

第2章「検討の背景」 関連資料

不動産鑑定評価におけるDCF法の費用収益項目

DCF法の位置づけ

- 投資法人法、資産流動化法に基づく不動産鑑定評価については、不動産鑑定評価基準等においてDCF法により求められた試算価格を標準とすることとされている。
- それ以外の投資不動産についても、投資の世界における一般的な鑑定評価手法であることや、投資家への説明責任を果たすという側面から、DCF法が一般的に用いられていると考えられる。

不動産鑑定評価におけるDCF法の統一基準策定

- 不動産鑑定評価の相互比較を容易にし、その信頼性の向上を図るため、収支項目の統一等、投資不動産に対するDCF法の運用に関する統一かつ精緻な基準として、証券化対象不動産鑑定評価基準が策定された。(平成19年7月施行)

情報項目の標準化・電子化の状況

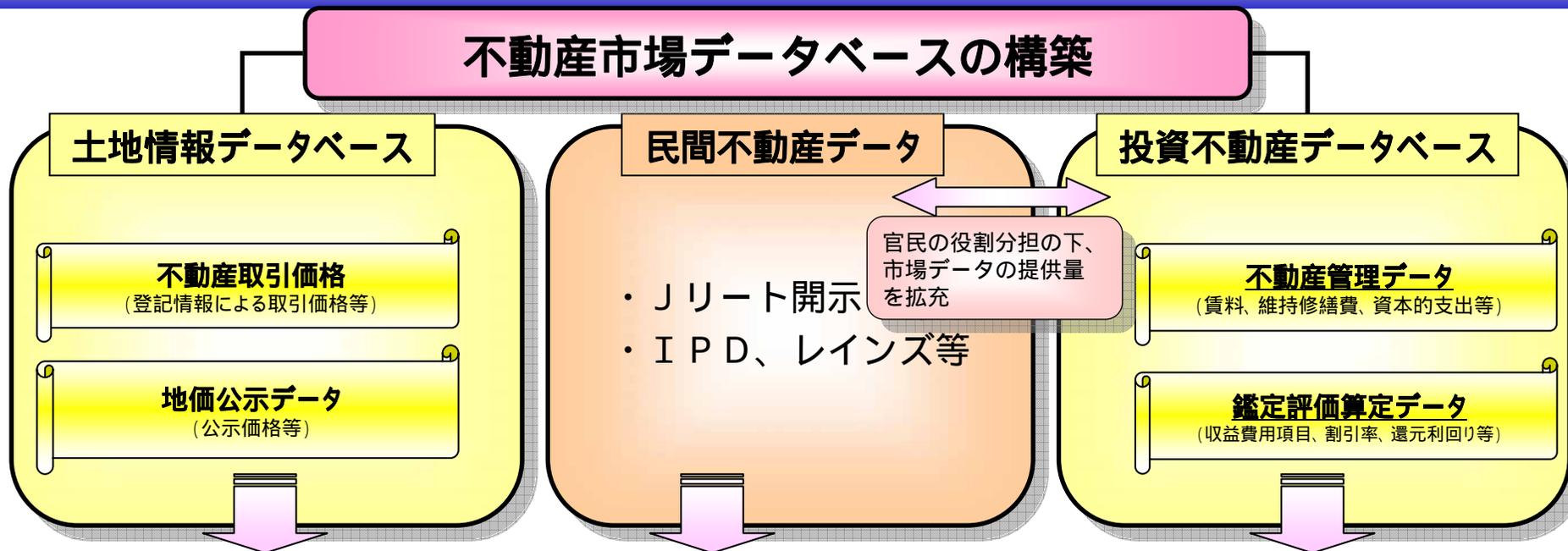
- 証券化対象不動産鑑定評価基準に基づく、不動産鑑定評価のためのデータの電子的交換に関する標準データコードは、現時点では制定されていない。

不動産鑑定評価におけるDCF法の費用収益項目

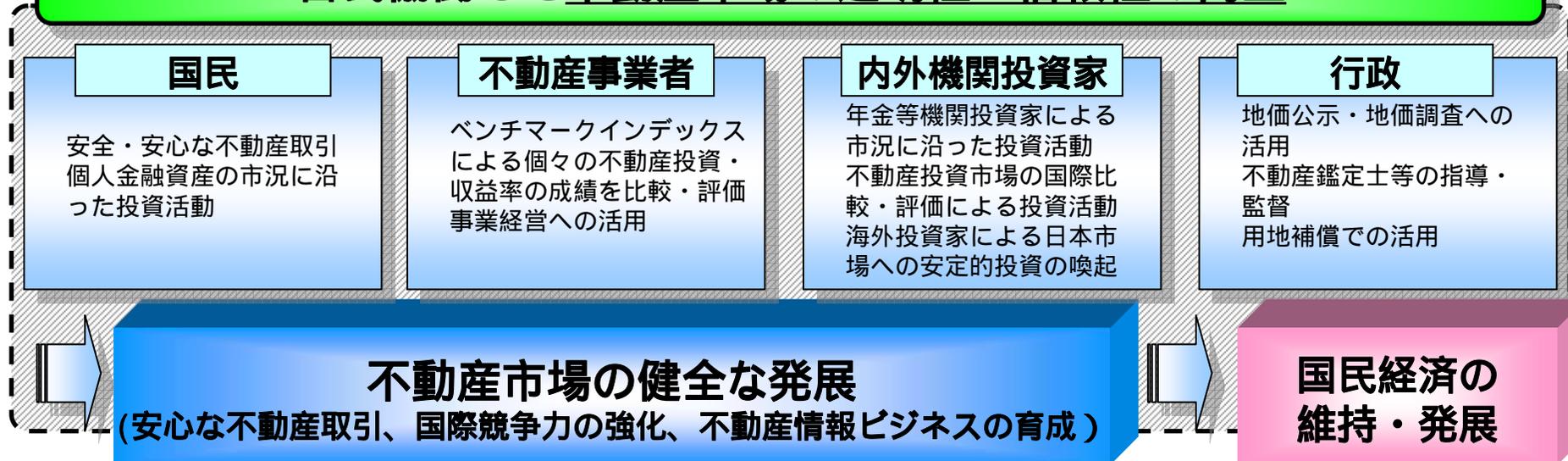
運 営 収 益	(a) 貸室賃料収入	
	(b) 共益費収入	
	(c) (共益費込み貸室賃料収入) [(a)+(b)]	
	(d) 水道光熱費収入	
	(e) 駐車場収入	
	(f) その他収入	
	潜在総収益 [(c)+(d)+(e)+(f)]	
	(g) 空室等損失	
(h) 貸倒れ損失		
運営収益 [-(g)-(h)]		
運 営 費 用	(i) 維持管理費	
	(j) 水道光熱費	
	(k) 修繕費	
	(l) プロパティマネジメントフィー	
	(m) テナント募集費用等	
	(n) 公租公課	土地
		建物
		償却資産
(o) 損害保険料		
(p) その他費用		
運営費用 [(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)]		
運営純収益 [-]		
	(q) 一時金の運用益	
	(r) 資本的支出	
純収益 [+(q)-(r)]		

