてきた(住宅建設促進法の改正, 1977. 12)。分譲価格の規制は、経済成長と所得水準の向上に伴う質的ニーズに対応できず、市場機能の歪曲、住宅部品産業の発展の阻害等をもたらしたといわれる。1999年から民営住宅に対する分譲価格が自由化されたが、本格的に住宅の商品化(ブランド化)及び高級化が進み、分譲価額も高くなった。

⁷¹ 参考文献56)

⁷² 参考文献8)

1.2 研究の目的と課題

韓国では住宅の商品化が進行する中で、住宅市場において情報非対称性の問題を解消するために住宅性能表示制度が施行されている。これは需要者の保護のみならず、適切な住宅選択を図り、良質の居住形態の実現に向けての役割が期待されるものであり、質の時代の住宅政策の推進に欠かせないものである。しかし、韓国において社会に広く普及して役割を果たすことができるかどうかは未だ予断を許さない状況にある。住宅性能表示制度の早期定着と、需要者による住宅選択を効果的に支援するためには、制度の受容特性を注視し更なる検討が求められている。本研究では、韓国における住宅市場の情報非対称性の問題に着目し、住宅性能表示制度の成立と受容の実態を把握・検討し、制度の補完に向けた知見を得ることを目的とする。

(1) 韓国の住宅性能表示制度の成立の解明

住宅性能表示制度の施行はいかなる事情によるものであり、どのように成り立ったのかについて把握する必要がある。制度の成立の解明は制度成立の経緯と制度の枠組み(仕組みや性能項目)、そして制度による住宅市場の補完(以下市場の補完)を明らかにすることという。まず、制度の成立の経緯は住宅供給政策や導入過程の考察を通じ、住宅性能表示制度が必要とされた間接的な背景と直接的な背景を明らかにする必要がある。また、このような背景は制度の枠組みにどのような影響を与えたかを解明するために仕組みや性能項目など、制度の枠組を明らかにする必要がある。更に、こうした韓国の住宅性能表示制度の成立の特徴を国際的視点から日本の制度の成立との比較・検討を通じて市場の補完の特徴を明らかにする必要がある。

(2) 韓国の住宅性能表示制度に関する供給者と需要者の意識の把握

住宅性能表示制度は、基本的に住宅市場を望ましい形へと導くための対人的対策であり、直接に供給者と需要者に向けている。新しい制度が与える影響は制度にかかわる利害関係者により多様な考えが交錯する可能性が高いため住宅選択や住宅の取引の局面でどのように使われているかを把握する必要がある。更に制度の受容をめぐる問題を考えると、需要者や供給者の既存慣習や慣行によって、制度が必ずしも素直に受け止められるとはいえない。従って、制度の影響を受ける需要者と供給者の意識及び評価を実証的な把握は不可欠である。まず、供給者側には制度の利用と仕組み、制度の評価等に対して意識及び評価を把握し、実務的な立場から制度の問題を明らかにする必要がある。次に、需要者側には住宅需要及び選択意識、性能に関する意識、認知度等を把握し、制度の普及や実効性を明らかにする必要がある。更に、供給者と需要者の総合的視点から住宅性能表示制度の補完に向けた基本的方向を探る必要がある。

(3) 韓国の住宅性能表示制度の制度の補完の模索

住宅性能表示制度が住宅市場において有効な対策として役割を果たすためには、上記に指摘された問題解決のための実践的模索として需要者による住宅選択を効果的に支援するために制度の補完の模索が必要である。まず、評価書の情報の円滑な流通のために不動産情報提供体制に着目し、不動産情報提供者を対象とし制度の仕組みと評価、今後の情報提供体制のあり方等の意識を把握し、評価書の情報の流通をめぐる問題を明らかにし、現住宅性能表示制度と不動産情報提供体制との接点を探る必要がある。次に制度の補完のために韓国において国際的な視点から日本の供給者の受容特性との比較・考察し、韓国の制度の受容の特徴を明らかにし、制度発展の段階を示す必要がある。

1.3 研究の位置付け

1.3.1 韓国における住宅性能表示制度に関する研究

住宅性能表示制度関連の研究については、1976年に韓国産業規格(KS)により「建築物の部位別性能分類(KSF1010)」で性能項目が定められた。また、1980年代の住宅建設の工業化の進展を背景として1990年代初めに住宅需要者の立場を考慮した性能評価認定制度の議論(HONG, 1991)⁷³が始まり、「工業化住宅認定制度(1992)」が導入されたが、これは供給者(生産者)側の設計及び生産目標を与える役割を果たすものである。一方、1990年代初から国土研究院より瑕疵(欠陥)に関連した住宅需要者(消費者)の問題を立ち上げ、住宅性能や住宅品質保証の体制構築及び整備の研究⁷⁴が行われており、需要者に向けた多様な情報提供のための公共役割の必要性を示した。

建築分野の性能評価の研究に大きな役割を果たしたのは、「韓国建設技術研究院(1983年設立)」であり、計画・設計、構造、環境設備等の部門より先行されてきた⁷⁵。特に建築環境部門では、1984年「オフィス建物のエネルギー効率向上に関する研究」を初め、2002年まで約130件余の研究が行われた。初期の研究は建築物の環境性能を測定・評価の研究が進み、1997年以降「国立建設試験所」との統合より建築資材及びシステム、断熱、気密、遮音試験及び評価機能を拡大してきた。その成果は、「事務所建築物の省エネルギー設計基準(1987)」、「共同住宅の省エネルギー設計基準(1999)」に続いて、既存省エネルギー設計基準を統合・改善するために「建物の省エネルギーのための制度(2001)」等、制度化に寄与している。最近には「室内空気質測定基準開発」、「共同住宅遮音性能改善方案」等へ取り込んでいる。また、設計部門では、標準化・部品化・システム化に関連研究が進み、「壁式共同住宅の標準設計基準の施行(1997)」に寄与した。また、「21世紀型標準化・部品化住宅開発のための研究(1997-2000)」、「リモデリングを考慮した建築物の設計基準(2001)」に関連研究等が進み、計画設計・構造・設備部門を統合した建築物の長寿命化の関連研究へ取り込んだ。こうした計画・設計の手法や性能評価技術の進展に加え、2000年前後に超高速情報通信建物認証制度(1999)、建物エネルギー効率等級認証制度(2001)、親環境建築物認証制度(2002)等、各種の認定制度が創設され、品質や性能の情報開示の役割を果たし始めた。特に建築物の個別性能及び部位別制度に対する規定の法制化に向け公共機関の研究を中心に性能関連の研究が進んできたといえる。

2000年代前後に日本の住宅性能表示制度の施行の影響で韓国内の関心が高まり、「大韓住宅公社」では、制度の導入の近い発想で「共同住宅の部位別性能基準作成」と「制度の導入の可能性の検討」が行われた⁷⁶。また、一部の大手建設会社でも検討・研究が始まった⁷⁷。しかしながら、分譲価格の高騰や居住性をめぐるトラブルが社会問題となって、急速に制度化に向けた研究が行政の委託研究が韓国建設技術研究院で行われた⁷⁸。しかし、制度導入過程では行政と

⁷³ 参考文献 57)

⁷⁴ 参考文献 59), 19)

⁷⁵ 参考文献 61)

⁷⁶ 参考文献 62), 63)

⁷⁷ 参考文献 64)

⁷⁸ 参考文献 65)

専門家を中心に推進してきたため、制度の施行直前後に供給者の立場からの様々な懸念を含めた報告が数多くみられる⁷⁹。また、韓国における住宅性能表示制度は日本のような需要者に向けた十分な検討や議論されたとはいえない⁸⁰。特に需要者の立場からの研究は、制度の施行前に需要者の意識調査研究(CHOI, 2005)⁸¹が見られるが、制度施行以降では未だ見られない。

本研究では、上記の研究に引き続き、需要者の意識に基づき、合理的な住宅選択をめぐる問題と住宅性能表示制度の役割・普及をめぐる問題を議論し、接点を探り、住宅性能表示制度に関する制度の補完を模索することを特徴とする。以上より、制度の更なる検討の必要性を認識した上で、本研究は、非対称情報下での市場により生じる問題とその市場の補完に着目し、両国の住宅性能表示制度の成立特性と普及段階の違いを示すことを特徴とする。なお、本研究のような比較研究は既往研究にはみられない。

1.3.2 日本における住宅性能表示制度に関する研究

日本において住宅性能表示制度に関する研究を制度が施行された始点を重心で以前と以後に分けてみると、まず、住宅の量的不足が解消された1970年代頃に、仕様規定から(一部)性能規定へや行政ニーズから需要者ニーズへ対応という性能研究の転換期を迎え、この頃から建設省や住宅公団の関連する開発や調査研究が盛んになり、JISにおいても性能のものさしとして標準化を図るような試みもあった。性能発注の形をとったパイロットハウス(建設省, 1970)や芦屋浜高層住宅、ハウス55(建設省・通産省, 1976)がある⁸²。また、ユーザー向けの住宅性能総合評価システムの開発(建築研究所, 1973-1978)⁸³、及び住宅性能表示制度・方法の研究(住都公団, 1985-1986)⁸⁴があった。特に、分譲マンションに対して性能表示制度の導入のための調査・検討が行われ、制度の目的と仕組み、表示の内容と方法等の素案がまとめられた(建設省, 1981-1982)⁸⁵が、供給者の反対、需要者の認識不足、性能の評価技術不足等により施行することができなかった。更に、1980年末から需要者が良質な住宅を手に入れるように的確な情報提供と良質な住宅ストック形成などを図るために住情報提供体制の整備の検討が始まった(ベターリビング, 1988-1991)⁸⁶。1990年代には、本格的な制度化に向けてハウスジャパン・プロ(通商産業省, 1995-2000)やマンション総プロ(国土交通省, 1997-2002)研究が進行され、表示すべき性能項目やこの方法に関する研究が行われて、住宅性能表示制度の施行のベース研究となった⁸⁷。

⁷⁹ 参考文献 66), 67)

⁸⁰ 参考文献 68)によると、日本の住宅性能表示制度の策定するあたりに学識経験者等からなる「住宅性能評価技術検討委員会(6つの分科会/WG:委員数172名、2000年6月まで376回開催した)」を設置し検討を経て、消費者団体、マスコミ関係者などからなる「住宅性能表示制度に関する意見交換会」を設置し、基本案についての意見を求めた。

⁸¹ 参考文献 70)

⁸² 参考文献 71)

⁸³ 参考文献 72)

⁸⁴ 参考文献 73), 74)

⁸⁵ 参考文献 75)

⁸⁶ 本論文5章の5.2.1を参考

⁸⁷ 参考文献 76), 77)

次に 2000 年代初の制度の施行直後に同制度の導入に関わる論争があった。鈴木(2000)⁸⁸は、制度が施行されると、大手企業が有利となること、性能が住宅の良さを代表する指標だとの誤った概念が生じること、評価基準の不備な点等を指摘し社会に及ぼす影響及び問題点について懸念を示した。これに対し古瀬(2001)⁸⁹は需要者の苦しい状況に対し、とりあえず、物理的条件を整備し社会的な要望への対応が必要であり、制度の導入の不可避性を示した。しかし若山(2001)⁹⁰は、クレーム・製造物責任・規制緩和という社会的な流れのなかに同制度の導入の不可避な面があっても、法律である以上、表示の力の作用の実態に注目した議論の必要性を示した。

こうした懸念にもかかわらず普及が徐々に進むにつれ、その普及の実績に基づき、制度に関する普及実態及び有効性(実効性)等を明らかにする調査及び研究が行われている。先ず、需要者の受容の観点からみると、研究対象は住宅購入予定者から住宅購入者へ、研究内容は制度に関する認知度や重要度から制度の利用の評価へ進んだ。井上ら(2002・2003)⁹¹や久木(2003)⁹²の研究は住宅購入予定者を調査対象とした認知度や重要度の関連研究である。高井ら(2004・2005)⁹³は認定住宅の購入者を対象として制度の受容と評価の実態調査から制度の機能的な問題点を指摘しメリットを与える方策を提案した。一棟(2004)⁹⁴は需要者の支援ツールとしての任意制度の限界と表示項目の内容の分かりにくさを指摘しており、松本(1999・2004)⁹⁵は住宅市場の整備対策としての意義と限界を指摘した上、フランスのカルテル制度との比較を通じて制度を巡る論点を取り上げた。藤澤ら(2004)⁹⁶は制度が住宅価格に与える影響と住宅流通市場で評価書が機能していない状況を指摘しており、井出(2004)⁹⁷は情報の非対称性が住宅市場に与える悪影響を示した。

一方、供給者の観点からみると、高井(2002)⁹⁸は、マンション供給者を対象に意識及び評価の調査を行い、利用の実態、全体的に評価、問題点等を把握した。榎本(2004)⁹⁹は生産者の立場からの実務に基づいて問題点を指摘した。一棟(2004)¹⁰⁰は、住宅性能表示制度に関する情報源は供給者に依存し、販売促進用ツールとして販売業者から普及される傾向を示した。また藤澤ら(2004)¹⁰¹は、販売促進に利用される新築設計評価書の再考が必要であり、住宅の仲介サイ

⁸⁸ 参考文献 78)

⁸⁹ 参考文献 79)

⁹⁰ 参考文献 79)

⁹¹ 参考文献 80), 81)

⁹² 参考文献 82)

⁹³ 参考文献 84), 85)

⁹⁴ 参考文献 86)

⁹⁵ 参考文献 34), 87)

⁹⁶ 参考文献 88)

⁹⁷ 参考文献 29)

⁹⁸ 参考文献 83)

⁹⁹ 参考文献 89)

¹⁰⁰ 参考文献 86)

¹⁰¹ 参考文献 88)

ドから、制度の実効性に関する問題点を指摘した。更に松村(2006)¹⁰²は、多くの住宅生産関係者が共通の知識をもつことができるようになったことを評価したが、一戸建注文住宅と賃貸集合住宅の分野での利用のモチベーションや中小規模の住宅生産者にとってメリットの不明さが普及の阻害要因となり、改善余地があることを示した。

なお中城(2006)¹⁰³は、同制度の普及促進のために供給者サイドの努力と責任による需要者保護を見直すとともに、住宅の取得から売却まで需要者が性能を意識する局面を考慮し住宅性能表示の多面的利用を示している。これらの研究は制度の意義に着目し需要者の支援を念頭においた制度の充実を目指したものであり、韓国にも示唆を与えるところが多いといえる。

1.3.3 本研究の位置付け

(1) 住宅問題と制度の成立の観点

住宅事情は量の時代から質の時代へ進展したと共に、住宅市場において住宅問題の複雑化が進行し、その解決の目標の多様化だけでなく、これらを達成する道筋も複雑化している。住宅性能表示制度は、住宅市場において住宅の品質と価格をめぐる問題の要因を、供給者と需要者間で情報非対称性の問題に着目し、性能情報の開示を通じて解決しようとしているものである。住宅性能表示制度は消費者保護の対人的対策(住田, 1988)、良質ストック形成を目指した住宅計画(高田, 1991)、住宅市場整備対策(松本, 2004)など、それぞれに評価されるものといわれている¹⁰⁴が、住宅性能表示制度の成立が規定される理由や条件について既往の研究では十分に解明されていない。

住宅性能表示制度の成立は、相互規定的関係にある住宅市場と住宅政策によって規定されることと認識する必要がある。山田(2000)¹⁰⁵によると、住宅問題の発生は、その背景にある住宅市場の発展の有り方によって規定され、これはまた国の資本主義の発展がおかれた歴史的な条件にその大枠組みが規定されている。韓国は権威主義的資本主義を強化する国家的制度を通じて急成長をなす国である¹⁰⁶。一つの政策領域として確立された住宅政策は、社会住宅供給に積極的に介入していない中で公共も収益性の分譲事業を行っていることに加え、分譲価格の統制、統制金融政策等を通じて市場に介入してきたために、韓国の住宅市場は「国家主義市場体制(LIM, 2002)」や「跛行的市場(HA, 2006)」といわれている¹⁰⁷。こうした住宅政策と住宅市場の下で住宅政策の後発性や都市化の急進性にもかかわらず、経済成長と共にミドルクラスを基盤とした持家市場を発展させて、近年韓国は住宅の量的不足をほぼ解決してきた。その原動力は住宅商品を媒介とした土地の利用と所有独占(住宅商品の独占的性格)を容認や支援する代わりに、住宅需給は自助努力や自力開発を原則としている住宅政策のスタンスにある。このことは韓国

¹⁰² 参考文献 90)

¹⁰³ 参考文献 91)

¹⁰⁴ 参考文献 24), 14), 87)

¹⁰⁵ 参考文献 22)

¹⁰⁶ 参考文献 92)

¹⁰⁷ 参考文献 4), 93)

の住宅市場の特別な問題として現れてくる。山田(2000)¹⁰⁸によると、住宅商品の独占的性格によって住宅市場において「アフォーダビリティ(負担能力)」の問題を深刻化させるといわれている。更に住宅・土地を投機の対象として性格付け、アフォーダビリティ問題や土地利用の不安定化を顕在しやすくなる。これは韓国の住宅市場において住宅問題の第1側面である。しかしながら、アフォーダビリティ問題は民間投資をベースとした持家市場が活性化された国の共通的問題であり、日本も例外ではない。

次に住宅の公共性の欠如である。日本でも市場の失敗による住環境の悪化が指摘されているが、近年の韓国で住宅問題を規定する第2側面である。韓国では公的投資に成り代わって民間投資により住宅が建設されてきたために、住宅という財に対して社会資本的意識を期待できずに私財的意識が顕在している。社会的に住宅を公共財として感じるような公共性意識の形成が遅れているといえる。さらに「建築不自由原則」は、量の不足の解消や景気対策のために非一貫的や臨機応変的であった¹⁰⁹。本研究ではそうした韓国の住宅市場の独自性に基づき、住宅性能表示制度の成立経緯と市場の補完を解明することを特徴としている。

(2) 住宅性能と住宅供給の観点

延藤(1975)¹¹⁰によると、住宅性能の研究において大きな課題は住宅供給と住宅性能の絡み合いを社会的ひろがりの中で位置づけ、ハウジングの観点から、国民全てが居住するにふさわしい住宅をいかにつくり、いかに提供し、維持するかを一つの社会的仕組みとして構想し表現することにある。その観点からみると、住宅性能は、住宅の商品化の進展と住宅の質の向上を市場原理に委ねる方向が打ち出されているなかで、住宅供給プロセスにおいて供給者と需要者の立場によって流動的な住宅品質に対して相互の間にコミュニケーションの手段としての役割が期待されるものである。住宅性能表示制度は、これを可能とする社会的仕組みの実現の試みの中の一つであるといえる。

しかしながら、新しい制度(法)は、既存のインセンティブ構造を変化させるために制度の利害関係者の抵抗や不満をもたらす。特に住宅性能表示制度は需要者にインセンティブを与えるために供給者の利害と相反する可能性が高い。また、既存慣習や慣行(制度の経路依存性)により需要者や供給者にとって素直に受けられにくくなる。更に、住宅性能はものに即した概念であるが、住宅供給プロセスにおいて人の居住条件とからませて論じるためには、住宅性能表示制度の表示項目に対する需要者のニーズとの適合関係を把握することが重要である。従って、住宅性能表示制度の直接的利害関係者にある供給者と需要者の意識を実証的な把握や分析を通

¹⁰⁸ 参考文献 22)

¹⁰⁹ 参考文献 22)によると、建築不自由の原則とは、住宅建設を含む市街地の建設・開発行為(取り壊し行為を含む)が、社会的にコントロールを受けて行われる状態をいう。規制の及ぶ範囲や内容は様々であるが、多くの先進国においては市街地空間の持っている環境・景観・歴史性などが開発行為によって破壊されないように、強力な規制が行われてきた。居住空間に対する都市市民の文化的、社会的欲望水準の発展が、単なるシェルターとして住宅を見る段階から、地域空間のあり方を含めたより豊かなアメニティを重視する段階へと発展することは必然的である。ミドルクラスを中心とする高い社会的欲望水準の広がり、またスラム問題などの住環境問題との長期にわたる格闘の中で都市文化の形成と蓄積は、公的介入を積極的に要請するこの時代の社会的意義と相俟って、都市計画と建築不自由の原則に基づく都市・住宅開発の全面的な発展、換言すれば、住宅の公共財的性格の顕著な発展をもたらしたのである。

¹¹⁰ 参考文献 38)

じてその現況や問題等を捉えることが必要である。そのような研究は、日本では制度の直後に行われてきたが、韓国では未だに見当たらない。住宅性能表示制度において供給者と需要者の意識の検討は、制度の全体的な枠組みの評価を通じて制度の仕組みに対する諸問題を指摘するために必要である。また、住宅供給プロセスにおいて情報非対称性の生じる要因として供給者側だけでなく需要者側にも問題の余地を把握し、総合的に制度の補完をめぐる基本方向を出すためにも必要である。更に、住宅性能と供給者や需要者の意識、供給者と需要者との評価を通じて、住宅供給と住宅性能の関わりを明確にすることができ、供給プロセスにおいて需要者がコントロールの可能な生産システム、供給システムの実現に向けて意味づけることができる。

(3) 住宅性能情報の流通の観点

住宅の商品化が進行する中で住宅供給プロセスや住宅の要素は極めて多様になり、多様な情報が求められている状況にある。既往の研究では需要者による効果的な住宅選択の支援のために認定及び性能情報の円滑な流通が求められている。今日の住宅の商品化が進行する中で、住宅商品の品質を客観的に評価しようとするニーズが高まっている。「性能」は、品質を示す指標であり、比較可能な一般性をもった使用適合能力といわれる(岩下, 1994)¹¹¹。しかし、住宅の場合は、物件ごとに品質が異なり、性能の把握も容易ではない。これは住宅市場において情報非対称性の問題に対応が遅れた要因となったが、評価技術の発展に伴い、住宅の部位別や個別的性能の把握が進み、近年性能情報の開示が徐々に進んできた。近年、住宅の質の向上を供給者と需要者の間の市場原理に委ねる方向が打ち出されているなかで性能情報の役割が期待される。更に住宅性能表示制度は、性能情報の相互比較、信頼性を高めるために性能に関する表示の共通ルールを定め、性能情報の流通のための基本的要件が揃ったといえる。一般的に最大の情報源は自分の体験してきた住まいや住生活であり、親類や知人からの間接体験によって構築された自分のイメージが源となる。このような実物体験や擬似体験が極めて優れた情報であるが、現実的な制約より様々な情報媒体を通じて住宅商品の情報を取得することとなる。

韓国におけるIT技術の発展とともにインターネットの急速な普及の拡大によって情報媒体としてのインターネットが重視されている。近年の韓国の不動産情報提供体制においてインターネットによる民間不動産情報提供者は重要な役割を果たしている。既往研究で需要者は不動産情報の取得の主な媒体として最もインターネットを多く利用しており、信頼度が高いのであるが、情報の利用状況は不動産ニュース、既存住宅の市勢情報が中心となっている(Choi, 2006)¹¹²。このような状況は、前述した韓国の住宅市場の特徴を反映しているうえ、ストック情報を中心に不動産情報提供体制が整備されてきたことを示している。ストック情報を中心に蓄積されている民間の不動産情報提供体制に、住宅の品質を客観的に示す性能情報等のような新たな情報を付加させ、フロー情報の充実化を図る必要がある。そのために既存の不動産情報提供体制と住宅性能表示制度との接点を探り、評価書の情報の流通を活性化させる必要があると考える。

(4) 住宅性能表示制度の国際的比較の観点

国際的な視点からの住宅性能表示制度の比較は、仕組みが類似している韓国と日本を主要な

¹¹¹ 参考文献 30)

¹¹² 参考文献 94)

比較対象としている。フランスでも住宅性能表示制度が行われているが、制度の仕組みの相違がある点で日本と韓国とは区別される。しかし、韓国と日本において住宅政策と住宅市場等の諸条件の相違が、制度の独自の枠組みをとらせると共に、社会や文化、経済を背景とする供給者や需要者の慣習や慣行が固有な受容の特徴を生み出す可能性が高い。また、韓国は先行した日本の住宅性能制度を参考にした。国際社会において他国の最善制度を学習し、自国に採用することは珍しいことでないが、これが必ずしも成功していなかった点に注目する必要がある。これはノース(1990)が嚆矢的著作で提起した重要な問題であり、彼は制度にはフォーマルなルール(規則や法)とインフォーマルなルール(行動規範や慣行)の存在を示して解明している。彼は、優れたフォーマルなルールを外国から取り入れたとしても、国固有のインフォーマルなルールが慣性を持ち、変化を困難にすることを指摘している(青木, 2001)¹¹³。結果的に借り物のフォーマルルールを執行しても、うまく機能するといえないものになる可能性を示唆している。

このような制度の実効性をめぐる問題は、日本でも既述のように提起されている。日本の場合、独自の制度の仕組みをとっているといえるが、フランスの制度を参考にしたためにノースの指摘した問題から完全に離れたとはいえない。これが日本の現在の制度が狙っている比較可能性のメリットを生まない等、制度の役割が十分に果たされていない状況を説明するかもしれない。その意味で韓国も、同じ形態の問題を抱える可能性が高い。更に、日本の場合は住宅性能表示制度の導入以前から、供給者サイドへの規制やその設計目標を与える性能から一般的に技術的知識の下地に乏しい需要者の立場に向けた検討が行われてきた。韓国の既述研究をみると、韓国において性能論は未だ供給者サイドへの規制やその設計目標を与えることに比重が高い。従って、韓国の場合も実効性の問題に直面する可能性が顕著であると考えられる。こうした点を考慮し本研究では、両国の住宅性能表示制度の枠組みや社会へ展開を比較・検討することで、社会的に住宅性能表示制度の影響を明確にすることができると考える。

¹¹³ 参考文献 95)

1.4 研究の方法及び研究の対象

(1) 理論的アプローチ

韓国における住宅性能表示制度の成立(成立経緯と枠組み、市場の補完など)を明らかにするために主に住宅供給政策の歴史と制度理論の両面からのアプローチを必要とする。第1の歴史的アプローチは、住宅政策のあり方と住宅市場のあり方が相互規定的関係の展開の認識から、住宅市場の形成において大きな役割を果たした韓国の分譲制度の形成を中心に考察を通じて情報非対称性の視点から住宅問題を把握し、住宅性能表示制度の導入の要因を解明する。第2の理論的アプローチは、制度経済学的及び情報経済学的な観点から住宅性能表示制度を法的側面と慣習的側面に拡張し、制度による市場補完と利害関係者の制度の受容を解明する。

(2) 社会調査の方法論的アプローチ

韓国における住宅性能表示制度の成立の解明の充実と、制度の受容をめぐる慣習的側面から解明するために制度の利害関係者の意識及び評価による問題点及び課題を捉え、制度の補完に向けた基本的情報を得る必要がある。制度の利害関係者を対象として認識を実証的に把握するために社会調査の方法として主にアンケート及びヒアリング調査を必要とする。本研究の調査対象と調査方法を表1-7に示す。先ず、制度の成立の解明を充実するためには、住宅性能表示制度をめぐる行政、研究機関、消費者保護院、認定機関を対象に調査を行う。次に住宅性能表示制度の評価及び意識を把握するために、先ず、供給者側は集合住宅供給者(建築請負上位20社)を対象として意識調査を行う。また需要者側は、2つの認定物件の住宅需要者(契約者とモデルハウス訪問者)を対象に意識調査と共に物件のモデルハウスの現場調査を行う。最後に評価書情報の円滑な流通を模索するために不動産情報提供者を対象に意識調査を行う。

表1-7 調査対象と調査方法

調査実施期間		調査対象(アンケート/ヒアリング)	調査方法			備考
年	月・日		アンケート	ヒアリング	現場調査	
2006	7.8 ~ 8.9	韓国の民間集合住宅供給者(18/10)	○	○		第3章
	7.27	韓国住宅協会		○		第2章
2007	5.6	日本の「U」物件(認定物件)と分譲事務室		○	○	第5章
	7.30	韓国の住宅性能表示制度の評価機関(3)		○		第2章
	2007.11.19 ~ 2008.2.11	韓国の「K」物件(認定物件)の契約者(52/2)	○	○		第4章
	1.12 ~ 1.20	韓国の「K」物件(認定物件)のモデルハウス訪問者(34/1) 韓国の「K」物件(認定物件)の供給者及びモデルハウス	○	○	○	
2008	6.25	韓国建設技術研究院(研究機関及び認定機関)		○		第2章
	7.1 ~ 7.4	社団法人韓国不動産情報協会		○		第5章
		国土海洋部住宅建設課(行政)		○		第4章
		韓国の不動産情報提供者会者(0/3)		○		第5章
		韓国消費者院		○		第1章
7.11	韓国の「G」物件(認定物件)のモデルハウス訪問者の住宅性能表示制度の認知度(164/0)	○		○	第5章	
11.30	日韓の住宅性能表示制度の研究者及び実務者のワークショップ(0/4)		○		第2章・第4章	
2009	2.1 ~ 4.30	韓国の不動産情報提供者会者(10/4)	○	○		第5章
	3.20 ~ 3.22	韓国の住宅文化館2ヶ所			○	第2章

(3) 制度の国際的比較アプローチ

韓国の住宅性能表示制度の成立特性、制度の展開等を明らかにしたうえで、制度の補完に向けた知見を得るために住宅性能表示制度が発達している国を比較対照する必要がある。比較対象として日本の住宅性能表示制度は、2000年より施行され、社会的に普及が進んでいる。また、韓国の住宅性能表示制度の仕組みに影響を与えた。韓国と日本の住宅性能表示制度の比較は、まず、制度の成立の特性を比較したうえで、主に韓国と日本の供給者の受容を比較する。そのために先行研究を実施した高井宏之(名城大学教授)の協力を受けて共同研究を行い、日本の供給者の意識調査(2001)と韓国の供給者の意識調査を比較分析し、両国における受容の特徴を明らかにする。また、韓国と日本の住宅性能表示制度の評価書情報の流通を検討・比較し、その特徴を明らかにした。さらに、住宅性能表示制度のあり方の模索のために、日本と韓国の住宅性能表示制度の研究者及び実務者のワークショップを開催(図1-8)し、住宅性能表示制度の役割や今後の課題を探る¹¹⁴。



図1-8 日・韓の住宅性能表示制度の研究者及び実務者のワークショップ(松山大学)

¹¹⁴ 国際ワークショップは都市住宅学会の学術講演会(第16回)の形式で日本の松山大学で開催された。日本と韓国において住宅性能表示制度にかかわった産・学・研の専門家(6人)が参加した。この議事録は参考文献96)で掲載された。

1.5 研究の構成

本研究の構成を図1-9に示す。本研究は序論と結論を含めて、7章より構成されている。第1章の序論では、研究の必要性和理論的枠組みを示したうえで、研究の目的及び課題を説明した。また、既往研究を考察したうえで研究の位置付けを示し、研究の方法及び構成を述べる。第2章から第6章までは、大きく3つの部分に分けられる。第一は、韓国と日本における住宅性能表示制度の成立の経緯・枠組みに基づき、法的側面から市場の補完を解明する部分であり、主に第2章に述べる。第二は、住宅性能表示制度の利害関係者(供給者と需要者)の意識に基づき、慣習的側面から実証的検討を行った部分であり、主に第3章、第4章に述べる。第三は、更なる住宅性能表示制度の普及のために不動産情報提供者の意識調査と日本の受容との比較・検討を通じて、制度の補完に向けた実践・実証的検討を行った部分であり、第5章と第6章に述べる。最後に第7章では、本論から得られた知見を整理して結論を出し、今後の課題を述べる。

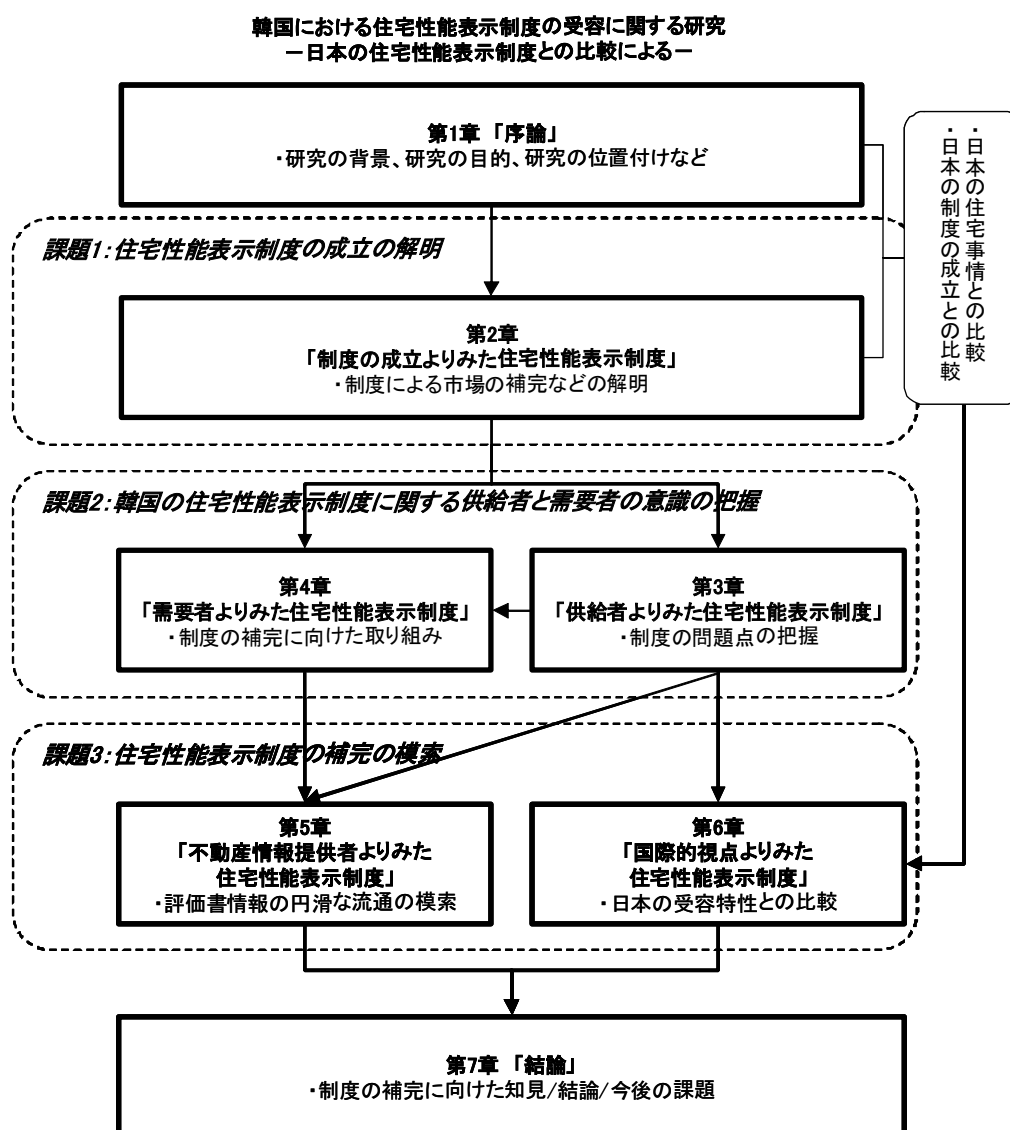


図1-9 論文の構成

■ 参考文献

- 1) KOSIS 国家統計ポータル HP : 国際統計年鑑「都市化率(1970-2015), United Nations「World Urbanization Prospects」, <<http://www.kosis.kr/>>, 統計庁, 2008. 8
- 2) KOSIS 国家統計ポータル HP : 「性比・人口成長率・人口構造など(1970-2015)」, <<http://www.kosis.kr/>>, 統計庁, 2008. 8
- 3) 統計庁 HP:(報道資料)2005 年人口住宅総調査全数集計結果家口・住宅部門(2006. 7)」, <<http://www.nso.go.kr/>>, 統計庁, (参照 2007-6)
- 4) Lim, S.H: 住宅政策半世紀-政治経済環境変化と住宅政策の展開過程, 大韓住宅公社, 2002, pp4-59, 94-96, 252-254, 317-361, (邦題)
- 5) 国土海洋部 HP: 「2004 年度住宅総合計画(2004. 3)」「2005 年度住宅総合計画(2005. 3)」「2006 年度住宅総合計画(2006. 3)」「2007 年度住宅総合計画(2007. 3)」「2008 年度住宅総合計画(2008. 4)」「2009 年度住宅総合計画(2009. 3)」, <<http://www.mltm.go.kr/>>, 国土海洋部, (参照 2009-6)
- 6) KOSIS 国家統計ポータル HP: 「住宅現況」「住宅建設実績」「住宅投資推移」「住居面積別家口」 <<http://kosis.nso.go.kr/>>, 統計庁, (参照 2008-6)
- 7) e-ナラ指標 HP: 「住宅」, <<http://www.index.go.kr/>>, 統計庁, (参照 2008-8)
- 8) 国土研究院: 国土政策 166, 国土研究院, 2008. 2. 25, (邦題)
- 9) 池上博史: よくわかる住宅業界, 日本実業出版社, 2002, pp35
- 10) 国土研究院 HP: 2006 年度住居実態調査-研究報告書(建設交通部, 2007. 4), <<http://www.krihs.re.kr/>>, 国土研究院, (参照 2008-8)
- 11) オンナラ不動産情報総合ポータル HP : 「アパート取引」, <<http://www.onnara.go.kr/>>, 国土海洋部, (参照 2008-8)
- 12) Kim, J.H・他: 住宅政策の回考と展望, 国土開発研究院, 1999, (邦題)
- 13) Lim, J.H・他: 住宅政策論, Buyeonsa, 2008, (邦題)
- 14) 高田光雄: 都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究, 京都大学大学院博士論文, 1991, pp3-39, 77-82, 127-168, 251-255
- 15) 住宅産業研究院: 消費者満足度提高のためのアパート商品開発戦略研究, 2000, (邦題)
- 16) 国土研究院: 国民経済安定のための住宅産業発展方向研究, 2005, pp. 37-63, (邦題)
- 17) 国家満足度指数(NCSI)HP: 産業 NCSI(アパート建設業), 企業 NCSI(アパート建設業), <<http://www.ncsi.or.kr/>>, 韓国生産性本部, (参照 2008-8)
- 18) 国土都市研究院: 研究ブリーフ: 宅地開発地区アパート分譲価と宅地費分析, 韓国土地公社, 2006. 4, (邦題)
- 19) 裴舜錫・他: 住宅消費者保護のための住宅品質保証体系構築方案, 国土研究院, 2005, (邦題)
- 20) 国土交通省住宅局住宅政策課監修: 日本の住宅事情と住生活基本法, ぎょうせい, 2004. 6, pp. 17-55
- 21) 住田昌二: 21 世紀のハウジング, ドメス出版, 2007, pp. 1-39, 106-114
- 22) 足立基浩・大泉英次・橋本卓爾・山田良治: 住宅問題と市場・政策, 日本経済評論社, 2000, pp. 1-21

- 23) 麻生良文：公共経済学，有斐閣，2001（2刷），pp. 17-55, 41-46
- 24) 住環境の計画編集委員会：社会のなかの住宅，彰国社，1988，pp. 31-41
- 25) リチャード・クー・佐々木雅也：なぜ日本は豊かになれないのかー日本の住宅事情からの考察，知的資産創造，2008年10月号，pp. 64-81，野村総合研究所
- 26) 山田良治：土地・持家コンプレックスー日本とイギリスの住宅問題，日本経済評論社，2001，pp. 1-70
- 27) 図解住居学編集委員会編：住まいと社会，彰国社，2005
- 28) 藪下史郎：非対称情報の経済学，pp. 78-148，光文社新書，2006（4刷）
- 29) 井出多加子：情報の非対称性と住宅市場の活性化，都市住宅学 44号，都市住宅学会，2004，pp. 20-24
- 30) 岩下正弘：市場・商品開発・企業競争，同門館，2002（6版）
- 31) 永谷敬三：入門情報の経済学，東洋経済新報社，2002，pp. 87-91
- 32) 日本建築学会編：工業化住宅の構法計画，彰国社，1984，pp. 26-29, 84-85，
- 33) 宮澤健一：制度と情報の経済学，有斐閣，1988
- 34) 松本光平：諸外国の住宅保証制度と性能表示制度、ジュリスト No1159，pp. 38-45，有斐閣，1999. 7. 1
- 35) 上杉啓・三村由夫・坂本功・松本光平：新建築学大系 24 構法計画，彰国社，pp. 3-118
- 36) 吉田倬郎：建築の機能・性能，建築技術，1999. 9，pp. 116-118
- 37) 三村由夫：各種建築物の性能設計マニュアルの意味，建築技術，1999. 9，pp. 119-121
- 38) 延藤安弘：都市住宅供給の計画的な研究，京都大学大学院博士論文，1975，pp. 175-230
- 39) 内田祥哉：現代建築の造られ方，市ヶ谷出版社，2002
- 40) 浅見泰司：住環境 評価方法と理論，東京大学出版社，2001，pp. 3-29, 207-222, 269-291
- 41) 巽和夫：現代ハウジング論，学芸出版社，1986，pp. 1-24, 513-550
- 42) 松本光平：品確法の論点，都市住宅学 44号，pp. 33-37，都市住宅学会，2004
- 43) 服部敦：キャリテル制度（フランスの住宅性能表示制度）について，住宅，pp. 47-49，1998. 8
- 44) 住宅保証機構：住宅と住宅保証制度に関する世界調査について，2006. 3
- 45) 藤澤美恵子・中西正彦・中井検裕：住宅性能表示制度が分譲マンション価格に与える影響と役割，都市住宅学 47号，pp. 83-88，都市住宅学会，2004
- 46) 金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳街：住宅問題講座 9 住宅生産，有斐閣，1970
- 47) 住田昌二・延藤安弘・三宅醇・小泉重信・西村一郎：新建築学体系 14 ハウジング，彰国社，1985
- 48) 住田昌二・西山文庫：西山卯三の住宅・都市論，日本経済評論社，2007
- 49) 巽和夫：現代社会とハウジング，彰国社，1993，pp. 13-30
- 50) DC. North（訳：竹下公視）：制度・制度変化・経済成果，晃洋書房，2004（5刷）
- 51) Bernard Chavance（訳：宇仁宏幸・他）：入門制度経済学，ナカニシヤ出版，2009（2刷）
- 52) 高田光雄：住宅市場と住宅政策，季刊「都市問題研究」第47巻第6号，pp. 43-54，1995. 6
- 53) 国土交通省 HP：21世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について（1998. 9），住宅宅地審議会<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/press/h12/12_0621-0.htm>，2009（参照 2009-8）

- 54) 国土交通省住宅局住宅政策課監修：日本の住宅事情と住生活基本法, ぎょうせい, 2004. 6
- 55) 統計局 HP：日本の住宅・土地-平成 15 年住宅・土地統計調査の解説-統計表 (2006. 5), <<http://www.stat.go.jp/>>, 総務省, 2007. 6
- 56) 青瓦台ブリーフィング HP: われ国の住居実態及び住居サービス水準⑦ (2006. 6. 21), <http://www.president.go.kr/cwd/kr/archive/archive_view.php?meta_id=hotis_real&id=f51850d94e977b30f0f6759b>, 青瓦台, (参照 2007-8)
- 57) Hong, Sung Mok: 性能評価認定制度, 工業化住宅 (国際シンポジウム), 大韓建築学会, pp. 311-325, 1991. 5, (邦題)
- 58) 姜一東：工業化住宅性能表示制度の内容 (シンポジウム), 大韓建築学会, pp. 199-213, 1993. 5, (邦題)
- 59) Park, Heon-Joo: 住宅性能保証制度に関する研究, 国土開発研究院, 1992, (邦題)
- 60) 大韓住宅公社住宅研究所：共同住宅生産技術変遷に関する研究 (中間報告書), 1994, (邦題)
- 61) 韓国建設技術研究院：韓国建設技術研究院 20 年史, 2003, (邦題)
- 62) 大韓住宅公社住宅都市研究院：共同住宅の部位別性能基準作成研究, 1998, (邦題)
- 63) 大韓住宅公社住宅都市研究院：住宅性能表示制度導入可能性検討, 1998, (邦題)
- 64) 韓国建設技術研究院：来美安住居性能指標設定及び評価技法開発, 三星物産 (建設部門), 2003, (邦題)
- 65) 韓国建設技術研究院：共同住宅性能等級表示制度に関する研究, 建設交通部, 2005. 8, (邦題)
- 66) Lee, S. B・他：日本の住宅性能表示制度と示唆点, 大韓住宅公社住宅都市研究院, HURIFOCUS 第 7 号, 2005. 10, (邦題)
- 67) Choi, M. S: 住宅性能等級表示制度の発展方案, 韓国建設産業研究院, 2006, (邦題)
- 68) 日本建築学会編：地球環境建築のすすめ, 彰国社, 2002, pp. 243-245, 267-272
- 69) 日本建築学会編：建築環境マネジメント, 彰国社, 2004, pp. 23-31
- 70) Choi, Jung-Min: 住宅性能表示制度に対する消費者の認知度と要求内容の分析, 大韓建築学会論文集計画系, 199 号, pp. 159-170, 2005. 5, (邦題)
- 71) 日本住宅総合センター：日本の住宅技術の流れと展望-戦後の集合住宅技術を中心として-, 1988
- 72) 建設省建築研究所：住宅性能総合評価システムの開発研究報告書, No87. 1979. 3
- 73) 大平昌男：公団住宅の住宅性能表示制度に関する研究、住宅・都市整備公団住宅都市研究実験所研究報告集 No3, 1985
- 74) 近江・大平：公団住宅の住宅性能表示制度に関する研究 (続)、住宅・都市整備公団住宅都市研究実験所研究報告集 No83, 1986
- 75) 建設省住宅局：分譲マンション性能表示制度検査検討委員会調査検討報告書, 1983
- 76) 松村秀一・田辺新一監修ハウスジャパン・プロジェクト編著：生活価値を創造する 21 世紀型住宅のすがた, 2001. 3, 東洋経済新聞社
- 77) 国土交通省：長期耐用都市型集合住宅の建設・再生技術の開発 (マンション総プロ), 2002. 12
- 78) 鈴木成文：建築論壇-住宅性能表示制度に対する疑問, 建築雑誌 Vol11 5, No145 8, pp. 108-109, 2000. 8

- 79) 古瀬敏：建築論壇-住宅性能表示制度に対する疑問に反論，建築雑誌 Vol111 6, No1469, pp. 52-54, 2001. 3
- 80) 井上勝夫・他：住宅購入時消費者要求と住宅性能表示制度その1・その2, 日本建築学会学術大講演梗概集 D-1, pp. 81-84, 2002
- 81) 井上勝夫・他：住宅購入時消費者要求と住宅性能表示制度その3-5, 日本建築学会学術大講演梗概集 D-1, pp. 41-46, 2003
- 82) 久木章江・他：住宅性能に対する居住者の意識に関する研究その1-5, 日本建築学会学術大講演梗概集 F-1, pp. 1199-1208, 2003
- 83) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する供給者の受容と評価の実態、都市住宅学 39号, pp. 55-60, 都市住宅学会, 2002
- 84) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する需要者の受容と評価の実態、都市住宅学 47号, pp. 95-100, 都市住宅学会, 2004
- 85) 高井宏之・高田光雄:品質法の住宅性能表示制度(共同住宅)供給者・需要者への浸透と評価に関する研究, 第11回研究助成成果報告書, pp. 425-444, 財団法人トステム建材産業振興財団, 2005. 3
- 86) 一棟宏子：消費者の立場からみた住宅の品質確保促進法の現状と課題, 都市住宅学 44号, pp. 15-19, 都市住宅学会, 2004
- 87) 松本光平:品質法の論点, 都市住宅学 44号, pp. 33-37, 都市住宅学会, 2004
- 88) 藤澤美恵子・中西正彦・中井検裕:住宅性能表示制度が分譲マンション価額に与える影響と役割, 都市住宅学 47号, pp. 83-88, 都市住宅学会, 2004
- 89) 榎本敏男:住宅品質法と住宅生産・供給システムへの影響, 都市住宅学 44号, pp. 11-14, 都市住宅学会, 2004
- 90) 松村秀一：住宅性能表示制度が果たすべき役割と問題, 住宅 55(8), pp. 3-6, 日本住宅協会, 2006. 8
- 91) 中城康彦:住宅性能表示制度の更なる普及に向けて, 住宅 55(8), pp. 7-11, 日本住宅協会, 2006. 8
- 92) Valérie Gelezeau(訳:GIL, H. Y):アパート共和国-フランス地理学者がみた韓国のアパート, フマニタス, 2008(5刷), (邦題)
- 93) 河晟奎：住宅政策論, 博英社, 2006(第3全訂), (邦題)
- 94) Choi, M. S: インターネット不動産サービス品質がマーケティング成果に及ぶ影響に関する研究, 建国大学博士論文, 2006, (邦題)
- 95) 青木昌彦：比較制度分析に向けて, NTT 出版, 2003, pp. 1-35
- 96) 総務企画委員会：第16回学術講演会報告(2) ワークショップ報告①「国際ワークショップ：日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題」, 都市住宅学 64号, pp. 62-73 都市住宅学会, 2009
- 97) Pierre Bourdieu(訳:山田鋭夫・渡辺純子)：住宅市場の社会経済学, 籐原書店, 2006
- 100) 松下和夫：環境ガバナンス論, 京都大学学術出版会, 2007, pp. 1-54

第2章 住宅性能表示制度の成立

第2章 住宅性能表示制度の成立

2.1 はじめに

本章では韓国の住宅性能表示制度の成立を考察し、制度の枠組みとその市場の補完の特性を解明することを目的とする。近年の韓国における住宅の商品化の進展に伴い、次の3つの問題を指摘することができる。第1に、住宅事情の階層差や地域差が進んでいる。資本主義社会では需要者の経済力が選択できる住宅の質を規定してしまうために高所得層ほど住宅状態を改善でき、住宅難は低所得層にしわ寄せされることになった。いわゆる、「アフォーダビリティ(負担能力)」問題である。更に住宅商品の高級化やブランド化が進み、社会的に富の象徴、奢侈消費の助長等の問題が現れている。第2に、住宅の公共財的側面が市場機構のなかで欠落している。古典的住宅難は克服されているが、供給者は基本的に営利を目的としているために経営的に有利な特定タイプに集中し、多様性、維持管理や景観等に計画的に十分対応していない。第3に、品質及び価格をめぐる消費者問題が発生している。欠陥問題や価格問題、居住性の不満等のトラブルは、主に需要者に大きな苦痛及び被害を与えている。こうした問題は住宅取得や選択において住宅商品に関する情報が需要者に充分提供されていないことに関係が深い。このことにより品質及び価格に対する需要者側の不信及び不安は高まり、供給者との紛争を増加させており、住宅市場の質を低下させているといえる。

住宅性能表示制度は、主に上記の第3の住宅問題に対応して施行されているといえる。松本(2006)¹によると、住宅の個別性、生産段階での不安定要因、生産に要する時間の長さ、性能や品質を計測することの困難さ、高い価格などの特徴によって、住宅の需要者は住宅を取得する際に、建築物の欠陥(品質のリスク)、契約の不履行(契約リスク)、選択の失敗(選択のリスク)等に直面している。こうした住宅商品をめぐる不確実性を減らすために住宅性能表示制度は品質の情報の開示、即ち、住宅の性能情報を公開させ、需要者保護及び自己責任の原則の下で需要者による住宅選択を図るものである。従って、韓国の住宅性能表示制度の導入要因と制度的枠組みの成立(以下住宅性能表示制度の成立)は、住宅の商品化をめぐる住宅問題に規定されるものであり、この問題がいかなる事情によることかについて解明する必要があり、分譲制度の特徴に注目する必要がある。韓国の分譲制度は住宅市場の問題と住宅政策との関係に照応する累積的な結果だからである²。

研究の方法については、先ず、韓国の住宅政策に関連した文献考察を通じて、韓国の分譲制度を中心にその形成と住宅政策の機能、需要者保護の行政の展開等を解明し、韓国の住宅性能表示制度が置かれた状況(住宅性能表示制度の成立の前提条件)を明らかにした。次に制度の形成の経緯、法律体系及び仕組み等に関連した文献考察に加え、制度の導入時に研究機関(2つの機関)・認定機関(3つの機関)の関係者等のヒアリング調査や資料収集等を行い、住宅性能表示制度の導入要因と制度の仕組みの特徴を解明した。最後にこうした韓国の住宅性能表示制度の成立の特徴を日本との比較・検討を通じて、制度の導入要因、制度の枠組み等の相違点を考察し、両国の市場の補完の特徴を解明する。

