

不動産ID・EDIの整備に向けた取組み



東京大学空間情報科学研究センター
副センター長・教授

あさみ やすし
浅見 泰司

スクとして判断され、リスクプレミアムが無駄に高くなって、正当な投資がなされないという問題も発生する。このように、不動産情報を整備する社会的意義は大きい。

この現状を打破するには、不動産ID (Identifier) を整備して、同じ不動産であるかどうかの判断を容易にする(ユニークなEDI (Electric Data Interchange : 電子的データ交換) 書式を標準化して、相互に比較可能で変換の手間が不要な情報として整備することが望ましい。これによって、不動産投資判断の適正化、不動産情報の流通費用の低減、不動産管理や不動産比較、不動産情報を用いた政策判断・事業評価などの容易化など多くのメリットが生じる。

海外における不動産ID・EDIの検討・整備状況

内閣府の国民経済計算によれば、平成18年末における日本の国富(正味資産)のうち約45%を土地資産が占めている。地価下落により、近年そのシェアは下がってきているものの依然として大きなシェアを占めていることは間違いない。不動産の価値を正しく評価できることは、国富の健全な運営に極めて重要である。

ところが、日本における不動産情報は意外なほど不正確であり、また、相互比較が難しいという現状がある。不動産価格が不正確だと、正しい資産運用判断ができず、さまざまな局面で非効率性が発生する懸念がある。また、情報が不正確であることが、そのまま不動産運用の

PG (Local Land & Property Gazetteer) が管理している。

不動産EDIについては、実務上も整備がメリットとなるために、やや検討が進んでいる感がある。OSCREでは可能な分野から基準作成にあたり、民間企業や政府機関が参加してEDI基準を提案している。

アメリカのMISMO (Mortgage Industry Standards Maintenance Organization) は不動産金融分野でのデータ交換の効率性を高めることを目的にEDI基準を作成し、現在ではOSCREとも連携をよんでいる。NCREIF (The National Council of Real Estate Investment Fiduciaries) は、不動産投資の合理化をねらいとして不動産情報基準(REIS : Real Estate Information Standards) を作成し公表している。そして、住宅流通市場の情報標準化を目的に作成された不動産取引標準(RETS : Real Estate Transaction Standard) が、MLS (Multiple Listing Service) 用に作成されている。

国内における不動産ID・EDIの検討・整備状況

日本でも不動産の標準的なデータコーポ体系的整備はなされていないが、ある程度の進展はみられる。例えば、不動産物件管理システムの一貫として、不動産EDIを整備し、アセットマネジメント(資産管理)とプロパティマネジメント(物件管理)で共通して利用できるようにする動きがある。不動産のEDIについては、今のところ各社が独

立に設定している状況であり、同一物件を特定することも簡単ではない。例えば、指定流通機構のレイズでは、物件番号として年と連番で管理しているが、同一物件を複数業者が登録した場合には、別の物件番号が付されてしまう。

総じて、アメリカで先んじているものの、まだ国や業種を網羅して普及しているような不動産ID、EDIの開発には至っていないのが現状である。ただ、例えば、アメリカやヨーロッパで統一すると国際標準化する可能性もあり、海外の状況を踏まえつつ、日本の不動産慣行にも適合したID、EDIの早期整備が待たれている(不動産ID・EDI研究会、2008)。

不動産IDの提案例

浅見ほか(2007)は不動産IDとして空間IDを用いることを提案している。空間IDに求められる条件としては、利用容易性(利用者が利用しやすい)、発見容易性(空間IDの場所が現地でも発見しやすい)、一対一対応性(不動産物件とIDが一対一対応になる)、空間位置の適切性(例えば空間IDの位置が当該物件の対象空間から大きく逸脱することがない)、安定性(空間IDを頻りに変える必要がない)、代表性(何らかの意味で空間IDの位置が物件を代表する位置を示している)があげられる。これらの条件を満たすものとしては、