不動産市場データベースについて

不動産市場データベースの構築

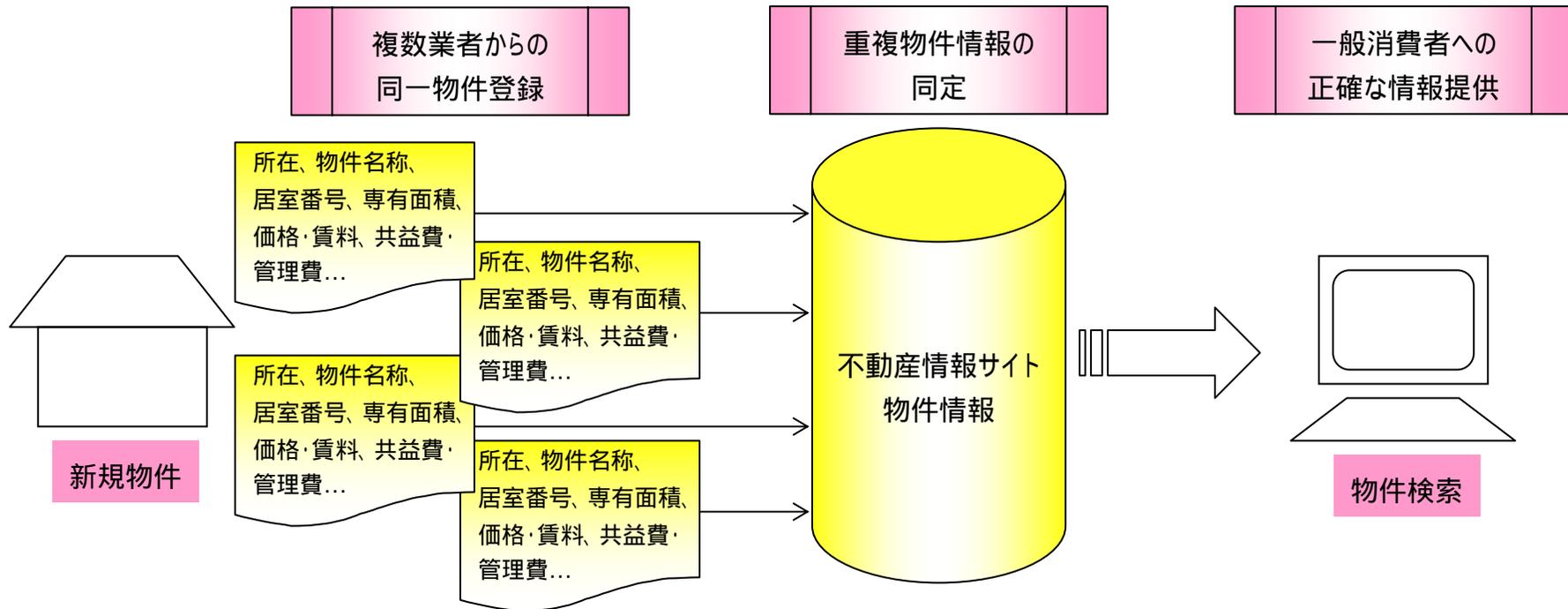


官民協働による不動産市場の透明性・信頼性の向上



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

住宅などの流通(仲介)分野において、複数の宅建業者から情報会社に同一の物件情報が提供される場面



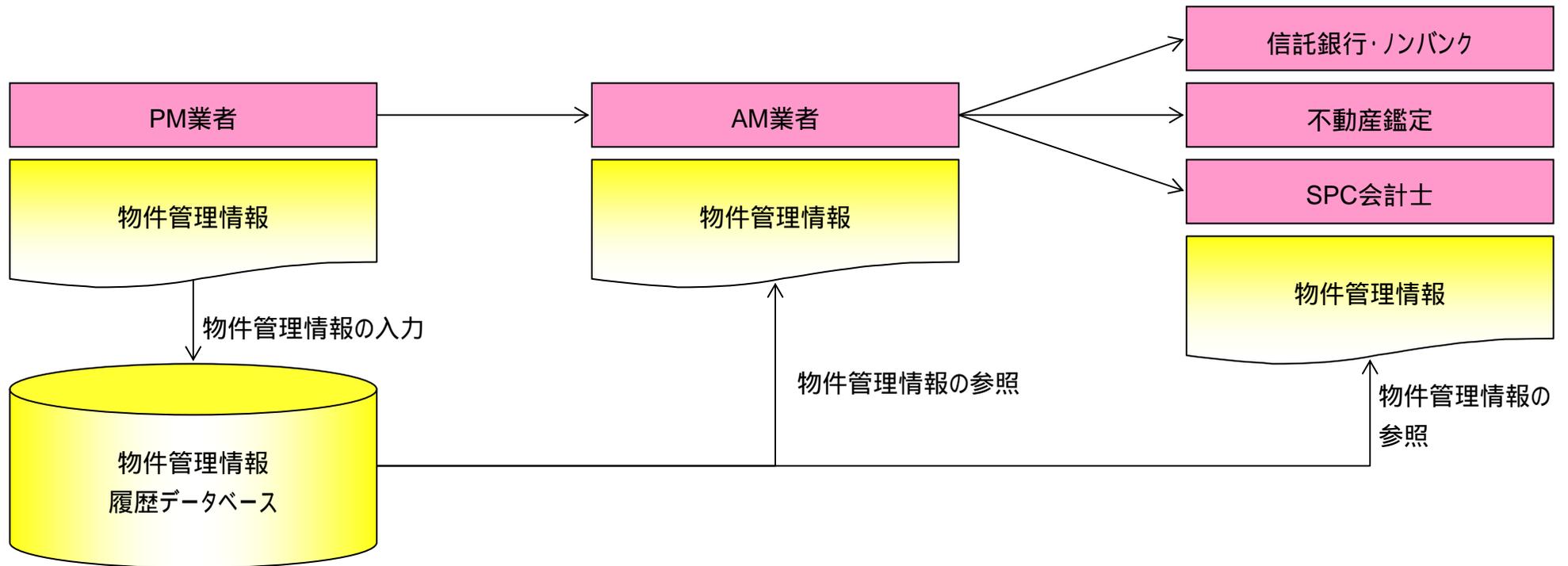
- 住宅などの仲介情報を提供する不動産情報サイトにおいて、物件を特定する単位は、仲介業者から登録された物件単位
- 不動産情報サイトによっては同一物件が複数表示される例や、登録業者によって価格・賃料、面積等が異なる場合あり
- 物件の同定作業は「所在」「物件名称」「専有面積」等に基づくも、登録業者に対する個別の確認が必要

【不動産IDの効用】

- 同一物件に対して共通の不動産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
.....不動産の同定に係るコスト削減
 - 正確な情報提供が可能となる
.....一般消費者の保護

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

不動産投資分野において、不動産運営・管理に関する情報を交換する場面



- 92 -

物件管理情報の取扱い

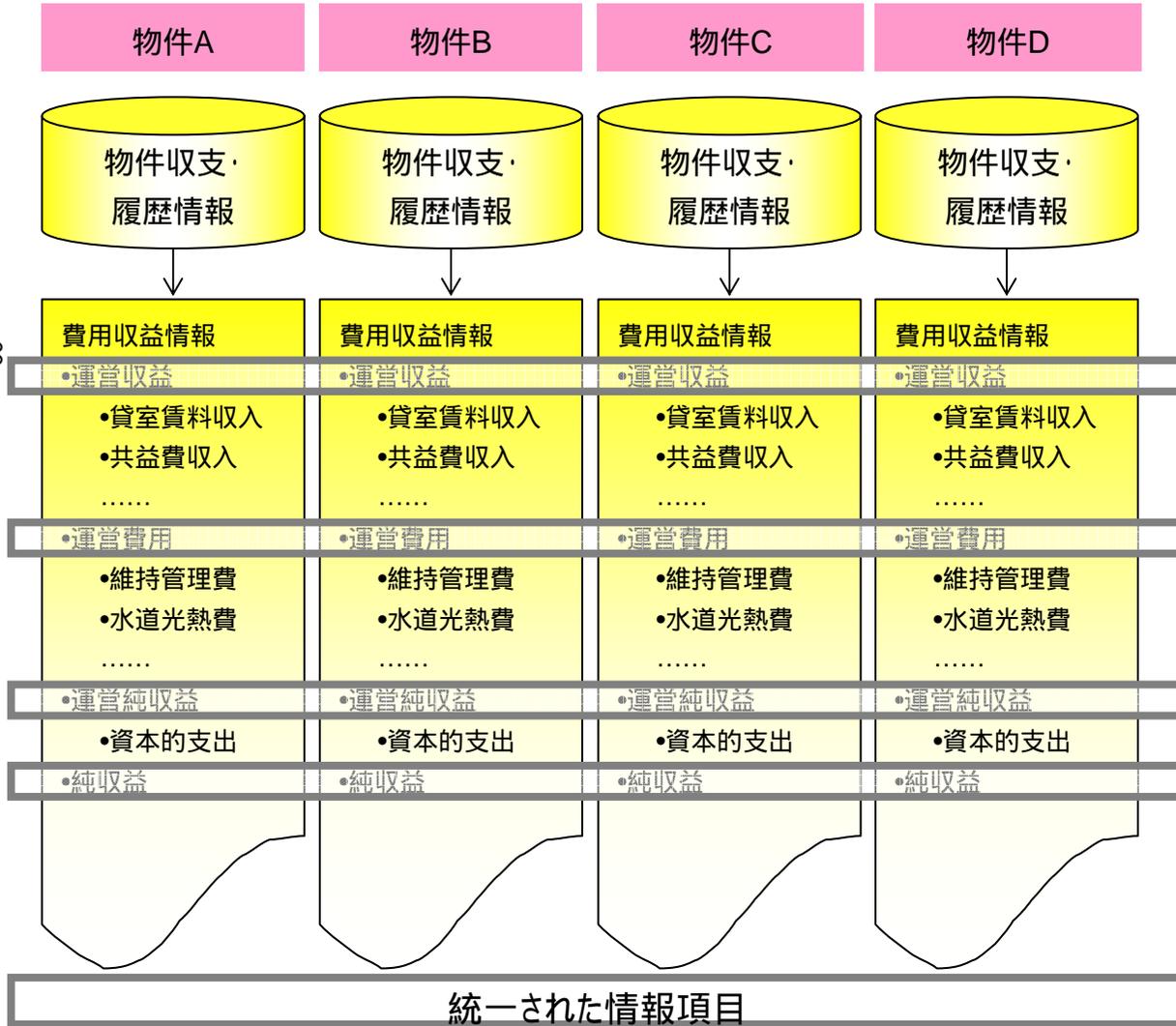
- 資料内容と物件現況の突合せによる再確認
- 受取り資料の自社様式での再入力

【不動産EDI整備の効用】

- 再確認・再入力といった作業の軽減
.....情報整備コストの削減
- 関係業者間で交換・共有
.....コスト削減効果が関連企業に波及
- 情報の一元化による正確性確保、リアルタイム処理
.....業務の効率化

投資家側からみた不動産EDI導入の効果のイメージ

不動産投資分野において、複数の物件の費用収益項目等の情報を比較する場面



投資家が物件情報の分析に入る前の作業

- 物件の費用収益項目等の情報入手時に、項目ごとの定義、内容の正確性・妥当性を再確認
- 自社独自の様式に合わせて、入手資料を加工・再入力

【不動産EDI整備の効用】

- 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
.....入手データの比較・分析が容易に
- 再確認・再入力といった作業の軽減
.....情報整備コストの削減
- 関係業者間で共通の専用ソフトを利用
.....コスト削減効果が関連企業に波及

第3章「国外における
不動産ID・EDI整備の状況」
関連資料

調査対象組織

団体名	活動拠点	主な特徴
OSCRE (Open Standards Consortium for Real Estate)	米国・英国	不動産EDIの整備・促進を推進する組織
MISMO (Mortgage Industry Standards Maintenance Organization)	米国	モーゲージ分野の不動産EDIの整備・促進を推進する組織
OGC (Open Geospatial Consortium)	米国	GIS分野の不動産EDIの整備・促進を推進する組織
NCREIF (The National Council of Real Estate Investment Fiduciaries)	米国	不動産投資受託者協議会 不動産投資分野の不動産EDIの整備・促進を推進する組織 不動産インデックスの作成・公表を行う
RETS (Real Estate Transaction Standard)	米国	不動産取引標準 不動産取引分野の不動産EDIの整備・促進を推進する組織 全米リアルター協会等が中心となってスタート
AI (Appraisal Institute)	米国	米国不動産鑑定協会 不動産鑑定分野の不動産EDIの整備・促進を推進する組織 鑑定人資格の授与・訓練やThe Appraisal Journal誌の発行を行う
ARGUS	米国	不動産評価、不動産投資分析等の機能を搭載した「不動産分析汎用ソフトウェア」の開発と販売を実施 NCREIFでもARGUSソフトウェアを採用
NLPG (The National Land & Property Gazetteer)	英国	不動産IDを導入し、自治体業務の効率化を推進する英国の公的組織 英国を拠点とするPISCESは不動産IDについてNLPGと情報交換を行っている。

OSCREにおける標準データコード

大分類

Code List Name
Special Use Type
Contact Type
Property Amenity
Listing Status
Lease Type
Property Sub Type
Payment Frequency
Space Type
Sale Or Lease
Construction Class
Construction Status
Tenant Occupation Basis
Parking Type
Building Class
Heat Type
Power Phase
Sale Type
Sprinkler Type
Property Type