¹ 参考文献6)

² 韓国の住宅市場の問題の事情を理解するためには因果関係の単線的で決定論的な認識より原因に対する結果の反作用によって定義される認識(再帰的因果関係)が必要である。

2.2 韓国の住宅の分譲制度

2.2.1 先分譲制度の形成とアパートの普及

(1) 住宅供給に関する規則

現行の分譲制度は「住宅建設促進法(1973-2002)」の下に制定された「住宅供給に関する規則(1978.5 制定)」に主に定められている³。近年「住宅建設促進法」が廃止されたが、「住宅法(2003)」の下で住宅供給に関する規則は存続している。韓国における住宅供給とは、住宅法に規定した事業主体が住宅建設事業計画、あるいは宅地造成事業計画の承認を受け建設した住宅と福利施設を分譲、または賃貸することである。住宅供給に関する規則に従い、住宅及び福利施設の供給を行うとする供給者(事業主体)と、これらを取り受けるとする需要者は、本規則で定めるところに従って行わなければならない。具体的に供給者は入居者募集条件・方法・手続き、入居金の納付方法・時期・手続き、住宅供給契約の方法・手続き等に適合しなければならない。また需要者も、入居者資格・再当籤制限・供給順位等に適合する必要がある。

(2) 先分譲方式と後分譲方式

韓国における分譲方式は先分譲方式と後分譲方式に分けることができる。前者は住宅が完成される以前に分譲する方法で供給者は事業初期段階に入居者からの資金調達を可能とし、建設資金で活用ができる。しかし、需要者にとってリスクが大きくなる。後者は住宅が完成した後に分譲する方法で供給者は自らの資金調達を行わなければならない。供給者にとってリスクが大きくなるが、需要者は完成された住宅を直接確認及び比較することができ、消費者中心の市場形成が期待されるといわれる。先分譲方式は供給者を支援する分譲制度であると言われているが、韓国は民間資金の活用と緊急な住宅不足の解消のために主に先分譲方式の分譲制度を発展させてきた。「住宅供給に関する規則」により基本的に建築工程の10-20%(基準工程)以上から入居者を募集することができる。また、一定の条件を満たせば、着工と当時に分譲も可能である⁴。最近、住宅の量的不足の問題が解消されながら先分譲の基準が強化(1999, 改定)され、建築工程の50-67%以上(全体層数の1/2-2/3以上の躯体工事)となっており、後分譲を支援している。先分譲制度が始まったのは、1966年代中頃のソウルの漢江辺に建設された東部仁村洞団地の「漢江マンション(大韓住宅公社、1970)」から始まったといえる⁵。初めに「見本住宅」の登場や広告等のマーケティング活動が行われた。それ以前までは後分譲方式が主流であったが、漢江マンションの分譲がきっかけで先分譲方式が定着してきたとみられる。また、東部仁村洞団地は、韓国のアパートの普及において先駆的役割を果たしたといわれる⁶。新しい住宅型

³ 1960年代初の住宅公営法(1963. 11. 30 制定)から始まり、大韓住宅公社(1種)地方自治団体(2種)が建設した公営住宅は公開募集を原則として主に無住宅者(や賦金償還可能者)が対象とした。しかし、住宅市場に対する法的・行政力を強化させ、基本的に民間主導的供給体制を志向したものである。1970年初の住宅建設促進法(1972. 12. 30 制定)より住宅概念が民営住宅から国民住宅に変化する。国民住宅は40㎡-85㎡で、無住宅者に1世帯1住宅の原則に公開募集により供給されることとなった。

⁴ 先分譲は、2か所の業体の連帯保証が必要であり、特に着工と当時に分譲は大韓住宅保証株式会社分譲保証が求められる。

⁵ 参考文献8)によると、漢江マンションは先分譲制度の出発点を示している。

⁶ 参考文献9)と10)によると、ソウル市の東部仁村洞には、1960年代中盤より漢江公務員アパート団地(1312戸)、漢江マンション(700戸)と外国人アパート(500戸)が建設され、3千戸の大規模団地が造成された。比較的に高級であり、ミドルクラスに人気があった。また、大規模の団地や供給対象の構成、建築計画等において、

としてアパートは社会的に受け入れられることとなり、政府にアパート中心の持家政策の推進に確信をもたせた契機となったといえる。

(3) アパートの普及

1960年代初に最初の現代的団地である「麻浦アパート(大韓住宅公社, 1962-1964)」が建設されたが、当時の生活様式や住居様式からみると、初期のアパートは一般人になかなか受け入れなかった⁷。また、1960年代中頃の庶民住宅の大量建設政策(第2次経済開発5個年計画1967-1971)によって、ソウル市に「市民アパート」が供給され、アパートは庶民住宅のイメージが強かった⁸。さらに、「ワウ市民アパート」崩壊の事件(1970)⁹が発生し、アパートの構造・技術に対する不安感が高まった。こうしたアパートに対する社会的に否定的意識は、需給ギャップや住居環境の改善のための公共のアパートの普及・推進に共に大きな妨害の要因となった。

しかし、公共はアパートの普及促進のために中高所得層向け分譲アパートの供給に取組んだ。当時、社会指導層という公務員を対象とした公務員アパート(1966)を始め、漢江マンション(大韓住宅公社, 1970)等の建設が推進され一般人の意識が改善していった。また、ソウル市は最初高層アパート団地である「汝矣島示範アパート(12F, 1970)」を建設し、構造的安定性も示した。このような戦略は、1970年以降のソウルの江南開発の礎石となった「盤浦アパート(大韓住宅公社, 1971)」の供給にも適用され、社会的に大きく注目を集め大人気となって、「抽籤制」が行



図2-1 韓国の「麻浦アパート(1962, 左)」と「漢江マンション(1970, 右)」¹⁰

以後の10年間の漢江の江南地域に大量建設されるアパート団地の供給に影響を与えた(GELEZEAU)。また、最初の立式生活を基づく設計され、食寝分離を実現、南方配置、中央温水暖房方式等が導入された(KIM)。

⁷ 参考文献8)によると、1962年-1972年間のソウル地域に総4万戸のアパートが建設されたが、政府の資金不足で庶民住宅建設のための財源支援は自治体に集中されており(公営住宅法, 1963-1972)、大韓住宅公社は政府の財源支援がうけないで中所得層向けの住宅供給に主力した。

⁸ 参考文献8)によると、1969年-1971年、3年間2千棟、総9万戸の建設計画があったが、1970年4月の「ワウアパート崩壊の事件」で中断され、ソウル市内32ヶ所に総426棟16,963戸の市民アパートが建てられた(JANG, 1994)。

⁹ 参考文献11)によると、都心再開事業として行われた市民アパート1969年12月に竣工された「ワウ市民アパート(ソウル市)」が、1970年4月8日の今朝6時頃にコンクリート5層の1棟が崩れ、32名が死亡・39名が重軽傷を負ってしまった(LIM)。また、参考文献9)によると構造欠陥による事故であったが建築行政の問題(不正腐敗)が大きな原因となった。それは、人災にもかかわらず、アパートのそのものの欠陥によることと認識された(GELEZEAU)。参考文献11)によると、(この事件で)低所得層を対象とした庶民のための市民アパートの建設が中断されたと共に、アパート供給政策において低所得層から中所得層への対象転換に影響を与えた。

¹⁰ 写真出所：大韓住宅公社30年史, 大韓住宅公社(1992)

われた¹¹。「漢江マンション」が建設された以降、プレミアムが付くなど、人気が高く、1970年の民間アパート開発を刺激した。さらに、1970年代初の住宅建設促進法等の制度的基盤が構築され、アパート建設が促進された。1970年中盤から大手企業のアパート事業に本格的に参加し低所得層住宅のというアパートイメージの改善に大きな影響を与えた。これは韓国においてアパートに対する社会的意識の大転換を意味し、今日のアパートという住宅型は大都市のみならず地方でも一般化してきたといえる。

このように韓国社会においてアパートという住宅型が大人気となった要因には、産業社会化の過程で既存住宅より利便性や居住性が高かった理由もあるが、他の住宅型より建設・供給に関する制度的整備が速く進んだことに加え、社会的にミドルクラスの安定的な居住様式として定着してきたこと、更に需給の不均衡の中で購入後の住宅価格の上昇に伴う資産形成の効果があったことがあったと考える。従って、韓国においてアパートは、諸国のアパートとは異なる経済・社会的な独自性を持っていることに注意する必要がある。しかしながら、図2-2のように大衆社会化の生産・消費様式と都市化の高密度居住という産業社会化の流れの中に取り込まれた都市及び住宅の急速な変化を象徴的に表している。即ち、新しい住宅による物理的質の向上を示すことができるが、必ずしも適正な都市居住文化が形成や成熟してきたとはいえない。質の時代を迎えた韓国社会は、都市住宅の質に関する価値の問題に直面しているといえる¹²。



図2-2 韓国の盤浦1団地(1971, 左)が現在の建替えの後に超高層化された全景(2008, 右)¹³

¹¹ 参考文献11)によると、1970年代の新ミドルクラスの増加とともに都市において住宅の需要が急増しアパートが大人気となった。また、当時のソウルにおいて分譲アパートの競争率は40-70対1であって高かった。

¹² 参考文献4)と5)によると、住宅の質の検討は、価値の問題を回避することができないため、対象の空間的スケールやこの主体の立場を考慮して質の規定が行われる必要があり、個別的価値(A)と社会的価値(B)の最適化が目標となる。Aは個人的欲求の実現、Bは効率性(住宅の社会資本的機能の整備が目標)と公平性(住宅の社会福祉的機能が目標)の基準により整理することができる。従って、住宅の質の向上とは住宅・住環境の物的・空間的広がりの中で様々な段階における個別的価値及び社会的価値を最適化することである(高田, 1991)。また、既存の家にはいろいろ問題があり、家を建替えた方が合理的だと考えられる理由もあるが、建替えられた家は長く住み続がれてきた家よりも素晴らしく、明らかに高い価値を持っているとは必ずしもいえない。問題は家の側より人の側にあり、家の価値は家と人の関係の中で定義され評価される。人の価値観が変わらなければ、スクラップ・アンド・ビルドを支える社会の仕組みは変わらない。スクラップ・アンド・ビルドから脱出するには、住まい方を育て、家と人との相互の関わりのなかで得られる「居住価値」を実現する必要がある。また、居住価値と共に資産価値が重視されるべきである。資産価値の重視は投資手段より他者(家を住み続ける人、地域社会)の価値を考慮することにつながるからである。異なる価値観との共生を前提とした資産価値は家の価値の重要な要素である(高田, 2009)。

¹³ 写真出所：大韓住宅公社30年史(1992), S社の分譲カタログ(2008)

2.2.2 住宅建設支援財源と住宅政策の機能

(1) 国民住宅基金

先分譲制度が主流となった韓国では、住宅市場において規制が厳格である。先分譲に伴う問題点、即ち、契約不履行、欠陥問題、供給者の倒産、投機問題に対応するために、韓国の行政は分譲制度に深く介入している。需要者のリスク等の問題に対応するために供給者に登録業者制、分譲価格の統制や住宅建設基準等が行われている。また需要者には、無住宅者への住宅供給ができるように入居者の資格が厳しくなり、先分譲制度の悪用を防ぐために投機規制が行われる¹⁴。こうした行政の介入の論理を理解するために、図 2-3 に示したように先分譲制を支える建設資金、即ち、「国民住宅基金(1981)」¹⁵の性格に注目する必要がある。住宅建設促進法の制定以降、住宅建設及び購入資金を支援するために国民住宅基金が助成・投入されてきた。これは公共住宅資金と呼ばれている。韓国ではこれにより支援を受けた分譲住宅や賃貸住宅は公共住宅といわれているが、日本や西欧の公的投資による公共住宅(公営住宅や社会住宅)とは異なる意味である。1980年代末から助成されている国家財源(1989)は、主に公共賃貸住宅の建設支援に使われているが、国民住宅基金の規模に比べても非常に少ない。公共分譲住宅(国民住宅)は殆どが国民住宅基金によるものである¹⁶。

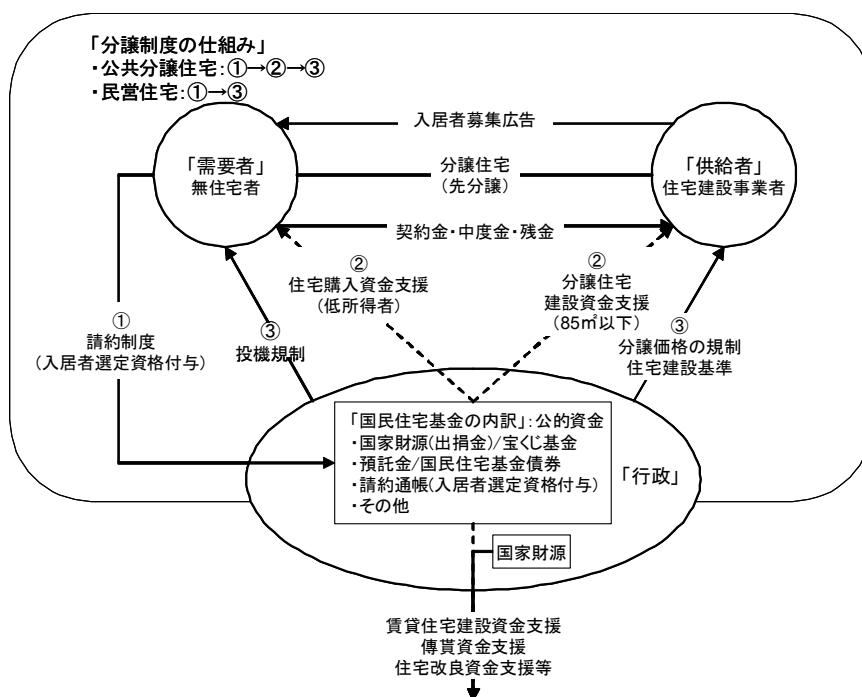


図 2-3 韓国の分譲住宅制度の枠組み

¹⁴ 参考文献 13)によると、無住宅家口とは、実所得とは関係なく、自家(持家)を所有していない全ての賃借家口(世帯)を示す。しかしながら、賃借家口は必ずしも低所得層家口とはいえない側面がある。

¹⁵ 参考文献 13)によると、住宅建設促進法に基づき 1981 年 7 月に設立された公共住宅金融である。

¹⁶ 参考文献 14)の「2006 年度住宅総合計画(2006. 3)」によると、公共(賃貸)住宅 10 万戸、公共(分譲)住宅は 4.1 万戸が支援され建設された。民間住宅(民営住宅)は、32.2 万戸が建設されている。また、2005 年の住宅資金支援の実績をみると、政府財政は 1 兆 1948 億 Won、国民住宅基金は 10 兆 1170 億 Won となっている。

表2-1に示したように国民住宅等(公共事業者)と民間建設中型国民住宅(民間住宅事業者)は、国民住宅基金の支援を受けたものであるが、民営住宅は国民住宅基金の支援をうけないで建設されたものである。現行の分譲制度では、民営住宅も公共住宅と一緒に仕組んでいる。住宅を取得しようとする需要者は、入居者選定資格を付与する請約通帳(請約貯蓄、請約預金、請約賦金等)が必ず必要である。それによって形成された財源は、国民住宅基金に統合されて運用される。無住宅者を対象に85㎡以下の住宅を建設資金の支援と低取得者の購入等を支援するための国民住宅基金は、公的性格にもかかわらず、国の支援は極めて少ない。財政請約通帳預金と住宅債券の比重が大きい。住宅債券も住宅購入者から充当することになるため、殆どが需要者による基金であるといえる。さらに建設資金を供給し早く回収する資金運用方式は、永久賃貸住宅より短期・長期賃貸住宅や分譲住宅の建設を支援することになった¹⁷。

表 2-1 韓国の分譲住宅の類型による入居資格

区分	(先)分譲制度の枠組み		
	国民住宅(国民住宅基金+85㎡以下)=公共(分譲)住宅		民営住宅
住宅類型	国民住宅等	民間建設中型国民住宅	
国民住宅基金の支援	○		X
事業主体	公共	民間	公共・民間
面積制約	85㎡以下	60㎡超過-85㎡以下	X
供給基準	1世帯1住宅 (無住宅世帯主)	1人1住宅	
入居者選定資格付与 (請約制度)	請約貯蓄		.
			請約預金
			請約賦金(85㎡以下)
	住宅請約総合貯蓄		

(2) 住宅政策の機能と公共の役割

国民住宅基金という公的資金を国が執行する形となっているが、国民住宅基金の性格に加え住宅政策の機能を考えると、国家財政が不足な状況において緊急な住宅不足を解消するために民間資本を活用した仕組みである。そのなかで持家政策は、住宅取得において需要者の負担原則が適用された「社会資本形成的機能」から評価されるものである。しかしながら、先分譲制に伴うリスクから需要者保護の措置や無住宅者の優先供給等の分譲制度は「社会福祉的機能」から評価されるものである。このような住宅政策は住宅の量的不足を早く解消させてきたといえるが、主に中高所得者の住宅問題に果たしてきたといえる。1980年代末に国家財政を投入し公共賃貸住宅(永久賃貸住宅)が供給された点を考えると、無住宅者の優先供給の原則や分譲価格の規制は低所得層に向けた住宅政策の社会福祉的機能であろう。

こうした韓国の住宅供給政策は、国家財政による公共賃貸住宅や社会住宅の公共住宅の供給を通じて住宅市場を補完し持家住宅の普及が進んできた先進資本社会の住宅供給政策とは異なる。即ち、韓国の場合には初めから民間資本を通じて持家住宅の普及が進んできたといえる。こ

¹⁷ 短期賃貸住宅は、建設時に賃貸期間が1年で設定された賃貸住宅である。長期賃貸住宅は、5年、10年、30年等が設定された5年以上の賃貸住宅をさす。公共や民間が供給しており、賃貸期間以降には、分譲への転換が可能である。永久賃貸住宅は言葉の通り期間設定がない賃貸住宅であり、日本の公営住宅のようなものである。

うした住宅政策の推進は1960年代初めの誕生した権威的な政府に関連が深い¹⁸。1962年から「経済開発 5 箇年計画」にもとで国家主導の産業化の政策が推進される中で住宅供給政策は 1950年代の救護・福祉的アプローチから産業的アプローチへ転換し住宅の量的不足を解消しようとした¹⁹。韓国の政府の産業経済の重視政策によって住宅政策の公的投資の犠牲をもたらしたが、1970年代初めから民間投資による大量供給のための制度インフラを整備し分譲住宅市場を活性化させながら住宅市場を統制する「国家主義市場体制(LIM, 2002)」²⁰を構築してきたといえる。

韓国における 1965 年から 2005 年までの年度別の住宅建設実績を図 2-4 に示したが、公共による住宅供給の役割を把握するために経済開発計画期間別の住宅供給実績を図 2-5 に示す。図 2-5 の左のグラフは住宅供給の主体による住宅供給の実績であり、公共が 3.6 割合、民間が 6.4 割合を占めている。しかし、公共が建設した永久賃貸住宅は極めて少ない。図 2-5 の右に示したように代表的な公共機関である大韓住宅公社の場合をみると、建設実績で永久賃貸住宅は1.1 割合しか占めていない。短期・長期賃貸住宅は設定賃貸期間が経って分譲に転換されるために厳格にいうと、欧州や日本の社会住宅や公営住宅とは言いにくい²¹。こうした収支打算的な公共の住宅供給は公的投資が住宅市場を補完していないことを意味しており、その意味から韓国の住宅市場は「跛行的市場(HA, 2006)」²²といえることができる。

このように住宅建設を民間投資に依存した韓国の住宅供給政策は大量の住宅建設を可能とした一方、富の分配、低所得層の住宅不安、資本の非生産的活動による経済的負担の増加等、複

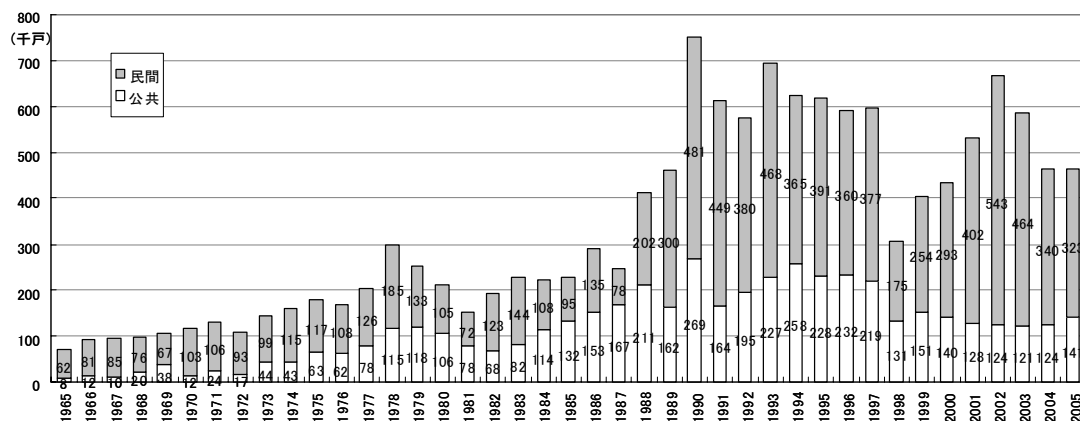


図 2-4 韓国の住宅建設実績(1965-2005)²³

¹⁸ 参考文献 11)によると、1950年代の社会・経済は、南北分断の状況に伴う政治・理念的な葛藤と、商業資本による経済活動が中心となった。しかし、1963年に中央集権的な権威主義政府が誕生し輸出志向的工業化を通じ富国強兵、自主自立などを達成しようとした。

¹⁹ 参考文献 11)によると、このような点は当時の開発途上国が政界銀行の戦略に従う「自助住宅建設方式」を試したのとは相反されることだと指摘されている。第2次経済開発5ヶ年期間(1967-1971)中の住宅部門の政策目標とは住宅建設は民間主導型とするようにして政策はそれを支援して韓国住宅金庫(1967)の設立と住宅債券の発行を通じて住宅部門の財源を作った。税金の減免や住宅建築許可手順の簡素化や住宅資材生産の育成などの支援策を行って民間建設を促進した。

²⁰ 参考文献 11)

²¹ 参考文献 16)

²² 参考文献 16)によると、韓国の住宅政策が市場モデルに基づいたもののためにこれを強調している。

²³ 参考文献 15)を参考して作成した。

合的な社会・経済問題をもたらし、住宅市場や不動産市場の安定が大きな課題となっている。また、アパートによる住居様式再編、住居環境の悪化等があまり重視されなかった。公共は公的投資に代わって民間投資を図り、主に住宅供給において分譲住宅価格の規制、住宅供給の管理等を通じてアフォーダビリティ問題に対応してきたといえる。

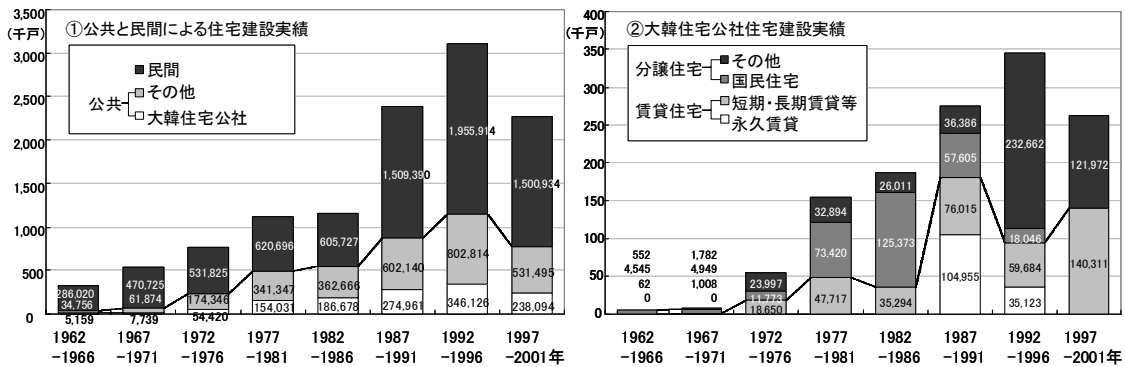


図 2-5 韓国の第 1-8 次経済開発計画期間別の住宅供給実績(1962-2001)²⁴

2.2.3 需要者保護に向けた行政

(1) 分譲価格の規制

韓国における住宅価格の上昇の原因は、需給の不均衡と資本の非生産的活動（投機）が指摘することができるが、前者から後者へ移行した傾向がみられる。住宅価格の上昇の問題は、公共賃貸住宅や社会住宅等が少ない韓国の住宅事情において社会福祉的に重大な問題を意味する²⁵。住宅分譲価格の統制は、公営住宅法(1963年制定)によって最初に導入されたが民間住宅の価格は規制されなかった。初期の住宅建設促進法でも公共資金の支援を受けた住宅に限り規制が行った。民間住宅に向け分譲価格の規制が始まったのが 1970 年代末の分譲価格の高騰にあった。

1960 年代末に各種の開発事業の推進に伴い、物価上昇、経済成長と共に増加した中産層は、余裕資金を不動産に投資する傾向が始まった²⁶。初めに不動産投機が発生し、「不動産投機抑制に関する特別措置法(1967.11)」が制定された。1970 年代の住宅供給建設のための制度整備と産業化が進み、大量の住宅が建設供給され、1970 年末に年間 30 万戸(1978 年)に達した。その状況でアパートの商品を対象とした不動産投機が本格的に始まった。ソウル市の分譲アパートの分譲価格の急騰が社会的問題となった。初めに民間アパートに対する分譲価格の統制が始まっ

²⁴ 参考文献 16)による大韓住宅公社の「住宅統計便覧 2003」を参考し再作成。賃貸住宅には短期(1年)、長期(5年/20年)、永久賃貸、公共賃貸や国民賃貸住宅等があるが、永久賃貸期間を抜いて賃貸期間以後に分譲に転換することができる。1967年から1996年まで建設され、現在ほぼ分譲へ転換が推定される。また、1992年から公共賃貸住宅(5年/10年)と国民賃貸住宅(30年)等が建設されている。

²⁵ 参考文献 11)によると、韓国の公共賃貸住宅は1971年大韓住宅公社のソウルに供給した300戸から始まるが、その実績は1970年中盤まで毎年5000-7000戸に過ぎない。さらに賃貸期間が1年であり、この後、入居者に分譲された。これが1980年初の賃貸住宅育成方案の発表(1982)、賃貸住宅建設促進法の制定(1984.12)、都市永世民住居安定特別対策(永久賃貸住宅の導入, 1989)までの低所得者のための政府の補助による公共賃貸住宅の現実であった。

²⁶ 参考文献 11)

た²⁷。1977年2月の住宅建設促進法の改定を通じ、民間建設住宅に対しても分譲価格の規制が(承認制)が始まった。更に同年に国民住宅に適用した「標準建設費」を民間住宅にも適用することとなった²⁸。供給者は住宅建設促進法によって各種の特恵を受けながら暴利を得ている疑いが高くなった²⁹。

一方、無住宅者に優先的に住宅が供給されるように「国民住宅優先供給に関する規則(1977.8 制定)」が制定されたが、投機が民営住宅まで拡大され、民営住宅も対象とする「住宅供給に関する規則(1978.5 制定)」が制定された。さらに政府は「8.8 不動産対策(1978)」を発表した。以降ソウルの土地や住宅価格が急落し、未分譲のアパート(売残りの物件)が増加し、住宅建設の量も急速に減少した。これは民間金融に依存した韓国の住宅供給体制の矛盾が露呈した事件であるといわれている。しかしながら、分譲価格の統制は分譲価格が不動産市場の価格より低いため、規制にもかかわらず更に住宅を対象とした投機は蔓延した。1997年末に分譲価格の規制が廃止(住宅分譲価原価連動制施行指針廃止 12.30)されるまで規制が緩和されてきたが、規制の連続であったといえる。また、供給者はより利益を得るために分譲価格の規制を統制されていない対象へ住宅事業を拡大した³⁰。

しかし、1998年から分譲価格の自由化は住宅市場の新しい転機をもたらした。韓国は1990年末の経済危機以降、住宅や不動産市場において2つの大きな変化を迎えた。第1には、住宅建設会社が殆ど倒産した一方、資本蓄積してきた大手の財閥系列の建設社に再編された。供給者は本格的にブランド戦略を通じてアパートの商品に仕掛けた。内装材や設備等の高級化や面積の大型化、住棟の外観や団地内の外部空間の充実等、差別化が進んだ。しかしながら、2000年代初に再び分譲価格の高騰の社会的問題が起こった。再度2005年より分譲価格の規制が行われている³¹。第2には、IT技術と不動産情報の融合である。IT技術や情報化の技術の発展により主に不動産価格の情報化が進んだ。また2000年以降PCの普及とともにインターネットの普及が急速に進む中で、インターネットに基づいた多くの不動産情報提供会社が出現した。不動産情報提供会社は不動産仲介会社と協力しネットワークを構築し、全国の物件の取引価格の情報をリアルタイムに供給するようになった。即ち、既存の不動産投機が大衆に広まった。韓国社会において住宅の商品は、資産増殖の手段、投機の対象となったといえる。

²⁷ 参考文献11)によると、1977年のソウル市でアパート開発業者の暴利をせしめる世論が高まり、ソウル市当局はソウル市が建てられたアパートより80-100%、住宅公社アパートより40%が高かったのを発表した。ソウル市は暴利を取り締まり、価格安定及び公正取引法に基づき、価格の上限を設定する方案を検討することをしめた。

²⁸ 参考文献11)によると、1978年初のソウルの分譲価格は480,000Won/坪の水準であったが、5月に500,000Won/坪、7月に700,000Won/坪に急騰した。

²⁹ 参考文献11)によると、当時行政は供給者の住宅事業に参加を促進するために税金減免や建築規制の緩和等を行った。例えば、供給者は付加価値税の10%の免除、アパートの販売に伴う資本利得の25%に該当分しか特別法人税の徴収、専用85㎡以下の小規模アパートの場合は付加価値税の完全免除、供給者の所有の土地にアパートを建設すると、譲渡税の免除、法人税は土地を購入した実価格ではなく分譲視点から鑑定価格を基準とした。

³⁰ 結局、殆どが規制の対象となったが、1980年代の高級連立住宅の開発、組合住宅建設、1990年代の住商複合アパートの建設等は代表的物件である。

³¹ 参考文献13)によると、分譲価上限制の対象を公共宅地内85㎡以下の共同住宅(2005.3)から拡大した(2007.9)。

(2) 住宅建設基準と監理制度等

供給者は住宅建設促進法による「承認」を受けなければならない(住宅法第9条)³²。住宅事業の効率的支援と共に、欠陥問題や瑕疵補修の問題に対する需要者の不安と不満に対応するために国が住宅事業を直接に管理するようになった。主に供給者(住宅建設事業者)の資格、住宅建設基準、監理制度等が整備されてきた。先ず、20戸以上の住宅事業の供給者は住宅建設業登録(住宅開発業体登録制度、1977.12制定)が必要である³³。先分譲に伴う需要者のリスクと分譲価格の規制に伴う品質の低下を防ぐための行政措置として、前者は、主に「住宅建設供給に関する規則(部令)」、後者は「住宅建設基準等に関する規定(大統領令)」や「住宅建設基準等に関する規定(部令)」に定められている。「住宅建設基準等に関する規定(部令)」には、住宅の配置・世帯界壁・構造耐力等に関する住宅建設基準と住宅団地内の付帯施設と福利施設(共用施設)の設置基準、そして住宅の規模と規模別建設比率等が設けられている³⁴。

最近、最低住居基準(建設交通部公告第2004-173号)も定められており、質的指標として示し始めた。また、住宅建設工事は「建設産業基本法」に基づき、建設業者として土木建築工事業又、建築工事業の登録した者が行わなければならない。また、欠陥住宅の問題に対応するために、1994年に住宅建設促進法に監理制度を改めて導入した。従来には「建築法」と「建築士法」によって建築主が任意で監理者を指定する仕組みであったが、監理者の独立性の不足で欠陥住宅の原因となった。そのために、監理者の指定権者を自治体の長として「建築士法」や「建設技術管理法」による監理者を指定することになった(住宅法第24条)³⁵。また、住宅建設事業が完了した場合、自治体の長の使用検査を受けなければならない(住宅法第29条)。使用検査を受けたのは、使用承認・竣工検査及び竣工認可等を意味する。最後に先分譲に伴う国土海洋部長官指定の保険会社や大韓保証株式会社に「住宅保証」が求められている。

(3) 入居者募集公告(以下入居者募集広告)

「住宅供給に関する規則(第8条)」によると、事業主体が入居者を募集する際に公開募集で「入居者募集公告案」等を用意し市長の承認を受けなければならない。市長は分譲する5日前に住宅供給申請者が住宅供給契約締結時に知らせなければならない事項、その他の必要な事項について開示公告した後、別の案内書を作成し住宅供給申請者に交付させることとなる³⁶。それらの内容には事業主体名、施工業者名や、物件情報、入居者へ融資支援、手続き等があり、その以外にも分譲価上限適用住宅の分譲価公開、建築費加算費用の認定を受けた住宅性能表示等が定められている³⁷。図2-6は日刊新聞に載せられた物件の「入居者募集公告」による広告である。

³² 住宅設計と施行過程、住宅の分譲手続き、分譲価格、瑕疵補修等の規定が定められた。

³³ 承認対象は最初には50戸以上の住宅を供給する場合のみに適用されたが、1970年代末の連立住宅の欠陥問題や詐欺分譲等の問題が起こって20戸以上に強化された。

³⁴ 例えば、共同住宅(アパート)は1世帯当たり297㎡以内、造園、団地内道路、保育施設、駐車場基準等が、供給世帯の数や住戸の面積により定められている。

³⁵ 参考文献13)によると300戸未満は、「建築士法」に従う建築士業務申告者と「建設技術管理法」に従う建築監理専門会社や総合監理専門会社、300戸以上は建築監理専門会社や総合監理専門会社を指定することができる。

³⁶ 日刊新聞、自治体のホームページ、建設地域の居住者が見やすい一定な場所に開示公告する。

³⁷ 公開項目には宅地費、工事費、設計費、監理費、付帯費、その他費用がある。

図2-6 日刊新聞に記載された「G物件」の入居者募集広告(認定物件)

광명소하 휴먼시아 C-1,2BL 분양주택 입주자모집

(주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한) AM10:00 입주(1)

광명소하 휴먼시아 C-1,2BL 분양주택 입주자모집

● **분양대상** : C-1, 2BL (총 1,200세대)
● **입주** : AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)
● **분양** : 2008년 6월 30일

주요내용
1. 분양대상: C-1, 2BL (총 1,200세대)
2. 입주: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)
3. 분양: 2008년 6월 30일

입주자모집 안내

- 입주**: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)
- 분양**: 2008년 6월 30일

입주자모집 안내

입주: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)

분양: 2008년 6월 30일

분양안내

분양: 2008년 6월 30일

입주자모집 안내

입주: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)

住宅性能等級의表記

주택의 성능을 나타내는 등급 표기

입주자모집 안내

입주: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)

분양안내

분양: 2008년 6월 30일

입주자모집 안내

입주: AM10:00 (주 차역시간 기준 및 위생안전 확보를 위한)

문의 전화

02-897-3338

2.3 韓国の住宅性能表示制度の導入と枠組み

2.3.1 住宅性能表示制度の導入の要因

(1) 分譲住宅価格の高騰(品質情報の開示の必要性)

1999年から民営住宅に対する分譲価格の自由化で、高度化・多様化のニーズに対応、供給者は品質及び価格競争や技術競争等が期待された。しかし、分譲価格の自由化以降、アパート商品のブランド戦略を通じ高級化や大型化が進み、分譲住宅価格が高騰した。分譲価格の自由化は分譲価格を市場機能に任せ、需要と供給の状況により価格が決定されるようにし、その価格に基づき消費と生産に対する意識決定ができる制度である。しかしながら、供給者は価格算定において原価上昇の要因より分譲周辺の市場価格やブランドの価値等を考慮し分譲価格を決めてきた。1970年代末のように再び供給者が暴利をせしめている疑いが再現された。

住宅市場において市場原理の活用は、供給者と需要者の責任のもとに合理的な価格策定と選択行動が求められる。住宅という商品は、高価の商品なので両者にとってリスクが大きい。供給者の高価格帯の未分譲の物件が増え、供給者の自身と共に住宅業界や経済にも負担となっている。また、高価格にもかかわらず入居後、居住性や品質をめぐる不満及び紛争が増え、必ずしも品質が十分とはいえない。韓国の住宅市場においてアパート商品のブランド化が盛んであることを図2-7に示したが、こうした問題は主に会社の規模やブランドのイメージ、投資価値や資産価値を重視する需要者の住宅選択の行動に責任が少なくない。しかし、需要者の合理的な選択が求められるにもかかわらず、品質に関する情報の流通や供給者から十分に提供されていないために性能情報を提供する社会的な仕組みが必要となったといえる。



図2-7 韓国のアパート商品のブランドとS社の住宅文化館の内部

(2) 居住性をめぐる紛争(性能基準の必要性)

近年、環境部の中央環境紛争調整委員会は建設会社への上下階の遮音問題に対する損害賠償支払いの判決(2003.5.1)を下した。アパートの内部騒音に関する紛争件数が毎年増加している中で、建設会社に層間騒音に対する損害賠償支払いを決定したのであり、関連法令の改定や整備に影響を及ぼし、性能規定の必要性が提起された。また環境部は、シックハウスに関する関心が高まっている中で、全国733世帯の新築共同住宅の室内空気質を測定した結果、有害物質に対する勧奨基準値を充足していなかったことが明らかになって、「新築共同住宅の室内空気質・測定公告制度(2004.5.30)」が施行されることになった。さらに、韓国消費者院の集計資料によると、住宅関連消費者請求件数が増加しており、アパートの商品の被害類型の中で品質関連被害が5割を超えている(2003-2007年)。こうした居住性をめぐる瑕疵や紛争が増加している中で不必要な需要者の不安及び紛争を減らすために、主に居住性に関する基準や規定の整備が求められている。

(3) 良質な住宅ストックの形成の推進(誘導基準の必要性)

韓国の政府は、民間投資の住宅供給体制を構築し、住宅政策の目標を達成しようとしてきた。特に住宅の需要ギャップを緊急に解消するために大規模なアパートの供給を促進し、住宅事業は巨大資本と組織、技術をもつ大手企業に担われた。また、経営的に有利な壁式構造のアパートの供給に集中し、住宅事業は量産効果を得られた³⁸。その結果、需要の多様性に十分対応ができず、経営的な安定や管理水準の維持も十分に図られない等、質的な問題が指摘されてきた。こうした問題が露呈したのが1990年代初から増えてきた建替え事業である。殆ど建替え事業の対象物件は殆ど築20年前後のアパート物件であって、資源浪費や環境問題等をもたらした社会・経済的な問題が深刻になった。今後、地球環境問題や資源問題等によって住宅産業分野にも住宅を長持ちさせることが求められているが、住宅市場において可変性や維持管理性等のような性能は重視されているとはいえない。こうした性能は公共に有益なものであるが、現実的に技術的規制が難しい。市場の選択を重視し、市場機能を果たすための仕掛けが求められているといえる。

2.3.2 制度の仕組みの特徴

(1) 法的体系

本制度の導入は定期国会(第250回)で「住宅法」の改定案が発議(2004.10.22)され、国会の建設交通委員会の審議を経て翌年1月に住宅法の改定法律として公布された。しかし、下位法令等を用意するために、施行時期は1年が経過した日より施行されるようにした。従って、行政は2006年1月より施行を目指し韓国建設技術研究院に共同住宅性能等級制度に関する研究を依頼し、「住宅性能等級認定及び評価」等の具体的な施行対策を準備した。また、2005年8月に初会合を持ち、韓国住宅協会の協力を受け、業界の自体評価及び意見等を収集し、最終案を

³⁸ 参考文献17)によると、韓国のように宅地を高密度で利用しなければならない場合、戸建てより大規模共同住宅が建設されやすくなる。さらに(共同住宅は)需要者によっても選好される。そのような大規模共同住宅の建設は住戸を追加的に増加させるほど住戸当たりの建設コストが減少する「規模の経済」を発生させることと記している

確定した³⁹。韓国の住宅性能表示制度の大きな特徴は、評価対象と評価情報の開示が義務づけられていることである。「住宅の性能」に対して、大統領が決める戸数以上の住宅を供給する事業主体は、指定機関(認定機関)より住宅性能等級の認定を受け、分譲募集公告(住宅供給に関する規則)に表示するようにした「住宅法の第21条2」に基づいている。

住宅性能表示制度の法的体系を図2-8に示したが、住宅法の下位に「住宅建設基準等に関する規定(大統領令)」等で本制度に関する委任事項及びその施行に関する必要な事項が設けられている。本制度は1000世帯以上の住宅を供給する物件に限られて義務付けられるものである。ただし、施行後2年間(2007.12.31まで)は2000戸以上を対象としている。こうしたのは、住宅事業の困難、技術力等の企業間格差を考慮し適用対象を調整した結果である⁴⁰。義務制に対する住宅業体の反対が高かったが、早く制度の普及と定着を望んだ行政に受け入れなかった。また、住宅性能等級の認定基準及び手続き等に対する事項は、「住宅性能等級認定及び管理基準(建設交通部告示第2006-14号)」、「住宅性能等級認定及び管理業務細部運営指針」に定まった。しかし、別途の指定紛争処理機関等を設けず、既存の住宅法上の「瑕疵責任期間」内で発生した瑕疵の責任範囲の紛争に対しては「建築紛争調停委員会」の調停が利用できるようにした。

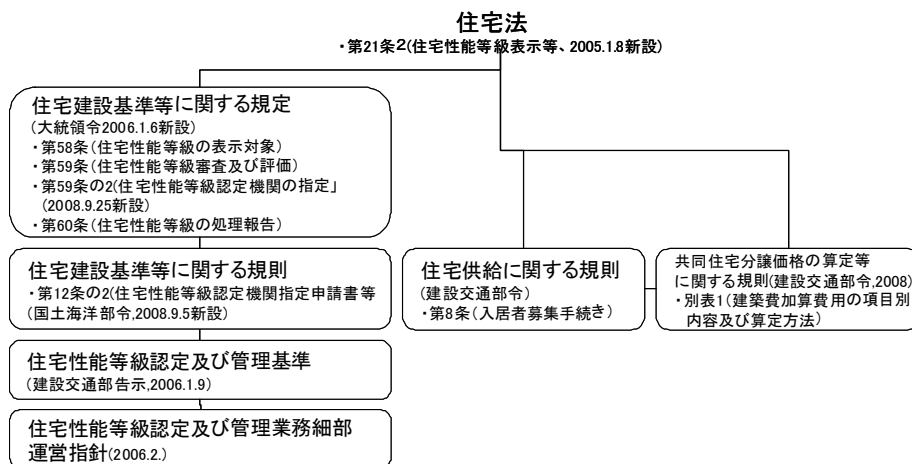


図2-8 韓国の住宅性能表示制度に関する法的体系

(2) 認定のプロセス

韓国の住宅性能表示制度は1000世帯以上の規模の新築住宅は「事業計画承認」を受けた設計図書に基づいて性能等級認定を受け、入居者募集公告の時に等級を表示しなければならない。制度の運用は「建設交通部の住居環境チーム」と「5個の認定機関」によって行っている。認

³⁹ 「韓国住宅協会(1978)」は約70建設会社で構成され、政府に対して住宅事業に係わる不合理な規制等を建議している。韓国住宅協会と認定機関や研究機関の訪問ヒアリング調査によると、住宅性能表示制度の施行前、「韓国住宅協会」主導で大手の建設会社である10社の物件に対する評価を行ったが、ほとんど物件は3-4等級の判定を受けた。このような状況によって等級水準や評価基準・方法などの調整が行われた。

⁴⁰ 制度の導入過程で供給者は任意制を主張したが、制度の普及のために行政により認められなかった。その代わりに行政は、技術水準及び事業規模を考慮し、近年4年間に2000戸以上を供給した住宅事業の件数は約1%(1000戸以上の場合は10%)に過ぎないこと(2001-2004年、韓国住宅協会の内部資料)に着目し最初の義務対象の範囲を決めた。本制度の影響はすべての供給者ではなく、上位の大手建設会社に限られることにした。

表 2-3 韓国の設計住宅性能評価項目と評価基準(2006年基準)

性能事項		等級	等級基準	等級の説明		
1 騒音	1.1 軽量衝撃音	1	$L'nAW \leq 43$	・境界床の軽量衝撃音遮断性能、「L'nAW」:逆A特性加重標準化床衝撃音レベル		
		2	$43 < L'nAW \leq 48$			
		3	$48 < L'nAW \leq 53$			
		4	$53 < L'nAW \leq 58$, 標準床構造			
	1.2 重量衝撃音	1	$L'iFmaxAW \leq 740$	・境界床の重量衝撃音遮断性能「L'iFmax」:逆A特性加重床衝撃音レベル		
		2	$40 < L'iFmaxAW \leq 743$			
		3	$43 < L'iFmaxAW \leq 747$			
		4	$47 < L'iFmaxAW \leq 750$, 標準床構造			
	1.3 トイレ騒音	1	9点以上	・「騒音消滅工法の適用」		
		2	7点以上-8点以下			
		3	5点以上-6点以下			
		4	4点以下			
1.4 境界騒音	1	$58dB \leq Rw+C$	・世帯境界壁の遮音性能「空気伝達音の遮断性能値」(遮音性能や境界壁構造により評価)			
	2	$53dB \leq Rw+C < 58dB$				
	3	$48dB \leq Rw+C < 53dB$				
2 構造	2.1 可変性	1	10%未満	・「専用面積内の耐力壁及び柱の長さ比率」=世帯内部耐力壁及び柱長さ/世帯内部全体壁及び柱長さ		
		2	10%以上-40%未満			
		3	40%以上-70%未満			
		4	70%以上			
	2.2 リモデリング及び維持管理性	2.2.1 専用空間	1	4個項目	・専用空間のリモデリング及び維持管理に関する「設計要素」	
			2	3個項目		
			3	2個項目		
			4	1個項目		
	2.2.2 共用空間	1	9個以上	・共用空間のリモデリング及び維持管理に関する「設計要素」(地下共同施設を代える施設がある場合)		
		2	7-8個項目			
		3	4-6項目以下			
		4	3個項目以下			
2.3 耐久性	1	100年と日常維持管理	・設定された「耐用年数」(物理的寿命)			
	2	50年と日常維持管理				
	3	30年と日常維持管理				
3 環境	3.1 造景	3.1.1 生態面積率	1	50%以上	・「生態面積率」=Σ(空間有形別面積×加重値)/全体面積	
			2	40-50%以上		
			3	30-40%以上		
			4	30%以上		
	3.1.2 自然地盤緑地率	1	25%以上	・「自然地盤緑地率」=自然地盤緑地面積/敷地面積		
		2	20%以上-25%未満			
		3	15%以上-20%未満			
		4	15%未満			
	3.2 日照	1	1.0以上	・「採光率」=Σ(方位別開口比×方位別加重値×有効開口率)		
		2	0.8以上-1.0未満			
		3	0.6以上-0.8未満			
		4	0.6未満			
3.3 室内空気質	3.3.1 室内の汚染物質低放出資材の適用	1	11点以上	・「室内の汚染物質低放出資材の適用」(資材の点数合計)		
		2	8点以上-11点未満			
		3	5点以上-8点未満			
	3.3.2 単位世帯の換気性能	1	高性能外気清浄フィルター及び熱交換機	・「単位世帯の換気設備の設置基準」(換気設備など合計)		
2		高性能外気清浄フィルターや熱交換機				
3.4 エネルギー性能	1	81点以上や建物エネルギー効率1等級	・「総エネルギー削減率」=Σ(単位共同住宅のエネルギー削減率×単位共同住宅の総専用面積)×専用面積			
	2	74点以上-81点未満や建物エネルギー効率2等級				
	3	67点以上-74点未満や建物エネルギー効率3等級				
	4	60点以上-67点未満や建物エネルギー効率4等級				
4 生活環境	4.1 住民共同施設	1	3級基準の1.1倍	・「世帯数別の住民共同施設面積」子供遊び場、敬老室、保育施設、文庫の施設規模基準		
		2	3級基準の1.05倍			
		3	施設別の規模基準			
	4.2 高齢者等の配慮(バリアフリー)	4.2.1 専用部分	1	各評価対象別2個項目以上満足	・専用部分の「バリアフリー設計要素」(評価項目)	
			2	各評価対象別1個項目以上満足		
			3	各評価対象別現行法令の適用		
		4.2.2 共用部分	1	各評価対象別2個項目以上満足	・共用部分の「バリアフリー設計要素」(評価項目)	
			2	各評価対象別1個項目以上満足		
			3	各評価対象別現行法令の適用		
	5 火災消防	5.1 火災消防	感知及び警報設備	1	アナログ感知機、視覚警報機、常時監視システム	・火災感知及び警報に関する「設備基準」
				2	CRT-体受受信機	
				3	法規上の感知、警報、受信設備	
排煙及び避難設備		1	階段室制煙および全層誘導灯	・排煙及び避難に関する「設備・設計要素」		
		2	階段室制煙、複合型誘導灯			
		3	法規上の排煙および避難設備			
耐火性能		1	コンクリート20mm、鉄骨耐火被服10mm	・耐火性能(被服厚さ)		
		2	コンクリート10m、鉄骨耐火被服5mm			
		3	法規上の耐火性能			

定の申請者が評価基準及び方法によって「予備評価」を実施し「認定機関」がこの予備評価と根拠資料に基づいて確認・評価する。この期間は申請者の申し込みの受付日から20日以内とする。

(3) 性能等級項目の構成と評価指標の設定形態

性能評価の項目は設計性能を対象として「騒音」・「構造」・「環境」・「生活環境」・「火災消防等級」等の5部門から構成され14範疇の20事項を含んでいる。そして、各表示事項に従って3あるいは4の評価等級が設定された。性能規定の形態と「仕様規定」の形態の2種に分かれる。性能規定の形態は正確な性能を定量的に算出できる場合に適用し、仕様規定の形態は定量的に表示することができない場合、あるいは難しい場合に定性的指標を並べて適用した項目数を基準にして項目別の加重値を与えて合算された点数を基準とした。

表2-4 日本の設計住宅性能評価項目と表示方法(共同住宅用, 2007年基準)

分野	事項	表示方法	住棟	各住戸	必須	選択
1.構造の安定	1-1耐震等級:構造躯体の倒壊等防止	1-3等級	○	・	○	・
	1-2耐震等級:構造躯体の損傷防止	1-3等級	○	・	○	・
	1-3その他:地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止	項目チェック	○	・	○	・
	1-4その他:耐風等級:構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止	1-2等級	○	・	○	・
	1-5耐積雪等級:構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止	1-2等級	○	・	○	・
	1-6地盤又は杭の許容支持力等及び設定方法	項目チェック・記入	○	・	○	・
	1-7基礎の構造方法及び形式等	項目チェック・記入	○	・	○	・
2.火災時の安全	2-1感知警報装置設置等級:自住戸の火災時	1-4等級	・	○	○	・
	2-2感知警報装置設置等級:他住戸の火災時	1-4等級	・	○	○	・
	2-3避難安全対策:他住戸等火災時・共用廊下	項目チェック、1-3等級	・	○	○	・
	2-4脱出対策:火災時	項目チェック・記入	・	○	○	・
	2-5耐火等級:延焼の恐れのある部分(開口部)	1-3等級	○	・	○	・
	2-6耐火等級:延焼の恐れのある部分(開口部以外)	1-4等級	○	・	○	・
	2-7耐火等級:界壁及び界床	1-4等級	・	○	○	・
3.劣化の軽減	3-1劣化対策等級:構造躯体等	1-3等級	○	・	○	・
4.維持管理・更新への配慮	4-1維持管理対策等級:専用配管	1-3等級	・	○	○	・
	4-2維持管理対策等級:共用配管	1-3等級	○	○	○	・
	4-3更新対策(共用排水管)	1-3等級、チェック	○	・	○	・
	4-4更新対策(住戸専用部)	項目チェック・記入	・	・	○	・
5.温熱環境	5-1省エネルギー対策等級	1-4等級	・	○	○	・
6.空気環境	6-1ホルムアルデヒド対策:内装及び天井裏	項目チェック、1-3,1-2等級	・	○	○	・
	6-2換気対策	項目チェック・記入	・	○	○	・
	6-3室内空気中の化学物質の濃度等	項目記入	・	○	・	○
7.光・視環境	7-1単純開口率	項目記入	・	○	○	・
	7-2方位別開口比	項目記入	・	○	・	○
8.音環境	8-1重量床衝撃音対策	1-5等級又項目チェック	・	○	・	○
	8-2軽量床衝撃音対策	1-5等級又項目チェック	・	○	・	○
	8-3透過損失等級:界壁	1-4等級	・	○	・	○
	8-4透過損失等級:外壁開口部	1-3等級	・	○	・	○
9.高齢者等への配慮	9-1高齢者等配慮対策等級:専用部分	1-5等級	・	○	○	・
	9-2高齢者等の配慮対策等級:共用部分	1-5等級	・	○	○	・
10.防犯	10-1開口部の侵入防止対策	項目チェック	・	○	○	・

