

不動産ID・EDI研究会報告書

平成20年6月

不動産ID・EDI研究会

不動産ID・EDI研究会 委員名簿

平成20年3月28日現在

- | | | |
|----|-------|-------------------------------------------------|
| 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 |
| 委員 | 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 |
| 委員 | 奥田かつ枝 | 株式会社緒方不動産鑑定事務所取締役 |
| 委員 | 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 |
| 委員 | 清水 千弘 | 麗澤大学国際経済学部准教授 |
| 委員 | 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 |

(五十音順)

(事務局：国土交通省、(財)日本不動産研究所)

不動産ID・EDI研究会 検討経緯

○第1回（平成20年1月28日）

- ・研究会設置の趣旨説明について
- ・不動産ID・EDIをめぐる状況について

○第2回（平成20年2月22日）

- ・委員発表
- ・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

○第3回（平成20年3月13日）

- ・国外における不動産ID・EDI整備に関する現状について（調査報告）
- ・国内における不動産ID・EDI整備に関する現状について（調査報告）
- ・不動産ID・EDI研究会とりまとめ構成案について

○第4回（平成20年3月28日）

- ・国外における不動産ID・EDI整備に関する現状について（調査報告）
- ・流通業におけるEDI整備の取組みについて（調査報告）
- ・不動産ID・EDI研究会報告書（たたき台）について

目 次

1. はじめに	1
2. 検討の背景	2
2-1. 不動産ID・EDIの定義	2
2-2. 検討の範囲	4
2-3. 不動産ID・EDIに関連する国内の動向	5
2-4. 不動産ID・EDI整備の意義・効果等	7
3. 国外における不動産ID・EDI整備の現状	12
3-1. 不動産EDI関係	12
3-2. 不動産ID関係	30
3-3. まとめ	45
4. 国内における不動産ID・EDI整備の現状	48
4-1. 不動産EDI関係	48
4-2. 不動産ID関係	70
4-3. まとめ	78
5. 不動産ID・EDIの整備に向けた課題等	81
5-1. 不動産ID・EDIの整備に向けた検討体制の構築	81
5-2. 具体的な検討を進めるに当たっての留意点	83
【参考文献】	86

<資料編>

第2章「検討の背景」関連資料	87
不動産鑑定評価における DCF 法の費用収益項目	88
不動産市場データベースについて	89
不動産関係事業者間でやりとりされる情報のイメージ	90
不動産 ID により複数の不動産情報から物件の同定に活用するイメージ	91
物件を運用する側からみた不動産 EDI 導入の効果のイメージ	92
投資家側からみた不動産 EDI 導入の効果のイメージ	93
第3章「国外における不動産 ID・EDI 整備の状況」関連資料	94
調査対象組織	95
OSCRE における標準データコード	96
アプレーザル・ジャーナル誌にかかる文献調査結果概要	97
NLPG の UPRN と CouncilTax 課税区分との関係	102
NLPG / LLPG の導入効果についてのアンケート調査結果	103
米国における不動産取引の特徴	106
英国における不動産取引の特徴	108
第4章「国内における不動産 ID・EDI 整備の状況」関連資料	109
宅建業法における指定流通機構 (REINS) の概要	110
宅建業法における指定流通機構 (REINS) への登録事項	111
宅建業法における重要事項の説明	112
EDINET タクソノミの概要	113
流通業界における EDI 整備の流れ	118
流通業界における EDI 標準化の取り組み	119
流通業界における EDI 効率化の取り組み	121
不動産登記における登記情報システム	122
不動産登記における不動産番号の入力イメージ	123
地方税法による固定資産税の情報項目	124
市町村における固定資産税の課税用データ	125
固定資産税における物件管理番号のイメージ	126

1 はじめに

近年、不動産分野について情報化が進むとともに、情報の電子化が進展している。特に、不動産投資の分野においては、不動産投資は不動産の情報への投資であると言われるように、不動産の収益や費用に関する情報が重要である。また、様々な情報開示が義務付けられている J-REIT 市場の成長に伴い、公開される情報の量が増加している。

