

## 5. 不動産 ID・EDI の整備に向けた課題等

2-2の「検討の範囲」で述べたように、本調査研究の主眼は、実態把握と課題・留意点の整備にあることから、3章及び4章での現状の整理を踏まえて、本章では、不動産 ID・EDI 整備に向けた課題と留意点を整理する。また、具体的な整備手法等は、本調査研究の検討範囲外であるが、示唆として得られたことについては、留意点の整理の中で例示として記述している。

### 5-1 不動産 ID・EDI の整備に向けた検討体制の構築

#### (1) 関係者の集まる検討体制の構築

不動産 EDI 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て、当該情報を電子的に交換するものであることから、不動産 EDI 整備の仕組みは、これらの情報を実際に取り扱う事業者等が利用しやすいものとする必要があり、その具体的内容は、関係する事業者の協議や調整により定められることが望ましい。そのためには、まず、関係する事業者を中心とした検討の場を設ける必要がある。

また、現実的に運用可能な不動産 EDI を整備促進していくためには、不動産情報に対するニーズが異なる分野や業種等ごとに、それぞれのニーズに適した不動産 EDI を整備する必要がある。このため、不動産 EDI の検討についても、分野や業種ごとに体制を構築していくことが望ましいと考えられる。

その際は、既に、不動産 EDI の整備へのニーズが高く、かつ、不動産 EDI を整備する環境が整っている分野・業種から先導的に取り組むことが適当と考えられる。その具体的な分野としては、不動産情報の交換が現在も相当程度行われており、ヒアリングにおいてもニーズの高さが明らかとなっており、また、不動産情報の電子化も一定程度進んでいる不動産投資分野が想定される。

ただし、分野・業種ごとに検討を進めるとしても、その内容は、できる限り共通化することが望ましいことから、不動産 EDI 全体の整備について検討を進める体制も必要と考えられる。

また、不動産 ID は、不動産 EDI の整備が進み、不動産に関する情報の交換、流通が進む場合において、より必要性が高まる面があることから、不動産 EDI についての検討の場において、不動産 ID についても併せて検討を行うことが適当と考えられる。

#### (2) 不動産 ID・EDI 整備の必要性についての理解の促進

不動産 ID・EDI についての検討は始まったばかりであり、現状では、不動産情報を取り扱う事業者などの関係者にも十分には認知されていない状況である。今後、

(1) で述べた検討の場に、より多くの関係者が参加してもらうためにも、関係する事業者などの理解の促進を図っていくための活動を、当面は行政が中心となり進めていくことが必要である。

### (3) 行政の役割

(1) で述べたように、不動産 ID・EDI 整備の具体的内容は、関係する事業者により検討することが望ましい。しかし、現在のところ、業界団体などにおいて、不動産 ID・EDI の整備に向けた検討を進めようという動きは見られない。このため、行政においては、関係する事業者が検討を行う場の設定や、モデル的な事業の実施等を行い、事業者による具体的な検討が進むよう、側面から支援することが望ましい。

また、(2) で述べたような関係者の理解の促進や、(4) で述べる国内外の情報収集・調査についても、行政が中心となって進めていくことが望ましい。

### (4) 更なる情報収集・調査

今年度は英米を中心とした国外における不動産 ID・EDI についての取組の状況、及び国内の不動産関連業種等における不動産情報の整備の状況について幅広く調査を行い、国外における不動産 ID・EDI についての取組の実態、及び国内の不動産関連業種等における不動産情報の整備の実態について整理を行ったが、時間等の制約もあり十分に調査できなかった点もあった。また、不動産 ID・EDI を実際に整備するために特に参考となる有用な事例については、さらに詳細な情報収集・調査が必要である。

具体的には、次のような点について更なる調査等が必要と思われる。

- ①国外の取り組み事例における効果と費用、運用体制の実態等
- ②国外の不動産 EDI の取り組みにおける会計基準との関係
- ③国外の不動産 ID (行政の業務執行のための英国の NLPG の取り組み) の、民間の不動産取引への活用可能性

