

3. 国外における不動産ID・EDI整備の現状

本章では、米国及び英国を中心とした国外における不動産ID・EDI整備の現状について言及する。最後に、これらの現状を分析し、生じている課題等を整理する。(調査対象組織については、資料編p.95「調査対象組織」を参照。)

3-1. 不動産EDI関係

(1) OSCREの取組み

①目的

OSCRE(Open Standards Consortium for Real Estate)は、不動産EDIの国際的な普及・推進を進める団体である。不動産EDIの普及により、不動産分野の各種のデータ交換を効率的に行うことを目的とする。

②組織概要

OSCREは、米国を中心とするOSCRE Americasと、英国を中心とするPISCES(Property Information Systems Common Exchange Standard)から構成される(図3-1)。一般にOSCREという名称は、このOSCRE AmericasとPISCESの総称として使用される場合が多い。

北米を拠点とするOSCRE Americasの組織運営について説明する(図3-2)。Executive members(法人正会員)の中から運営委員会(Board)の委員が選出される。現在、運営委員会は委員長1名^{*1}及び委員11名で構成されている。事務局長(Chief Executive Officer)は、常勤のAndy Fuhrman氏である。事務局の職員としては、秘書1人とワークグループをまとめる3人の合計4人を委託契約で雇用している。事務局としてのオフィスは存在しない(PISCESにはオフィスがある。)。運営資金は、会員から納入される会費のみである^{*2}。

英国を拠点とするPISCESは、現在9名で役員会が構成され、業務が運営されている。当該9名のうち7名までが非常勤役員であり、常勤役員のRoger de Boehmler氏が総括責任者となっている。また、PISCESには、OSCRE Americasと異なり、技術支援スタッフが常駐している。

OSCRE ASIAについては設立の構想があるものの、2008年3月時点においては具体的内容や設立時期は未定である。将来的には、OSCRE Americas、PISCES、OSCRE ASIAの三組織を統轄する「OSCRE International」となる予定である^{*3}。OSCRE

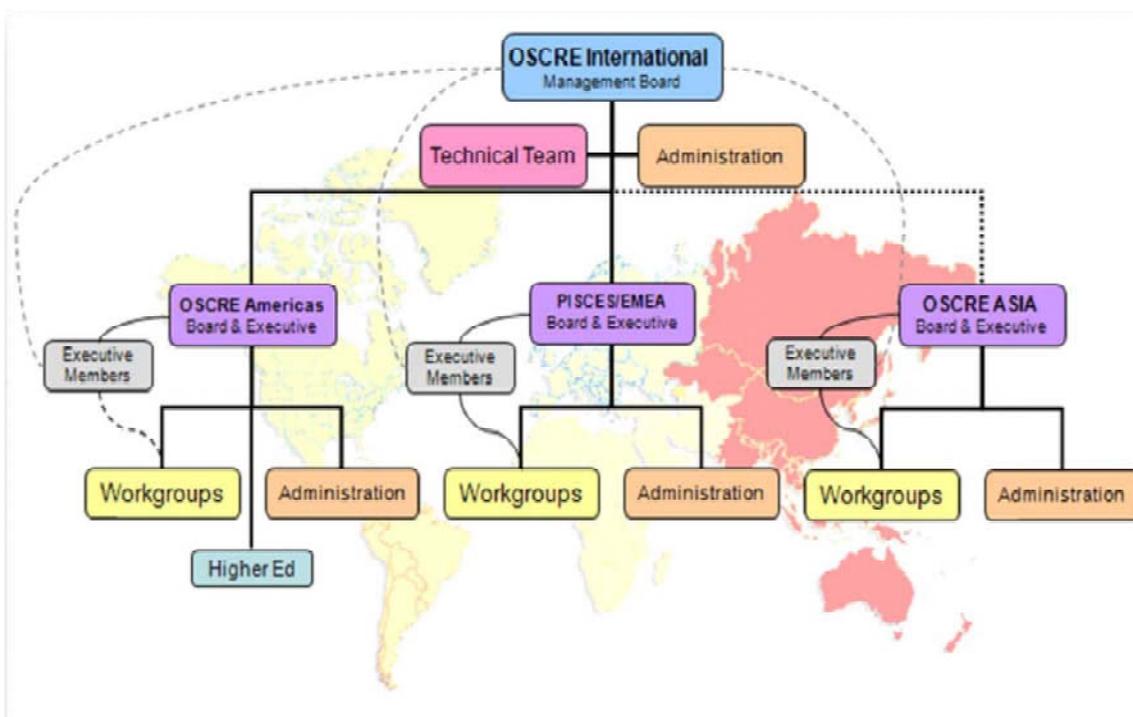
*1 会員企業であるCisco Systemsの社員が務めている。

*2 OSCRE Americasの会員企業の総不動産資産は、約2.1兆ドルである。ちなみにNCREIF(詳細は後述)の会員企業の総資産ベースの合計は1,350億ドルである。

*3 OSCREは、米国において2004年に公益法人の資格認定を受けている。その際の法人名称はOSCRE Internationalであるが、OSCRE側は、OSCRE ASIAが設立された段階で、OSCRE Internationalが実質的に完成するという認識でいる。

International の Management Board は、OSCRE Americas、PISCES、そして OSCE Asia の各 Executive Members の 3 人ずつから構成され、9 人ないし 10 人のメンバーを擁することとなる。作業分担は、米国のワークグループで決定した内容を、ロンドンの PISCES に所在するプログラム開発担当のテクニカル・チームが XML 言語に翻訳して基準を作成するというものである。なお、OSCRE の正規の会員組織以外にも、OSCRE と活動を共にする組織がある。具体的には、National Association of Realtors(NAR)、Mortgage Industry Standards Maintenance Organization(MISMO、組織の紹介は後述)、National Council of Real Estate Investment Fiduciaries(NCREIF、組織の紹介は後述)等の組織について、情報交換を進め活動している。

図3-1 OSCE の全体組織図

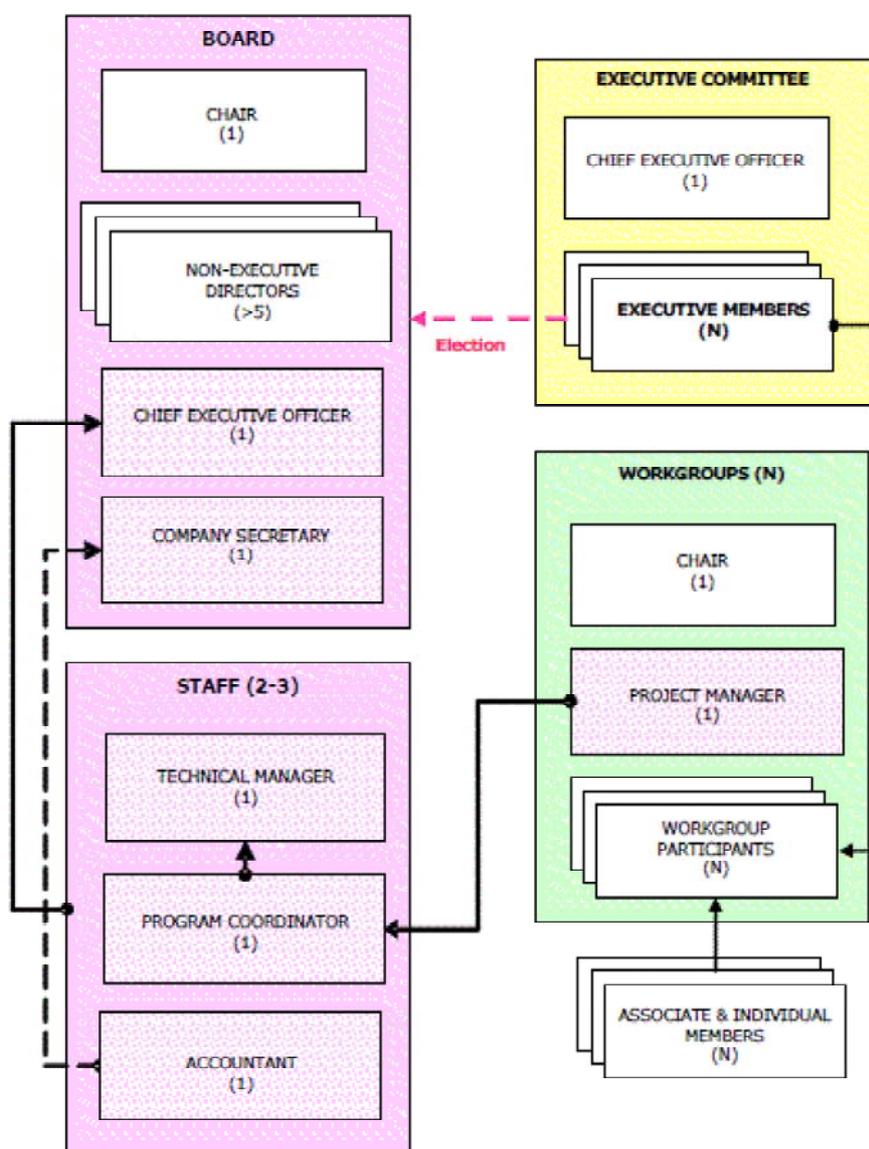


(注)図注の PISCES/EMEA の EMEA は、Europe,Middle East and Africa の略である。

出典：OSCRE 提供資料 "Achieving Operational Excellence"

図3-2 OSCRE Americas の組織図

Appendix 1 - OSCRE Organization Structure Chart



出典：OSCRE 提供資料"Achieving Operational Excellence"

○アジア地区における今後の動向（参考）

アジア地区における対応方針については、現時点では、上記の通り OSCRE ASIA の設立構想があるが、まだ具体化していない。OSCRE の幹部が定期的に日本も含めたアジア地区を訪問し、設立の糸口を模索している状況である。なお、日本に対しては、日本の不動産市場の熟成度、日本における基準の国際化努力、日本企業の国際不動産投資規模（海外の基準適用の必要性）、経済規模等を背景として、日本が OSCRE ASIA の中心的役割を担うことを期待している。

③背景・経緯

英国では、1990年代に、不動産インデックスを作成する IPD 社と不動産企業のジョーンズ・ラング・ラサール社（以下「JLL」）との評価データ交換（不動産インデックス作成の基礎となる投資不動産にかかる収益情報を中心とするデータ）を効率的に行うことを目的として、不動産 EDI に関する取組みが開始された。その後、不動産インデックスのための情報整備の促進を背景として、PISCES の研究会でデータ項目や定義の統一が行われ、この過程で IPD のコードと JLL の情報項目を関連づけることが可能となった。当初の取組みは、投資用物件についての情報項目統一に限定されていたが、その後住宅取引の情報項目の統一をも検討することになった。この流れのなかで、1998年に IPD 社が中心となって、PISCES が正式に発足した。このように、PISCES においては、個別企業間での自発的取組みに端を発して、現在に至っている。