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

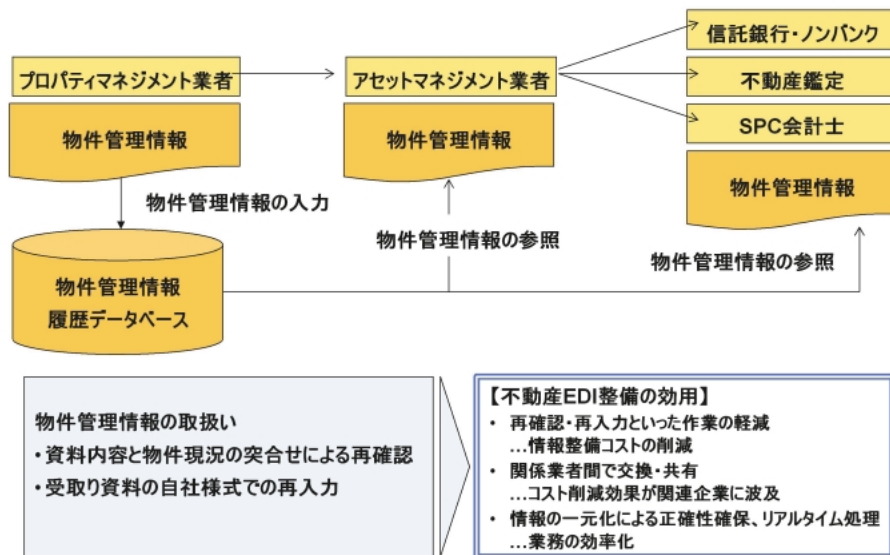


図1 不動産EDIの整備の効果 (物件を運用する側から見た効果)

不動産投資分野において、複数の物件の費用収益項目などの情報を比較する場面

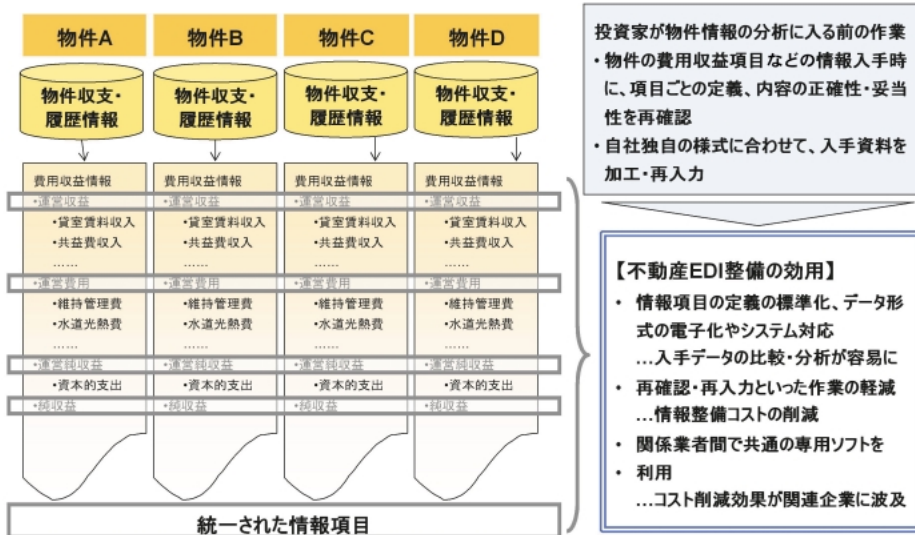


図2 不動産EDIの整備の効果 (投資家側から見た効果)

必要な情報がいくつあるかを検討して、浅見ほか(2007)では不動産EDIとしてXML形式の書式を提案している。

メインエントランスの中心位置および入る方向性を点座標として入力する方法がある。2点をとり、1つの点はエントランスの中心点、もう1つの点は物件内側法線方向へ1m程度行った点の位置座標である。1点ではなく2点を入力するという面倒はあるものの、内側の方向と内点を明確に示すという意味で実用性も備える。これをXML(Extensible Markup Language)形式で記述すると次のようになる。