ただ、それぞれの物件やファンドについて開示される情報は、費用項目の内容などが必ずしも同一ではなく、情報相互の互換性に問題がある。このため、従来から、不動産投資に係る情報の標準化に向けて、不動産情報の電子的交換（EDI: Electronic Data Interchange）の仕組みの整備の必要性が指摘されてきた（国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月））。具体的な効用としては、不動産 EDI の整備により、情報分析コストの低減、合理的な投資判断に資するとともに、物件の管理履歴情報をファンド間で引き継ぐことも可能になると考えられる。

さらに、不動産 EDI の整備は、不動産投資の分野に限らず、不動産情報が流通する他の分野、例えば、住宅などの流通（仲介）分野、企業が所有する不動産マネジメントの分野においても、情報の交換が容易になることにより、良質な中古住宅の流通や、企業の不動産マネジメントの向上につながることを期待できる。加えて、様々なデータ分析、統計処理が可能となることにより、政府の定量的な政策評価に資することも期待できる。

また、不動産 EDI の整備により不動産情報の交換、流通が進むと、不動産を識別し、同定する ID (Identifier) の必要性も高まってくる。特に、不動産の流通分野においては、不動産 ID として、物件に関する情報が統一されることが、円滑な流通の促進に資すると考えられる。また、長期優良住宅（200年住宅）における住宅履歴書の整備や、リピートセールスインデックスの整備にも資することが期待できる。

このように不動産 ID・EDI の整備は、透明性の高い不動産市場の形成に大きく寄与するものと考えられる。しかし、不動産 ID・EDI の整備に関して、米国や英国においては、様々な業種の民間事業者からなる団体による標準化の動きがあるものの、我が国においては、業種や業界を超えた標準化に向けた動きは今までは見られなかった。

こうした状況を踏まえ、本研究においては、国外における不動産 ID・EDI の整備の状況、国内における不動産情報の交換の実態や不動産 ID・EDI 整備へのニーズなどを調査し、今後の整備に向けた課題等を整理することを目的とする。

2. 検討の背景

2-1 不動産 ID・EDI の定義

不動産 ID・EDI については、これまで一般的な定義は存在していないが、ここでは、不動産 ID 及び不動産 EDI として、本調査研究の検討の対象とする内容を整理する。

EDI は、Electronic Data Interchange（電子的データ交換）の略であり、既に取り組みが進んでいる物流、製造業や小売業などの業界団体等からなる JEDIC（次世代 EDI 推進協議会）では、「企業や行政機関などがコンピュータをネットワークで繋ぎ、伝票や文書を電子データで、自動的に交換すること」としている^{*1}。また、「企業独自・固有のデータ形式での交換も EDI と呼ぶ場合も有るが、一般には『可能な限り広く合意された標準』に基づいた交換であることが望ましい」とされている^{*2}。

このような、個別の企業の枠を超えたデータ交換の仕組みは、現在のところ、不動産に関する情報の分野では整備されていない。

本研究会で検討する不動産 EDI とは、「不動産に関する情報を標準的電子コード、フォーマットに統一し、当該情報を電子的に交換すること」を指すものとする。

ただし、不動産に関する情報については、現状において必ずしも、電子化されていない分野・業務もあること、電子的な交換の前提として必要な情報の標準化は電子化されていない分野においても有用であることから、本研究会では、「電子的」でない不動産情報の交換も、検討の対象とするものとする。

不動産 EDI の整備が進み、不動産に関する情報の交換、流通が進むと、不動産を同定するための仕組みとして、まず個別の不動産をどのような単位で認識・特定しているかを明確にする必要性も高まると考えられる。特に、不動産の流通分野においては、数多くの物件情報が流通する中で、物件を識別するためのコードが必要となる。また、流通分野以外においても、不動産に係る多種多様な情報を整備し、一元的かつ効率的に管理・交換していくためには、複数のデータ項目を結びつけるキー項目として、不動産を同定するコードが必要となる。このような、不動産を識別し同定するためのコードを不動産 ID (Identifier) と呼び、検討の対象とする。