- CIE(Commercial Information Exchange)ワークグループにおいて作成された標準データコードの一部

大分類"Property Amenity"の細分類

Property Amenity	10	A/C
Property Amenity	20	Air lines
Property Amenity	30	Buss Ducts
Property Amenity	40	Commuter rail
Property Amenity	50	Cooler
Property Amenity	60	Empowerment zone
Property Amenity	70	Floor drains
Property Amenity	80	Process gas
Property Amenity	90	Raised floor
Property Amenity	100	Skylights
Property Amenity	110	Fenced lot
Property Amenity	120	Metal halide
Property Amenity	130	SCIF
Property Amenity	140	AirConditioner
Property Amenity	150	Alarm
Property Amenity	160	BasketballCourt
Property Amenity	170	BusinessCenter
Property Amenity	180	CableSat
Property Amenity	190	CeilingFan
Property Amenity	200	ChildCare
Property Amenity	210	Concierge
Property Amenity	220	CoverPark
Property Amenity	230	DishWasher
Property Amenity	240	Disposal
Property Amenity	250	Dryer
Property Amenity	260	Fireplace
Property Amenity	270	FitnessCenter
Property Amenity	280	Furnished
Property Amenity	290	Garage
Property Amenity	300	Gate
Property Amenity	310	HighSpeed Internet
Property Amenity	320	LargeClosets
Property Amenity	330	Laundry
Property Amenity	340	Microwave
Property Amenity	350	NightPatrol
Property Amenity	360	Patio
Property Amenity	370	PlayGround
Property Amenity	380	Pool
Property Amenity	390	Racquetball
Property Amenity	400	Sauna
Property Amenity	410	Spa
Property Amenity	420	StorageSpace
Property Amenity	430	TennisCourt
Property Amenity	440	VolleyballCourt
Property Amenity	450	Washer/dryer in unit
Property Amenity	460	WD_Hookup
Property Amenity	470	WheelChair
Property Amenity	480	Atrium
Property Amenity	490	Balconies
Property Amenity	500	Concierge
Property Amenity	510	Courtyard
Property Amenity	520	Day care
Property Amenity	530	Dry cleaner
Property Amenity	540	High speed Internet
Property Amenity	550	Mail room
Property Amenity	560	Mixed use
Property Amenity	570	Rooftop Terrace
Property Amenity	580	Tennis courts
Property Amenity	590	Subway
Property Amenity	600	On-site management
Property Amenity	610	Food service
Property Amenity	620	Conference facility
Property Amenity	630	Jogging trail

アプレーザル・ジャーナル誌にかかる文献調査結果概要（１）

アプレーザル・ジャーナル誌のサーベイ結果

米国の不動産鑑定業界における不動産EDIの位置づけの変遷を把握するために、不動産鑑定評価における理論的・実務的な面のトップ・ジャーナルであるアプレーザル・ジャーナル誌に掲載された関連論文をサーベイした。

その結果として、以下の5つの論文が1990年代にかかる不動産EDIに関連するものとして抽出された。2001年以降については直接不動産EDIに論究したものはなかった。

[1]James Crookham “Sales Comparison Approach:Revisited”,1995,April,pp.177-181

[2]Sherwood Darington “Transmitting Reports Electronically” 1995,Oct,pp.436-439.

[3]William B. Rayburn and Dennis S.Tosh “Artificial Intelligence:The Future of Appraising” 1995,Oct,pp.429-435.

[4]Bennie D.Waller “Electronic Data Interchange and Electronic Commerce:The Future of Appraising” 1999 Oct,pp.370-374.

[5]Marvin L. Wolverton and Don Epley “National Survey of Residential Appraisers Shows SRAs Have More Earning Power” 2000,Oct,pp.395-405.

1990年代の史的展開状況

- 米国鑑定業界では、1990年代前半に、不動産EDIに着目する動きが始まった。その背景として、住宅向けモーゲージのための金融機関と鑑定業者とのデータ交換の迅速性・データ共有の促進もニーズがあったと考えられる。しかし、この段階ではまだ具体性の乏しいものであった。
- 1990年代中盤となり、Waller(1999)にみられるように、不動産EDIに対する具体的な検討が行われるようになった。
- 1990年代後半に、一部の鑑定人が活用を開始した状況が読みとれる。

アプレーザル・ジャーナル誌にかかる文献調査結果概要（２）

Bennie D.Waller “Electronic Data Interchange and Electronic Commerce:The Future of Appraising”
the appraisal journal,1999 Oct,pp370-374.の概要（はじめに）

- 不動産鑑定評価は、受付、納品、評価報告書の審査を含むものであるが、融資の手続きにおいては必須の部分であり、最も時間を浪費する部分である。
- 鑑定評価依頼及び鑑定評価報告書の電子送信は、融資の手続きにおけるこの部分を時間短縮させ、同時に余分なデータ入力やエラーを除去し、効率性及び顧客サービスを向上させる。
- 電子情報交換(以下、「EDI」という。)は、20年以上前から行われているが、融資及び鑑定業界は、この動きに乗り遅れている。
- 鑑定評価の依頼及び報告書を受け取る伝統的なプロセスは主に紙ベースで、電話、FAX及び配達によっている。通常ローンの申し込みを受けた貸付者はインフォメーションシステムに必要な情報を入力し、鑑定評価依頼書を作成する。この依頼書のコピーは鑑定人に送付される前に、しばしば、多数の手続きを必要とする。
- 鑑定評価を手書きで処理するために金融機関は20ドル～35ドルの費用を費やすという試算がある。
- 連邦政府が電子商取引に委託するということは、アメリカ政府を含む300,000以上の取引関係に影響を及ぼす。また、不動産業に直接的に関連することは住宅都市開発(HUD)がすべての単一家族用保険給付申込書の請求様式についてEDI送信を義務づけたことである。

Bennie D.Waller “Electronic Data Interchange and Electronic Commerce:The Future of Appraising” *the appraisal journal*,1999 Oct,pp370-374.の概要 (ELECTRONIC DATA INTERCHANGE (EDI))

- EDIは、標準化されたフォーマットによるビジネス文書のコンピューター間の電子交換である。
- この基準は、アメリカ標準化団体 (ANSI) の認定標準化委員会 (ASC) により確立された。
- 広範な分野のビジネス文書をカバーする12の小委員会があり、その一つは不動産鑑定業界を含む金融業界の標準化専門の金融小委員会がある。
- EDIは最近様々な業界間で相当な関心を受け、以下のような利益を提供することから、広く受け入れられている。
 - 1.ペーパーレス取引
 - 2.より速い伝達
 - 3.企業内又は間のデータ蓄積・検索 (情報共有)
 - 4.取引の中央監視及びメンテナンス
- EDIフォーマットに変換されたデータは業務セット (TS) として参照される。各TSはASCの小委員会により特定されて、たいてい3桁の数字である。
- 鑑定評価報告書の依頼書で使用されているTSはTS261として知られており、現行の鑑定評価報告書はTS262として知られている。
- 電子商取引やEDIはUSPAPによって公式に位置付けられていないが、報告書の電子交換・電子サインそしてセキュリティは鑑定標準第8 (SMT - 8) において保存データと一緒に位置付けられている。USPAPは鑑定評価報告書の電子変換を認めてきており、単にUSPAPの必要記入事項を満たす必要があることを言及しているだけである。SMT - 8は鑑定評価報告書への電子サインはコピーされた報告書へのインクのサイン (通常のサイン) と同程度の信頼性、責任性があり、報告書のデータ記録は電子・磁気や他のメディアでも良いとしている。
- EDIフォーマットは完成した鑑定評価報告書をデータとして保存し、電子的に依頼者に返送させることが可能である。このデータが入力されると、このデータについて様々な統計分析が可能となり、金融機関の融資規定に適合するか否かといったような貴重な情報を依頼者及び鑑定人の双方に提供することができる。
- 最近の調査では、住宅鑑定人の85%がインターネットのアカウントをもっていることを示しているが、多くの鑑定人は依頼者と通信する手段として電子メールを利用している。いくつかのソフトウェア会社は電子的に鑑定評価の依頼及び鑑定評価報告書の受領が可能な機能を提供しているが、現行のEDIソフトウェアパッケージの中でEDI経由で鑑定評価報告書 (TS262形式) を電送しているものはない。従って現行の通信手段ではデータベースへの保存及びデータ分析ができない。

Bennie D.Waller “Electronic Data Interchange and Electronic Commerce:The Future of Appraising”
the appraisal journal,1999 Oct,pp370-374.の概要(結論)

- EDIと電子商取引は鑑定人に対して、新しい市場の優位性をもたらし、ビジネスプロセスを再設計し、効率性とサービスを向上して、費用を削減させる。顧客サービスとマーケティングのような戦略的な分野はEDIと電子商取引の最も大きい価値である。
- 加えて、データベースに伝送されたEDIデータの集積と蓄積は、市場のリサーチ、予測及び多様な他の分析に利用される有効な元データとなる。不動産鑑定評価は、受付、納品、評価報告書の審査を含むものであるが、融資の手続きにおいては必須の部分であり、最も時間を浪費する部分である。

アプレーザル・ジャーナル誌にかかる文献調査結果概要（５）

結論

- EDIは、標準化されたフォーマットによるビジネス文書のコンピューター間の電子交換である。
- この基準は、アメリカ標準化団体(ANSI)の認定標準化委員会(ASC)により確立された。
- 広範な分野のビジネス文書をカバーする12の小委員会があり、その一つは不動産鑑定業界を含む金融業界の標準化専門の金融小委員会がある。
- EDIは最近様々な業界間で相当な関心を受け、以下のような利益を提供することから、広く受け入れられている。
 - 1.ペーパーレス取引
 - 2.より速い伝達
 - 3.企業内又は間のデータ蓄積・検索(情報共有)
 - 4.取引の中央監視及びメンテナンス
- EDIフォーマットに変換されたデータは業務セット(TS)として参照される。各TSはASCの小委員会により特定されて、たいてい3桁の数字である。
- 鑑定評価報告書の依頼書で使用されているTSはTS261として知られており、現行の鑑定評価報告書はTS262として知られている。
- 電子商取引やEDIはUSPAPによって公式に位置付けられていないが、報告書の電子交換・電子サインそしてセキュリティは鑑定標準第8(SMT - 8)において保存データと一緒に位置付けられている。USPAPは鑑定評価報告書の電子変換を認めてきており、単にUSPAPの必要記入事項を満たす必要があることを言及しているだけである。SMT - 8は鑑定評価報告書への電子サインはコピーされた報告書へのインクのサイン(通常のサイン)と同程度の信頼性、責任性があり、報告書のデータ記録は電子・磁気や他のメディアでも良いとしている。
- EDIフォーマットは完成した鑑定評価報告書をデータとして保存し、電子的に依頼者に返送させることが可能である。このデータが入力されると、このデータについて様々な統計分析が可能となり、金融機関の融資規定に適合するか否かといったような貴重な情報を依頼者及び鑑定人の双方に提供することができる。
- 最近の調査では、住宅鑑定人の85%がインターネットのアカウントをもっていることを示しているが、多くの鑑定人は依頼者と通信する手段として電子メールを利用している。いくつかのソフトウェア会社は電子的に鑑定評価の依頼及び鑑定評価報告書の受領が可能な機能を提供しているが、現行のEDIソフトウェアパッケージの中でEDI経由で鑑定評価報告書(TS262形式)を電送しているものはない。従って現行の通信手段ではデータベースへの保存及びデータ分析ができない。