2.4 日本と韓国の住宅性能表示制度の成立の比較

2.4.1 制度導入の要因

日本と韓国における住宅政策及び住宅事情等を比較すると、いくつかの相対的特徴を取り出すことができる。日本は「公共主導型」、韓国は「民間主導型」の住宅供給体制を構築し、住宅政策の機能を果たす手段も日本は「直接的手段」、韓国は「間接的手段」が中心であった。そのような政策の流れの中で、住宅産業化、即ち、商品化や民間化という視点から主な特徴をとらえると、「住宅類型：戸建住宅(日)とアパート(韓)」「住宅構造方式：木造軸組(日)とRC壁式構造(韓)」「住宅生産者：中小規模業者(日)と建設会社(韓)」「住宅供給者：ディベロッパー(日)と大手の建設会社(韓)」「住宅商品の特徵：個別性(日)と共通性(韓)」「住宅の資産価値：下がる(日)と上がる(韓)」等の相違がみられる。

韓国の場合は、住宅性能表示制度導入の要因として分譲価格の高騰、居住性をめぐる紛争等を挙げたが、日本の場合は、日本の新築住宅市場の特徴、欠陥住宅の問題等が挙げられている⁴¹。特に阪神・淡路大震災の時に明らかになった欠陥住宅問題は、住宅の商品化の進展に伴う典型的な社会的な住宅問題である。阪神淡路大震災の神戸市東灘区西部での木造住宅被害状況をみると、施工の中間検査が行われる住宅金融公庫融資住宅・性能保証住宅の被害が少なかった⁴²。また、日弁連が主宰する欠陥住宅110番の集計結果によると、1996年の相談総数が685件から1998年には1000件を超えている⁴³。工法別には木造軸組工法が多く、入手形態別には注文住宅がほぼ5割に達しているが、東京・大阪圏では注文住宅よりも建売・分譲住宅の欠陥のほうが上回っていた。日本の場合は、欠陥住宅の防止と、建築基準法以上の高い性能への需要者のニーズに対応するための社会的仕組みが求められた。そのように異なる様相の住宅の商品化の進展の中で、日本は阪神淡路大震災の教訓、欠陥住宅の紛争等が、韓国は分譲価格の高騰、性能瑕疵の紛争等が問題になって、住宅性能表示制度の導入の主な背景となっているといえる。

2.4.2 法的体系と仕組み

(1) 法的体系

日本の制度は「住宅の品質確保の促進等に関する法律(品確法、1999.6)」に基づいた制度であり、「日本住宅性能表示基準」によって表示すべき事項と評価を受けることができるようになった⁴⁴。韓国の制度は「住宅法の第21条2(2005.1.8)」に基づいた制度であり、適用対象を規定した「住宅建設基準に関する規定」と「住宅性能等級及び管理基準」に基づいて評価を受けることができるようになった。日本の品確法では住宅紛争処理体制機関の設置と瑕疵担保責任の10年義務付けが設けられているが、韓国の場合は特に設けておらず従来の住宅法の規定に沿っている。こうした両国の住宅性能表示制度の法的体系を表2-4に示す。

⁴¹ 参考文献23)

⁴² 阪神淡路大震災復興誌 (vol16, 2000)

⁴³ 参考文献24)

⁴⁴ 参考文献25)によると、日本において制度の創設のねらいは、次の3点である。①消費者による住宅の性能の相互比較を可能にする(第一次的期待)。②性能評価結果の信頼性を向上する(第二次的期待)。③評価書の表示を契約内容とすることにより表示性能を実現する(第三次的期待)

表 2-4 日本と韓国の住宅性能表示制度に関する法的体系

日本	韓国
「住宅の品質確保の促進等に関する法律(1999.6制定)」 第1章 日本住宅性能表示基準 第2章 住宅性能評価 第3章 住宅型式性能認定等 第4章 特別評価方法認定 第5章 住宅に係る紛争の処理体制	「住宅法」 第3章 住宅の建設等 第2節 住宅建設事業の施行 第21条2(住宅性能等級の表示等、2005.1.8新設)
「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令」 (政令第63号,2000.3.15)	「住宅建設基準等に関する規定」(大統領令) 第7章 住宅性能等級の表示(2006.1.6新設) 第58条(住宅性能等級の表示対象) 第59条(住宅性能等級審査及び評価) 第60条(住宅性能等級の処理報告)
「住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則」 (建設省令第20号,2000.3.13制定) 第2章 住宅性能評価 第2章 住宅型式性能認定等 第3章 特別評価方法認定 第4章 住宅に係る紛争の処理体制	「住宅建設基準等に関する規則」(国土海洋部令) ・第12条の2(住宅性能等級認定機関指定申請書, 2008.9.5新設)
「日本住宅性能表示制度基準」 (建設省告示第1652号,2000.7.19制定)	「住宅性能等級認定及び管理基準」(建設交通部告示,2006.1.9制定) 「住宅性能等級認定及び管理業務細部運営指針」(建設交通部指針,2006.2制定)

表 2-5 日本と韓国の住宅性能表示制度の概要⁴⁵

区分	日本	韓国
名称	住宅性能表示制度	住宅性能等級表示制度
根拠法	住宅の品質確保の促進等に関する法律	住宅法
施行日	2000.4.1	2006.1.9
制度の管理	国土交通省	建設交通部
制度の性格	任意制	義務制(1000戸以上物件のみ)
対象	新築・既存の住宅	新築の住宅(共同住宅)
(新築)表示項目	10分野32事項(2006年改正)	5部門14範疇20項目
表示方式	側定値の記述及び有無の表示、等級表示(最低水準1等級)	等級表示(最高水準1等級)
第3者評価機関	指定住宅性能評価機関	住宅性能等級認定機関(5ヶ機関)*
評価方法	設計(新築)・建設段階(新築と既存)	設計段階(新築)
評価書の種類	(新築住宅の設計・建設、既存住宅)3種類の住宅性能評価書及び特別なマーク表示	住宅性能等級認定書
評価項目の性格	必須及び選択事項	必須事項
指定紛争処理機関	指定住宅紛争処理機関	なし
関連制度	住宅型式性能認定、型式住宅部分等製造者の認証、特別評価方法認定等	なし
普及の対策	指定紛争処理機関の利用及び地震保険料の優遇(建設評価のみ)、民間金融の住宅ローンの優遇	公共発注住宅の取得を勧奨、基本建築費の4%加算

⁴⁵ 「*」：最近、韓国建設技術研究院、大韓住宅公社、韓国施設安全公団、韓国鑑定院の4つ機関になった。

(2) 制度の仕組みと普及

表2-5は、日本と韓国の住宅性能表示制度の仕組みを示したものである。これをみると、日本の制度は、契約自由の原則を基本とした任意制であり、新築や既存(2002.12.17施行)住宅(一戸建住宅・共同住宅)を対象にし、供給者が第三者機関による住宅性能表示を求める場合に統一的な基準に従う客観的な評価(設計や建設段階)を行う体制を整備するものである。また、指定住宅紛争処理機関を設置し、建設段階の評価を受ければ、紛争を迅速に解消できるようにしており、評価書の交付はこの内容が契約したこととみなすことになる。その他に標準的設計(型式)により建設される住宅やそのうち規格化されたものに対して合理的な評価を行うために、住宅型式性能認定、特別評価方法認定等を設け、住宅供給者及び部品製造者に配慮した。反面韓国の場合は、施行令に定められた戸数以上の住宅を供給する事業主体が指定認定機関によって住宅性能等級の認定を受け、分譲募集公告に掲載することを義務付けているものである⁴⁶。ただし、新築住宅の設計段階の評価しか設けられていない。また、評価書の内容が法律上で保証されるものではない。両国における制度の運用や仕組みの差異は、ある程度住宅事情及び住宅政策の違いを背景にしているが、既に1973年度から「工業化住宅性能認定制度」が行われていた日本に比べて、韓国の歴史は浅い事情がこの背景に見られる。

一方、制度の普及促進については、日本と韓国の認定実績を各々の図2-9、図2-10に示す。先ず日本の場合は、制度の施行後直ちに「住宅性能表示制度普及推進アクションプログラム」を立案・実施したり、需要者に向け「住宅性能表示制度アンケート調査」や「ガイドブック」を発行したりしており、住宅性能評価機関等連絡協議会(住宅性能評価・表示協)を設置し円滑な運用を図っている。制度の利用は供給者の任意であるが、設計評価書交付実績は2000年度

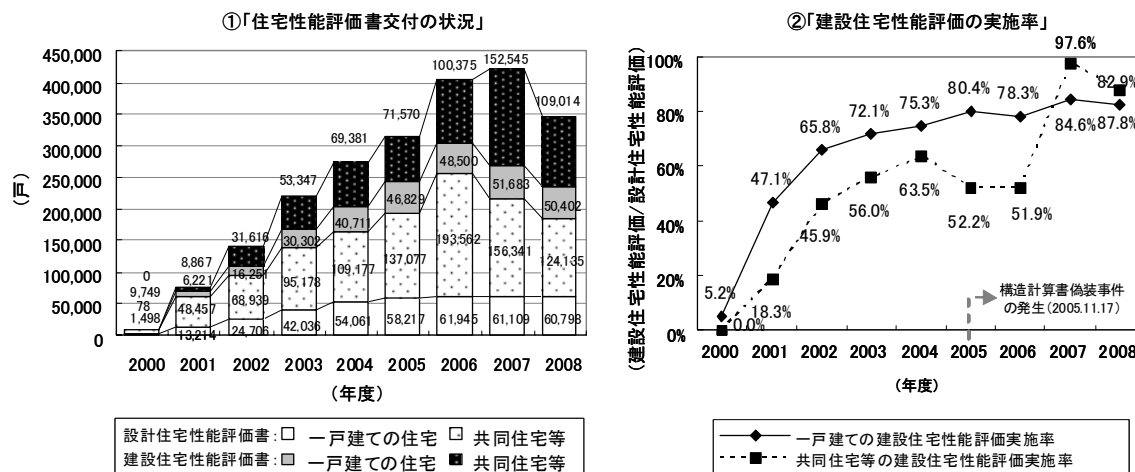


図2-9 日本の住宅性能表示制度の普及推移⁴⁷

⁴⁶ 参考文献23)によると、住宅性能表示の強制は契約自由の原則に大前提に反することとなり、一定額の評価費用がかかるため、選択有無にかかわらず需要者に負担を強いることになる問題もあると指摘されている

⁴⁷ 参考文献26)の住宅性能評価・表示協会の資料を参考し作成。

11,247戸から2006年度255,507戸まで毎年少しずつ増え、普及が進みつつある⁴⁸。最近、「構造計算書偽装物件⁴⁹」により関心が高まり、特に建設住宅性能評価書の交付が増加した。しかし、偽装物件に設計住宅性能評価書の交付があったとの報告があり(2005.12.7,国土交通省)、住宅性能評価機関に対する管理・監督が課題になっている。

一方、韓国の場合、未だ初期段階であり、義務付けの対象が1000戸以下に下がる2008年度から本格化することと考えられたが、認定実績が極めて少なかった。従って行政は、普及促進のために「インセンティブ」を行っている。現在、「分譲価格の上制限」の住宅市場で任意や義務で住宅性能制度の評価を受け、住宅性能等級評価で総160点中の80-95点以上となると、基本建築費の1-4%を加算することができる。その影響で認定物件が増えているが、制度の普及が義務制やインセンティブに依存する傾向がみられる。

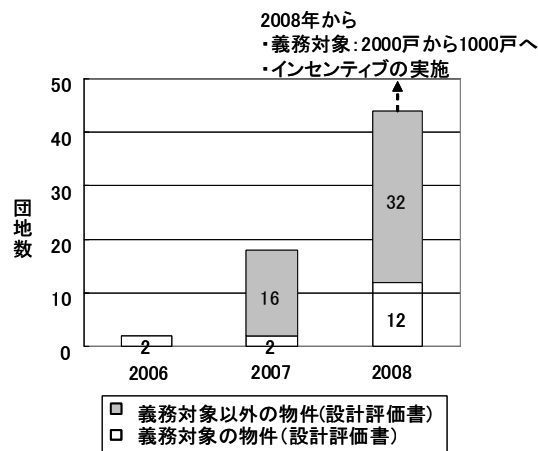


図2-10 韓国の認定実績⁵⁰

2.4.3 性能項目及び評価基準

両国の設計住宅性能評価の基準をみると、「性能の項目」、「表示方法」と「評価方法」において差異が見られた。先ず、性能の項目については、日本の場合、初めは5つの性能表示事項の設定の考え方等⁵¹に基づいた「9分野29項目」が必須と選択事項に分けて表示されたが、現在

⁴⁸ 参考文献21)によると、2004年の新築住宅における住宅性能表示制度の実施率は14%であるが、住生活基本法の住生活基本計画(全国計画)では、実施率50%以上を目標とする方向で検討中である。

⁴⁹ 参考文献27)によると、2005年11月17日に発覚された「構造計算書偽装事件」は、設計事務室、建設会社、ディベロッパー等が関連された欠陥住宅の事件であって、建築基準法や建築士法が改正される及び、社会的に大きく波長を引き起こした。偽装又は誤りが判明した110件(2006.3.31基準)のうち工事中・未着工のもの、精査中のものなど22を除く88件のうち、建築基準法が定める構造安全性の最低基準(保有水平耐力比0.5未満)を満たさないものが75件であった。被害対象建物には戸建て、分譲マンションやホテルがあり、ほとんど補強及び解体が不可欠なこととなって、分譲マンションの被害が広がった。需要者の資産・精神的な被害のみならず、住宅市場に対する信頼感についても深く傷つけた。

⁵⁰ 参考物件29)を参考し作成

⁵¹ 参考文献22)では「評価のための技術が確立され、広く利用できること」、「設計段階での評価が可能なものとする」、「外見からでは容易に判断しにくい事項を優先すること」、「居住者が容易に変更できる設備機器等は原則として対象としないこと」、「客観的な評価が難しい事項は対象としない」と記されている。また、表示事項や評価に関する理解、施工の検査に役立つため、基本的な考え方についても記されている。

は改正を通じて「10部門32項目(2006.4改正)」になっている(表2-4)⁵²。韓国の場合には全て必須事項であり、「5部門の14範疇20項目」になっている。選ばれた性能事項の特徴をみると、日本の場合は、地震が多発する地理的・住居文化の特性を反映し建物の安定・安全に関する項目が定められているが、音に関する項目は選択にしている。反面韓国の場合、構造的な建物の



「住環境の5つの基本理念の視点(佐藤・浅見)より分類」

区分	日本の表示項目数	韓国の表示項目数
安全性*	13(44.8%)	3(15.0%)
保健性**	10(34.5%)	7(35.0%)
利便性***	2(6.9%)	3(15.0%)
快適性****	0(0%)	2(10.0%)
持続可能性*****	4(13.8%)	5(25.0%)

図2-11 日本と韓国の住宅性能表示制度の表示項目(共同住宅部門)

⁵² 参考文献30)と31)によると、日本は制度の制定年から2006年まで多数の改正が行われており、室内空気中の化学物質の濃度の測定追加(2001.8.1)、防犯に関することの追加(2005.9.14)、省エネルギー基準及び消防法の改正に伴う改正(2006.3.27)、更新対策や免震構造の追加(2006.9.25)等を挙げることができる。

安定性に関する項目はあまり含まれずに長期耐用性と団地内の外部環境、住民共同施設に関する項目を盛り込んでいる。これらの項目選定には、技術的制御として活用する行政のニーズと韓国のアパートの計画的特徴が反映されたと考えられる。

次に住宅性能評価書中の表示方法については、日本の場合、ランクに分けて等級（最低水準が1等級）、有・無や数値を表すという方法で性能が表示されている。反面韓国の場合、ランクを分けだけで（最高水準が1等級）表示されており、最高水準等級は現在より5-10年後の技術開発及び状況を考慮し設定されている。なお表示する等級は、団地内の最低性能を基準にした。最後に評価方法については、日本の場合は性能を定量的に導出できるかによって「性能規定」の形態と「仕様規定」の形態の2種に分かれているが、特に仕様規定の形態の中では定量的に表示することができない場合、あるいは難しい場合には、有・無、数値をそのまま表示している。反面韓国の場合、定性的指標を並べ、この該当する数を加算したり、指標別の加重値を与えて合算したりして評価している。例えば、可変性、修理の容易性、高齢者への配慮、室内空気質、トイレ騒音項目等がこれにあたる。

また、図2-11は両国の表示項目と関連項目を比較・整理したものである。両国の性能表示項目を「住環境の5つの基本理念(佐藤・浅見, 2001)⁵³」の視点からみると、日本は住棟の性能に注目し安全性と保健性に関する項目が多く、更に近年新しく定められた防犯項目も安全性と関連がある。韓国は、団地まで視野に入れ快適性に関する項目も定められている。また、住環境水準の視点からみると、日本は住環境の基礎的な水準となる基礎水準に、韓国は基礎的な水準に加え、良好な住環境の形成となる誘導水準に関する項目が多くみられており、両国における住宅事情と分譲マンションの計画及び設計の事情を各々反映していると考えられる。一方、表示方法と評価方法について日本は正確さを、韓国は分かりやすさを追求している。評価書での表示方法について日本の場合は、等級表示だけではなく数値や有・無を表示するため、等級しか表示しない韓国の場合より複雑である。また両国の評価方法は定量的な評価に基づく性能規定及び仕様規定の形態が併用されており、特に韓国の制度は一部の項目に対し定性的評価も行われている。

2.4.4 制度の枠組みと住宅市場の補完

(1) 欠陥と分譲価格の高騰の問題の性格

両国において制度導入の主な背景になった欠陥住宅と分譲住宅価格の高騰に関する問題は、次の三つの複合作用(宮澤, 1988)⁵⁴に関係が深い。①商品の性能・安全性等、情報の不完全性は欠陥(や価格)に関する不確実性をもたらし、そのリスクが取引の過程で予知されないまま、市場価格が決定される可能性が高くなる。②このような価格の動きは、価格をめやすに行動する供給者行動及び需要者行動のインセンティブを歪める。③これらの事情は取引の交渉対等性の喪失をもたらし、力の強い側に有利な価格づけを可能にし、特に情報をより多く持つ者は優位に立つ。こうした局面より両国において各々問題がもたらすリスクの特徴や問題の解決のため

⁵³ 参考文献 32)

⁵⁴ 参考文献 33)

の着目等が市場の補完に影響を与えたと考えられる。

(2) 住宅市場の補完の特徴

上記の問題の性格に基づき、両国の制度の仕組みをとらえると、両国は住宅に関する性能情報の収集や情報の質の確保等にかかわるコストの負担を軽減させるために法律に基づき、全国の共通のルールをつくったが、日本は「供給者の責任」が、韓国は「需要者の責任」が問われる環境を整備したと考えられる。先ず、日本の欠陥住宅をめぐる問題は、品質に関する情報の信頼性が重要となり、既存の責任ルールの見直しが求められる(宮澤, 1988)⁵⁵。そのため、日本の住宅性能表示制度には、責任発生の要件を欠陥存在に伴い、生産者に無過失責任を求める見方が働いており、表示性能の信頼性を担保している。従って、主に安全性を重視しながら、品確法で評価書と契約上の関係が明確に定められており、第三者の機関による設計・建設段階の評価や指定紛争処理機関による紛争対策等が設けられている。さらに、この仕組みの任意制でも欠陥をめぐる不確実性が解消されることとなる。しかしながら、性能の相互比較の役割には疑問が残る。

一方、韓国の分譲価格の高騰をめぐる問題は、質に対する適正価格に関する問題であるが、品質の相違は複雑であるため、現実に制度的に補完は容易ではない。特に韓国の住宅事情上、欠陥問題は日本に比べあまり深刻なことでないため、需要者の選択失敗の予防が求められる。その意味で韓国の住宅性能表示制度には、むしろ住宅の選択際に需要者の自己責任が問われる見方が働いているといえる。即ち、分譲価格の判断基準が求められる状況で性能による比較評価を与えるものである。単なる情報公示の効果を期待すれば、第三者の機関による設計段階の評価で信頼性を確保することができるが、評価情報のアクセスの容易性が重要となるため、義務制は不可欠であると考えられる。しかし、責任のルールや建設段階評価、紛争処理機関のような制度的に補完が行われないため、日本のものより信頼性は高いものでない。以上より両国における住宅性能表示制度の成立特性を表2-6に示す。

表2-6 日本と韓国における住宅性能表示制度の住宅市場の補完の特徴

		区分	日本	韓国
制度の成立特性	問題性格	住宅市場の状況	非対称性の情報下の市場(市場機能の不全)	
		主な問題	欠陥住宅	分譲価格の高騰
		主なリスクの特徴	安全のリスク	費用のリスク
		問題解決の主な着目点	責任ルール及び保証 適正品質	性能情報の公示 適正価格
	市場の補完	住宅性能表示の共通ルール	法律による	
		住宅性能情報の信頼性	第3者評価機関 設計/建設段階の評価 無過失責任 紛争処理機関	第3者評価機関 設計段階の評価
		住宅性能情報の相互比較	任意制	義務制

⁵⁵ 参考文献33)

2.5 本章のまとめ

本章では韓国の住宅性能表示制度の成立の特徴に対して以下の点を明らかにした。

(1) 韓国の住宅性能表示制度の成立の前提条件(住宅問題の特徴)

1960年代初めから権威主義国家主導の発展戦略に従い、経済開発5ヵ年計画によって国家財政を産業近代化に優先的に配分することになった。住宅部門に対する公的投資の代わりに民間投資を促進するために1970年代初めに民間投資をベースとした制度インフラ(住宅建設促進法, 1972 制定)を構築した。しかし、急進的都市化や高度の経済成長の進行に伴う顕著な需給ギャップの発生と財源問題が住宅投資にしわ寄せされる結果、住宅商品を媒体として不動産投機が漫然し、住宅価格の高騰等、1970年末に初めてアフォーダビリティ問題(第1側面)が社会問題となった。このような問題に応じる住宅政策の選択は、公的投資ではなく、間接的手段による市場の介入であった。民間投資の市場的発展に伴う問題に対して、民間分譲価格の統制(住宅供給に関する規則, 1978 制定)、住宅供給プロセスの規制、公的資金の助成(国民住宅基金, 1981)等の分譲制度を確立し、住宅政策の社会福祉的機能を果たした。更に経済と政治の複雑な関係の中で住宅政策の市場志向的アプローチは、緊急な量の不足の問題を解消してきたが、住宅市場においてアフォーダビリティ問題が顕在となった。このような住宅政策と住宅市場の展開から派生した問題は住宅の公共性の欠如(第2側面)である。国家や自治体は財政資金の投入が少なかった状況の中で公共も主に市場ベースに基づく住宅供給の役割を果たしてきた。また、住宅需給の問題は自助努力や自力開発によって解決するという基本的政策的スタンスは主に持家を供給・取得を支援・促進する政策が中心となり、新都市開発は言うまでもなく都心の再開発・建替え事業の推進の大きな役割を果たしてきた。こうした住宅建設を含む建築・開発行為の規制(建築不自由の原則)と緩和は民間投資育成に加え景気対策や景気調整の機能を果たし、住宅政策の不公平性、非一貫性、臨機応変性の傾向を持っていくことになった。住宅は個別の私的財であると同時に社会的な公共財の位置に置かれるのであるが、こうした韓国の住宅政策や住宅市場の制度的状況において住宅を公共財として捉える意識は社会的に形成されにくくて遅くなったといえる。

(2) 韓国の住宅性能表示制度の導入の要因と制度の枠組みの特徴

1999年の分譲価格の自由化以降、分譲価格の高騰(アフォーダビリティ問題)、居住性をめぐるトラブル(消費者保護や自己責任)、良質の住宅を形成する必要性(公共財性の確保)が高まり、特に分譲価格の問題は制度の導入において直接的な要因となっている。この意味で韓国の住宅市場において情報非対称性の問題はアフォーダビリティ問題につながっているといえる。需要者の選択のリスクを認識し、需要者による比較可能とするために情報公開を重視する市場の補完が行われたといえる。これは制度の仕組みに影響を与え、義務制、設計段階の評価等をもつ制度になった。

(3) 日本と韓国の住宅性能表示制度の成立と住宅市場の補完の特徴

日本の欠陥住宅と韓国の分譲住宅価格の高騰の主な問題は情報非対称性にかかわり、同制度の導入の要因となっているが、この問題性格の違いにより、日本は情報の信頼性に向けた、韓国は情報の相互比較に向けた異なる住宅市場の補完の特徴を明らかにした。特に日本の制度は、情報非対称性の認識において需要者の安全のリスクの問題を重視し、住宅性能情報の信頼性を

保するための市場の補完が行われたことを意味し、建築段階の評価、紛争処理機関等が求められており、任意制の下にも制度の役割を十分に果たすことができるといえる。

以上の結論を踏まえて、韓国と日本の住宅性能表示制度の成立と住宅市場の補完の特徴を表2-7に示す。韓国と日本ではほぼ同じ住宅性能表示制度が行われているが、表2-7に示したように住宅事情、住宅市場、住宅商品の差等の異なる状況に置かれていることが明らかになった。また、そこから生じる住宅問題の重みは両国の事情によって異なり、特に韓国の住宅性能表示制度の導入要因は主に分譲価格の問題となっているが、その根底にはアフォーダビリティの問題があり、これに韓国の住宅性能表示制度の枠組みが規定されたといえる。

表2-7 韓国と日本の住宅性能表示制度の成立の特徴

区分		韓国		日本	
住宅市場前提条件	1世帯1住宅の実現(全国基準)	2008年		1968年	
	年間フロー市場規模	約40万-50万戸		約100-110万戸	
	フロー市場の住宅商品	アパート(90%),単独住宅(6%) (2005年の賃貸住宅:22%)		一戸建住宅(43%),分譲マンション(14%), 賃貸住宅(39%)(2003年)	
	工法・材料	アパートは主にRC壁式		一戸建住宅は主に注文住宅の木造等、多様な工法や材料	
	供給者	主に大手の建設会社		地域の工務店、ディベロッパー、ハウスメーカー	
	住宅型の競合性	低い		高い	
	住宅政策のスタンス	市場介入		市場機能の重視	
	住宅商品の特徴	標準化が進み、類似性が高く個性は低い		類似性が低く個性は高い	
	住宅市場の主な問題	アフォーダビリティ問題	住宅の公共性の欠如	消費者問題	住宅の公共性の欠如
制度導入の要因及び制度的補完の着目点	分譲価格の高騰	居住性をめぐる紛争/良好なストックの形成	欠陥住宅(安全性や居住性をめぐる紛争)	良好なストックの形成	
制度の枠組み(フォーマルなルール)	義務制、設計住宅評価	評価機関(公的)/性能項目	任意制/評価機関(第三者)設計・建設住宅評価/紛争処理機関	性能項目	
情報非対称性に対する制度的補完	情報の公開		情報の信頼		

■ 参考文献

- 1) 李炫尚・高田光雄・金洙岩:「長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-」,日本建築学会大会学術講演梗概 F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9
- 2) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:「日韓の住宅性能表示制度と分譲集合住宅の供給者の評価の比較」,住宅系研究報告会論文集 2, 日本建築学会, pp. 23-32, 2007. 12
- 3) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:「日韓における住宅性能表示制度の成立と分譲集合住宅の供給者の受容」,日本建築学会計画系論文集 73-643, pp. 2717-2724, 2008. 12
- 4) 高田光雄:都市住宅供給システムの再編に関する計画論的研究, 京都大学大学院博士論文, 1991, pp. 3-39, 77-82, 127-168, 251-255
- 5) 高田光雄:住み続くという住まい方, 京都だより, 京都府建築士会, 2009. 9
- 6) 住宅保証機構:住宅と住宅保証制度に関する世界調査について, 2006. 3
- 7) 国家法令情報センターHP:「住宅法」「住宅供給に関する規則」「住宅建設基準等に関する規定」, <<http://www.law.go.kr/LSW/Main.html>>, 法制処, (参照 2009-8)
- 8) 共同住宅研究会:「韓国共同住宅計画の歴史」, sejinbook, 2007 (3刷)
- 9) Valérie Gelezeau (訳:Gil H. Y):アパート共和国-フランス地理学者がみた韓国のアパート, フマニタス, 2008 (5刷), (邦題)
- 10) 金洙岩:共同住宅の可変型住戸に関する建築計画的な研究, 漢陽大学大学院博士學位論文, 1992, pp. 1-64, (邦題)
- 11) Lim, S. H:住宅政策半世紀-政治経済環境変化と住宅政策の展開過程, 大韓住宅公社, 2002, pp. 4-59, 94-96, 252-254, 317-361, (邦題)
- 12) Yun, J. S・他:韓国住居と住まい, 教文社, 2007, pp. 164-233, (邦題)
- 13) Lim, J. H・他:住宅政策論, Buyeonsa, 2008, (邦題)
- 14) 国土海洋部 HP:「2004・2005・2006・2007・2008・2009 年度住宅総合計画」, <<http://www.mltm.go.kr/>>, 国土海洋部, (参照 2009-6)
- 15) KOSIS 国家統計ポータル HP:「住宅現況」<<http://kosis.nso.go.kr/>>, 統計庁, (参照 2009-11)
- 16) 河晟奎:住宅政策論, 博英社, 2006 (第3全訂), (邦題)
- 17) 李宗翰・南炫伊:A regulatory impact Analysis in Economic regulation; focused on housing market regulation, 韓国行政研究院, 2003. 12, pp. 1-82, (邦題)
- 18) Lee, D. W:室内環境技術フォーラム及び新技術発表会の発表資料 (ENVEX2006, 第 28 回), 2006. 6. 15, (邦題)
- 19) 韓国建設技術研究院:共同住宅性能等級表示制度に関する研究, 建設交通部, 2005. 8, (邦題)
- 20) 住宅性能等級認定センターHP:<<http://goodhousing.or.kr>>, 建設交通部, (参照 2009-8)
- 21) 国土交通省住宅局住宅政策課監修:日本の住宅事情と住生活基本法, ぎょうせい, 2004. 6
- 22) 国土交通省住宅局住宅生産課・他:日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説 2006, 工学図書株式会社, 2006. 10
- 23) 太塚浩:Q&A 住宅品質確保促進法解説第 2 版, 三省堂, 2000. 11
- 24) 住宅問題研究会:住宅の購入の危機管理, 毎日新聞社, 1999

- 25) 高井宏之：住宅性能表示制度の(共同住宅)に関する供給者の受容と評価の実態, 都市住宅学 39 号, pp. 55-60, 都市住宅学会, 2002
- 26) 住宅性能評価・表示協会 HP：住宅性能評価の実績戸数, <<http://www.hyoukakyokai.or.jp>>, (参照 2009-5)
- 27) 国土交通省 HP: 構造計算書偽装問題に関する緊急調査委員会報告書(2006. 4) <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/15/150406_.html>, (参照 2009-8)
- 28) 浅野祐一・佐々木大輔：日経アーキテクチュア「特集構造計算書偽装事件の発覚から1年」, 日経 BP 社, p46-63, 2006. 11. 13,
- 29) 総務企画委員会：日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題, 第 16 回学術講演会(国際)ワークショップ①資料集, 都市住宅学会, 2008. 11. 30
- 30) 住宅の品質確保の促進等に関する法律 HP：告示<<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/hinkaku/hinkaku.htm>>, 国土交通省, (参照 2009-8)
- 31) 齋藤卓三：住宅性能表示制度の変遷, ALIA NEWS 95 号, pp. 11-13, 2006. 9
- 32) 浅見泰司(編), 住環境 評価方法と理論, 東京大学出版社, 2001, pp. 3-29, 207-222, 269-291
- 33) 宮澤健一：制度と情報の経済学, 有斐閣, 1988
- 34) Jang, R. J・Park. J. H：大韓民国アパート発掘史, HYOHYOUNG, 2009, (邦題)
- 35) 河晟奎・他：住宅・都市・公共性, 博英社, 2000, (邦題)
- 36) 韓国土地住宅公社電子図書館 HP: 大韓住宅公社 30 年史<<http://library.jugong.co.kr/KNHC/>>, 大韓住宅公社, 1992, (参照 2009-8)
- 37) 河晟奎：住宅政策のパラダイムを変え, ESSAY, 2008, (邦題)
- 38) 孫禎睦：韓国都市 60 年の物語 2, HANUL, 2005, (邦題)
- 39) 全相仁：アパートに狂う-現代韓国の住居社会学, イスブ, 2009(2刷), (邦題)
- 40) 黒沢隆：集合住宅原論の試み, 鹿島出版社, 1998
- 41) 内田青蔵・大川三雄・籾谷陽悦：図説・近代日本住宅史, 鹿島出版社, 2004(4刷)
- 42) Kim, J. H・他：住宅政策の回考と展望, 国土開発研究院, 1999, (邦題)
- 43) 住田昌二・延藤安弘・三宅醇・小泉重信・西村一郎: 新建築学体系 14 ハウジング, 彰国社, 1985
- 44) 竹井隆人：集合住宅と日本人-新たな共同性を求めて, 平凡社, 2007
- 45) 総務企画委員会：第 16 回学術講演会報告 (2) ワークショップ報告①「国際ワークショップ：日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題」, 都市住宅学会 64 号, pp. 62-73 都市住宅学会, 2009

第3章

韓国~~の分譲~~集合住宅供給者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価

第3章 韓国の分譲集合住宅供給者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価

3.1 はじめに

本章では、韓国の住宅性能表示制度が供給者への義務制として施行(2006)されている状況に注目し、供給者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価の実態を明らかにした上で、制度の問題点及び課題を導き出すことを目的とする。韓国の政府は住宅の量的不足を緊急に解消するために大規模な分譲集合住宅の供給を促進し、住宅事業は巨大資本と組織、技術をもつ大手企業に担われた。供給者は経営的に有利な壁式構造のアパート供給に集中し、住宅事業は規模の経済が発生しやすくなった。多様性や維持管理の配慮も十分に図られない等、量・質的な問題が露呈した。更に分譲価格の自由化(1999)以降、分譲価格は急騰しているが、品質の向上は十分なものと言えずに居住性をめぐるトラブルは多くなった。特に価格と品質を巡る紛争は「情報非対称性」に関連が深い。韓国の住宅性能表示制度は住宅の需要者が品質・性能等を比較できるようにして分譲価格の透明化だけではなく、住宅産業の生産慣行からの脱却及び品質の向上等を目指している。しかし、早急な制度化によって需要者側では制度に関する理解が不十分であり、供給者側では住宅の計画・設計及び事業等に実務的な困難等が見られている。更に2008年より義務制対象が拡大されるため¹、改めて制度の充実に向けて検討が必要である。

研究の方法については、調査概要を表3-1に示す。施行初期にある韓国の状況を考慮した上で、本制度の直接的な対象となる分譲アパートを生産・供給する建築請負実績上位20圏の民間大手建設会社を選定し、制度に対する意識調査を行った²。第1次調査として担当者に郵送調査を行い、これに加え、第2次調査として調査回答社の中で訪問調査に応じた10名の回答者を対象としてヒアリング調査を行った。最後に、供給者の意識及び評価の実態に基づき、本制度に関する主要な論点を整理し、制度上から見られる諸問題と制度の充実に向けての課題を検討した。

表3-1 韓国の民間供給者の調査概要

区分		内容
調査期間		2006.7.8～2006.8.9
調査対象		民間建設会社：計22社(2005年度の建築請負の20位圏前後を選定)
第1次調査	調査方法	設問票による郵送調査：事前に各企業の中での住宅性能表示制度の担当部署担当者を確認し、調査概要を伝え、設問票送付の了解を得た上で郵送した。
	配票数	21社(事前拒否1社除く)
	回収数	18社(85.7%)
第2次調査	調査方法	回答者への訪問ヒアリング調査
	調査数	10社

¹ 1000戸以上供給される住宅事業に限り義務付けられるものである(2006・2007年度までは2000戸以上とした)。

² 調査対象の選定では施行初期の事情を考慮しながら調査の精度を高めるために、供給戸数2000戸以上の住宅事業に義務付け制で行われる状況に着目し、本制度の施行に従い「直接的に影響を受ける供給者」及び「本制度に対する検討を行った供給者」に注目した。義務対象となる事業規模の大きさと業界の技術水準を考慮すると、しばらくの間、本制度の影響はすべての供給者ではなく、上位の大手建設会社に限られることになった。そして、2006年の施行前に上位10位圏の大手建設会社は、制度の検討を行ったことが確認されたが、その他の供給者の意識も含めるために20位圏まで調査の範囲を拡大した(2005年度の住宅供給実績の20位圏内の12の建設会社が含まれている-韓国住宅協会の内部資料)。なお、韓国の大手建設会社はディベロッパーとしての事業も並行して行っているため、本研究では生産者と供給者を総称し供給者で統一する。

3.2 住宅性能表示制度に対する供給者の意識及び評価

3.2.1 住宅事業において重視する要素

本調査では建築請負の順位における20位以内の16社(88.9%)、20位以外の2社(11.1%)が調査対象になった。その中には制度の施行前に韓国住宅協会が行った性能等級の評価に参加した建設社も含まれており、それらの企業ではプロジェクトチームや担当部署で制度に関する検討が行われた。設問票の回答者は「研究所」及び「技術部門」の所属と「課長以上」の役職が多かった³。供給者は住宅事業においてソウルと首都圏、500-1000戸規模の団地、中級以上の水準のアパートの供給を重視している。また、「1. 立地の良さ」と「16. ブランドイメージ」を重視しながら、「14. 住宅の品質・性能」を考慮していることが分かった(図3-1)。「8. 団地内の外部空間」も重視されているが、優先順位は下位である。その他には「13. 共用空間や施設の充実」、「4. 外観デザイン」、「5. 間仕切りの良さ」等が重視されている。ヒアリング調査で一部の供給者から現在住宅市場は居住目的の需要より資産を増やす手段として働いているとの認識も見られた⁴。

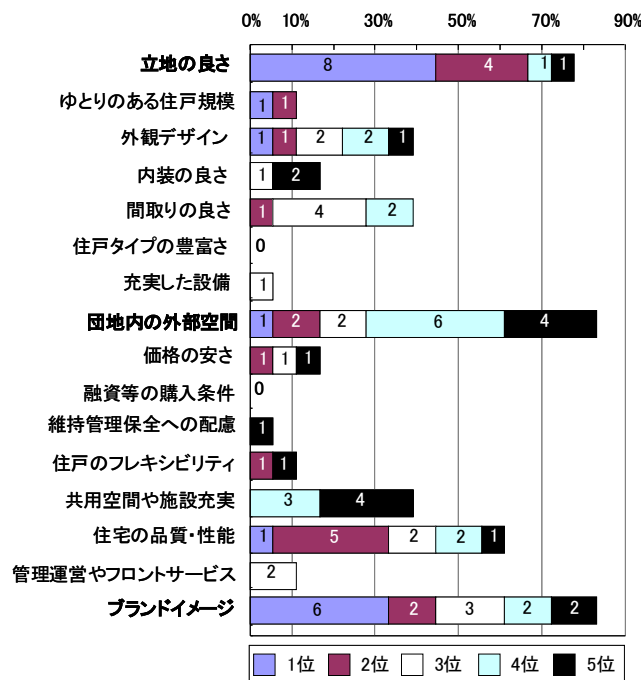


図3-1 事業において重視する要素(N=18)

³ 所属及び部署においては、研究所・技術が10名(55.6%)、商品企画・開発・戦略と設計が各々に4名(22.2%)であった。また、役職においては、部長・次長が5名(27.8%)、課長・選任が10名(55.6%)、代理が3名(16.7%)であった。

⁴ この供給者の認識は、次の韓国の住宅価格の高騰を背景にした需要者の行動を意味している。韓国の住宅事情は2002年度に(旧集計方式の)住宅普及率は100%(全国基準)を達成したが、未だ首都圏地域を含め一部地域では量的不足が解消されていない。この量的不足に加え本文中に示したように不動産市場への投機性資金の流入は不動産の価格上昇を起きている。具体的には、1999年から2006年までの「全国住宅価格調査(国民銀行)」によると、この期間に住宅価格は毎年平均5.5%上昇した。また、今年発表された「全国共同住宅の公示価格(建設交通部)」によると、住宅価格は去年より全国平均22.8%(2006年は16%)上昇した。

3.2.2 全体的評価

(1) 利用の範囲と利用予定の理由

調査当時では住宅性能表示制度の利用実績がなかったが、ほとんどが今後について制度を利用する予定であると回答した(18社中17社)。今後の利用物件の範囲に対しては、「義務付けの対象(88.9%)」が多く、その他では「一部の物件(33.3%)」・「一部の地域の物件(16.7%)」となっている(複数回答)。利用の理由では、「12. 義務付けの対象であるから」が最も多かったが、物件に対する「1. 特長」・「11. 差別化」を生み出す戦略もあり、需要者に対する「2. 物件の信頼性を得る」ことや「4. 企業の取り組みの姿勢を示す」ことも一部で見られる(図 3-2)。供給者は本制度の性能を伝達する手段としての役割を期待しているが、物件の売れ行き向上、トラブルの防止等につながるとは考えておらず、消極的に法的対応のみを考慮している。

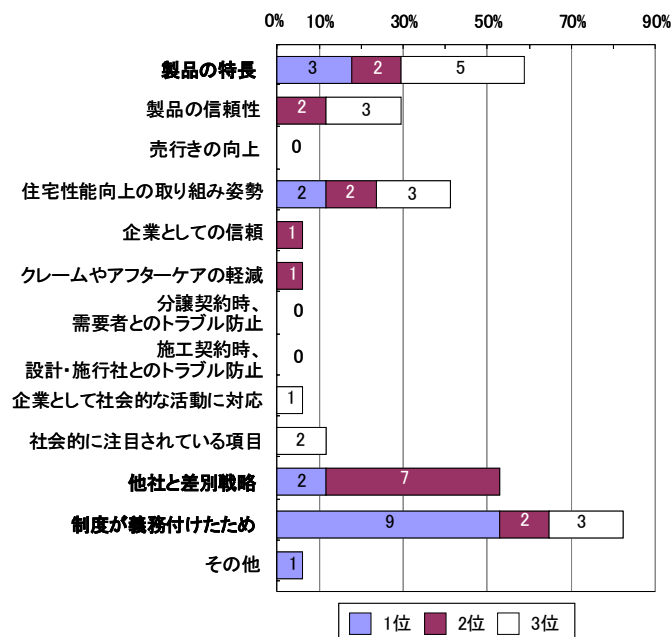


図 3-2 住宅性能表示制度の利用予定の理由(N=17)

(2) 本制度に対する全体的評価

供給者は、本制度の施行に伴い、需要者の関心(a)が高まると予想した上、将来社会への定着(g)・社会的意義(h)・住宅の質の向上への役割(k)に対して肯定的に評価しており、製品及び企業の差別化の手段(i)・ブランドイメージの上昇(j)に役立つと考えている(図 3-3)。しかし、性能評価基準・方法(o)・制度導入の時期(r)・義務化(s)・関連情報(t)等に対しては否定的に評価した。また、住宅性能等級の認定を受けるため、準備及び努力(d)・コスト(e)・技術(f)等が必要となるとの意見が多かった。さらに、住宅性能等級の表示等に従う需要者の誤解(b)・瑕疵・補修等の発生(c)が増えることを予想し、紛争処理機関の設置(v)の必要性を示した。これらに関してのヒアリング調査では、早急に制度化が行われたことを指摘し、制度の仕組みから評価基準及び方法等に至るまで制度の充実を要求した。設定基準が高すぎるため技術開発・確保と原価の上昇の負担を指摘し、等級を上げようとするのを諦めるやアパートの階級化を

もたらすことを懸念している。また、性能表示に従い需要者の誤解と紛争発生に対する不安感が見られた。

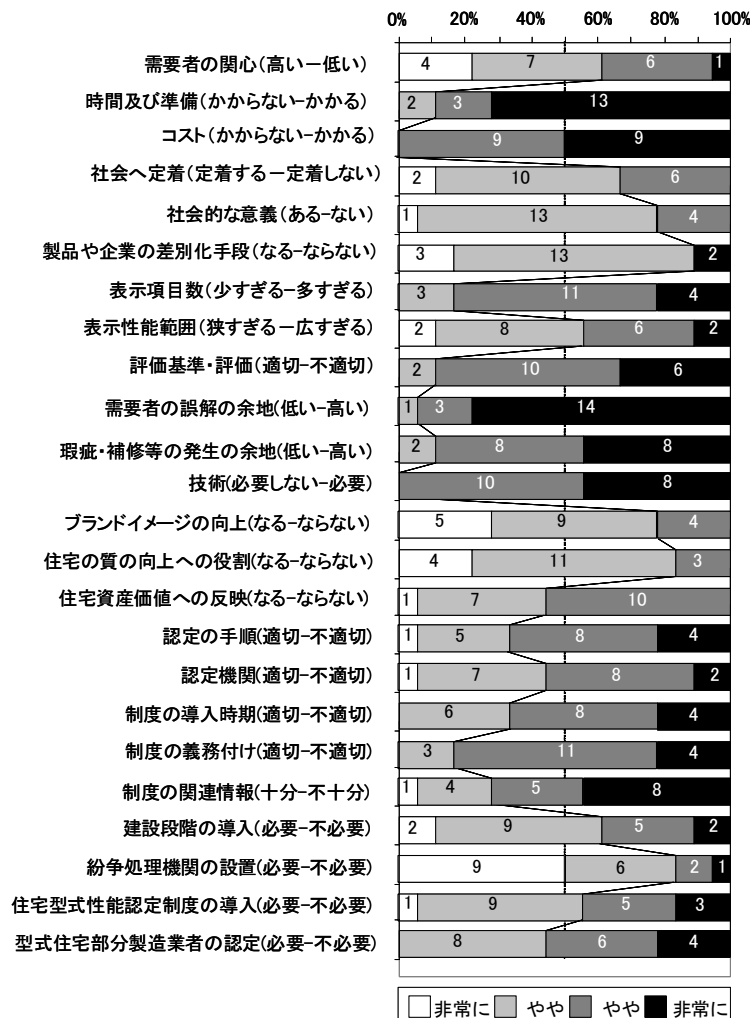


図 3-3 住宅性能表示制度に対する全体的評価(N=18)

3.2.3 住宅性能項目及び評価基準の評価

(1) 住宅性能項目の重要さと改善の余地⁵

現在、20 性能項目ごとにその「重要さ」と「改善の余地」を 3 段階で評価した平均値を示したのが図 3-4 である。そして、改善の余地に対する問題点について自由記入の回答で指摘された内容を類型化し示したものが表 3-2 である。

全ての性能項目に対する重要さの全体平均値は 2.23 であり、ほとんどの性能項目が重要とされていることが分かった。部門別にみると、「1. 騒音部門(2.54)」と「3. 環境部門(2.29)」、「4. 火災消防等級(2.24)」が重視され、最近の上下階の騒音・シックハウスの問題や安全性のニーズが反映したと見られる。しかし、可変性や修理容易性等の「2. 構造部門(1.99)」は最低であ

⁵ 余地とは、余裕やゆりの意味があるが必要を示した意味もあり、ここではこの意味で用いている。

り、将来のリモデリングを考慮した集合住宅の普及を図る行政の住宅政策の方向とのズレが見られた。重要な性能項目としては、1-1 重量衝撃音(2.67)・1-2 軽量衝撃音(2.67)・3-3-1 室内空気汚染物質の低放出资材の適用(2.67)であり、1-3 トイレ騒音(2.61)、3-4 エネルギー性能(2.56)等の順番になった。

一方、改善の余地の全体平均値は1.95であり、「3. 環境部門(2.04)」、「1. 騒音部門(2.00)」・「2. 構造部門(2.00)」等の順番に高かった。改善の余地が大きい性能項目とは、1-2 重量衝撃音・3-2 日照(2.22)、3-1-2 自然土壌及び自然地盤の保全(2.17)、2-2-2 修理容易性の共有部分(2.11)と2-2-1 修理容易性の専有部分(2.06)等の順番になっている。「重要さ」と「改善の余地」との統計学的な相関関係(Correlation)はみられなかった⁶。ところが、改善の余地に対して指摘した内容(表 3-2)を類型化すると、評価の方法の問題、コストの上昇、技術の必要、需要者の誤解等に関することが多かった。特に「1. 構造部門」は技術の必要、「2. 構造部門」は需要者の反応疑問、「3. 環境部門」は評価の方法の問題、等の指摘が多かった。

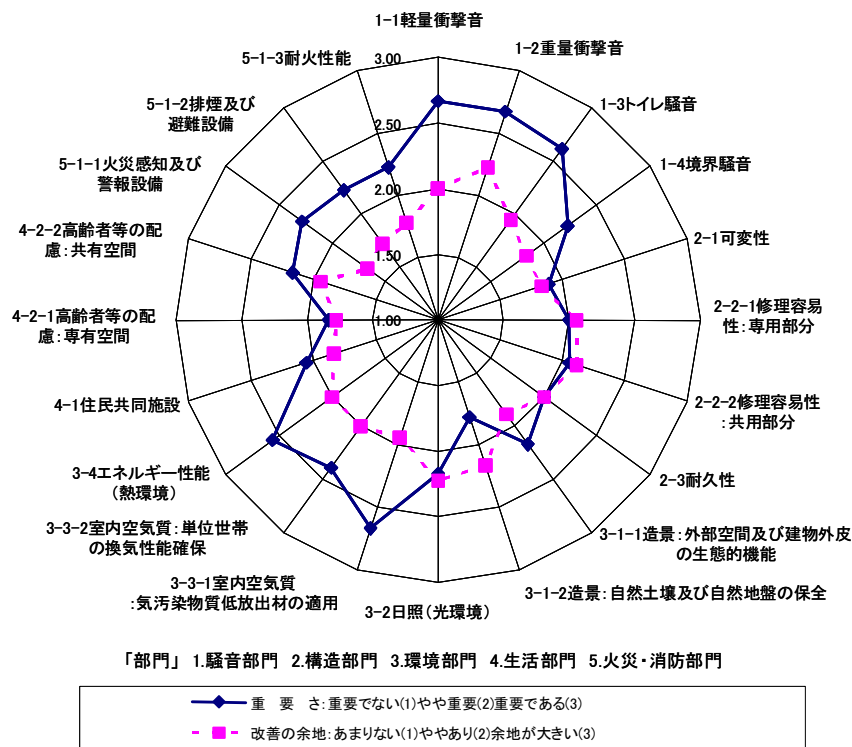


図 3-4 住宅性能表示項目の重要さと改善の余地(N=18)

⁶ SPSS for win Ver. 11 によって $r=.121$, $p=.612$ が得られた。

表 3-2 自由記入による指摘内容の類型 (N=14)