一方、OSCRE Americas は 2004 年 3 月に設立された組織である。元々は、Cisco Systems、Sprint、Microsoft、U.S. General Services Administration をはじめとする企業及び政府機関の間で、保有する不動産管理についての情報（例えば、売買／賃貸借契約、修繕工事発注、人員配置、警備、不動産担保借り入れ等）を共有するために開催されていた非公式な集まりを母体としている。その後会員数も増加し、複数のワーク・グループを組成し、また、幅広い分野を検討テーマとするなど、現在に至っている。

その後、OSCRE Americas が、国際的な事業展開を目的として、ヨーロッパを中心に活動している同種の団体である PISCES と 2004 年に統合し、現在の「OSCRE」となった。OSCRE は、不動産 EDI の標準化を促進する非営利組織として、国際的に重要な役割を果たしている。

以上のとおり、OSCRE の組織は、PISCES と OSCRE Americas を母体としている。PISCES は、英国を中心として、不動産インデックス作成のため効率的なデータ交換を目的に端を発しているが、OSCRE Americas は歴史的に新しく、関連している分野も幅広い。

④活動内容

OSCRE Americas は、Executive member（法人正会員）、Associate member（法人賛助会員）、Individual member（個人会員）の 3 つの会員区分を設けており、このうち法人正会員が中心となって運営されている。図 3-3 によると、法人正会員及び法人賛助会員は、不動産 EDI に係るケース・スタディの実施や、社内での基準導入が義務付けられており、会員側にやや負担感がある。そのため、現在、会員義務の見直しを検討している。

このケース・スタディとは、各ワークグループの作業の中で、不動産 EDI に関する OSCRE 基準を公表する前に、実験的措置としてワークグループ参加企業において当該基準を導入することを内容としたテストをいう。ケース・スタディでは、実際に

OSCRE 基準を導入した組織が、基準導入前後の費用削減あるいは時間節約の程度を報告することになる。また、OSCRE Americas には住宅分野、FM分野、PM分野、鑑定評価分野、不動産ID分野等の8つのワーク・グループがあり、ワーク・グループ毎に活動が実施され、OSCRE 基準が作成されている (OSCRE & PISCES Work Group Synopsis (October 2007))。

ワーク・グループでの作業は、各会員企業における現状でのデータのあり方の検証に始まり、データ交換についてのシステム化の段階まで順次進展する。ワークグループで決定された内容は、ロンドンの PISCES に所在するプログラム開発担当のテクニカル・チームが XML 言語に翻訳して基準にしている。このように、PISCES は、現時点においても OSCRE Americas の技術支援の役割も担っている。不動産 EDI 基準の作成後には、パイロットテストを行い、作業のフィードバックを実施する。

OSCRE 基準の作成に当たっては、目的を同じくする複数の会員がワーク・グループを構成し、作業が進められていく。こうした動きの背景には、既に、実際にデータのやりとりを行っている主体間で不動産 EDI を導入することにより、データ交換をより効率化させたいというニーズがあることが多い。結果として、OSCRE 基準はワーク・グループに参加した企業間を中心に運用されることになる。また、OSCRE の会員には、民間企業ばかりでなく、General Services Administration(GSA)や、U.S. Department of Defence 等の政府機関が加盟しており、これらの会員もワーク・グループの活動に参加している。これらの政府系機関は、国内に多数の不動産を保有しており、効率的な管理・運営が要請されている。これら不動産の管理のために、不動産 EDI や不動産 ID を有効性のあるツールとして認識している。なお、AI(Appraisal Institute、詳細は後述)、NAR(National Association of Realtors、全米リアルター協会)などの業界団体も Executive Member となっており、策定された不動産 EDI 基準が、当該業界に幅広く活用される可能性を有している。

なお、OSCRE 基準においては、データ交換の網羅性を実現するために、情報項目が多くなる傾向がある。ただし、多くの情報項目のうち、どの程度活用されているかは、ワーク・グループの性格や所属する企業の特性等により様々である。また、OSCRE の策定した不動産 EDI 基準は、会員以外の企業においても無料で利用することができる。

○基準作成に当たっての基本的考え方 (参考)

不動産関連の様々な団体は、それぞれに不動産に関する基準を作成している。しかし、それらには統一性がない。記録方法が紙からデジタルに移行する中で、不動産に関連する様々な業務分野間において、データの再入力をしなくて済むような、円滑なデータの移動を可能にすることが重要である。

OSCRE は、米国内に留まらず、世界各国のデータ基準の調整を図ることを目標にしているが、作業が膨大であることが予想されるため、できる所から手を付けていこうという姿勢で臨んでいる。関心がある国々については、国

ごとに或いは地域でワークグループを組織していけるように柔軟に対応して行きたいと考えている。

図3-3 OSCRE Americas における会員の役割と責任

Summary of member benefits:	Executive Members	Associate Members	Individual Members	Non-Members
Rights - Management				
Stand for OSCRE Board	✓	✗	✗	✗
Attend Executive Member meeting to review the Business Plan	✓	✗	✗	✗
Receive quarterly summary of board meetings	✓	✗	✗	✗
Associate membership in other OSCRE regions	✓	✗	✗	✗
Rights - Operational				
Initiate Requests For Change	✓	✓	✓	✗
Initiate Requests For Development	✓	✓	✓	✗
Approve new Workgroups	✓	✗	✗	✗
Participate in Workgroups	✓	✓	✓	✗
Vote in Workgroups	✓	✓	✗	✗
Attend General meetings	✓	✓	✓	✗
Participate in Harmonization Committee	✓	✓	✓	✓
Responsibilities/Obligations				
Provide meeting rooms	✓	✗	✗	✗
Communication support	✓	✗	✗	✗
Case studies	✓	✓	✗	✗
In house implementation	✓	✓	✗	✗

出典：“OSCRE Members Guide”

(注) OSCRE の会員区分は以下のとおり 3 つに分類され、区分に応じて、上記の通り特典と義務が定められている。活動の重要な部分は Executive member によって決定される。

- Executive member (法人正会員)
- Associate member (法人賛助会員)
- Individual member (個人会員)

図3-4 OSCRE Amercas において活動中のワーク・グループ

ワーク・グループ名称	分野	会員企業の特徴
Appraisal Institute	鑑定評価	AI、不動産企業(1社)、金融機関(1社)、鑑定業者等 大手不動産企業Cushmanが参加
Commercial Information Exchange	商業不動産の取引	不動産企業が中心、6社程度 大手不動産企業CB Richard Ellisが参加
Commercial Property Management	商業不動産の管理	PM企業が中心、8社程度
Strategy and Planning Metrics	企業不動産戦略	ソフトウェア企業を中心に政府機関も参加、7社程度
Work Request/Work Order Fulfilment	FM分野	FM企業、IT企業を中心に政府機関も参加、8社程度 大手総合IT企業Cisco Systemsが参加
Real Property Unique Identifier	不動産ID	カナダ政府、不動産企業、IT企業が中心 6社程度
Lease Abstract	不動産賃貸	不動産企業、IT企業が中心、15社程度 大手総合IT企業Cisco Systems,AT&Tが参加
Residential Property Information Exchange	住宅情報	カナダ不動産協会が中心となりワーク・グループを組成中

注：OSCRE & PISCES Work Group Synopsis（October 2007）を参考にまとめた。

⑤ワーク・グループの活動状況

最後に、各ワーク・グループにおける作業の進捗状況を示す（図 3-5）。緑色は完了した工程、黄緑色が作業中の工程を示している。これによると、基準が公開され、なおかつパイロットテストが完了したワーク・グループは、“Commercial Information Exchange”ワーク・グループのみであることがわかる。

【図3-5 各ワークグループにおける作業の進捗状況】

○ Appraisal Institute（鑑定評価）



○ Commercial Information Exchange（商業不動産の取引）



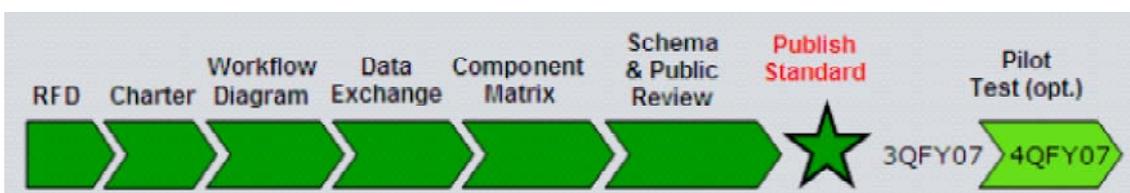
○ Commercial Property Management (商業不動産の管理)



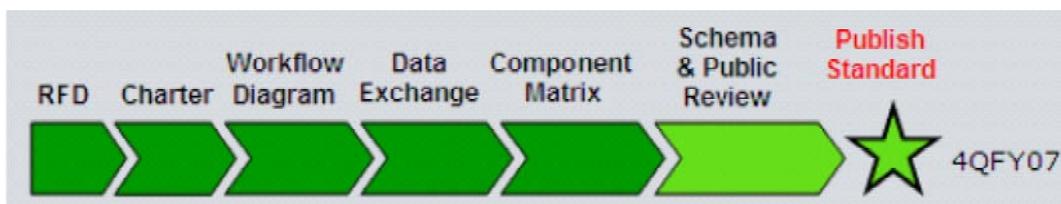
○ Strategy and Planning Metrics (企業不動産戦略)



○ Work Request /Work Order Fulfilment (FM 分野)



○ Real Property Unique Identifier (不動産 ID)



○ Lease Abstract (不動産賃貸)



○ Residential Property Information Exchange (住宅情報)

(現時点では、ワーク・グループの組成段階)

出典：OSCRE 提供資料 “OSCRE & PISCES Work Group Synopsis (October 2007) ”

○ 商業不動産の取引に関するワーク・グループ (参考)

OSCRE 基準を公表しパイロットテストを完了しているワーク・グループは、“Commercial Information Exchange”のみである。このワーク・グループは2007年夏に基準を公表した。当該ワーク・グループには、不動産企業大手の CB リチャード・エリスが中心的メンバーとして関与しており、同社は現在、全米

リアルターズ協会と協働して、当該基準を導入する準備をしている。今後さらなるケース・スタディの実施が必要であると考えられており、OSCRE 側は関係企業から多くのケース・スタディ結果が提出されることを期待している。(当該ワーク・グループの作成した基準の一部については、資料編p.96「OSCREにおける標準データコード」を参照。)

以上は、OSCRE Amercas におけるワーク・グループであるが、PISCES においてもワーク・グループが存在している。具体的には、図3-6に示すとおりであるが、HIP(Home Information Pack,後述)にかかるワーク・グループや投資不動産や不動産賃貸情報にかかるものが存在する。ただ、これらのワーク・グループの活動は英国を中心としたものとなっている。

