

第2回 不動産ID・EDI研究会（議事概要）

平成20年3月14日

〔問い合わせ先〕

土地・水資源局土地政策課

（内線30635）

第2回不動産ID・EDI研究会が平成20年2月22日（金）に開催されました。議事概要は以下のとおりです。

<出席委員>

（敬称略・五十音順）

座長	浅見 泰司	東京大学空間情報科学研究センター副センター長
委員	板谷 敏正	プロパティデータバンク株式会社代表取締役社長
	大崎 順介	社団法人日本ビルディング協会連合会 社団法人東京ビルディング協会 事務局次長
	奥田かつ枝	株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役
	勝間田清之	社団法人不動産流通経営協会事業委員長 三菱地所リアルエステートサービス株式会社取締役専務
	庄司 利浩	アットホーム株式会社取締役執行役員 コーポレート事業推進部部長

（清水委員はご欠席）

< I 議事 >

- （1） 委員発表（板谷委員・庄司委員）
- （2） 国外及び国内における不動産ID・EDI整備に関する現状について

< II 委員からの主な指摘事項 >

○板谷委員発表についての質疑

- ・情報項目名は変更可能か。「家賃」「賃料」などの言い方があるが。
- ・情報項目はオーナーごとに設定可能。オーナーと管理会社が連携して使う場合、項目名を統一すればマスターデータも統合可能。しかし、勘定科目やDCF項目などについては、変更せずにそのまま使うよう推奨している。
- ・情報項目の統一は一社の取り組みでは難しく、業界団体や国が音頭を取っていく必要があるのだろう。
- ・アットプロパティはどの程度普及しているのか。
- ・Jリートで約半数の22投資法人、プライベートファンドを合わせると資産規模で7兆円

程度の規模で活用されている。

- ・他社で同様なシステムがあると、複数のシステムを使わなければいけないケースも出てくる。
- ・アセット・マネジメント業者とプロパティ・マネジメント業者間で同一ソフトを使えば効率もよい。なおアットプロパティでは、情報セキュリティをファンドごとに確保する必要があるため、アセット・マネジメント業者単位でユーザーIDを付与しており、複数のアセット・マネジメント業者から受託するプロパティ・マネジメント業者はそれだけのIDを使い分けることとなる。
- ・費用はどの程度かかるのか。
- ・一棟月数千円～一万円程度。アセット・マネジメント業者で採用すれば、そのデータを活用するプロパティ・マネジメント業者、信託銀行、投資家の費用負担はない。
- ・現場を見ずに業務が進んでしまう危険性についてはどのように考えるか。データの確認や正確性の担保についてどのような方策を講じているのか。
- ・現地確認を要するようなデータはソフトではフォローできないが、契約から収益内容、請求処理は稟議システムにより正確性を確保している。
- ・不動産の「面積」が同じ物件で異なることがあるが、どう対応しているか。
- ・面積には登記面積や建築確認面積などあるが、当システムでは関連ドキュメントとして登記簿の写しや、建築確認図面を保存できる。これで精度を高めると考えている。
- ・アセット・マネジメント業者の意思決定に際し、有効なシステムだが、自社の物件情報と市場の情報を合わせて見たいというニーズがあるのではないか。
- ・アットプロパティはオペレーション用のシステムであり、ユーザーのデータを預かるもの。守秘義務があるため、内容の分析等も行っておらず、定められた範囲の業者にしか開示しないしくみ。シミュレーション機能も外しているが、海外では機能ごとに各種ソフトが出ており、分析や査定はこれらのソフトで行うかたちを考えている。
- ・外部からでも個々の契約情報が見えてしまうようなことはないか。オーナー・テナント間には守秘義務もあるが、開示範囲は決められるか。
- ・開示する相手方ユーザーごとに閲覧可能な情報項目を細かく設定できる。

○庄司委員発表についての質疑

- ・売出・販売価格と成約価格は違うことがあり、また事務所の場合はフリーレントや内装負担など様々な契約条件が付くことがあるが、成約価格はどのように入力されているのか。
- ・成約価格として報告された場合には、それを入力している。報告がなければ販売価格、値下げがあればその後の価格を入力している。市場動向の影響を受けるものの、居住用賃貸については募集価格と成約価格にはあまり差がない。
- ・アットホームのストック情報データベースは登録業者であれば閲覧可能か。一般向けに公開されて、売るつもり・貸すつもりがない人が自宅の価格や家賃を表示されるのは問題。