また、不動産 ID 及び不動産 EDI はともに、不動産に関する情報の交換、流通のために情報の「標準化」を進めるものであり、両者はともに、不動産情報の標準化のための仕組みであるともいえる。

なお、以上のように、不動産 EDI の整備の進展により不動産 ID の必要性が高まるといふ面もあることから、以下で述べる現状や意義等の整理においては、不動産 EDI、不

*1 JEDIC（次世代 EDI 推進協議会）website <<http://jedic.ecom.jp/edi/about.html>>

*2 JEDIC（次世代 EDI 推進協議会）website <<http://jedic.ecom.jp/edi/about.html>>

動産 ID の順に記述することとする。

また、本調査研究の主眼は、透明性の高い不動産市場の形成という点であることから、不動産取引、不動産投資の分野を重点的に対象として扱うこととする。ただ、行政の行う固定資産税業務や不動産登記事務などは、不動産に関する多くの情報を取り扱っており、特に不動産 ID の検討に資する面もあることから、実態調査の対象としては、これらの行政事務も含めることとする。

なお、取組みが進んでいる物流などの他の分野の EDI の事例を参考とする場合には、不動産 EDI については、次のような特徴があることに留意する必要がある。

- ①不動産はリアルタイムな情報のみならず、過去の履歴も重要であること
- ②物的なハードアセットとしての特性のほか、リスク、環境、収益性といった様々な情報が含まれること
- ③不動産投資や仲介の分野では情報が開示される場面も多く、情報内容の正確性について、責任の主体が誰で、誰が記録・チェックして、どのような判断で運用しているか、といった観点も重要であること

2-2 検討の範囲

本研究においては、①不動産 ID・EDI の整備の意義・効果として考えられるものを整理し、次に、②国外における不動産 ID・EDI 整備の現状を整理するとともに、③国内における不動産情報の交換の実態や不動産 ID・EDI 整備へのニーズを把握し、その上で、④今後の不動産 ID・EDI の整備に向けた課題、具体的な検討を進めるに当たっての留意点の整理を行うこととする。

これは、本調査研究のような不動産 ID・EDI に関する検討が、これまで行われたことがないこともあり、まず実態把握と課題・留意点の整理に重点をおくこととしているものである。したがって、不動産 ID・EDI の具体的な仕組みや整備手法の検討までは行わないこととするが、ヒアリング等において、整備手法等に関して示唆として得られたことについては、例示として記述するものとする。

また、前述のように、不動産 ID・EDI はともに、不動産に関する情報の円滑な交換・流通のために情報の「標準化」を進めるものであり、不動産に関する情報が広く公表・公開されれば、後ほど整理する不動産 ID・EDI の整備による効果も、より広い範囲に及ぶといえる。このような意味で、不動産 ID・EDI の整備と、不動産に関する情報の公表・公開とは密接な関係がある。

しかし、不動産に関して、どのような情報を公表・公開すべきか、又は公表・公開すべきでないかといった課題は、プライバシーや個人情報保護との関連や、公表・公開を行う主体や、必要な費用負担の問題など、別の視点からの検討を必要とするものであり、本調査研究においては、不動産に関する情報の公表・公開に関する検討は行わないものとする。

2-3 不動産 ID・EDIに関連する国内の動向

(1) 政府の審議会の提言等

不動産 EDI については、不動産投資の分野において、その整備の必要性が述べられている例がみられる。具体的には、不動産投資市場の成長戦略としての不動産投資市場の透明性向上のために不動産 EDI の整備が必要であることが、国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月）において述べられている。

この最終報告においては、不動産鑑定評価の透明性向上のために「不動産投資 DCF 基準（仮称）」の策定が必要であるとし、その上で、「不動産 DCF 基準（仮称）」に基づき、不動産鑑定評価のためのデータの電子的交換に関する標準データコードを制定することを検討すべき」とし、併せて、「各種ソフト提供各社と連携し、不動産関連データの標準化の促進を図ることを検討すべき」としている。

