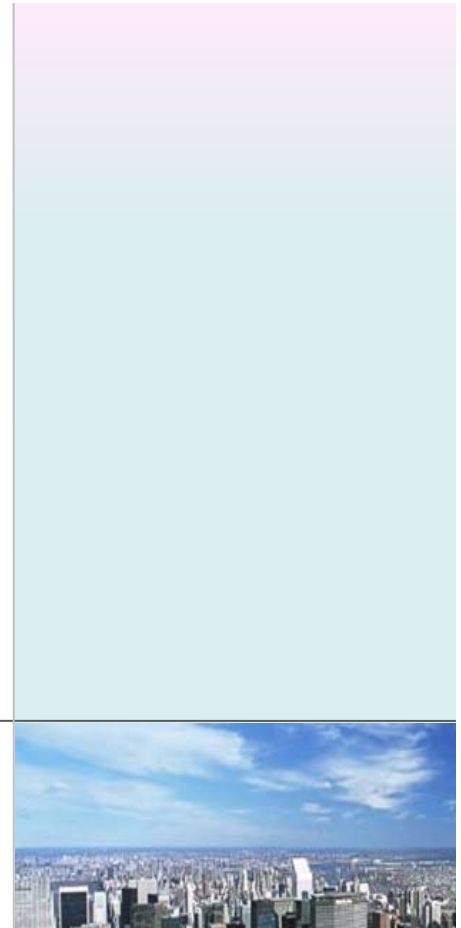


国土交通省研究公募

法人所有不動産情報の標準化に関する基礎調査  
研究成果概要

2010年3月

早稲田大学理工学術院創造理工学部  
建築学科 小松研究室



## 研究目的及び体制

### ●目的

本研究は、不動産の資産価値向上や適切なリスク管理及び不動産流通市場の適正化に活用することのできる不動産情報整備のための基準策定を目的としている。

特に、本期間においては情報標準化に関連する基礎情報を集約するものである。対象は、企業や投資法人などの法人所有不動産とし、法人が自ら構築すべき不動産情報について、以下の観点で調査研究を行う。

- ①国内外の各種取り組み事例や不動産管理業務などの実務上のワークフローを調査。
- ②不動産情報の範囲、項目及び各用語の定義など、情報標準化について検討する。
- ③不動産情報標準化における課題等抽出及び課題解決のための方策の検討。

### ●研究体制

統括	小松幸夫	早稲田大学
サブリーダー	板谷敏正	早稲田大学
研究分担者	井上俊広	日本ビルディング経営センター
	平井健嗣	早稲田大学
有識者	円満隆平	金沢工業大
	北村倫夫	野村総研
	西岡敏郎	IPDジャパン株式会社
	三笠武則	NTTデータ経営研究所

## 研究概要

### 段階1: 既往の研究調査/不動産情報を活用した既存の取り組み実態調査

内容)

不動産情報の一元化や活用手法に関する既往の取り組みを広範囲にわたり調査する。

### 段階2: 不動産情報に関する用語やコードの統一に関する取り組み調査

内容)

不動産や建物情報を交換したり集約したりする上において、情報項目の標準化は不可欠であることは自明であり、国内外の各種団体や企業においてその標準化や項目の統一などが取り組まれている。情報の標準化に関する既往の取り組みを集約するとともに、各個別項目についてその用語、意味、活用方法などの詳細な情報を国内外に調査する。

上記調査先(想定))

日本ビルディング経営センター、建築・設備維持保全推進協会、IPDジャパン、OSCRE(米国)、NAREIT(米国)など

### 段階3: 不動産情報標準化に関する課題の抽出及び課題解決のための方策策定

内容)

これまでの取り組みは分散しており、総括的な分析は本研究が初めてとなる。総括的な研究成果として法人所有不動産において活用すべき不動産情報化の方向性を示唆するとともに、標準化のための課題あるいは課題解決のための各種手法について抽出する。

## 段階1 既往の研究調査 調査概要1/2

実務上すでに活用されている不動産情報の集約や開示、情報管理などに関連する活動を抽出することとした。当該調査期間において抽出した調査結果の概要を以下に示す。

### ①重要事項説明書

実施主体：不動産に関する宅建業者

目的：買主や借主の権利の保護

内容：宅建業法に定められた取引主任者により書面として買主、借主に交付される。物件関係事項、取引条件関係事項、ローン関係事項などによって構成される。

### ②投資用不動産におけるマンスリーレポート

実施主体：アセットマネジメント(AM)会社及びプロパティマネジメント(PM)会社

目的：PMからAMへの不動産経営情報などの報告

内容：業界標準や公的な規定や基準はないが、物件に関する収支、稼働状況、テナント契約情報に加え、各種管理業務の報告などが盛り込まれている。

### ③JREIT有価証券報告書

実施主体：上場不動産投資信託投資法人

目的：上場投資法人は、金融商品取引法に基づき株主への情報開示の一環で有価証券報告書を策定し開示している。

内容：内閣総理大臣に提出することが義務づけられている書類。2004年6月より各財務局に提出される報告書。

#### ④不動産投資・取引におけるエンジニアングレポート

実施主体：不動産取引の関係者

目的：エンジニアング・レポート(ER)とは、建築物・設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った不動産の物理的状況に関する報告書。通常、投資家などが投資判断のために専門家に作成を依頼する。