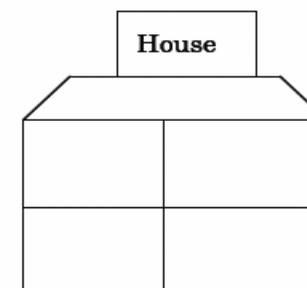
NLPGのUPRNとCouncil Tax課税区分との関係

- NLPG側と課税当局側の不動産の識別のあり方は必ずしも、1対1の対応とはなっていない。
- UPRNは、課税区分に比較してきめ細かく採番されている。

Council Taxの課税区分とUPRNとの関係の例示

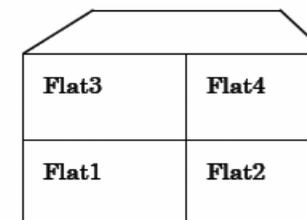
【ケース1】 自用の住宅のケース

	NLPG側		課税当局側	
House	UPRN1	Open	CTAX1	Open



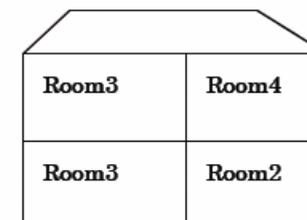
【ケース2】 単独所有の住宅が4つのFlatに分割され、Flatの住人に課税されるケース

	NLPG側		課税当局側	
House	UPRN2	Open	None	
Flat1	UPRN3	Open	CTAX2	Open
Flat2	UPRN4	Open	CTAX3	Open
Flat3	UPRN5	Open	CTAX4	Open
Flat4	UPRN6	Open	CTAX5	Open



【ケース3】 単独所有の住宅が4つのRoomに分割され、住宅所有者に課税されるケース

	NLPG側		課税当局側	
House	UPRN7	Open	CTAX6	Open
Room1	UPRN8	Open	None	Closed
Room2	UPRN9	Open	None	Closed
Room3	UPRN10	Open	None	Closed
Room4	UPRN11	Open	None	Closed



ケース1	1対1の対応となる
ケース2	NLPG側は1棟全体のコードと各Flatのコードを持つ。課税側は各Flatのコードのみ。
ケース3	NLPG側は1棟全体のコードと各Roomのコードを持つ。課税側は1棟全体のコードのみ。

NLPG / LLPGの導入効果についてのアンケート調査結果(1)

調査機関

CEBR (Center for Economics and Business Research Ltd、民間調査機関)

調査対象

30自治体

調査内容

- ・NLPG / LLPGの導入効果の検証
- ・NLPG / LLPGの導入による費用低減等の試算

公表媒体

A Study to Evaluation the Benefit of the Local and National Land and Property Gazetteers
(CEBRの公表レポート)

NLPG / LLPG導入による費用低減等に関する試算結果概要

376の地方自治体全体の年間経費節約金

- ・約5,500万ポンド以上
- ・1地方自治体当たり146,000ポンド

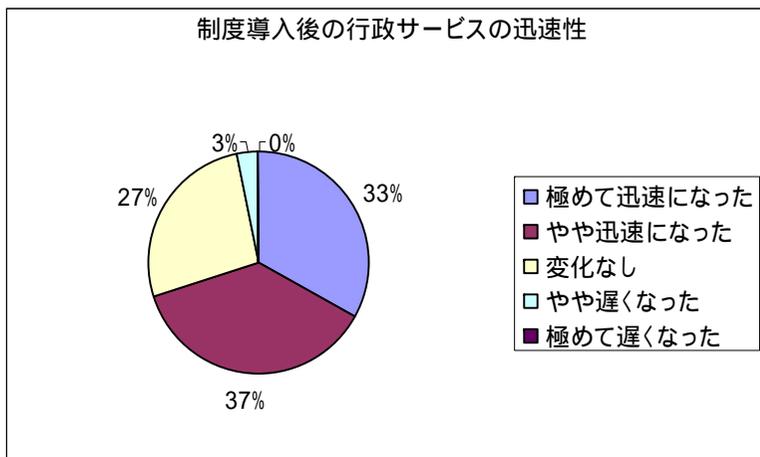
制度導入当たり必要となる1地方自治体当たりの平均額

- ・初期投資額 約34,000ポンド
- ・年間ランニングコスト 約40,000ポンド

NLPG / LLPGの導入効果についてのアンケート調査結果(2)

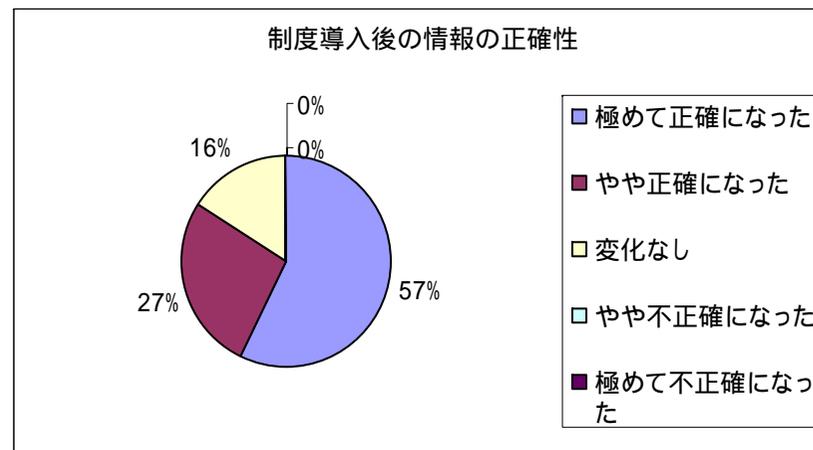
制度導入後の行政サービスの迅速性

制度導入前後で、行政サービスが住民に対して迅速に提供されるようになったかという問いに対して、「極めて迅速になった」と「やや迅速になった」という回答の合計は約70%。



制度導入後の情報の正確性

制度導入前後で、取り扱われる行政情報の正確性が向上したかという問いに対して、「極めて正確になった」と「やや正確になった」という回答の合計は約85%。

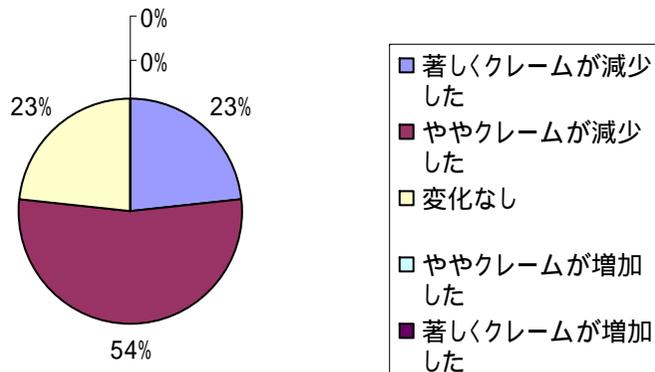


NLPG / LLPGの導入効果についてのアンケート調査結果(3)

制度導入後の情報の誤りによる 住民からのクレーム

制度導入前後で、行政関連情報の誤りに起因する住民からのクレームの数がどう変化したかという問いに対して、「著しくクレームが減少した」と「ややクレームが減少した」という回答の合計は約77%。

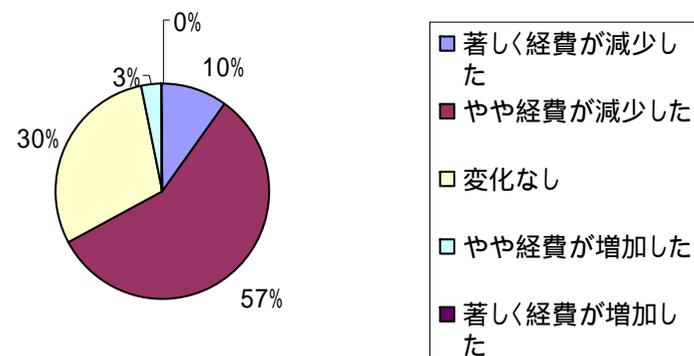
制度導入後の情報の誤りによる住民からのクレーム



制度導入後の行政業務にかかる経費

制度導入前後で、行政費用がどのように変化したかという問いに対して、「著しく経費が減少した」と「やや経費が減少した」という回答の合計は約67%。

制度導入後の行政業務にかかる経費



米国における不動産取引の特徴(1)

不動産取引の特徴

- 契約締結から決済までの間に所定の期間(2-3ヶ月)を要する。
- 複数の州では、エスクロー会社(Escrow Agent)がこの間に取引物件の権原調査、関係書類等の保管、決済の代行等を実施する。
- エスクロー会社は、権原保険業務を行っている場合が多く、取引物件の権原等の調査も行う。
- 例えば、カリフォルニア州民法1057条において、「ある一定の条件が成立した場合にはじめて相手方に渡すという合意のもとに第三者に引き渡される証書をエスクローという。」と規定されている。

慣行エスクロー制度が導入されている州における不動産取引の実務の流れ

1. 契約締結後、取引当事者は、エスクロー会社への具体的指示や条件等を示したエスクロー取引指示書を用意。
2. 仲介業者は契約書のコピーを、売り主は権利証や測量図等を、買い主は手付金等をそれぞれエスクロー会社に寄託。
このことにより、その後決済のときまでに売り主が死亡した場合においても、寄託のときに取引されたものとみなされる。
3. エスクロー会社は物件に関する調査を権原保険会社に依頼。(しかし、たいていはエスクロー会社が権原保険会社を兼ねている場合が多い。)
4. 物件に対する調査の結果、取引が可能となり、買い主から住宅ローン獲得のエスクロー取引指示があれば、金融機関に融資の申し込みを行う。
また、取引物件に抵当が設定されていれば、抵当権者から売買取引による担保権消滅にかかる弁済証書を取り寄せる。
5. エスクロー会社は、取引に必要なすべての条件の成立を確認したら、物件の所有権移転登記を行う。
6. エスクロー会社は、権利証等を買い主に、代金を売り主に、そして仲介報酬を仲介業者にそれぞれ引き渡し、エスクローを終了させる。