不動産流通のための不動産EDIの提案例

値「空間ID GATE: [E]東経値」N「北緯値」N: [E]東経値」N「北緯値」値「空間ID」

エントランスは人が入らねばならないため、人の大きさ程度での誤差については吸収して同定できる利点がある。

標準書式を検討する上で重要なのは、不動産の単位である。不動産取引では、土

地、建物、住戸などが標準的な取引単位となっている。日本の不動産取引の特徴として、土地と建物の権利が一体化していないことがあげられ、建物は所有だが土地は借地であるというような取引形態が存在する。このため、土地・建物それぞれの権利形態を記述できるものとしなければならない。不動産取引内容は多岐にわたり、不動産物件自体が同じでも、契約内容はさまざまな形態が可能である。そのため、取引関連の情報を物件情報とは別に保持しておく必要がある。また、物件情報では、物件の位置情報、地域情報、各種図面や画像など参照すべき重要な情報がいくつあるかを検討して、浅見ほか(2007)では不動産EDIとしてXML形式の書式を提案している。

不動産ID・EDIの展望

不動産ID・EDIの整備については、ニーズの高い分野・業種から先導的に取り組むのが現実的と思われる。例えば、さまざまな物件の比較量を行わねばならない不動産投資分野は有力だろう。そのために、合理的な標準のあり方の研究や開発普及の促進など産官学の連携した取り組みが必要であろう。

例えば、すでに使われているコードとの併用方法、不動産ID認証制度、正確性の担保手段、情報の正確性情報の付加方法、用語・概念の統一化、タイムシェア型不動産など新たな権利形態への対応など、今後精力的に検討し、不動産ID・EDIの導入による不動産市場の活性化に期待したい。

参考文献

- 浅見泰司、有川正俊、大目見弘(2007)「不動産情報の標準化：空間IDと標準書式」『社団法人日本不動産学会平成19年度秋季全国大会(第23回学術講演会)論文集』23, 151-156
- 不動産ID・EDI研究会(2008)「不動産ID・EDI研究会報告書」国土交通省

プロフィール

1987年ペンシルヴァニア大学地域科学専攻博士課程修了。東京大学工学部都市工学科助手、講師、助教授を経て、2001年より東京大学空間情報科学研究センター教授。主な著書に、『住環境・評価方法と理論(編著)』など。

寄稿

土壤汚染地における土地の有効利用



東北大学大学院環境科学研究科
地圏環境学分野教授
DOWAエコシステム株式会社
ジオテック事業部浄化統括部長

しらとり としかず
白鳥 寿一

その中では、いわゆるブラウンフィールド（BF）の問題や、土地取引に関する種々の事例や問題点について精力的に情報収集や意見交換がなされた。主たる内容は、ウェブ上の公開資料を参考にしてもらうこととして、ここでは、土壤汚染地における土地の有効利用を目指す上で、筆者が重要と考える点を中心に記載する。

ブラウンフィールド問題の整理

土壤汚染地における土地の有効利用の検討

国土交通省土地・水資源局による「土壤汚染地における土地の有効利用等に関する研究会」が昨年度実施された。これは、土壤汚染の判明した土地において、土地取引が忌避されたり、土地の有効利用がまちづくりの観点から支障が出ていると言われることや、会計のコンバージョン（収束）といった中で時価会計の一本化などが進められ、土壤汚染地における鑑定評価の重要性も高まってきていることを背景としたもので、土地政策の観点から土壤汚染地を改めて検討することが目的であった。

