

4. 国内における不動産 ID・EDI 整備の現状

現在のところ我が国では不動産に関する標準的データコードの体系の整備は進展していないが、民間企業において不動産情報の整備に関する取り組みとして、不動産投資の分野や、住宅などの流通分野など、それぞれの分野で様々な情報化・電子化が進んでいる。また一方ではこのような様々な情報化・電子化の動きのなかで、情報相互の互換性が問題になっている。

そこで国内における不動産 EDI・ID 整備に関する取組状況を把握するため、不動産関係事業者等へのヒアリングを行い、その結果を基に、各分野における先進的な取り組みを抽出するとともに、不動産 EDI・ID 整備に対するニーズと効用を整理した。

4-1. 不動産 EDI 関係

(1) 不動産投資分野

① 不動産 EDI 整備に関する取組状況

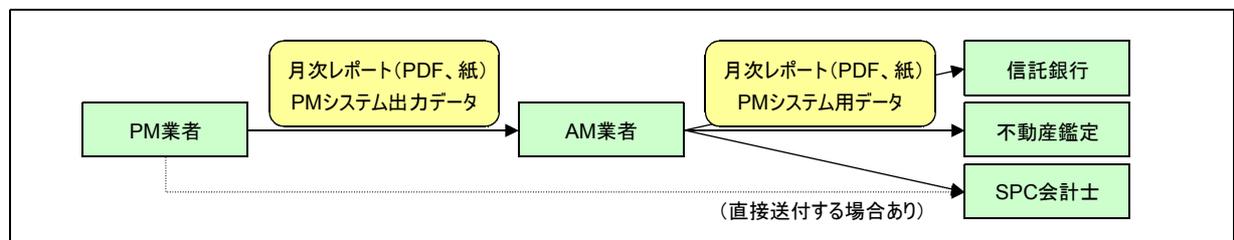
7. 企業間における情報交換

○ PM 会社での資料作成と報告方法

不動産投資分野における情報交換としては、PM 業者で作成した不動産の運営にかかるレポートが定期的に AM 業者に提出されている。

レポートは紙ベースで提出されることが多く、それと合わせて PM システムからの出力データが提出される場合がある。

《図表 4-1 中心とする資料・データの授受の流れ》



《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

○ 交換するデータ・資料の作成者と交換先

- ・ PM 業務に係るデータ授受の流れは、PM レポート→ AM 会社→ SPC の会計士
- ・ PM 会社から物件管理レポートや、アットプロパティに入力したデータを会計士に直接送付するケースがある。
- ・ 最近では AM 会社から同じデータを鑑定用に提供するケースもある。
- ・ 物件をマスターリースから転貸している場合で、AM 会社に対し転貸内容の PM レポートを提出し、マスターリースを管理する信託銀行にも参考として PM レポートを提出している。

○交換するデータ・資料の仕様

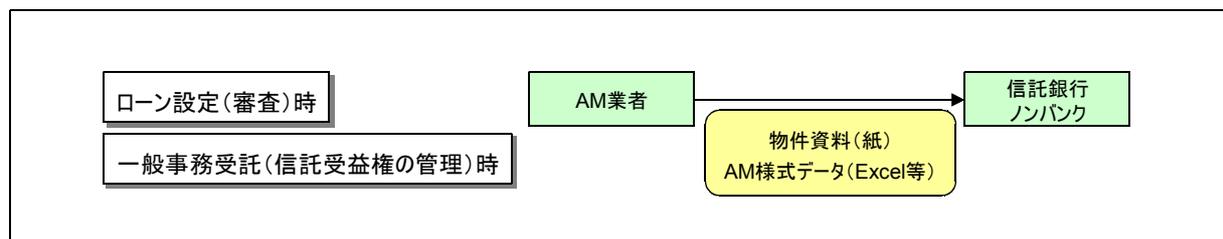
- ・AM 会社は収支全体の内容が分かればよいが、タイトル・項目等、資料の様式に個別性が求められるケースが多い。個別の細かい数字の内容は会計士に送っており、会計士がとらえやすい形式・仕訳項目に合わせている。いずれにしても基本システムは共通であり、レポートの基本様式をもとに、顧客の希望に見映えを合わせている。
- ・AM・PM 間のレポートは PDF（紙）。Excel（csv）ファイルを送付することもあるが、PDF など変更されない形での報告は必須。会計士へのデータ提供も同様。
- ・データとしては、正しいものとして確定させておきたいものと、自由に加工したいものがあり、誰がどう加工・追加したかが分かるようなものがあれば有用。

○信託銀行・ノンバンクとやりとりする情報の内容や形態

ローン設定（審査）時、および信託銀行での一般事務受託（信託受益権の管理業務）時に、AM 業者で作成した不動産の運営にかかる資料が信託銀行・ノンバンクに提出されている。

レポートは紙ベースで提出されることが多く、それと合わせて AM 業者から Excel や専用ソフトからの出力データが提出されることがある。

《図表 4-2 信託銀行・ノンバンクへの資料・データの授受の流れ》



- ・物件情報は資金の借手から紙資料で受取り。借手で作成した様式だが必要資料はほぼ決まっている。エンジニアリング・レポートをみれば物件の概要は分かる。登記簿を法務局で取得とか、レントロールを見て手入力、といった作業はなくなった。
- ・借手から提供される情報をそのまま利用することはなく、レントロールや収入情報は適宜加工し、当行の判断基準に合わせて（物件の収益性を判断するための）ストレステストも行っている。
- ・提供資料があれば参考にするが、不動産は現場を自ら確認するのが必須。
- ・評価部門では会計士とは絡まないが、信託設定時に受託部門の会計士と SPC の会計士との間で、物件情報の内容の突合など綿密なやりとりがある。

イ. 企業内部における情報交換

○ AM 会社における不動産運営・管理時の情報整備

AM 会社においては、Excel による物件情報が一般的である。情報項目は各社で独自に設定しており、各種ソフトも自社仕様にカスタマイズしている。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・物件の管理は Excel で行っている。社内では統一的な項目で情報管理。
- ・ARGUS 等、他社の収益管理ソフトは試用したものの、設定項目に過不足があった。費用収益項目は各社各様ではないか。
- ・PM に関する情報項目は AM 会社の利用に項目を合わせて情報提供を受けており、AM 会社内では統一的に利用。
- ・現在 9 社の PM 業者から、月次レポートを MIS (PM システム) 形式のデータで受け取っており、社内で自社様式 (Excel) に加工している。現在はアットプロパティに移行作業中で、データの標準化は進んでいない。
- ・運営・管理に係る数値データは PM 会社からシステム入力用のデータとして電子メールで授受している。
- ・修繕や事故情報等は PM 業者の様式で紙ベースで報告を受けている。このような定性的な情報は PM 業者のノウハウが含まれる部分もあるが、現在はこうした情報の電子化を進め、徐々に蓄積し始めている状況。

○信託銀行・ノンバンクにおける不動産情報の交換の取扱い

信託銀行・ノンバンクでは不動産情報を交換するケースは希である。これは、顧客に対する守秘義務があることや、ローン審査と管理部門など、異なる部署で利益相反のおそれがある業務を行っている場合に、ファイヤーウォールを整備して社内での情報交換を禁止しているケースが多いためである。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・当行内では、利益相反の問題もあることから部署間での物件資料のデータ交換はあまりしていない。したがって、評価部門が管理部門から PM 契約やレントロール資料を受け取ることはない。ただし、一般的に信託の受託部門では物件の遵法性重視、など、部門によって物件に対する観点が異なることからあまり不都合はない。
- ・物件データは守秘義務のため他社とは共有し得ないが、物件が取り引きされて受益者が変わったときに物件の情報やデータを受益者間で引き継いで、信託銀行に提供されることはある。ただし、この場合でも受益者・受託者間の契約内容が変わることが多く、物件情報をそのまま引き継ぐことは難しいと感じる。

ウ. 取得した情報内容の確認

○ AM 会社における不動産情報の確認

AM 会社では物件の投資判断を行う際に、公開データはあまり活用していない。公開データの活用は市場の全般的な動向を把握するために参考にする程度にとどまり、内容を詳細に分析して投資判断の意思決定に活用する、といったレベルでは公開データよりも、自社の収集データを重視している。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・ 取得予定物件については、契約に着手した段階で秘密保持契約を結ぶことで詳細情報が得られるため、特段の不便は感じない。他社も同様の状況ではないか。このため、レインズ等の公開価格データは当社ビジネスの情報源とはならない。
- ・ J-REIT の有価証券報告書データ等は、ファンドの全般的な投資姿勢を把握するための資料として活用しうる。ただし保有物件自体の内容は、あまり参考にしない。

○ 信託銀行・ノンバンクにおける不動産情報の確認

信託銀行・ノンバンクでは、資料を収集し、前所有者等から対象物件の資料を受け取るが、基本的に自らの目で現地を確認し、資料の内容は別途再確認、といった手順を踏んでいる。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・ 各種情報項目の定義が定められた場合、例えばその後の賃貸借契約の更新で契約内容が変更され、ある項目が別の定義項目に変わることも想定されるが、この場合のデータ更新をどのようにするか、最新の状態を反映しているか、などの確認でかえって混乱する場合も考えられる。情報の信頼性をどのように確保するかが課題となる。
- ・ 物件情報と合わせて社内のデータベース内容も最新のものでないといけませんが、所有者等は頻繁に（半年ごとなど）変わるし、細部の情報は必要の都度個別に調査するものと感じる。
- ・ 物件の履歴資料はあまり入手できず、あっても形式がちまちちで、信頼性に欠けるところもある。外観から確認できる部分は実地調査し、修繕履歴等はあくまで参考資料。