図3-6 PISCES において活動中のワーク・グループ

ワーク・グループ名称	分野	会員企業の特性
Home Information Pack	HIP(後述)	法律事務所、地方自治体、不動産企業、不動産調査人保険会社、ソフト会社等
Investment Valuation	不動産投資	不動産インデックス公表機関(IPD)、不動産企業 不動産ファンド、ソフト会社等
Lease Delivery	不動産賃借権取引	不動産企業、不動産投資コンサルタント会社、ソフト会社等
Lease Summary	不動産賃貸借	不動産企業、不動産投資コンサルタント会社、ソフト会社等
Portfolio Information Exchange	不動産ポートフォリオ	不動産企業、不動産投資コンサルタント会社、 不動産インデックス公表機関(IPD)等
Residential Conveyancing	住宅取引	法律事務所、不動産企業等

上記のワーク・グループにおける活動の結果として、PISCES は、2007年中に、住宅取引に関する基準、商業不動産取引に関する基準、不動産モーゲージ設定に関する基準等を公表し、不動産企業、ソフトウェア会社、金融機関等においてこれらが活用され始めている。

(2) MISMO (米) の取組み

①目的

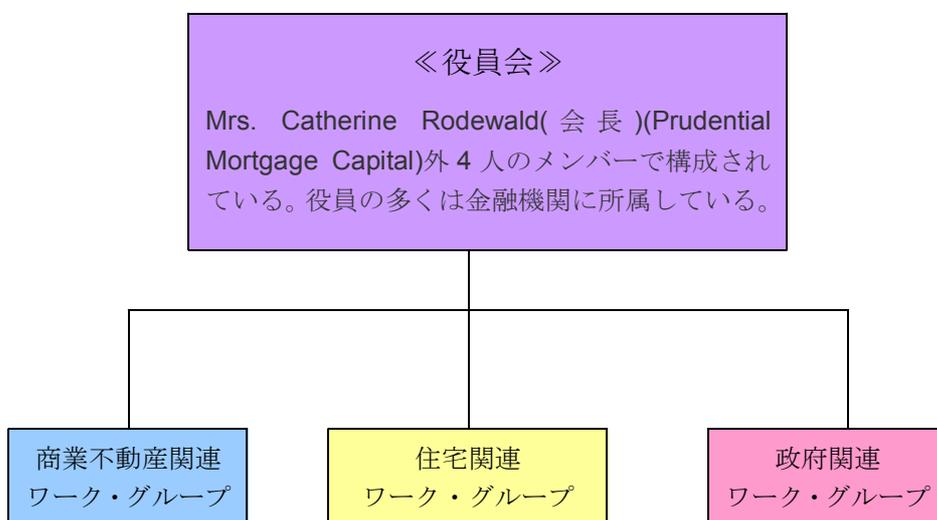
OSCRE と同様に、不動産 EDI を普及・促進を目的としている。しかし、不動産金融分野に絞り込んだ活動を行うことが特徴となっている。MISMO は、不動産 EDI を普及・促進させることにより、不動産金融分野のデータ交換に係る効率性を高め、コストを削減させるとともに、この分野の透明性を高め、関係者の信頼を高めることを目標としている。

②組織概要

MISMO (Mortgage Industry Standards Maintenance Organization) は、不動産金融分野に特化して不動産 EDI の標準化を推進している米国の団体である。この団体の主な特徴点は下記の通りである。

- 1999 年に Mortgage Bankers Association (MBA) によって設立され、加盟団体は150程度で、米国の金融機関などモーゲージ分野の専門企業が中心となっている。また、これらの企業群と業務上深く関わりのあるソフトウェア企業、不動産企業、AI (詳細は後述)等の専門職業団体も加盟している。このように会員の性格は、幅広い業界を背景とする OSCRE と異なり、特定の分野に集中する傾向が強く、多目的領域を指向する OSCRE と比較して、専門特化型の性格を有している。
- OSCRE と同様に複数のワーク・グループを組織し、不動産 EDI に関する基準 (MISMO 基準) が作成されている。
- MISMO 基準はモーゲージ分野の業界で最も普及しているが、他業界とのデータのやりとり等、更なる普遍性を実現するためには、改善の余地がある。この背景には、MISMO の会員の多くは金融機関であり、他の分野との積極的な交流が必ずしも十分に行われていないことがある。
- OSCRE と連絡を取りながら活動している。

図3-7 組織概要



上記の役員会の他に、ガバナンス委員会 (Governance Committee) や商業分野指導委員会 (Commercial Steering Committee) などの組織がある。ガバナンス委員会は、MISMO の出資企業にかかる20名の委員から構成され、MISMO の全般的な活動の監視や助言を行うことを目的としている。また、商業分野指導委員会は、商業不動産関連ワーク・グループの活動全般にかかる指導や助言を行うものである。

③背景・経緯

米国では、不動産モーゲージ制度の充実がめざましく、広く経済社会に根付いている。そのため、このような不動産モーゲージに代表される不動産金融は、不動産取引等において重要な役割を果たしており、キー・プレイヤーとなる不動産企業、不動産鑑定業者、金融機関等の間における円滑なデータのやりとりが重要となっている。こうした事情を背景として、不動産金融を軸としたデータ交換をより円滑に行う社会・経済上の需要が、MISMO 誕生の経緯となっている。

④活動内容

MISMO では、OSCRE と同様に、利害関係を同じくする会員が集まり、複数のワーク・グループが組成されている。商業不動産関連ワーク・グループには、12のワークグループがあり、商業不動産に関するデータ交換の標準化が検討されている。また、住宅関連ワーク・グループには、15のワーク・グループがあり、住宅の金融分野について幅広いテーマについて検討を行っている。ワーク・グループの活動の成果によって、既に複数の不動産 EDI 基準が策定されている。これらの基準は、電子化されたモーゲージ制度である eMortgages の実現に貢献するものであり、商業不動産分野及び住宅分野で導入されている。なお、これらの MISMO 基準も、OSCRE 基準と同様に、広く公開されたものであり、無料で利用できる性格を有するものである。

○商業不動産関連ワーク・グループの主な例

- MISMO Commercial ワーク・グループ (Primary)
商業不動産ワークグループの核として位置づけられている。基本的方向性を検討し、商業不動産ワークグループに属する他のワークグループをサポートする役割を担っている。
- Commercial Appraisal ワーク・グループ
商業不動産の鑑定評価の業務効率化を目的とする。
- Commercial Architecture ワーク・グループ
商業用不動産にかかる XML 仕様の検討を行なう。
- Commercial Core Data ワーク・グループ
商業不動産にかかるデータコードの検討を行なう。
- Commercial eMortgage ワーク・グループ
商業不動産にかかる eMortgage についての検討を行なう。

○住宅関連ワーク・グループの主な例

- XML Architecture ワーク・グループ
MISMO が関与する全てのプログラム仕様書の開発・メンテナンスに関する事項の検討を行う。
- Core Data/Structures ワーク・グループ

MISMO が関与するすべての不動産ファイナンス業務にかかるデータ定義や業務情報に関する事項の検討を行う。

▪ **Secondary ワーク・グループ**

2 次的市場に関する事項の検討を行う。本ワーク・グループでは、レンダーや投資家にとっての有用な情報の効率的な交換を目的としている。

▪ **Real Estate Property Information ワーク・グループ**

不動産鑑定評価、不動産取引、MLS などの不動産価格情報に関する事項の検討を行う。

▪ **Real Estate Tax ワーク・グループ**

不動産に関係する税に関する事項の検討を行う。

▪ **Title Insurance ワーク・グループ**

保険に関する事項の検討を行う。

▪ **Business Rules Exchange ワーク・グループ**

モーゲージ業界の商慣行に関する事項の検討を行う。

▪ **Information Security ワーク・グループ**

情報セキュリティ全般を管轄し、他のワーク・グループに対して、関連する教育等も行う。

(3) NCREIF (米) の取組み

①目的

NCREIF は、不動産投資市場における関係者への不動産インデックス等の有用な情報の提供、実務界と学会との連結、不動産情報の標準化に関する検討、会員に対するトレーニング機会の提供等を目的とする活動を行っている。

②組織概要

NCREIF (The National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) は、主として不動産分野の専門家から構成される中立的調査機関である。NCREIF の会員種別は、Data Contributing Members (データ提供会員)、Affiliated Data Contributing Members (データ提供賛助会員)、Professional Members (実務家会員)、Academic Members (研究者会員) に分類される。なお、会員数は、200強であり、不動産投資企業、年金基金、会計事務所、不動産鑑定会社、法律事務所、大学研究者等によって構成されている。

③背景・経緯

米国では、1960年代にリート制度が誕生し、その後順調に発展して現在に至っている。このように、リートは北米の投資不動産市場を牽引する役割を担ってきた。その後、1970年代では、不動産インデックスの情報整備の必要性が指摘されるようになってきた。この背景として、急激に成長する投資不動産市場とは裏腹に、不動産投資のパフォーマンスを計量化できるベンチマークが未成熟であったためである。すなわち、

投資不動産においても他の種類の金融商品と同様に、投資パフォーマンスを測定する具体的な指標が不可欠と考えられるようになったのである。これを受けて、NCREIFは、1982年に投資不動産市場関係者からの要請で、不動産投資関連企業を中心に設立された。その後、不動産インデックス等の各種情報の整備が徐々に整備され現在に至っている。NCREIFの活動方針は、業界における中立的な立場をとることであり、不動産データについて独自の解釈を行ったり、投資判断等に関与することはない。また、OSCREと連絡を取りながら活動している。

④活動内容

NCREIFの活動内容として特筆すべきものとして不動産情報基準（REIS：Real Estate Information Standards）の作成・公表がある。

1990年代前半に、NCREIFが中心となってこのREISが作成された。これは、投資不動産に関係する機関投資家等のために合理的な意思決定が可能となるように、不動産情報の標準化を推進するツールの役割が担われている。米国国内における不動産投資を行う機関投資家の当該投資情報の開示においてREISが活用されることが期待されている。REISの活用によって、不動産投資にかかる投資パフォーマンスを判定するための財務報告が、統一かつ適正に行われ、利害関係者が有用な財務情報が得られることを目的としている。REISは、内容が定期的に更新されている。このREISを更新する検討グループには、大手の会計事務所、不動産投資企業、コンサルタント企業が参加しており、REISが公開されてから15年をも経ているため当該分野では比較的浸透した基準であるといえる。

REISの作成に当たっては、AICPA（米国公認会計士協会）、CFA（米国証券アナリスト協会）、Appraisal Foundation（米国鑑定財団）、FASB（米国財務会計基準審議会）等の他組織における方針との整合性が保たれるよう配慮されている。このようにREISは、不動産を巡る利害関係者（主として投資家やアナリスト）に対して、信頼性の高い不動産情報を提供するための基礎的ルールとして定着している。なお、REISはNCREIFのHPに掲載されており、毎年改訂されている。これは、会員以外も活用でき、費用はかからない。また、REISは、従来会計の分野で伝統的に確立していた歴史的原価モデルに距離を置き、市場価値モデルを指向しているところに大きな特徴がある。これは、不動産を株式などと同様に、機関投資家による有力な投資対象として位置づけられてきていることが背景にある。