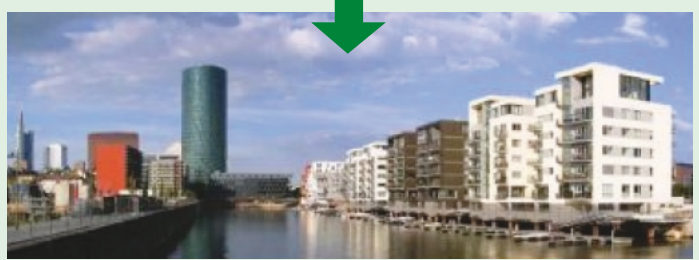
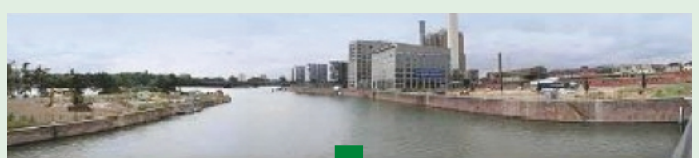
ブラウンフィールドとは、我が国では「浄化費用が土地費用を上回ることが原因で土地取引ができない土地」のようにその定義が費用面のみで定着してしまっただけであるが、海外では、処分場、堆積場やその跡地（ドイツ）、スーパーファンド（信託基金）で対策が行われない汚染地（アメリカ）なども解釈されている。「汚染の原因が公共的である」「現在では汚染管理をできるものがない」などで、放置することにより拡散が懸念されるといふ、責任所在と汚染拡散防止の点に大きなウエイトがある。

土壌汚染の問題には、健康被害の防止と、それに関連して国土自体を守る視点があることは間違いない。特に、BFのような問題を考える場合には、国土を守るために行政の関与が必要と考えられる。実際に海外の事例では、行政がリーダーシップをとって、民間活力も利用しながらBF問題の解決を図るようになっており、成功例も多く報告されている（写真参照）。このようなことができるのは、地下水汚染の問題などは、汚染者責任原理（PPP）は当然ある上で、場合によっては費用も含め行政的に対応できることや、都市計画の中に土壌汚染の対策が組み込まれていることで関与や指導がしやすいという我が国との相違点があるためではないか。

土壌汚染対策に関する各国の違いは当初から行われてきた土地政策や、根本的には文化の相違にも起因する。我が国では、欧米のようなゾーニングや土地利用の制限が少なく、土壌・地下水汚染のコントロールを法とガイドラインに沿って主に民間が実施しているケースが多いため、このままではその先にある土壌汚染地の土地の有効利用を達成していくことが難しい。本来BF問題は、最も行政の関与が必要な分野であり、これに関わっていくためには考え方の整理が必要である。例えば、「処分場や廃掃法以前の工場内の堆積」「公共的に行ってきた埋め立て地」「予防および修復ができる『管理者が現存しない』あるいは全く資力がない」で放置することが、『健康被害の防止上あるいは周辺の開発を大きく阻害している』と判定されるもの」というように、行政の関与が必要であり、民間活力だけでは

写真 West Hafenプロジェクト (Frankfurt am Main市)

フランクフルト西港開発（1993年～）において、総面積12haの旧港湾地帯を、オフィス、住宅、店舗の機能を備えた新街区として整備（居住人口2000人、労働人口3000人規模）現在も逐次整備中。公共事業として汚染の掘削除去を実施（住宅地としての開発）
（日本政策投資銀行 竹ヶ原氏の研究会発表資料より）



動かないものという定義をはつきりさせることが、我が国での対策・政策を考える上で重要ではないか。いわゆる土地の有効利用が行政が助けなくてはいけないものは何かという部分を明確にすべきであるということである。

データと公開とリスクコミュニケーションが重要

国土のさまざまな開発や土地取引において、土壌汚染が問題となる場合がある。これらを回避する目的で、一般に土地履歴調査や「Phase 1調査」と呼ばれる資料調査が行われることもあるが、我が国では、諸外国と比較し、いくつかの運用上の課題があるといわれる。

1つ目は、一般に履歴調査情報が広く公開されている諸外国と比較し、それらの蓄積がないことから、入手情報にばらつきが生じるため、調査時での汚染の可能性判断が、実施者により差が出やすいことである。