ここでいう「不動産 DCF 基準（仮称）」は、不動産鑑定評価基準の一部改正（平成19年4月2日）により具体化した。平成19年7月1日より施行された同改正では、不動産鑑定士によりばらつきのあった DCF 法の収益費用項目の統一と項目の定義の明確化がなされた。（DCF 法の費用収益項目については、資料編 p. 88「不動産鑑定評価における DCF 法の費用収益項目」を参照。）

また、前述の不動産投資市場検討小委員会の最終報告においては、不動産投資市場の透明性の向上のために、不動産鑑定士が市場動向を的確に捉えた鑑定評価を実施できるよう、「不動産投資 DCF 基準（仮称）」に基づくデータコード等の一定の事項の提出を不動産鑑定士に求め、それらをデータベース化する」ことも提案されている。現在、国土交通省では、不動産鑑定評価に係るデータに加えて、さらに、アンケート調査結果による不動産管理に係るデータ（賃料、維持管理費等）、取引価格情報・地価公示情報を含んだ不動産市場データベースの構築に向けた検討が進められている。（不動産市場データベースの構築については、資料編 p. 89「不動産市場データベースについて」を参照。）

不動産投資以外の分野についても、国土交通省が事務局をつとめた、企業不動産の合理的所有・利用に関する研究会（CRE 研究会）の報告書（平成19年3月）において、不動産マネジメントに不可欠な情報システム構築のための基盤整備として、「不動産情報のシームレスな情報交換を可能とする『不動産 EDI』の整備の促進を図る」ことが提言されている。

なお、この CRE 研究会の提言の背景には、会計基準の時価会計化の動きがある。つまり、会計基準の時価会計化が進展するに伴い、企業不動産についても、不動産投資市場と同様の評価手法の導入が求められてくることが考えられるため、CRE で用いられる不動産データコードも、不動産投資市場で用いられるものと同じものが用いられることが望ましいことから、CRE、不動産投資市場間のシームレスな情報交換を可能とする環境の構築が必要とされている。

(2) 学術分野の動向

学術分野においても、不動産 ID・EDI に関して、その必要性の指摘や様々な提案がなされている。

不動産 EDI に関しては、直接に EDI という語を用いているものは少ないが、不動産投資市場のインフラとして、情報流通基準の統一の必要性を指摘するもの^{*4}や、不動産情報開示システム的前提として、不動産のデータコードを統一し、業種・業界の枠を越えて不動産情報をやり取りする仕組みの必要性を指摘するもの^{*5}などがある。また、住宅関連情報の整備と消費者保護という視点から、情報流通のための統一コードの策定の必要性も指摘されている^{*6}。

不動産 ID に関しては、不動産流通のための不動産情報の標準書式を検討する上で重要となる不動産物件の同定のために、空間 ID を付すことの具体的提案もなされている^{*7}。また、不動産を流通させるための手段として、物件を特定するコードの必要性の指摘もなされている^{*8}。

このように、学術分野においても、不動産 ID・EDI という語は直接には用いていないものの、不動産情報のデータコードの整備や、不動産物件を同定するための仕組みの必要性についての多くの指摘がなされている。

*4 清水(2007a).

*5 八田(2007).

*6 清水(2007b).

*7 浅見・有川・大目(2007).

*8 電子不動産市場研究会(2006).

2-4 不動産 ID・EDI 整備の意義・効果等

本節においては、2-3 で触れた政府の審議会等の提言や学術分野の研究等を踏まえて、不動産 ID・EDI 整備の意義・効果等を整理する。(不動産 ID・EDI の効果のイメージについては、資料編 pp. 90~93「不動産関係事業者間でやりとりされる情報のイメージ」等を参照。)

不動産 ID・EDI の意義・効果等については、不動産に関連する各分野ごとに異なる面もあることから、①不動産投資分野、②企業の所有する不動産管理の分野、③住宅などの流通(仲介)分野、④行政分野、に分けて整理を行うとともに、最後に、不動産市場全体からの意義・効果等について整理を行う。