（４）RETS（米）^{*1}

①目的

米国において、住宅流通市場の情報の標準化を目的に作成されたものが不動産取引標準（RETS: Real Estate Transaction Standard）である。

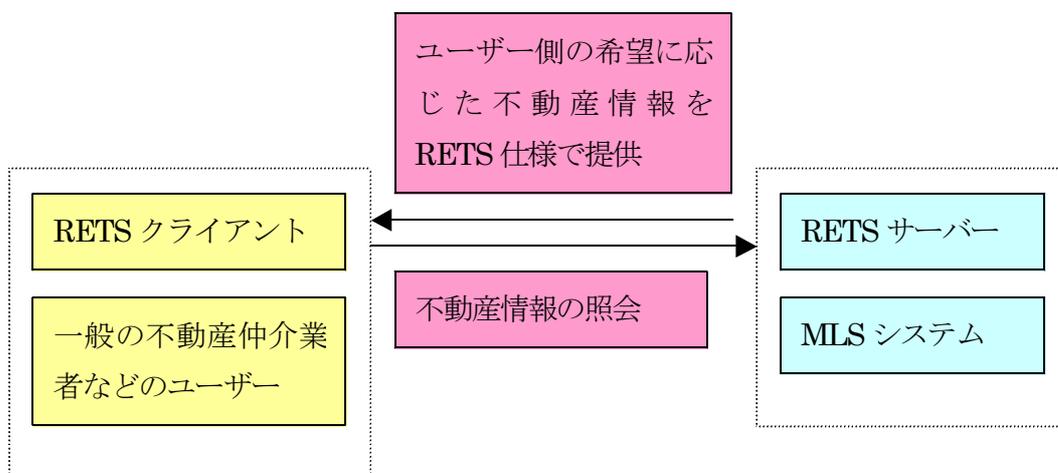
*4 本節の記載は、清水・河端(2007)に基づいた。

②概要

RETS は、不動産取引情報をやりとりするための公開標準であり、MLS (Multiple Listing Services : 不動産仲介企業間のデータベース) 等の不動産情報を扱うシステムで使用される共通言語である。この MLS とは、Multiple Listing Service の略であり、コンピュータのネットワークを活用した住宅の物件情報を登録したシステムである。この MLS に物件情報が登録されると、当該ネットワークに加入している業者であれば、誰でも当該物件情報を閲覧することが可能となる。

RETS 自体はプログラムではなく、ソフトウェア開発者やプログラマーがアプリケーションとサービスを作る際に利用する技術標準である。RETS のアプリケーションは、通常「RETS サーバー」と「RETS クライアント」がセットになっているソフトウェアを用いて作動する。RETS サーバーは、通常 MLS システム上にあり、RETS クライアントは RETS サーバーに対し必要なデータをリクエストし、かつ受領する。この RETS クライアントとは、通常一般の不動産仲介業者や個人である場合が多く、不動産情報が集中的に管理されている RETS サーバーから、容易に必要な情報を取得することが可能になった。

図3-8 RETS の概念図



RETS のメリットとしては、以下の点が挙げられる。

【MLS 側】

- ・ 独自に開発あるいはカスタマイズされている場合よりも、より効率的に MLS のデータとサービスを顧客に配信できる。
- ・ MLS の変更の際に生じる不具合に関する顧客のクレームが減少する。
- ・ システムの変換が円滑になる。
- ・ MLS も RETS を利用できる。

【不動産仲介企業】

- ・必要な時にデータを得られる。
- ・より確実に費用効果の高いデータアクセス方法が提供される。
- ・MLS システムの変換が容易になる。

【MLS システムのベンダー】

- ・必要な時に必要なデータにほぼリアルタイムにアクセスできるなど、より高いレベルのサービスを顧客に提供できる。
- ・長期的には運営費用の削減と収益の増加をもたらす。
- ・より標準化された技術標準に基づくため、長期的な MLS システムのサポートと整備が容易になる。
- ・RETS の普及により、ベンダー側にとっての新たなビジネスの創出や顧客の獲得といった機会が増える。
- ・一度書くだけで何度も使用できる。

③背景・経緯

米国では、従来より、中古住宅の流通量が多く、それにかかるデータベースも多く整備されてきた。しかし、同一システム間のデータ交換は問題がないものの、異なるシステム間のデータ交換は各種の障害があった。このような米国における住宅流通市場の情報の標準化の遅れを背景とし、RETS は、全米リアルター協会(National Association of Realtors,NAR)^{*5}と大手IT企業との共同で、1999年に開始された。その後順調に推移してきており、2004年時点では、約900のMLS がRETS に対応したサーバーソリューションにアクセスしており、そのうち約665について大手のMLS ベンダーによってRETS仕様のものが提供されている^{*6}。なお、RETS の基準は、会員以外も活用でき、費用はかからない。また、NAR は、OSCRE と連絡を取りながら活動している。

(5) AI (米) の取組み

①目的

不動産鑑定人の業界では、鑑定人と依頼者等(金融機関、不動産企業等)との円滑なデータ交換の実現が求められている。これを背景に、AI (Appraisal Institute : 米国不動産鑑定人協会) は不動産 EDI の業務への導入を検討している。

*5 米国における最大の不動産業の職業団体である。当協会には、不動産仲介業者、不動産コンサルタント、不動産鑑定人などの不動産分野の専門職業人が加盟している。設立は1908年と古く、100年の歴史を持つ。会員数は、全米で80万人を超え、会員は約1600ある支部に属して活動を行っている。当協会は、会員に対して教育訓練の機会を与え、各種の専門資格を授与している。

*6 RETS 公開資料の“RETS Update What you need to know (updated September 2004)”の p8

②組織概要

AI は、不動産鑑定に関する専門職業人団体である。現時点で約6,000人が会員として加盟している。上記のとおり、近年 AI は、会員の業務効率化のために、不動産 EDI の検討を行っている。

③背景・経緯

1990年代前半より、不動産鑑定業界では、不動産 EDI の業務への導入が提唱され始めた。この背景には、モーゲージ設定のための担保評価について、依頼者である金融機関との情報のやりとりを効率化させる需要が存在した。すなわち、鑑定人にとって住宅を中心とする担保評価業務は件数が多いものの、手数料単価が低いため、業務効率化のインセンティブが強かったためである。(鑑定業界の不動産 EDI をめぐる背景については、資料編pp. 97～101「アプレーザル・ジャーナル誌にかかる文献調査結果概要」を参照のこと。)2000年以降、徐々に具体的な取り組みが開始された。当初は独自の活動を行っていたが、近年では、OSCRE や MISMO 等との連携を深めた活動にシフトしてきている。具体的には、AI は、両団体のワーク・グループに会員を送り込み、基準設定のための検討作業を行っている。

④活動内容

2003年3月に、AI より、不動産 EDI のためのデータ基準書が提示され、鑑定業界では、同時期から本格的に不動産 EDI についての取り組みが開始されている。具体的には、以下で説明する OSCRE Americas の APP ワーク・グループでの協同作業の他、MISMO との協同作業を行っている。MISMO では、ワーク・グループの活動に基づき、商業不動産鑑定評価の金融機関と鑑定人との評価データを交換する標準を作成している。ただ、現時点ではこれら一連の不動産 EDI 基準は、本格稼働をしていない。AI 側は会員向けに、不動産 EDI に関するセミナーを開催し、啓蒙活動に力を入れている段階である。

一方、OSCRE Americas のワーク・グループに、APP (Appraisal Institute) ワーク・グループがあり、ここで具体的な AI の活動が進められている。2005年、不動産 EDI の普及によって以下の業務を円滑に促進することを目的として、OSCRE Americas 内部に APP ワークグループが設立された。参加メンバーは、AI 会員の鑑定人を中心に、不動産企業、金融機関等で構成されている。現在の作業は、主として鑑定人側と依頼者側(不動産企業・金融機関)との評価データの交換フォーマットの検討を行っている段階である。

- ・不動産ローンの設定
- ・プロパティマネジメント
- ・ポートフォリオ管理
- ・不動産取引、モーゲージ設定

- ・人口動態分析
- ・マーケティング
- ・GIS 分析

○ AI のコード基準書（参考）

上記のとおり、AI は独自に2003年に不動産 EDI のためのデータ基準書を公表しており、具体的なコードの概要を示せば以下のとおりである。

- ・物件特定に係る事項（州、市、county、street、郵便番号、緯度・経度等）
- ・関与した不動産鑑定人に係る事項（担当鑑定人や、総括鑑定人の属性等）
- ・近隣地域に係る事項（環境条件や行政的条件等）
- ・土地要因に係る事項（敷地規模等）
- ・建物要因に係る事項（建物の構造・使用資材、寝室数、浴室数等）
- ・設定されたモーゲージの内容に係る事項（支払い条件等）

（6）ARGUS 社（米）の取組み

①目的

ARGUS 社は、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」の開発と販売を目的としており、米国を拠点に活動している。

②概要

現在の ARGUS 社のソフトウェアの概要は以下のとおりとなる。

- ・米国では ARGUS データについて、
 - a) 仲介業者が ARGUS に物件データを入力
 - b) 鑑定人が入力内容の妥当性を確認
 - c) AM 業者が投資判断

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。

- ・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 業者側のシステムとのデータ交換が可能となる。米国で一般的な AM 業者向けのシステム（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、英米系では ARGUS 社のソフトが主流だが、豪州では“Cougar”というソフトが一般的であるといわれている。
- ・米国では業界の8割の企業に普及しており、OSCRE 基準よりも普及している。

③背景・経緯

ARGUS 社は、1990年より、北米を拠点に活動を開始し、徐々に国際的にも影響力を持つようになった。当初は、鑑定人と依頼者である金融機関との評価データの共有化に対する需要を背景とするものであった。2006年に、Realm Business Solutions と

Circle Software が統合し、その後、2007年に Realm Business Solutions が ARGUS Software に社名変更をし、現在に至るものである。現在の ARGUS 社のソフトには、Circle Software 社から引き継がれたものも多い。また、ARGUS 社は、OSCRE の経営陣に人的派遣を行い、なおかつ Executive Member であり、2004年の OSCRE 設立当初より深く活動に関与してきている。この背景には、ARGUS 社に不動産 EDI に独自のノウハウがあり OSCRE の活動に参加することにより自社の影響力を強めたいと考えているということがある。

3-2. 不動産 ID 関係

(1)不動産ユニーク ID ワークグループ (OSCRE Americas) における取組み

①目的

北米では、不動産 ID を設定することにより、企業不動産や公的部門の不動産を効率的に管理する必要がある。不動産ユニーク ID ワークグループは、OSCRE Americas のワーク・グループの一つであり、不動産 ID を設定することにより、企業不動産及び公的部門の不動産の効率的な管理の実現を目的に検討活動を行っている。

②組織概要

OSCRE は、不動産 EDI の国際的な基準設定団体であるが、不動産 ID についての取組みも実施している。具体的には、OSCRE Americas のワーク・グループの一つである“Real Property Unique Identifier”ワーク・グループ)において、不動産 ID のあり方を検討している。