性能部門	性能項目に関する改善余地に関する問題点 凡例: X(部門)-X(範疇)-X(項目)	技術の必要	コストの上昇	紛争の余地	施工への再現性	消費者の反応疑問	消費者の誤解	関連情報の不足	評価の方法	等級の設定
	1-1軽量衝撃音・1-2重量衝撃音に関する技術は下位基準を満足する水準である。	○								
	1-1・1-2標準床構造でも(性能数値)衝撃音の値を満足させることができない。	○								
	1-1・1-2上位等級を受けるためには追加的技術開発と費用が要求される。設計段階に測定が不可能であり、入居後、紛争発生の余地が大きい。	○	○	○					○	
	1-1・1-2均質な施工が難しく、竣工後住戸及び部位により異なると予想される。1等級の場合に消費者を満足させることが出来るかが疑問である。				○		○			
	1-2基準値を充足するためには過度な費用が必要になる(非経済的)。		○							
	1-2重量衝撃音の減少技術開発の難しさ(1等級)。	○								
	1-2重量衝撃音-壁式構造では不可能な状況である。	○								
	1-2重量衝撃音と1-4境界騒音-現在開発技術の水準が低いいため、技術開発が必要である。	○								
2.構造	2-1可変性・2-2修理容易性-現在、不動産需要は(居住目的)の需要が中心ではないので現時点では(高等級を)考慮していない。					○				
	2-2修理容易性-(投資対比)の費用節減効果に疑問と根拠不足、消費者の反応が低い。		○			○		○		
	2-3耐久性-国内実情で共同住宅の社会的寿命30年程度であるので100年以上を基準にすることは不合理である。									○
	2-3耐久性-大規模以上の補修・補強に対する正義がない。									○
	2-3耐久性-等級基準年数(100・65・30年)と評価基準間の相関関係が推論可能できるかが疑問である。							○	○	
3.環境	3-1-1外部空間及び建物外皮の生態的機能と3-1-2自然土壌及び自然地盤の保全の間にトレードオフの関係が存在し同時に性能を向上させることができない。						○			
	3-1-2自然地盤と人工地盤の差異に対する消費者の理解度が不足している。						○			
	3-1-2(地下空間を深く掘らなければならない)事実上1等級が不可能である。		○						○	
	3-1-2建設業の特性上、3等級も特別な状況でしかできない。		○							○
	3-1-2団地環境の快適性、居住性及び分譲性を向上するためには地上駐車場の最小化は必須条件である。しかし、自然地盤緑地率を確保するためには地下空間開発を減らさなければならぬ、そうすると地下空間が狭くて深くなったり、地上駐車が増えたりすることになる。								○	
	3-1-2要求緑地率が過多であり、地下駐車場が4-5階が必要である。工事費が過多、入居者の不便と紛争が気になる。		○	○					○	
	3-2日照-棟・住戸によって日照条件が異なる事情を考慮しない。計算方法が難しい。								○	
	3-2大規模団地では統制が不可能な領域であり(棟間距離、向き)棟・層別の採光率が異なるにもかかわらず表示がひとつしかしないため、消費者に誤解を与える。						○		○	
	3-2冬季の日照量も重要変数のため、追加が必要である。								○	
	3-2日照と3-4熱環境とはトレードオフの関係であるが、入居者は共に高い等級を求めるようである。						○			
	3-3室内空気質-過度な費用がかかる。		○							
	3-3-1室内汚染物質の低放出資材の適用-室内空気質の向上するため低放出資材を採用しているが、使用量が多くなると室内空気質に影響を与えることになる。								○	
	3-3-2単位世帯の換気性能確保-換気設備の過度な投資をもたらす。		○							
	3-3-2基準が不明確である。								○	
	3-2日照と3-4エネルギー性能とのトレードオフの関係である。						○			
	3-4 過度な費用がかかり、技術開発の余地が大きい、だんだん重視されるようになる。	○	○							
4.生活環境	4-1住民共同施設-施設の種類の重要である。(団地特性ごとに居住者の特性が異なるために面積しか評価しないのは問題であり、団地特性に従って空間構成も評価が必要である)。								○	
	4-1住民共同施設-現状では1等級でも十分な水準ではない。									○
5.火災消防	特になし									
	計	7	9	3	1	2	6	2	12	3

(2) 共通ルールを設け表示した方がよい事項

需要者が住宅選択の時に求める事項に比べ、限定されたものとなっている現状を考慮し、共通のルールを設け表示した方がよいと考えられる項目について尋ねた⁷。まず、共通のルールを設け表示した方がよい項目の中で最も多いのは「10. 結露防止対策」・「18. 建物全体のライフサイクルコスト」、 「12. 住戸内の収納比率」である(図3-5の左)。その他、「5. 住戸間の燃焼抑制」、 「6. 住戸の通風の良さ」等が挙げられた。更に物件情報の提供と広く捉え表示した方がよい項目については、「13. ゴミの処理方式」、「11. 駐車台数・駐車方式」、「10. セキュリティ確保方法」、 「2. 住戸の可変性の天井高・躯体内法の高さ」等に関心を示した(図3-5の右)。しかし、内容の拡充に対してはヒアリング調査で負担感の声が聞かれた。

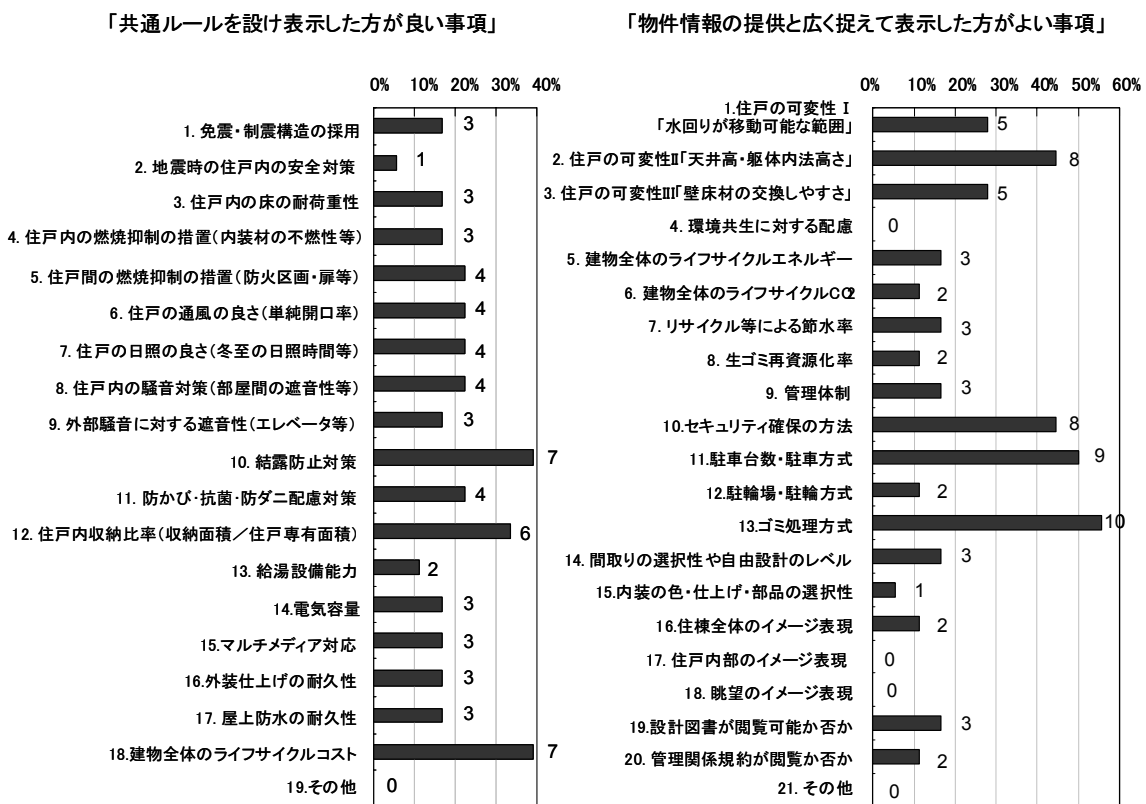


図3-5 更に表示した方がよい事項(N=18)

⁷ この設問は、参考文献4)をもとに項目を作成しており、「ここでの表示とは、現在の評価機関審査や紛争処理とは別の扱いとし、かつ評価基準等のルールが極めて妥当であることを前提に」回答を得ており、純粋に需要者への表示の必要性を尋ねたものである。この理由は、評価技術の確立の状況の問題もさることながら、自社にとっての事務上の得失について過度な心配を排除することを意図したためである。

3.3 韓国における住宅性能表示制度に関する論点と課題

3.3.1 義務制

供給者は住宅性能表示制度の必要性を認めているが、義務付け制に対して否定的な意識を表している(図 3-3)。市場原理を通じた制度の普及及び活性化が望ましいが、韓国の住宅事情と住宅市場の特性上、自発的な利用を期待することは難しい。また、未だ住宅市場における非対称情報問題が解消されていない中で、市場原理に任せることも実効性が低いと考えられる。しかも、住宅性能表示制度を義務付け制にすることは疑問が残り、その問題に対して本制度の目的に基づき、①「住宅取得支援ツールの側面」と②「性能の向上の側面」に分けて考察した。

先ず、①の役割が強調されてきた日本とフランスの例を見ると、義務付け制が極めて否定的なことだけではないことがわかる。フランスの場合は、公的賃貸住宅に対して取得を政府が奨励し、民間部門の25%に比べて公的賃貸住宅部門は50%に達している。また、日本の場合をみると、契約自由の原則に基づく任意制で行われているが、その利用が徐々に進んでいるものの、未だ十分ではないため、普及と実効性に疑問が提起されている⁸。ところが、②を目指すとなると、義務付け制とは違う局面を迎える。建築物の構造の安定や火災時の安全等についての最低性能及び仕様の規制について、すでに建築法と住宅法がある。これら以上の性能向上を求めることは、個人の選択に任せるべきこととなり、経済的な無駄を発生させる恐れもある。特に需要者の認識不足下で業界の過度な性能競争をもたらす可能性もあると考えられる。

また、供給者にとっては既存の法律に加え評価を受けなければならないということから技術的規制と認識され、性能向上が強制される可能性がある。韓国の住宅性能表示制度で①と②の目的が同時に強調される状況は行政の介入の合理性を与えているが、これが義務付け制を保証することではないといえる。即ち、公権力の介入の方法について行政がどこまで介入すべきなのか、住宅需要者にどこまでの選択枝をあたえるべきか、等の観点からきめ細かい議論が積み重ねられる必要があると考えられる。義務付けへの供給者の否定的意識の中では制度化に向け社会的な議論が十分ではなかったと考えが作用していることを否定することができない。合理的な制度の運用に関する議論が必要となると考えられる。

3.3.2 表示項目と評価基準の適切性

いずれにせよ、本制度の目的が住宅取得支援ツール、あるいは性能向上にあっても、図 3-4 と表 3-2 に表れたように性能項目及び評価方法について問題点が指摘されている。この背景として①選ばれた性能項目の妥当性の疑問、②等級の向上が技術及びコスト的に困難、③予測精度が乏しい評価方法等が指摘されている。

先ず、一部の供給者は「2-1 可変性」、「2-2 修理の容易性」等の性能項目に対して住宅技術政策の志向・方向を含めた「技術的意欲」が前面に出すぎたものと言っており、市場のニーズと表示すべき項目の間にギャップがあることを示している。これは、行政と専門家に主導された

⁸ 参考文献6)によると、一棟(2004)は、住宅性能表示制度の目的は、性能向上より、性能を確認するための評価を行うことにあり、また、住宅取得支援を効果的に行うなら任意制度とすることに疑問が残ると記し、「全国共通のものさし」といっても、評価された住宅を見比べて検討する現物が身近にない限り、抽象的な判断にならざるを得ない事情を指摘した。

制度化の過程に対する問題につながっているが、需要者の認識不足の側面から啓蒙的な性能項目を差し込むのは行政・専門家の役割として認められることである。しかし、高田(1991)⁹が指摘したように住宅性能表示制度を需要者が適切な選択行動を支援する体制として位置付ければ、需要者に向け性能項目や表示方法等を考慮しなければならぬと考えられる。その面からみると、現在表示すべき性能項目において需要者のニーズがどのくらい考慮されているのかが分かりにくい状況は改善の余地がある。

次に、供給者は「1-1 重量衝撃音」、「2-2 修理の容易性」、「3-1 造景」等の性能項目に対して等級を向上させるための技術・コストの負担感を表しながら、等級に関する需要者の誤解の可能性、等級とコストの間にバランスの問題を指摘している。等級や数値等の意味を考えると、韓国の場合、等級は数字が小さいほど性能が高いことを表すように設定されているが、性能の高いことがただちにどの需要者にとっても最適なものになるとは限らないことを注意すべきであるといわれる¹⁰。この点は需要者の認識不足に伴う誤解をもたらす恐れがあるため、需要者への本制度の意義を十分に知らせる必要がある。しかも、一般的に住宅の建設コストは性能の向上に伴って上昇する傾向があるため、供給者、あるいは需要者に過度の負担増を招かないように性能とコストとのバランスを考慮しながら、設定することが必要であると考えられる¹¹。

最終に、供給者は「3-1 造景」、「3-2 日照」、「3-3 室内空気質」、「4-1 住民共用施設」等の性能項目に対して評価方法の問題を指摘している。これらは、建物全体又は個々の住戸特性として捉えられるのか、設計段階で予測の程度が高いのか、客観的に評価できるのか等が問題となっている。以上のように指摘された事項は、制度を利用する供給者の意欲を奪うだけでなく需要者の誤解と紛争の原因をもたらす可能性があるため、表示項目や評価方法に対する見直しが求められる。

3.3.3 紛争発生の可能性

供給者が一番心配していることは、表示性能と竣工後の性能が一致しない場合に生じる需要者とのトラブルである。特に建設段階の評価が設けられていないため、性能の検査や確認が難しくなっている。さらに、韓国の認定機関では客観的な性能保証を表明しているため、需要者に誤解を与え、性能表示と性能保証が混同され新たなトラブルが発生する可能性がある。

これを①保証問題と②紛争処理の問題に分けて考察すると、先ず、通常、表示された「性能」は、そのまま「保証」されると受け取られやすいが、住宅性能表示制度における性能は、性能に応じて級別された指標であって、性能そのものではないため、直接保証できないといわれている¹²。さらに、表示される等級や数値などは、合理的・客観的に設定された評価方法基準に

⁹ 参考文献7)

¹⁰ 参考文献8)によると、居住者自らのライフスタイル、工事費、地域の気候・風土、デザインや使い勝手など、性能表示基準の対象となっていない個別の事情などを考え合わせて、もっとも居住者に適した性能の組み合わせを選択することが重要であると記している。

¹¹ 参考文献9)によると、石坂(2004)は、性能表示に関する内容を十分に吟味しないで、等級が高いものや数値のようなものだけをむやみに要求したり、選択したりすることが合理的であるとは限らないと指摘している。

¹² 参考文献11)によると、松本(2004)は、表示性能は、設計理論に基づく仕様によって実現される水準の組み合わせを統合して「指標としての性能水準」に対応させているものであり、「ゆらぎ」があるため、表示された

従って評価された結果であるが、この範囲を超える居住者の実感や実測結果の程度について保証をするものではないことが示されている。従って、住宅性能評価書と契約内容との関係が曖昧であると、無用のトラブルを発生させる原因となる恐れがあると考えられる。そのため、日本では住宅供給者が請負契約(又は売買契約)の書面に住宅性能評価書やその写本を添付した場合や需要者に住宅性能評価やその写本を交付した場合には、住宅性能表示の評価書に表示された性能を有する住宅の建設工事を行うことを契約したものとみなすこととしている。反面韓国の場合、評価書と契約書との関係が不明瞭になっており、供給者に対して実務的な困難を生じさせている。従って評価書と契約書との関係を明瞭にすることが必要であると考えられる。

次に、表示された性能が達成されていなかったといったトラブルが発生した場合は、②についての対策が必要である。韓国の場合、紛争処理は法廷の裁判に任せてきたが、最近、建築紛争調停委員会(建設交通部)や環境紛争調整委員会(環境部)で調停、仲裁ができるようになってきている。しかし、紛争の内容・時点により、その利用は異なる。前者は、担保責任期間内の瑕疵の責任についての紛争の場合、後者は、担保責任期間に関わらず、住居環境に限り紛争の場合に利用することができる。また、住宅法により担保範囲・責任・期間及び紛争処理が定められているが、住宅性能表示制度との関係を考慮したものではないので、紛争処理機関と瑕疵担保範囲・責任等に関する法・制度の整備が必要であると考えられる。しかし、性能表示に従い、紛争の予防的機能を考えるなら、建設段階の評価の導入も考慮すべきであろう。

特定の性能水準が確実に実現されるのではないと示している。

3.4 本章のまとめ

本章では韓国の分譲集合住宅の供給者の受容特徴に対して以下の点を明らかにした。

(1) 供給者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価の特徴

①制度の利用については義務付け対象に限り利用する予定であるが、他社との差別化や製品の特長を示すために利用する意思があって販売促進の手段として利用される可能性が見られた。②制度に関する全体的評価では、制度導入の時期・義務化・性能評価基準・方法・認定の手順・関連情報等に対する否定的な意識と、制度の利用に従う技術の確保とコスト上昇の負担への懸念を示した。また、性能等級の表示による需要者の誤解・瑕疵等の発生の可能性があって、紛争処理機関の設置及び建設段階の評価の要望がみられた。③表示項目に関する評価では、先ず、「1.騒音部門」の軽・重量衝撃音・トイレ騒音等と「3.環境部門」の室内空気質・エネルギー性能項目等が重視された。改善の余地では「3.環境部門」の自然土壌及び自然地盤の保全・日照と「1.騒音部門」の重量衝撃音、「2.構造部門」の修理の容易性の共用部分の性能項目等が大きかった。改善の余地に対する指摘内容では評価基準の問題・コストの上昇と技術の必要、需要者の誤解等に関する内容が多かった。④本制度以外の性能項目の拡充には消極的であったが、結露防止対策・ライフサイクルコスト、住戸内収納比率、ゴミ処理方式、駐車台数・方式、セキュリティの確保、天井高等の表示に関心を示した。

(2) 住宅性能表示制度をめぐる問題点と課題

供給者の意識及び評価に基づき、①義務付け制、②表示項目と評価基準の適正性、③紛争発生の可能性に集中し論点をあたえると、①については制度化の過程で社会的な議論の不十分さ、②については性能項目の妥当性・技術及びコスト的な困難、予測精度が乏しい評価方法、③については需要者の認識不足、評価書の法律的位置づけと紛争処理の対応等、制度上の不備な点を指摘することができる。これらに対して適切な対応が求められる。

韓国における住宅性能表示制度は、既存住宅の質・量的問題を情報の非対称性に着目し解消しようとする表示すべき性能項目を標準化し需要者向け性能情報を提供する体制を構築したという点から高く評価される。即ち、住宅の商品化の進行に従い需要者の役割が重視される中で、住宅性能表示制度を通しての品質情報の提供は需要者の合理的な選択行動を支援し、良質の集合住宅の実現に向けて大きな役割を果たすことと期待される。しかしながら、今後この制度が社会への広範囲な普及に向けて今からどのように本制度を育ていくのが課題となる。特に住宅性能表示制度をめぐる問題に対する論点の中心には需要者に深く関わるものであり、制度が今後目指すべき方向を示唆している。従って、施行初期の韓国において供給者から指摘された上記の事項を含め、需要者に対する制度の不備な点を改めて見直し、更に制度の充実を図ることは重要な課題となると考えられる。

■ 参考文献

- 1) 李炫尚・高田光雄・金洙岩:長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9
- 2) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:韓国における住宅性能表示制度に対する供給者の評価-分譲アパートの供給者を対象にアンケート調査を中心に-, 日本建築学会大会学術講演梗概 F-1 分冊, pp. 1521-1522, 2007. 8
- 3) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158. 2007. 10
- 4) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する供給者の受容と評価の実態、都市住宅学 39号, pp. 55-60, 都市住宅学会, 2002
- 5) 高井宏之・高田光雄:品質法の住宅性能表示制度(共同住宅)供給者・需要者への浸透と評価に関する研究, 第 11 回研究助成成果報告書, pp. 425-444, 財団法人トステム建材産業振興財団, 2005. 3
- 6) 一棟宏子:消費者の立場からみた住宅の品質確保促進法の現状と問題, 都市住宅学 44号, pp. 15-19, 都市住宅学会, 2004
- 7) 高田光雄:都市住宅供給システムの再編に関する計画的な研究, 京都大学大学院博士論文, 1991, pp. 29-39, 147-153, 251-255
- 8) 国土交通省住宅局住宅生産課・他:日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説 2006, 工学図書株式会社, 2006. 10
- 9) 石坂聡:住宅品質確保の促進等に関する法律の現状と今後について, 都市住宅学 44号. pp. 4-9, 都市住宅学会, 2004
- 10) 松本光平:諸外国の住宅保証制度と性能表示制度, ジュリスト No1159, pp. 38-45, 有斐閣, 1999. 7. 1
- 11) 松本光平:品質法の論点, 都市住宅学 44号, pp. 33-37, 都市住宅学会, 2004
- 12) 国土海洋部 HP:「2009 年度住宅総合計画(2009. 3)」, <<http://www.mltm.go.kr/>>, 国土海洋部, (参照 2009-6)

第4章

韓国に分譲集合住宅需要者の住宅選択と住宅性能に対する意識

第4章 韓国の分譲集合住宅需要者の住宅選択と住宅性能に対する意識

4.1 はじめに

本章では、韓国における住宅需要及び選択に関する需要者の意識と住宅性能表示制度の浸透実態を把握し、これらをめぐる問題及び課題を考察し、更なる制度の補完に向けた知見を得ることを目的とする。韓国の「2003-2012 住宅総合計画(建設交通部, 2002)」によると、住宅政策の目標は、質の時代やストック時代に向けた住居水準の向上、住宅市場の安定基盤の構築等を目指しており、その流れの中で「住宅性能表示制度(2006)」が施行された。住宅性能表示制度は、既存の政策との大きな違いがあり、対物的対策から対人的対策への転換を意味する。また、需要者に対して有用な情報を提供することによって適切な住宅選択行動への誘導を図る「情報伝達的手法」ということができ、消費者保護行政の展開であるといえる。しかし、韓国における住宅性能表示制度は、住宅需要者の住宅選択の目安として活用を目指しているが、あくまで現段階において行政・専門家と生産・供給者の間に合意ができたものにすぎない。また、需要者側の意識や使用局面を十分に捉えたとはいえないため、需要者の合理的な住宅選択を図るかどうかは判断することができない。さらに、制度の有効性や実効性をめぐる主な論点には、需要者の立場が関わっている。施行初期で社会へ浸透実態と需要者の住宅需要及び選択意識等に関する制度の普及に向けの検討が必要であると考えられる。先行実施した韓国の供給者の意識調査に引き続き、需要者の意識調査を行うことにより住宅性能表示制度に関する総合的な議論ができると考える。

研究の方法については、調査概要を表4-1に示す。まず、需要者の住宅需要及び選択意識と住宅性能表示制度の浸透実態を明らかにするために、住宅性能表示制度の認定を受けた「K」物件の供給者(ディベロッパー)と需要者(契約者とモデルハウスの訪問者)を対象として意識調査を行った。次に需要者の立場から合理的な住宅選択をめぐる問題と住宅性能表示制度の普及をめぐる問題を議論し、住宅性能表示制度の補完に向けた取組みを提示した。

表 4-1 韓国の K 物件(認定物件)の調査概要¹

区分		内容	
供給者側	調査対象	K物件	
	調査期間	2008.1.12-1.20	
	調査方法	1) K物件の供給者(民間ディベロッパー)の関係者の4人へのインタビュー 調査 2)住宅展示場、パンフレットの情報提供内容の検討	
需要者側	調査対象	K物件の契約者	K物件の住宅展示場の訪問者
	調査時期	2007.11.19-2008.2.11	2008.1.12-1.20
	調査方法 回収方法・状況	1)質問票調査(郵送配票郵送回収) <郵送調査等*>:51 (配票300に対し回収率:17%) 2)インタビュー調査:2	1)質問票調査(直接配票直接回収) <配票調査>:34 2)インタビュー調査:1
		計 1)質問紙調査:85 2)インタビュー調査:3	

¹ 「*」: この中の8名は直接会う機会があり、質問票調査の協力を得た。

4.2 K物件の需要者の住宅選択の意識と住宅性能表示制度の浸透の実態

4.2.1 K物件の特徴

K物件の供給者は、中堅会社であるが、民間ディベロッパーの中でメジャー級といわれている。新進会社だから住宅市場において会社名より住宅商品のブランド戦略により高級なイメージや認知度を上げてきた。K物件は、韓国の中部地域の60万人口の中規模都市に位置しており、近年大都市のマンションの高級化が地方の住宅市場への移行を示すことができる。そのため、K物件の分譲価格は、周辺の物件より高い²。供給者は、K物件を含め、住商やアパートと百貨店、病院、学校、公共施設、公園等で構成される多機能複合団地を目指している。今回の分譲戸数が2,000戸を超え、住宅性能表示制度の義務対象となっている。供給者は、現場の周近にモデルハウスを建設し管理・監督を行っているが、契約及び案内業務は分譲業務代行の専門業者に委託されている。需要者は自由にモデルハウスの見学することができ、分譲カタログやパンフレット等ももらうことができる。しかし、敷地周辺や地域情報等が多く、住宅性能評価を受けた物件にもかかわらず評価書情報を確認することができなかつた³。



図4-1 K物件の施工現場とモデルハウスの内部

4.2.2 需要者の住宅需要に関する意識

(1) 住宅及び住環境の評価

調査対象の需要者(契約者と訪問者)の属性については、「女性(64.3%)」「40代(42.9%)」「既婚(85.4%)」「4人家族(44.7%)」「会社員(35.3%)」「住宅購入経験1回(46.4%)」等が最も多い。また、従前の住宅特性は「持家(75.3%)」「地域：忠北(64.7%)」「アパート(80.0%)」「築5年以下(55.3%)」「居住5年以下(74.1%)」「RC造(89.3%)」等が最も多い。

² K物件の概要を下記ようになる。分譲方式：先分譲後施工、分譲開始・入居予定：2007年3月・2010年末、分譲価格：約1100万WON/坪(周辺分譲アパート：約800万WON/坪)、形態・敷地面積：住商複合(共同住宅)団地・67,934㎡、構造・規模：RC造・地下3層・地上37-45層、住戸数：2164戸、住棟：タワー型・9棟・住戸タイプ：38・49・59・63・77坪、その他：外部空間及び住民共同施設等。

³ 「住宅法(第21条の2)」に基づき、住宅性能表示制度の義務対象は、性能評価を受けることと、性能事項の等級を「入居者募集公告」に掲示することが義務づけられている。事業主体は、分譲する5日以前に入居者募集公告を日刊新聞等に掲示しなければならない(住宅供給に関する規則(第8条)より)。その内容には、住宅性能等級表示とともに事業主体名、施行業者名、物件情報、入居者へ融資支援、手続き、分譲価上限適用住宅の分譲価格公開(宅地費・工事費、間接費等)等が定められている。なお、入居者募集公告に住宅性能等級が開示されなかつたことに対し、K物件の供給者は、手続上の誤りを認めており、行政から指摘を受けた。

まず、従前の住宅及び住環境、住宅品質等に関する満足度を尋ねた。住宅及び住環境に対する総合評価(N=84)で、「非常に不満」が2.4%、「不満」が26.2%であり、不満率(非常に満足+満足)が28.6%となっている。また、住宅と住環境に対する評価で不満率は各々27.1%(N=84)、24.7%(N=85)となって、住居環境に大体に満足していると考えられる。しかし、住宅品質に対する評価では、不満率が38.5%(N=84)となり、住宅に対する評価の不満率より高いのである。図4-2は住宅と住環境の各要素に対する評価結果を示したものである。まず、住宅に対する不満率(非常に不満+不満)平均は41.5%、住環境に対する不満率の平均は43.5%を占め、4割超の需要者が不満を示している。

次に、住宅の各要素に対する評価では、「高齢化等への配慮(56.5%)」「換気性能(51.7%)」「外部騒音等に対する遮音性(50.6%)」が不満率50%以上、「収納空間(49.4%)」「住宅の腐食・損傷の程度(43.5%)」「火災時の安全性(42.4%)」が不満率40%以上となっている。

最後に住環境の各要素に対する評価では、「緑地・水辺等の自然環境(60.0%)」「騒音・大気汚染等の程度(51.8%)」が不満率50%以上、「まわり道路の歩行時の安全(49.4%)」「敷地の広さ・採光・通風等の空間のゆとり(47.1%)」「子供の遊び場・公園(44.7%)」「近隣の人たちとの交流(44.7%)」が、不満率40%以上となっている。こうした評価より、特に住宅内では高齢化関連の利便性と空気・音環境関連の保健性、また、住宅の外部では自然環境関連の快適性に改善余地があるといえる。

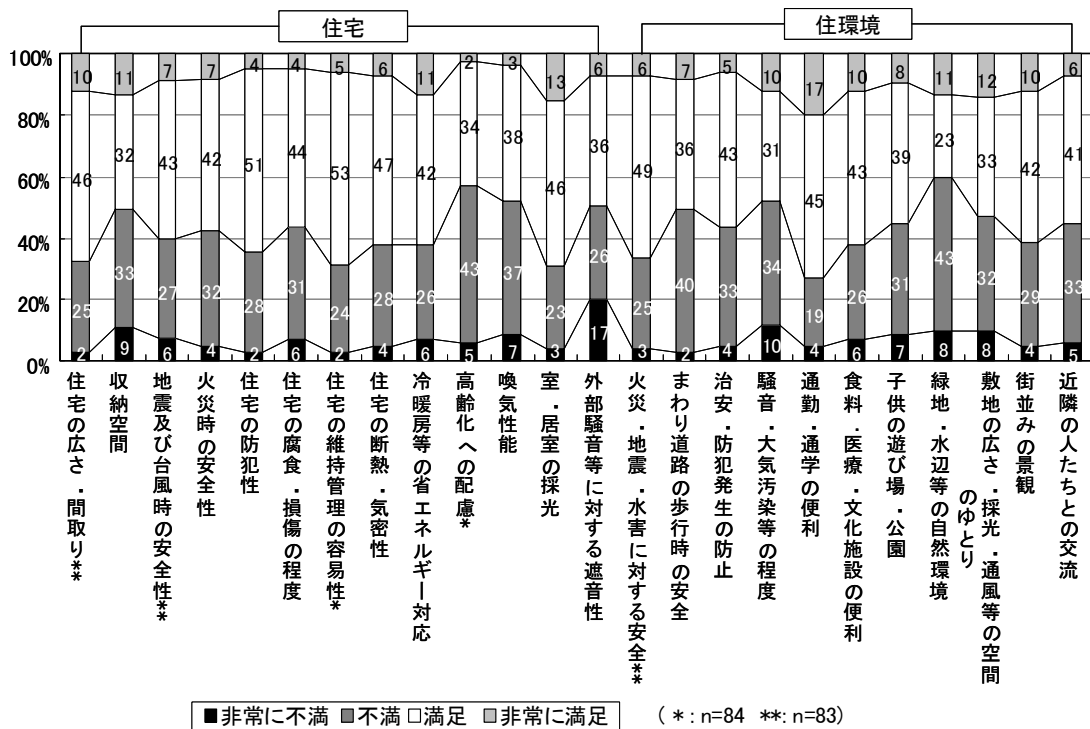


図4-2 需要者の住宅及び住環境の評価(N=85)

(2) 住宅購入の目的と困難点

需要者に住宅購入の目的と困難点に関する項目の中で二つを選んで順位を付けてもらったのが図4-3である。まず、住宅購入の目的は、「資産形成のため(契: 63.8% > 訪: 46.9%)」が最も多くであり、「さしあたり不便はないが良い住宅に住みたいため(契: 39.4% < 訪: 46.9%)」「高齢期にも住みやすい住宅や環境にするため(契: 34.9% > 訪: 3.1%)」「子供成長や教育のため(契: 16.5% < 訪: 18.8%)」と続いている。需要者は、主にこれからの生活に備えるため、住宅を購入しているといえる。次に、住宅購入の際に困難点は、「預貯金や返済の能力の不足(契: 61.7% < 訪: 73.6%)」が最も多く、「気に入った住宅がない(契: 32.3% = 訪: 32.1%)」「住宅の物件に関する情報が得にくい(契: 17.3% > 訪: 16.3%)」と続いている。需要者は、主に経済的負担を懸念しており、物件の不足も示しているが、物件に関する情報不足はあまり示さなかった。しかしながら、設問票調査の自由記入欄では、全17件の回答中の7件が情報提供関連の回答であった。需要者は充実な情報開示や透明性を求めており、また、資産価値を強く意識した住宅購入より、現実性にあわせて必要な住宅を購入することができるように品質、環境、価格等の適正な住宅情報をもらいたいとの意見もあった。更にインタビュー調査では、住宅選択において供給者のブランドや近隣施設等が重視しているとの意見が見られた。

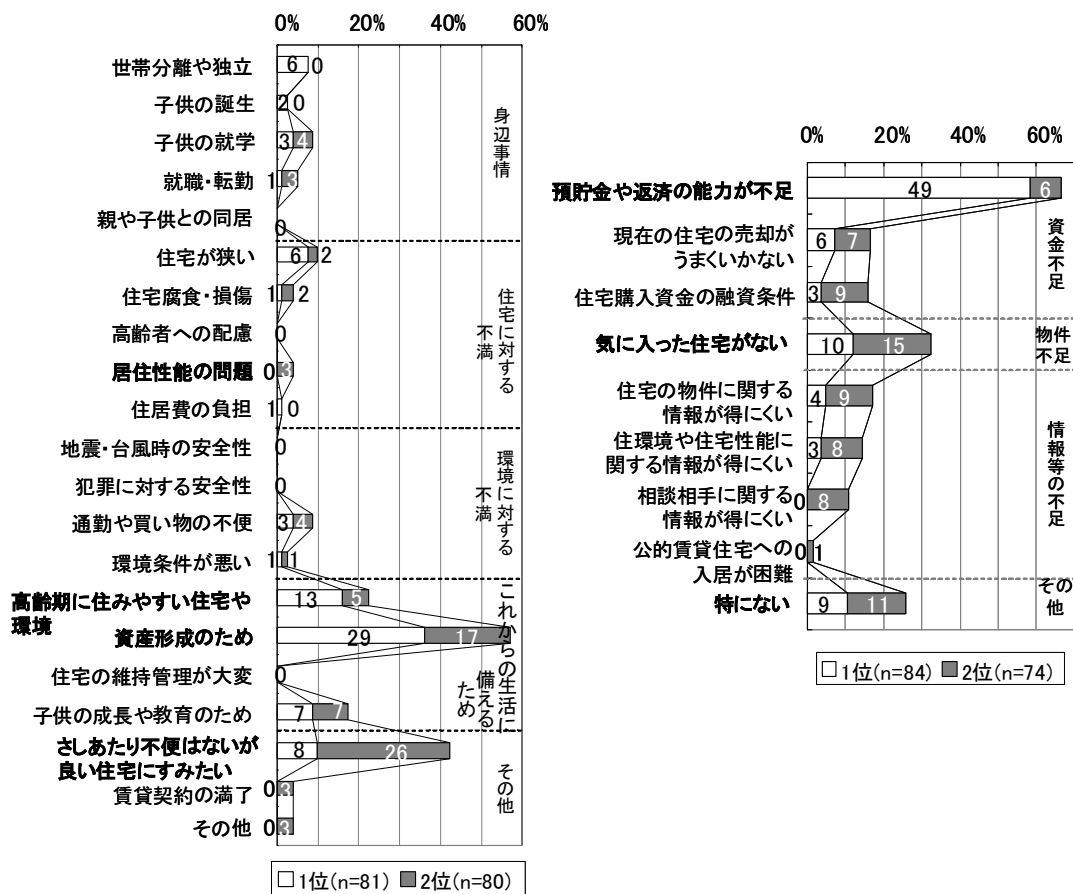


図 4-3 住宅購入の目的(左)と購入の際の困難(右) (N=85)

4.2.3 需要者の住情報及び住宅性能に関する意識

(1) 住宅購入(予定)の際に役立った情報媒体と不足な情報

需要者の役立った情報媒体、不足な情報を図4-4に示す。まず、住宅を購入した際に役立った情報媒体は、「住宅展示場(57.1%)」が最も多く、「新聞(35.8%)」「インターネット(35.8%)」や「親戚や友人、知人(30.0%)」と続いている。需要者は、供給者、大衆媒体等に依存する傾向が多く見られており、近年、情報化の進展によりインターネット媒体の役割も目立っている。そのため、インターネット媒体を選択した需要者(n=30)を対象として検索内訳を再び尋ねたところ、「不動産分譲情報・価格情報のサイト(70.0%)」や「ニュース・記事(43.3%)」が上位を示し、「供給者(建設)サイト(33.3%)」「ポータルサイトの知識情報のQ&A(33.3%)」が続いた。しかし、ゼミ・講習会や住宅専門書籍による情報媒体(取得)は、あまり重視されていないことに見られる。

次に、不足な情報は、「建築費・見積もり(43.5%)」が最も多く、「健康に配慮した程度(40.0%)」となっており、最近、住宅をめぐる分譲価格と健康に関する需要者の関心が高く示されているといえる。ほとんどの項目で2割前後の低い回答があったが、その中で住宅の構造・工法、資材・部品等の住宅の物理的な情報のほかにも、地形・地域特性、建設及び供給者情報等が求められている。

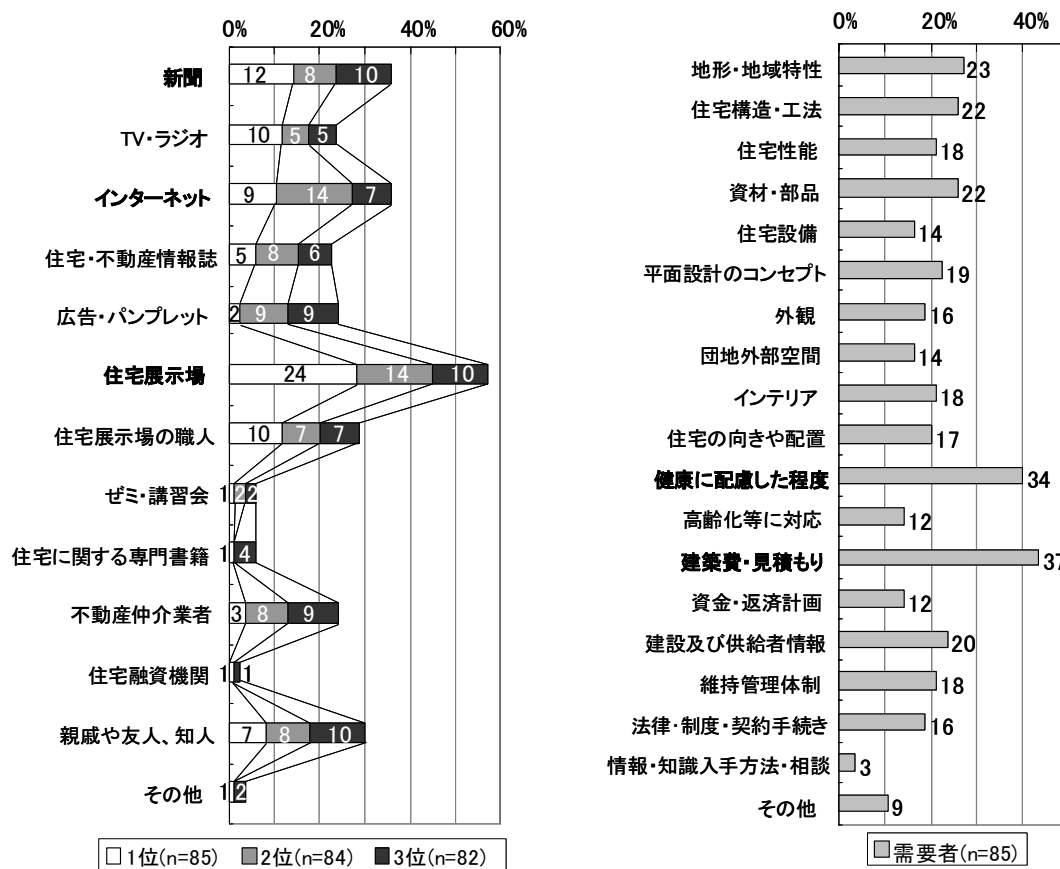


図4-4 役立った情報媒体(左)と不足な情報(右) (N=85)

(2) 需要者の品質及び性能に関する意識

需要者の品質及び性能に関する意識を図4-5に示す。需要者は品質及び性能に関する高い関心を示したと考えられる。しかし、住宅品質及び性能の理解(非常に理解+やや理解：理解率：55.3%)、供給者側の説明(非常に満足+やや満足：満足率：45.2%)が十分とはいえないため、需要者と共に供給者の意識の改善余地があると考えられる。

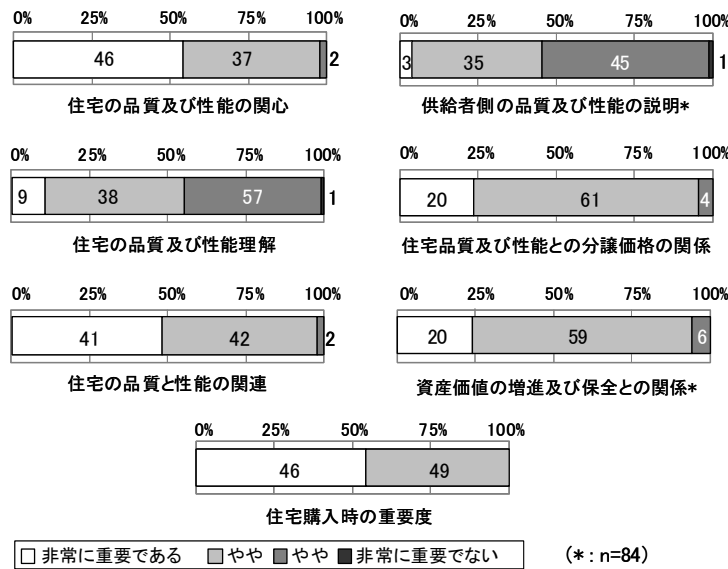


図4-5 品質及び性能に関する意識 (N=85)

4.2.4 需要者の住宅性能表示に関する意識

(1) 住宅性能表示制度に対する認知度

近年施行されている認定制度と住宅性能表示制度の認知度を比較したのを図4-6に示す。住宅性能表示制度の認知状況をみると「内容を大体知っている」が22.6%、「名前くらいは知っている」が32.1%となっており、5割以上の需要者が知っているが、他の認定制度に比べて最も低い。また、「全然知らない」と応えた需要者は45.2%(契：44.0%<訪：47.1%)となっている。性能評価を受けた物件であるにもかかわらず、住宅性能表示制度を知らない需要者がほぼ4割を超えている。

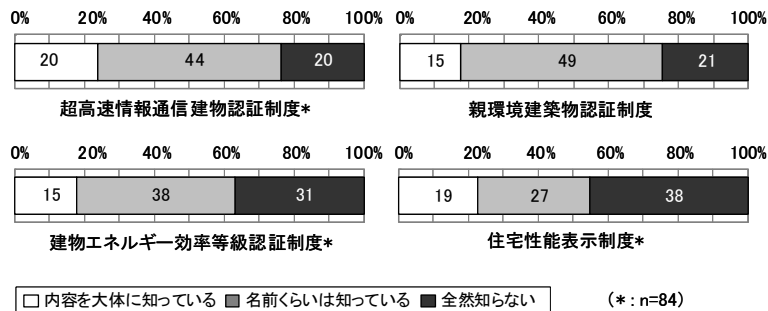


図4-6 各種の認定制度と住宅性能表示制度に関する認知 (N=85)

(2) 購入の際の住宅性能項目の重要さ

住宅性能表示の項目に対しその「重要さ」を3段階で評価した平均値を示したのが図4-7である。全ての性能項目に対する重要さの全体平均値は2.78であり、ほとんどの性能項目が重要とされていることが分かった。部門別にみると、「火災消防部門(2.91)」「騒音部門(2.90)」と「環境部門(2.81)」が平均値より高いが、「構造部門(2.70)」「生活環境(2.55)」は低い。また、項目別にみると、8項目が平均値より低く、その中で「住民共同施設(2.45)」が最も低い。重要な性能項目としては、「重量衝撃音(2.94)」「室内空気質：単位世帯の換気性能確保(2.94)」が最も高く、「軽量衝撃音(2.92)」「火災感知及び警報設備(2.92)」等と続いている。しかし、可変性及び維持管理性、高齢化対応、新環境性関連の性能項目が相対的に重視されていないため、良質ストック形成するための性能項目に対して需要者の認識不足を指摘することができる。

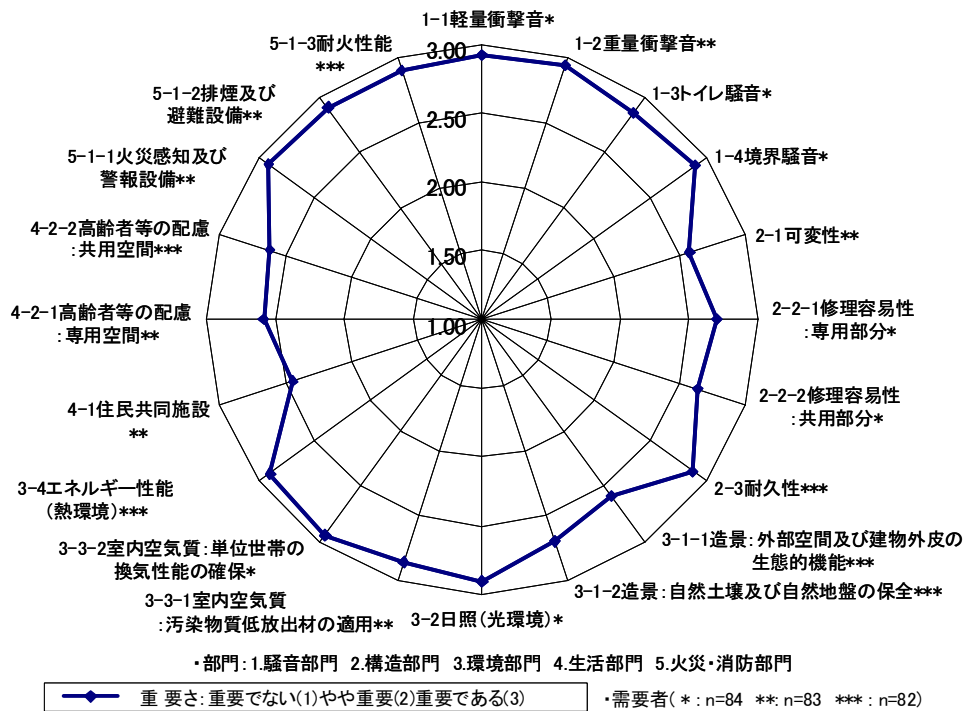


図4-7 性能項目の重視度(N=85)

(3) 更に表示した方が良い事項

性能表示項目の選定は、専門家や行政等の各種立場からの意見を踏まえた上で決定されたといわれているが、必ずしも需要者の要求に応えるものになったとはいえない。こうした経緯から現表示項目は需要者が住宅選択時に求める事項と比べ限定されたものとなっていると推測され、新たに共通ルールを設け表示した方が良いと考えられる事項について尋ねたのが図4-8である。まず、共通のルールを設け表示した方がよい事項としては、「防かび」「抗菌・防ダニに配慮対策」「騒音原及び外部騒音に対する騒音性」「住戸内の燃焼抑制の措置」等の8項目が半数以上の回答を得た(図4-8の左)。また、更に物件情報の提供と広く捉えて表示した方がよい事項としては、「ゴミ処理方式」「駐車台数・駐車方式」「セキュリティ確保の方法」の3項目に半数以上の関心を示した(図4-8の右)。需要者は日常生活にかかわる項目を選択したと考えられる。

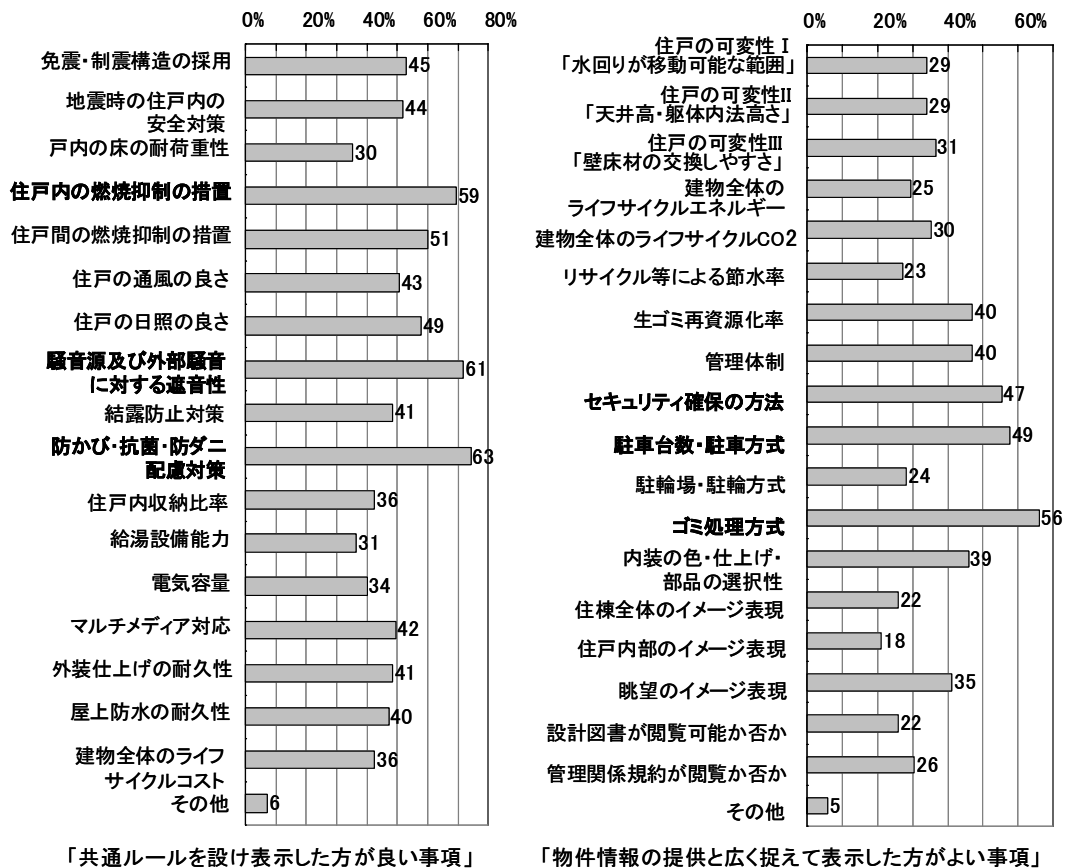


図4-8 更に表示した方が良い事項(N=85)

4.3 合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる論点

4.3.1 需要者の合理的な住宅選択をめぐる問題

(1) 需要者の住宅の資産価値に偏重

K物件の需要者は、住宅購入の目的において主に資産形成を念頭に置いている⁴。これは、韓国におけるアパートという商品が経済的に収益性や安定性、換金性がよい商品であり、なおかつ社会的に富や身分の象徴となったということに関連が深い⁵。問題は、住宅を居住の対象より収益の対象とする状況が、需要者が自らの生活に適合する住宅を評価・選択することを難しくしていることにある。こうした背景には、市場機能に依存した住宅政策及び住宅供給体制にあると考える。住宅政策の社会福祉機能の不十分な中で、住宅需給の不均衡、持家政策により持家の経済的優位性が明らかになった。また、その流れの中で住宅の購入において投資や投機的動機も完全に否定することができない。さらに、住宅市場が建設市場から不動産市場にシフトしながら住宅の経済的価値は、建物より土地の価値(立地的条件)に左右される傾向が顕著となり、居住性等の住宅の質が与える影響は相対的に少なくなる。住宅の経済的価値の偏重のもとでは、経済的リスク、居住性をめぐる不満やトラブル等が起りやすく、都市住宅の質や住宅市場の多様性の内部化等を妨げる恐れがあると考えられる。住宅を総合的に評価し適切な選択が求められているが、需要者の意識は十分とはいえない。

(2) 供給者の住宅の品質の情報開示の不十分

韓国のアパートは、殆ど壁式構造で平面の構成等に標準化する傾向があり、取引対象としての個別性は低いため、価格や品質・性能の比較が容易なものとなっている。しかし、韓国の供給者は、事業的に性能よりブランドイメージに加え、外部空間や立地を主に重視しており、外部デザイン、内装材や設備の高級化が進んでいる⁶。居住性の向上に対する供給者の取組みを完全に否定することができないが、事業的に重視する性能は限られて、居住性の向上のための物的な計画は十分とはいえない。即ち、供給者は性能に基づいた居住性の向上より、ブランドイメージの戦略を通じて住宅商品の差別化を行ってきたといえる。また、分譲関連の業務が分業化され、案内人の説明、カタログ・チラシ、モデルハウスや展示物は、殆ど定型化の傾向もみられる。その中で供給者の情報開示は、物件情報や生活情報、投資的情報が中心となり、性能や品質に関する情報開示は少ない。更に性能表示が義務付けられた物件にもかかわらず、需要者の4割以上が住宅性能表示制度を全然知らない状況であることは、大きな問題と指摘することができる⁷。