I. 企業内部における不動産情報の管理

○ AM 会社における不動産取得時の情報整備

AM 会社では、不動産取得または投資判断を行うために、資料を収集し、前所有者等から対象物件の資料を受け取るが、基本的に自らの目で現地を確認し、資料の内容は別途再確認、といった手順を踏んでいる。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・土地・建物の物的事項は、個別に自ら現地調査して確認している。
- ・遵法性や建築完了検査済証の有無は、投資対象として検討に入る前提となる事項。公開されているに越したことはないが、投資検討時には再調査を要する。
- ・物件に関する情報は紙ベースで受け取ることがほとんどで、社内ではスキャンしたデータをまとめている程度。電子データで受け取れるものは固定資産台帳を作成するデータ等、限られている。
- ・修繕履歴は物件の引渡し時に授受する事項。ただし記録資料の形式は様々。
- ・これまで、物件取得時に PM に関する資料をデータで受け取った例はない。

○信託銀行・ノンバンクにおける不動産情報の管理方法

信託銀行・ノンバンクでは、ローン設定の審査、一般事務受託の際に、資料を収集し、全所有者等から対象物件の資料を受け取るが、基本的に自らの目で現地を確認し、資料の内容は別途再確認、といった手順を踏んでいる。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・ほとんどの物件情報は社内で統一的な項目により Excel で管理している。
- ・借手から提供されるソフトからの出力データも Excel で加工している。項目は目で見て統合しているが、オフィスビル／商業施設でもあまり迷わずにデータ加工できている。
- ・ARGUS は DCF 法だが当行は直接還元法による検討を行っており、どの方法を重視するかは各社で異なっている。いずれの手法をとるかでストレスのかけ方など検討方法も変わってくる。鑑定評価基準で定義をはっきりさせれば有用。
- ・信託銀行では管理システムは各行独自開発しているが、信託銀行が受益者に報告する内容や書式はほぼ同様と思われる。
- ・信託会社では、個別不動産の費用収益内容等の詳細な管理情報までは把握せず、物件管理は AM・PM 会社に任せることが多い。

② 不動産 EDI 整備に関する先進的な取組

不動産投資分野では AM 会社や信託銀行・ノンバンクなど不動産情報を受け取る側の企業においては、物件管理の担当者が改めて自社様式の分析データに入手した紙ベースの資料や Excel データを再入力（目で確認しながらデータをコピー＆貼り付け）していることが多い。

これに対し一部の業者間では、物件の収益性を検討するため、専用ソフトを共通に利用することで円滑なデータ交換がなされている。

《ARGUS 販売会社ヒアリングでの意見》

- ・ARGUS は DCF 法による不動産の収益価格査定を中心とする不動産分析ソフトで、日本では 400 ライセンスを販売。うち 250 ライセンスは日本語化バージョン

で、上場リートの半数でも導入されている。

- ・残りは英語版となるが、これらは次のような場合に利用されている。
 - ・外資系企業が本国からの指示で利用する場合
 - ・日本人で米国での不動産投資経験時に利用していたため帰国後も継続利用する場合
 - ・国内企業で取引先の外資から ARGUS 形式のデータ提供を求められる場合
 - ・国内企業が海外の不動産投資を検討するために利用する場合
- ・国内では平成 19 年 5 月頃から不動産鑑定士からの引き合いが増え始め、秋頃からは信託銀行等レンダーからの問合せが目立つようになってきた。

・米国では業界の 8 割の企業に普及している。

・米国では ARGUS データについて、

① 仲介業者が ARGUS に物件データを入力

↓

② 鑑定人が入力内容の妥当性を確認

↓

③ AM で投資判断

という流れでデータ授受しながら、各プレイヤーが役割分担している状況。国内でも主に外資系企業で同様のデータ共有を進めている模様。

- ・ARGUS で提唱している“reXML”という言語書式でデータ作成することにより、AM システムとのデータ交換が可能になっている。米国で一般的な AM システム（複数物件を取り扱うデータベース）としては“MRI”“CTI”“Yardi”がある。
- ・同様のソフトは、米国では ARGUS だが、豪州では“Cougar”というソフトが一般的と聞いている。

③ 不動産 EDI に対するニーズ

不動産投資分野におけるニーズは、大きく分けて「不動産情報項目の定義の統一」と「情報項目の電子化、システムでの対応」が求められている。

7. 不動産情報項目の定義の統一

AM 業者、信託銀行、ノンバンク等関係企業からデータを受け取る側の企業は、データ内容の分析に入る前に、入手資料の内容について、項目ごとの定義、内容の正確性・妥当性を確認する手間が生じている。また、各企業は物件内容を分析するため独自様式の情報項目を用いており、これに合わせて入手資料を加工・再入力する作業も必要となっている。こうした作業の軽減のため、情報項目の定義の統一が求められている。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

○同じ項目名でも定義が異なる。

- ・賃料・共益費と一時金のバランスはテナントによって区々であり、比較できない。
- ・高い賃料を取っているように見えても、フリーレント期間が長いものがある、
- ・同様に賃料と敷金保証金等の一時金の関係も物件により多様
- ・設備の修理を行った場合に、登記の修繕費用と見るか、資本的支出と見るかについても、取扱いはまちまち
- ・海外ソフトでは一時金の取扱いなど国内の実務に対応できていない部分が散見される。
- ・損害保険料・運営費用にかかるローン関係部分は、不動産単体ではなく、保有する SPC 等ビークルの状況に依存するため、物件ごとの比較は困難。

○商業施設では情報項目が多様

- ・商業施設では面積の取り方として延床面積や売場面積などあり、基本的にシングルテナントは延床面積だが、マルチテナントは共用部や通路を含めるかどうか統一されていない。
- ・当社では賃貸借の契約面積で統一的に管理しており、定義の違いはあまり問題にしていない。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・費用収益項目の詳細化については、情報項目の定義が不統一であることが問題。「キャップ」と言っても業者によって内容が異なることがある。レントロールの情報項目もバラバラで元から当たらないといけない状況。
- ・受託時に提供されたデータで賃貸面積等の定義が不明な項目は、個別に確認して入力している。信託設定される物件は戸建てやマンションの一室といったケースは希だが、通常は個別の確認作業が生じる。この点、マスターリースの場合は一棟全体の確認をすれば足りる。投資家はデューデリジェンス項目を重視するが、受託者とは重視する項目が異なってくる。
- ・信託協会での物件情報の統一については検討されたが、それぞれの銀行システムが不統一なため、進んでいない。現在では、情報整備について信託銀行間での共同化や様式の統一の検討は行っていない。

4. 情報内容の電子化、情報システムでの対応

AM 業者、信託銀行、ノンバンク等関係企業からデータを受け取る側の企業は、電子化されていない資料や、自社システムと互換性のないデータを入手した場合に、データを再入力する作業が必要となっている。こうした作業の軽減のため、情報内容の電子化、情報システムでの対応が求められている。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・2本のリートの運用を委託されているが、一般事務受託を行う信託銀行と信託受益権の信託銀行がそれぞれ異なっている。PM データについて、一方の信託銀行

とはデータ交換可能となったが、他方とはシステムの違いのためデータ交換できないまま。同じデータで統一化できればよいが決算書類等も信託銀行によって異なっている。AM 会社から信託銀行に対する信託受益権の運用指図を行うための NTT が開発したソフトがあるが、これも統一されればよい。

- ・管理業務向けには“MRI”“YARDI”といったシステムがあるが、商業施設では賃料の設定方法が多様で、歩合制賃料や一時金の設定などの組み合わせで 12 パターンあり、既存のソフトではあまり対応されていない。このため、現在移行中のアットプロパティでは「商業施設オプション」を導入して、まず工事関係の履歴管理からデータ構築を始めている。

ウ. 共有可能な情報

AM 会社は入手した物件情報について、特に投資判断に直接結びつくような収益性に関する情報は分析結果とともに各社のノウハウが含まれるためデータ交換にはなじまないとする意見が多い。

そうした業務の特性がある中で、物件の物理的な状況に関する情報や、耐震性、遵法性といったリスク情報については、ノウハウが含まれない客観的なものであることから、データ共有・交換可能であるとの意見があった。

《AM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・不動産の物的事項に関するデータは共有可能と考えられる。
- ・設備の維持・修繕履歴や、地震リスクと耐震工事の状況、土壤汚染リスクの内容などがあり、売買当事者が知りたい情報でかつ、売主（情報提供者）も物件の特長として提供したい情報と思える。
- ・物件のヒストリーとして、レントロール、修繕履歴、事故履歴があつて、標準化されれば有用。こうした情報はリートができてかなり開示が進んだもの。
- ・固定資産税・都市計画税も、当事者がコントロールできない（ノウハウによらない）ものであり、情報共有は可能ではないか。
- ・海外物件の投資を考える際には世界中のデータが接続でき、共通のロジックで構築されているので、ARGUS を導入することとなるが、現在はニーズはない。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・修繕履歴については、引き継ぐことができれば有用だが、履歴がない（オーナーから提供されない）ことが多く、現況を目視確認している。