(1) 不動産投資分野

不動産投資における投資判断には、不動産の収益や費用に関する情報が重要であり、個別の物件の情報を比較することで投資価値を定めることとなる。

投資家から見た場合、現在でも J-REIT に関する情報は、標準化された情報項目が示されているが、その内容は各企業の会計方針により直接比較可能な状態ではない。証券化不動産の鑑定評価基準では DCF 法の統一的な収益費用項目が示されており、会計上の対応関係もまとめられているが、各企業の会計方針により異なる部分は残されている。不動産 EDI の整備により情報項目の標準化において定義内容を統一された情報が開示され、個別の公開情報が相互に比較可能となることで、投資判断支援等に関連して発生するデータ分析や内容のチェックにまつわる投資家側のコストが低減できるとともに、投資家保護にも資すると考えられる。

また、投資対象不動産に関しては、不動産管理に関して、PM 業者、AM 業者、信託銀行等多くの関係者が、不動産管理に必要な情報を入力し、他の関係者に報告等を行っている。現在、関係者が共通の不動産総合管理のアプリケーションを使用することで、関係者間の情報交換を円滑に行っている例があるものの、そうでない場合には、情報が標準化されておらず、その都度データの再入力、変換等が必要となりコスト増を招いている場合がある。さらに、不動産投資分野で活用されている業務用ソフトとしては PM 業務向けソフト、複数の物件管理向けのソフト、物件の収益性算定ソフト等、機能ごとに複数のソフトが活用されている場合がある。ソフト間で容易に交換可能なデータ形式での物件情報の入出力が既に一部のソフト間で実現しているが、そうでない場合には、その都度、データ変換等が必要となりコスト増を招いている。不動産 EDI の整備により、これらのデータ変換等が不要となり、不動産管理の効率化につながることを期待できる。

また、不動産投資においては、不動産の履歴情報が重要であるが、現在は、不動産の管理に関する情報項目やその内容が統一されていないために、物件の取引時に、過去の履歴情報が引き継がれない可能性がある。不動産 EDI の整備により、取引時に所有者間で設備の工事や更新の内容、可能であればレントロールに関する履歴情報をも引き継ぐことで、時間軸の中で履歴のデータが整備されていくことが可能となることを期待で

きる。さらに、このような履歴情報が投資家に的確に開示されることとなれば、投資家の投資判断にも資するとともに、不動産の適切な管理を促す効果も期待できる。

さらに、不動産 EDI の効果としては、不動産 EDI の整備により投資不動産に関する情報の標準化が進み、加えて、標準化された情報が公表・公開又は、一定の者に集積することにより、不動産投資インデックスの整備の促進に資することが期待できる。

また、不動産 ID の整備は、リピートセールスインデックスの作成にもつながり、不動産投資の新たな判断指標を提供することも期待できる。ただし、この前提としては、不動産の取引価格に関する情報が公表・公開又は、一定の者に集積することで、不動産 ID により識別・同定された物件の取引価格のデータを蓄積できることが必要である。

(2) 企業の所有する不動産管理の分野

企業の所有する不動産の管理については、企業内部において、購入、売却、維持・修繕ごとに担当部署が異なり、それぞれの部署ごとに情報を保持している例や、支店や事業部門ごとに情報を保持している例がある。このような例では、部署・部門等ごとに不動産情報の項目の定義等が異なり、全社的な不動産情報の集約化が困難となっている場合がある。

また、不動産管理のアウトソーシング先と企業内部での不動産情報の項目の定義等が異なるために、データの再入力が必要が生じたり、データの有効活用が進まないということもある。さらに、アウトソーシング先との間でのデータ交換が円滑に取り組まれている場合であっても、不動産を管理している事業部門や支店ごとにアウトソーシング先が異なるために、全社的に不動産情報を把握する際には、やはりデータの再入力が必要が生じるなどのケースもある。