このように住宅性能に関する情報開示に消極的な背景には、需要者の認識不足を指摘することができるが、住宅性能表示制度による既存の取引のインセンティブ構造の変化を懸念してい

⁴ 日本の事情とは非常に異なる。1988・1998・2003年度「住宅需要実態調査結果(国土交通省)」の資料によると、住宅が変化した理由として「資産形成」の割合は、4.6%(1988)、4.3%(1998)、6.1%(2003)にすぎない。

⁵ 参考文献(8), 9)

⁶ 参考文献(2), 3)

⁷ 日本の場合、2001・2002・2003・2004・2005年度の「住宅性能表示制度アンケート調査報告書(国土交通省)」によると、現在の住宅が評価住宅であることの認知度に対して、「知らなかった」の割合は25.1%(2001)、8.8%(2002)、8.0%(2003)にすぎない。また、住宅性能表示制度の認知度について、「知っている」の割合は、84.0%(2001)、81.5%(2002)、87.9%(2003)、86.4%(2004)、83.9%(2005)となっている。

ることを否定することができない。藪下(2002)⁸が示したモラルハザードのメカニズムを、供給者の品質の向上やトラブル防止のための行動に適用すると、トラブルの発生確率は、供給者が欠陥や瑕疵防止のための努力や支出に依存するものである。品質の情報が開示されていない中で内性的不確実性に直面した供給者は、品質の向上や欠陥防止のための行動を変化させることによって、発生確率の不確実に影響を及ぼし、便益を受けることとなり、この行動を過剰に行うならば、この現象がモラルハザードといえることができる。このような内性的不確実性の状況を避けるために、情報非対称性の状況を解消する必要があり、供給者の自発的な質の情報開示が求められることとなる。

(3) 住宅の品質の情報流通の不十分

「より良い住宅にすみたい」を選択した需要者(34)は、殆ど「返済能力不足(18)」を示しているが、「住環境及び居住性能の情報の不足(4)」はあまり示されていない。これは、先ず、住宅に対する質的ニーズがあるが、購入資金の負担のため、住宅がなかなか得られない事情を示していると考えられる。韓国における分譲価格の高騰は、慢性的問題であり、分譲価格の自律化以降、再び顕著になった。分譲価格をめぐる論点の根源には、価格と品質の妥当性の疑問であり、さらに需要者の不信感は大きい。そのため、需要者は不足な情報として何よりも「建築費及び見積りの情報」を求めているといえる。

次に住宅の性能に関する情報がなかなか得られない事情を指摘することができる。消費者の自己責任を重視する傾向がある韓国では、インターネットを基盤に価格や物件の情報開示に関する社会的整備が進んできたが、居住性等、品質の情報開示はあまり進んでない⁹。その理由の中では、数量的に表現が比較的容易な価格や物件情報に比べて、品質に関する情報には伝えることが困難な情報があるといわれている¹⁰。さらに品質の情報開示には、コストや評価技術等がかかり、情報の信頼性も問われる。こうした事情を踏まえて考えると、需要者が品質を含め総合的に住宅を評価し、適切な選択行動をとることができる社会的な整備は未だ十分とはいえない。そのために需要者の品質に関する情報収集を支援する体制の構築が求められることとなる。

4.3.2 住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題

(1) 住宅性能表示制度の役割及び期待

住宅性能表示制度は、住宅の質の問題に対し「対物的:社会資本形成的機能」と「対人的:社会福祉的機能」対策となり、総合的対策となる。対物的には、良質住宅ストック形成を目指した住宅計画の視点から評価できるものである。また、対人的には、合理的な住宅選択に向け消費者保護視点から評価できるものである。特に住宅の質の向上の視点で対人的な対策が重視さ

⁸ 参考文献 10)

⁹ 参考文献 11)によると、不動産情報の提供は、主にインターネットの媒体を通じて、行政は地価動向、土地取引動向を、民間は物件の取引価格を提供しており、市場情報、価格情報、投資情報、売買情報、分譲情報等が主流となっている。

¹⁰ 参考文献 10)

れる(住田, 1988)¹¹。上記の住宅選択をめぐる問題に対して、これらの対策として役割も期待することができる。しかし、K 物件の事例のように社会浸透は十分とはいえない状況である。制度の定着及び受容をめぐる問題を運用、充実、基盤面から指摘し、その対応を探りたい。

(2) 制度の運用面

最近、行政では義務対象の範囲(現在 1000 戸以上の団地)を拡大する方案が検討されている。また義務対象の以外に対しては、一昨年の中盤より分譲価格のインセンティブを与えて普及を促進しており、その影響より評価件数が増加している¹²。こうした意欲的な普及促進の対策にもかかわらず、義務やインセンティブがなくして制度の普及を予断することができない現状である。なおかつ供給者に依存する傾向が大きい。日本の場合、制度の普及が徐々に進んでいるが、需要者側から求められている事情に注目する必要がある。また、普及の程度が必ずしも制度の有効性や実効性を保障しないため、制度の需要を生み出すように制度の本来目的とする需要者に向けた制度の運用が求められており、その意味でより制度の充実と制度の基盤が重視される必要がある。

(3) 制度の充実面

制度の充実面は「維持管理」や「監視・監督」を意味しているといえる。まず、維持管理については、技術の開発や普及に伴い、基準(項目や評価基準など)及び仕組みの実質的な効果が時間の経過とともに低下していく点に注意し、機動的に見直す体制を整備することが、制度の有効性を維持するうえで重要である(長谷川, 2004)¹³。施行 2 年目を迎えた韓国の行政は、施行初期の問題を見直している。項目の追加、表示方法の改善(星印表示)等の検討が行われており、需要者に向け取り込んでいる。しかし、建設段階評価、紛争処理機関等が果たす機能及び役割に対する仕組みの補完は行われていないので、評価情報の信頼性を保つための制度的に補完が求められる。これらは、性能評価-情報開示-保証-紛争処理につながるパッケージを形づくることができ、今後制度の活用段階の推進するうえで重要となると考える。また、制度の執行のために正しく認定が行われているのか、あるいは正しく情報開示が行われているのかを監視・監督することが重要である。今回の K 物件の評価情報の開示において供給者の消極的な取組みは、むしろ住宅性能表示制度の役割及び機能を反証していると考えられる。従って、情報開示が義務付けられても、このルールが遵守されていない事情に注目し、行政は単にルールを定めるだけでなく、そのルールが守られるような努力が求められる¹⁴。

(4) 制度の基盤面

住宅性能表示制度は、社会的に求められる項目に基づき、特定水準が定められており、建築

¹¹ 参考文献 12)

¹² 現在、「分譲価格の上制限」が行われているが、任意や義務で住宅性能制度の評価を受けて、住宅性能等級評価で総 160 点中の 80 点-95 点以上となると、基本建築費の 1-4%を加算することができる。なお、国土海洋部の内部資料(2008. 7)によると、2008 年 5 月現在、35 件が評価を受けた。その内容は、2006 年は 2 件、2007 年は 16 件、2008 年 5 月までは 17 件である。また、1000 戸以上の物件(義務)は 8 件、1000 戸未満の物件は 27 件であり、殆ど義務対象以外の物件である。

¹³ 参考文献 13)

¹⁴ 参考文献 14)によると、制度がその機能を果たすための本質的部分は、違反をつきとめる費用と処罰の厳格さである。

法や住宅法により設定された既存の値の以上の水準を制御し性能情報が開示されている。しかし、このような情報伝達手法は、需要者の意識実態で理解不足を示したように専門知識に乏しい需要者に混乱を与えるリスクがあると指摘されている。こうした混乱は、本来有効性の高い政策手法についても、その効果的な機能の発揮を阻害することとなるため、設定の考え方に関する情報を積極的に関係者に提供することが必要となる(長谷川, 2004)¹⁵。その意味で需要者の認識水準を上げることが求められており、「直接手段」と「間接手段」をあげることができる。まず、「直接手段」は、行政がマニュアル作成及び講習会の開催等を行うことであり、制度の初期の普及段階に重要な役割を果たすこととなる。しかし、韓国の場合は、これらの実績は十分とはいえない。次に「間接手段」は、情報媒体の活用することである。住宅性能表示制度のような需要者のための支援体制は、情報収集の費用を低下させることとなるが、制度の履行、情報開示に費用がかかっている。現在の供給者に依存する情報開示の体制には、その限界が見られる。

しかし、最近、情報技術の急速な発展は、情報収集や開示の費用を低下させることができると考えられる。住宅性能表示制度にかかわる第三者の情報媒体(物件情報誌や不動産情報サイト等)との融合を模索し、情報開示や情報取得しやすくなれるように、性能情報の流通体制の整備が求められる。これによって、ブランドイメージやメーカー規模に基づく住宅選択より住宅を総合的に評価し合理的な住宅選択を図るうえに役立つことができると考える。

¹⁵ 参考文献 13)

4.4 本章のまとめ

本章では韓国の(K物件)分譲集合住宅の需要者の受容特徴に対して以下の点を明らかにした。

(1) K物件の需要者の住宅需要及び選択の意識と住宅性能表示制度の浸透実態

①需要者は、住宅及び住環境より住宅品質に対する不満を高く示している。②住宅購入の目的は良い住宅に住みたいという希望や物件不足も高く示しているが、主にこれからの生活に備えるためであり、住宅購入の資金的な困難を最も高く示している。③住宅に関する情報は、供給者に依存する傾向が大きく、建築費の内訳や健康の配慮程度に関する情報の要求が多い。④住宅性能及び品質に関しては、自己の理解不足と供給者の説明の不足を高く示している。⑤需要者の4割以上が住宅性能制度を知らないことを示しており、供給者の情報開示が適切に行われていない。

(2) 合理的な住宅選択をめぐる問題

需要者の意識を総合的に検討すると、需要者の住宅に対する資産価値への偏重意識と共に、供給者の性能情報開示と性能情報流通の不十分を指摘することができ、「住宅の質に関する意識」「住宅の質に関する情報開示」「住宅の質に関する情報流通」の適正化が求められる。

(3) 住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題

制度の普及において「運用面：義務制や供給者に依存する普及政策→需要者に向け普及対策の必要」「充実面：評価情報の信頼性に向けた仕組みの不備と維持管理と監視・監督の問題→仕組みの補完と監視・監督体制の整備」「基盤面：需要者・供給者の制度に関する認識の不足と評価情報流通の問題→制度の広報や啓蒙と評価情報の流通体制の整備」に問題及び課題を指摘することができ、更なる検討が求められる。

(4) 住宅性能表示制度の補完の方向

以上より、合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる問題を再整理し、制度の補完の取組みに関する知見が得られており、これらを表4-2に示す。韓国における住宅性能表示制度の充実が求められているが、制度の実効性や有効性を図るためには、何よりも性能情報の流通体制等に関する制度の基盤整備が必要となり、特に性能情報の提供と伝達プロセスの整備が求められる。これらの整備を通じ社会的に住宅性能表示制度の浸透を図り、物件選択時、あるいは物件の維持管理や入居後の段階で問題発生時にも役立つことができると考える。

表 4-2 韓国の住宅性能表示制度の補完に向けて取組み

区分	合理的な住宅選択をめぐる主な論点		
	住宅の質に関する意識(需要者側面)	住宅の質に関する情報開示(供給者側面)	住宅の質に関する情報流通(社会側面)
住宅性能表示制度の取組み	運用	任意,義務,インセンティブ(融資,税金,保険,等)	
	充実	制度の維持管理と監視・監督 (表示方法・性能項目や評価基準、仕組みの更新等)	
	基盤	需要者・供給者等に向けマニュアル作成、講習会、広報等	性能情報提供プロセスの整備 (分譲や中古物件の性能情報) 性能情報伝達プロセスの整備 (管理組合及び第3者等とのリンク: 履歴情報の性能情報等)

■ 参考文献

- 1) 李炫尚・高田光雄・金洙岩:長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-, 日本建築学会大会学術講演梗概集 F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9
- 2) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158. 2007. 10
- 3) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158. 2007. 10
- 4) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:日韓における住宅性能表示制度の成立と集合住宅の供給者の受容, 日本建築学会計画系論文集 634, pp. 2717-2724, 2008. 12
- 5) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する需要者の受容と評価の実態, 都市住宅学 47号, pp. 95-100, 都市住宅学会, 2004
- 6) 高井宏之・高田光雄:品確法の住宅性能表示制度(共同住宅)の供給者・需要者への浸透と評価に関する研究, 第11回(平成14年度)研究助成成果報告, pp. 425-444, (財)トステム建材産業振興財団, 2005. 3
- 7) 国土研究院 HP:2006 年度住居実態調査-研究報告書(建設交通部, 2007. 4), <<http://www.krihs.re.kr/>>, 国土研究院, (参照 2008-8)
- 8) Valérie Gelezeau(訳:Gil H. Y):アパート共和国-フランス地理学者がみた韓国のアパート, フマニタス, 2008(5刷), (邦題)
- 9) 全相仁:アパートに狂う-現代韓国の住居社会学, イスブ, 2009(2刷), (邦題)
- 10) 藪下史郎:非対称情報の経済学, 光文社新書, 2006(4刷), pp. 78-148
- 11) 韓国不動産情報協会・他:不動産情報の管理及び利用に関する法律制定のための公聴会の資料, 2006. 7. 7, (邦題)
- 12) 住環境の計画編集委員会:社会のなかの住宅, 彰国社, 1988, pp. 34-41
- 13) 日本建築学会編:建築環境マネジメント, 彰国社, 2004, pp. 23-31
- 14) DC. North(訳:竹下):制度・制度変化・経済成果, 晃洋書房, 2004(5刷)
- 15) 国家法令情報センターHP:「住宅法」「住宅供給に関する規則」「住宅建設基準等に関する規定」, <<http://www.law.go.kr/LSW/Main.html>>, 法制処, (参照 2009-8)
- 16) 日本住宅協会:住宅需要動向住宅需要実態調査の結果-「昭和63年」・「平成10年」, 日本住宅協会編, 1988, 1998
- 17) 国土交通省 HP:平成15年 住宅需要実態調査の結果(2004. 9. 3)<http://www.mlit.go.jp/ki sha/kisha04/07/070903_.html>, 住宅局住宅政策課, (参照 2008-8)
- 18) 国土交通省 HP:平成15年度住宅市場動向調査(住宅性能表示アンケート)の結果について(2004. 12. 28)<http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/071228_.html>, 住宅局住宅生産課, (参照 2008-8)
- 19) 国土交通省 HP:「平成17年度」・「平成16年度」住宅市場動向調査(住宅性能表示制度アンケート)結果の主要なポイント<<http://www.mlit.go.jp>>, (参照 2008-8)

第5章

韓国不動産情報提供者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価

第5章 韓国の不動産情報提供者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価

5.1 はじめに

本章では、韓国における住宅性能表示制度の普及促進のための不動産情報提供体制の活用に着目し、不動産情報提供者の意識及び評価を明らかにした上で、評価書の情報(マークや性能情報など)の円滑な流通に向けた知見を得ることを目的とする。住宅市場は完全市場ではなく、不合理性や情報の偏り等があるため、需要者の適切な住宅選択の行動を引き出すための合理的情報提供が不可欠である。情報提供は送り手(発信者・生産者)からの情報を様々なチャンネル(媒体・体制)を通して受け手(消費者)が入手することによって成立するものである¹。韓国では住宅性能表示制度によって住宅の性能情報の公開が始まったが、供給者は制度の利用に消極的であり、需要者の意識も低いために住宅性能表示制度に関する情報提供が十分とはいえない。このような問題に対応するためには、評価書の情報の円滑な流通を通じて需要者の意識を高めて性能情報の利用を図る必要がある。従って、供給者と需要者をつなぐチャンネルとして不動産情報提供体制に着目し評価書の情報の流通実態を把握することが必要である。

研究の方法については、表 5-1 に示す。まず、韓国の不動産情報提供体制の特徴を明らかにするために予備調査及び文献検討を行った。予備調査では、「韓国不動産情報協会(2004)」と不動産情報提供サービス会社(以下、不動産情報提供者)の3社を訪問し、担当者のヒアリング調査や資料収集を行った。次に、住宅性能表示制度に対する意識及び評価を明らかにするために不動産情報提供者を対象としてアンケート及びヒアリング調査を行った。調査対象の選定及び調査方法においては、韓国不動産情報協会の協力を受け、協会の会員社の15社を対象にe-mailによって設問票を配布し、10社から設問票を回収した。その中で4社を訪問しヒアリング調査を行った。最後に住宅性能表示制度に関する評価書の情報の流通をめぐる問題と課題を明らかにするために「G物件(認定物件)」の需要者と対象とした制度の認知度の調査と共に、評価書の情報提供の検討を行った。更に日本の供給者と不動産情報提供者の評価書の情報提供の検討を行った。

表 5-1 韓国の不動産情報提供者と G 物件(認定物件) 需要者の調査概要

区分		内容		
不動産 情報提 供者	予備調査	調査対象	韓国不動産情報協会、不動産情報提供サービス会社の3社	
		調査期間	2008.7.1-7.4	
		調査方法	訪問ヒアリング調査	
	本調査	調査対象	不動産情報提供サービス会社	
		調査期間	2009.2.1-4.30	
		1次調査	調査方法	e-mailによる設問票の発送と回収調査:韓国不動産情報協会の会員社を対象
			配票数	15社
			回収数	10社(66.7%)
		2次調査	調査方法	回答者への訪問及び電話ヒアリング調査
調査数	4社			
住宅性能表示制度 に対する需要者の 認知度調査	調査対象	G物件(認定物件)のモデルハウスの訪問客:164名		
	調査期間	2008.7.11		
	調査方法	認知度アンケート調査		

¹ 参考文献 1)

5.2 商品情報としてみた不動産情報提供体制

5.2.1 不動産情報の形成

(1) 不動産情報と住情報の概念

土地や住宅、建物、樹木などは人が生活する基礎となるものである。これらを不動産といわれ、民法では土地及びその定着物と定義されている。土地と建物などは別のものとして扱われることができ、土地と建物は別々に売買もできる。不動産はその用度、所有、権利などにかかわる物理的、法律、財務的側面から多様な要素が複雑に関連しているといえる。不動産情報は不動産に関連した環境的、社会的、経済的、制度的、物理的特徴を表す統合的情報である。こうした不動産情報は不動産活動の中で合理的意思決定するための重要な役割を果たすことができる。しかしながら、不動産市場は不動産の供給者と需要者が望む情報を交換しながら、各々が望む不動産の価値を増進させるための造成された市場といわれる。その意味で不動産活動は主に投資価値や交換価値を重視した経済的観点から成立されているといえる。従って、不動産市場では住宅にかかわるすべての情報が流通するわけではない。例えば、不動産情報の中で良好な質の住宅を手に入れるために必要な情報の入手は容易とはいえない。また、取引において消費者保護が重視されているが、他方で「買主責任」が問われている²中で、IT 技術発展に伴い、多くの不動産情報が氾濫しているが、必ずしも需要者(買い手)の要求に十分に対応していたといえない。

こうした状況に対応し、住宅供給者と需要者との間で様々なメディアによって交流される諸情報を包括する概念として捉え、住宅や住生活の向上に着目した需要者(消費者)保護、住宅の質の向上、ハウジングマナーの浸透等の目的に提供される情報を「住情報」といわれている。表 5-2、表 5-3 に示したように住に関する情報は、住宅を取り巻く環境が複雑化・多様化し、住宅の取得のプロセスにおいてエンドユーザーや住宅生産に携わる物が適切な住生活や住空間を実現するための潤滑油として極めて重要な要素となっている³。しかしながら、住情報提供に

表 5-2 日本の住情報提供の目的⁴

目的	内容	住情報の例
消費者の保護	住宅建設や取得プロセスの中で不当な利益を被らないことやかし・故障等に関する対処方法、トラブル解決などのための情報。住宅建設・取得の具体化のプロセスにおける単にモノの情報だけではなくそのプロセスに関わる制度・手法及び金、人など住宅建設・取得を取り巻く周辺ソフトに及ぶ広範な情報	適正価格の判断、構造、工法、材料、保証・保険、安心な契約方法や適切な業者選択方法、故障・破損責任
住宅の質の向上	豊かなゆとりある住生活を実現していくための誘導効果をもち、適切な住宅選択の指標として利用できる情報	安全、健康、利便、快適等の居住性に関する情報、メンテナンスやリフォーム方法
ハウジングマナー	住生活は社会の中で位置づけられた行動であり、住宅や住環境は社会的資産としての位置づけを大きくしている。住宅・住環境のもつ社会的ルール(ハウジングルール)を需要者に理解、浸透せしめることである。これらは住意識の向上や住宅・住環境に関わる社会的規範を組み立てていくことであり、住教育・啓蒙的側面が強い。	相隣関係や景観への配慮に関する情報(日照、騒音、デザイン、材料、色彩等)

² 参考文献 6) によると、最終的に買主が責任を負うものとされるが、売主には取引担当者の契約的に信義に基づき取引の目的物について十分な情報を提供する義務があるものとされ、これを怠った売主は買主の責任を援用することができない。

³ 参考文献 1)

⁴ 参考文献 1) を参考し作成

において受け手側の様々な実態(個人差・段階差をもつ消費者)や送り手及びメディアの多様な状況(目的、内容、組織、メディア特徴等)によって様々な形態をもつために住情報提供体制の整備が必要である。

日本の場合、住宅事情の質の時代のなかで1980年代末から住情報の重要性に注目し関連研究や取り組みを行い、住情報提供体制の整備が進んでおり、不動産情報提供体制を補完している⁵。さらに、近年の成熟社会・ストック社会に迎えて住生活の質が重視されるなかで豊かな住生活を実現するために住情報を重視する必要性が高まっている。一方、韓国の住宅事情は、質の時代を迎えているなかで住情報提供体制の整備は未だ進んでいない状況にある。

住宅性能情報は不動産情報や住情報に位置付けられ、資産価値や居住価値等を示すことができ、様々な活用や役割が期待されるものであるが、その提供及び流通は十分とは言えないため、今後の需要者に向け情報提供体制の整備において重要な課題となると考える。

表 5-3 日本の住情報の種類⁶

住宅	住環境	立地	風地、土地利用、用途地域
		敷地	権利関係、地盤、地質、地価
		周辺	周辺施設状況、道路状況、建込み状況
	住宅	外観・デザインの知識	住宅様式、景観づくり
		広さ、間取りの知識	ライフサイクル、規模水準、動線計画
		構造	在来・2X4・プレハブ構法
		性能	遮音性、断熱性、耐久性、日照、通風
		材料	建材(床・壁・天井材)、住宅部品
		設備	台所・便所・浴室・空調・給湯設備
		インテリア	収納、家具、照明器具
	建設行為	図面等の知識・情報	図面、仕様書・工程表等の見方
		施工の知識・情報	工程、工期、設計変更
		法律・様式に関する情報	建築基準法、建築協定、起工・竣工式
		施工時のマナー	施工時の相隣への配慮
	住まい方	住まい方のマナー・知識	共用部分の使い方、各種機器の使い方
		維持管理	性能保証、瑕疵担保、維持管理
		近所付き	自治会活動、管理規約、生活ルール
	手続き関係	建設手続き	設計管理委託手続き、保険
		契約	契約方法・内容、工期、見積もり
		申請等	確認申請・登記・ガス・水道等の手続き
その他			
資金	支出金	設計料	設計管理の適正料金、税率
		工事費	工事単価、部品単価、支払い時期
	その他必要な費用	各種手数料、引越し費用、維持管理費	
資金、税金	融資	資金計画、融資の種類・内容・手続き	
	税金	各種税金、控除	
施工者	業者等	設計事務所	設計事務所の実績、内容
		業者	業者の実績、内容
	その他の業者	部品・設備・ガス・水道・管理会社	
その他	情報提供媒体	情報誌、展示場、相談所	

⁵ 参考文献7)によると、この実践的な取り組みとして住情報交流センターを構築しており、「ハウ・メッセージ京都(1991)」「ハウスクエア横浜(1995)」「大阪市立住まい情報センター(1999)」「神戸市すまい安心支援センター(2000)」などをあげることができる。

⁶ 参考文献2)を参考し作成した。

(2) 商品情報としての不動産情報提供

韓国において1970年度の「漢江マンション(大韓住宅公社, 1970)」を初めに先分譲が行われ、見本住宅や広告等を通じた販売促進のためのマーケティング活動が始まった。当時の供給者は見本住宅を中心にカタログや新聞、TV等の媒体を活用し住宅の商品情報を発信してきた。しかし、住宅には「土地固着性」「長期耐用性」「高価格性」といった一般の商品にはない性質があり、単純な商品でない側面があるために独特な商品化が展開されてきた。特に住宅市場が建設市場から不動産市場にシフトしながら住宅商品の情報は、単純に住宅のそのものの情報に止まらず住環境、近隣施設、交通施設などを含めることとなった。

従来の取引の対象として不動産・住宅の商品性はいまだに漠然とした概念であり、更に商品として公正、安全、循環を本旨とした商慣行、そしてこれを支えるべき情報の公開と適切な処理システムは十分とはいえなかった⁷。また、不動産の取引において物件情報は商品性を保証するものであり、不動産商品は物件情報に見合うものであるべきである。その前提として物件に関する情報の量・質が問われている。さらに、取引の成立のための売り手と買い手の情報を結び付ける必要があり、とりわけ買い手にとって十分な選択の可能性が重要となっている。IT化や不動産の金融商品化の進展は、不動産情報の形成と蓄積に大きな影響を与えており、特に物件情報のIT化の進展は、不動産取引において物件を検証し商品性を保障するとともに、買い手の選択を保障するための情報処理の可能性を飛躍的に広げているといえる。

このような物件情報のIT化を進めていくのが民間の不動産情報提供者である。民間の不動産情報提供者は、既に紙を広告手段として活用し商品情報を発信してきたが、近年インターネットの利用が多い。しかし、IT化を進めていくにあたっては、データベースの充実が求められている。不動産の金融商品化の進展に伴い、それに応じて不動産の商品を金融商品として情報提供基準を適用しようとする動きがあるが、従来の不動産情報提供体制では不十分であることが指摘されている⁸。さらに、「買主責任」主義の影響を受けるようになったなかで需要者向け不動産情報提供体制の整備が必要であるといえる。

このような不動産情報提供体制がインターネットを中心に再編されていくなかで、商品情報として物件情報だけではなく、品質を示す住宅性能のデータやその評価、周辺的生活環境に関する情報や居住環境指標など、大幅的な補充が課題となっている。

5.2.2 韓国の不動産情報提供体制の特徴

(1) 公共と民間の不動産情報提供体制

不動産情報提供体制は送り手(供給者)と受け手(需要者)をつなぐ情報の内容、媒体、組織などに着目し把握することができる。まず、韓国の不動産情報提供体制は、公共(行政等)と民間(言

⁷ 参考文献6)

⁸ 参考文献6)によると、物件に関する個別情報とその市場環境の両面にわたって「デューデリジェンス(Due diligence)」と呼ばれる情報提供・調査業務が要求されるようになる中で、法的に公開を義務つけられた一般的情報だけでは不十分であるとされ、取引担当者の責任を法的根拠として詳細な情報収集をするという商慣習が求められている

論機関や不動産情報提供者等)の領域が区分されてきた(表 5-4)⁹。公共の情報提供体制は、公共業務遂行のために構築されたものであり、行政機関(国土海洋部)、公的機関(韓国鑑定院、韓国住宅金融公社、大韓住宅公社、韓国土地開発公社)等によって主に土地情報や住宅の取引価格等の情報が提供されている。また、民間の情報提供体制は、住宅需要者や投資者、供給者などのために構築されたものであり、金融機関、言論機関、不動産情報提供者、仲介業所、ポータルサイト等によって主に物件情報、不動産ニュース、市勢価格情報、投資情報、分譲情報等、取引に関連した各種の情報が提供されている。住宅価格の情報は公共と民間によって非常に整備が進んできた特徴があり、前者は取引量や取引価格、後者は市場価格を中心に提供している。韓国の不動産市場において住宅(中古物件も含め)は、交換価値が高く資産価値を含んだ商品であるために商品情報として不動産情報は、投資的な交換価値に基づく経済的な不動産活動のための情報が中心となっている。しかし、物件の属性情報は限られたものとなっている¹⁰。

次に、公共と民間の不動産情報提供体制において媒体としてインターネットが重要な役割を果たしている。本格的に1990年代末から情報技術(IT化)が進行する中で公共と民間は、情報提供の媒体としてインターネットを基盤で不動産情報サイトの構築を進めようになった。公共はインターネットを不動産情報の発信手段として、民間は不動産商品の広告手段として活用が高まっている。

表 5-4 韓国の不動産情報提供において公共と民間別分類¹¹

区分	需要	供給	価格	取引量	投資情報
土地	・	公共	公共	公共	公共
住宅	公共・民間	公共・民間	公共・民間	公共	民間
オフィス	民間	民間	民間	・	民間・公共

(2) 住宅商品情報の提供と民間の不動産情報提供者

住宅の物件の取引を支援するために韓国には、日本の「レインズ(REINS)」のような「ダンク 21」が構築された。行政は、「不動産仲介業法(1983)¹²」に不動産取引情報網の指定及び利用に関する条項を新設(1993)によって不動産取引情報網情報事業者として全国不動産仲介業協会(現韓国公認仲介士協会)と民間企業などを指定し、不動産物件情報の発信及び流通を促進するための不動産情報体制の整備を始めた。全国不動産仲介業協会は、既存物件に対して業者間の物件情報網である「ダンク 21」サイトを構築したが、殆どが「一般媒介契約」¹³である韓国の

⁹ 参考文献 4)

¹⁰ 参考文献9)によると、不動産の取引時には売り手は不利になる情報をあえて公表するインセンティブはない。その結果、不動産取引においては需要側と供給側で特性情報についての非対称性が生じがちとなる。

¹¹ 参考文献 4) で「不動産市場情報調査分遂行方策に関する研究(韓国土地公社・r 114)」の資料を再引用し作成した。

¹² 現「公認仲介士業務及び不動産取引申告に関する法律」

¹³ 参考物件 10)によると、不動産の取引(売買・交換・賃貸の契約)の成立に向けて活動を「媒介」といい、この媒介の依頼を受ける業者と依頼者との契約を「媒介契約」といい。依頼者の保護及び不動産流通市場の整備を目的に媒介制度がある。日本は「宅地建物取引業法」によって定められている。韓国においては、「公認仲介士業務及び不動産取引申告に関する法律(2005)」に基づいた媒介契約制度があり、一般仲介契約と専属仲介契約に分けられている。殆どの取引は一般仲介契約を通じて行われている。取引の際に公認仲介者(取引主任者)は、

不動産仲介の状況で全国的な情報網は活性化されなかった。むしろ、地域別の不動産仲介業者間の物件情報の交流のための独自のネットワーク（閉鎖網やCS）の構築が活性化されている。また、物件の取引を直接的に仲介するよりは、供給者と需要者をつなぐオープン情報網を構築・提供する民間不動産情報提供者の情報提供体制が活性化されている。

韓国において不動産市場の情報は図5-1のように収集されており、その中で一般需要者に向けた住宅商品に関する情報発信や提供において民間の不動産情報提供者が大きな役割を果たしている¹⁴。韓国においては、民間による不動産情報提供サービスは、1980年代末「不動産バンク誌(1988)」の創刊から始まったとみられる。不動産バンク誌の創刊の当時に日本のリクルートの住宅情報誌などを参考し、韓国の不動産市場に合わせて情報分類及びシステムが構築された¹⁵。不動産バンク誌を通じてソウルと首都圏を中心に仲介業所の売買情報、賃貸情報を集め、情報提供サービスを行ったが、1990年代のIT技術の発展に伴い、紙媒体から、郵便物、FAX、PC、インターネットへ媒体がほとんど変わってきた。近年不動産バンク誌の発行を中断(2003.4休刊)し、インターネットを基盤とした不動産情報提供体制を構築してきた。他方では売買情報を中心とした「地域生活情報誌」があるが、近年の殆どの不動産情報提供者は、インターネットを基盤として2000年前後に設立されたものである。

しかしながら、不動産情報提供者は、価格と物件の情報形成や蓄積に多く役割を果たしているが、2つの問題がある。まず、物件情報の形成においては、新築物件より既存物件の情報形成に主に役割を果たしている。つまり、ストック情報が中心となっており、新築物件の情報は、供給者の分譲広告や分譲ニュース等の情報の発信にとまっている。分譲された後で取引が行われる段階から既存物件に関する商品情報が構築・提供されていく傾向がある。従って、不動産情報提供者による不動産情報が氾濫しているが、需要者の立場からみると、新築物件の選択において供給者が提供する広告やカタログ、モデルハウスや住宅文化館に依存している状況には

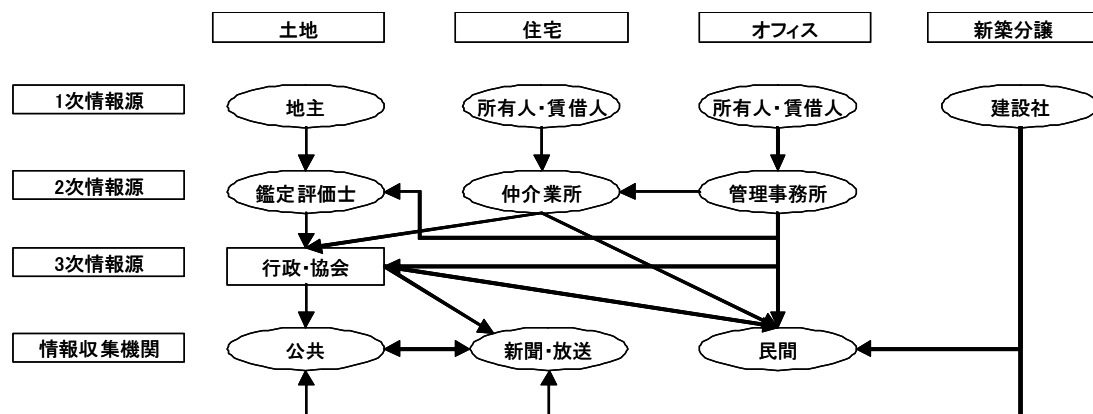


図5-1 韓国の不動産市場の情報構築体系¹⁶

重要な業務として重要事項の説明及び確認等が求められている。

¹⁴ 予備調査で韓国不動産情報協会ヒアリング調査によると、近年韓国の不動産情報市場規模は会員費やコンテンツ等を含めて約600-700億 Won 規模で推定されている。

¹⁵ 予備調査で不動産情報提供者のヒアリング調査により

¹⁶ 参考文献4)の図を参考し再作成した。

あまりかわらない。民間の不動産情報提供体制においては新築物件の品質を比較できるという役割には十分に対応していない。その代わりにアパート商品のブランド化が進行するなかで、物件の品質よりブランドが重視されている傾向が見られている¹⁷。住宅に対する社会的な認識や価値の歪みが懸念される。次に、不動産情報提供者による市勢価格が提供されているが、その信頼性が問われている。最近、不動産仲介が虚偽売物(展示性売物という)や団地住民の物件価格の談合が増加し、市場価格を歪める恐れがあり、社会的に問題となっている。

(3) 不動産情報の需要の現況

韓国において不動産情報提供者のサイトの訪問者は日平均70-80万名(2005年1-7月基準)に至っている¹⁸。表5-5は、韓国の需要者の不動産情報の利用現況を示したものである。これを見ると、不動産情報の取得経路として主にインターネットが利用されており、信頼度も高い。主な利用情報は、不動産ニュース(38%)、市勢情報(30%)、売物情報(20%)が利用されており、8割以上となっているが、分譲情報は8%しか占めていない。また、信頼度は、最もインターネット(49%)が高い。一方、表5-5には示されなかったが、モデルハウスは1.1%であり非常に低い。供給者の情報提供に対する需要者の不信感がみられる。

表5-5 韓国の需要者の不動産情報の利用の意識(Choi, 2006)¹⁹

区分	1位	2位	3位	4位
不動産情報の主な取得経路	インターネット(41%)	新聞(29%)	TV(14%)	専門誌(8%)
不動産情報媒体の信頼度	インターネット(49%)	仲介所(21%)	日刊新聞(10%)	TV(9%)
不動産情報別利用現況	不動産ニュース(38%)	市勢情報(30%)	売物情報(20%)	分譲情報(8%)

考

(4) 不動産広告表示のルール

韓国の不動産の広告のルールは、新築物件は「住宅法」(入居者分譲公告)、既存物件は、「不動産仲介業法(1983.12)」によって整備されている。まず、新築物件については、第2章で記述したように「入居者分譲公告」は、韓国の分譲制度の複雑性(先分譲・分譲申請資格)によって需要者保護のための手続き、物件に関する情報が基本的な事項を定められている²⁰。しかし、供給者側においても商品情報として十分とはいえないため、各種のメディアを通じて住宅商品の広告を行っている。その内容や表示については、公共や民間のレベルの制約や規制はない²¹。

¹⁷ 参考物件11), 12), 13), 14)によると、韓国における1990年末の市場の自由化措置(分譲価格の規制の撤廃, 1998)以降の住宅需要関連の研究を検討すると、住宅に関する質の要求水準は高くなったが、住宅の選択において物理的な特性より住宅の立地や経済的な特性が優先される傾向がみられる。また、大手建設会社と中堅建設会社のアパートの品質に関する需要者の意識調査は、インテリア、室内設備、アフタケア部門等に対し両者の品質の差があることが示されている(参考文献15)。また、需要者のアパートに対するブランドイメージに影響を及ぼす要素として、最も多いのが品質であり、建設会社、資産価値等が挙げられている(参考文献16)。アパートの価格は、住宅の広さ(坪)等に関係があるが、最も地域との関係が大きく、物理的要素より環境的要素が重視されている(参考文献17)。

¹⁸ 参考文献4)の「RANKEY(www.rankey.com)」資料の再引用

¹⁹ 参考文献18)

²⁰ 事業承認対象の物件のみ義務制(20戸以上の分譲物件)

²¹ 予備調査で韓国不動産情報協会ヒアリング調査によると、「住宅賃貸借法」、「商家賃貸借法」においても新築物件や中古物件に関する規定がないといわれている。

ただ、「独占規制及び公正取引法の防止に関する法律」の表示広告法により実際と相違した場合は処罰されることとなるが、あくまで事後的な仕組みである²²。次に既存物件については、「公認仲介士業務及び不動産取引申告に関する法律(2005)」の取引規定に基づき、実取引価格に関する申告規定、確認説明書を通じて物件情報が提供されている。これは、法律的な責任に基づき整備された情報であるために商品として情報(物件情報)は限られたものである。

近年、物件価格の情報の信頼性をめぐる問題に対応し、「不動産情報の管理及び利用に関する法律(2006)」の制定の動きがあったが、同種業界の反発で流産した²³。最近のこのような状況の中でインターネットの不動産情報の信頼性を高めるために、「インターネット不動産情報の正確性向上のための規約」を定めている社団法人韓国不動産情報協会(2004)の取り組みは注目できる²⁴。

²² このような韓国の状況は日本の状況とは異なる。参考文献19)によると、既に日本は「不動産の表示に関する公正競争規約(略称：表示規約、不動産公正取引協議会)」に基づき、業界レベルから整備が進んでいるといえる。さらに参考文献20)によると、「不動産情報サイト事業者連絡協議会(RSC)」は表示規約に基づき情報公開の自主規制のルールを定め、不動産情報サイト事業者に認定マークを付与している。

²³ 参考文献5)

²⁴ 参考文献21)

5.3 韓国の不動産情報提供者の情報提供に関する意識及び評価

5.3.1 分譲アパートの情報提供において重視する要素

設問票の回答者の所属は事業部の所属が多く、役職は殆どが課長以上のとなっている²⁵。全ての会社は1999年以後に設立されており、その中で6社は全国を対象として情報提供サービスを行っている²⁶。また、殆どの会社は物件情報、市勢情報、分譲情報、賃貸情報等を提供している²⁷。先ず、分譲アパートに関する情報提供において重視する要素について尋ね、この結果を図5-2に示す。「敷地や敷地周辺の状況に関する情報」、「団地内の外部空間や共用施設に関する情報」が多く、「建物の構造や工法に関する情報」、「外観やデザインに関する情報」と「住宅の遮音や断熱・耐久性など性能に関する情報」の順番に続いている。また、「維持管理方法等に関する情報」、「各種認定・認定に関する情報」は全く示されなかった。不動産情報提供者は、建物の中身より認識しやすい情報、即ち、地域や施設、デザインなどの情報が重視する傾向が見られている。このような傾向は、供給者が重視する要素(第3章)とほぼ一致しており、住宅市場の傾向を示唆していると考えられる。

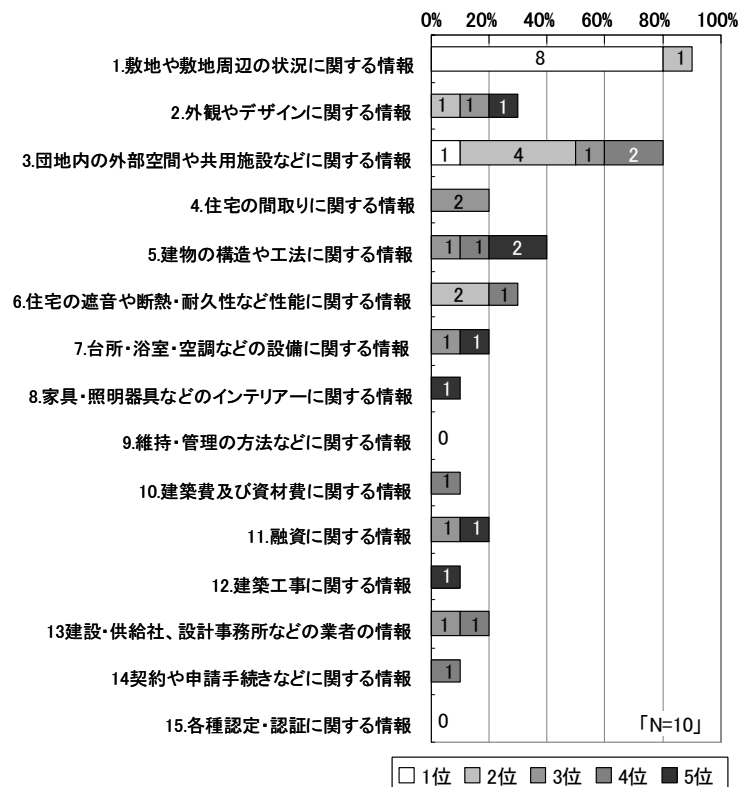


図5-2 分譲アパートに関する情報提供において重視する情報

²⁵ 所属については事業部が4名、研究所と企画部が各々2名、その他が2名となっている。役職については、理事が3名、部長・次長が4名、課長が2名、その他が1名となっている。

²⁶ 1999年が4社、2002年が3社、2008年が2社となっている(1社は不明)。また、事業対象地域は全国が6社、首都圏が4社となっている。

²⁷ 物件情報は10社、市勢情報・分譲情報・賃貸情報は9社、不動産ニュースは8社、税金情報・生活情報は6社が提供している。また、検索物件数は300万件が1社、100万-50万件が5社となっている。1日サイトの訪問者数は、10万人以上が5社となっている。

5.3.2 住宅性能表示制度に対する意識及び評価

(1) 住宅性能表示制度に関する情報提供に対する意識

まず、住宅性能表示制度に関する情報を提供しているかどうかについて尋ねたが、現在提供している不動産情報提供者はなかった。今後の取組みについては、「現在提供しておらず、今後は提供するか検討中を示した会社」と「今後とも提供する予定はない会社」に半ばずつ分かれており、全体的消極的な傾向が見られた。不動産情報提供者の住宅性能表示制度に関する「情報提供予定の理由」と「情報提供していない理由」を図5-3に示した。今後、情報提供予定の理由は、「物件の特長」と「物件の信頼」が最も多く、他に選択された項目を含めて考えると、情報の信頼性を重視する傾向が見られる。一方、提供していない理由は、「評価の性能情報が得られにくい」が最も多く、「情報提供にコストや時間がかかる」、「需要者や供給者とのトラブルを招く恐れがある」等が続いている。しかし、重要度からみると、「社会的認知度がまだ低い」「情報提供にコストや時間がかかる」ことが要因となっている。

これらを総合的に整理すると、不動産情報提供者は住宅性能表示制度に関する情報を提供していなく、今後の取組みも消極的であることが把握できた。また、情報提供に消極的な理由としては、評価情報の入手しにくいこと、コストや時間がかかること、そして、社会的に認知度が低いことを挙げることができる。

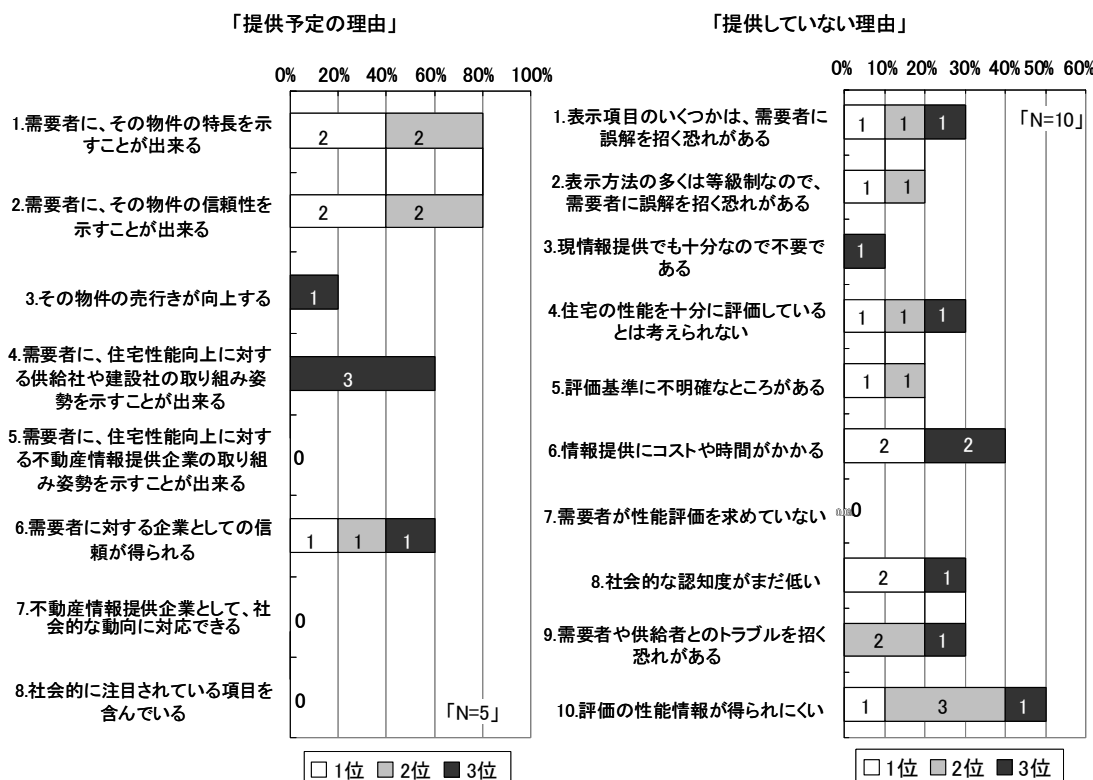


図5-3 住宅性能表示制度に関する情報提供の意識

(2) 制度全体に対する印象

図5-4は、住宅性能表示制度に対する全体的評価を示したものである。まず、不動産情報提供者は、「物件の差別化の手段(なる:90%)」、「社会的意義(ある:67%)」を高く評価(やや+非常に)したが、「社会へ定着しない(67%)」ことを示している。また、全ての不動産情報提供者は、情報提供に「時間やコストがかかる」ことを示しており、「需要者の関心が低い(70%)」、「評価基準の不適切(70%)」、「表示項目が多すぎる(78%)」など、全体的に否定的に評価している。

なお、表5-6は設問票の自由記入欄の内容とヒアリング調査の内容を整理したものである。この内容をみると、住宅性能表示制度の社会的に定着が難しい理由としては「性能情報が資産価値へ繋がらないために住宅の購入決定にあまり影響がないこと(A社、C社)」、むしろ、「需要者は商品のブランドを重視していること(H社)」などが指摘されている。また、不動産情報提供者は住宅性能表示制度に対する懸念(C社、G社、H社)、性能情報が得られにくいこと等を指摘したが、需要者のみならず自身も住宅性能表示制度を十分に把握や理解していないこと(E社、J社、B社)を示している。住宅性能表示制度が施行から3年が経過したが、住宅性能表示制度に関する広報や社会的認識はまだ不十分でなことが明らかになった。

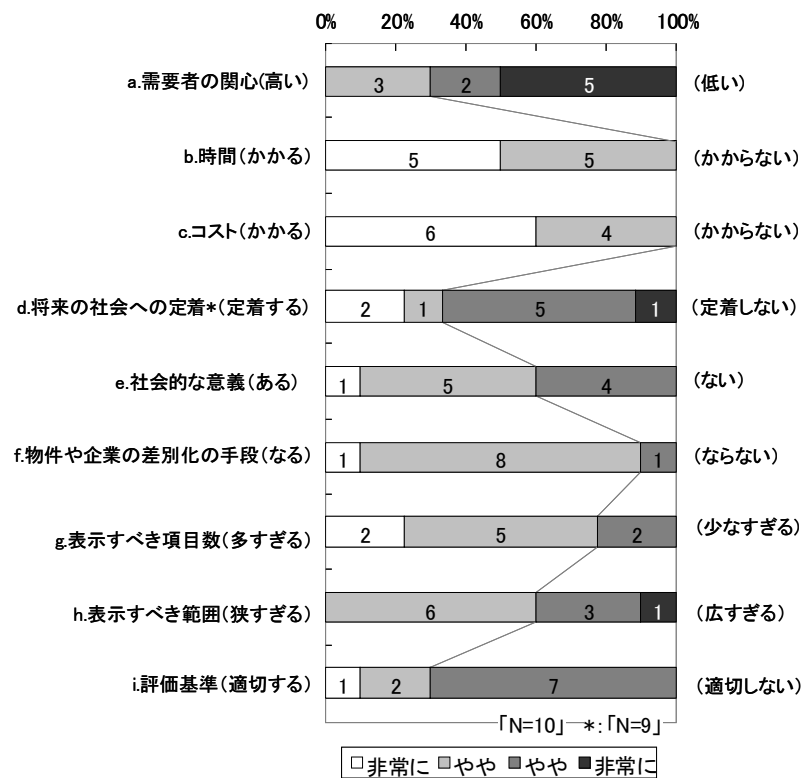


図5-4 住宅性能表示制度全体的へ評価

表 5-6 自由回答及びヒアリング調査内容

区分	住宅性能表示制度に関して	最近住宅市場の環境変化	取組み
A社	自由回答	.	客観性を担保した等級プログラムの開発していきたい
	ヒアリング	需要者のニーズに対応しているのか/住宅性能は市場価格に反映されていない/購入の判断際に決定要因ではない/資産価値に影響を与える性能項目が重要である	.
B社	自由回答	.	最近住宅市場は実需要者へ再編しなから、仮需要が遮断が予想される/今後(住宅が)資産価値より居住価値が重視されることと期待される・住宅が価格は位置環境的要素と物理的な要素の多様性により異なると判断される
	ヒアリング	制度に関して十分に把握していない/(性能表示に)広告主の要求がない/(義務制)規制性に懸念	.
C社	自由回答	供給者は住宅性能表示制度の評価情報に大きな意味を付与しなくて生活情報を重視している。/住宅性能表示制度に対して聞いたことがない人も多くて、聞いても理解できないひとが多い/評価結果を信頼することができない。一般人や、住宅建設会社、行政、関連機関の積極な広報が必要である	多くの人が必要とする表示項目や客観的評価等が認められると提供する意思がある
E社	自由回答	住宅性能表示制度に関しての良く知らない/他に民間機関や企業で行われるアパートの評価があるが、客観性より広告用で使われている	我々国は先分譲制度のために、供給者は主に分譲時点に広報を重視している。最近、一部供給社は(住宅商品の)ブランド管理のために、入居後のブランド管理に関心を持って始まった
G社	自由回答	需要者が住宅性能表示制度に対する要求が高まると思うが、客観的な検証が要求されるために信頼できる機関で性能等級を管理し、信頼を高める必要がある/周辺与件や環境、未来価値等を評価した性能情報が流通されることが望ましい	住宅の性能評価は技術的部分が多いので当社が調査やサービスする意思がないが、顧客の立場から住宅の評価基準に対して研究・調査して行きたい
H社	ヒアリング	性能情報の入手がにくい/評価機関の評価結果が同じなのか/制度が定着しないと思った理由は商品のブランドが重視されているため/業界が協力すると拡大の可能性はある	需要者はブランドを優先している/ブランドアパートは既存住宅の取引において住宅価格に影響を与えている/オープンインターネット上の市勢情報の信頼性が低くなった/アパート商品にブランド化の懸念/広告のルールがない
I社	ヒアリング	住宅性能表示制度の必要性はみとめられるが、評価機関が公平で客観的評価が先行される必要がある	.
J社	自由回答	需要者はよく理解していない	他社の取組みを見ながらゆっくりに対応する