イ. EDI 整備の効用

EDI 整備により、情報項目の定義の標準化、データ形式の電子化やシステム対応が可能となり、情報内容の正確性・信頼性が確保されることで、従来必要であった、情報内容の再確認・再入力といった手間が軽減される。

また、共通のデータを企業間で共有・交換することで、こうした手間の軽減が企業間に波及することとなる。

《信託銀行・ノンバンクヒアリングでの主な意見》

- ・物件のハードウェアとしての情報は利用可能。
- ・テナントからのクレームやトラブルなど定性的な情報が重要だが、内容を正確に伝えるにはデータ化するよりも文書で引き継いだ方が望ましいものもある。
- ・情報項目や内容が統一されていれば、詳細項目の妥当性確認が不要となり、ローン設定時には集計結果だけ見て検討を進めることができる。
- ・履歴情報のうちビルの「法定点検結果」^注は項目が統一され一定の基準を満たした情報であり有用。これに対しエンジニアリングレポート等は調査会社によって内容のレベルに差があるように感じる。

注：延床 1,000 m²以上の事務所など一定の規模・用途のビルはビル管理法、水道法、消防法、電気事業法、建築基準法、警備業法等の法令により定期的な点検・報告が必要とされている。
- ・それ以外の項目は信託銀行ごとに独自のチェック項目で内容を確認していく。
- ・一般投資家や業者間での情報交換については、独自データを蓄積することがビジネスとなっており、情報開示ではなく、やりとりの効率化、そのための情報項目の統一化が、まずできそうなところではないか。
- ・物件情報はリートの開示情報などインターネットでかなりのデータ取得ができるようになってきた。アットホーム社のレポート等も参考にしている。

(2) 企業の所有する不動産管理の分野

① 不動産 EDI 整備に関する取組状況

7. PM 会社における不動産情報の整備・管理

PM 会社では物件管理を行う際には、各社独自開発した専用のシステムが多い。各社で独自の管理項目を設けており、情報の形式は賃料・費用等の数値情報や、修繕管理、テナント対応など文書情報があるが、各社間でこうした区分は統一されていない。

《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・修繕履歴は物件ごとに管理している。修繕は共有部分に係わるものが多いが、この管理のため「設備」「長期修繕計画」「修繕履歴」をそれぞれ把握・検討する必要がある。
- ・「設備」の内容はオフィス系ではほぼ同じで、当社で作成した設備一覧に物件ごとにチェックを入れる形で確認可能。これに対し、商業系物件はテナント持ち込みの設備が多いため、管理項目が異なっている。
- ・他のソフトの活用については、ファンド立ち上げ時には ARGUS で収益性の検討

を行い、その後の運用時にはアットプロパティを用いて管理、と業務内容に応じて使い分けることがある。詳細な運用管理が求められず概算把握で可、というレベルであれば ARGUS からそのまま Excel に移行して運用するケースもある。

- ・ PM 業務では管理対象とするビルごとに ID があって、各項目の㎡単価が分かる、というのがまさに必要な情報だが、ビルの中の一部の区画や、複数階層にまたがる場合等に、情報をどのように持たせるか、が難しい問題。
- ・ 人・契約情報を切り口にした ID も検討したことがあるが、データのメンテナンスが煩雑なため検討にとどまった。

4. PM 会社における不動産情報の確認

PM 会社では、管理業務の委託先等から対象物件の資料を受け取る場合がある。ただし、過去の管理状況に関する資料がオーナー側で保管されていないこともあり、入手した資料が最新の状況を反映しているか不明なことがあるなど、入手可能な資料が不足している場合や、入手した資料の信頼性が判断できない場合がある。

このため、PM 会社においては受領した資料があっても、基本的に自らの目で現地を確認し、資料の内容は別途再確認、といった手順を踏んでいる。

《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・ AM・PM・会計士間のレポートとして Excel (csv) ファイルを送付することもあるが、PDF など変更されない形での報告は必須。データとしては、正しいものとして確定させておきたいものと、自由に加工したいものがあり、誰がどう加工・追加したかが分かるようなものがあれば有用。

② 不動産 EDI 整備に関する先進的な取組

PM 業務に関して、通常は月次報告の形で、PM 業者から AM 業者に対して紙 (PDF) ベースでの資料とともに Excel 形式データが提供される場合が多い。ただしこの場合、AM 会社側で物件管理の担当者が改めて自社様式の分析データに Excel データを再入力 (目で確認しながらデータをコピー&貼り付け) していることが多い。

これに対し、PM 業務の専用ソフトを PM 会社と AM 会社等の関係企業間で共通に利用することで円滑なデータ交換がなされている例がある。

《アットプロパティの利用状況》

- ・ アットプロパティは不動産管理システムを ASP・SaaS と呼ばれるネット上で使うソフトウェアの形態で提供している。

(注) ASP (Application Service Provider) アプリケーションソフトをインターネットを通じてユーザーにレンタルするサービスで、ユーザーは Web ブラウザなどを通じて、ソフトを利用する。

SaaS (Software as a Service) : ソフトウェアの機能のうち、ユーザが必要

とするものだけを利用できるようにしたもの。ユーザは必要な機能のみを必要なときに利用でき、利用する機能に応じた分だけの料金を支払う。

- ・ J-REIT では 23 投資法人、プライベートファンドも 20 ファンドで活用されている。
- ・ AM 会社と PM 会社は同じソフト、同じデータをセキュリティは守られながら利用可能で、その間のデータについては情報一元化されることで正確な情報の伝達とともに、処理自体もリアルタイムに行われることで、業務効率化が図られている。
- ・ 日常の管理業務におけるオペレーション、クレーム発生、工事、投資のデータの履歴の蓄積とともに AM 会社と PM 会社の間で連携されており、物件が売買されて別なファンドに移るときに、データの再活用が可能な状態となっている。

③ 不動産 EDI に対するニーズ

7. 不動産情報項目の定義の統一

PM 業務に関する過去の管理資料を入手した場合も項目や形式が統一化されていないことから、自社様式で再入力している。また、ここで再入力された情報も、項目は PM 会社間で異なっていることから、他の業者で再利用するためには、内容の再確認を要する。

このように入手した資料の内容の再確認とデータの再入力に手間がかかることから、情報項目の定義の統一が求められている。

《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・ 不動産業界は現在、似たようなデータを各業者が何回もインプットしている状況。これは「専有面積」など、呼び名が同じでも業者により内容が異なるものがあるため。
- ・ 情報項目については、物件によってオーナー・AM 会社の会計上の勘定項目が異なっており、当社で提示する標準的項目と顧客からのオーダーで追加する項目が必要となっている。

4. 履歴情報の再確認

PM 業務に関する過去の管理状況など履歴情報を入手した場合に、新築時から現在に至るまでの資料がそろっていないことがあり、入手資料と実際の物件の状況を再度確認する作業が生じている。

物件の状況を的確に把握するため、履歴情報の確実な蓄積が求められている。法定点検や工事履歴情報を引き継ぐことができれば有用性が高い。

《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・ 修繕履歴については、引き継ぐことができれば有用だが、履歴がない（オーナーから提供されない）ことが多く、現況を目視確認している。

- ・PM 会社が変わる場合、オーナーからも新たな観点で現況を再確認してほしい、との要望が多い。

ウ. EDI 整備の効用

不動産 EDI 整備によって、PM 業務に関する情報項目について、定義の統一、データ形式の標準化（電子化）、データ内容の信頼性の確保、履歴情報の蓄積を進めることで、これまでに生じている、資料内容の物件との突合せによる再確認や、受取り資料の自社様式での再入力といった作業が軽減され、情報整備コストが削減される。DCF 法のソフトやマネジメント用のソフトなど業務の目的ごとにソフトが開発されていることから、データをソフト間で流通させるためには EDI での項目の統一が重要である。

PM 業務に関するこうした情報を関係業者間で交換・共有することで、こうしたコスト削減効果は関連企業に波及している。

《PM 業者ヒアリングでの主な意見》

- ・PM 業務に関する AM 業者・SPC の会計士間のデータ共有による、データ再入力によるミスの防止や時間短縮などのメリットが大きいと感じている。
- ・PM 会社から AM 会社へ提出する月次レポートの様式を統一できれば有用。現在は AM 会社の担当者ごとに様式が異なり煩雑な状況。
- ・「修繕履歴」は実際に過去に行われた事実で、オーナーへの報告事項であり、開示・共有可能である。
- ・証券化不動産の鑑定評価基準で統一された DCF 法の費用収益項目は、粗いが現実的な項目整理だと思う。

(3) 住宅などの流通（仲介）分野

① 不動産 EDI 整備に関する取組状況

7. 宅建業法における指定流通機構（レインズ）での情報整備

○レインズとは

不動産取引における不動産情報の授受について、宅地建物取引業法において仲介業者に対し、専任媒介契約の場合に取引対象不動産に係る一定の事項の「指定流通機構への登録」が義務づけられている。