当該ワーク・グループの責任者は、PWGSC (Public Works and Government Service Canada) の Julie Marcil 氏が務めている。PWGSC は、金融・財政のほか、不動産をも担当するカナダ政府の一部門である。本ワーク・グループには、民間企業のみならず、PWGSC のような公的部門も参加し、グループ責任者が公的機関によって担当されていることが特徴的である。この背景には、公的機関においては、広域的に多数の不動産を保有しており、これらの効率的な管理のために、不動産 ID を有効なツールとして活用するという意図がある。

③背景・経緯

上記のとおり、企業不動産や公的部門の不動産を効率的に管理する需要を背景として、公的組織である PWGSC が中心となって、数年前より検討が進められてきている。ただし、不動産 ID に関する基準の検討作業は必ずしも進捗しておらず、現時点では、基準の公開に向けて素案の策定段階にある。今後、基準の公開とパイロット・テストがなされる予定となっている。

④不動産 ID の設定方法

前述の通り、現時点では、不動産 ID に関する基準の作成に向けた準備段階にあり、具体的な不動産 ID の設定方法については提示されていない状況にあるが、現時点で不動産ユニーク ID ワークグループが想定する不動産 ID とは、米国において普及している「カーファックス」(中古車履歴調査レポート)が採用している、中古車のユニーク ID の不動産版である。カーファックスでは、自動車 ID をウェブサイトに入力すれば、当該中古車の過去の所有者名、事故、リースなどの履歴情報を即座に入手することができる。

不動産ユニーク ID を設けるために、不動産について最低限どれだけの情報が必要

かが、論点の一つである（住所や課税台帳番号も、必要な情報と考えられる。）。また、実際に不動産ユニーク ID 制度を運用していくためには、制度の監督機関と ID 認定機関（RPUID Registrar）とが必要となる。

○ CARFAX について（参考）

◆沿革

- ・ CARFAX の始まりは、1986 年に中古車の履歴レポートを自動車ディーラーに FAX で提供するサービスを開始したことである。サービス開始当初のデータ数は 1 万件程であった。
- ・ 1996 年から、現在のインターネットによるサービス形態に移行し、その後順調に発展し現在に至っている。

◆管理されている情報

キーとなるコードは車検証及び車のダッシュボードに記載されている 17 桁のコードである。このコードを CARFAX のウェブサイト上で入力することにより、以下に掲げる車の履歴情報などを取得することができる。

- ・ 車検証登録事項
- ・ 水害の履歴
- ・ 交通事故の履歴
- ・ 走行距離
- ・ 欠陥の有無
- ・ エアバッグの使用有無
- ・ 州による排ガス検査結果
- ・ 車の利用形態(タクシー、レンタル、リースなど)

⑤不動産 ID 導入の効用

不動産ユニーク ID の必要性については、不動産業界のあらゆる分野（金融、取引、評価、不動産保有者）から賛同を得られている。例えば不動産関連企業・団体の CB リチャード・エリス、クッシュマン・ウェイクフィールド、リアルコム等も不動産ユニーク ID に関心を示している。これらの企業は、全米に事業展開をする企業が所有する不動産に関する調査を行なう場合に、各企業が、どの市にどのような物件を所有しているのかを把握することが困難である点に、不便を感じている。

しかし、現在米国においては、①に示すような民間の需要を満たす不動産 ID は存在しない。それぞれの自治体内であれば、Property Tax の課税を目的として、不動産の情報整備は相当程度進んでいるものの、それは当該自治体内で完結されるものであり、自治体を越えたものとはなっていない。この背景としては、各自治体の独立性が

強く、全米をカバーする標準を構築することが難しいことがあげられる。

(2) HIP

近年英国で導入された HIP の制度は、住宅を特定し、当該住宅の過去の履歴情報を管理することが求められている。不動産 ID は、この HIP の円滑な運用のための手段と位置づけることができる。

①目的

HIP (Home Information Pack) は、取引の透明化を促進させ、取引の安全に資することを目的とするものである。

②制度概要

英国政府は、2007年12月14日以降の不動産取引における、Home Information Pack の導入を取引関係者に義務付けた。Home Information Pack は、以下に掲げる複数の書類から構成され、住宅の売り手側はこれらの書類の作成が要請される。これらの書類の作成により、取引の対象となる住宅の情報を明らかにして、買い手側の安全をはかるものである。必要書類は以下の通りである。

- ・ Home Information Pack Index (目録)
- ・ Energy Performance Certificate (省エネ性能証書)
- ・ Sale statement (取引概要書)
- ・ Standard searches (標準的検査報告結果)
- ・ Evidence of title (登記証書)

また、任意書類としては以下のものがある。

- ・ Home Condition Report (住宅状況報告書)
- ・ Legal summary (権利関係概要書)
- ・ Home use/contents forms (住宅利用/取引内容確認書)

③導入の背景・経緯

英国は米国などと同様に中古住宅の流通が一般化している。そのため住宅の取引安全の要請が強い。このような背景のなかで、1990年代後半より、HIP の制度が検討されてきている。2000年代前半においては、従来の構想段階からさらに進んでパイロットテストが実施されるに至っている。この制度は、住宅取引において、特に買い手側にとっての取引安全を確保することを念頭においている。HIP を導入することにより、取引の初期段階から、住宅の性能等に関する有用な情報が得られ、合理的な意思決定を促進させる需要があったためである。

④ HIP の現状と課題

当初 HIP の導入による効果として、「住宅の履歴情報が蓄積される」、「取引情報が透明になる」、「取引の安全が確保される」、「取引期間が短縮される」というメリットが強調されてきた。

しかし、英国において複数の不動産企業にヒアリングを行った結果、以下のような問題点が浮かび上がった。

- ・HIP に必要な書類は、住宅の売り手側が用意する必要があるため、時間的・経済的負担が売り手側にとって過重なものになっている。
- ・買い手側からすると、売り手側が一方的に用意する各種の資料に必ずしも全幅の信頼性を置いていない。
- ・HIP に関連した不動産 ID の取組みは未着手である。今後、住宅履歴と不動産 ID をどこまで関連付けることができるかについては、不透明な状況である。
- ・住宅の修繕履歴を整備・管理するコストに、得られる成果が見合うかどうかの検証が必要となっている。

以上のように、当初の HIP の導入効果は必ずしも十分に実現されていない状況にある。また HIP に関連した不動産 ID のあり方の検討もこれからの状況にある。ただ、制度発足後間もないため、今後注意深く推移を見守る必要がある。

○ PISCES と HIP との関係（参考）

不動産 EDI の標準化を促進する PISCES（組織概要は前記 3-1-(1)）を参照）は、以下の通り、HIP の制度に関与している。

- ・PISCES 内において、HIP に係る住宅取引関連データの円滑な交換を目的とする、HIP のワーク・グループが設立され、現在活動中である。
- ・ワーク・グループのメンバーは、政府関係者、不動産関係企業、金融機関、不動産分野の専門家、ソフトウェア会社等、幅広い構成となっている。
- ・2008 年 3 月下旬に HIP のデータ交換に関連する基準が、PISCES より公表された。

このように、PISCES が HIP に関与する背景としては、従来、PISCES とは別系統で金融機関や仲介業者等を中心に住宅の情報を電子的に交換する試みが行われていた。HIP の制度は、取引当事者のみならず、登記所、弁護士、金融機関、政府当局等が幅広く関与するため、中立的な専門機関である PISCES が関与することにより、より信頼性・汎用性の高い基準を作成することが可能となる点が挙げられる。

(3) NLPG (英) における取組み

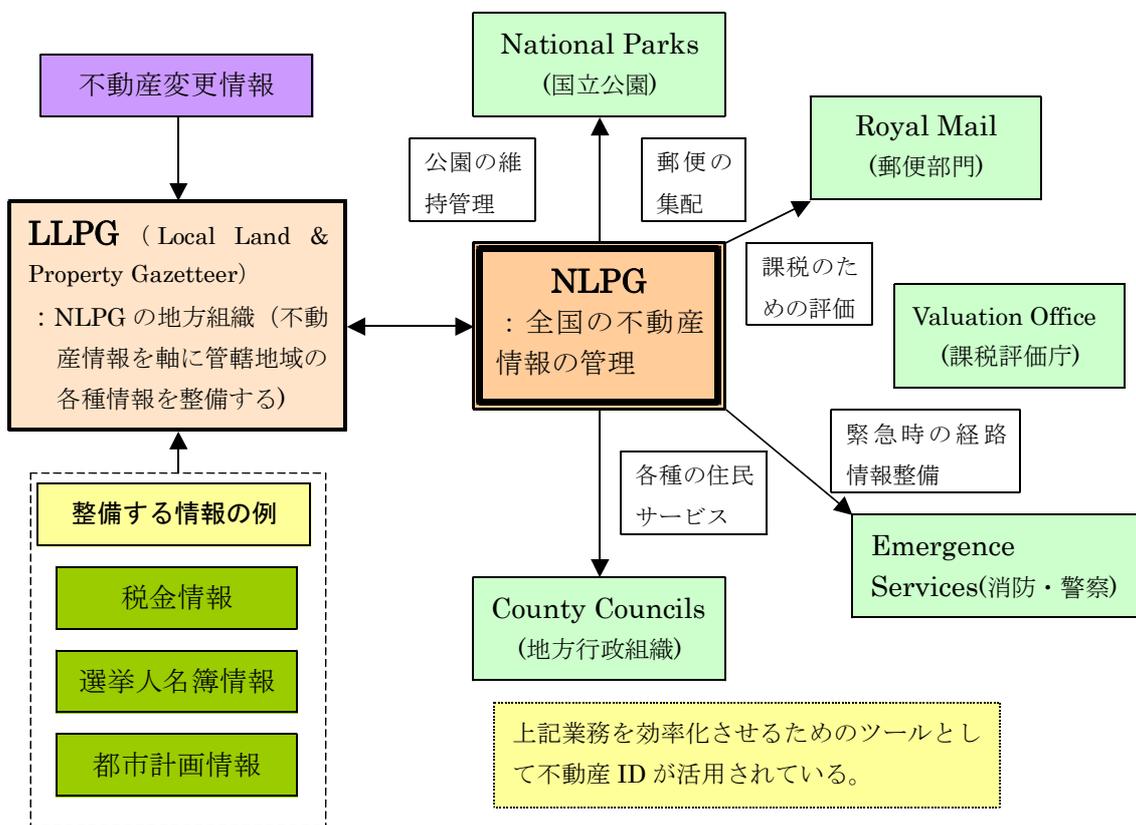
①目的

英国では、1990年代より、公的部門の不動産情報の整備の必要性が指摘されていた。NLPG は、不動産 ID を通じて不動産情報を整備することにより、各種の行政業務の効率化の実現を目的としている。

②組織概要

NLPG は、地方組織である LLPG (Local Land & Property Gazetteer) を統括する役割を担っている。各地方の LLPG において、管轄地域内の不動産 ID を設定するとともに、各種の関連情報を整備し、これらの情報を、中央組織である NLPG が管理する。NLPG において整備・管理された不動産情報は、行政の現場にフィードバックされ、課税業務や郵便業務等の行政業務に活用されることになる (図3-9)。