不動産 EDI の整備は、企業の所有する不動産の管理に関して、自社内で情報交換ができるだけでなく、グループ内、さらには必要に応じてアウトソーシング先とも効率的に電子データの交換が可能となるとともに、不動産の運営管理から物件ごとの収支内容、資産評価などの不動産情報についても履歴情報が参照可能とすることで、企業が所有する不動産の戦略的な活用にも資することが期待できる。

さらに、前述(2-3(1))のように、今後、会計基準の時価会計化が進展するに伴い、企業不動産についても、証券化等不動産投資市場と同様の評価手法の導入が求められることが考えられる。この場合、CRE と不動産投資市場との間で共通の不動産 EDI が整備されることにより、CRE、不動産投資市場間のシームレスな情報交換を可能とする環境が構築されることも期待できる。

なお、以上は、企業内部における不動産情報の扱いという面からの意義・効果であり、企業の所有する不動産情報を公表・公開することを前提とするものではない。

不動産 ID については、企業が自ら所有する不動産の管理のためには、企業内部のみで通用するコード等があれば足りるともいえる。ただ、企業が、全国に多数の不動産を所有し、かつ、不動産の売却・購入等が頻繁に行われるような場合には、統一的な不動産 ID の存在(例えば、位置情報を含む不動産 ID である場合)が、企業における不動産管理にも資することも想定される。

なお、こうした不動産 ID・EDI 整備の効果は、信託銀行における信託財産の管理や、

国・地方公共団体等が所有する公的不動産の管理においても、同様に期待されるものである。

(3) 住宅などの流通（仲介）分野

住宅などの不動産物件の流通（仲介）分野において、物件の情報は、情報誌、新聞・雑誌・チラシ等の紙媒体、テレビ・ラジオ等の既存の媒体や、近年に普及したインターネットにおいて、多くの情報が流通しており、これらの情報を取り扱う不動産情報産業も発達している。また、不動産業者間では、宅地建物取引業法に基づく指定流通機構であるレインズが整備されている。

このように既に多くの情報が公表・公開されている不動産の流通分野に関して、情報の受け手である消費者側からは、次のような問題が存在する。このような多様な媒体で提供されている物件情報の情報項目の内容は、必ずしも統一されておらず、例えば、建物の面積といった場合でも内法面積であったり壁心面積であったり、同じ賃料といっても共益費を含んでいたりいなかったりするように同じ言葉でも意味が異なる場合が多く、賃貸の際の賃料についても賃料といたり家賃といたり同じ内容の言葉が複数ある場合もある。このため、不動産物件の情報を受け取る側にとっては、共通の指標によって物件を比較することが困難となっている。不動産 EDI の整備は、このような課題の解決に資するものであり、情報の受け手である消費者の保護につながると考えられる。

一方、情報を提供する側の仲介業者は、現在は、不動産情報サイト運営企業ごとに情報項目やその内容が異なるために、各企業に物件情報を登録するたびにデータを入力し直すケースがある。また、そのような作業の結果、入力時に誤りが生じることもあり、不動産情報サイト運営企業等の不動産流通に関わる情報処理企業にとっても、登録された情報内容の確認が必要となっている。不動産 EDI の整備は、仲介業者におけるデータ入力の手間を低減するとともに、情報の精度や正確性の向上を通じて、不動産情報サイト運営企業等におけるデータ確認作業等の低減にもつながると考えられる。

また、不動産 ID の整備は、数多く流通する物件の情報の重複を除外することが容易になり、不動産情報を扱う事業者が物件の同定に要しているコストを低減するとともに、提供される情報の信頼性を高め、ひいては、消費者保護にも資すると考えられる。

以上のことを通して、不動産 ID・EDI の整備は、不動産の円滑な流通の促進に大きく貢献すると考えられる。また、円滑な流通の促進を通じて、長期優良住宅（200年住宅）の普及などにも資することが期待できる。