レインズは全国で4地域（東日本・中部圏・近畿圏・西日本）に分かれて運営され、宅地建物取引業法で定められた項目について電子的な登録が行われている。

（レインズの概要等については、資料編 pp. 110～111「宅建業法における指定流通機構（REINS）の概要」等を参照。）

○レインズへの物件の登録方法

インターネットの web から直接入力する方法と FAX で送付する方法を併用している。

FAX で送付する場合はマークシート方式により、OCR により自動的にデータ入力される。なお、西日本はマークシート方式を採用しておらず、送られてきた

FAX のデータをレインズで入力している。

西日本レインズ以外は不動産業者がセンターのサーバーに直接入力しているが、西日本レインズは県ごとのサブセンターにデータを集め、それをセンターに送っている。

○情報項目の標準化・電子化の状況

- ・財団法人不動産流通近代化センターの標準仕様書により標準化が図られている。
- ・中部圏レインズは東日本レインズのシステムを利用しており、データも一元管理され、お互いの物件を閲覧できる。
- ・登録事項に係るデータコードは統一され、宅建業者は csv 形式でダウンロードしたデータを再活用できる。
- ・情報項目は REINS 標準仕様書によるが、標準仕様書以外の追加項目を持っている機構もある。(登録免許番号等)
- ・データ形式は統一されていない。「文化住宅」という住宅区分は近畿特有)
- ・4 機構のデータは別々に管理され他機構の物件は閲覧できない。

○東日本レインズのシステム変更とデータの集約化

- ・東日本レインズでは平成 20 年 1 月より新システムへ移行の予定。
- ・新システムではユーザーの希望に合わせ管理情報等も含め大幅に登録事項を増やす。FAX 方式は廃止する。
- ・並行して他のレインズのデータも東日本レインズに集約化し、全国の物件を閲覧できるようにする。(近畿、西日本の現行のシステムはそのまま残る)
- ・各レインズの全データを集約化できるよう最大公約数としての登録事項、データ形式の整理は終わっており、集約化のためのデータのコンバート作業も一部始まっている。

○「全国沿線駅コード」の利用

レインズで採用している「全国沿線駅コード」が日本全国で特定の駅を一意に示すコードとして公開され、不動産情報関連会社等の不動産関連業界で利用されている。

ただし、このような駅コードは、各鉄道事業者で独自に付設することができるほか、「大都市交通センサス」や「国土数値情報」等でも、データコード体系は異なっている。

イ. 不動産情報サイト会社での取り組み

不動産情報サイトでは、仲介業者からの登録された物件情報を基にデータ整備を行っている。仲介業者はレインズへの登録も必要な場合が多いことから、情報項目はレインズの標準仕様項目を基に、各情報サイト会社で独自項目を追加している。

各項目の情報形式は、価格・賃料、面積等の数値情報、最寄駅、建物種類等のコード化されたもの、その他の定性的な文字情報があるが、どの項目をどういった形式で管理するかは各情報サイトによって異なっている。このため、仲介業者から見ると、レインズのほか情報サイトごとに物件情報を再入力する作業が生じている。これに対応して情報サイト会社では、一度の入力作業で複数のサイトに登録できる

プログラムを提供する、といった取り組みもなされている。

② 不動産 EDI に対するニーズ

7. 不動産情報項目の定義の統一

「面積」や「最寄駅への距離」など客観的に測定可能で根拠資料が明確なものは現状と突き合わせることで内容が確認可能だが、定義が曖昧で登録業者の判断に任されている情報項目もある。住宅の「物件タイプ」などは、登録時に一定項目から選択する、といった対応も可能だが、周辺環境など定性的で文字情報によるものについても、何らかの目安となる基準が求められている。

《不動産情報業者ヒアリングでの主な意見》

- ・「物件用途」について、アットプロパティは文字データだが、IPD ではコード化している。ただし、例えば、住宅のタイプは「ワンルーム」や「ファミリータイプ」など多様で特定することが難しく、業界団体に定義されていればよいが、なければ、独自にコードを設定することとなる。現在はこうした項目統一のため、一つずつ照合している段階。
- ・「面積」は「延べ面積」「有効面積」など内訳が分かるものはそれぞれの項目に入れているが、持ち分しか分からないものは「持分割合×総有効面積」といった数値を入力している。こうしたケースでは実際の契約面積とは異なっている場合があるかもしれない。
- ・「賃料」についても共益費を含めている場合、含めない場合があり、いずれかが判別できないケースもある。
- ・情報項目の統一については、仮に大項目・中項目・小項目と分けた場合、中項目程度をそろえられればある程度のメリットがあるのではないかと。
- ・アットプロパティでも、細かい部分では導入企業ごとにオーダーメイドとなっている部分がある。
- ・日本ビルディング協会でも共通の仕様項目をまとめられたが、詳細なため、あまり活用されていないとも聞いている。
- ・海外企業と ARGUS データを授受するためには、費用収益項目をユーザー間で統一させてデータ作成している。また、国内では導入企業ごとに費用収益項目は異なっているが、データを授受する企業間で項目を合わせていると聞いている。
- ・情報整備のコストが重要。修繕履歴を整備することで住宅の価値が上がるかもしれないが、その資料整備や内容の正当性を確保するためのコストもかかることから、得られる成果と見合うかどうか疑問が残る。
- ・きちんと履歴情報が整備された住宅なら中古でもかまわないという認識がマーケットで増えてくれば、履歴情報も有用となる。

(4) 行政分野

固定資産税の課税対象となる土地は全国で約1億8千万筆、家屋は約6千万棟あり、地方税法により、市町村は固定資産税の課税のために「固定資産課税台帳」「納税通知書」「課税明細書」を整備することとされ、それぞれ記載事項が地方税法で定められている。

各市町村では固定資産税業務におけるこうした資料作成のために、土地・家屋・償却資産に係るデータベースを整備している。

こうしたことから、行政分野において不動産に関する膨大な情報を取り扱う典型的な業務として固定資産税業務をとりあげる。

① 不動産 EDI 整備に関する取組状況

7. やりとりする情報の内容や形態

固定資産税業務においては情報項目の標準化や電子化は各自治体で個別に取り組まれている。課税目的のデータであり、原則的に他目的の再利用は行われておらず、自治体内部の部署間でもデータ交換しているケースは希である。

資料が交換・公表されるケースとしては、個別の不動産の情報ではなく、一定地域（例えば「市街化区域内」など）や一定用途（例えば「宅地」など）について、数量や評価額等の集計結果が示される場合がある。

《自治体（固定資産税業務）ヒアリングでの主な意見》

○法務局からの所有者異動情報の受取り

- ・法務局から異動通知が書類（紙ベース）でくるので、これに基づき課税データを修正している。登記簿の電子化がすすんでいるが、異動通知には電子化されていない函面等も含まれるので、現段階では異動通知を電子データでもらうということは考えていない。
- ・登録価格を法務局に送っているが、こちらについては電子化を検討している。

○家屋情報の把握

- ・家屋の増改築は未登記家屋に多く、捕捉できればいいが、航空写真でもわからない改築も多い。建築指導部局との建築確認資料は紙ベースでのやりとりをするが、これらはあくまで参考情報であり、現地調査が必要。
- ・未登記家屋は全体の1%程度と見込まれるが、新築物件も含まれ、地域により件数は異なる。航空写真で捕捉している。
- ・家屋は台帳ベースで履歴構造をもっており、履歴管理している。

○土地情報と家屋情報のリンク

- ・土地情報と家屋情報はリンクしていない。
- ・課税証明は所有者で名寄せしており、土地と家屋で所有者の権限が異なる場合もあることから、土地情報と家屋情報をリンクする必要性は感じていない。リンクした場合のメリットデメリットも未検討。
- ・リンクさせるとすれば家屋マスターの代表地番によるか、所有者ごとに名寄せするしかない。

○取引事例資料の入手

- ・取引事例は標準宅地鑑定評価書の付属資料として取引事例カードの提出を受けているが、鑑定評価の内容確認以外、評価等で活用することはない。取引事例の情報を収集しても活用体制が未整備。

○他の機関とのデータ交換

- ・法務局以外との情報のやりとりは目的外使用となるので、他部局等との課税情報のやりとりは基本的でない。
- ・統計上の集計データは他の部署に提供することもあるが、規程上、資産税部以外には税務情報の持ち出しができない。
- ・他の自治体とのデータ交換はない。

○情報の電子化に用いるコード

- ・法務局から受領する、登記情報の異動に関するデータは、各桁の数値とコード表を見比べて、例えば家屋の構造や用途コードを手入力している。
- ・登記情報が LASDEC など一定のコード化されれば変換可能にもなるのだが。

(注) LASDEC (財団法人 地方自治情報センター) の全国町・字ファイルとは、JIS の都道府県コード (2 桁)、市区町村コード (3 桁) に、LASDEC が 6 桁のコードを付し、11 桁で字・町丁目を表したコード。有料。

② 不動産 EDI に対するニーズ

自治体 (固定資産税業務) においては、受取り情報の内容、様式について整備の要望がある。

《自治体 (固定資産税業務) ヒアリングでの主な意見》

- ・土地の評価は売買実例価額をもとに行うこととされており、不動産情報が整備され取引事例が整備・公開されるようになれば土地の評価を行う際に非常に役に立つ。
- ・家屋評価は再建築価格をもとに評価することとなっており、家屋の建築費の見積書をもることが多いが、見積方法、書式等がバラバラである。建物の見積方法、書式等の標準化がすすむと役に立つ。
- ・土地・家屋情報のリンクについても、内容が更新されていれば、課税上の取扱いが異なる、住宅用地か非住宅用地かの認定に役立つ。