米国における不動産取引の特徴(2)

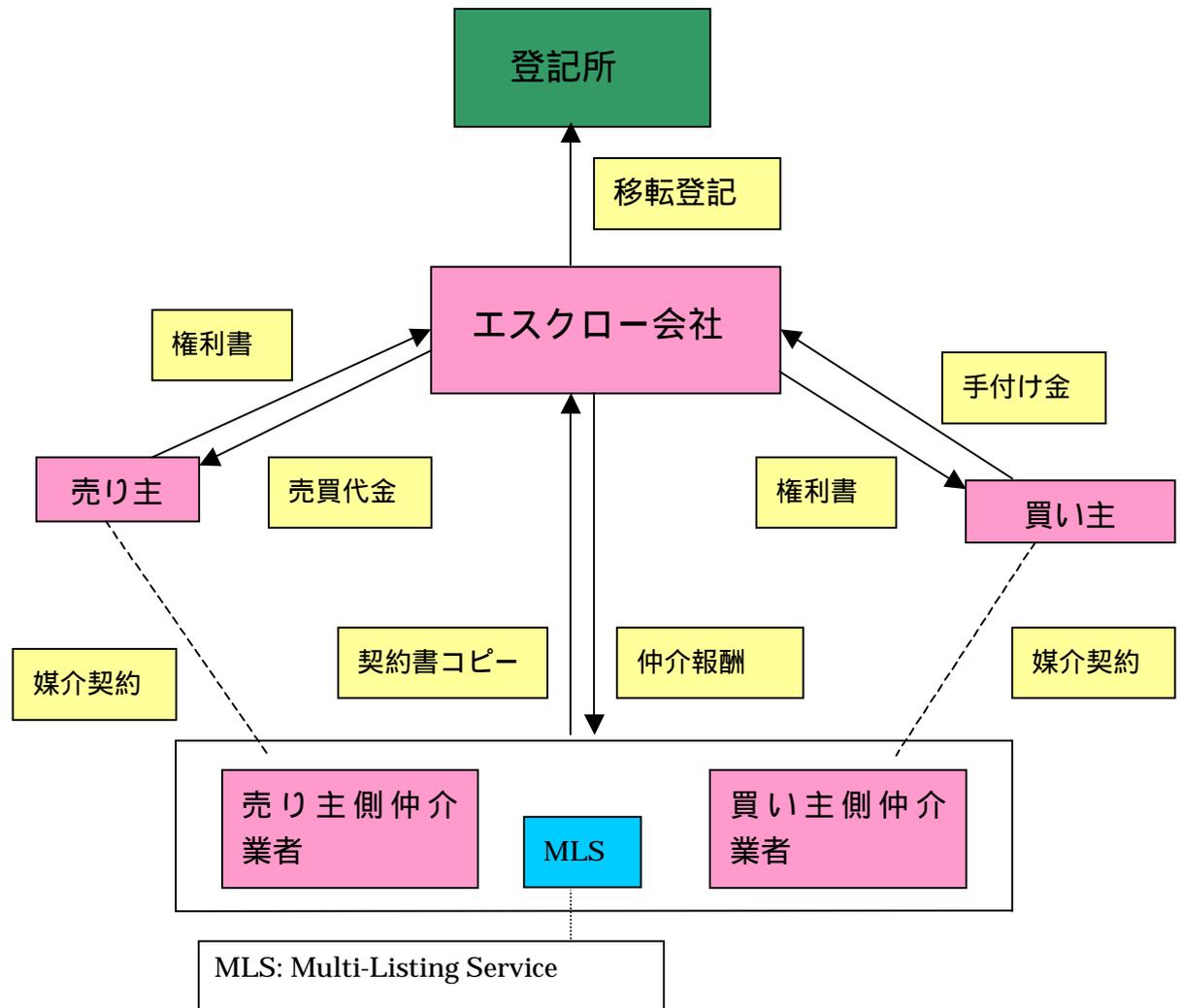
エスクロー制度の特徴

- エスクロー会社が、第三者として関与することにより、取引の安全が担保され、不測の事故が発生する可能性が低くなる。
- エスクロー会社は一般的に州の審査による免許が必要である。
- 業務に携わる従業員は、高度な専門知識が要請されており、一定の教育訓練が課されている。州によっては、民間職業団体が、能力に応じた資格を従業員に授与することをっており、業務に携わる実務者の質的向上に寄与している。

(注)本節の作成に際しては(財)自治体国際化協会の以下のHPの内容を参考とした。

http://www.clair.or.jp/j/forum/forum/sp_jimu/124_1/INDEX.HTM#3

エスクロー制度のイメージ



英国における不動産取引の特徴

英国の土地(不動産)所有権

英国の土地(不動産)所有権は、歴史的な発展過程から特殊な構造を持っており、現在でも所有権の理論上「全国土は国王に属する」という原則が前提となっている。そのため英国の土地所有権は日本の所有権の考え方と異なり、「占有権(hold)」を所持するという考え方に立っている。以下の3種類がある。

- フリーホールド(freehold)
時間的制限がなく、半永久的に排他的に支配し、付帯する諸権利を行使することができる占有権。
- リースホールド(leasehold)
時間的な制約が付されている占有権。
- カモンホールド(commonhold)
また2002年にカモンホールド(commonhold)という制度が創設された。これは日本でいう共有概念で、リースホルダーであるマンション住民の3分の2以上の賛成があれば、地主(フリーホルダー)はフリーホールドを手放さないといけない決まりとなっている。

(注)本節の作成に際してはInternational Comparative Legal Guide Seriesの以下のHPの内容を参考とした。

<http://www.iclg.co.uk/>

登記制度の特徴

- イングランド及びウエールズでは登記制度が完備されている(現在は両地域は強制登記地域となっている)。
- 建物は、土地と一体と考えられているため、日本のように建物についての登記は存在しない。
- 登記簿は絶対的なものである(登記官には限定的な準司法的権限が付与されている)
- freehold・leaseholdのほか、21年以上の賃借権等の登記も可能
- 土地登記所は政府機関の「Land Registry」の管轄下にある。
- 取引価格については届出義務があり、住宅については殆ど正確な取引価格がわかる。

Solicitor・Surveyor

- Solicitorという法律事務を専門に取り扱う弁護士(事務弁護士)が、売買時に、売り主と買い主の間にたつことが一般的であり、法律上の取引の安全が確保されている。
- Surveyorという、不動産の評価・調査の専門家があり、買い主は、このSurveyorに依頼し、購入希望の住宅をチェックしてもらうことが通常である。

第4章「国内における
不動産ID・ED整備の状況」
関連資料

宅建業法における指定流通機構 (REINS) の概要

REINS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。

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来年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。
- ・併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。

宅建業法における指定流通機構 (REINS) への登録事項

物件番号 (不動産ID)

- 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。

「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。

近畿レインズの情報項目 (標準仕様・追加項目はない)

No.	データ項目	No.	データ項目
1	物件番号	33	引渡年月
2	データ種類	34	引渡旬
3	物件種別	35	取引態様
4	物件種目	36	報酬形態
5	会員名	37	国土法
6	TEL	38	地目
7	図面	39	都市計画
8	価格 / 賃料	40	用途
9	坪単価	41	建ぺい率
10	消費税額	42	容積率
11	元価格 / 元賃料	43	マンション名
12	元坪単価	44	土地権利 / 借地権
13	面積計測方式	45	建築条件 / 建物賃貸借区分
14	土地面積	46	接道方向幅員1
15	建物面積 / 専有面積	47	接道方向幅員2
16	私道面積 / バルコニー面積	48	接道状況
17	保証金	49	接道種別
18	敷金	50	接道接面
19	権利金	51	接道位置指定
20	礼金	52	構造材質
21	管理費	53	地上階層
22	所在地	54	地下階層
23	所在地1	55	間取り
24	所在地2	56	総戸数
25	沿線	57	階
26	駅	58	駐車場
27	バス	59	築年月
28	徒歩その1	60	バルコニー方向
29	徒歩その2	61	備考
30	その他交通手段	62	備考補足
31	現況	63	登録日付
32	引渡時期	64	成約日付

宅建業法における重要事項の説明

重要事項の説明とは

- 宅地建物取引業法においては、仲介業者に対し、取引当事者への説明が義務づけられる「重要事項」として一定の項目が示されている。

情報項目の標準化・電子化の状況

- 宅建業法上、これらの情報項目は書面による説明が義務づけられている。
- このため、電子データの統一化は進んでいない。

説明が義務づけられる「重要事項」

1. 当該宅地又は建物の上に存する登記された権利の種類及び内容並びに登記名義人等
2. 都市計画法、建築基準法その他の法令に基づく制限（内容は宅地・建物の別、売買・交換・貸借の別により異なる）
3. （建物貸借以外の場合）私道に関する負担に関する事項
4. 飲用水、電気及びガスの供給並びに排水のための施設の整備の状況等
5. 当該宅地又は建物が宅地の造成又は建築に関する工事の完了前のものであるときは、その完了時における形状、構造等
6. （区分所有の場合）当該建物を所有するための一棟の建物の敷地に関する権利の種類及び内容、共用部分に関する規約の定めその他の一棟の建物又はその敷地に関する権利及びこれらの管理又は使用に関する事項
7. 代金、交換差金及び借賃以外に授受される金銭の額及び当該金銭の授受の目的
8. 契約の解除に関する事項
9. 損害賠償額の予定又は違約金に関する事項
10. 手付金等の取扱いに関する事項
11. 支払金又は預り金等の取扱いに関する事項
12. 代金又は交換差金に関する金銭の貸借のあつせんの取扱いに関する事項
13. 当該宅地又は建物の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し保証保険契約の締結その他の措置等の概要
14. その他宅地建物取引業者の相手方等の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して国土交通省令で定める事項