(4) 行政分野

不動産 ID・EDI の整備は、物件の識別・同定や、情報項目の統一をもたらし、その結果、不動産情報の定量的な分析を可能とする。このため、不動産 ID・EDI の整備は、行政分野における定量的な分析を可能とし、都市政策や住宅政策の分野において、客観的な政策判断を行うことに資すると考えられる。また、近年特に必要性が高まっている政策評価においても、客観的な評価を可能とする面がある。さらには、これらを通じて、行政コストの低減も期待できる。

なお、不動産 ID に関しては、固定資産税業務や不動産登記事務において、物件を識

別するコードが整備されている。しかし、これらは、それぞれの分野において独自に整備されているものであり、また、その活用は、それぞれの分野に限定されている。

また、現在、国土交通省においては、不動産市場の透明性の向上、不動産投資市場の健全な発展を目的として、従来から取り組んでいる不動産の取引価格データの公表に加え、オフィス・マンション等の賃料・維持管理費などの不動産管理に係るデータも組み込み、広く国民に加工データを提供する不動産市場データベースの構築に取り組んでいるところである。不動産 ID・EDI の整備は、データの収集・加工を容易にすることを通じて、不動産市場データベースの構築にも資することが期待できる。

(5) 不動産市場全体について^{*9}

不動産市場の各分野における不動産 ID・EDI の意義・効果等は、(1) から (4) までに述べたところであるが、ここでは、他の市場とは異なる不動産投資市場の特性という視点から、不動産 ID・EDI の意義・効果を整理する。

不動産市場の特性としては、同質の財が存在しないということがあり、そのような財では、財の特性が非常に重要な意味を持つ。しかし、不動産の場合には、多岐にわたる不動産の特性情報を、個人で全て正確に把握することは困難である。また、不動産の特性は、使っているうちに特性情報を蓄積していくということがある。ところが、不動産を取引しようというときには、売り手は取引を不利にしていまいかねない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、需要側と供給側には、特性情報についての非対称性があるとしばしば言われている。また、不動産は高価な財であり、通常、個人が何度も取引を経験できるというものでもなく、そのため消費者保護ということが、なおさら重要になる。

このような問題に対して、不動産情報を整備し、提供していくことが必要となる。不動産情報を整備し、提供していく際には、不動産 EDI の整備は、不動産情報の各種項目の標準化により、特性情報の蓄積に資するとともに、情報の比較可能性を高め、情報の非対称性の解消にも資すると考えられる。

また、地番や住居表示は不動産と1対1で対応していないため、不動産を特定するためには不動産 ID が必要となり、不動産 ID の整備は、流通する多くの物件の情報の重複を除外するために有用であるとともに、ひいては、消費者保護にも資すると考えられる。

また、同質の財が存在せず、財の特性が重要な意味を持つことから、個別の不動産に関する情報を、信頼性の高い確度でそろえることは極めて時間、手間、費用がかかる。このため、不動産市場に流通している情報の中には、情報の精度や正確度といった質の面で問題のあるものもある。不動産に関する情報を、信頼性の高い確度でそろえる費用を当事者の負担のままにしておくと、その分だけ取引の凍結効果を生み出すか、情報が不確実であることによる市場的な損失が生まれる。

不動産 EDI の整備は、不動産情報の各種項目の標準化により、情報の精度や正確度が向上することが期待できるとともに、不動産 ID の整備による物件の重複の排除も、

*9 本節の記述は、浅見(2006)を参考とした。

情報の正確性の向上に寄与すると考えられる。

なお、不動産データ管理のコストの大きさについては、米国商務省の研究機関が、相互のデータ交換の困難性により全米で158億ドルの建築・建設・施設管理の産業の損失が生じており、うち106億ドルが所有者、運営者の負担になっているという推計値を出している^{*1}。

以上のように、不動産 ID・EDI の整備は、不動産市場全体の透明性の向上に寄与することが期待できる。

さらに、不動産 ID・EDI の整備を通じて、不動産情報の整備が促進されると、その整備された情報に付加して、企業が独自に収集する情報を加味して提供する、新たな形で不動産情報産業の構築にもつながることも期待できる。

*1 武藤 (2007).