(5) 他の業界における EDI 整備に関する取組状況

① EDINET

7. EDINET の概要

EDINET (Electronic Disclosure for Investors' Network) とは、「金融商品取引法に基づく有価証券報告書等の開示書類に関する電子開示システム」である。

有価証券報告書等の開示書類の提出者が、これまでの紙媒体による提出に代えて、開示書類に記載すべき情報をインターネットを利用したオンラインで財務 (支) 局に提出し、これらの開示情報を財務 (支) 局の閲覧室に設置するモニター画面によ

って公衆縦覧に供するとともに、インターネットを利用して広く一般に提供するシステムが構築されている。

EDINETは各企業が共通に利用できる項目を定めた電子的ひな形を用意している。(EDINETの概要については、資料編 pp. 113～117「EDINETタクソノミの概要」を参照。)

イ. 新 EDINET システム開発の背景

「金融改革プログラム－金融サービス立国への挑戦－」(2004年12月、金融庁)では、市場の機能充実と市場の信頼性の向上を目指すとの観点から、企業開示制度の一層の充実を図ることが求められており、また、ITの活用による電子政府の推進を通じた行政の利便性の向上と効率化においても先進的な役割を果たすことが求められている。

また「ディスクロージャー制度の信頼性確保に向けた対応」(2004年11月および12月、金融庁)においては、有価証券報告書等の審査体制の強化を強力に推進することとされ、とりわけ開示企業にかかる財務分析等の審査能力の向上等を図るため、EDINETの機能充実、特に、XBRL化に向けた動きを加速すること、および、諸外国の企業情報開示システム等においては、XBRLの導入に向けた動きが進んでおり、こうした観点からもEDINETにおけるシステムの高度化(XBRL化)に向け、計画的かつ効率的な形で取組みを進めていく必要がある、とされている。

特にXBRL化に向けては、次のようなニーズが示されている。

- EDINETで開示された企業情報の二次加工を可能とすることが必要
- システム環境やデータ提供方式について、利用者の利便性の向上が必要
- 提出書類の各項目値等が論理的に正しく作成されているかどうかのチェック機能や監査意見を一覧表示する等のレポート作成機能、分析のための財務データの抽出機能等の審査業務支援機能について検討が必要

ウ. 新 EDINET システムの概要

新EDINETシステムは、金融庁による「有価証券報告書等に関する業務の業務・システム最適化計画(平成18年3月)」に基づき、EDINETの機能を抜本的に強化するため、平成18年8月より開発が行われてきた。この「新システムの主要なポイント」としては、次の点が示されている。

- ① XBRL導入による高度な情報利活用の実現
- ② 検索機能の強化等による利便性の向上
- ③ セキュリティの強化
- ④ システム運用効率の向上による行政コストの削減

イ. EDINET タクソノミ (電子的ひな形)

企業は開示書類を作成するためにタクソノミを活用する。タクソノミの各項目には多種の情報が設定されている。タクソノミは金額情報等のデータを持っておらず、インスタンスの各項目に金額情報等が入力されている。各企業はタクソノミを基にしてインスタンスを作成する。

《図表 4-3 EDINET タクソノミとインスタンス》

タクソノミ = 財務諸表の標準的雛形		インスタンス = 財務報告内容	
資産の部		資産の部	
流動資産		流動資産	122,000
現金及び預金		現金及び預金	11,000
売掛金		売掛金	67,000
その他流動資産		その他流動資産	44,000
固定資産		固定資産	234,000
有形固定資産		有形固定資産	200,000
土地		土地	200,000
無形固定資産		無形固定資産	23,000
その他の投資		その他の投資	11,000

(出典：「EDINET タクソノミの概要」(EDINET 高度化に関する協議会 (金融庁、2006))

- 標準的な勘定科目の設定

全提出会社が共通的に利用できるタクソノミ (電子的雛形) とする必要があるため、会計に係る法令・規則等から勘定科目を網羅的に洗い出すとともに、過去数年に渡る開示実績より抽出・選定することで、標準的な勘定科目を設定。

- 詳細な属性情報を保有

EDINET タクソノミに設定された標準的な勘定科目は、表示順、加減算関係や根拠法令等を属性情報として保有。

- XBRL ツールの活用

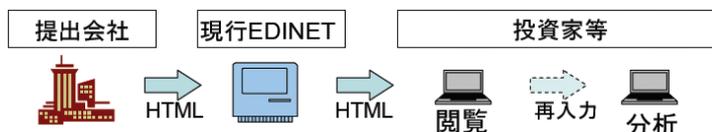
XBRL とは、財務情報を効率的に作成・流通・利用できるよう、国際的に標準化されたコンピュータ言語のことで、財務報告の電子的雛型である「タクソノミ」を基に、財務報告内容そのものを表す「インスタンス」を作成。

新 EDINET (平成 20 年 4 月に稼動予定) においては、XBRL を導入することにより開示情報の高度な再利用が可能となるとともに開示情報の標準化が進むなどの効果が期待される。

《図表 4 - 4 EDINET への XBRL 導入》

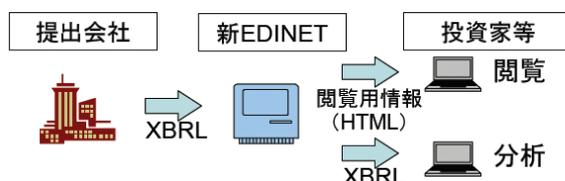
現行EDINET

- 情報の再利用が困難であるため、投資家等は財務情報を分析等で使用するためには転記・再入力が必要



新EDINET

- XBRLの導入により情報の再利用が容易となり、投資家等は効率的に財務情報の分析等が可能



(出典：「EDINET タクソノミの概要」(EDINET 高度化に関する協議会 (金融庁、2006))

ホ. XBRL 導入について

新システムの最大の特徴として、有価証券報告書等における XBRL の導入があげられている。これにより投資家等は、有価証券報告書等の情報をダウンロードし、直接コンピュータによる加工・分析等できるなど、高度な情報利活用が可能となる、とされている。

XBRL の提出は、有価証券報告書等の提出者を対象として、原則として義務化される。これにより、新システムは、上場会社等 5,000 社及びファンド等 3,000 本の財務情報を XBRL 形式で提供する、世界最大規模の XBRL を導入した開示システムとなる、とされている。

(注) XBRL は平成 20 年度の第 1 四半期 (平成 20 年 4 ~ 6 月) に係る四半期報告書から、原則として、有価証券報告書、半期報告書、四半期報告書、有価証券届出書に含まれる財務諸表が対象に導入される。

カ. XBRL の効果

利用するデータ形式は、「コンピュータによる自動処理に適していること」、「利用者のオペレーティングシステム等環境に極力依存しないこと」、「さまざまな開示様式に対応できる等拡張性を持っていること」、「国際的に標準化された規格であること」等の条件を満たした XBRL 形式によることで、二次加工可能なデータ形式による開示データの提供が可能となる。

この結果、投資家、アナリスト等開示データの利用者は、従来 EDINET の表示情報を手作業で自分の分析システムに入力していたが、EDINET から開示データを分析システムに直接取り込むことが可能となり、企業開示情報を取得・分析・加工しやすくなることで、投資判断等の分析を効率的に行うことができるようになる、といった効果が想定されている。

キ. 新 EDINET における不動産情報の開示

金融商品取引法に基づき、金融商品取引所（証券取引所）に上場されている有価証券の発行者は有価証券報告書等の書類を EDINET において開示しなければならず、特に J-REIT を発行する投資法人については、保有する不動産の内容が開示されている。

新 EDINET が導入されることで、これらの物件の開示情報を分析システムに直接取り込むことで、J-REIT ごとの収支内容を分析することが可能となる。ただし従来形式の有価証券報告書等と同様、各 J-REIT が保有する個別物件の開示項目や表示形式は統一されていないため、個別の不動産単位で収益性を検討するといった場合には、改めて入手データを加工する必要がある。

② 流通業界における EDI 整備

7. 流通業界のこれまでの動き

消費財メーカー・卸・小売りの間で、受発注を中心とした EDI が普及している。

（流通業界における EDI の整備については、資料編 pp. 118 ～ 121 「流通業界における EDI 整備の流れ」等を参照。）

○ 1970 年代

- ・チェーンストアの店舗～本部間の EOS（Electronic Ordering System）が始まる。
- ・‘71 年、第 1 次通信開放⇒電話回線をデータ通信に利用可能に。

○ 1980 年代

- ・チェーンストアの本部～取引先間の EOS が始まる。
- ・業界 VAN（Value Added Network）、地域 VAN の設立が活発に行われる。
- ・‘80 年、日本チェーンストア協会が標準的な通信手順を制定。
- ・‘82 年、第 2 次通信開放⇒他社とのオンラインデータ交換が可能に。
- ・‘85 年電気通信事業法制定⇒VAN 事業が自由化。

○ 1990 年代

- ・製造・配送・販売のサプライチェーン全体の業務改革の一環として、EDI への関心が高まる。
- ・米国から繊維産業と小売業界の QR（Quick Response）や加工食品・日用品業界の ECR（Efficient Consumer Response）が紹介される。
- ・通産省事業による流通業界の EDI 研究⇒‘96 年、EDI 取引の規約：JEDICOS（Japan EDI for Commerce Systems）制定