- ・宅地建物取引業法上守秘義務がかかっている。会員業者のみ閲覧可能で、他には公開しないように契約で規定している。一般の方からは成約済情報が残っているだけでも怒られることがある。
- ・同一の建物の名寄せはどのように行っているのか。
- ・建物名称で名寄せしている。名称変更時にも追いかけるようにはしているが、物件IDがあれば履歴を引き継いでいくことができる。
- ・物件名称だけでは同一物件かどうかの特定は難しい。
- ・事業用不動産や、一部のユーザーを対象としたような高額物件、特殊な物件の情報が比較的少ない。これらは鑑定評価の対象になることが多いが、一般向けの物件にくらべ、情報収集が難しいものか。
- ・事業用の大型案件はあまり表には出ずに特定の方々の間で取り引きされていく。億ションやタワーマンションの高層階、大型戸建ての売出しでは公開しないようにとのオーナーの要求が多い。ただしフローの売出し情報は非公開でも、ストック段階では蓄積していることがある。
- ・業者から入力されたデータのみで構成されているのか。アットホームでの取扱物件の特徴が分析できるようになると良い。
- ・業者からの登録によるもので、以前はBtoB (Business to Business) のデータのみだったが、BtoC (Business to Consumer) 向けに入力されたデータもストックを始めた。新築分譲マンションのデータにも対応するなど、取扱い範囲が広がっている。
- ・登録業者が提供してくるデータには誤りがあるかもしれないが、どのように担保しているのか。
- ・「販売戸数」といっても非分譲や等価交換部分があり、追いかけるのは困難で、最終的に修正することもある。ただし業者向けの情報提供であり、「物件所在」も住居表示か地番か換地番号かといったことにはこだわらなかった。今後は異常値入力にアラートを出すことを検討。
- ・成約済みの広告を残したり、実際には募集していないおとり広告などが問題とされているが、不動産IDを整備することで解消されるのではないか。
- ・広告元情報と物件IDにより物件が特定されて名寄せされるので、基本におとり広告は生じない仕組み。管理会社によっては、礼金と賃料のバランスを変更して募集するなど、同じ物件でも賃貸借条件が異なる可能性はある。
- ・住所は自由記入か。
- ・町丁目までは住所コード。番地等は全角でも半角でも入力可能としている。数値以外はプルダウンメニューからの選択式が多い。
- ・ストック情報の蓄積が進んでおり、データ入力方式が統一されているはずだが。
- ・駅からの距離については分速80mとするなど、不動産公正取引協議会の自主規制ルールがある。
- ・番地まで同じルールで入力されれば、IDと同レベルで活用できる。もう一步のところまで情報整備ができています。

- ・業界の大多数が使っているフォームであり、業界団体のデータやレイنزともコンバート可能になっている。
- ・コードを統一することが可能な段階といえるが、統一のイニシアティブは国か、業界か、誰がとるべきか。
- ・エレベータ交換や大規模修繕などの履歴情報は入力可能か。投資用・事業用不動産には有用な情報だが。
- ・備考欄に入力することになる。
- ・消費者に対し、契約内容が活用される可能性があると説明しているか。
- ・アットホームと宅建業者には守秘義務がある。買主への説明は宅建業者に委ねているが、公開しないでほしいとの話があれば、削除している。

○国外における不動産情報整備について

- ・OSCREのユニークIDワークグループについて、作業が進捗していない理由、どの程度進捗しているのか明らかにしてほしい。
- ・米国ARGUSも調査してほしい。ヨーロッパではNCREIFが多いようだ。

○国内における不動産情報整備について

- ・不動産IDを共通のコードとすることに対するマーケットの反応はどのようなものか。
- ・業者間のデータ交換用に新しく中立的なIDを作ると良いのではないか。
- ・履歴を引き継げれば業者にとってもユーザーにとってもいいが、言語が統一されていないので引き継げない現状にあり、これが統一されると良い。
- ・金融機関はローンレンダーとしての役割の他、信託銀行では信託受益権の管理、Jリート事務受託といった役割を担っている。大量不動産のデータの管理という点で銀行間でのルール作りの動きもあるようだ。信託銀行間でシステム共通化されているはず。
- ・信託協会に聞いてみてはどうか。

以上