2つ目は、土地利用用途に関して大きな縛りがなかったため、都市計画や建設時に土壌汚染の存在可能性を意識しないまま進むことが多いことや、前述のような事前の調査による汚染可能性判断のばらつきから、工事開始後に問題を招いていることである。

土壌汚染の問題が、これらの課題に起因して社会問題となることで、土地取引

に関するトラブルは懸念され続け、土壌汚染に対する国民の不安（ステイグマ）をいつまでたっても払拭できないこととなっている。

本来、土壌汚染には、それが起こった理由があるはずであり、既存の情報を整備することにより、調査の不確実性や、計画時に考慮できない問題は改善されるはずである。また、何より、「あるはずがない」から始める土地利用や取引などから、利用箇所によっては、「ある可能性」から対応する姿勢が浸透することが、不安を払拭させるために最も有効なものとなる。

現実を見れば、自然的原因で環境基準を超過する土壌は我が国にも多く存在し、また、狭い国土に人口が密集し多くの生産活動が行われてきたことを考えれば、汚染物質によるダメージを受けた土地も多く存在する。今後、土地を有効に利用するためには、これらの理由や原因をなるべく早く認識し、それに適切に対処することが重要なことであり、その際に、

国土情報システムの担う役割は大きい。そこで、研究会では、いわゆる「要調査マップ」の作成を提案した。これは、新たな土地利用や取引の際に、土壌の調査を要すべきエリアを国土の基本情報や利用状況とともに、共有情報として提示することにより、事前の検討や具体的調査の実施を促し、その後のトラブルを防止することを目的とするものである。

さらに、土壌汚染の概念を徐々に一般化することにより、土壌汚染に関する不安を払拭するための端緒とするとともに、既存の汚染調査や対策情報を蓄積していくことで、土地利用計画や土地取引において、調査の重複防止や調査の精度の向上に資することができるとされている。

この「要調査マップ」の作成によって、計画後の汚染発覚などを少なくできるはずであるが、土壌汚染に対する不安をなくすためにはもう一つリスクコミュニケーションが必要である。特に、リスクを定量評価して判断することに慣れていない我が国において、この実行は、根拠と時間が必要になるだろう。なぜならば、我々が、リスクという言葉を見た場合に、例えば、交通事故は起こるけれども車は便利、という思考のように、心の中では何らかの「便益」と天秤にかけている。しかし、土壌汚染の場合に「健康リスク」という言葉に対する「便益」は通常出てこないため悪い面ばかりが残る。これに対応するため、海外での事例でもあるように、「サクセスモデル」を社会に見せることはキーだと考える。汚染地について行政の関与で再開発を目指すコンセンサス会議などをやりながら開発後の便益と汚染の話を最初から一緒にやっていく、リスクアセスメントはこの中で行っていき、そこに公共のお金を使いながら民間活力も利用しつつしっかり利益を

あげることができれば、便益も感じることもできる。

汚染に対するステイグマの克服

土壌汚染地の有効利用を行うための大きな障害でもあるステイグマをなくそうという意見は多いが、多くは総論賛成・各論反対である気がする。

まず、現実を知り、コミュニケーションすることが第一歩であり、データの共有化や行政主導による話し合いなくしてはステイグマの排除はできない。これが進まないのは、それを行ったときの社会の悪い反響や苦情のようなものの発生が可能性として想定されるからである。しかし、それ自体が既にステイグマであり、これを乗り越えない限り、社会を変えることは難しい。現在、土壌汚染対策法の見直しを図られようとしているが、土地利用の問題は単なる規制では解決しない。

今後も議論を深めていく問題と考える。

プロフィール

東北大学大学院環境科学専攻教授（工学博士）兼 DOWAエコシステム（株）勤務。古くから土壌汚染に関わり各種委員を歴任。大学では、地圏インフォマティクスの開発と全国展開などのインフォメーションシステムのほか、小型家電品からの金属リサイクルに関する研究（東北大学SOS研究会）などの活動も行っている。