○ 2000 年代以降

- ・インターネット利用の EDI への関心が高まる。
- ・小売りの Web - EDI の導入が活発に。
- ・経済産業省が流通 SCM 事業に続いて、流通システム標準化事業を実施。
- ・‘07 年、次世代の流通標準 EDI を策定し発表。

4. 物流・製造業界の取り組み

国内では、受発注や決済など企業間の取引に係わる情報について、業界または業

際の取引に係わる情報の項目を定めている。

1

製造業、物流を中心とする 23 業界では、(財)日本情報処理協会の産業情報化推進センター(CII)が '92 年に定めたデータ通信方式である CII シンタックスルールに従って、EDI によるデータ交換方式を定めている。

《国内 EDI 標準を定めている 23 業界》

EIAJ	(社) 電子情報技術産業協会 EC センター (電子機器業界)
JPCA	石油化学工業協会 (化学業界)
CINT	(財) 建設業振興基金 建設産業情報化推進センター (CI-NET)
HIIS	(財) 住宅産業情報サービス (HIIS-NET)
JISI	(社) 日本鉄鋼連盟 (鉄鋼業界)
JEMA	(社) 日本電機工業会 (重電業界)
FEPC	電気事業連合会 (電力業界)
JCMA	(社) 日本電線工業会
VMDI	食品業界企業間情報システム研究会 (自動販売機業界)
JDIY	(社) 日本ドゥ・イット・ユアセルフ協会 (ホームセンター業界)
TRPT	物流 EDI 推進機構
JGAS	(社) 日本ガス協会
TIRA	繊維産業流通構造改革推進協議会 (繊維業界)
NEWS	(社) 日本新聞協会広告委員会
JTRN	国内物流標準 ((社) 日本ロジスティクスシステム協会 / (社) 日本物流団体連合会物流 EDI センター)
JAMA	(社) 日本自動車工業会
CPSD	通信資材 EDI 推進部会
WAVE	(社) 日本広告業協会 (広告業界)
JALF	(社) 日本アルミニウム協会
HWSW	小型コンピュータ業界 EDI 取引委員会
PAJE	石油連盟
SJAC	(社) 日本航空宇宙工業会
TFCA	(社) 電信電話工事協会

海外取引、流通業界では国連欧州経済委員会で開発された UN / EDIFACT (United Nations/EDI for Administration, Commerce and Transport) と呼ばれる国際 EDI 標準ルールを用いることが多い。

ウ. 流通業界における EDI 効率化の取り組み

- ・ 流通業界では、GDS (Global Data Synchronization) として、商品マスタ情報の効率的な共有化に取り組んでいる。
- ・ GDS は、消費財メーカーから小売業へ商品マスタデータを伝達するために、国際的に自動化・標準化された仕組みの総称。商品マスタデータの授受の窓口となるデータベースと、登録された商品情報のキー項目を管理し利用者からの検索に応える電子索引簿で構成される。
- ・ 商品マスタデータの同期化により、商品の売り手と買い手との間で、商品に関する情報を
 - 標準化されたフォーマットに従って、
 - 電子的な手段を用いて、
 - ほぼリアルタイムに

共有できる、とされている。

- ・ 商品マスタデータの同期化では、次の2点について標準化が進められている。
 - ① 商品マスタ情報の授受に係わる業務プロセス
 - ② 商品マスタ情報項目とコード体系
 - i) マスタ情報のうち、一律に公開される基本項目 …… 商品コード、商品名、サイズ、等
 - ii) 取引先により登録内容が異なり、指定された取引先にしか公開されない項目 …… 原単価、リードタイム（注文してからそれが入荷するまでの調達期間）、等

以上のような流通業界での標準 EDI 整備の取り組みをまとめると、次のような流れになっている。

- ① 業界内部での EDI 整備着手
 - …… チェーンストアの店舗～本部間、本部～取引先間、でのオンライン発注システムの広がり
- ② 国際標準への整合性の確保
 - …… 国際標準（UN / EDIFACT）の仕様に準拠した EDI 取引規約の策定
 - …… 標準メッセージ・規約集“JEIDCOS”制定
- ③ 国の支援、業界団体の積極的な取り組み
 - …… 経済産業省の事業支援を背景とした、業界団体による業界間の EDI 標準化着手
 - …… 流通 SCM 事業等の実施、チェーンストア協会・スーパーマーケット協会での検討

4-2. 不動産 ID 関係

(1) 不動産投資分野

① 不動産 ID 整備に関する取組状況

AM 会社においては、統一的な不動産 ID は整備されていない。

ヒアリングを行った AM 会社においては、各社で個別の様式による「管理番号」を付し、「所在」及び「物件名称」をキー項目としたデータ整備を行っている。

「管理番号」を付設する際の物件を特定する単位としては、基本的に一棟の建物及びその敷地とされている。商業施設の場合に、隣接建物等を含めて一物件として管理している例もある。

信託銀行・ノンバンク会社においては、統一的な不動産 ID は整備されていない。

ヒアリングを行った信託銀行・ノンバンク会社においては、各社で個別の様式による「管理番号」を付し、「所在」及び「物件名称」をキー項目としたデータ整備を行っている。

信託銀行の不動産関連業務で「管理番号」を付設して物件情報を管理する業務にはローンの審査・設定と信託受益権の管理があるが、ここで「管理番号」を付設する際の物件を特定する単位としては、ローンの審査・設定には所有者とのローン設定対象物件となり、信託受益権設定・管理時には信託契約の対象となる物件が単位となる。これらは必ずしも一棟の建物及びその敷地とは一致しておらず、またローンの審査・設定部門と、信託受益権の管理部門でも物件を特定する単位は異なる場合がある。

J-REIT の個別物件については EDINET の有価証券報告書等において「物件の名称」「所在地」が表記されている。一棟の建物およびその敷地のうち投資対象としている部分についてはさらに「所有形態（権利の形態と持分割合）」と合わせて、区分所有建物の場合には「所有階」「床面積」「用途」「持分割合」等を示すことで、個別物件が特定されている。

② 不動産 ID に対するニーズ

投資対象とする不動産の所有形態が共有、区分所有などで権利関係が入り組んでいる場合がある。また土地は利用形態の変化に応じて分合筆が行われることがあり一筆の土地の面積は同一地番であっても変化することがある。

投資対象とする不動産を特定するためには、こうした物件の状況の変化、権利関係の変化に対応して情報内容を更新していく必要がある。

物件内容が随時更新されて同一物件が容易に特定できるような、不動産 ID の整備は有用性が高いと考えられる。

③ 不動産 ID 整備に対する主な意見

《AM 会社ヒアリングでの主な意見》

- ・ 物件名称で管理し、記号化したコードは付していない。(管理対象の物件数は数十物件。)
- ・ (商業施設数十棟について) 管理番号は、郊外型と都市型、シングルテナントかマルチテナントかといった区分の符号と連番を設定。
- ・ 物件の管理番号は PM 業者とも共通化して、物件の管理状況など PM 情報を MIS (PM システム) に入力している。
- ・ テナントとの賃貸借も個別に管理している。別物件に入居する同一テナントを統一的に扱うようなコード付けなどの対応はしていない。
- ・ 実態は別の信託受益権が設定されているものや、隣接ビルを合わせて一物件として取り扱っているものもある。
- ・ 同じ管理番号でも実際には追加取得部分や隣接建物の取得があるなど、物件内容が過去から変化しているものがある。(上場リートに属するショッピングセンターで隣接店舗も購入しても同じ物件番号で公開しているケースなど)

《信託銀行・ノンバンク会社ヒアリングでの主な意見》

- ・ ローン案件ごとに別に番号管理。同時期に取り扱っているのは 300 ～ 400 物件程度。
- ・ 同じ棟であったとしても、別の案件であれば別に管理している。同じ棟内の別室を別案件で管理しているケースがあるかもしれないが、建物の区別はマンション名やビル名で行っている程度。基本的には棟単位であり、区分所有物件でも担保を付与するのは一棟単位である。取扱い案件情報のストックはあるが、期限後売却され、リファイナンスで同一物件が戻ってきた場合、管理番号は変えている。
- ・ 物件資料は引き継いでレントロールを見直すことがあるが、データベース化はしておらず、担当者が個別に把握している程度。
- ・ 一般事務受託では物件の特定は信託契約ごとに行っている。過去に受託した物件を改めて別の受益者から信託されることはあるが、過去の物件情報は担当者が参考にする程度で、履歴情報として活用するようなことはあまりない。

(2) 企業の所有する不動産管理の分野

① 不動産 ID 整備に関する取組状況

7. PM 会社における不動産の特定と ID 設定

PM 会社においては、統一的な不動産 ID は整備されておらず、各社の様式による「管理番号」を付し、会社ごとに「所在」及び「物件名称」をキー項目としたデータ整備を行っている。

「管理番号」を付設する際の物件を特定する単位としては、基本的に PM 業務の契約対象範囲であり、一棟の建物及びその敷地の一部であることも多い。

《PM 会社ヒアリングでの主な意見》

- ・「物件名称」で管理し、記号化したコードは付していない。
- ・物件の特定は、「名称」と「所在地」で行っている。その他の情報項目は物件ごとに異なることがある。オーナーが変わるとビル名称も変更されることがあるため、名称は複数の呼び名がつくことがある。
- ・物件を特定する基礎情報としては、「名称」「所在」「登記情報」。次に賃貸借条件として、「区画単位の専有面積」「賃料」「期間」「テナント名」がある。ただしテナントごとの細かい賃貸借条件は物件属性ではなく、テナントの属性として管理している。
- ・当社内での物件 ID の付け方は体系化されておらず、部署ごとに複数の番号系統がある。例えば、同じビル管理業務でもオーナー向けの事業と投資家向けの事業で、ID の付け方が異なっている。ただし、これまで他部署とのデータ交換はあまり行われておらず、不便はなかった。