5.3.3 今後の情報提供体制の方向に関する意識

不動産情報提供体制において啓蒙性、社会性、信頼性等、様々な側面を配慮した総合情報提供への期待が高まっている。住宅性能表示制度は、このような方向に向けた第一歩であるといえる。その意味で「今後必要だと考える情報」と「望ましいと思う情報提供の形」について尋ね、この結果を図5-5に示した。先ず、今後民間部門が担うと考えられる情報については、「商品や素材を選ぶ時の判断基準を示す情報」、「住宅を取得する際に、何を知って行けばよいのか」、「設備や性能・工法など専門的・技術的な情報」は多く、各々に6割、5割となっている。また、「ライフスタイルにあった住まい方に関する情報」、「まちづくりの観点から外観や環

境の情報」、「住宅の扱い方や維持管理に関する情報」、「建物にかかる費用や融資な業者を選ぶための情報」は4割となっている。特に「設備や性能・工法など専門的・技術的な情報」と「良質業者リスト等適切な業者を選ぶための情報」は公共の役割が求められている。その意味で住宅性能表示制度を通じて性能情報の開示は適切な行政である。

次に望ましいと思う情報提供の形については、先ず、全ての不動産情報提供者は「客観的で信頼できる情報提供を行う」ことを示している。これは近年の不動産情報市場において価格情報の信頼度に問題が発生しているが大きく反映されたと考える。次いで「総合的に情報を提供する体制をつくる」は7割、「消費者の住宅に対する考え方や住まい方を刺激できる情報提供」は6割、「有料でも役に立つ情報提供」は5割となっている。

こうした不動産情報提供者の要望を総合すると、住宅取得や選択特に、基本的情報(何を知っておくべきか)、比較できる情報や専門性が高い情報(商品や素材を選ぶ時の判断基準を示す情報、設備や性能・工法等専門的・技術的情報)等を提供する信頼性を持った総合的情報提供体制が求めているといえる。

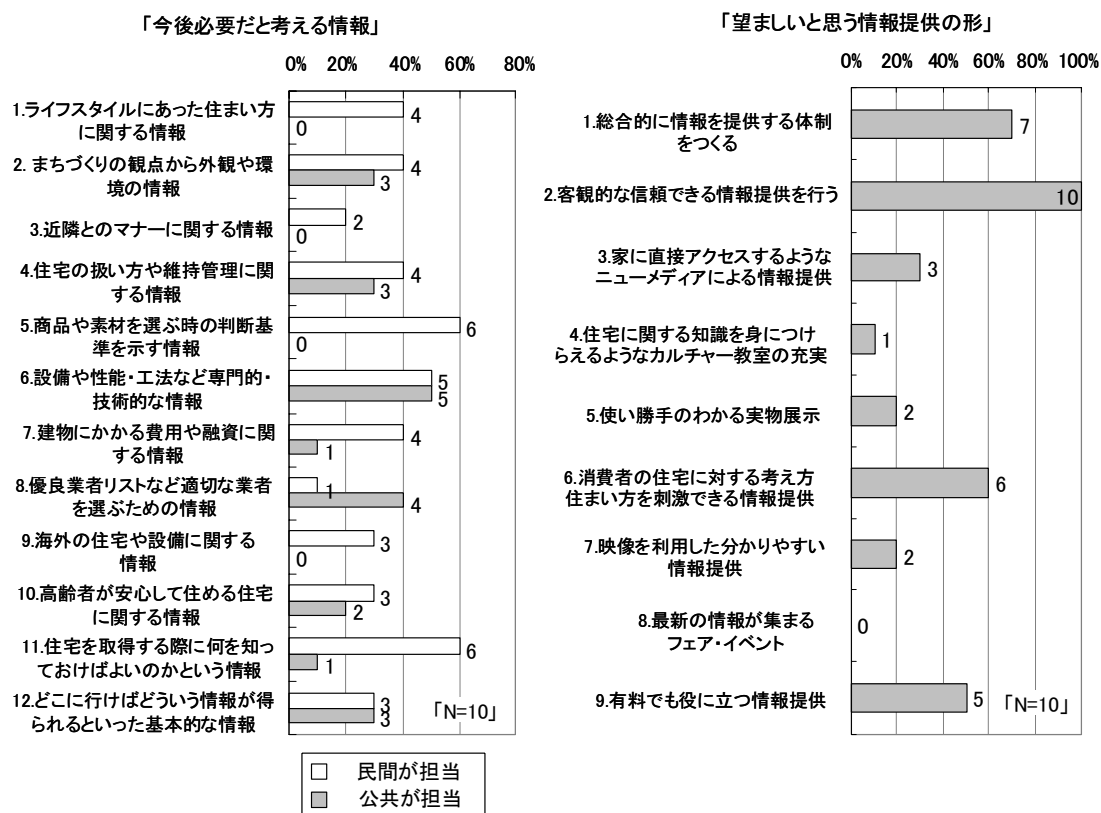


図 5-5 今後の情報提供と体制に関する意識

5.4 住宅性能表示制度の評価書情報の流通

5.4.1 韓国において評価書情報の流通

本研究の利害関係者の調査を通じて需要者は住宅性能表示制度をあまり知らないこと、供給者は制度の利用に消極的であること、行政は制度の広報に消極的であること、さらに、不動産情報提供者も住宅性能表示制度に関する情報提供に消極的であることが把握できたが、こうした状況を総合的にとらえるために、実際に需要者による評価書の情報収集及び流通を検証する必要があると考える。

(1) モデルハウスでの開示と需要者の認知度

このような状況を検証するために、まず、需要者に役に立っている媒体としてモデルハウスで住宅性能表示制度の認知度を調べた。住宅性能表示制度の評価を受けた「G物件(2008.7.11分譲開始)」のモデルハウス訪問者を対象に住宅性能表示制度の認知度の調査を行い、その結果を図5-6に示す。供給者は評価書の内容を販売手段として利用してはなくモデルハウス内部では関連内容を開示していない。しかし、性能項目と等級などの評価書の内容を「入居者募集広告」に従い、新聞広告を通じて公開しており、入居者募集のカタログの中でも掲載している。しかし、モデルハウスを訪問している需要者は住宅性能表示制度を「全然知らない」が85%となっており、住宅性能表示制度に対する認知度が非常に低いことが把握できた。

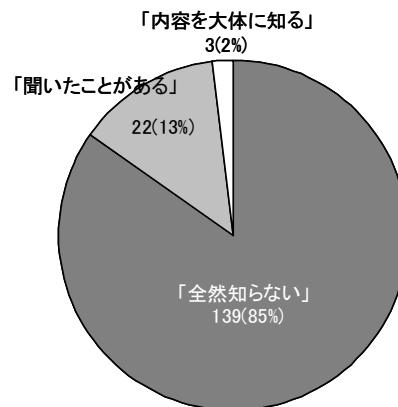


図5-6 韓国の「G物件」のモデルハウスの訪問客の住宅性能表示制度の認知度 (N=164)²⁸

(2) インターネットで流通状況

次にインターネットで認定物件に対する評価書の情報の収集を行った「G物件」は入居者募集のカタログを自社のインターネットを通じて見る(ダウンロードも可能)ことができる²⁹。また、分譲されている認定物件である「C物件(2009.5.4分譲開示)」のカタログとの比較・検討を行った。図5-7は「C物件」のカタログ中で開示された評価書の情報である。「C物件」の評価書の内容と認定書と一緒に開示しており、各々の項目が分かりやすく掲載されている。現在

²⁸ 本調査は「G物件」の分譲開始当日(2008年7月11日)にモデルハウスの供給者の協力を受けてモデルハウス前で調査を行い、モデル訪問客を対象に総164名の調査ができた。右側の写真はモデルハウス内部で相談及び分譲申請を受付けているシーンである。

²⁹ 「G物件」の入居者募集広告は図2-4に示した。

情報源が供給者に限られているが、インターネットを通じて評価書の情報が得られており、以前より開示形式が改善されていることを把握できた。物件の比較可能性の意味で評価書の情報がインターネットや新聞、カタログの媒体を通じて流れており、更に「G物件」や「C物件」はカタログのなかで分譲原価が公開されており、品質と価格の情報の開示に関する制度的整備が進んでいるといえる³⁰。しかながら、こうした情報が公開されているにもかかわらず需要者は自分が選択する住宅が、どのくらい性能をもっているかを知ってから選択するかは疑問である。

こうした状況を総合すると、供給者は法律によって性能情報を公開しているが、未だ物件の販売促進や長所的手段として用いていないために、需要者の住宅性能表示制度に対する認知度が低い状態が続いている。このような状況は住宅性能表示制度の有効性に大きな問題を指摘することができる。

■住宅性能等級認定項目別等級表

性能 부문	성능 범주	성능 항목	성능등급 (1~4등급)	
소음		경량층격음	4등급	
		중량층격음	4등급	
		화장실소음	1등급	
		경계소음	1등급	
구조	수리용이성	전용부분	4등급	
		공동부분	4등급	
		내구성	3등급	
환경	조경외부환경	외부공간 및 건물외피의 생태적 기능	3등급	
		자연도양 및 자연자원의 보전	4등급	
	일치및환경	일치및환경	4등급	
		실내공기질	실내공기오염물질 저방출 지재의 적용 단위세대의 환기성능 확보	1등급 2등급
생활환경	에너지성능(열환경)	에너지 등 주민공동시설	1등급	
		고령자 등 사회적 약자의 배려	전용부분	3등급
			공동부분	2등급
화재·소방	화재·소방	화재감지 및 경보설비	3등급	
		배연 및 피난설비	3등급	
		내화 성능	3등급	

■住宅性能等級認定書

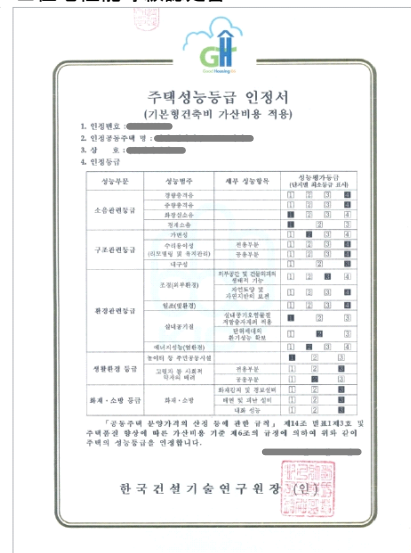


図 5-7 韓国の「C物件」の供給者による評価書情報の開示(分譲カタログやホームページなど)

5.4.2 日本において評価書情報の流通

一方、先行している日本における評価書情報の流通状況を調査した。先ず、認定物件のモデルハウスを訪問すると、物件に関連した住宅性能表示制度のガイドブックや性能評価シートをもらうことができ、認定物件であることが示される。図 5-8 は「U物件」の設計性能評価シートである。日本の評価書の情報では等級以外にも数値などが表記されており、専門的知識が乏しい需要者にとって理解しにくい部分もあるが、技術的データとして充実しているといえる。韓国の評価書の内容は、需要者の理解しやすくするために単純化されているが、韓国の不動産情報提供者が指摘したように、むしろ、評価書情報の信頼を失っているのではないかとの懸念がある。次に日本の住宅情報誌を検討すると、図 5-9 の①・②のように殆どの認定物件は性能

³⁰ 「G物件」と「C物件」は住宅法(第38条2第)によって「分譲価格上限適用住宅」となり、分譲価格の原価を公開しなければならない。カタログでは内訳は宅地費、工事費(土木、建築、機械設備等)、間接工事費、その他費用などが詳しく掲載されている。

内容が示さずに評価書マークだけが開示されている。図5-9の③・④のように等級が開示されるのは極めて少ない状況である。最後にインターネットを通じた不動産情報提供者のサイトや供給者のサイトを検討すると、認定物件にも関わらず、図5-9の⑤・⑥のように評価書マーク

の設計性能評価内容

●当資料は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律（住宅品質法）」に定める指定評価機関による「設計住宅性能評価書」に基づき作成しております。
 ●201号室の設計性能評価をもとに作成しております。（住戸によって評価が変わることがあります。）
 ●性能内容や等級の解説については、別冊の「住宅性能表示ガイドブック」をご覧ください。

性能表示項目		等級1	等級2	等級3	等級4	等級5
1 構造の安定	1-1 耐震等級（倒壊防止）	地震力1.0倍	地震力1.25倍	地震力1.5倍		
	1-2 耐震等級（損傷防止）	地震力1.0倍	地震力1.25倍	地震力1.5倍		
	1-3 耐風等級（倒壊・損傷防止）	風力1.0倍	風力1.2倍			
	1-4 耐積雪等級（倒壊・損傷防止）	積雪の1.0倍	積雪の1.2倍	※該当区域外		
	1-5 地盤・杭の許容支持力	<input type="checkbox"/> 地盤の許容応力度（ KN/m ² ） <input type="checkbox"/> 杭の許容支持力（ 1200~4900 KN/本） 地盤調査方法等（ 標準貫入試験 ）				
	1-6 基礎の構造・形式	<input type="checkbox"/> 直接基礎・構造方法（鉄筋コンクリート）・形式（ ） <input type="checkbox"/> 杭基礎：杭種（場所打コンクリート）・杭径軸部（80~160）cm・杭長（6）m				
2 火災時の安全	2-1 感知警報装置設置等級（自住戸火災時）	その他	住警器設置 居室・台所以上	住警器設置 居室・台所・階段	自警報設置 居室・台所・階段	
	2-2 感知警報装置設置等級（他住戸火災時）	その他	手動警報	自動感知 手動警報	自動感知 自動警報	
	2-3 避難安全対策	A. 排煙形式 B. 平面形状 C. ※1階火等級（避難経路の開口部）	<input type="checkbox"/> 開放型廊下 <input type="checkbox"/> 自然排煙 <input type="checkbox"/> 機械排煙（一般） <input type="checkbox"/> 機械排煙（加圧式） <input type="checkbox"/> その他（ ） <input type="checkbox"/> 2方向避難 <input type="checkbox"/> 直通階段との間に他住戸なし <input type="checkbox"/> その他（ ） その他 20分以上 60分以上			
	2-4 脱出対策	<input type="checkbox"/> 直通階段に直通するバルコニー <input type="checkbox"/> 廊戸へのバルコニー <input type="checkbox"/> 避難器具 <input type="checkbox"/> その他				
	2-5 耐火等級（延焼のおそれのある開口部）	その他	20分以上	60分以上		
	2-6 耐火等級（延焼のおそれのある開口部以外）	その他	20分以上	45分以上	60分以上	
	2-7 耐火等級（界壁・界床）	その他	20分以上	45分以上	60分以上	
3 劣化の軽減	3-1 劣化対策等級（構造躯体等）	建築基準法レベル	2世代伸長 (50~60年)	3世代伸長 (75~90年)		
4 維持管理への配慮	4-1 維持管理対策等級（専用配管）	その他	基本的対策	清掃点検 <input type="checkbox"/>		
	4-2 維持管理対策等級（共用配管）	その他	基本的対策	戸外からメンテナン可		
5 環境	5-1 省エネルギー対策等級	その他	エネルギーの小さな削減のための対策が講じられている	エネルギーの大きな削減のための対策が講じられている	エネルギーの大きな削減のための対策が講じられている	※地域区分、Ⅳの場合
6 空気環境	6-1 ホルムアルデヒド対策（内装及び天井裏等）	居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等からのホルムアルデヒドの発散量を少なくする対策 ■割材等（丸太及び単層フローリングを含む）を使用する ■特定建材を使用する ■その他の建材を使用する （結果が「特定建材を使用する」場合のみ、以下の「ホルムアルデヒド発散等級」の結果を表示する） 居室の内装の仕上げ及び換気等の措置のない天井裏等の下地材等に使用される特定建材からのホルムアルデヒドの発散量の少なさ				
	ホルムアルデヒド発散等級	内装	天井裏等	ホルムアルデヒドの発散量が極めて少ない（日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上） ホルムアルデヒドの発散量が少ない（日本工業規格又は日本農林規格のF☆☆☆☆等級相当以上）		
	<input type="checkbox"/> 該当なし（内装） <input type="checkbox"/> 該当なし（天井裏等）	2	2	1	—	その他
6-2 換気対策	室内空気中の汚染物質及び湿気を屋外に除去するため必要な換気対策 居室の換気対策 住宅の居室全体 ■機械換気設備 <input type="checkbox"/> その他 [] 局所換気対策 換気上重要な便所、浴室及び台所の換気のための対策 <input type="checkbox"/> 便所 該当なし <input type="checkbox"/> 浴室 ■機械換気設備 <input type="checkbox"/> 換気のできる窓 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 浴室 該当なし <input type="checkbox"/> 浴室 ■機械換気設備 <input type="checkbox"/> 換気のできる窓 <input type="checkbox"/> なし <input type="checkbox"/> 台所 該当なし <input type="checkbox"/> 台所 ■機械換気設備 <input type="checkbox"/> 換気のできる窓 <input type="checkbox"/> なし					
7 光環境	7-1 単純開口率	窓面積/居室の床面積（ 32 %）				
7-2 方位別開口比	東（ 9 %） 西（ 35 %） 南（ 0 %） 北（ 48 %） 真上（ 0 %）					
8 音環境	B-1 重量床衝撃音対策	上階	最高	（ 20 ） cm以上		
			最低	（ 20 ） cm以上		
	B-2 軽量床衝撃音対策	上階	最高	（ 25 ） dB以上		
			最低	（ 25 ） dB以上		
B-3 透過損失等級（界壁）	上階	最高	Rr-45等級相当以上			
		最低	Rr-50等級相当以上			
B-4 透過損失等級（外壁開口部）	上階	最高	Rr-55等級相当以上			
		最低	Rr-55等級相当以上			
※東面・西面は該当なし		居室の外壁に設けられた開口部に方位別に使用するラッシによる空気伝音の遮断の程度 北 東 南 西 3 3 3 3 特に優れた空気伝音の遮断性能（日本工業規格のRm(1/3)・25相当以上）が確保されている程度 2 2 2 2 優れた空気伝音の遮断性能（日本工業規格のRm(1/3)・20相当以上）が確保されている程度 1 1 1 1 その他				
9 高齢者への配慮	9-1 高齢者等配慮対策等級（専用部分）	建築基準法レベル	基本的措置	基本的措置 介助式車椅子	配慮ある措置 介助式車椅子	特に配慮ある措置 介助式車椅子
	9-2 高齢者等配慮対策等級（共用部分）	建築基準法レベル	基本的措置	基本的措置 自走車椅子介助者	配慮ある措置 自走車椅子介助者	特に配慮ある措置 自走車椅子介助者

図5-8 日本の「U物件」の供給者による評価書情報の開示³¹（分譲カタログの資料）

³¹ 「U物件」を訪問し、収集した資料であり、2006年の改正以前の表示項目が記載されている。

しか開示されていない。住宅情報誌と同じ状況である。従って、日本の場合はモデルハウスや分譲事務室までいかないと評価書の情報を得にくい状況であり、ほかの物件の性能との相互比較ができない状況である。韓国の場合が需要者による物件の評価書の情報が得られやすいと考えられる。

しかしながら、日本の場合、施行1年後の国土交通省の需要者の認知度では「住宅性能表示制度を知っている」が8割を超えている(住宅性能表示制度アンケート調査報告書より)。住宅性能表示制度の施行初期の行政や供給者、不動産情報提供者、住情報発信の関連団体の積極的な広報に従う結果であるといえる。特に「住宅性能評価・表示協会」³²の役割が注目される。「住宅性能評価・表示協会」は評価機関が設立した団体であり、住宅性能表示制度に関する情報発信に積極的に取り込んでいる。住宅性能評価・表示協会のホームページ(HP)では、住宅性能評価の実績戸数、Q&A、ガイドライン、認定(型式、特認)・認証情報の検索等の情報が提供されている。また、各種の住宅情報を発信している「住まい情報の発信局(住宅情報提供協議会)」のHP³³と連携し、住宅性能表示制度に関する情報が発信されている。さらに「住生活基本法」において住宅性能表示制度の実施率が目標の一つとなり、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(2009.6.4施行)」と連帯し、住宅性能表示制度の普及の促進に取り込んでいる³⁴。

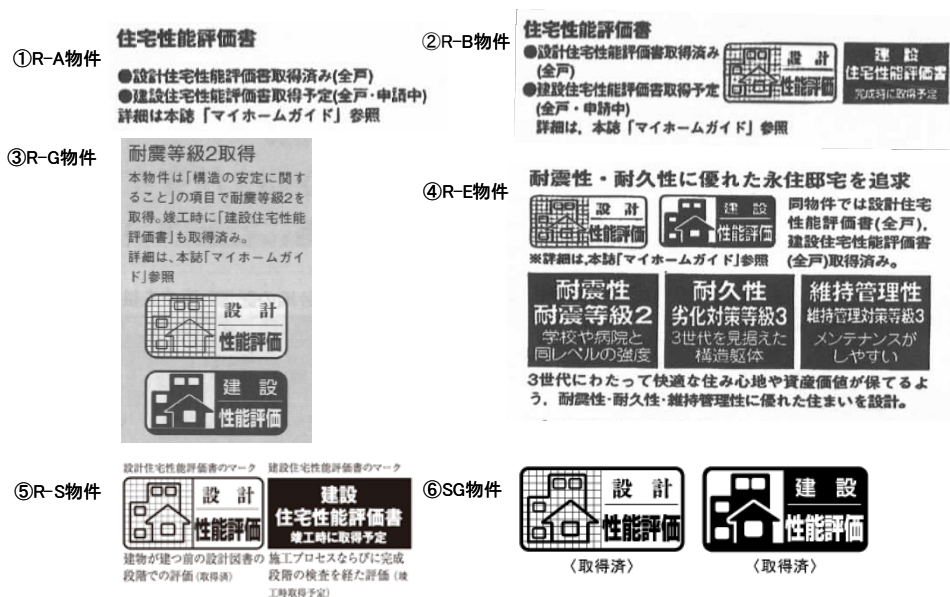


図5-9 日本の供給者や不動産情報提供者による評価書情報の開示³⁵

³² 参考物件32)によると、住宅性能評価・表示協会は、「品確法」に基づく住宅性能評価等を行っている登録機関が会員の一般社団法人であり、性能評価のみならず、長期優良住宅建築等計画の認定申請、技術講習会などの住宅性能表示制度の関連の情報収集・発信や教育等に行っている。

³³ 参考物件33)によると、現在インターネット上で多様な機関から、住宅に関する様々な情報提供が行われておりますが、一般の方や住宅関係事業者が、それらの情報の中から必要な情報を短時間に見つけることは難しい状況を認識し、平成13年3月、公共と民間団体等によって住宅情報提供協議会が設立され、中立性、信頼性を持つ住宅関連情報を発信するポータルサイト「住まいの情報発信局」を開設した。

³⁴ 参考文献32), 35), 38), 39), 40)によると、特に住宅性能評価に係った書類や図面等を住宅履歴情報として蓄積・活用が模索されている

³⁵ 参考文献26), 27), 28), 29), 30)

5.5 本章のまとめ

韓国において不動産情報提供体制が進んでいる中で民間の不動産情報提供者はインターネット媒体を通じて主にストック情報を流通(生産、発信など)に大きな役割を果たしてきた。しかし、住情報提供体制の整備は進んでない状況にある。本章では韓国の不動産情報提供者の受容特徴に対して以下の点を明らかにした。

(1) 不動産情報提供者の住宅性能表示制度に対する意識及び評価

不動産情報提供者の意識調査を通じて住宅性能表示制度に関する意識実態を明らかにした。不動産情報提供者は、先ず、情報が敷地や周辺の状況、団地内外部空間や共用施設などの情報高く評価している。次に、住宅性能表示制度に関する情報を提供して少なく、その取組みも消極的であることが把握できた。その理由としては、評価書の情報が得られないこと、提供のためのコストや時間がかかることがあげられている。さらに、物件や企業の差別化の手段として制度を高く評価したが、将来の社会への定着には厳しい意見を示し、需要者の意識や評価書の信頼性などの問題を指摘した。特に不動産情報提供者から需要者は住宅性能表示制度に関心が低く、ブランドを重視し、住宅購入の決定において性能があまり重視されていない状況が示された。これは住宅市場で住宅の性能が経済的価値として評価されていない状況を反映しているといえる。しかし、不動産情報提供者は住宅性能表示制度に対する認識不足が見られており、その取組みも消極的であることは住宅性能表示制度の普及の観点から問題視する必要がある。

(2) 評価書情報の提供体制の問題と課題

韓国の評価書情報の提供体制を検討し、供給者による評価書情報の流通実態を明らかにした。先ず、情報源が供給者に限られているが、様々な媒体を通じて評価書情報は需要者に公開されている。しかし、「G物件のモデルハウス」の現状調査を通じて供給者は未だ評価書情報を販売促進手段として活用して少なく、さらに、「G物件」の需要者の認知度は非常に低かったことが把握できた。需要者の認知度の向上が大きな課題となり、行政の積極的な制度の広報への取組みが必要である。また、供給者の評価書情報の提供の充実(制度の広報やガイドブック提供など)、不動産情報提供者の役割(制度の広報や評価書情報の提供など)を図ることが課題となる。

一方、日本の評価書情報の提供体制を検討し、主体、内容、媒体などに韓国の事情との差を明らかにした。不動産情報提供者は評価書情報の提供や制度の広報などに役割を果たしている。また、需要者向け住宅性能表示制度の広報のための住情報提供体制の役割が注目される。さらに、日本の需要者は制度に対する認知度が高く、供給者は評価書情報の提供に充実していることが把握できた。しかし、評価書情報がインターネット上で公開されていないために情報のアクセシビリティの問題を指摘することができる。また、不動産情報提供者は物件の広告内容として評価書情報を提供しているために、その内容は限られたものとなっている。

(3) 住宅性能表示制度の実効性をめぐる問題及び課題(制度の基盤面と充実面)

韓国は評価書の公開が義務付けられた影響で供給者によって評価書情報が様々な媒体に公開されており、需要者のアクセシビリティも高く評価できる。しかし、不動産情報提供者や供給者の意識及び評価や取組みを総合的に検討すると、情報提供体制において需要者の認識不足、評価書の内容などの問題を指摘することができる。先ず、需要者の認識不足は住宅性能表示制度によって性能情報が提供されていたとしても十分な効果を上げることができないことを意味

する。従って、現行の住宅性能表示制度の執行性はあるが、うまく機能しているとはいえないために実効性はあまりみられていない。需要者の住宅性能表示制度に対する認知度を高めるのが最も重要な課題となっている。そのために行政は供給者や不動産情報提供会社、民間団体等の協力や連帯し、需要者向けの住宅性能表示制度の広報を積極的に取込む必要がある(制度の基盤面の取組み)。住宅性能表示制度に対する供給者や不動産情報提供者の消極的な取組みは、需要者の認識不足によって物件の性能に関する説明が求められていない状況を反映しているといえる。次は、評価書情報の充実化が必要である(制度の充実面の取組み)。現評価書には表示項目と等級だけ表示されており、非常に簡略化や単純化されたものとなっている。これは専門的知識が乏しい需要者の立場を配慮した結果であるが、逆に需要者が性能表示項目や等級の意味等をとりにくくなる可能性が高い。このような状況は「G 物件」の需要者の認知度調査の中で確認された。更に不動産情報提供者が指摘したように評価書の信頼性が問われる要因となっていると考える。従って、需要者に向けた評価書の見方の媒体と評価書情報の内容を充実とする必要があると考える。なお、需要者の合理的な住宅選択の支援と認識の啓蒙のために住情報提供体制の整備を進める必要があり、これを通じて住宅性能表示制度の普及促進とともに不動産情報提供体制を補完することができると思われる。以上の事項を表5-7に示す。

表 5-7 韓国と日本における住宅性能制度に関する情報提供体制

区分		韓国	日本
住宅市場	フロー市場	売り手市場	買い手市場
	ストック市場	既存住宅の流通市場の発達	既存住宅の流通市場の未発達
		住宅の資産価値の保持	住宅の資産価値の減価、居住価値の重視
住宅商品	主に分譲アパート	注文住宅や分譲マンション、建売住宅等	
民間不動産情報提供体制	主な売買契約	一般仲介契約 (日本の一般仲介契約約款)	専属専任・専任媒介契約約款
	フロー物件広告表示のルール	入居者募集公告	不動産の表示に関する公正競争規約 (略:表示規約)
	主体	民間不動産情報提供者	民間不動産情報提供者
	内容	主に住宅のストックの情報提供	住宅のストック/フロー情報提供
		全国住宅価格の情報提供(市勢価格)	売買物件の価格情報提供
媒体	主にインターネット	インターネットや住宅情報誌など	
住情報提供体制		未整備	「住まい情報の発信局」や「住まい情報センター」等 (民間の不動産情報提供体制の補完)
評価書情報提供体制	情報開示のルール	供給者による公開及び開示	
	主体	供給者	供給者、不動産情報提供者
	内容	性能項目及び等級、認定書	性能項目及び等級、評価書マーク、ガイドブックなど
		評価書情報の見方や内容の充実が必要	
	媒体	供給者による「入居者募集公告(新聞など)」 供給者のモデルハウスのカタログ、ホームページ	供給者のモデルハウスのカタログ、ホームページ 不動産情報提供者の住宅情報誌やホームページ
アクセシビリティ容易 (インターネットや新聞での評価書情報が公開されている)		アクセシビリティ問題 (インターネットや住宅情報誌で評価書情報が一部しか公開されていない)	
関連情報の発信	「主体」 住宅性能等級表示制度ホームページ (国土海洋部) 「内容」 住宅性能表示制度の広報、評価様式など	「主体」 国土交通省ホームページ 住宅性能評価・表示協会ホームページ 住宅情報提供協議会(住まい情報の発信局) 住まい情報センターなど 「内容」 住宅性能表示制度の広報が中心、 評価住宅の実績、連係制度、制度の活用ガイドなど	

■ 参考文献

- 1) (財)ベターリビング：住情報提供体制に関する検討業務(報告書), 1989. 3
- 2) (財)ベターリビング：住情報提供体制に関する整備に関する研究(報告書), 1990. 3
- 3) (財)ベターリビング：住情報提供体制に関する整備に関する研究(報告書), 1991. 3
- 4) 韓国不動産情報協会外1:不動産情報乱立防止のための制度改善不動産情報の管理及び利用に関する法律制定のための公聴会(資料), 2006. 4. 26, (邦題)
- 5) 韓国不動産情報協会外1:不動産情報の管理及び利用に関する法律制定のための公聴会(資料), 2006. 7. 7, (邦題)
- 6) 全日本不動産協会・全日紀尾井町フォーラム：研究プログラム「IT化時代において不動産業のあり方を考える」, 全日本不動産協会, 2003. 5
- 7) 弘本由香里：「住情報」をめぐる10年の変化とこれから, 都市住宅学32号, pp. 35-39, 都市住宅学会, 2000
- 8) 大阪市立住まいのミュージアム：住まいのかたち暮らしのならい, 平凡社, 2001
- 9) 浅見泰司：不動産情報の標準化, 都市住宅学第66号, pp. 4-6, 2009. 7. 31
- 10) 国土交通省政策局不動産産業課(監修)：平成21年度版登録実務講習テキスト, 不動産流通近代化センター, 2008
- 11) 住宅産業研究院：消費者満足度提高のためのアパート商品開発戦略研究, 2000, (邦題)
- 12) Chung, Kum-Ho・他：アパート居住者の住居選択重要度に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系159, pp. 21-28, 2002. 1, (邦題)
- 13) Shin, Suk-Ha：アパート居住者の住居選択重要度と認知価値差異が満足度に及ぼす影響に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系209, pp. 237-245, 2002. 1, (邦題)
- 14) Lee, Kyung-Hoon・他：共同住宅の重要設計要素導出及び要素別居住満足度に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系210, pp. 3-12, 2006. 4, (邦題)
- 15) Kim, Yong-deok・他：市場細分化を通じた中堅建設業体のアパートマーケティング戦略に関する研究, 大韓建築学会論文集構造系178, pp. 137-144, 2003. 8, (邦題)
- 16) So, Byung-Ro・他：アパートブランドイメージに関する諸費者選好度分析, 大韓建築学会学術発表大会論文集, pp. 585-588, 2006. 10, (邦題)
- 17) Choi, Yoon-Ah・他：共同住宅に影響を及ぼす住居環境要素の重要度評価に関する研究, 大韓建築学会論文集計画系217, pp. 117-124, 2006. 11, (邦題)
- 18) Choi M. S：インターネット不動産サービス品質がマーケティング成果に及ぼす影響に関する研究, 建国大学大学院博士学位論文, 2006, (邦題)
- 19) 中村喜久夫：不動産広告表示の実務, 週刊住宅新聞社, 2008
- 20) 不動産情報サイト事業者連絡協議会HP：<<http://www.rsc-web.jp/>>, (参照2009-8)
- 21) 韓国不動産情報協会HP：<<http://www.kria.or.kr/>>, (参照2009-8)
- 22) 不動産バンクHP：<<http://www.neonet.co.kr/>>, 不動産バンク, (参照2009-10)
- 23) 不動産114HP：<<https://www.r114.co.kr>>, MIRAE ASSET, (参照2009-10)
- 24) スピードバンクHP：<<http://speedbank.co.kr/>>, (参照2009-10)
- 25) Cheongna HP：<http://cheongna.dreamapt.co.kr>, HANWHA ENGINEERING, (参照2009-10)

- 26) 住宅情報マンションズ(関西) : リクルート, 2008, 5. 20 号
- 27) 住宅情報マンション, リクルート, 2007. 4. 24 号
- 28) 住宅情報×SUUMO HP : <<http://www.isize.jutakujoho.jp/>>, リクルート, (参照 2009-10)
- 29) HOME'S 新築マンション HP : <<http://shinchiku.homes.co.jp/>>, ネクスト, (参照 2009-10)
- 30) グランドメゾン HP : <<http://www2.sekisuihouse.co.jp/>>, 積水ハウス, (参照 2009-10)
- 31) 三菱地所の住まいのギャラリーHP:<<http://www.mecsumai.com/>>, 三菱地所, (参照 2009-10)
- 32) 住宅性能評価・表示協会 HP : <<http://www.hyokakyoukai.or.jp/>>, (参照 2009-10)
- 33) 住まい情報の発信局 : <<http://www.sumai-info.jp/>>, (参照 2009-10)
- 34) 住宅性能等級認定センターHP : <<http://www.goodhousing.or.kr/>>, (参照 2009-10)
- 35) 国土交通省住宅局住宅政策課監修 : 日本の住宅事情と住生活基本法, ぎょうせい, 2004. 6, pp. 69-155
- 36) 国土交通省 HP:住宅宅地審議会-21 世紀の豊かな生活を支える住宅・宅地政策について (2000. 6), 住宅宅地審議会答申<<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/press/h12/120621-0.htm>>, (参照 2009-10)
- 37) 国土交通省 HP:社会資本整備審議会答申-新たな住宅政策に対応した制度的枠組みについて (2005. 9), 社会資本整備審議会<http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/toushin/toushin_.html>, (参照 2009-10)
- 38) 国土交通省 HP:住宅履歴情報の整備検討について(平成 19-21 年度)-住宅履歴情報の蓄積・活用について, 国土交通省住宅局住宅生産課<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000001.html>, (参照 2009-11)
- 39) 国土交通省 HP:長期優良住宅法関連情報-認定基準の概要, 国土交通省住宅局住宅生産課<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html>, (参照 2009-11)
- 40) 自民党 HP : 200 年住宅ビジョン(2007. 5), 自由民主党政務調査会福田康夫<<http://www.jimin.jp/jimin/seisaku/2007/pdf/seisaku-007b.pdf>>, (参照 2009-10)
- 41) 一棟宏子 : 消費者の自立を支える住情報, 都市住宅学 32 号, pp. 24-28, 都市住宅学会, 2000
- 42) 西川裕子 : これから住まい情報に求められること, 都市住宅学 32 号, pp. 29-34, 都市住宅学会, 2000
- 43) 金川久子・田中勝・三宅醇 : 住宅取得における住情報の入手実態とその評価-住み手の住宅選択を支援する住情報の整備に関する研究その 1, 日本建築学会計画系論文集大 564 号, pp. 279-286, 2003. 2
- 44) Jang, Y. H : 不動産情報流通体系発展方案(2000-R-20), ソウル市政開発研究院, 市政院, 2000, (邦題)
- 45) 島田晴雄・住宅市場研究会ワーキンググループ : 住宅市場改革, 東洋経済新報社, 2003

第6章

日本と韓国における住宅性能表示制度の受容の特性

第6章 日本と韓国における住宅性能表示制度の受容の特性

6.1 はじめに

本章では、日本と韓国において住宅性能表示制度に対する集合住宅の供給者の受容特性を明らかにし、制度の普及促進に向けての知見を得ることを目的とする。日本と韓国では、需要者(消費者)の保護の流れ中で「市場重視の住宅政策への転換期」を迎え、住宅市場の環境整備は共通の課題となっており、このための一つの施策として住宅性能表示制が行われている。住宅性能表示制度は、住宅に関する性能情報を提供する仕組みを整備し、需要者の選択失敗の予防、供給者の品質向上の取組みの促進、良質の住居形態の実現に向けての役割を果たすことが期待されるのである。しかしながら、先行している日本の場合は、本来ねらっている住宅性能の相互比較のメリットが十分でない状況である。また施行初期にある韓国の場合は、義務制にもかかわらず制度の普及が不振であり、今後社会に広く普及するかどうかは未だ予断を許さない状況にある。このように両国は制度の普及促進に向け更なる検討の必要がある。特に制度の機能には慣習や慣行との適合性や補完性が求められると指摘があり(浅野, 2008)¹、これは制度の普及や実効性等に関連が深いと考えられる。この意味で両国において制度成立に関する問題性格と制度的に補完に加え、受容実態を理解するのは不可欠であり、これらは相互に制度の充実に向け示唆を与えることが期待できる。

研究の方法については、調査概要を表6-1に示す。両国の供給者の受容特性をとらえるために、先に実施した「日本の供給者の制度の受容と評価の実態調査(高井, 2002)²」と、「韓国の供給者の意識及び評価の実態調査(李ら, 2007)³」の結果を比較する。これらの比較・検討から制度の利用意識と制度をめぐる疑問を明らかにし、この課題を探る。最後に両国の制度成立と供給者の受容の特性を、本来の制度の目的に関連し制度の普及段階を想定した上、住宅性能表示制度の更なる制度の補完に向けての知見を得る。

表6-1 日本と韓国の調査概要

区分	日本の供給者	韓国の供給者	
調査期間	2001年12月～2002年2月	2006年7月～2006年8月	
調査対象	民間ディベロッパー:計24社(2000年度の全国及び首都圏の分譲マンション供給戸数上位20社)	民間建設会社:計22社(2005年度の建築請負の20位圏前後を選定)	
第1次調査	調査方法	設問票による郵送調査:事前に各企業の中での住宅性能表示制度の担当部署担当者を確認し、調査概要を伝え、設問票送付の了解を得た上で郵送した。	
	配票数	23社(事前拒否1社除く)	21社(事前拒否1社除く)
	回収数	21社(91.3%)	18社(85.7%)
第2次調査	調査方法	回答者への訪問ヒアリング調査	回答者への訪問ヒアリング調査
	調査数	3社	10社

¹ 浅野耕太(2008):「活性化と社会関係資本」講演, 文部科学省研究費特定領域研究「持続可能な発展の重層的環境ガバナンス」, 「都市・地域班」居住文化育成の視点から見た持続可能な都市・地域デザイン, 2007年度第6回公開研究会, 2008. 2. 23

² 参考文献4)

³ 参考文献2)

6.2 日・韓における住宅性能表示制度に関する供給者の意識及び評価

6.2.1 住宅事業において重視する要素

調査対象の両国の供給者に供給実態を尋ねた。日本の供給者は首都圏と近畿圏、50-200戸の物件、中級等のマンションの供給を、韓国の供給者はソウルと首都圏、500-1000戸の物件、中級以上の水準のアパートの供給を重視している。両国において住宅事業の規模の差がみられる。両国の供給者が住宅事業において重視する要素を図6-1に示す。まず、「選択数」に着目すると、日本の場合は最も「住宅の品質・性能」が、韓国の場合は最も「ブランドイメージ」と「団地内の外部空間」が多い。また、日本の供給者は住宅の内部に関する要素を、韓国の供給者は住宅の外部に関する要素を重視する傾向がみられる。次に「最も重視する要素(1位)」に着目すると、日本の供給者は各々要素に分散しているが、韓国の供給者はいくつかの要素に集中する傾向がみられる。なお、両国において「維持管理保全への配慮」や「住戸のフレキシビリティ」のような持続可能性に関する項目は、事業的に十分に考慮されていない状況もみられる。

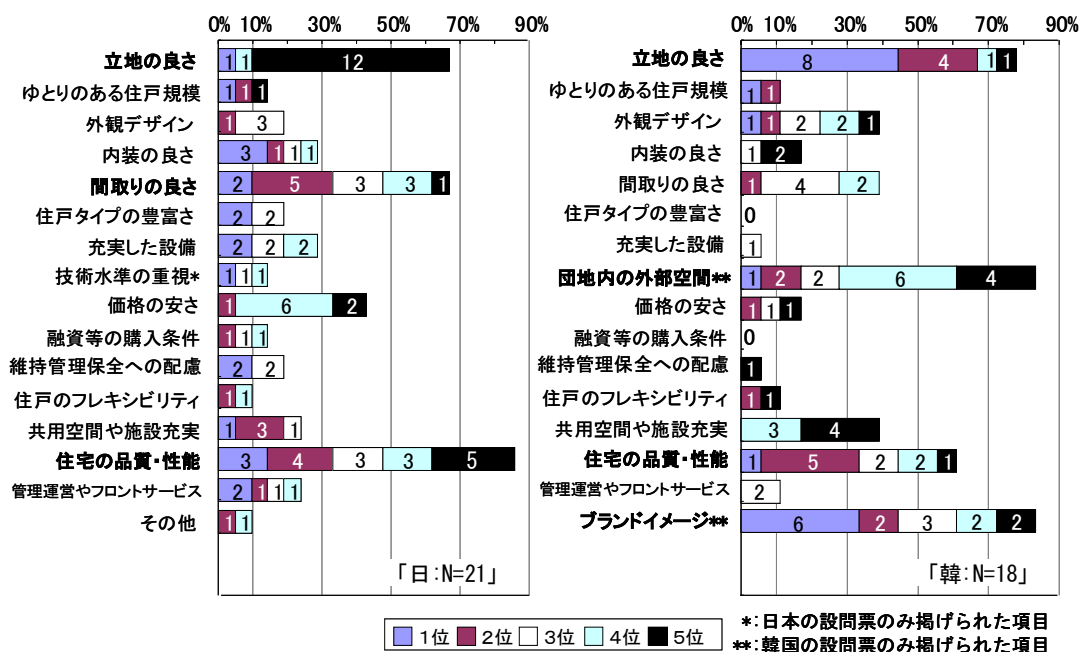


図6-1 事業において重視する要素

6.2.2 制度の利用及び全体的評価

(1) 制度の利用意識

今後利用を予定する企業を含め、両国の殆どの供給者は利用意思を示した(日本: 81%、韓国: 94%)。ただ、利用範囲に対し任意制である日本の場合は全ての物件に、義務制である韓国は、法の規定に沿うという回答が最も多い。一方、図6-2は設計性能表示制度に関する利用理由を示したものである。日本は、「物件の信頼性」、「性能向上の取組みの姿勢」等が多く選択された。韓国は、「義務付けの対象のため」が最も多く選択されたが、「物件(製品)の特長」、「他社との差別戦略」も多かった。日本の供給者は会社及び物件の信頼性を高める手段としての利用意識が強いのにに対し、韓国の供給者は法的対応をもとに物件の特長を明示する手段としての利用意

識が強くみられる。なお、両国において「売れ行き向上」や「トラブル防止」に対する考えはあまり見られない。

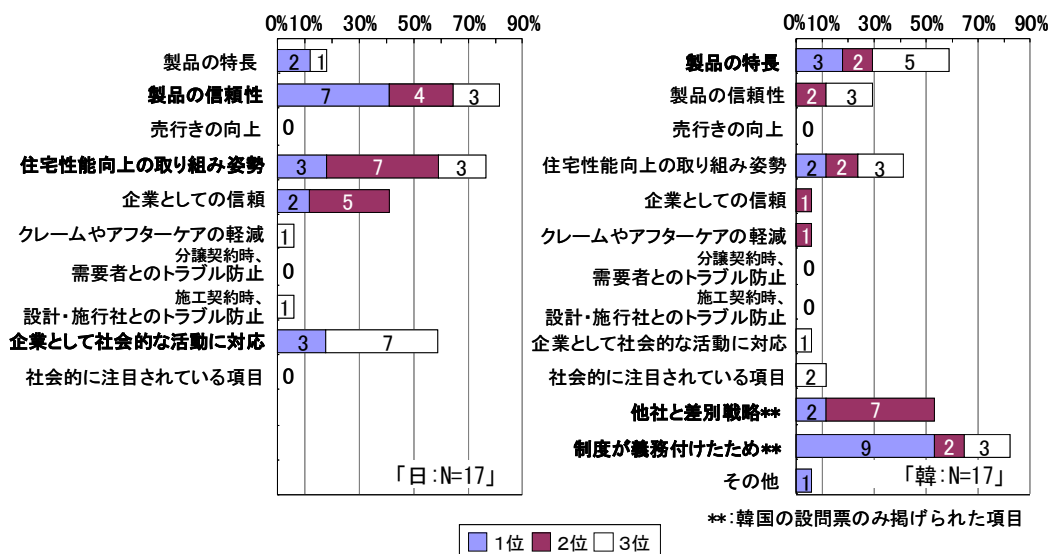


図 6-2 設計性能表示制度の利用の理由

(2) 制度の全体的な評価

図6-3は両国の供給者の設計性能表示制度に関する評価を示したものである(韓国の追加設問票も示した)。まず、両国の供給者は、社会的意義を認めると共に物件・企業の差別化の手段としており、評価のための準備及び時間等、これに伴い発生するコスト増への負担感、性能評価基準及び方法に対し不適切性を共通して示した。しかし、需要者の関心、表示すべき項目数に対しては評価の差が見られた。また、調査票の自由記入欄によると、日本の供給者は、需要者の関心が低い原因として住宅需要者にとってのメリットのわかりにくさや不十分さ、及び制度内容のわかりにくさや供給者側の説明のしにくさ等を指摘した。一方、韓国の供給者は、制度施行に伴う需要者の関心が高まると予想し競争的な状況となることを指摘している。更に韓国の追加質問項目によると、義務付け制の不適切さ(83%)と、需要者の誤解の余地(94%)、瑕疵及び補修発生の余地(89%)、技術的負担感(100%)を示す等、様々な面を懸念しており、自由記入欄とヒアリング調査でもこれらに関する指摘が多かった。

(3) 性能表示制度に係わる独自の取り組み

日本の供給者の多くは、住宅性能に係わる社内基準を品確法以前からもつ等、様々な取り組みを行ってきた。社内基準をもっている企業の多くは、住宅性能表示制度の表示項目にあるものはこれに沿う形で見直しを行い、表示項目にないものについては、別途社内基準を作成している。しかも、現行制度では自社商品の品質が需要者に十分伝わらないとの考えから、独自に住宅性能表示を行っていく意向の供給者もみられた。一方、韓国の供給者の多くは、制度施行以前の性能表示に係わる取り組みに対しては、消極的であった。しかし、住宅性能表示制度の

施行後、独自の取り組みより制度に沿う形で社内基準を設ける動きが認められた⁴。

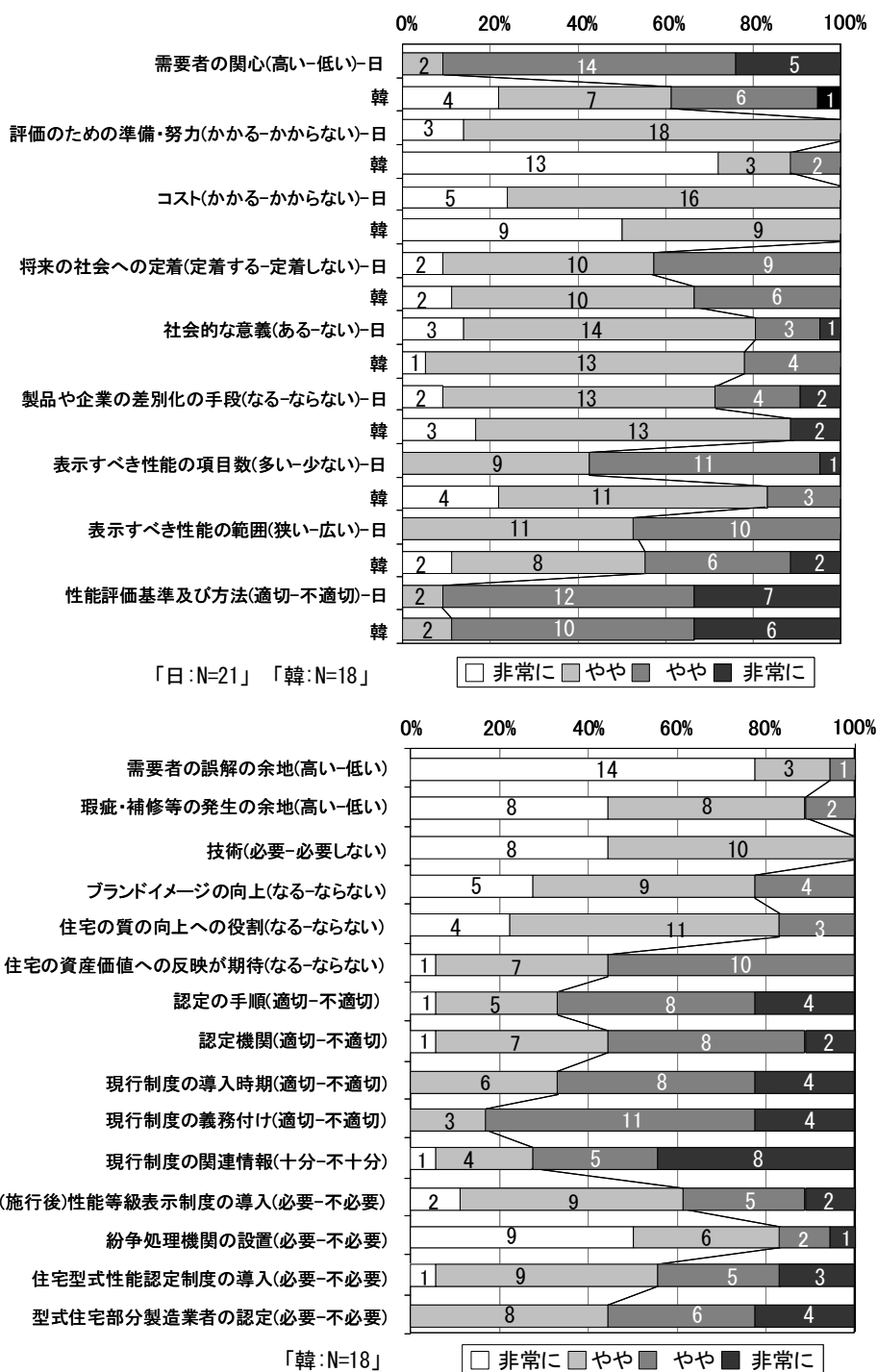


図 6-3 設計性能表示制度に関する評価

⁴ 韓国側のヒアリング調査時、二つ会社(S社・H社)は既に独自の性能基準を用意していることが分かった。近年、同制度に従う社内のガイドブックの作成や需要者の性能項目の重視度の調査を行う供給者も見られた。