図3-9 NLPG / LLPG の位置づけ



③背景・経緯

1990年代より、地方自治体の現場サイドでは、不動産 ID を導入し、業務の効率化を目指す機運が高まっていた。この背景には、自治体内には不動産に関する情報が整備されず、住民に対する各種のサービスが非効率に実施されていたことがある。その頃、不動産情報の整備を促進する方策を検討することを目的として、地方政府連合体

の組織の一つである IdeA (Improvement and Development Agency) が設立された。この組織は、不動産情報の整備を促進する方策を検討することを目的とした。

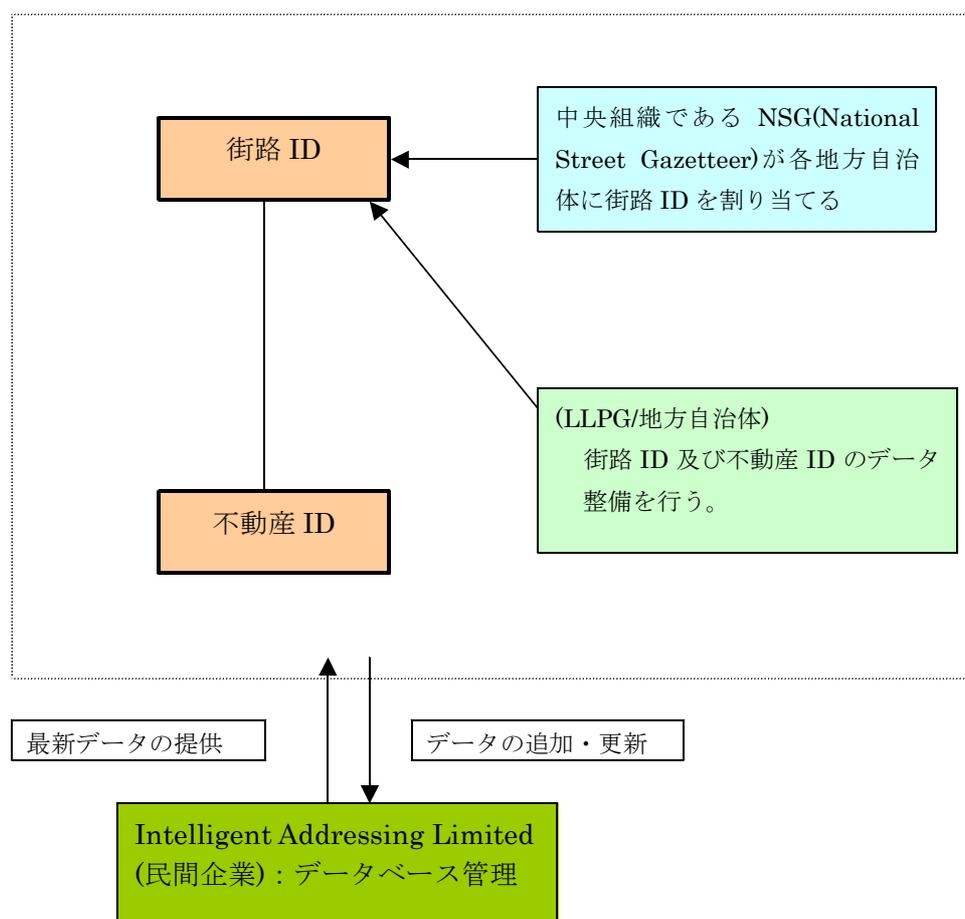
1998年には、IdeA が行動を具体化するために、第三セクターである Local Government and Information House Limited を設立した。そして翌年1999年には、この Local Government and Information House Limited と民間の IT 企業である Intelligent Addressing Limited との間で、不動産情報整備に関する役割分担を取り決めた官民パートナーシップが結ばれ、正式に NLPG (The National Land & Property Gazetteer) プロジェクトが発足した。

④不動産 ID の設定方法

英国には、「BS 7 6 6 6」と呼ばれる、不動産 ID の設定実務の拠り所である公的基準が存在する。この BS 7 6 6 6 の創設経緯は次の通りである。まず、1980 年代の終わり頃から、行政サービスの効率化という観点から、郵便住所、固定資産税課税客体住所等の様々な不動産 ID の統一を図る必要性が、地方自治体において認識され始めた。次に、統一的不動産 ID を創設するための第一歩として、全国の「通り」を対象とする「街路 ID」の設定が着手された。その後、街路 ID の創設作業に携わった関連政府機関・民間企業のグループが中心となり、全国統一的な不動産 ID の設定基準である「BS 7 6 6 6」が策定された。

NLPG / LLPG の不動産 ID の設定方法はこの「BS 7 6 6 6」の考え方に準拠している。図3-10は不動産 ID の設定イメージを示している。まず、中央組織である NSG (National Street Gazetteer) が各地方自治体に街路 ID を割り当てる。それを受けて、LLPG 側で、具体の「通り」に街路 ID を設定するとともに、当該通りに接面する個々の不動産について不動産 ID を設定し、不動産関連情報を蓄積・整備する。それぞれの LLPG において蓄積された街路 ID・不動産 ID に係るデータは、中央組織である NLPG に集約される。NLPG において集約された全国のデータは、民間の IT 企業である Intelligent Addressing Limited に送られ一元的に管理されるとともに、同 Intelligent Addressing Limited から、最新の情報が各 LLPG に提供される。

図3-10 不動産 ID の設定イメージ



各自治体には、図3-11に示されているように、一定の範囲の街路 ID 番号（USRN : Unique Street Reference Number）が割り振られる。例えば、地方自治体番号 2373 号の Blackpool には、街路 ID03000000 から 03099999 までの 10 万の ID が与えられることとなり、当該街路 ID に関連して、各種不動産情報が整備される。例えば、図3-12に示すとおり、矢印が示された物件が接面する街路（St Mary's Street, 街路 ID:17800386）には、街路 ID に付随して、街路のタイプ、座標データ等の情報が整備される。

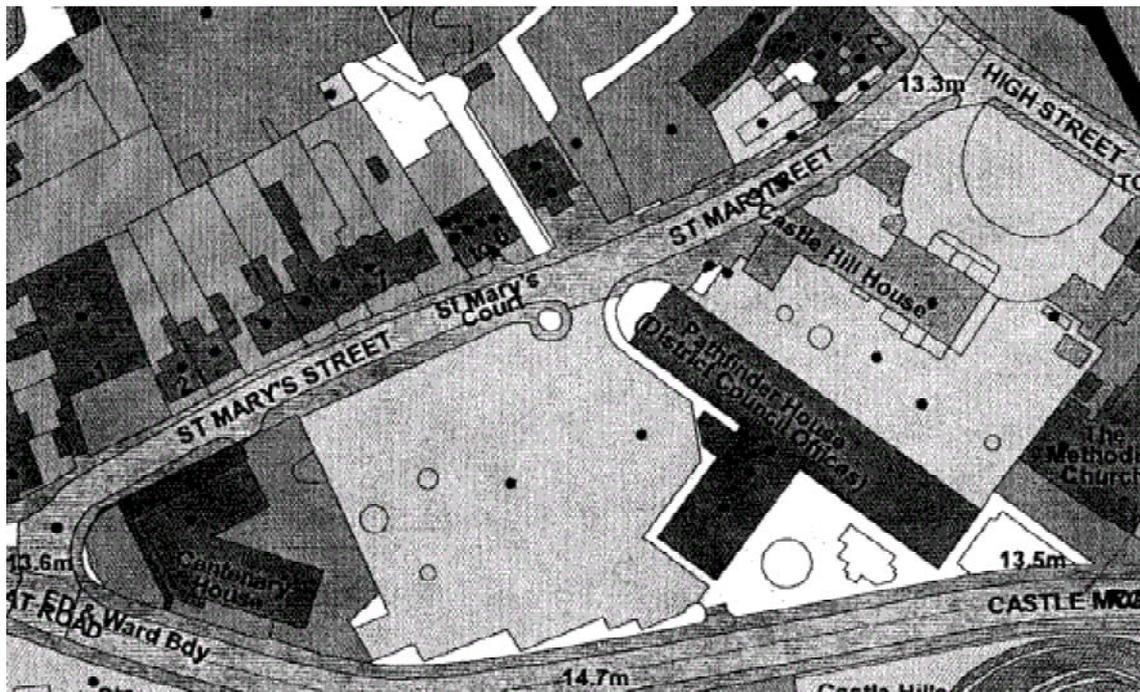
図3-11 街路 ID の各自治体への割り当て

Annex B: USRN allocations by authority

Authority Code	Authority Name	USRN Start	USRN End	Authority Type
9052	Aberdeenshire	85600000	85699999	Scottish Unitary
3805	Adur District	00200000	00299999	English District
905	Allerdale District	00300000	00399999	English District
2905	Alnwick District	00400000	00499999	English District
1005	Amber Valley District	00600000	00699999	English District
9053	Angus	00700000	00799999	Scottish Unitary
9054	Argyll And Bute	01000000	01099999	Scottish Unitary
3810	Arun District	01100000	01199999	English District
3005	Ashfield District	01200000	01299999	English District
2205	Ashford District	01300000	01399999	English District
405	Aylesbury Vale District	01400000	01499999	English District
3505	Babergh District	01500000	01599999	English District
4405	Bamsley District	01800000	01899999	Metropolitan District
910	Barrow-in-furness District	01900000	01999999	English District
1505	Basildon District	02000000	02099999	English District
1705	Basingstoke And Deane District	02100000	02199999	English District
3010	Bassetlaw District	02200000	02299999	English District
114	Bath And North East Somerset	47900000	47999999	English Unitary
205	Bedford District	27300000	27399999	English District
225	Bedfordshire	80100000	80199999	English County
2910	Berwick-upon-tweed District	02500000	02599999	English District
4605	Birmingham District	02700000	02799999	Metropolitan District
2405	Blaby District	02800000	02899999	English District
2372	Blackburn	02900000	02999999	English Unitary
2373	Blackpool	03000000	03099999	English Unitary
0310	Blaenau Gwent	03100000	03199999	Welsh Unitary

出典：NLPG “LLPG and SN&N Data Entry Conventions and Best Practice”

図3-12 街路 ID の一例



USRN	178,00386	Version	4	Street State	2 - Open
Naming Authority	520	Street Use		Street Type	1 - Designated Street Name
Start date	25.07.2002	Sub-Type		Reason For Exclusion	
Classification	8 - Open to vehicles			State Date	25.07.2002
Start (E)	0524070 (N)	0271826		Street Surface	1 - Metalled
End (E)	0523907 (N)	0271526		Tolerance	10
Currency Flag	Current			Closure Date	
NSG Release	1			NLPG Release	
Street Name	St Marys Street				
Locality	Huntingdon				
Town	Huntingdon				
Administrative Area	Cambridgeshire				
Language	ENG - English		Name Use		