【賃貸借・収支管理業務】

- ・PM 会社にとっては、物件・テナントごとに「未収金の状況」「契約更新時期」を把握することが重要で、これを特定するためには、「物件名称」「所在」「テナント」「区画」「契約書（契約内容）」で区別している。
- ・契約内容は更新時に変更されることがあるので、当初契約からその後の更新内容を把握する必要がある。
- ・AM 会社にもこういった情報は提供するが、ここまでの細かい内容への関心は薄い。

【設備・修繕管理業務】

- ・修繕管理は賃貸管理とは別システムで物件ごとに Excel ファイルで対応している。
- ・具体的には修繕管理のうち、物件に係わる部分はオーナーへの月次レポートとして提出し、費用支払いの部分は会計システムへ送って処理している。この修繕管理データと会計データを結びつける段階で、物件の ID 番号（投資家略号＋連番）が活用されている。

（3）住宅などの流通（仲介）分野

① 不動産 ID 整備に関する取組状況

7. 宅建業法における指定流通機構（レインズ）での取扱い

○物件番号の設定

物件を登録する際の ID となる物件番号は登録順の通し番号で自動採番される。

物件番号 年（2桁）＋連番（6桁）

一般媒介の場合、複数の業者が同一物件の登録を行うが、この場合は別々の物件番号が付され、別物件として扱われる。

イ. 不動産情報サイトにおける不動産の特定と ID 設定

住宅などの仲介情報を提供する不動産情報サイト会社においては、統一的な不動産 ID は整備されていない。

ヒアリングを行った不動産情報サイト会社においては各社で個別の様式による「管理番号」を付し、会社ごとに「所在」及び「物件名称」をキー項目としたデータ整備を行っている。

「管理番号」を付設する際の物件を特定する単位としては、基本的に不動産仲介業者から登録された物件単位であり、同一物件が複数の業者から登録される場合がある。

《不動産情報会社ヒアリングでの主な意見》

○物件の特定とコード設定について

- ・管理番号 (ID) は 8 桁 + 2 桁。住居表示は町丁目単位までは国土地理協会のコードを一部修正して使っているが、街区番号以下は入力形式がまちまちである(たとえば「1 番 2 号」「1 - 2」「1-2」(半角)など)。また、売り出し時点で住居表示が未定のときに、地番を設定している場合もある。所在地はキーとして採用していない。
- ・土地は画地の中心の緯度経度を GIS で取得している。売り手・貸し手からの情報提供時点で、住宅地図に基づき入力しているが、土地が未分筆で位置が特定できない場合など、位置ずれが生じることもある。
- ・不動産は一つの土地分割や、いくつかの土地をまとめて一つの集合住宅を建てる場合があり、ID が複数あるのに物件は一つといったことも生じるおそれがあることから、ID を仮に設定しても相当のメンテナンスを要する。
- ・複数業者から登録された同一物件の重複は、所在、面積、価格・賃料等の類似性から機械的に抽出したものを対象に、仲介業者に対し、個別に確認している。

○他の情報コードについて

- ・住所コードは国土地理協会の「町字コード」のほか、過去には日比谷コンピュータサービスによる「国土行政区画コード」を使っていた物件もあり、内部データベースで住所コードが混在している。徐々に町字コードに移行作業中。
- ・駅コードは不動産流通近代化センターの「全国沿線・駅コード」を使っており、大半の業者はこれらを使っているのではないか。
- ・例えば「新宿」駅では沿線別に別の駅コードが設定されているため、内部データベースでは「新宿」駅に別の社内コードを設定している。

② 不動産 ID 整備に関する先進的な取組

住宅などの仲介情報を提供する不動産情報サイト会社においては、物件を特定する単位が、基本的に不動産仲介業者から登録された物件単位となることから、同一物件が複数の業者から登録された場合の取扱いが課題となっている。中には同一物件が複数表示される不動産情報サイトもあり、登録された価格・賃料や面積等が異なる場合もある。

ある不動産情報サイトではこの点に対応して同一物件の重複情報の確認する体制整備を進めている。ここでは、不動産仲介業者から登録される毎週3万8千件の物件データについて、まず、「所在」「面積」「価格・賃料」等が類似するものを機械的に抽出した「類似物件」を対象に、不動産仲介業者に対し登録内容を個別に確認することで、同一物件を確定し、提供する情報を統一する、といった取り組みがなされている。

③ 不動産 ID に対するニーズ

7. 不動産情報サイトにおける不動産情報の取り扱い

○物件の特定

住宅などの仲介情報を提供する不動産情報サイト会社においては、物件を特定する単位が、基本的に不動産仲介業者から登録された物件単位となることから、同一物件が複数の業者から登録された場合の取扱いが課題となっている。

○不動産 ID による同一物件の確認

一般消費者が物件情報を検索した際に同一物件が複数表示され、かつ、価格・賃料等の表示が異なる場合もあり、正確な情報提供の面でも課題が指摘されている。

同一物件に対しては共通の不動産 ID が設定されることで、物件の重複登録が確認可能となる。この結果、同一物件を複数表示するようなことがなくなり、物件情報を検索する一般消費者に対しても正確な情報提供が可能となる。

《不動産情報会社ヒアリングでの主な意見》

- ・主なキーコードが県コード、物件種類、受付順等と地域によりバラバラであり、統一されていない。他社との互換性もない。各業者間で独自のコードを使っており、それぞれのノウハウもあることから公開したくないのではないかと。
- ・全物件に ID 番号を整備するといったことは膨大な作業となるが、例えば、今後取り引きされる投資用物件について新たに ID を付して、物件が数年後に再度売買される際に ID 情報とともに流通させることは考えられる。

(4) 行政分野

固定資産税の課税対象となる土地・家屋は基本的に不動産登記法における土地・建物と同義とされている。ただし、土地に対する固定資産税評価においては利用状況に着目して複数の筆を一体とした「画地」を取り扱うなど、固定資産税評価独特の把握方法がある。

そこで本節では、行政分野において不動産に関する膨大な情報を取り扱う典型的な業務として固定資産税業務と合わせてその基本となっている不動産登記業務をとりあげる。

① 不動産 ID 整備に関する取組状況

行政分野のうち、不動産登記業務においては統一的な不動産 ID は整備されていない。物件を特定する単位としては、土地は「所在」及び「地番」、家屋は「所在」、

「土地の地番」「家屋番号」が用いられる。(不動産登記における物件特定については、資料編 pp. 122 ~ 123 「不動産登記における登記情報システム」等を参照。)

固定資産税業務においては、統一的な不動産 ID は整備されていない。ヒアリングを行った自治体においては個別の様式により登記情報に基づく「所在」及び「地番」をキー項目としたデータ整備を行っている。(固定資産税業務における物件特定については、資料編 pp. 124 ~ 126 「地方税法による固定資産税の情報項目」等を参照。)

物件を特定する単位としては、基本的に登記情報に基づくが、土地については複数筆をまとめた一体利用の範囲を「画地」としてまとめて取扱う場合がある。

7. 自治体（固定資産税業務）ヒアリングでの主な意見

○不動産を特定する単位

- ・宅地の場合は複数の筆を一画地として認定する場合があります、ただし、農地・山林等の画地を組まない地目については画地番号は付していない。
- ・土地家屋情報は登記の内容を採用しており、所在がキー項目となる。

○ID 番号の付設方法例

- ・土地マスター（1筆毎）のキーコードは所在地番である。ただし、画地を組んでいる宅地については画地番号（区コード（2桁）＋連番（7桁）＋チェックディジット（1桁））を付けている。
- ・家屋マスターのキーコードは1登記ごとにユニークな連番を付し、附属屋等についてはこれに枝番等により細分化している。
- ・ID は、土地は所在・地番、家屋は所在・家屋番号。未登記家屋は物件番号として「所在＋連番」を付している。

○その他の情報コードの利用例

- ・市内の大字・町丁目コードは当市の独自コードを使用している。
- ・市外に居住する納税義務者の住所管理のための大字・町丁目コード LASDEC のコードを使用している。
- ・住所コードは LASDEC コードをほぼそのまま採用し、一部変更している部分もある。
- ・家屋情報のうち、構造、用途、屋根などもコード化しているが、独自のもの。
- ・鉄道・駅コードも平成6年度から区の識別が可能な独自コードを設定。

○その他の留意点

- ・所有者名、所在の表記文字を JIS 第2水準に統一し、外字をはずしていった。登記簿情報では外字を使っていることがあるが、この点、課税情報とは異なっている。

4. 不動産登記における登記情報システムでの取扱い

○登記情報システム

- ・不動産登記法により、所在、地積等、不動産の表示に関する情報と、権利に関する情報として一定の項目が示されており、現在は、コンピュータ化されている登記所の保有する登記情報については、インターネットで登記情報を取得すること