6.2.3 性能項目及び評価基準に対する評価

(1) 重要さと改善余地

図6-4は両国の表示項目ごとにその「重要さ」と「改善の余地」を3段階で評価し、その平均値を各々X軸とY軸に示したものである。各々の平均値は日本に比べ韓国は「重要さ」が高く、「改善の余地」は低かった。重要度が高くかつ改善余地が大きい項目として、日本の場合は「耐震等級の2項目(1-1, 1-2)」と「床衝撃音対策の2項目(8-1, 8-2)」であり、韓国の場合は「重量衝撃音(1-2)」であった。特に床衝撃音対策に対し、両国の供給者は等級設定とコストとの関係、設計段階での性能評価の難しさ等を指摘した。さらに、韓国の供給者は技術的負担と瑕疵の余地を懸念しており、性能項目が需要者より行政のニーズに基づいて定められたものではないかという疑問を示した。一方、重要度は高いが改善の余地はあまり高くないものは、日本の場合は「劣化対策等級(3-1)」やホルムアルデヒド対策(6-1)、韓国の場合は「汚染物質低放出資材の適用(3-3-1)」や「トイレ騒音(1-3)」であった。

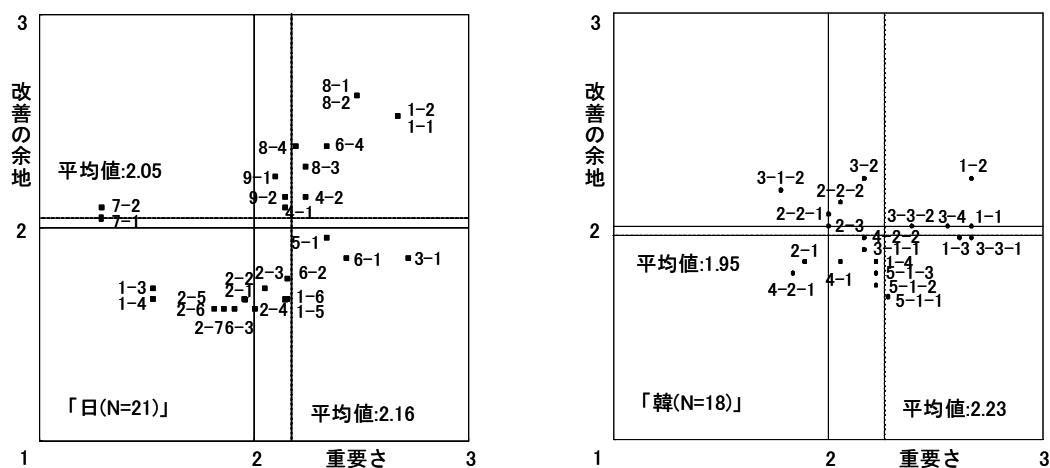


図 6-4 性能項目の重要度と改善余地

(2) 更に表示した方がよい事項

性能表示項目の選定は、日本は「5つの基本的な考え方」⁵⁾に基づき、各種立場からの意見を踏まえた上で決定されたといわれているが、現時点の技術的な限界や簡便化のため、必ずしもあらゆる要求に応えるものにはなっていない。また、韓国の場合は、日本の5つの基本的な考え方を参考し専門家や業者の意見をもとに決定されたといわれている。こうした経緯から現表示項目は需要者が住宅選択時に求める事項と比べ限定されたものとなっていると推測される。それを踏まえ現行の表示項目に対して、新たに共通ルールを設け表示した方がよいと考えられる事項について尋ねたのが図6-5と図6-6である。共通のルールを設け表示した方がよい事項としては、日本の供給者は「住戸収納比率」、「マルチメディア対応」が、韓国の供給者は「結露防止対策」、「建物全体のライフサイクルコスト」、「住戸収納比率」が多かった(図6-5)。更に物件情報の提供と広く捉えて表示した方がよい事項としては、両国の供給者は「セキュリティ

⁵⁾ 参考文献6)

確保の方法」、「駐車台数・駐車方式」、「ゴミ処理方式」に共通して高い関心を示した(図6-6)。両国の供給者は日常生活に密着した項目に関心を示していると理解できる。

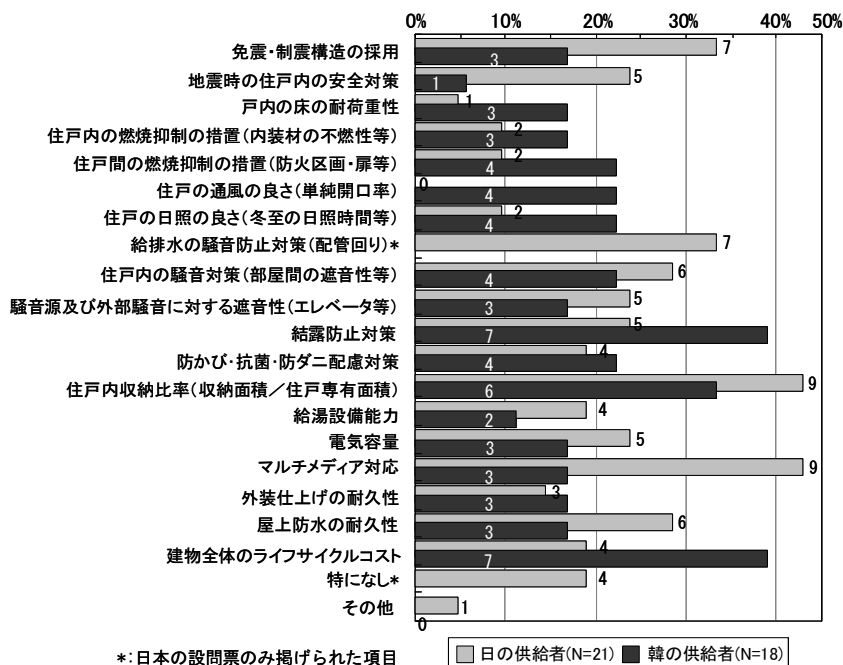


図6-5 共通ルールを設け表示した方がよい事項(複数回答)

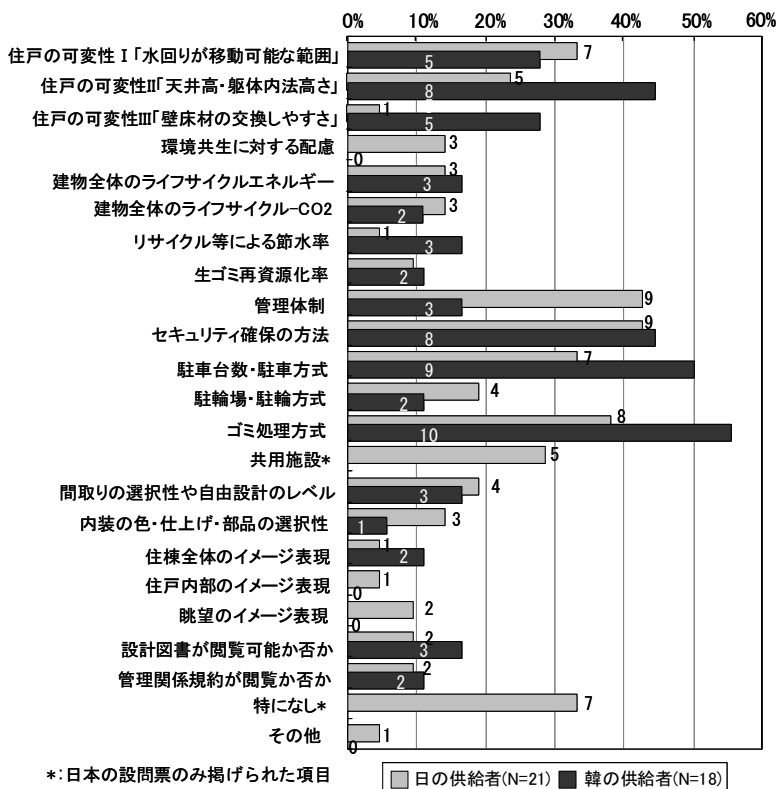


図6-6 物件情報提供と広く捉え表示した方がよい事項(複数回答)

6.3 日・韓における住宅性能表示制度の受容特性と課題

6.3.1 供給者の制度の受容特性

日本の住宅性能表示制度は、欠陥問題に関連し「物件に対する安心感」を求める需要者の要望(高井, 2004)⁶と、物件の信頼性を示すとする供給者の利用意識を結び付けてみると、評価結果の信頼性を与える役割が認められる。同時に、物件の特長を示すとする利用意識は少ないため、相互比較の手段として役割は弱体化される背景となる。

一方、韓国の住宅性能表示制度は、分譲価格の高騰に関連し「物件価格に対する疑問の解消」を求める需要者の要望と、物件の特長を示すとする供給者の利用意識を結び付けてみると、物件の相互比較の役割を果たす可能性がみられる。しかし下記のようにいくつかの問題がある。①供給者は利用理由として「制度が義務付けのため」を最も多くあげており、また、事業的に性能・品質より「ブランドイメージ」を重視している。そのため、供給者は制度の利用に対して積極的な意識を示したといえない。②先行の日本の場合を考えると、同制度を通じて物件の信頼より比較評価の役割を果たすことの方が難しく、様々な要件の整備及び改善が必要となる。③行政は制度の普及において大手の供給者に依存する傾向が大きい。中小供給者や需要者向けのPR及び広報等を通じ底辺拡大を図ることが求められる。④分譲価格の統制下での本制度の運用は、市場競争を制限するので本制度の意義に反することとなる。

6.3.2 制度をめぐる問題の解明と課題

(1) 制度の普及と影響

両国の供給者の意識及び評価には、制度の普及・影響・充実にに関する問題が問われている。まず、制度の普及に関する制度の利用のルール(任意制や義務制)は制度成立に関連が深い、日本の任意制は「市場主義的潮流」や「小さな政府(規制緩和)の実現」の観点からとらえることができ、従来の行政主導方式の反省より需要者が供給者をコントロールするように市場環境をつくろうとの考え方が根底にある。しかしながら、比較できない現制度のルール(藤澤ら, 2004)⁷の限界がみられる。評価住宅としての多面的な利用や活用等を考慮すれば、義務制の余地がある。一方、韓国において制度成立より義務制の不可欠がみられたが、供給者をコントロールするような既存の行政の対応パターンと現制度的に補完が十分でないことがあるため、供給者の抵抗感や懸念が大きく、更なる制度の補完等の検討が必要となる。

なお、性能競争やメーカー間の格差等をもたらすという懸念については、制度そのものの問題より市場の問題であるという見方がある(古瀬, 2001)⁸。住宅性能表示制度を通じて最終的に住宅の性能向上が期待されているが、あくまで住宅の質の向上は供給者と需要者の間の市場原理に委ねる方向であり、質の時代は多様性の内部化のプロセス(失野, 2005)⁹が求められる。今後、性能とコストのバランスをとるのは供給者と需要者が受け持った課題となると考えられる。

⁶ 参考文献 5)

⁷ 参考文献 7)

⁸ 参考文献 8)

⁹ 参考文献 9)

(2) 制度の充実

制度の自体に関する様々な懸念の中で①コスト・技術的負担となる等級設定については、浅見(2001)¹⁰により、水準を設定する際に「現実の質分布」にかかわらず理想状態のみを考慮して規制をかけても実効性という意味で効果がないといわれる。そのため、等級が示す性能水準は将来より現実的な質の範囲内で考慮する必要があると考えられる。また、コスト・技術的負担は、既存に外部化された被害コストや安全化のコストが現実化とする面を考慮すると、全てを需要者に転嫁するのは難しいので需要者と供給者の分担が課題となる。②項目選定については、日本の場合は、住宅取得者の選択の目安として活用するニーズが強いと考えられる共通事項を技術的な限界や簡便性を考慮し定めたものであり、あくまで現段階において関係者間で合意ができたものにすぎないといわれている。また、重視する項目と重視しない項目は市場により評価されるものになっているが、供給者及び需要者の認識不足や市場で評価されない性能等に対し啓蒙的に提供すべき項目(行政の需要)も定められることができる。そのため、評価方法と項目選定には、必ずしも需要者・供給者の一致するものばかりではないこととなる。しかしながら、今後の技術の進展やニーズの変化に伴って、項目及び評価方法を追加・変更し、持続的に性能項目と評価の適正化を図る必要となる。

特に韓国の供給者の疑問点に注目すると、①韓国の供給者の紛争に関する懸念については、今後、責任ルールや評価基準及び方法等の不備な点を見直すことが必要となるが、供給者の販売促進の手段として生じる需要者への誤解等の影響も否定することができない。紛争の事後的対策より紛争予防の効果に着目し、表示性能と保証の関係を明確にすることが必要となり、建設段階の評価の導入も考えるべきである。②類似の認証や制度との重複性が指摘されているが、総合的に住宅性能を全国の共通ルールとすることによって対話的で合意形成を図る制度の役割に注目する必要があると考える。

¹⁰ 参考文献 10)

6.4 本章のまとめ

本章では日本と韓国の住宅性能表示制度の受容特性に対して以下の点を明らかにした。

(1) 日本と韓国の供給者の住宅性能表示制度の受容特性

両国の供給者は住宅性能表示制度を販売促進用ツールとして受容しているが、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の違いがある。しかし、韓国の供給者は未だ制度を販促手段として活用していない。

(2) 日本と韓国の住宅性能表示制度の発展段階と制度の補完

両国の供給者の制度の受容特性に加え、第2章の制度の成立特性に基づき、制度の普及段階と今後の制度の補完に関する以下の知見が得られた。まず、制度の創設に表れた目的に着目し段階を想定し、普及に関する概念図を示した(図6-7)。日本の普及段階は、評価結果の信頼が供給者に受けられており、これに対し制度的に補完も対応しているため、第2段階にあると考えられる。一方、韓国の普及段階は、相互比較への受容特性を示したが、情報の信頼性に関する制度的に補完は未だ十分でないため、供給者の受容と制度の間のズレがみられ、第1-2段階にあると考えられる。

こうした観点から更なる制度の補完に向けての示唆点は、先ず、日本の場合は、第3段階に向けて①制度の運用と②制度の基盤の検討が必要となる。①に関しては、相互比較の与件を拡充する制度の補完(例えば、評価情報の公開等)を示すことができるが、制度の利用において義務と自律(インセンティブなど)が主な論点である。②に関しての制度の補完は、むしろ慣習的側面から制度の有効性を高めるために多面的利用や活用を図る様々な取組みの模索である。利害関係者、専門家及び市民組織等の役割を重視しながら、設計・建設・中古段階の評価書を活用した住宅商品の開発(例えば、新築から中古までの性能の管理や個別的なニーズに対応する住宅等)や評価住宅の履歴の管理(例えば、200年住宅のサポートシステム：登録住宅制度)など、制度の機能や役割を図る工夫が必要となる。一方、韓国の場合は、日本の受容の特性を視野に入れながら、これらの示唆を踏まえ、先ず第2段階に向けた制度の充実のための制度の補完(例えば、性能項目や評価・表示方法、仕組みの充実など)が必要である。また、制度の基盤に関しては、需要者の低い認知度を改善するために様々な取組み(例えば、制度の広報や講習会など)が必要であり、制度の初期定着のための行政の役割が重要となると考えられる。

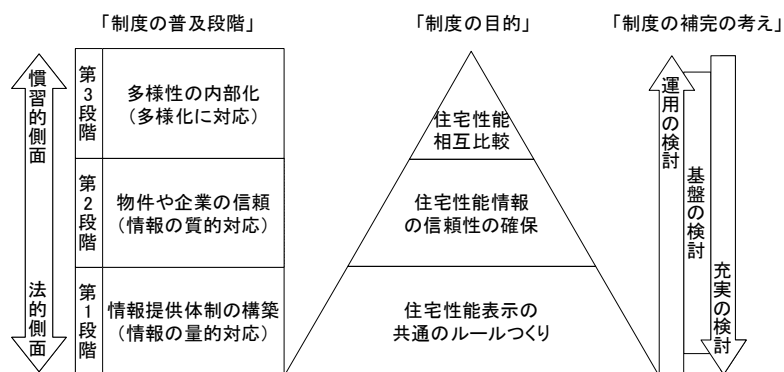


図6-7 住宅性能表示制度の普及段階に関する概念図

参考文献

- 1) 李炫尚・高田光雄・金洙岩:長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-, 日本建築学会大会学術講演梗概 F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9
- 2) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158. 2007. 10
- 3) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩:日韓の住宅性能表示制度と分譲集合住宅の供給者の評価の比較, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集 2, pp. 23-32, 2007. 12
- 4) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する供給者の受容と評価の実態, 都市住宅学 39号, pp. 55-60, 都市住宅学会, 2002
- 5) 高井宏之:住宅性能表示制度(共同住宅)に関する需要者の受容と評価の実態, 都市住宅学 47号, pp. 95-100, 都市住宅学会, 2004
- 6) 国土交通省住宅局住宅生産課・他:日本住宅性能表示基準・評価方法基準技術解説 2006, 工学図書株式会社, 2006. 10
- 7) 藤澤美恵子・中西正彦・中井検裕:住宅性能表示制度が分譲マンション価額に与える影響と役割, 都市住宅学 47号, pp. 83-88, 都市住宅学会, 2004
- 8) 古瀬敏:建築論壇-住宅性能表示制度に対する疑問に反論, 建築雑誌 Vol111 6, No146 9, pp. 52-54, 2001. 3
- 9) 矢野誠:質の時代のシステム改革, 岩波書店, 2005, pp. 1-17, 149-217
- 10) 浅見泰司(編), 住環境 評価方法と理論, 東京大学出版社, 2001, pp. 3-29, 207-222, 269-291
- 11) 都市住宅学会総務企画委員会:日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題, 第16回学術講演会(国際)ワークショップ①資料集, 都市住宅学会, 2008. 11. 30
- 12) 総務企画委員会:第16回学術講演会報告(2)ワークショップ報告①「国際ワークショップ:日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題」, 都市住宅学会 64号, pp. 62-73 都市住宅学会, 2009

第7章 結論

第7章 結論

7.1 各章で得られた知見のまとめ

各章で得られた知見は以下の通りである。

第2章では、住宅性能表示制度の法的側面の解明であり、文献考察を通じて韓国と日本の住宅性能表示制度の成立を検討したうえで日本の制度の成立との比較考察を行い、両国における住宅性能表示制度の市場の補完の特性を明らかにした。①韓国の分譲制度の考察を通じて住宅供給政策は主に民間投資・間接的手段による公共の介入によるものであり、韓国の住宅供給体制は間接供給システムであることを解明した。また、住宅市場の問題はアフォーダビリティ問題と住宅の公共性の欠如によって規定することができる。そのような住宅供給政策の特徴と住宅市場の問題を住宅性能表示制度の成立の間接的要因として示した。②住宅性能表示制度導入の直接的要因として分譲価格の高騰、居住性をめぐるトラブル、良質な住宅形成の必要性を示したうえで、制度の法的体系、仕組み、性能項目などを考察し制度の枠組みを明らかにした。③日本の住宅性能表示制度との比較を通じて両国の制度の導入、制度の枠組みの特性を示したうえで、制度による市場補完の特徴を明らかにした。情報経済学的観点から住宅商品の取引において情報非対称性の問題に対し、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、市場の補完が行われたといえる。

第3章では、韓国の集合住宅供給者を対象とした住宅性能表示制度に対する意識調査(アンケート調査とヒアリング調査)を行い、韓国の供給者の受容の実態と制度の問題点を明らかにした。①供給者は、まず、住宅事業においては最もブランドイメージを重視しており、制度の利用については義務付け対象に限り利用を示し消極的であるが、物件の特長や差別化の手段として利用する可能性を示した。次に制度に関する全体的評価については、制度導入の時期・義務化・性能評価基準・方法・認定の手順・関連情報等に対する否定的な意識と、制度の利用に伴う技術の確保とコスト上昇の負担などへの懸念を示した。次に、性能等級の表示による需要者の誤解・瑕疵等の発生の可能性を指摘し、紛争処理機関の設置及び建設段階評価などの要望が把握された。表示項目に関する評価については、騒音部門、環境部門の性能項目を重視しているが、改善余地も高く示した。②こうした供給者の意識及び評価に基づき、住宅性能表示制度をめぐる論点として義務制、表示項目と評価方法の適切性、紛争発生に関する問題と課題を述べ、制度の運用に関する社会的議論の必要性、表示項目と評価方法の適正化、紛争発生に対する制度の充実を示した。

第4章では、認定物件にであるK物件の需要者(契約者等)を対象とした住宅需要及び住宅選択等の意識調査と共に、K物件の供給者を対象とした性能情報の開示に関するモデルハウス現場調査やヒアリング調査を行い、韓国の需要者の受容の実態と住宅性能表示制度の浸透実態を明らかにした。①住宅需要の意識に関しては、まず、需要者は資産形成を最も重視しており、購入の際の購入資金の困難を多く示した。また、住宅購入に関する情報は供給者の情報媒体に多く依存する傾向が把握できた。需要者は建築費の内訳や健康の配慮に関する情報を求めているが、住宅性能及び品質に関しては需要者の理解が不足していることを示した上で、供給者の説明も不足していることを明らかにした。最後に住宅性能表示制度に対する認知度は4割以上が「全然知らない」と回答しており、供給者の評価書情報の開示が十分に行われていないこと

が明らかになった。②需要者による合理的な住宅選択をめぐる問題点として住宅の資産価値への偏重と共に、供給者の性能情報の開示、性能情報の流通が不十分なことを述べた。③住宅性能表示制度の普及をめぐる問題と対策としては、先ず、義務制や供給者に依存する普及推進から需要者に向けた普及対策へ(運用面)、次に仕組みの不備と維持管理と監視・監督の問題を指摘し評価書情報の信頼性に向けた仕組みの拡充と監視・監督体制の整備(充実面)、最後に需要者の認知度と供給者の情報開示の不足の問題を指摘し制度の広報と評価書情報の流通体制の整備(基盤面)等、制度の3側面から制度の補完に向けた取組みを示した。

第5章では、文献調査などにより韓国の不動産情報提供体制の特徴を示したうえで不動産情報提供者を対象とした意識調査を行い、韓国の不動産情報提供者の住宅性能表示制度に対する取組みと評価書情報の流通をめぐる問題及び課題を明らかにした。さらに韓国と日本の評価書情報の流通の実態調査を通じて評価書情報の提供体制の検討を行った。①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・蓄積されていることが把握できた。②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。制度に対して全体的に否定的な印象を示した。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を最も多く指摘しているが、需要者の制度に対する認識不足だけでなく自身の認識不足も示した。また、専門的・技術的な情報等を提供する信頼性を持った総合的情報提供体制のニーズを示した。③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た。アクセシビリティが確保されているが、認定物件であるG物件の需要者を対象とした住宅性能表示制度の認知度調査やモデルハウスの現場調査を通じて需要者の低い認知度、供給者の消極的な取組みを明らかにし、需要者への制度の広報や評価書情報の内容の充実を示した。一方、日本の評価書情報の流通の実態を検討した結果、評価書情報は供給者や不動産情報提供者により流通されているが、アクセシビリティに問題があることが把握できた。

第6章では、日本と韓国の集合住宅供給者の意識及び評価を比較考察し、両国の住宅性能表示制度の受容の特性と制度の普及段階を明らかにした。①日本の供給者は物件の信頼に、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の特性が異なることを明らかにした。②両国における住宅性能表示制度の成立と供給者の受容特性に基づき、制度の普及段階を明らかにした。先ず、日本の普及段階は、評価結果の信頼が供給者に受け入れられており、これに対して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：情報の質的対応)にあると考えられる。一方、韓国の場合は、物件の相互比較への受容の特性を示したが、情報の信頼性に関する制度の補完は未だ十分でないため、供給者の受容と制度の補完の間のズレがみられ、第1段階(情報提供体制の構築：情報の量的対応)にあると考えられる。日本の制度は第3段階に向けた物件性能の相互比較のための制度の補完、韓国の制度は第2段階に向けた性能情報の信頼の確保のための制度の補完が必要となることを明らかにした。

7.2 結論

本研究では、韓国における住宅市場の情報非対称性の問題に着目し、住宅性能表示制度の成立と受容の実態を把握・検討し、制度の補完に向けた知見を得ることを目的とした。本研究は制度の成立、住宅性能と住宅供給、住宅性能情報の流通、日本の住宅性能表示制度との比較に関連するものとして位置付けており、制度の法的側面と慣習的側面に着目し、韓国における住宅性能表示制度の成立の解明、需要者と供給者の意識及び評価の把握、住宅性能表示制度の更なる制度の補完の模索という3点を研究課題として挙げている。この課題について本研究で得られた知見の要点を整理したうえで、本研究の結論を述べる。

(1) 韓国の住宅性能表示制度の成立の解明(法的側面の解明)

第一に韓国の住宅性能表示制度の導入に関する間接的要因と直接的要因を明らかにした。先ず、韓国の住宅事情は住宅の量の時代から質の時代へ転換を迎えている。韓国において住宅の量的不足の解消は急速な産業化や都市化に伴う顕著な需要ギャップの問題に対して主に民間投資の持家政策を推進した結果であり、アパートという住宅型を中心とした住宅の産業化や商品化によることである。国の経済開発を優先する政策に従い、民間投資の誘導や促進のための間接的手段による公共の介入の住宅供給政策が行われ、主にアパート商品の大量供給に関連する制度の整備を進めることによって、「社会資本形成的機能」を果たしてきた。しかし、公的投資が遅れるなかで住宅の商品化は私的財として住宅を強化させて、アフォーダビリティ問題、住宅の公共性の欠如が顕在化している。特にアフォーダビリティ問題に対応するために行政は、需要者保護に向けた先分譲制度、供給プロセスの管理、分譲価格規制、住宅建設基準、監理制度などの施策を通じて「社会福祉的機能」を果たしてきた。そのなかで住宅市場においてアパート商品の品質は均質化され、住宅商品のブランド化が進んでいる。このように住宅供給政策と住宅市場の問題は韓国の分譲制度の形成に大きな影響を与えている。韓国の住宅供給政策と住宅市場の問題と分譲制度の特徴は、韓国の住宅性能表示制度の導入の間接的要因として示すことができる。次に、このような背景下で住宅性能表示制度の導入当時に問題となった分譲住宅価格の高騰(品質情報の開示の必要性)、居住性をめぐる問題(性能基準の必要性)、良質な住宅ストックの形成の推進(誘導基準の必要性)を制度の導入の直接的要因としてあげることができる。特に分譲住宅価格の高騰は、分譲価格の自由化以降、再び問題となった。これはアフォーダビリティの問題を意味し、公共の介入が求められることとなる。供給者の適切な分譲価格の策定と需要者の適切な住宅選択を支援するために住宅性能表示制度が行われているとえる。

第二に、韓国の住宅性能表示制度の枠組みと市場の補完を明らかにした。韓国の分譲価格の高騰をめぐる問題は、質に対する適正価格に関する問題であるが、品質の相違は複雑であるため、現実に制度的に補完は容易ではない。特に韓国の住宅事情上、需要者の選択失敗の予防が求められる。その意味で韓国の住宅性能表示制度には、むしろ住宅の選択の際に需要者の自己責任が問われる見方が働いているといえる。即ち、分譲価格の判断基準が求められる状況で性能による比較評価を与えるものである。単なる情報開示の効果を期待すれば、公共機関による設計段階の評価で信頼性を確保することができるが、評価情報へのアクセスの容易性を重要視するため、義務制は不可欠なこととなっている。しかし、責任のルールや建設段階評価、紛争処理機関のような制度の補完が行われてないため、情報の信頼性は高いものとはいえない。

(2) 韓国の住宅性能表示制度に関する供給者と需要者の意識の把握(慣習的側面の解明)

第一に、供給者の意識及び評価を把握し、住宅性能表示制度をめぐる問題を明らかにした。まず、韓国の供給者は住宅事業においてブランドイメージを重視している。また、住宅性能表示制度の取組みに消極的であり、全体的評価にも否定的印象を示している。次に、その要因として義務制、性能項目と評価基準の適切性に対する疑問、需要者との紛争可能性を明らかにし、制度の運用(合理的な運用をめぐる議論の必要性)と制度の充実(性能項目と評価基準の適正化、評価書保証と紛争対策)の補完を示した。しかし、供給者は住宅性能表示制度の施行に伴う性能情報の公開がもたらす従来の取引におけるインセンティブの変化を懸念しており、その意味で住宅性能表示制度の施行の効果が見られたといえる。

第二に、認定物件であるK物件需要者の住宅需要及び選択の意識と性能に関する意識を通じて合理的な住宅選択と住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題を明らかにし、住宅性能表示制度の補完への取組みを示した。まず、K物件の需要者は住宅購入の目的において良い住宅にすみたいという質的ニーズを示しているが、資産価値を最も重視している。また、住宅品質や性能に対する理解の不足や供給者の説明不足を示しており、住宅購入において供給者の情報媒体に依存している。特に建設費・見積もりや健康に配慮した程度に関する情報に高い関心を示した。しかしながら、さらに、K物件は認定物件にもかかわらず契約者の4割以上が住宅性能表示制度に対して「全然知らない」と回答しており、認知度が低い状況が把握できた。つまり、K物件供給者は評価書情報の開示に消極的であり、販売促進手段として利用していないことが把握できた。最後に、需要者の合理的な住宅選択をめぐる問題として、需要者の資産価値の重視、供給者の住宅品質の情報開示の不十分、住宅の品質の情報流通の不足を指摘した。また、住宅性能表示制度の普及をめぐる問題及び課題として、需要者による住宅選択を効果的に支援するために住宅性能表示制度の三つの側面、運用、充実、基盤側面の補完を求めた。制度の運用については普及対策が供給者から需要者に向けること、制度の充実については建設段階評価の検討、性能項目や評価基準の更新などの制度の監督・監視体制の整備や仕組みを拡充すること、制度の基盤については広報や講習会、講習会の開催、マニュアル作成などの需要者の認知度の向上、性能情報提供体制の整備の必要性を示した。

(3) 韓国の住宅性能表示制度の制度の補完の模索

第一に韓国の不動産情報提供体制の特徴、不動産情報提供者の意識及び評価、評価書情報の流通の実態及び問題を明らかにした。まず、不動産情報提供体制は民間不動産情報提供者によってストック情報の整備が進み、主に物件情報や価格情報などが提供されており、住宅の物性情報は少ない。次に、不動産情報提供者は住宅性能表示制度の取組みに消極的であり、全体的評価に否定的印象を示している。その要因として認定評価を得にくいこと、コストや時間がかかることなどに加え、制度に対する認識が低いことを示した。設備や性能・工法など専門的・技術的情報提供における公共機関の役割と客観的信頼性を持った総合的情報提供体制が求められた。最後に、評価書情報は供給者の情報提供体制に依存して公開されているが、そのアクセシビリティが容易である。しかし、認定物件であるG物件の需要者の8割以上が、住宅性能表示制度に対して「全然知らない」と回答しているために制度の認識の向上のための取組みが求められる。また評価書情報の内容や表示の充実化、情報提供体制の整備と制度の広報などが求

められる。

第二に、韓国の供給者の制度の受容の特性と制度の枠組みを考察し制度の普及段階を明らかにしたうえで制度の補完を示した。供給者は物件の特長に着目し、制度利用の可能性を示しているが、制度の枠組みは性能情報の信頼性という供給者のニーズに十分対応していない。韓国における制度の普及段階は、第1段階(情報提供体制の構築)にあると考えられる。韓国の場合は第2段階(性能情報の信頼性)に向け制度の充実と制度の基盤の補完を求められる。

こうした韓国の住宅性能表示制度の受容に関する特徴に基づいて、次のように韓国の新築住宅市場における情報非対称性の要因と韓国の住宅性能表示制度のあり方を下記に述べる。

(4) 韓国の新築住宅市場における情報非対称性の要因

韓国の住宅市場では分譲価格の高騰、居住性をめぐるトラブルが顕在化している。これらの問題は、住宅商品の取引において供給者と需要者の間で情報非対称性の問題に関連が深くために供給者は住宅の商品の質に関する情報を需要者に知らせることが求められている。しかし、新築分譲住宅の取引において需要者に住宅品質に関する情報、特に物性に関する情報が十分に提供されていない状況にある。従って、行政は供給者から需要者に性能情報の量を増やすために住宅性能表示制度を設け、義務制で施行する法的側面での特徴が把握できた。しかし、住宅性能表示制度に関する供給者と需要者の意識調査や評価書情報の流通実態調査などを通じて、供給者の消極的取組み、需要者の認知不足などの住宅性能表示制度の普及をめぐる問題に加え、住宅商品の取引において供給者はブランド重視、需要者は価格や資産価値の重視する慣習的側面での特徴が把握できた。住宅性能表示制度は導入して間がないが、未だ情報非対称性の状況は解消されていない。住宅性能表示制度の法的側面と慣習的側面の不均衡を示すことができる。

そのような韓国の新築住宅市場において情報非対称性の状況が続いている要因を6つの側面にまとめることができ、図7-1に示す。第一に住宅政策の要因は、量の不足の問題に対応した間接供給システムやアパート供給に関連制度の整備、アフォーダビリティの問題に対応した需

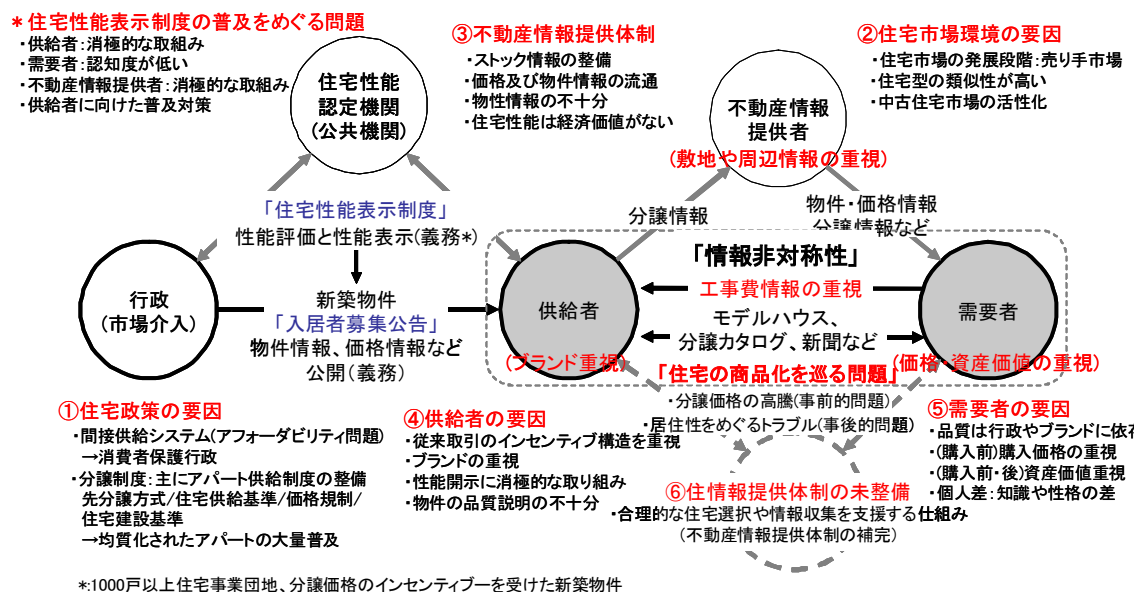


図7-1 韓国の新築住宅市場における情報非対称性の状況の要因

要者保護の施策など、現在の住宅市場環境の形成や住宅商品の取引の慣習の形成に影響を与えた法的側面である。第二に住宅市場環境の要因は、売り手市場、性能が経済的価値を持ったないこと、中古住宅流通の活性(住宅資産価値の維持や上昇など)などの住宅及び不動産市場の特徴である。第三に不動産情報提供体制の要因は、ストック情報を中心に物件情報や価格情報が流通している状況である。第四に供給者の要因は、取引において既存インセンティブの構造を重視し、性能情報の開示に消極的な取組みであり、供給者の慣習的側面であるといえる。第五に需要者の要因は、分譲住宅価格問題や居住性をめぐる問題に対する認識不足を示し、購入前は資産価値の重視、購入後は居住性の重視する需要者の慣習的側面である。第六に住情報提供体制の未整備は、不動産情報提供体制や供給者の情報提供体制を補完し、特に需要者の適切な住宅選択や情報収集を支援する体制の整備が遅れていることを示すことができる。このように韓国において情報非対称性の状況は住宅取引をめぐる制度の法的側面と慣習的側面の累積的進化による結果として特徴づけることができる。特に慣習的側面は情報非対称性の問題の複雑性を示す一方、その解消のための方策の難しさを意味する。

(5) 韓国の住宅性能表示制度のあり方

上記のような情報非対称性の状況を考えると、韓国における住宅性能表示制度は法的側面と慣習的側面の適正化が求められており、下記に3つの側面から制度の補完を示す。第一に住宅性能表示制度の「充實的側面」は、制度や性能情報の信頼性の向上に向けた制度の維持管理的側面の補完である。需要者ニーズに対応した性能項目や評価技術発達と程度の向上に向けた評価基準の更新、評価書情報の内容の充実化のために表示方法や内容の工夫、建設段階評価などの仕組みの拡充が必要である。これらは法に定められたものであり、つまり、法的側面から制度の充実化を意味する。第二に住宅性能表示制度の「運用的側面」は、任意制や義務制という制度の普及をめぐる論点、需要者の住宅取得のツールや住宅の性能の向上という制度の目的をめぐる論点がある。こうした制度の運用をめぐる論点は価値判断に関する問題であり、規範的な問題であろう²⁴²。これは国の事情に従う制度の運用は異なることはありうるといえ、むしろ、選択の問題であると考えられる。また、制度の普及は制度の利用への需要者のニーズが増えていくことを意味し、現在の供給者に依存する普及推進から需要者を重視する普及対策へ転換が必要である。つまり、需要者に制度の利用に伴うメリットを与える必要がある。また、制度の失敗を防ぐために幅広く議論が必要であるが、韓国の制度の成立の過程においては十分とはいえない。第三に住宅性能表示制度の「基盤的側面」は、制度の利用や制度の活用を図る制度の補完であり、利害関係者の認識向上と評価書情報の円滑な流通を図る情報提供体制の整備が必要である。特に需要者は知識や能力に個人差があるために認知度の向上に向けた広報や講習会開催などの様々実践的な取組みが必要である。このような3側面の補完は利害関係者の制度の受容特徴とその影響、ニーズの変化などに対応した住宅性能表示制度のあり方を示し、総合的に漸次的に進行することが必要である。

²⁴² 例えば、公共経済学(麻生, 2001)によると、どのような状況を公平と考えるかについて判断の違い、追加すべき複数の目的(多くの場合、互いに矛盾する目的)がある場合にとれをどれだけ優先させるべきかについての判断の違いにより政府の役割に関して様々な見解が存在している。これを価値判断に関する問題、規範的な問題と言われており、このような問題は万人が納得する解答を見つけることは非常に難しいことを示している。

7.3 今後の課題

本研究は、韓国における住宅性能表示制度をめぐる法的側面と慣習的側面を理論的・実証的に考察に加え、日本の住宅性能表示制度との比較により市場の補完と利害関係者の受容を明らかにした。その上で、韓国の新築住宅市場において情報非対称性の要因と住宅性能表示制度のあり方を提言した。しかしながら、住宅性能表示制度の役割を果せていくためには三つの課題が残っている。以下に今後の課題を示す。

(1) 住宅性能表示の影響の検討

住宅性能表示制度に対する認知度の向上のために広報や需要者向けの普及対策が求められているが、制度普及が需要者の認識に及ぼす影響に注意する必要がある。住宅は建築基準法の最低限の性能を満たすものにもかかわらずランクがついて表示されることによって誤った認識が生じる恐れがある。即ち、不必要に高い等級を求める傾向や不必要に性能競争を行う可能性があるために、無駄なコストがかかることになる。これは制度の効果や影響の不確実的側面である。従って、需要者の住宅表示に対する関心度、満足度、理解度を把握していく上で、居住性向上の効果などを検討していく必要がある。

(2) 賢い需要者の育成や支援体制の整備

現在住宅は市場を通じて取得する仕組みとなっており、住宅の商品化が進行している。そのような市場機能の活用は多様化や高度化する需要者の質的なニーズに応じるためには不可欠なこととなっている。従来には市場機能が需要者のニーズへの対応に加え、良質な住宅ストックの形成へ機能するように行政が役割を果たしてきたが、質の時代やストック時代には需要者の役割が重要視される。住宅選択において従来の慣習からの転換が求められているが、需要者の知識や能力には個人差があるために合理的な住宅選択の意識は十分とは言えない。従って、住宅供給プロセスにおいて需要者が住宅を総合的に評価し合理的な住宅選択を導くためには、知識や能力が備わった賢い需要者を育成していく必要があり、住意識の向上や住宅・住環境に関わる社会的規範を組み立て、これらを需要者に理解、浸透せしめるための住教育や支援体制が必要である。

(3) 住情報提供体制の整備

住宅に関する情報の利用と生産に関わる市場の機能は十分とはいえないため、住情報提供体制の整備が必要である。住宅性能表示制度を通じて住宅性能を開示することになったが、性能情報の円滑な流通が求められるうえで、更なる需要者による合理的な住宅選択を図るためには、需要者と供給者の間の情報交流を図る様々な情報、媒体、組織が必要となる。住宅に関する情報は住情報の種類で示したように莫大な量であるが、現段階では、先ず不動産情報提供体制を補完するために市場の機能が果さない情報に注目し、施設やインターネット上の提供の仕組みを整備していく必要があり、ここに公共や専門家の役割が期待されることになるのである。需要者と供給者の間の情報交流の拠点として発展させていくことが重要である。

このような住宅性能表示の影響の検討、賢い需要者の育成への取り組みや住情報提供体制の整備は、住宅性能表示制度による性能情報の提供の効果だけでなく、同時に様々な媒体を通じた住情報の提供の効果も上げることができると考えられる。

研究実績

研究実績

1. 修士論文

- (1) 李炫尚：「老朽共同住宅のリノベーションによる内部空間変化に関する建築計画的な研究-0 アパートの実態調査を中心に-」, 漢陽大学大学院修士論文, 2000. 8, (邦題)

2. 学術論文(審査付き)

- (1) 李炫尚・金洙岩・朴勇煥：「老朽共同住宅の適応的再使用の活性化方案の研究」, 大韓建築学会計画系論文集, v. 16 n. 7, pp. 39-46, 2000. 8, (邦題)
- (2) 金洙岩・李炫尚：「老朽共同住宅のリモデリングプロセスと活性化方案に関する研究」, 韓国住宅学会, 住宅研究, v. 9 n. 1, pp. 221-243, 2001. 5, (邦題)
- (3) 李炫尚・他：「乾式浴室の適用及び普及活性化のための方案研究-組立及びプロセスの改善を中心に-」, 大韓建築学会計画系論文集, v. 18 n. 3, pp. 63-70, 2002. 3, (邦題)
- (4) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：「韓国の住宅性能表示制度に対する供給者の評価と課題」, 日本建築学会計画系論文集 620, pp. 151-158, 2007. 10
- (5) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：「日韓の住宅性能表示制度と分譲集合住宅の供給者の評価の比較」, 住宅系研究報告会論文集 2, 日本建築学会, pp. 23-32, 2007. 12
- (6) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：「日韓における住宅性能表示制度の成立と分譲集合住宅の供給者の受容」, 日本建築学会計画系論文集 73-643, pp. 2717-2724, 2008. 12
- (7) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：「韓国・事例 K にみる分譲集合住宅における需要者による住宅性能表示制度の受容」, 日本建築学会計画系論文集 74-642, pp. 1821-1829, 2009. 8

3. 口頭発表論文

- (1) 李炫尚・他：「リモデリングを考慮した新築建築物の建築計画方案に関する研究」, 大韓建築学会学術発表論文集 v. 21 n. 2, pp. 135-138, 2001. 10, (邦題)
- (2) 金洙岩・李炫尚：「リモデリングを考慮した共同住宅の新築設計手法に関する研究-SI 住宅を中心に」, 大韓建築学会春季学術発表論文集, v. 22 n. 1, pp. 35-38, 2002. 4, (邦題)
- (3) 李炫尚・金洙岩：「共同住宅のリモデリングの事例から現した問題点と対応方案に対する基礎的研究」, 大韓建築学会春季学術発表論文集, v. 23 n. 1, pp. 11-14, 2003. 4, (邦題)
- (4) 李炫尚・高田光雄・金洙岩：「長期耐用型集合住宅の供給における行政の技術的制御に関する研究-韓国の住宅性能等級表示制度を中心に-」, 日本建築学会大会学術講演梗概 F-1 分冊, pp. 1273-1274, 2006. 9
- (5) 李炫尚・高田光雄・高井宏之・金洙岩：「韓国における住宅性能表示制度に対する供給者の評価-分譲アパート供給者を対象にアンケート調査を中心に」, 日本建築学会大会学術講演梗概 F-1 分冊, pp. 1521-1522, 2007. 8
- (6) 李炫尚：「供給者の受容特性の日韓比較」, 都市住宅学会第 16 回学術講演会ワークショップ

日韓比較にみる住宅性能表示制度の果たす役割と今後の課題, 2008. 11. 30, pp. 51-66

4. 研究・調査報告書

- (1) 韓国建設技術研究院(共著)：「浴室の標準化・部品化に関する共同研究」, LG 化学, 2000. 12, (邦題)
- (2) 韓国建設技術研究院(共著)：「建築物リモデリング活性化のための推進戦略及び政策開発研究」, 公共技術研究会, 2001. 7, (邦題)
- (3) 韓国建設技術研究院(共著)：「建築物のリモデリング活性化のための制度的な基盤構築研究」, 建設交通部, 2001. 12, (邦題)
- (4) 韓国建設技術研究院(共著)：「リモデリング及び層高節減を考慮した設計技術開発」, 浦港産業科学研究院, 2001. 12, (邦題)
- (5) 韓国建設技術研究院(共著)：「建築物長寿命化とリモデリング対応設計方案」, サムウ総合建築事務所, 2002. 4, (邦題)
- (6) 韓国建設技術研究院(共著)：「21 世紀型 KOLON アパートコンセプトプラン及び新商品開発研究」, KOLON 建設, 2002. 12, (邦題)
- (7) 韓国建設技術研究院(共著)：「共同住宅リモデリング対応型設計及び要素技術開発-I」, 建設交通部, 2002. 12, (邦題)
- (8) 韓国建設技術研究院(共著)：「鋼建材を活用した SI 住宅適用方案研究」, POSCO 建設, 2003. 4, (邦題)
- (9) 韓国建設技術研究院(共著)：「共同住宅用軽量間仕切システムの開発及び評価の研究」, LG 化学, 2003. 10, (邦題)

5. 刊行物

- (1) 李炫尚：「乾式浴室適用及び普及のための施工改善研究」, 鉄構造, 鉄物工事業協議会, 2003. 1, (邦題)
- (2) 李炫尚：「技術動向-日本の住宅リフォーム技術動向」, 建設技術情報誌, 韓国建設技術研究院, 2002. 10, (邦題)

資料編

「資料-1」

韓国の住宅政策の変遷表
(1950-2007)

住宅政策の変遷 (1950-2007)

- ・L.M.S.H.(2002):住宅政策半世紀(大蔵住宅公社)
- ・住宅研究所(1994):共同住宅生産技術発展に関する研究(大蔵住宅公社)
- ・金澤君(1992):共同住宅の可変性(戸に関する建築計画的な研究、慶応大学博士學位論文)
- ・共同住宅研究会(1989):韓国共同住宅計画の歴史
- ・Valerie Galezeau(2007):アパート共和国
- ・李相仁(2008):住宅政策論
- ・共同住宅研究会(1989):韓国共同住宅計画の歴史などをもとに作成(2006-2008)11頁、LEE H.S.)

1950年代 援助・福興事業

- 〔韓国戦争(50-52)〕
- ↳ 60万戸消失(ストローク0/1/5)
- ↳ IOA住宅事業(57)
- ↳ (国際基金)による最初の住宅建設
- ミクニ(社員寮)アパート(36)
- 儒林アパート
- 惠化洞(木造)アパート(41)・4F
- 杏村アパート(50)・3F/PSCON/4棟
- 中央アパート(社員寮)(56)

- 最底層アパート
- 儒林アパート(58)・5F/RC/3棟
- 開明アパート(59)・5F/RC/1棟
- 復興住宅管理事務所(57)
- 再建・復興住宅・希望住宅(53-57)大蔵住宅(管理)
- 大韓住宅(48)
- 産業銀行(54)
- 保健社(55)
- 復興住宅(千戸)建設計画(54)
- 100万戸住宅建設5ヶ年計画(55)
- IOA資金により住宅建設6ヶ年計画(57)

- 4万戸アパート建設(62-68)
- 麻浦アパート団地(62-69)6F/600戸/67%
- 大韓住宅公社(62-69)6F/600戸/67%
- 大韓住宅公社(62)
- 大韓住宅銀行(67)
- 韓国住宅公社(66)
- 7万戸/年見本住宅(66)
- 建設(63)
- 不動産投機抑制の特別法(67)
- 市民アパート9戸建設目標(68-71)
- 250万戸建設10ヶ年計画(72-81)

- 市民アパート建設(68-71)
- 韓国建設技術研究院(83)
- 8-10投機抑制対策(89)
- 200万戸建設計画(88-92)
- 285万戸住宅建設計画(93-97)
- 500万戸建設10ヶ年計画(03-12)
- 賃貸住宅100万戸建設計画(02)

- 経済開発5箇年計画
- 第1次(62-66)
- 第2次(67-71)
- 第3次(72-76)
- 第4次(77-81)
- 第5次(82-86)
- 第6次(87-91)
- 第7次(92-96)

社会的福祉的機能 (公共の直接供給)

1960年代 産業化・都市化 制度的整備

- 土地収容法(62)
- 都市計画法(62)
- 国土利用計画法(63)
- 都市計画法(63)
- 国民住宅補助金(77)
- 都市再開発法(76)
- 住宅再開発事業(76)
- 住宅再開発令・規則(79)
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 地主共同開発(80年代末)
- 住宅環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1970年代 高度成長期 アパート大量供給体制の構築

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1980年代 景気沈滞・都市再開発 物量主義開発

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1990年代 建替え事業 住環境問題

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

社会的福祉的機能(公共の直接供給)

1970年代 高度成長期 アパート大量供給体制の構築

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1980年代 景気沈滞・都市再開発 物量主義開発

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1990年代 建替え事業 住環境問題

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

2000年代 質の充実へ 価値商品化

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

社会的福祉的機能(公共の直接供給)

1970年代 高度成長期 アパート大量供給体制の構築

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1980年代 景気沈滞・都市再開発 物量主義開発

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

1990年代 建替え事業 住環境問題

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

2000年代 質の充実へ 価値商品化

- 住宅供給に関する規則(70)
- 分譲価格の上限規制(77)
- 指定業者制度
- 組合住宅制度
- 共同住宅管理令・規則(79)
- 住宅再開発事業(80)
- 住宅再開発令・規則(80)
- 住宅再開発事業(80年代末)
- 住居環境改善のための臨時措置法(89)
- 住居環境改善事業(89)
- 都市再開発事業(89)
- 国土基本法
- 国土計画及び土地利用法(02)

社会的福祉的機能(公共の直接供給)

民間住宅の分譲価格の統制

民間住宅の分譲価格の統制

民間住宅の分譲価格の統制

「資料-2」

韓国の住宅性能表示制度に対する供給者意識アンケート設問票
(2006)

A 『주택성능등급표시제도』에 대한 귀사의 대응에 대한 질문입니다.

問 1. 귀사의 「주택성능등급표시제도」에 대한 현재의 상황과 금후의 예정에 대해서 A. B. 의 각각에 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주세요.

A. 범위

- 1. 전체의 물건
- 2. 일부의 지역
- 3. 일부의 레벨
- 4. 법의 규정에 따라
- 5. 기타 ()

B. 상황과 예정

- 1. 설계성능평가를 현재 받고 있다.
- 2. 설계성능평가를 향후에 받을 예정이다.
- 3. 향후 설계성능평가를 받을 계획이 없다.

→ 問 2 으로

→ 問 3 으로

問 2. 問 1 의 B (상황과 예정) 의 항목에서 「1」 또는 「2」에 ○표를 하신 경우, 그 이유로써 가장 적당하다고 생각되는 것을 아래 항목에서 3 개를 선택하여 순위를 붙여주세요.