（注：下線は別途、国土交通省令で説明事項が示されているもの）

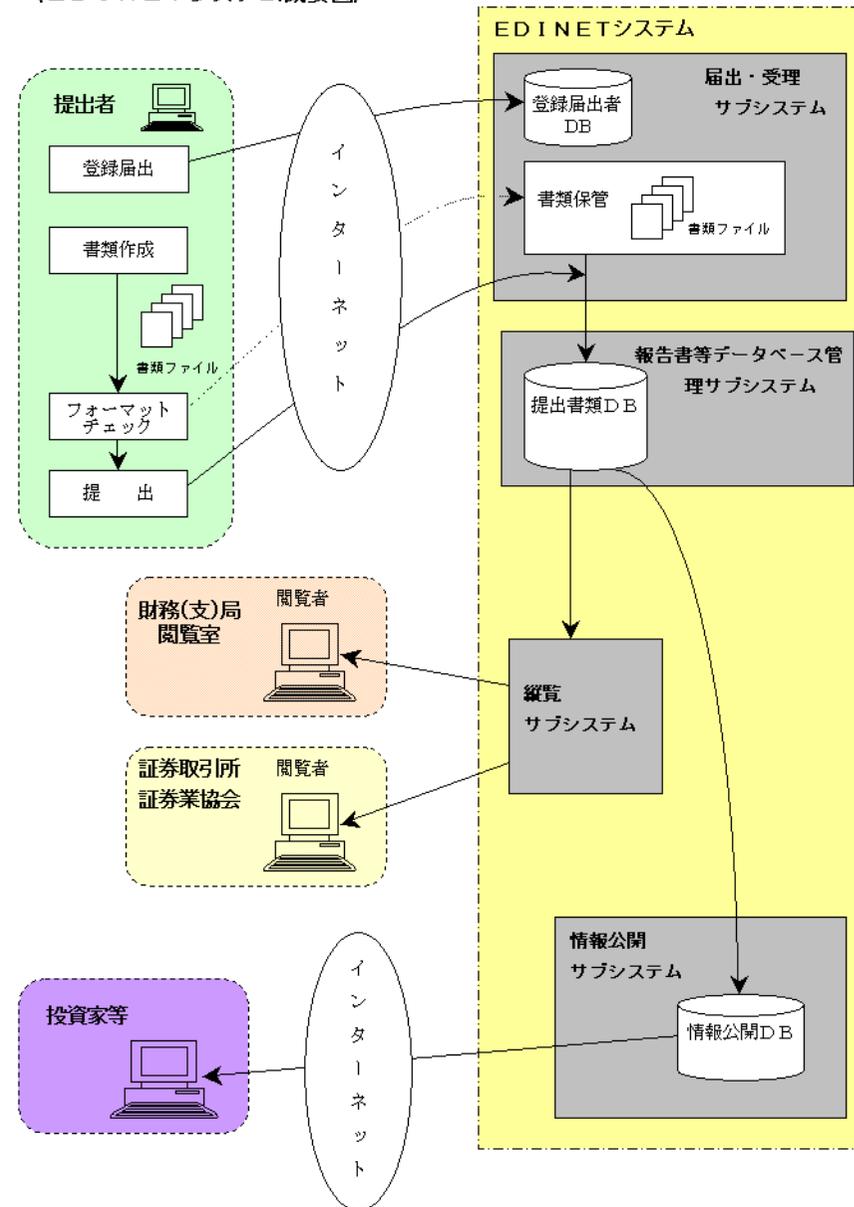
EDINETタクソノミの概要

EDINETとは？

・ EDINET (Electronic Disclosure for Investors NET work) 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。

〈EDINETシステム概要図〉



金融庁HP「EDINETのご案内」より

EDINETタクソミの概要

EDINETタクソミ(電子的雛形)とは？

タクソミ = 財務諸表の標準的雛形

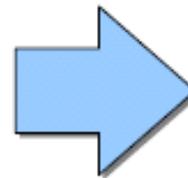
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	
売掛金	
その他流動資産	
固定資産	
有形固定資産	
土地	
無形固定資産	
その他の投資	

・各項目には多種の情報が設定されている。
・タクソミは金額情報等のデータを持っていない。

インスタンス = 財務報告内容

資産の部	
流動資産	122,000
現金及び預金	11,000
売掛金	67,000
その他流動資産	44,000
固定資産	234,000
有形固定資産	200,000
土地	200,000
無形固定資産	23,000
その他の投資	11,000

・各項目に金額情報等が入力されている。
・タクソミを基にしてインスタンスを作成する。



全提出会社が共通的に利用できるタクソミ（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。

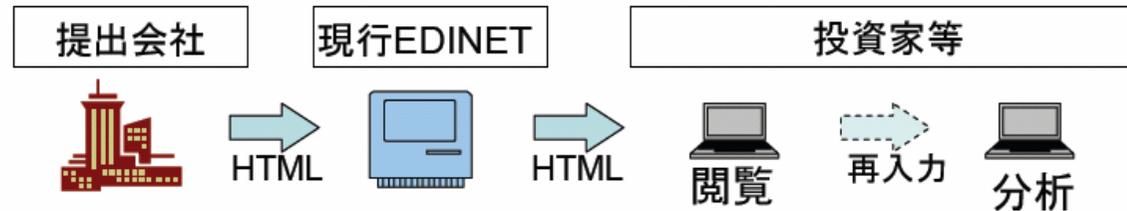
EDINETタクソノミの概要

EDINETへのXBRL導入

- ・新EDINET（平成20年4月に稼動予定）においては、XBRLを導入。
- ・これ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。

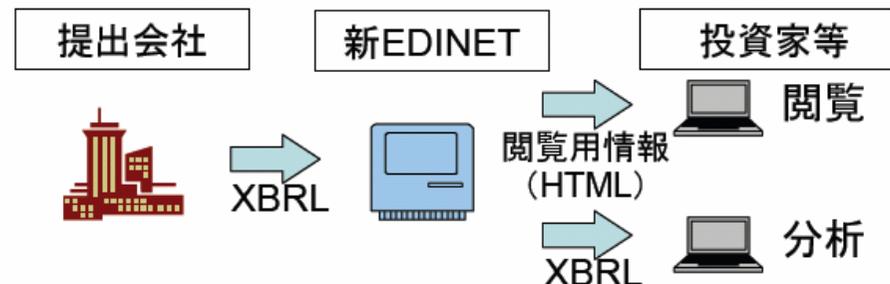
現行EDINET

- －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



EDINET再構築に係る再構築に係る
パイロット・プログラム説明会資料(金融庁)より

EDINETタクソミの概要

EDINETタクソミが保持する各種情報

- ・財務諸表の標準的 標準的雛形雛形であるタクソミに含まれる各項目には、下図に示すような多種の情報が設定されている。
- ・EDINETタクソミに用意されている各開示項目に対しても同様に各種情報が設定されている。

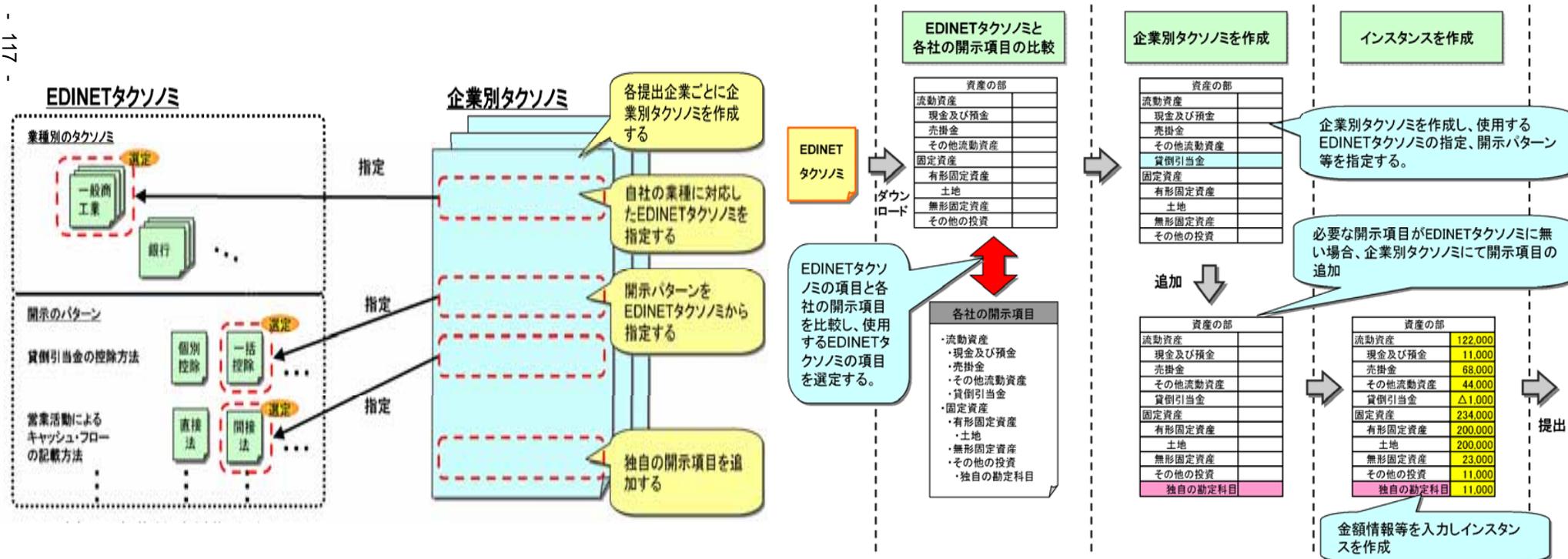
EDINETタクソミで用意された開示項目に対して、以下のような多種の情報が設定されている。

	ID	日本語 表示名	英語 表示名	表示順	計算 関係	根拠 条文	貸借 区分	期間 ・ 時点 区分	その他
流動資産									
現金及び預金									
売掛金									
その他流動資産									
固定資産									
有形固定資産									
土地									
無形固定資産									
その他の投資									