出典 : Huntingdonshire District Council 提供資料

【図3-12において使用されている情報コード】

USRN	8桁の街路 ID
Naming Authority	街路名設定権限を有する地方自治体コード
Version	街路登録簿の改訂版数
Classification	4: Pedestrian way or footpath(歩道) 6: Cycletrack or cycleway(自転車道) 8: Open to vehicles(車道) 9: Restricted access to vehicles
Start (E), (N)	街路の起点の XY 座標値
End (E), (N)	街路の終点の XY 座標値
Street State	1: Under construction(工事中) 2: Open(供用中) 3: Permanently closed(供用不可) 4. Open with restriction(制限付き供用)
Street Type	1: Designated Street Name (例 : High Street) 2: Street Description (例 : Road from Littleton to Fred Farm) 3: Street Number (例 : A11) 4: Unofficial Street Name (例 : Lovers Lane)
Street Surface	1: Metalled (舗装済み) 2: Unmetalled (未舗装) 3: Mixed
Tolerance (メートル)	この数値がゼロに近ければ近いほど、街路位置情報の精度が高いことを示す。例えば、前ページの図では Tolerance は 10 (メートル) となっている。これは、街路の長さが 10 メートルを超えている限り、始点と終点が別々の XY 座標値で表せることになる。

参考 : NLPG “LLPG and SN&N Data Entry Conventions and Best Practice”

この他、LLPG により、不動産 ID 番号 (UPRN : Unique Property Reference Number) に関連する内容として、図3-13のような情報が併せて整備されている。(当該UPRNの具体的なイメージについては、資料編p. 102 「NLPGのUPRNとCouncilTax課税区分との関係」を参照。)

図3-13 不動産 ID の情報内容

UPRN/Parent UPRN	010000147287	PARENT	Map Ref (E)	524030	(N)	271644
Logical Status	1 - Approved BLPU		Accuracy	1 - Visual Centre		
Reason for Exclusion			Start Date	25.07.2002		
BLPU State	<Not Set>		State Date			
Custodian	520		Organisation	Huntingdonshire District Council		
Primary Classification	C - Commercial		SNN Dev Type			
Secondary Classification	O - Offices		NLPG Release			
Tertiary Classification	01 - Offices and Work Studios		Match Status	O L		
Currency Flag	Current	End Date	Part Match Status	P - Partial		
Address	Pathfinder House		Candidate Key			
Edit Address	<input type="checkbox"/>	St Marys Street				
		Huntingdon				
Official Address	T - Official Address		Linked Properties (1)			
Provenance	Annotation	NLPG Provenance Key	Start Date	End Date		
Inferred from Use		520P000009095	25.07.2002			

出典 : Huntingdonshire District Council 提供資料

【図3-13にかかる情報コードの説明】

UPRN/Parent UPRN	不動産 ID/従前 ID (従前 ID とは、例えば、宅地開発される前の農地の不動産 ID のこと)
Logical Status	1: Approved BLPU ^(注) (認可済み物件) 5: Candidate BLPU (認可待ち物件) 6: Provisional (暫定登録物件、例 : 建築用地) 7: Rejected External (外部機関指摘による削除待ち物件) 8: Historical (現時点で存在しない物件) 9: Rejected Internal (内部指摘による削除待ち物件) (注) BLPU : Basic Land & Property Unit の頭文字で、登録されている物件のこと。
Custodian	データを作成した地方自治体コード
Primary Classification	C - Commercial (大分類の一つ。他の大分類項目としては、Land, Military, Residential, Unclassified, Mixed, Features (遺跡発掘場所、モニュメント、宗教施設等) 等がある。)
Secondary Classification	O - Offices (中分類の一つ。)
Tertiary Classification	01 - Offices and Work Studios (小分類の一つ。)
Provenance	当該物件を BLPU として認識した根拠。上の例では Inferred from use (用途概念) を基に認識。 他の BLPU 認識根拠は次のとおり。 <ul style="list-style-type: none"> ●Inferred from physical features ●Occupancy ●Registered title ●Unregistered land title ●Formal tenancy agreement
Map Ref	当該物件の XY 座標値

参考 : NLPG “LLPG and SN&N Data Entry Conventions and Best Practice”

○具体的事例

街路 ID:17800386 (St. Mary's Street) に面する物件のリストの一部を図3-14に示す。ここには、St. Mary Street に面する 8 つの物件が示されている。「PAON」(図中青丸) は Principal Addressable Object Number/Name の略であり、代表的物件名称を意味する。Pathfinder House 本体の他にも、携帯電話通信アンテナ、リサイクル物品投入設備、変電所設備などにも、それぞれ独自の不動産 ID (UPRN) が設定されている。

図3-14 街路 ID と不動産 ID との対応関係の表示例

PAON No	PAON Name	SAON No	SAON Name	Postcode	UPRN
	Lands On The North Wes				010070124843
	Pathfinder House			PE28 3TN	010000147267
	Pathfinder House		Mini Recycling Centre		010070121007
	Pathfinder House		Orange Mast At		010070124241
	Pathfinder House		Vodaphone At		010000162535
	Pathfinder House		Electricity Sub Station		010012046595
	Pathfinder House		Car Park		010012046524
	Pathfinder House		Vodaphone Mast At		010000162535

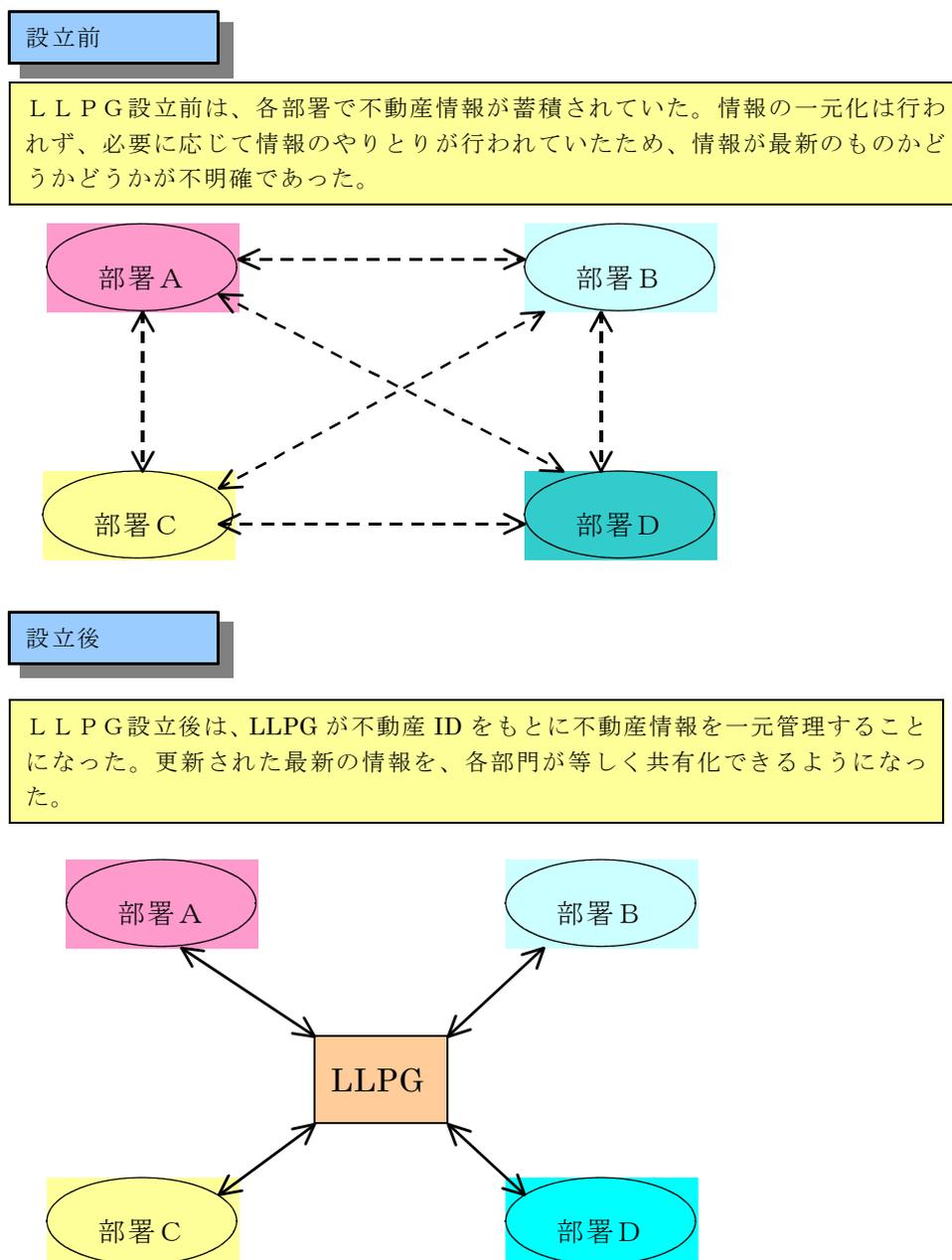
出典：Huntingdonshire District Council 提供資料

⑤不動産 ID 導入の効用

図3-15は、NLPG / LLPG の導入の前後における不動産情報の整備のあり方の変化を示している。

NLPG / LLPG 導入前では、各部署で不動産情報が蓄積されていたが、情報の一元化は行われず、必要に応じて情報のやりとりが行われていた。そのため、情報が最新のものかどうか不明確であるという弊害があった。しかし、制度導入後において、LLPG が不動産 ID に基づき不動産情報を一元管理することとなり、更新された最新の情報を、各部署が等しく共有できるようになった。

図3-15 NLPG / LLPG 導入の前後における不動産情報の整備のあり方の変化



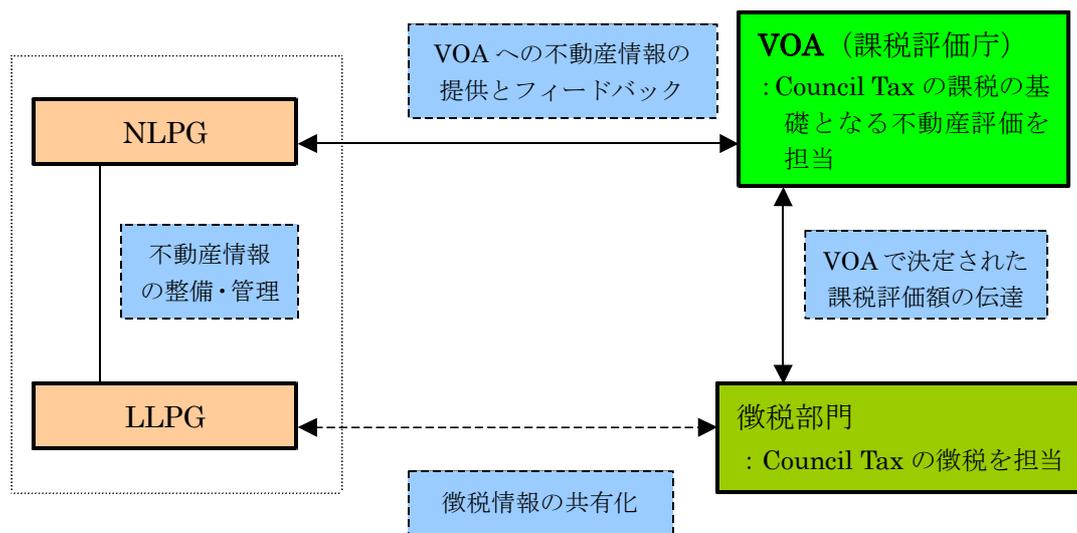
以上のとおり、不動産 ID の制度は主として、行政分野で活用されている状況にある。しかし、民間部門が不動産 ID のデータの活用が禁じられているということではなく、データベースを管理している前述の Intelligent Addressing Limited に一定の手数料を支払うことにより必要なデータを入手することができる。しかし、当該 Intelligent Addressing Limited に対するヒアリング結果では、一般の個人の利用状況は低く、一部の企業が利用しているということであり、民間部門への普及状況は現時点では低調である。(NLPG/LLPGの導入による効果については、資料編pp.103~105「NLPG/LLPGの導入効果についてのアンケート調査結果」を参照。)