## 5-2 具体的な検討を進めるに当たっての留意点

### (1) 不動産情報の電子化の推進

不動産情報は地図や図面等の電子化が困難な情報も多いことから、不動産業界については未だに紙ベースの情報管理が多く、情報の電子化が進んでいないものも多い。不動産 ID・EDI の整備促進を行うためには、不動産情報を整備し、電子化を促進することが重要である。

### (2) 先進的な取組などの活用

我が国においても不動産情報サイト、不動産証券化業界等においては、不動産情報の電子データの交換が業界のニーズに合わせある程度進んでおり、そのためのノウハウも蓄積されてきている。このような業界における先進的な取組については、その取組を阻害することなく、また、できる限り活用していくことが望ましい。

また、不動産 ID については、企業や業種を超えて共通の ID を使用している例は現在のところ見あたらないものの、不動産 ID を新たに整備する際のコストも考慮して、既存のコード等を活用することを検討することも必要である。

例えば、不動産 ID について、各事業者等で利用している物件を特定するコードを使用しつつ、新たな統一的な ID を併用することなども考えられる。また、既に存在している不動産登記の地番・家屋番号や、住居表示等を不動産 ID として活用することも考えられる。

更には、建築確認、住宅性能評価、CASBEE（建築物総合環境性能評価システム）、運用時のデータ等の既存の仕組みの中で整備されているデータを不動産 ID の整備に活用することや、それらを不動産 EDI の整備により結びつけるということも考えられる。

### (3) 国際的な不動産情報の標準化の動きへの対応

不動産投資については国境を越えて多額の投資が行われており、我が国に対しても海外から多額の不動産投資が行われている。

また、これまで東京証券取引所は、鑑定評価方法が定まっていないこと等、環境不備を理由に、J-REIT の海外不動産への投資を規制していたが「海外不動産鑑定評価ガイドライン」が発表され、海外不動産の鑑定評価方法が示されたことから東京証券取引所は、J-REIT の海外不動産投資を解禁とする見込みであり、海外不動産に対する投資は今後増加することが見込まれる。また、オーストラリア LPT など海外の REIT に、日本の物件が組み入れられる例も出てきている。こうしたことから、不動産情報の交換も国内事業者の間だけでなく、海外の事業者と不動産情報を交換する機会も増えるものと考えられる。

このため OSCRE の活動等の海外における不動産 EDI の動向にも留意する必要がある。

なお、海外の不動産 ID・EDI を検討する際には、それぞれの国の不動産市場、取引制度等の実情を十分考慮して考える必要がある。

#### (4) 正確な不動産情報の整備

不動産 ID・EDI を整備促進するためには、正確な不動産情報が整備されることが重要であり、不正確な情報、あるいは更新されていない情報は、情報としての価値が下がり、不動産情報等の二次利用者等の利用も減少し、結果として意味のないものとなる可能性がある。このため、不動産 ID・EDI の整備にあたっては情報の正確性を担保する仕組みが重要である。

ただ、次の(5)とも関係するが、正確な情報の整備にはコストがかかることから、一つの方法として、情報がどの程度正確であるのかを分かるようにすることも考えられる。また、情報の正確性と関連して、その情報に対して誰が責任を持っているかということも重要である。さらに、情報が誰に対してどの程度公開・公表されるかにより、求められる正確性が異なることも想定される。このため、情報の正確性を担保する仕組みの検討にあたっては、これらのことについても、併せて検討していくことが必要と考えられる。

特に不動産 ID については、基本的情報として開示・流通すると思われるので、ID の認証方法等、その正確性を担保するとともに、個人情報保護についても留意する必要がある。

また、情報の正確性の担保のためには、不動産に関する用語や言葉の統一も重要である。用語等の統一は項目の定義や活用意義などの精査にもつながり、正確な情報の把握に資するとともに、(1)で述べた不動産情報の電子化の前提としても重要である。このため、不動産 ID・EDI 整備にあたっては、用語や言葉の統一についても検討する必要がある。