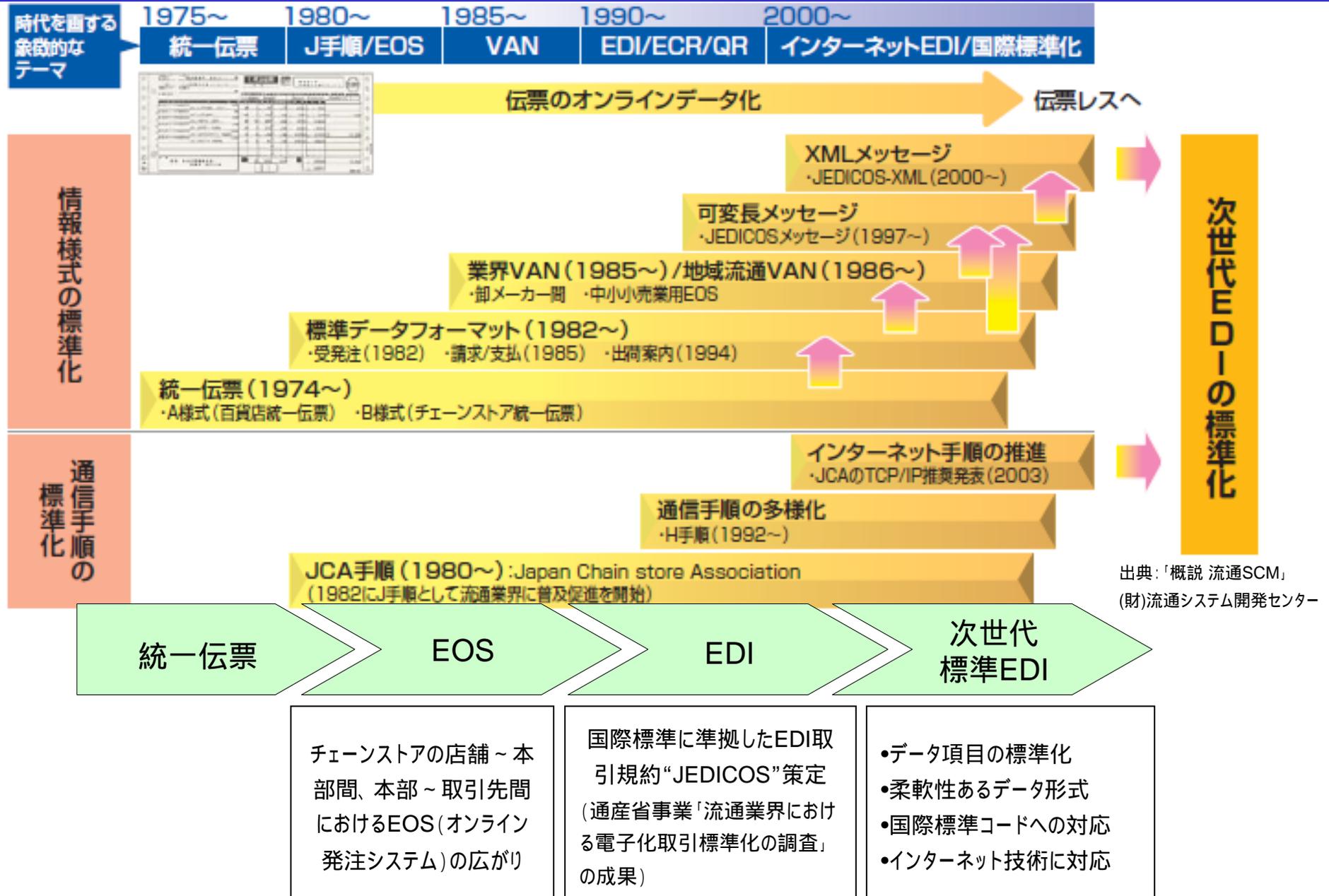
EDINETタクソノミの概要

各企業によるタクソノミの作成フローと作成書類

提出企業はEDINETタクソノミを利用することで、効率的に各企業で使用するタクソノミを作成することが可能



流通業界におけるEDI整備の流れ



流通業界におけるEDI標準化の取り組み（'90年代～）

'90年代～EDI標準化

90年代当時の「EDI」の概念

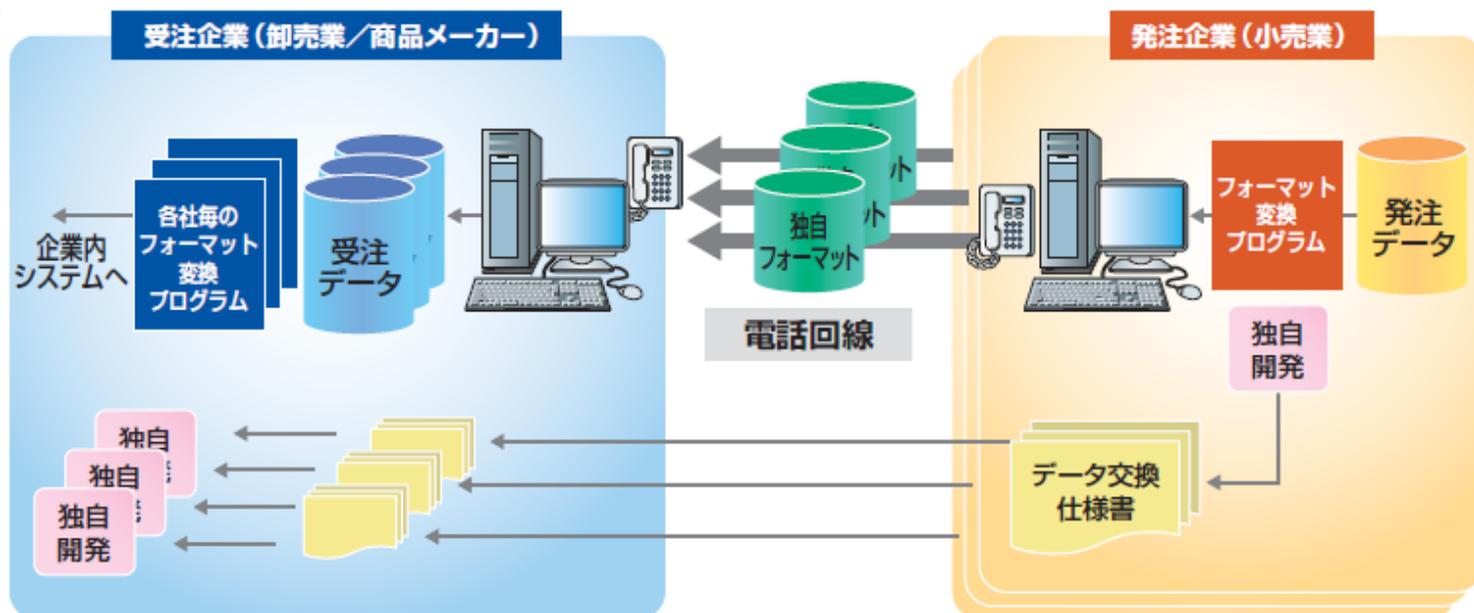
- 取引業務全体を捉えたメッセージの標準化を行なうもの
- より幅広い関係者で合意された標準規約に基づくもの
- より高速で国際標準準拠の通信手順を使用するもの

通商産業省事業

「流通業界における電子化取引標準化の調査研究」（'94～'96年度）

：国際標準（UN/EDIFACT）の仕様に準拠した、標準メッセージ及びEDI取引の規約としての日本の流通標準EDIである『**JEDICOS**』（Japan EDI for commerce Systems）をとりまとめ

現在～流通業界におけるEDIの問題点



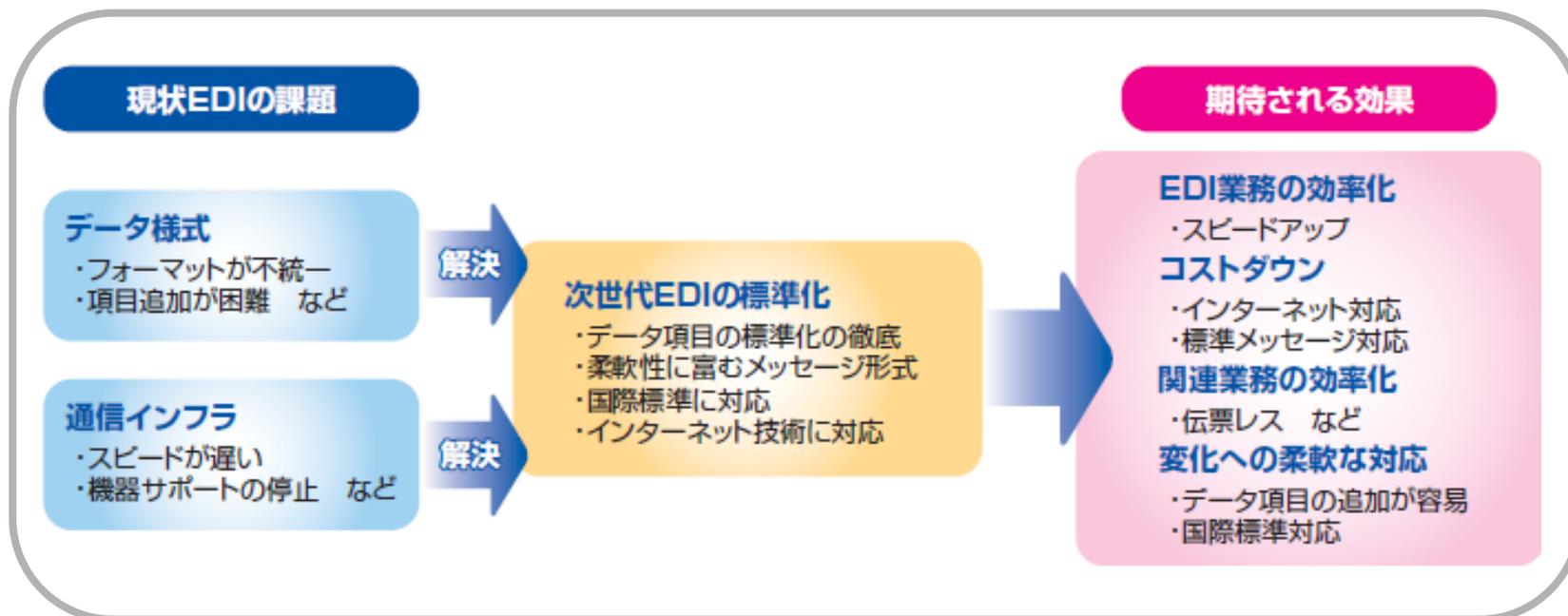
データ様式の問題

- 小売り各社独自のメッセージフォーマットがあり、企業間・業界間で無駄なシステム投資、非効率な業務対応が発生。

通信インフラの問題

- 通信回線が遅い。漢字・画像を伝送できない。
- 通信用の専用モデムが必要で、保守が高価。

流通業界における次世代標準EDIの検討（'00年代～）



出典：「概説 流通SCM」
(財)流通システム開発センター

業界の取組

‘05年度

日本チェーンストア協会・日本スーパーマーケット協会の合同で、次世代EDI標準化ワーキンググループによる検討

行政の支援

経済産業省では、次の事業を実施

- ‘03年度～「流通サプライチェーン全体最適化促進事業」(流通SCM事業)
- ‘06年度～「流通システム標準化事業」

流通業界におけるEDI効率化の取り組み

流通SCMの情報共有基盤整備

- 流通業界におけるSCM(Supply Chain Management)として、業者間の商品マスタについて商品情報が最新の状況で同期化されているか、受発注から決済までの電子取引の標準化が課題であった。
- 経済産業省事業では、受発注、売上管理、物流管理、決済等のサプライチェーンの全体最適化を図るため、メーカー、卸、小売業間の情報連携としてPOSデータや在庫データの共有をスムーズに行うためのインフラとして「流通SCMの情報共有基盤」の整備を行った。