- 1. 수요자에게 제품의 특징과 장점을 나타낼 수 있다.
- 2. 수요자에게 제품의 신뢰성을 나타낼 수 있다.
- 3. 분양이 향상된다.
- 4. 수요자에게 주택성능향상에 대한 기업의 대응 및 자세를 나타낼 수 있다.
- 5. 수요자에게 기업으로서의 신뢰를 얻을 수 있다.
- 6. 수요자로부터クレーム이 줄어들고, 애프터케어가 경감된다
- 7. 분양계약시, 도면을 확정해, 수요자와의 트러블을 방지할 수 있다.
- 8. 시공계약시, 도면을 확정해, 설계자 및 시행자와의 트러블을 방지할 수 있다.
- 9. 기업으로서 사회적인 활동에 대응할 수 있다.
- 10. 사회적으로 주목되고 있는 항목을 포함하고 있다.
- 11. 타사와 차별전략을 행할 수 있다.
- 12. 사업규모가 법적 의무규정의 대상(2000 세대이상)에 해당되기 때문이다.
- 13. 기타 ()

↓ 번호를 기입해 주세요

1 위		2 위	
-----	--	-----	--

問 3. 問 1 의 B (상황과 예정) 에서 「3」에 ○표를 하신 경우, 그 이유로써 가장 적당하다고 생각되는 것을 아래 항목에서 3 개를 선택하여 순위를 붙여주세요.

- 1. 표시항목의 몇 개는 수요자에게 오해를 초래할 우려가 있다.
- 2. 표시방법의 상당수는 등급제이기 때문에 수요자에게 오해를 초래할 우려가 있다.
- 3. 품질에 자신이 있는 자사로서는 불필요하다.
- 4. 주택의 성능을 충분히 평가하고 있는 것으로 생각할 수 없다.
- 5. 평가기준에 불명확한 곳이 있다.
- 6. 코스트 및 시간이 걸린다.
- 7. 수요자가 성능평가를 요구하고 있지 않다.
- 8. 사회적인 인지도가 아직 낮다.
- 9. 분양의 향상등의 사업성에 큰 영향을 주지 않을 것이다.
- 10. 사업규모가 법적 의무규정의 대상(2000 세대이상)에 해당되지 않기 때문이다.
- 11. 기타 ()

↓ 번호를 기입해 주세요

1 위		2 위	
-----	--	-----	--

【이하는 모든 분이 응답해주세요】

問 4. 종합적으로 생각해서 귀사는 「주택성능등급표시제도」를 어떻게 파악하고 있습니까?
아래 a~x의 각 항목에 대해 알맞은 것에 각각에 **○표 1개**를 해주세요.

		매우 (높다)	약간 (높다)	약간 (낮다)	매우 (낮다)		
(기입 예) 「약간 낮다」의 경우 (높다)		1	2	3	4	(낮다)	
a.	수요자의 관심	높다	1	2	3	4	낮다
b.	수요자의 오해소지	높다	1	2	3	4	낮다
c.	하자·보수등 민원발생소지	높다	1	2	3	4	낮다
d.	평가를 위한 준비시간·노력	든다	1	2	3	4	듣지 않는다.
e.	코스트	든다	1	2	3	4	듣지 않는다
f.	기술	필요하다	1	2	3	4	필요하지 않다
g.	장래의 사회에 정착	된다	1	2	3	4	되지 않는다
h.	사회적인 의의	있다	1	2	3	4	없다
i.	제품 및 기업의 차별화 수단	된다	1	2	3	4	되지 않는다
j.	브랜드 이미지의 향상	된다	1	2	3	4	되지 않는다
k.	주택의 질 향상에 역할	된다	1	2	3	4	되지 않는다
l.	주택의 자산적 가치에 반영기대	된다	1	2	3	4	되지 않는다
m.	표시해야 할 성능항목 수	많다	1	2	3	4	적다
n.	표시해야 할 성능범위	좁다	1	2	3	4	넓다
o.	성능평가기준 및 방법	적절하다	1	2	3	4	부적절하다
p.	인정절차	적절하다	1	2	3	4	부적절하다
q.	인정기관(공공기관)	적절하다	1	2	3	4	부적절하다
r.	현행제도의 도입시기	적절하다	1	2	3	4	부적절하다
s.	현행제도의 의무화	충분하다	1	2	3	4	불충분하다
t.	현행제도와 관련한 정보	필요하다	1	2	3	4	불필요하다
u.	(시공후)성능등급표시제도의 도입	필요하다	1	2	3	4	불필요하다
v.	분쟁처리기관의 설치	필요하다	1	2	3	4	불필요하다
w.	주택형식성능인정제도의 도입	필요하다	1	2	3	4	불필요하다
x.	형식주택부분제조업자의 인정						

「주택형식성능인정제도」란? 주택 또는 그 일부분에서 공공기관이 정하는 것의 형식에 대해서 평가방법기준에 따라 평가해 해당형식이 주택성능표시기준에 만족하고 있음을 인정하는 제도입니다.

「형식주택부분 제조업자 인정제도」란? 규격화된 형식의 주택의 부분 또는 주택에서 공공기관이 규정하는 것의 제조 또는 신축을 하는 자에 대해서, 해당 형식주택부분등의 제조업자로서의 인정을 행하는 제도입니다.

주택성능표시제도에 있어서 공급자 및 생산자의 편의를 도모하기 위하여 공업화주택의 공급업체들과 이들이 생산하고 있는 주택형을 신청받아 인정을 행하고 있습니다.

B 주택성능등급표시의 항목에 대한 귀사의 생각에 대한 질문입니다.

問 5. 「주택성능등급표시제도」에서 성능표시의 각 항목에 대해서 항목자체의 「중요도」와 표시방법의 「개선의 여지」의 정도에 관한 귀사의 생각에 해당하는 것에 각각 ○표를 해주세요.

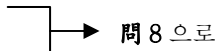
구분	성능표시 항목		중요			개선의 여지		
			중요	중요하지 않다	중요하다	여지가 크다	여지가 없다	그다지 없다
(기입 예)			1	2	3	1	2	3
1. 소음 관련등급	1-1 경량충격음	경계바닥의 경량충격음 차단성능	1	2	3	1	2	3
	1-2 중량충격음	경계바닥의 중량충격음 차단성능	1	2	3	1	2	3
	1-3 화장실소음	소음소멸공법의 적용	1	2	3	1	2	3
	1-4 경계소음	공기전달음의 차단성능값	1	2	3	1	2	3
2. 구조 관련등급	2-1 가변성	전용면적내의 내력벽 및 기둥길이비율	1	2	3	1	2	3
	2-2 수리의 용이성	전용공간의 리모델링 및 유지관리	1	2	3	1	2	3
		공용공간의 리모델링 및 유지관리	1	2	3	1	2	3
2-3 내구성	설정된 내용년수	1	2	3	1	2	3	
3. 환경 관련등급	3-1 조경	생태면적률	1	2	3	1	2	3
		자연지반 녹지율	1	2	3	1	2	3
	3-2 일조	채광률	1	2	3	1	2	3
	3-3 실내 공기질	실내오염물질의 지방출자재 적용	1	2	3	1	2	3
		단위세대의 환기설비성능	1	2	3	1	2	3
3-4 열환경	에너지 성능	1	2	3	1	2	3	
4. 생활 환경등급	4-1 주민공동시설	세대수별 시설면적	1	2	3	1	2	3
	4-2 고령자등 사회적 약자배려	전용부분	1	2	3	1	2	3
		공용부분	1	2	3	1	2	3
5. 화재 소방등급	5-1 화재소방	감지 및 경보설비	1	2	3	1	2	3
		배연 및 피난시설	1	2	3	1	2	3
		내화성능	1	2	3	1	2	3

問 6. 問 5 의 「개선의 여지」에서 「1. 여지가 크다」에 기입하신 분에 대한 질문입니다. 어떠한 점이 문제입니까? 항목번호와 문제점을 구체적으로 기입해 주세요.

(참고) 등급의 설정, 평가의 방법, 평가의 곤란, 항목간의 정합성, 항목자체의 유의성, 과도한 비용, 소비자의 설명곤란등의 문제점 및 개선점을 기입해 주세요.

C 주택성능표시의 귀사의 독자적 대처 및 의견에 대한 질문입니다.

問 7. 아파트의 품질향상을 위한 귀사의 독자적인 대처에 관한 질문합니다. 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주세요.

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택성능평가기준의 항목에 따라 <u>사내기준</u>을 마련하고 있다 2. 주택성능평가기준과는 별도로 사내기준을 마련하고 있다 3. 주택성능평가기준과는 별도로 더 추가하여 <u>성능표시</u>를 할 예정이다 4. 금후 독자적인 대처를 해 갈 예정이다 5. 특별히 독자적인 대처는 하고 있지 않다. 6. 기타 () |  |
|--|---|

問 8. 問 7 에서 「3」 또는 「4」 에 ○ 표를 하신 경우, 귀사가 주택의 성능표시를 독자적으로 실시하려고 하는 이유는 무엇입니까? 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주세요.

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택성능등급표시에서는 자사 상품의 품질이 수요자에게 충분히 전달되지 않기 때문 2. 주택성능등급표시제도의 성능표시항목이 불충분하기 때문 3. 주택성능등급표시제도의 평가기준이 불명확하기 때문 4. 주택성능등급표시제도의 등급을 매기는 방법에 의문을 느끼기 때문 5. 주택성능등급표시제도가 시행되기 이전부터 성능표시를 하였기 때문. 6. 사회적으로 주목되고 있기 때문 7. 기타 () |
|---|

問 9. 귀사는 「주택성능등급표시제도」의 성능항목이외에 독자적으로 자사의 분양상품에 공통표시를 하거나 하려는 항목이 있습니까? 있다면 구체적으로 기입해 주세요.

問 10. 아래의 항목에서 각사 공통의 틀을 만들어 표시하는 것이 좋다고 생각하는 것이 있습니까? 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주세요. (여기서 표시란, 현재의 인정기관 이 다루는 별도의 방법으로써 더욱이 평가기준 등의 틀이 매우 타당한 것을 전제로 생각해 주세요)

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| 1. 면진·제진구조의 채용 | 11. 곰팡이·항균·방진드기등 해충대책 |
| 2. 지진시의 주호내의 안전대책 | 12. 주호내 수납비율 (수납면적/주호전용면적) |
| 3. 주호내의 바닥의 내하중성 | 13. 급탕설비능력 |
| 4. 주호내의 연소억제 조치 (내장재 불연성 등) | 14. 전기용량 |
| 5. 주호간의 연소억제 조치 (방화구획·문 등) | 15. 멀티미디어의 대응 |
| 6. 주호의 통풍의 좋음 (단순개구율) | 16. 외장마감의 내구성 |
| 7. 주호의 일조의 좋음 (동지의 일조시간 등) | 17. 옥상방수의 내구성 |
| 8. 주호내의 소음대책 (실간의 차음성 등) | 18. 건물전체의 라이프사이클 코스트 |
| 9. 외부소음원에 대한 차음성 (엘리베이터 소음 등) | 19. 기타 () |
| 10. 결로방지대책 | |

問 11. 「주택성능표시」를 좀 더 넓은 의미에서 「수요자에게 주택정보의 제공」이라는 측면에서 파악하면 여러가지 것을 생각할 수 있습니다. 아래의 항목에서 각사 공통의 틀을 제정해 표시하는 것이 좋다고 생각하는 것이 있습니까? 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주세요. (생각하는 전제는 問 10 와 같습니다)

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| 1. 주호 가변성 I 『물사용공간의 이동범위』 | 12. 자전거 주차장 및 자전거 주차방식 |
| 2. 주호 가변성 II 『천장고·층고높이』 | 13. 쓰레기 처리방식 |
| 3. 주호 가변성 III 『벽·바닥재의 교환의 용이』 | 14. 레이아웃의 선택성·자유설계의 레벨 |
| 4. 환경공생에 대한 배려 | 15. 내장의 색·마감·부품의 선택성 |
| 5. 건물전체의 라이프사이클 에너지 | 16. 주동전체의 이미지 표현 |
| 6. 건물전체의 라이프사이클 CO ² | 17. 주호내부의 이미지 표현 |
| 7. 리사이클에 의한 절수율 | 18. 조망의 이미지 표현 |
| 8. 음식물쓰레기 재자원화율 | 19. 설계도서의 열람가능 여부 |
| 9. 관리체제 | 20. 관리관계규약의 열람가능 여부 |
| 10. 시큐리티 확보의 방법 | 21. 기타 () |
| 11. 주차대수·주차방식 | |

問 12. 「주택성능등급표시제도」에 대한 애로사항 및 기타의견을 자유롭게 기입해 주세요.

D 『가변형 아파트 및 리모델링이 용이한 아파트』에 대한 질문입니다.

問 13. 분양가의 자율화 이후, 레이아웃의 변경 등이 가능한 「가변형 아파트」의 공급에 관한 귀사의 **현황 및 금후의 예정**에 대해서 a~d의 **각각에 ○표**를 해주세요.

「가변형 아파트」의 종류	공급 실적 있다	공급 예정 이다	공급 예정 없다
	(기입 예:복수응답이 가능)	1	2
a. 부엌·화장실 및 욕실등의 위치 및 주호전체의 레이아웃을 자유롭게 설계가능	1	2	3
b. 부엌·화장실을 제외한 실(방, 거실)의 레이아웃을 자유롭게 설계가능	1	2	3
c. 실의 일부분(방과 방사이, 방과 거실사이의 벽)을 자유롭게 설계가능	1	2	3
d. 레이아웃을 선택하는 아파트 (메뉴방식, 선택평면)	1	2	3

問 14. 귀사는 「가변형 아파트」에 대해 **어떻게 파악하고 계십니까?** 해당하는 것의 **전부에 ○표**를 해주세요. 또한 ①의 「9」에 ○표를 하신 분은 니즈예측이 어려운 점으로써 해당하는 것의 **전부에 ○표**를 해주세요.

①귀사의 생각

1. 수요자의 관심이 낮다
2. 시간과 노력이 든다
3. 코스트가 든다
4. 기술이 필요하다
5. 향후, 사회에 정착할 것이다
6. 사회적으로 의의가 있는 시스템이다
7. 상품·기업의 차별화의 유효한 수단이다
8. 분양성을 향상시킨다
9. 거주자의 개별니즈의 예측이 어렵다
10. 입주후의 크레임이 발생하기 쉽다
11. 주택성능등급표시제도의 시행으로 관심이 높아질 것이다
12. 기타 ()

②니즈의 예측이 어려운 점

1. 희망하는 방의 수
2. 희망하는 방의 용도
3. 희망하는 방의 규모
4. 희망하는 키친타입
5. 희망하는 욕실 및 화장실 타입
6. 마감재료등의 종류 및 색
7. 희망하는 주택성능
8. 레이아웃의 결정까지의 절차
9. 수요자의 비용부담
10. 기타 ()

問 15. 귀사는 「가변형 아파트」와 같은 「리모델링이 용이한 아파트」와 관련해서 실제로 설계단계에서 공통적으로 고려하고 있는 사항이 있습니까? 해당하는 것의 **모두에 ○표**를 해주세요.

1. 구조방식	7. 주호내 내장재 및 마감재(건식벽체 및 가동수납가구 등)
2. 구조의 내구성	8. 설비용량
3. 층고높이	9. 건식공법 및 부품화(건식온돌·건식욕실 등)
4. 주호내 공용설비의 입상관의 위치	10. 중축의 용이성
5. 주호내 전용설비의 수납방식(이중바닥 등)	11. 그다지 고려하고 있지 않다
6. 주호내 전용배선의 수납방식(전기기구, 콘센트 등)	12. 기타 ()

E 귀사의 아파트공급의 실적 및 기본방침에 대한 질문입니다.

問 16. 본 조사표를 기입해 주신 분에 관해서 아래의 각 란에 기입해 주세요.

회 사 명 과 등록지역(도시명)	2005 년도 주택사업(아파트)의 매상고	
	약	억원
기입담당자의 부서·직함·성함	연 락 처	
	전화 () - (내선)	
	(FAX)	
	E-mail	

問 17. 귀사가 사업주(자체공사)가 된 분양아파트에 관해서 건수와 분양호수를 아래 표에 기입해 주세요.

공급년도	건수	분양호수
2004 년도	건	호
2005 년도	건	호

問 18. 귀사가 기존에 공급해 온 아파트의 일반적 경향에 대해서 아래의 각 사항에 해당하는 것의 모두에 ○표를 해주시고, 또한 각각 주요한 것에 1개 ◎표를 해주세요.

<p>① 공급지역</p> <table border="1"> <tr> <td>1. 서울·수도권</td> <td>5. 강원도</td> </tr> <tr> <td>2. 대전·충청도</td> <td>6. 광주·전라도</td> </tr> <tr> <td>3. 대구·경상북도</td> <td>7. 전국</td> </tr> <tr> <td>4. 부산·경상남도</td> <td>8. 기타()</td> </tr> </table>	1. 서울·수도권	5. 강원도	2. 대전·충청도	6. 광주·전라도	3. 대구·경상북도	7. 전국	4. 부산·경상남도	8. 기타()	<p>② 개발규모</p> <table border="1"> <tr> <td>1. 1 건 2000 호 이상</td> </tr> <tr> <td>2. " 1000 호 이상~2000 호 미만</td> </tr> <tr> <td>3. " 500 호 이상~1000 호 미만</td> </tr> <tr> <td>4. " 300 호 이상~ 500 호 미만</td> </tr> <tr> <td>5. " 300 호 미만</td> </tr> </table>	1. 1 건 2000 호 이상	2. " 1000 호 이상~2000 호 미만	3. " 500 호 이상~1000 호 미만	4. " 300 호 이상~ 500 호 미만	5. " 300 호 미만	<p>③ 레벨(수준)</p> <table border="1"> <tr> <td>1. 고급</td> </tr> <tr> <td>2. 중급</td> </tr> <tr> <td>3. 대중</td> </tr> </table>	1. 고급	2. 중급	3. 대중
1. 서울·수도권	5. 강원도																	
2. 대전·충청도	6. 광주·전라도																	
3. 대구·경상북도	7. 전국																	
4. 부산·경상남도	8. 기타()																	
1. 1 건 2000 호 이상																		
2. " 1000 호 이상~2000 호 미만																		
3. " 500 호 이상~1000 호 미만																		
4. " 300 호 이상~ 500 호 미만																		
5. " 300 호 미만																		
1. 고급																		
2. 중급																		
3. 대중																		

問 19. 최근 국가고객만족도 조사결과(2006)에 의하면 아파트 수요자의 기대수준이 높아지고 있습니다. 귀사에서는 어떠한 점을 중시하고 있습니까? 아래의 항목으로부터 특히 중시하는 요소 5 개를 선택하여 순위를 붙여 주세요.

<table border="0"> <tr> <td>1. 입지의 좋음</td> <td>9. 저렴한 가격</td> </tr> <tr> <td>2. 여유있는 주호규모</td> <td>10. 용자등 구입조건</td> </tr> <tr> <td>3. 외관디자인</td> <td>11. 유지·보전으로의 배려</td> </tr> <tr> <td>4. 내장의 좋음</td> <td>12. 주호의 플렉시빌리티</td> </tr> <tr> <td>5. 레이아웃의 좋음</td> <td>13. 공용공간 및 시설등의 충실</td> </tr> <tr> <td>6. 주호타입의 풍부함</td> <td>14. 주택의 품질 및 성능</td> </tr> <tr> <td>7. 충실한 설비</td> <td>15. 관리·운영 및 프론트서비스</td> </tr> <tr> <td>8. 단지내 외부공간</td> <td>16. 브랜드의 이미지</td> </tr> <tr> <td></td> <td>17. 기타 ()</td> </tr> </table>	1. 입지의 좋음	9. 저렴한 가격	2. 여유있는 주호규모	10. 용자등 구입조건	3. 외관디자인	11. 유지·보전으로의 배려	4. 내장의 좋음	12. 주호의 플렉시빌리티	5. 레이아웃의 좋음	13. 공용공간 및 시설등의 충실	6. 주호타입의 풍부함	14. 주택의 품질 및 성능	7. 충실한 설비	15. 관리·운영 및 프론트서비스	8. 단지내 외부공간	16. 브랜드의 이미지		17. 기타 ()	<table border="1" style="text-align: center;"> <tr> <td></td> <td>1 위</td> <td>2 위</td> <td>3 위</td> <td>4 위</td> <td>5 위</td> </tr> <tr> <td>기입예</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>6</td> <td>9</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>중시하고 있는 것</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">번호를 기입해주세요</p>		1 위	2 위	3 위	4 위	5 위	기입예	3	8	6	9	15	중시하고 있는 것					
1. 입지의 좋음	9. 저렴한 가격																																				
2. 여유있는 주호규모	10. 용자등 구입조건																																				
3. 외관디자인	11. 유지·보전으로의 배려																																				
4. 내장의 좋음	12. 주호의 플렉시빌리티																																				
5. 레이아웃의 좋음	13. 공용공간 및 시설등의 충실																																				
6. 주호타입의 풍부함	14. 주택의 품질 및 성능																																				
7. 충실한 설비	15. 관리·운영 및 프론트서비스																																				
8. 단지내 외부공간	16. 브랜드의 이미지																																				
	17. 기타 ()																																				
	1 위	2 위	3 위	4 위	5 위																																
기입예	3	8	6	9	15																																
중시하고 있는 것																																					

★수고하셨습니다. 협력해 주셔서 대단히 감사드립니다.★

「資料-3」

韓国の住宅性能表示制度に対する需要者(K物件の契約者)意識アンケート設問票
(2007)

1. 현재 거주하고 계신 주택의 만족도에 대한 질문입니다.

[각 물음에 ○표를 해주세요.]

問1. 귀하께서 현재 살고 계신 주택 유형

- 1. 단독주택 2. 아파트
- 3. 주상복합 및 오피스텔 4. 연립 및 빌라주택
- 5. 다세대 및 다가구주택 6. 기타

問2. 귀하께서 현재 살고 계신 주택의 소유형태

- 1. 자가 2. 전세 및 월세
- 3. 임대주택 4. 사원주택
- 5. 기타

問3. 귀하께서 현재 살고 계신 주택은 건축된지 몇 년 되었습니까?

- 1. 5년이하 2. 6년-10년
- 3. 11년-15년 4. 16년-20년
- 5. 21년-25년 6. 26년-30년
- 7. 31년이상

問4. 귀하께서는 현재의 주택에서 몇 년 동안 거주하셨습니다?

- 1. 5년이하 2. 6년-10년
- 3. 11년-15년 4. 16년-20년
- 5. 21년-25년 6. 26년-30년
- 7. 31년이상

問5. 귀하가 현재 살고 계신 주택의 구조

- 1. 목조 2. 벽돌 및 블록조
- 3. 철근콘크리트조 4. 철골조 5. 기타

問6. 귀하께서는 살고 계신 주택의 「방의 개수」, 「분양전용면적(m²)」을 기입해주세요. 단독주택 및 다가구경우는 살고 계신 주택의 「건평기준」을 기입해 주세요.

	개			m ²			평
--	---	--	--	----------------	--	--	---

問7. 귀하께서 현재 살고 계신 주택의 만족도를 아래 1~5의 각 항목에 대해 각각 ○표를 해주세요.

1. 현재 살고 있는 주택의 만족도

- ①매우 만족 ②만족 ③불만 ④매우 불만

2. 현재 살고 계신 주변환경(마을, 동네 등)의 만족도

- ①매우 만족 ②만족 ③불만 ④매우 불만

3. 현재 살고 있는 주택과 주변환경을 고려한 종합적인 만족도

- ①매우 만족 ②만족 ③불만 ④매우 불만

4. 귀하께서 현재 살고 계신 주택의 품질에 대한 만족도

- ①매우 만족 ②만족 ③불만 ④매우 불만

5. 현재 살고 계신 주택에 대한 아래의 각 항목의 만족도

주택의 항목	① 매우 만족	② 만족	③ 불만	④ 매우 불만
(기입 예)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. 주택의 면적 및 넓이, 실배치 및 구성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 수납공간	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 지진 및 태풍시 주택의 안전성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 화재시 피난의 안전성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 주택의 방범성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. 주택의 부식 및 손상의 정도	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. 주택의 유지 및 관리의 용이성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. 주택의 단열성 및 기밀성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. 냉난방의 비용부담 등의 에너지절약의 대응	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. 고령자 등의 배려	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. 환기성능(음식냄새, 악취, 연기등)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. 방 및 거실 등의 실내의 채광	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. 외부에서의 소음 등에 대한 차음성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問11. 주택을 구입할 때 가장 곤란했던 점을 아래보기의 1-9 항목에서 2개만을 선택하여 순위를 기입해 주세요.

자금의 부족	1.자금마련 및 구입능력부족 및 어려움
	2.현재의 살고 있는 주택 매각의 어려움
	3.주택구입의 용자조건의 까다로움
분양물건의 부족	4.구입가능한 금액내에서 입지 및 주택면적 등 마음에 드는 주택이 없다
	5.주택 및 택지의 물건에 관한 정보를 얻기 어렵다
정보등의 부족	6.주거환경 및 주택성능에 관한 정보가 얻기 어렵다
	7.주택의 개선방법에 대한 적당한 상담전문가 및 중개, 판매업자에 관한 정보가 얻기 어렵다
	8.전세 및 공공임대주택의 입주가 곤란
기타	9.특별히 없다

1 위		2 위	
-----	--	-----	--

問12. 귀하께서 주택 구입시에 관련정보를 얻는데 가장 많이 도움이 된 매체를 아래보기에서 3개를 선택하여 순위를 붙여주세요.

1. 신문
2. 텔레비전(TV) 및 라디오
3. 인터넷 홈페이지
4. 생활정보지, 주택 및 부동산 정보지
5. 광고전단 및 팸플렛, 카탈로그
6. 주택전시장 및 모델하우스
7. 주택전시장 및 모델하우스의 직원
8. 세미나 및 강습회
9. 주택에 관한 전문서적
10. 부동산 중개업자
11. 주택자금 대출기관
12. 친척 및 친구 등의 지인
13. 기타(_____)

1 위		2 위		3 위	
-----	--	-----	--	-----	--

問13. 본 질문은 問13의 보기에서 「3.인터넷 홈페이지」에 ○표를 하신 분만 해당합니다. 귀하께서 참고하신 인터넷의 홈페이지를 아래보기에서 해당하는 것에 모두 ○표를 해주세요.

1. 인터넷 광고
2. 인터넷의 뉴스 및 기사
3. 부동산 분양정보 및 가격정보의 제공 홈페이지
4. 공급사 및 건설회사가 제공하는 분양정보 홈페이지
5. 건설교통부등 공공기관의 홈페이지
6. 시민단체의 홈페이지
7. 개인홈페이지 및 블로그 홈페이지
8. 포털사이트(다음,야후,네이버등)의 지식정보의 질문 홈페이지
9. 기타(_____)

問14. 귀하께서 주택 구입시에 부족하게 느끼신 정보는 무엇입니까? 아래보기에서 해당하는 것에 모두 ○표를 해주세요.

1. 지형 및 부지 특성(지반특성)
2. 주택의 구조 및 공법
3. 주택의 성능
4. 건설자재 및 부품
5. 주택의 설비
6. 평면설계의 개념
7. 주택(주동)의 외관디자인 개념
8. 단지내 외부공간의 디자인 개념
9. 인테리어(문짝 및 내장재, 전등 및 콘센트, 스위치) 관련 사항
10. 주택(주호/주동)의 향, 위치
11. 친환경자재사용 등의 건강을 배려한 정도
12. 고령자 및 장애인, 아이들 등에 대응의 설계 및 장치
13. 건축비 및 견적내역
14. 구입자금 및 용자조건
15. 건설회사 및 공급자의 정보
16. 주택 및 단지의 유지 및 관리체제
17. 법률 및 제도 계약절차
18. 주택관련정보의 입수방법 및 주택구입의 상담
19. 기타(_____)

3. 주택품질에 대한 귀하의 요구에 대한 질문입니다.

[각 물음에 ○표를 해주세요.]

問15. 주택품질 및 성능에 관한 귀하의 생각을 아래 1~7 의 각 항목에 대해 해당하는 것에 각각 ○표를 해주세요.

1. 귀하의 주택품질 및 성능에 대한 관심

- ①매우 관심이 있다.
- ②관심 있다.
- ③관심이 없다
- ④전혀 관심이 없다

2. 귀하의 주택의 품질 및 성능에 대한 이해도

- ①잘 알고 있다
- ②알고 있다
- ③모른다
- ④전혀 모른다

3. 주택의 품질은 성능과 관련이 있다.

- ①매우 관련이 있다.
- ②관련이 있다.
- ③관련이 없다
- ④전혀 관련이 없다

4. 주택의 구입결정에 있어서 품질 및 성능이 미치는 중요도

- ①매우 중요하다
- ②중요하다
- ③중요하지 않다
- ④전혀 중요하지 않다

5. 공급사측의 품질 및 성능에 대한 설명이 충분하다.

- ①매우 충분하다
- ②충분하다
- ③충분하지 않다
- ④전혀 충분하지 않다

6. 주택의 품질 및 성능이 높아지면 분양가격이 높아질 것이다.

- ①매우 높아질 것이다
- ②높아질 것이다.
- ③높아지지 않는다
- ④전혀 높아지지 않는다

7. 주택의 품질 및 성능이 자산가치 증진 및 보전에 기여할 것이다.

- ①매우 기여할 것이다
- ②기여할 것이다
- ③기여할 것 같지 않다
- ④전혀 기여하지 않을 것이다

問16. 귀하께서 아래 1~4 의 각 항목에 대해 얼마나 알고 계십니까? 각 항목에 대한 인지도를 각각 ○표를 해주세요.

1. 친환경건축물인증제도

- ①전혀 모른다(처음이다)
- ②이름정도는 알고 있다
- ③내용을 대체로 알고 있다

2. 초고속정보통신건물인증제도

- ①전혀 모른다(처음이다)
- ②이름정도는 알고 있다
- ③내용을 대체로 알고 있다

3. 주택성능등급표시제도

- ①전혀 모른다(처음이다)
- ②이름정도는 알고 있다
- ③내용을 대체로 알고 있다

4. 건물에너지효율등급인증제도

- ①전혀 모른다(처음이다)
- ②이름정도는 알고 있다
- ③내용을 대체로 알고 있다

問17. 아래의 각 항목에 대해서 주택구입에 있어서 「중요한 정도」에 대해 귀하의 생각에 해당하는 것에 각각 ■표를 해주세요.

중요항목	① 매우 중요 하다	② 보통 이다	③ 중요 하지 않다
(기업 예)	■	□	□
1. 위층의 딱딱한 물건충격음의 소음(떨가락, 푹푹)	□	□	□
2. 위/아래층의 아이들 발소리의 소음(쿵쿵)	□	□	□
3. 화장실의 하수배관의 소음	□	□	□
4. 옆집의 소음(옆집벽을 통한 소리)	□	□	□
5. 평면의 가변성(실의 크기, 위치, 수의 변경)	□	□	□
6. 주택내부의 개보수(리모델링)공사에 대비한 설계	□	□	□

(위 계속)	① 매우 다양하다	② 보통 다 다양하다	③ 매우 다 않다
7. 공용 상하수도배관의 개보수공사에 대비한 설계	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8. 구조체의 내구성(구조체의 균열,부식)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9. 자연 순환(식물/곤충서식등)의 생태적 단지환경	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10. 순수자연토양의 녹지공간의 면적	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11. 환경오염물질의 방출이 적은 내장재 사용	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12. 실내공기의 환기를 위한 설비장치	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13. 채광을 위한 창의 크기 및 방위, 인동간격	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14. 냉난방설비 및 전기설비 등의 에너지사용의 효율	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15. 놀이터, 경로당 등의 주민공동시설의 면적	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16. 고령자,아이들을 배려한 주택내부의 설계 및 시설	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17. 고령자,아이들을 배려한 공용시설의 설계 및 시설	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18. 화재감지기 및 경보장치	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19. 화재에 대비한 연기배출 및 피난설비	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20. 화재에 대한 구조체의 안전성	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

問18. 아래보기의 항목에서 품질 및 성능표시 항목으로 만들어 분양시에 표시하면 좋겠다고 생각하는 것이 있습니까? 아래보기에서 해당하는 것에 모두 ○표를 해주세요.

1. 지진강도에 견디는 정도의 표시(튼튼함)
2. 지진 및 재해시 주택내의 안전대책
3. 주택내부의 바닥이 하중(무거운 물건)에 견디는 힘
4. 주택내부 화재시 내장재의 불연성의 정도
5. 주택간 화재시 방화구획 및 방화문 등의 대처
6. 주호의 통풍이 좋음
7. 주호의 일조의 좋음 (동지의 일조시간 등)
8. 외부소음원에 대한 차음성 (엘리베이터 소음 등)
9. 결로방지대책
10. 곰팡이, 향균, 방진드기 등 해충대책
11. 주호내 수납비율 (수납면적 / 주호전용면적)
12. 급탕설비능력
13. 전기용량

14. 멀티미디어의 대응(홈서버, 우무선통신설비)
15. 외장마감의 내구성
16. 옥상 및 방수의 내구성
17. 건물전체의 라이프사이클 코스트(운영비용)
18. 기타 (_____)

問19. 주택정보의 제공이라는 측면에서 분양시에 제공받았으면 하는 정보가 있습니까? 아래보기에서 해당하는 것에 모두 ○표를 해주세요.

1. 주호 가변성 I 『부엌 및 화장실등의 물사용공간의 이동범위』
2. 주호 가변성 II 『실의 천장고, 층고높이』
3. 주호 가변성 III 『벽, 바닥재의 교환의 용이』
4. 건물전체의 라이프사이클 에너지
5. 건물전체의 라이프사이클 CO₂(이산화탄소)배출
6. 리사이클에 의한 절수율
7. 음식물쓰레기 재활용화율
8. 관리체제
9. 방법 및 안전 확보의 방법
10. 주차대수, 주차방식
11. 자전거 주차장 및 자전거 주차방식
12. 쓰레기 처리방식
13. 내장의 색, 마감, 부품의 선택성
14. 주동전체의 이미지 표현
15. 주호내부의 이미지 표현
16. 조망의 이미지 표현
17. 설계도서의 열람가능 여부
18. 관리관계규약의 열람가능 여부
19. 기타 (_____)

問20. 주택구입 및 선택에 있어서 필요한 정보제공에 대한 발전방향 및 개선을 위한 기타의견을 자유롭게 기입해 주세요.

★수고하셨습니다. 협조해 주셔서 대단히 감사합니다.★

「資料-4」

韓国の住宅性能表示制度に対する不動産情報提供者意識アンケート設問票
(2009)

【問 3】

問 1 의 A (상황과 예정) 에서 「2」 「3」 「4」 를 선택하신 경우, 그 이유로써 가장 적당하다고 생각되는 것을 아래 항목에서 3 개를 선택하여 순위를 매겨서 기입해 주세요.

1. 성능항목의 몇개는 수요자에게 오해를 초래할 우려가 있다. 2. 표시방법의 상당수는 등급제이기 때문에 수요자에게 오해를 초래할 우려가 있다. 3. 현재 정보제공으로도 충분하기 때문에 불필요하다. 4. 주택의 성능을 충분히 평가하고 있다고 생각하지 않는다. 5. 평가기준에 불명확한 것이 있다. 6. 주택성능등급표시제도의 평가정보의 제공에 따른 비용 및 시간이 든다 7. 수요자가 주택성능의 정보를 요구하지 않거나 요구가 낮다 8. 사회적인 인지도가 아직 낮다 9. 수요자 또는 공급자와의 트러블을 초래할 우려가 있다. 10. 주택성능등급표시제도의 성능평가정보를 얻기가 어렵다. 11. 기타 ()		
1 위:	2 위:	3 위:

【問 4】

종합적으로 생각해서 귀사는 「주택성능등급표시제도」 를 어떻게 파악하고 있습니까? 아래 1~9 의 각 항목에 대해 알맞은 항목에 아래의 기입예와 같이 각각에 표를 해주세요..

		매 우 (높 다)	보 통 (높 다)	보 통 (낮 다)	매 우 (낮 다)		
(기입예) 높 다		1	2	3	4	낮	다
1. 소비자의 관심	높다	1	2	3	4	낮다	
2. 시간	든다	1	2	3	4	듣지 않는다	
3. 코스트	든다	1	2	3	4	듣지 않는다	
4. 장래의 사회의 정착	정착한다	1	2	3	4	정착하지 않는다	이다
5. 사회적 의의	있다	1	2	3	4	없다	
6. 주택상품 및 기업의 차별화수단.....	된다	1	2	3	4	되지 않는다	
7. 표시해야할 항목수	너무 많다	1	2	3	4	너무 적다	
8. 표시할 범위	너무 좁다	1	2	3	4	너무 넓다	
9. 평가기준	적절하다	1	2	3	4	부적절하다	

*참고 : 기입예는 MS 워드의 상단의 툴바의 기능을 이용하시면 편리하게 체크가 가능합니다.

♣주택성능의 정보제공에 관한 귀사의 독자 대응과 의견에 대한 질문입니다.

【問 5】

아래표의 항목은 주택성능등급표시제도에 의해 표시되는 20 개 성능항목입니다. 각 성능항목에 대한 귀사의 대응에 해당하는 것에 각각 ○표를 해주세요.

		귀사의 대응		
		주택성능등급표시 제도에 의한 표시	독자기준에 의한 성능표시	표시하지 않는다
	(기업예)	○		
구분	성능표시항목			
1.소음관련등급	1-1 경량충격음	경계바닥의 경량충격음 차단성능		
	1-2 중량충격음	경계바닥의 중량충격음 차단성능		
	1-3 화장실소음	소음소멸공법의 적용		
	1-4 경계소음	주호간의 공기전달음의 차단성능값		
2.구조관련등급	2-1 가변성	전용면적내의 내력벽 및 기둥길이비율		
	2-2 수리의 용이성	전용공간의 리모델링 및 유지관리		
		공용공간의 리모델링 및 유지관리		
2-3 내구성	설정된 내용년수			
3.환경관련등급	3-1 조경	생태면적률		
		자연지반 녹지율		
	3-2 일조	채광률		
	3-3 실내 공기질	실내오염물질의 저방출자재 적용		
단위세대의 환기설비성능				
3-4 열환경	에너지 성능			
4.생활환경등급	4-1 주민공동시설	세대수별 시설면적		
	4-2 고령자등 사회적 약자배려	전용부분		
공용부분				
5.화재소방등급	5-1 화재소방	감지 및 경보설비		
		배연 및 피난시설		
		내화성능		

* 참고 : 기업예는 해당하는 곳에 ○를 복사하기하여 붙여넣기를 하시면 편리하게 체크가 가능합니다.

【問 6】

최근의 주택시장의 동향 및 주택성능등급표시제도의 성능평가정보의 원활한 유통에 대한 귀사의 의견과 생각등을 자유롭게 기입해 주세요.

♣최근 주택시장의 수요자 요구 또는 주택시장의 환경변화
♣광고주의 요구
♣귀사의 대응 또는 생각
♣기타(주택성능등급표시제도의 향후의 발전을 위한 의견, 기대, 개선요구등)

◆향후의 정보제공의 전개에 대한 질문입니다.

【問 7】

향후 어떤 정보제공이 바람직하다고 생각하십니까? 해당하는 것을 모두 선택하여 번호를 기입해 주세요(복수선택가능). 그리고 그 가운데 정부 및 공공기관이 담당해야 한다고 생각되는 것의 번호를 기입하여 해주세요.

- 1.라이프 스타일 거주방식에 관한 방법
- 2.마을만들기의 관점에서 외관 및 환경정보
- 3.이웃과의 예절에 관한 정보
- 4.주택을 다루는 방법 또는 유지관리에 관한 정보
- 5.주택물건 또는 소재를 선택시에 판단기준이 되는 정보
- 6.설비 또는 성능·공법등 전문적·기술적인 정보
- 7.건물에 드는 비용 또는 용자에 관한 정보
- 8.우량업자 리스트등 적절한 업자를 선정하기 위한 정보
- 9.해외의 주택 또는 설비에 관한 정보
- 10.고령자가 안심하고 살수 있는 주택에 관한 정보
- 11.주택을 취득 할때 어떤정보를 알아두면 좋을지에 관한 정보
- 12.어디에 가면 어떤 정보를 얻을 수 있는지에 대한 기본적인 정보
- 13.기타 ()

번호기입(복수선택가능) :

공공기관(복수선택가능) :

【問 8】

향후의 주(住)정보 및 부동산정보체제에 대해서 어떻게 생각하고 계십니까? 해당하는 것을 모두 선택하여 번호를 기입해 주세요(복수선택가능).

- 1.종합적으로 정보를 제공하는 체제를 구축
- 2.객관적으로 신뢰 할 수 있는 정보제공
- 3.집에서 직접 접근할 수 있도록 새로운 매체에 의한 정보제공
- 4.주택에 관한 지식이 익숙해 질 수 있는 문화교실의 충실
- 5.이용하기 쉬운 실물전시의 충실
- 6.소비자가 주택에 대한 생각 또는 삶의 방식을 촉진하는 정보제공
- 7.영상을 이용한 알기쉬운 정보제공
- 8.최신정보가 모인 이벤트의 충실
- 9.유료서비스가 될지라도 질 높은 정보의 제공
- 10.기타 ()

번호기입(복수선택가능) :

「資料-5」

日本の住宅性能表示制度に対する供給者意識アンケート設問票
(2001)

A

貴社のマンション供給の実績や基本方針についてお尋ねします。

問1 貴社の概要、及び本調査票を記入いただく方に関して、下記の各欄にご記入下さい。

会社名	会社所在地
年間売上高 (2000年度)	マンション供給売上高 (2000年度)
約 億円	約 億円
記入担当者の部課・職・氏名	連絡先
	電話 () - (内線) E-mail (又は FAX)

問2 貴社が事業主となった分譲マンションに関して、その**物件数、販売戸数**を下表にご記入下さい。(複数期にわたって販売の場合はそれぞれ別物件として数えて下さい。)

供給年度 (貴社の集計年度で結構です)	物件数	販売戸数
1999年度	件	戸
2000年度	件	戸
2001年度(上半期)	件	戸

問3 貴社が従来供給してきたマンションの**一般的傾向**について、以下の各事項のあてはまるもの**全てに○印**、それぞれ**主要なものに1つ◎印**をつけて下さい。

① 供給地域

1. 北海道	5. 東海圏
2. 東北	6. 近畿圏
3. 首都圏	7. 中国・四国
4. 北陸	8. 九州・沖縄

② 開発規模

1. 超大 (1物件 500戸以上)
2. 大 (" 200~500戸)
3. 中 (" 50~200戸)
4. 小 (" 50戸以下)

③ グレード

1. 高級
2. 中級
3. 大衆向き

問4 近年マンション需要者の選別の眼が厳しくなってきたと言われますが、貴社ではどのような点を**重視**していますか。以下の項目から特に重視する要素**5つ**をとりだし、例にならい**順位**をつけて下さい。

- | | |
|---------------|--------------------|
| 1. 立地の良さ | 9. 価格の安さ |
| 2. ゆとりのある住戸規模 | 10. 融資・下取りによる買いやすさ |
| 3. 外観デザイン | 11. 維持・保全への配慮 |
| 4. 内装の良さ | 12. 住戸のフレキシビリティ |
| 5. 間取りの良さ | 13. 共用空間や施設の充実 |
| 6. 住戸タイプの豊富さ | 14. 住宅の品質や性能 |
| 7. 充実した設備 | 15. 管理・運営やフロントサービス |
| 8. 技術水準の高さ | 16. その他
() |

	1位	2位	3位	4位	5位
記入例	3	8	6	9	15
重視しているもの					

番号を転記して下さい

B

『品質確保の促進法等に関する法律（品確法）』の住宅性能表示制度への、貴社の対応についてお尋ねします。

(以下で「住宅性能評価を受ける」とは、指定住宅性能評価機関が行う住宅性能評価を言います)

問5 貴社の住宅性能表示制度に対する**現在の状況と今後の予定**について、**A. B. のそれぞれに、あてはまるもの全てに○印をつけて下さい。**

A. 範囲

1. 全ての物件で
2. 一部の地域の物件で
3. 一部のグレードの物件で
4. ケースバイケースで
5. その他 ()

B. 状況と予定

1. 設計住宅性能評価を現在受けている
2. 設計住宅性能評価を今後受ける予定である
3. 建設住宅性能評価を現在受けている
4. 建設住宅性能評価を今後受ける予定である
5. 現在、今後とも住宅性能評価を受ける予定はない

問6へ

問7へ

問8へ

問6 **問5のB（状況と予定）の項目で「1」「2」のいずれかに○印をつけられた場合、その理由として最も適当と思われるものを下表から3つとりだし、順位をつけて下さい。**

1. 需要者に、その物件の特長を示すことが出来る
2. 需要者に、その物件の信頼性を示すことが出来る
3. その物件の売行きが向上する
4. 需要者に、住宅性能向上に対する企業の取り組み姿勢を示すことが出来る
5. 需要者に対する企業としての信頼が得られる
6. 需要者からのクレームが減り、アフターケアが軽減される
7. 工事契約時に図面が確定し、需要者とのトラブルを防止できる
8. 工事契約時に図面が確定し、設計者や施工者とのトラブルを防止できる
9. 企業として、社会的な動向に対応できる
10. 社会的に注目されている項目を含んでいる
11. その他 ()

番号を転記して下さい

1位		2位		3位	
----	--	----	--	----	--

問7 **問5のB（状況と予定）で「3」「4」のいずれか1つでも○印をつけられた場合、その理由として最も適当と思われるものを上表から3つとりだし、順位をつけて下さい。**

1位		2位		3位	
----	--	----	--	----	--

問8 **問5のB（状況と予定）で「5」に○印をつけられた場合、その理由として最も適当と思われるものを下表から3つとりだし、順位をつけて下さい。**

1. 表示項目のいくつかは、需要者に誤解を招く恐れがある
2. 表示方法の多くは等級制なので、需要者に誤解を招く恐れがある
3. 品質に自信のある自社では不要である
4. 住宅の性能を十分に評価しているとは考えられない
5. 評価基準に不明確なところがある
6. コストや時間がかかる
7. 需要者が性能評価を求めている
8. 社会的な認知度がまだ低い
9. その他 ()

1位		2位		3位	
----	--	----	--	----	--

問9 問5のB(状況と予定)で「1」「2」のいずれかに○印をつけ、かつ「3」「4」のいずれにも○印をつけなかった場合、つまり設計住宅性能評価のみ受けている(受ける予定)場合、その理由として最も適当と思われるものを下表から3つとりだし、順位をつけて下さい。

1. 品質に自信のある自社では不要である
2. コストや時間がかかる
3. 評価基準に不明確なところがある
4. 住戸の販売促進につながらない
5. 需要者が建設評価評価までは求めている
6. 社会的な認知度がまだ低い
7. 設計住宅性能評価で十分品質が保証されている
8. その他 ()



1位		2位		3位	
----	--	----	--	----	--

【以下は全ての方がお答え下さい】

問10 貴社が事業主となった分譲マンションに関し、設計住宅性能評価を受けた物件数を下表にご記入下さい。またその内、建設性能評価を受けた(受ける予定の)の物件数をご記入下さい。(複数期にわたって販売の場合はそれぞれ別物件として数えて下さい。)

供給年度 (貴社の集計年度で結構です)	設計住宅性能評価	建設住宅性能評価
2000年度	件	件
2001年度(上半期)	件	件

問11 総合的に考えて、貴社は住宅性能表示制度をどのように捉えていますか。下記のa～iの各項目それぞれ、あてはまる場所にそれぞれ○印1つをつけて下さい。

		非常に	やや	やや	非常に		
		1	2	3	4		
(記入例)	高い	1	2	3	4	低い	い
a. 需要者の関心	高い	1	2	3	4	低い	い
b. 時間	かかる	1	2	3	4	かからない	
c. コスト	かかる	1	2	3	4	かからない	
d. 将来の社会への定着	定着する	1	2	3	4	定着しない	
e. 社会的な意義	ある	1	2	3	4	ない	
f. 物件や企業の差別化の手段	なる	1	2	3	4	ならない	
g. 表示すべき項目数	多すぎる	1	2	3	4	少ない	
h. 表示すべき範囲	狭すぎる	1	2	3	4	広すぎる	
i. 評価基準	適切	1	2	3	4	不適切	

C

品確法の性能表示項目に対する貴社のお考えについてお尋ねします。

問 12 下表に示す現在の品確法の各項目について、項目自体の「重要さ」と表示方法等の「改善の余地」の程度について、貴社のお考えにあてはまるところにそれぞれ○印をつけて下さい。

区 分	性能表示項目	重要さ			改善の余地		
		重 要 要	や 重 要 で ない	3	余 地 大	や あ ま り あ り ない	3
(記入例)		1	2	3	1	2	3
1.構造の安定に関する こと	1-1 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)	1	2	3	1	2	3
	1-2 耐震等級(構造躯体の損傷防止)	1	2	3	1	2	3
	1-3 耐風等級	1	2	3	1	2	3
	1-4 耐積雪等級	1	2	3	1	2	3
	1-5 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	1	2	3	1	2	3
	1-6 基礎の構造方法及び形式等	1	2	3	1	2	3
2.火災時の安全に関する こと	2-1 感知警報装備設置等級(自住戸火災時)	1	2	3	1	2	3
	2-2 感知警報装備設置等級(他住戸火災時)	1	2	3	1	2	3
	2-3 避難安全対策(他住戸等火災時・共用廊下)	1	2	3	1	2	3
	2-4 脱出対策(火災時)	1	2	3	1	2	3
	2-5 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部))	1	2	3	1	2	3
	2-6 耐火等級(延焼のおそれのある部分(開口部以外))	1	2	3	1	2	3
	2-7 耐火等級(界壁及び界床)	1	2	3	1	2	3
3.劣化の軽減に関する こと	3-1 劣化対策等級(構造躯体等)	1	2	3	1	2	3
4.維持管理への配慮 に関する こと	4-1 維持管理対策等級(専用配管)	1	2	3	1	2	3
	4-2 維持管理対策等級(共用配管)	1	2	3	1	2	3
5.温熱環境に関する こと	5-1 省エネルギー対策等級	1	2	3	1	2	3
6.空気環境に関する こと	6-1 ホルムアルデヒド対策(内装)	1	2	3	1	2	3
	6-2 全般換気対策	1	2	3	1	2	3
	6-3 局所換気設備	1	2	3	1	2	3
	6-4 室内空気中の化学物質の濃度等	1	2	3	1	2	3
7.光視環境に関する こと	7-1 単純開口率	1	2	3	1	2	3
	7-2 方位別開口比	1	2	3	1	2	3
8.音環境に関する こと	8-1 重量床衝撃音対策	1	2	3	1	2	3
	8-2 軽量床衝撃音対策	1	2	3	1	2	3
	8-3 透過損失等級(界壁)	1	2	3	1	2	3
	8-4 透過損失等級(外壁開口部)	1	2	3	1	2	3
9.高齢者への配慮に に関する こと	9-1 高齢者配慮対策等級(専用部分)	1	2	3	1	2	3
	9-2 高齢者配慮対策等級(共用部分)	1	2	3	1	2	3

問 13 へ

問 13 問 12 の「改善の余地」で「1 余地大」とご記入の項目についてお尋ねします。どのような点が問題ですか。項目番号と問題点を具体的にご記入下さい。

(記入例) 2-6 ○○の部分の評価基準が図面から判断しづらい

D 住宅性能表示への貴社独自の取り組みやご意見についてお尋ねします。

問 14 マンションの品質向上のための貴社独自の取り組みについてお尋ねします。あてはまるもの全てに○印をつけて下さい。

1. 住宅性能評価基準の項目に沿い、社内基準を設けている
 2. 住宅性能評価基準とは別に、社内基準を設けている
 3. 住宅性能評価基準とは別に（それに加えて）、性能表示を行っている
 4. 今後独自の取り組みをしていく予定である
 5. 特に独自の取り組みはしていない
 6. その他（)
- 問 15 へ

問 15 問 14 で「3」「4」のいずれか1つでも○印をつけた方にお尋ねします。貴社が住宅の性能表示を独自で行う理由は何でしょうか。あてはまるもの全てに○印をつけて下さい。

1. 住宅性能表示では自社商品の品質が需要者に十分伝わらないから
2. 品確法の性能表示項目が不十分だから
3. 品確法の評価基準が不明確だから
4. 品確法の等級のつけ方に疑問を感じるから
5. 品確法が施行される以前から行っていたから
6. 社会的に注目されているから
7. その他（)

問 16 貴社では住宅性能表示制度の項目以外で、独自に物件共通で表示している項目はありますか。ありましたら、具体的にご記入下さい。