○具体的事例（参考）

NLPG / LLPG が導入されたことにより、業務の効率化が進展した代表的事例に Valuebill がある（図3-16）。Valuebill とは、NLPG、LLPG、VOA（Valuation Office Agency）及び徴税部門が連携することで、各種データを共有化し、Council Tax の課税業務の効率化を目指す行政上の仕組みである。VOA とは、課税の基礎となる不動産の評価を実施する機関である。Council Tax とは、日本における固定資産税に相当するものであり、不動産価値に基づき税額が決定される。

Valuebill では、NLPG / LLPG 側において不動産の情報整備が行われる。その内容が VOA 側に提供されることにより、従来は VOA 側で不動産評価に活用するデータを整備していたが、その負担が大幅に軽減することになっただけでなく、VOA 側と徴税部門とのデータのやりとりも円滑化し、課税漏れ等の不動産情報が共有されないことを理由とするミスも大きく低減することになった。その結果、課税収入が増加するなど、副次的な効果も上がっている。

図3-16 Valuebill のイメージ



(注)本節のNLPGに関しては、(財)日本不動産研究所が、次の2カ所を訪問し情報収集を行い、その結果をとりまとめたものである。

	訪問先	面談者
2月15日(金) 午前10時	Intelligent Addressing Limited (地方政府のために NLPG および NSG (National Street Gazetteer) のデータベースを管理する民間企業)	Mr. Simon Barlow Services Director www.intelligent-addressing.co.uk
2月15日(金)	Huntingdonshire District Council (下の地)	Mr. David Lloyd

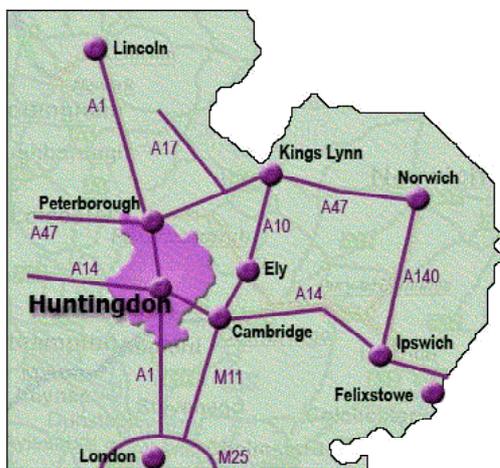
午後2時

図に示すように、ロンドンから北へ列車
で1時間程度に位置する地方政府)

Land & Property Gazetteer Manager

www.huntsdc.gov.uk

(Huntingdonshire District)



Based on the Ordnance Survey Mapping. (c) Crown Copyright. 100022322

3-3. まとめ

(1) 不動産 EDI について

不動産 EDI について、現状と課題を整理すると以下のとおりとなる。

1) 現状

不動産 EDI の標準化を推進する組織には、米国・英国を拠点にする OSCRE、不動産金融部門を専門分野とし米国を拠点とする MISMO などがある。また、不動産 EDI を利用して、各種の不動産情報を整備・活用・提供等する先駆的な組織に NCREIF、AI、ARGUS、RETS などがある。

不動産 EDI の標準化を推進する組織については、歴史的経緯や専門分野の違いを背景として、国際的に統一された組織があると言い難い。しかし、これらの組織には、共通的な利害関係を有する会員同士がワーク・グループを組成し、基準作成に結びつけるという点に共通性がある。このワーク・グループの作業は、それぞれの会員企業のデータの持ち方の現状分析から始まり、徐々にデータ交換のためのスキーム作成を行う。会員間のコンセンサスが得られた段階で基準案を作成する。その後会員企業間で実際のデータ交換のテストを行い、その結果を基準作成にフィードバックする。このように、ワーク・グループの作業は、段階的に実施され、一つのプロジェクトが完成するまで数年間を要する。

なお、不動産 EDI を推進する組織は複数存在するものの、同一の企業（団体）が、会員として複数の組織に属しているケースもあり、そのことで別々の組織であっても基準の統一化が進む可能性も存在する。OSCRE については、アジア地区に拠点を置く構想があるが、現時点で白紙の状態である。

また、本調査で対象とした不動産 EDI の標準化を推進する組織については、策定された基準を、当該組織の会員以外の者も、原則として無料で利用できることに共通性がある。

2) 課題

上記のとおり、OSCRE などの不動産 EDI の標準化を推進する組織においては、会員によるワーク・グループの活動が中心となり、この活動を通してそれぞれの会員が具体的なメリットを獲得することになる。単にこれらの組織の会員になることが、自動的に恩恵を獲得することを意味しない。

そのため、OSCRE などの組織の活動を円滑化させるためには、より具体的な目的意識・改善動機があり、ワーク・グループの活動に積極的に関わることを厭わない会員を多く獲得することにある。

(2) 不動産 ID について

不動産 ID について、現状と課題を整理すると以下のとおりとなる。

1) 現状

米国及び英国とも、不動産 ID に対する一定の社会的需要はある。しかし、不動産 ID が実際に稼働しているのは、英国の NLPG などの公的組織の一部に限定されている。

この NLPG が、制度として根付いた背景には以下の諸点を指摘できる。

○現場サイドの強いモチベーション

1990 年代の地方自治体の現場職員の強い改革意欲が、現在の NLPG の発展の原動力となっている。中央組織である NLPG が地方組織である LLPG を管理統括する建前となっているが、実際の実務を担当している LLPG の権限や発言力が大きい。

○中央政府の支援

中央政府も、NLPG の組織運営を重要プロジェクトのひとつに位置づけ、応分の財政的な支援を行ってきた。また、柔軟に組織改革を行うなど、現場サイドが活動しやすいように便宜を図ってきた。

○民間組織との役割分担

街路 ID/不動産 ID の現場の実務（ID の設定と情報の取得）は、LLPG の職員（地方自治体職員）が行い、データの一元的管理は民間の IT 関連企業が実施している。効率的な役割分担がなされ、現場職員の負担感が軽減されている。

以上のとおり、現場サイドの具体的な問題意識が契機となり不動産 ID の制度化に繋がったことに留意する必要がある。不動産 ID を整備する時間や労力は莫大なものであり、ID を整備することによって得られる業務の効率化、経費の節減の効果がそれらを上回ることが大前提となる。

次に、不動産 ID の民間での現状に触れる。上記のとおり、英国では不動産 ID の成果の多くは公的部門において活用され、民間での活用状況は二次的なものとどまっている。この理由として、不動産 ID を整備するには多大のコストと時間を要することが指摘できる。民間単独での整備は現実的ではない。

さらに、英国では住宅取引にかかる住宅履歴情報を効率的に管理するために不動産 ID の整備も考慮される場所であるが、HIP のために不動産 ID を整備する機運は、現時点で乏しい。この背景には、HIP の制度が、住宅の売り手に、各種の書類作成義務を課すなど時間的・経済的に負担をかけるものとなっていることや、買い手側も売り主側が一方的に用意するこれらの情報の信頼性をあまり評価していないなどの事情があり、十分定着していないことがある。

米国では、OSCRE が、不動産 ID のワーク・グループを組成し、活動を行っているが、基準の公表にまで至っていない。米国では、広域的に分布する多数の不動産の効率的な管理を目的とする手段としての民間の不動産 ID に対する需要は認められるが、自治体レベルの不動産 ID に対する認識は、英国に比較して低い。この背景には、米国では、個々の自治体の独立性が高く、不動産情報も当該自治体内部で完結されている傾向が強い。このため、自治体の垣根を超えた不動産 ID を設定する動機が弱いこ

とが指摘できる。このような背景もあり、民間部門においても不動産 ID の制度は浸透していると言いき難い状況にある。

2) 課題

NLPG のケースでもみてとれるように、不動産 ID を設定するには、不動産 ID 設定の統一基準を整備したうえで、組織的に作業を実施する必要がある。また不動産 ID のメンテナンス作業も恒常的に発生する。このように不動産 ID の設定には、初期投資にかかる経費とデータのメンテナンスにかかる経費が発生する。不動産 ID を導入することにより、実現する業務の効率化等を比較検討し、業務効率化等の効果が上回ることが認識される場合に制度として根付いていくことになる。

NLPG の経験から、不動産 ID が広く制度として定着するには、少なくとも以下の要件が必要であり、課題と考えられる。

- ・不動産 ID 設定にかかる統一基準の存在
- ・不動産 ID 設定を実際に行う組織体制
- ・不動産 ID にかかるデータベース管理体制
- ・不動産 ID を導入する目的の明確化

以上のとおり、不動産 ID の制度が比較的進んでいるとされる英国のケースにおいても、主な活用の分野は行政分野に偏っており、民間部門における不動産取引・投資には十分活用されていない状況にある。この理由として、NLPG の事業は、もともと行政関係者による行政部門の効率化を推進する活動として出発しているため、民間部門での活用が当初より視野に入っていなかったことが大きな理由である。また、事業が軌道に乗ってきたのは近年のことであり、民間部門に十分存在が浸透していないことも背景にある。

上記のとおり、不動産 ID を不動産 EDI と比較した場合、不動産 ID は整備にかかる時間・コスト、整備されたデータをメンテナンスするコストが多大であることに留意する必要がある。また、不動産 ID は、それを導入する目的の明確化とリンクしてはじめて、効果が実感されるという特徴をもっている。さらに、不動産 EDI の場合と異なり不動産 ID のデータを個人や企業が活用するには、一定の手数料が必要となることも普及を阻害している原因のひとつと考えられる。

しかし、不動産 ID の制度は、行政部門ばかりでなく、民間部門の不動産取引・投資の効率化を促進させるインフラと位置づけることもできる。そのために、民間部門への不動産 ID の浸透について、今後中・長期的な検討が望まれる段階にあると考えられる。