流通業界における標準EDIの普及状況

流通業界のメーカー・卸・小売業間におけるEDI標準メッセージの利用は一部に留まっており、次のような課題への対応が進められている。

百貨店業界でのEDIの普及状況

- 百貨店におけるEDIでの取引規模は、全体平均で20%前後の取引規模に留まっている。特に中小規模の地方百貨店では、EDI化の取り組みが遅れている。また、中小取引先とのEDI実施は大手取引先と比べて進展していない状況となっている。
- 小規模な取引に対し、EDI化コストが相対的にかかりすぎるなどEDIの普及上の課題や、標準メッセージを利用していても企業によって同一項目を異なる意味で用いるといった運用上の乱れも存在するなど、既存の標準メッセージの課題が指摘されている。

(出典:流通システム標準化事業「百貨店業界における次世代EDI標準化事業調査研究報告書」)

チェーンドラッグストア業界でのEDIの普及状況

- チェーンドラッグストア業界におけるEDI利用割合は、メーカー・卸・小売りとも発注業務では約80%と非常に高いが、紙ベース(手書き)の発注が依然として存在している。また、メーカーや小売での支払業務でのEDI利用は2割程度にとどまっている。
- チェーンドラッグストア業界におけるEDIでは標準化されたメッセージは普及していない。

EDIのデータフォーマットについては、「自社独自のデータフォーマットを使用しているため、新規取引の都度、取引先に説明が必要。また、新しいメッセージをEDIで交換するのに取引先を集めて説明するのも大きな労力を必要としている。」など、フォーマットの共通化の必要性とともに、得意先小売企業への個別対応に伴う管理負荷が大きいことも課題として指摘されている。

(出典:流通システム標準化事業「チェーンドラッグストア業界における流通システム標準化の検討報告書」)

不動産登記における登記情報システム

登記情報システムとは

- 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。

不動産番号のイメージ

- 不動産番号は筆単位、家屋番号単位で採番されている。
- 13桁の番号で採番されている。

情報項目の標準化・電子化の状況

- 登記情報は閲覧請求のみ可能で、データベース自体は非公開となっている。

不動産登記法に基づく登記事項

1. 土地及び建物の表示に関する登記
 - 登記原因及びその日付
 - 登記の年月日
 - 所有権の登記がない不動産(共用部分)の持ち分等
 - 不動産を識別するために必要な事項として法務省令で定めるもの
2. 土地の表示に関する登記
 - 土地の所在する市、区、郡、町、村及び字
 - 地番
 - 地目
 - 地積
3. 建物の表示に関する登記
 - 建物の所在する市、区、郡、町、村、字及び土地の地番
 - 家屋番号
 - 建物の種類、構造及び床面積
 - 建物の名称
 - 附属建物の所在、地番、種類、構造及び床面積
 - 共用部分であるときは、その旨
 - (区分建物の場合)一棟の建物の構造及び床面積、名称
 - 敷地権
4. 権利に関する登記
(以下略)

不動産登記における不動産番号の入力イメージ

1. 登記事項に記載されている不動産番号を入力

不動産番号入力画面 (不動産登記情報)

以下の項目について入力後、「登記所選択」ボタンをクリックしてください。

請求情報の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 全部事項請求 <input checked="" type="checkbox"/> 部分事項請求
共同担保目録	<input checked="" type="checkbox"/> 不要 <input checked="" type="checkbox"/> 要
閉鎖登記簿	<input checked="" type="checkbox"/> 《閉鎖登記簿を請求するときはクリックしてください。》
不動産番号	<input type="text"/>
請求先登記所	<input type="text"/>

登記所選択

▲前の画面へ戻る ▲請求事項入力へ戻る

2. 請求先登記所の指定

不動産番号入力 請求先登記所選択 (不動産登記情報)

請求先登記所を選択した後、「登記所確定」ボタンをクリックしてください。

請求情報の種類	<input checked="" type="checkbox"/> 全部事項請求 <input checked="" type="checkbox"/> 部分事項請求
共同担保目録	<input checked="" type="checkbox"/> 不要 <input checked="" type="checkbox"/> 要
閉鎖登記簿	<input checked="" type="checkbox"/> 《閉鎖登記簿を請求するときはクリックしてください。》
不動産番号	<input type="text"/>
入力された不動産番号	0201000141287
請求先登記所	<input type="text"/> 登記所選択 登記所名から選択してください。

登記所確定

▲前の画面へ戻る ▲請求事項入力へ戻る

3. 登記情報の請求

不動産番号入力 請求事項確認 (不動産登記情報)

この内容でよろしければ「請求する」ボタンをクリックして下さい。
料金がかります。
なお、入力された不動産番号での請求となり、確認のための所在および地番・
家屋番号は表示されません。

請求情報の種類	全部事項請求
共同担保目録	不要
閉鎖登記簿	-
不動産番号	<input type="text"/>
入力された不動産番号	0201000141287
請求先登記所	横浜地方裁判所川崎支局

請求する

▲前の画面へ戻る ▲請求事項入力へ戻る

不動産番号の説明

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。

(出典)<http://www1.touki.or.jp/GOPE3.html#FUDOBANGO>

地方税法による固定資産税の情報項目

地方税法による固定資産税の情報項目

- 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」(納税義務者と納税額の表示)「課税明細書」を整備することとされており、それぞれ記載事項が定められている。
- 各市町村では固定資産税評価のために、土地・家屋・償却資産に係るデータベースを整備している。

情報項目の標準化・電子化の状況

- 固定資産税データベースは課税目的のみに構築されており、同一市町村内でも他の部署とのデータ交換が行われるケースは希である。
- このため、データベースを構成する情報項目やデータ形式は市町村ごとに異なっている。

地方税法に基づく記載事項

1. 固定資産課税台帳

土地課税台帳(登記簿に登記されている土地について、登録する台帳)

- a. 土地の所在、地番、地目、地積、共用部分の持分等
- b. 所有権、質権等の登記名義人の住所、氏名・名称
- c. 基準年度の価格または比準価格
- d. 課税標準額
- e. 固定資産税の賦課期日における所有者の住所、氏名・名称
- f. 所有者不明の場合のみなし所有者の住所、氏名・名称

家屋課税台帳(登記簿に登記されている家屋について、登録する台帳)

- a. 建物の所在、地番、家屋番号、建物の種類・構造・床面積、建物の名称、付属建物の所在等、共用部分、(区分建物の場合)一棟の建物の構造・床面積、名称、敷地権
- b. 所有権の登記名義人の住所、氏名・名称
- c. 基準年度の価格または比準価格
- d. 課税標準額
- e. 固定資産税の賦課期日における所有者の住所、氏名・名称
- f. 所有者不明の場合のみなし所有者の住所、氏名・名称

2. 課税明細書

土地の所在、地番、地目、地積、価格、当該年度分の課税標準額、軽減税額、前年度分の課税標準額

家屋の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格、課税標準額、軽減税額

市町村における固定資産税の課税用データ

固定資産の評価・課税用マスターデータ項目の例

土地を特定するための情報

1. 筆の町字コード
2. 筆コード(地番の本番 - 枝番)
3. 納税者コード
4. 持分形態
5. 所在町名、地番
6. 画地^(注)の町字コード
7. 画地番号(画地を構成する主要な筆の地番)
8. 現況地目、比準用の地目、台帳登録地目
9. 台帳登録地積、課税地積

注: 1筆単位の評価の例外

- 固定資産税(土地)は原則、1筆ごとに評価される。
- 1筆の土地が相当の規模で2以上のまったく別個の用途に利用されているような場合(例えば、1,000㎡の土地を700㎡は畑として、300㎡は住宅地として利用しているような場合)には、利用状況に応じて区分し、それぞれ評価を行う。
- 隣接する2筆以上の宅地について、一体として利用されている(双方にまたがって一個のビルが存するなど)場合は、一体をなすと認められる範囲をもって、1画地とする。

建物を特定するための情報

1. 一棟コード
2. 納税者コード
3. 持分形態
4. 所在地番、家屋番号
5. 建築年、経過年数
6. 建物種類コード、該当面積
7. 延床面積、課税面積・非課税面積

評価のための情報

1. 正面路線の番号、用途地区
2. 間口、奥行(画地を構成する場合は画地全体の値)
3. 側方路線の番号、用途地区、側方からの間口・奥行
4. 二方路線の番号、用途地区、二方路からの間口・奥行
5. 無道路地、がけ地、その他評価用の補正率
6. 当該年度評価額

課税のための情報

1. 課税標準額(固定資産税、都市計画税)
2. 住宅用地特例該当面積
3. 市街化区域 / 調整区域区分
4. 課税 / 非課税区分
5. 所有権移転理由、移転年月日
6. その他沿革理由、年月日

固定資産税における物件管理番号のイメージ

路線番号について

町丁目コードを織り込む例

上3桁を町丁目コードとする。

(例) 101001 A町に所在する001の路線

(例) 102001 B町に所在する001の路線

用途地区・状況類似地域コードを織り込む例

上1桁が用途地区コード、上2桁から4桁が状況類似コード

(例) 3101001 : 普通商業地区・101状況類似地域に所在する001の路線

(例) 6102001 : 普通住宅地区・102状況類似地域に所在する001の路線

画地番号について

町丁目コードを織り込む例

上3桁を町丁目コードとする。

(例) 1010001 A町に所在する0001の画地

(例) 1020002 B町に所在する0001の画地

正面路線の路線番号を織り込む例

上6桁を正面路線とする。

(例) 101001001:101001の路線に面する001の画地

(例) 102001001:102001の路線に面する001の画地