#### (5) 不動産 ID・EDI の整備のためのコストやインセンティブ

不動産 ID・EDI を整備促進するためには、情報の一次利用者、二次利用者等の双方にインセンティブがある必要がある。不動産 ID・EDI の整備によるメリットが二次利用者等にとっては大きいですが、一次利用者には小さいような場合は、二次利用者のメリットを一次利用者に移転し、一次利用者のインセンティブを高めるような仕組みを検討する必要がある。

不動産 ID・EDI を整備するためには、不動産 ID・EDI 導入に伴う既存システムの変更等のイニシャル・コスト、および運用のためのランニング・コストが必要であるが、不動産 ID・EDI を促進するためには、これらの費用のできる限り押さえるとともに、これらを上回る効果（パフォーマンス）が必要である。不動産 EDI

の整備促進によるトータルでのコスト・パフォーマンスの向上が前提となる他、情報の一次利用者および二次利用者等双方のコスト・パフォーマンスが向上するよう留意する必要がある。

また、膨大な不動産情報を全て整備するためには膨大なコストが必要となるため、必要な項目から丁寧に整備していくなど、コスト・パフォーマンスが高く、現実的な整備方法を検討することが重要である。

なお、不動産 ID・EDI の整備促進によるコストの削減効果を検討する場合には、単にコストの付け替えが起こっているだけの可能性もあるので不動産 ID・EDI の整備の関係者だけでなく、社会全体のコストについても検討する必要がある。

特に、不動産 ID の整備にあたっては、(2) で述べたように、その役割、地番、住居表示、家屋番号等との関連、整備に係るコスト等について十分検討し、できるだけ新たなコストが発生しないように既存の地番、住居表示、家屋番号等の活用も視野に入れて検討する必要がある。

## (6) 会計基準との関係

不動産 EDI の整備が進めば、不動産情報の書式や各項目の定義等が統一化することが期待できるが、各項目の数値等の正確な内容は、その算定の基となる会計基準に基づいていることから、会計基準との対応関係や、会計基準の項目との整合についても、留意する必要がある。

## (7) 不動産情報の開示

＝－ 1 で述べたように、不動産に関する情報の公表・公開に関する検討は、本調査研究の対象としないが、不動産 ID・EDI の整備は、不動産情報の公表・公開と密接な関係があり、また、(4) で述べたように、情報の正確性と不動産情報の公表・公開も関連があることから、不動産 ID・EDI の整備に当たっては、不動産情報の公表・公開の動向にも留意する必要がある。

【参考文献】

浅見泰司(2006)「不動産情報整備の意義」『日本不動産学会誌』第19巻第4号, 2006年4月, 10-15頁.

浅見泰司・有川正俊・大目晃弘(2007)「不動産情報の標準化:空間IDと標準書式」『日本不動産学会学術講演会梗概集』No.23, 2007年, 151-156頁.

浅見泰司・板谷敏正・川口有一郎・清水千弘(2007)「座談会:不動産をめぐる『情報』について」『人と国土21』2007年5月, 19-32頁.

板谷敏正・高橋秀樹「ASPを活用した不動産管理業務支援ツールの開発」『日本建築学会技術報告集』No.24, 2006年12月, 411-415頁.

清水千弘(2007a)「拡大する不動産投資市場:インデックス整備急げ(経済教室)」『日本経済新聞』2007年6月13日, 31頁.

清水千弘(2007b)「住宅関連情報の整備と消費者保護」『季報住宅金融』No.2, 2007年夏, 18-27頁.

清水千弘・河端瑞貴(2007)「海外の不動産情報標準化の状況」浅見泰司(編)『空間可変性に対応した次世代型不動産情報標準化(科学研究費補助金(基礎研究(C)研究報告書)』(東京大学空間情報科学研究センター), 38-58頁.

電子不動産市場研究会(2006)『電子不動産市場研究フォーラム報告書』2006年12月.

八田達夫(2007)「不動産情報開示システムの構築を」『季刊住宅土地経済』No.66, 2007年秋号, 1頁.

武藤祥郎(2007)「海外の土地情報について」『人と国土21』2007年5月, 39-42頁.