ができる。

- ・不動産の登記情報システムでは、一部の登記所において、「不動産番号」により不動産登記情報の請求が可能となっている。

○不動産番号

- ・不動産番号は筆単位、家屋番号単位に、以下の例のとおり 13 桁の番号で採番されている。

(例)「0201000141287」

- ・このうち、最初の 4 桁である「0201」が登記所コードであり、物件所在地を管轄する登記所のコードが採番されている。
- ・残りの 9 桁である「000141287」はデータ整備順に番号がふられている。土地・建物を識別するコードは含まれない。

② 不動産 ID に対するニーズ

自治体の固定資産税業務においては、課税対象となる土地・家屋を毎年度把握する必要があり、現在は登記簿情報に基づいているが、特に家屋では未登記の物件も多いことから、不動産 ID が整備されて物件の特定が容易になる、との意見があった。

《自治体（固定資産税業務）ヒアリングでの主な意見》

- ・評価証明等をだす場合に、建物の所在地しかわからず当該建物の敷地となる土地の特定に時間がかかり、多数の筆にまたがっている場合には見落とししてしまう場合もある。このような場合に共通の ID により物件が特定できるようになれば便利である。
- ・登記情報については、新築家屋は 99 % 登記されるが、附属家や増改築は未登記となる場合が多い。また、所有者の住所、現況地目が異なることも多い。これらの情報をより整備してもらえると課税客体、納税義務者の把握が可能となり助かる。
- ・登記に載らないような利用状況の変化として、工事中、農地の転用等が把握できれば有用。家屋について事務所または住宅に転用された例が把握できれば、固定資産税課税に影響する住宅用地か非住宅用地かの認定に役立つ。

(5) 不動産以外の物件の管理例

○A 電力会社の電柱等の例

◆管理電柱本数 約 1190 万本 (A 社管内)

(電柱の他、電線を斜めに支えるワイヤ等も含む)

⇒電柱番号で管理

- 電柱番号 「地域名」または「路線名等+連番」
- 地域名 「○○町○丁目」等の町名が多いが地域により様々
- 路線名 「国道何号線」等
- 連番 ・基本的には順番に連番を付ける。

- ・電柱の多少の移動は、そのままの番号を使用。
- ・大きく動いた場合や、新設された場合は追番
- ・既存の電柱の間に新設された場合、連番にならない。
- ・地域名・路線名はコード化されていない。
- ・管理番号は配電・設計を行う技術系部門と共通で、データを共有している。

◆電柱の敷地について

- 管理項目 所有者、所在地番等。
 なお、電柱の管理は、土地使用の承諾を得た地権者との契約単位で行っている。ただし、地権者や土地使用の契約内容が変更されても、管理番号は変更しない。各電柱が位置する一筆の土地を特定しているわけではなく、必ずしも筆単位とはなっていない。
- 所在地番
 - ・市街地等では登記簿で確認
 - ・山林・農地等では所有者に地番を聞く程度

◆メーターについて

- 管理番号
 - ・作業区（検針等のための地域）＋連番
 - ・10年で交換するため、そのたびに番号は変わる。

◆他社との異同について

- ・以上のような管理方法は電力会社ごとに異なっている。
- ・他社とのデータ交換は、業務上の必要がないため行っていない。

○B 電力会社の電柱等の例

◆電柱の管理番号

- 「地域名（町名等）＋（方位）＋連番」
- ・電線が曲がった時等の場合は、曲がった方位（EWNSの記号）を付ける。
- ・地域名はコード化されていない。

○ガス会社の例

◆ガス管の管理番号

- 「行政コード（区コード）＋埋設年度＋連番」
- ・行政コードは全国地方自治体コード

4-3. まとめ

(1) 不動産 EDI について

① 業種ごとの傾向

不動産 EDI への取り組みについては、情報源に近いデータ作成者（1次利用者）と、作成データを受け取って加工する2次利用者で対応が分かれている。

国内調査の中では PM 業者、自治体（固定資産税業務）が1次利用者に当たり、業務の委託先や業務の内容から求められる情報項目にしたがって、現実の不動産から情報を作成している。また、業務の性格上、定期的に不動産の運営状況を確認して、情報内容を更新することで、管理物件について常に正確な情報の維持が求められている。

2次利用者に当たる AM 会社や銀行・ノンバンクでは、PM 業者や他の情報源から入手した情報を分析して、業務上の意思決定を行っている。物件管理を委託している PM 業者等1次利用者からは、2次利用者側で指定した情報項目に合わせた資料・データ提供が行われるが、必ずしも電子データの授受だけではなく、資料の原本性を維持し、データの転記ミスや改ざんを避けるため、契約書や月次報告書等について紙ベースのやりとりが行われている場合がある。

また、他の情報源からは、紙ベースでの資料の授受が一般的であり、2次利用者側で現地調査を含め、内容の再確認を行った上で、資料の内容を2次利用者側のデータベースへの手入力作業が生じている。またデータ交換を行う場合でもソフト間で異なるデータフォーマットの調整を要する場合があること、情報項目の定義内容や会計上の取扱いが異なる場合があること、等が課題とされている。

② 不動産 EDI の効用

PM 業務では、ある物件の管理情報を複数の関係業者間で共有する取り組みが広がっている。また DCF 法ソフトによる物件の収益性データを売買当事者、仲介業者がデータ交換することにより利便性が向上しているとの意見もあった。

こうした取り組みにより、情報の原本性の確保、転記ミス等の人為的な誤りの排除による正確性の確保、再確認作業の排除による業務効率の向上、業者間での情報項目の共有＝統一化によるワークフローの円滑化が図られている。

このように必ずしも不動産情報を公開しなくとも、売買当事者間で交換可能な情報の厚みが増し、コストをかけずに既存の仕組みや業務の流れに乗る形で情報整備を行うことで、業務支援や効率化につながるとの指摘があった。

③ 他の分野での取り組みから得られる示唆

有価証券報告書等の開示システムである従前の EDINET において投資家等は財務情報を分析等で使用するためには、転記や再入力が必要であったが、新 EDINET では XBRL を導入することによって情報の再利用が容易となり、投資家等は効率的に財務情報の分析等が可能になるといった効果が期待されている。

また、流通業界の EDI 整備は、①チェーンストアの店舗・本部間といった業界内部での EDI 整備着手、②国際基準に準拠した EDI 取引の規約の策定、③経済産業省の事業支援を背景として、業界団体が業界間の EDI 標準化に着手、といった流れで進められている。

このような有価証券に関する開示情報の再利用についてさらに投資家の利便性を向上させる取り組みや、流通業界における国際標準への準拠と、EDI 整備に対する業界団体・国それぞれの関わり方が、不動産 EDI 整備においても参考になる。

(2) 不動産 ID について

① 業種ごとの傾向

不動産 ID とは、一つ一つの不動産を他の不動産と区別して特定するためのコードであるが、この不動産を特定する単位は業種によって異なっている。

基本的な単位としては土地は登記簿上の筆、建物は登記簿上の家屋が用いられ、一般的に一つの不動産とは、一棟の建物およびその敷地として把握されている。この登記簿上の土地建物の単位を適用しているのは、自治体における固定資産税業務であるが、土地について一体利用している複数の筆をまとめた「画地」という単位も用いられている。

これに対して、民間の不動産業界では業種によって不動産を把握する単位が異なり、業務の契約の対象となる範囲を一物件として取り扱っているケースが多い。

例えば、AM 会社では一棟の建物およびその敷地のうち、所有権持分の及ぶ一部のフロアを一物件と把握する場合があります、PM 会社では PM 業務の委託を受けた範囲、ノンバンクではローンの担保設定する物件の範囲、信託銀行では信託受益権の範囲、をそれぞれ一物件と把握している場合がある。

このように特定した物件を管理するキー項目としては「所在」と「ビル等の名称」が一般的であるが、特にビルは取り引きされると名称が変更されることも多く、同一物件に複数の名称が該当するケースもある。

また、賃貸マンションのように、投資物件として一棟全体をとらえて取引対象とされる場合と、エンドユーザー向けの賃貸物件として一棟のうちの一つ一つの居室が取引対象とされる場合がある。

② 不動産 ID の効用

ある物件について、異なる情報源から取得した情報と、異なる時点に生じた情報を結びつけるためのキー項目として、不動産 ID が活用可能である。

国内調査の中では、異なる情報源から取得した情報の結びつけには、ほとんどの場合、「所在」「ビル名称」をキーとしている。これは取扱件数が数十件、数百件程度の AM 業者、PM 業者、銀行・ノンバンクといった業種のほか、年間数百万件を扱う不動産情報業者においても同様である。前者の業種では情報を入手した企業の担当者が目でみてそれぞれの情報を結びつけているケースが多く、後者の不動産情報業者でも、同一物件の重複登録を避けるために、物件情報を電子化、コード化して、機械的な抽出を行っているが、最終的には人の目による確認作業が残されている。

また、異なる時点に生じた情報としては、建物新築時の設計図書や、その後の設備の更新記録、修繕記録等、建物の物理的な状態についての履歴情報や、賃貸物件についての過去から現在に至るまでの賃貸収入の状況の推移がある。物件ごとに「所在」「名称」によってこれらの情報を結びつけるには、住居表示やビル名称の変更を確認する必要があり、人の手による膨大な作業が生じることとなる。

現在はこのように人手を介して情報を結びつけることが一般的であるが、キー項目として不動産 ID が活用できれば、人的作業の省力化と、判断ミス低減による正確性向上が図られることとなる。