内容：建築・設備維持保全推進協会により、建物状況調査、建物環境リスク評価、土壌汚染リスク評価、地震リスク評価から構成されるERの基本構成や盛り込むべき内容等についてガイドラインを作成している。

#### ⑤CALS/国土交通省

実施主体：国土交通省など

目的：CALS/EC(公共事業支援統合情報システム)は公共事業を円滑かつ効率的に進めることにより、建設費の縮減と品質の向上を目的

内容：調査、設計、工事などの各業務段階の最終成果を電子成果品として納品することを主眼に、各電子納品に関する要領などが策定され、主に公共工事において導入されている。

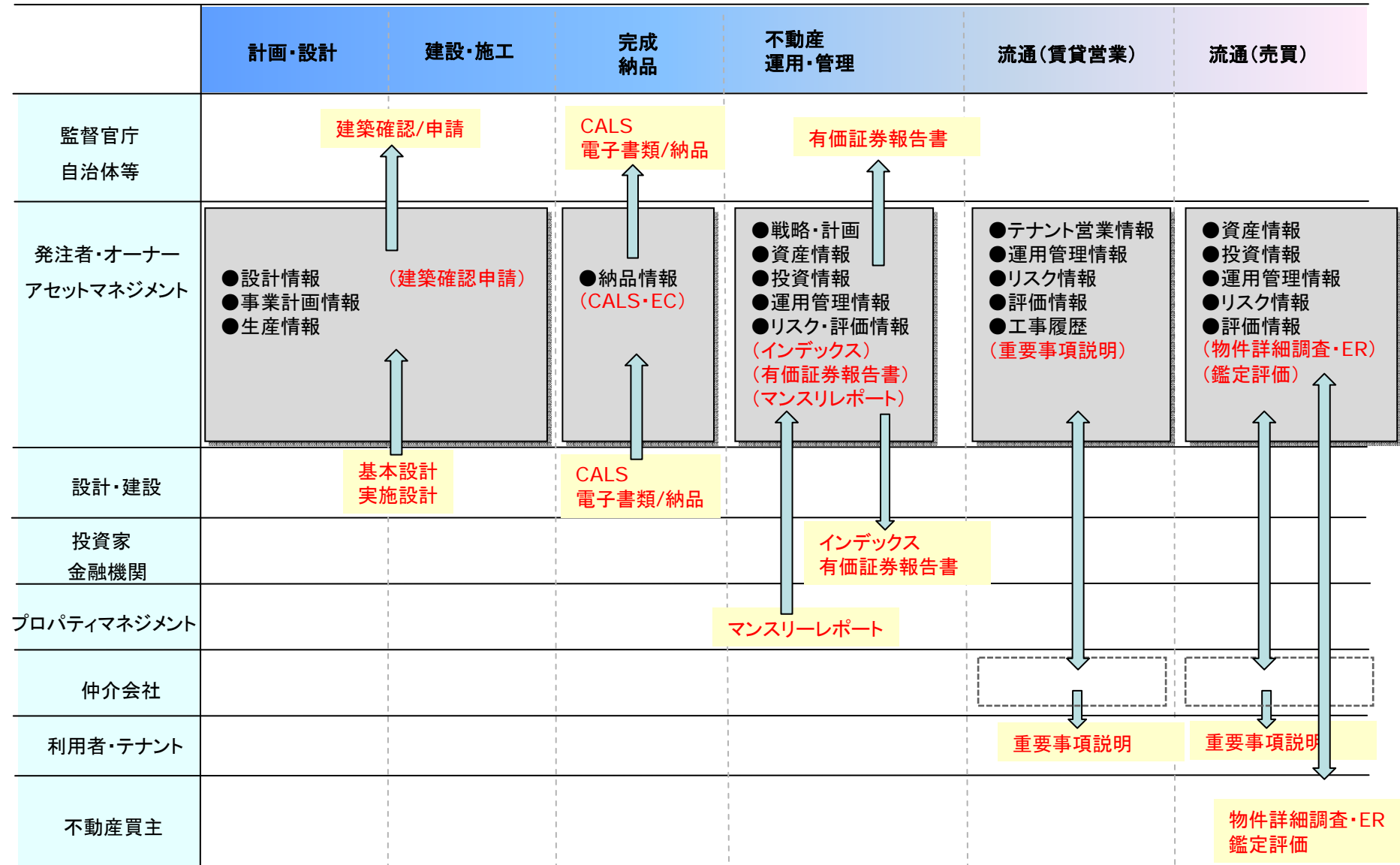
#### ⑥不動産インデックス

実施主体：IPDジャパン株式会社など

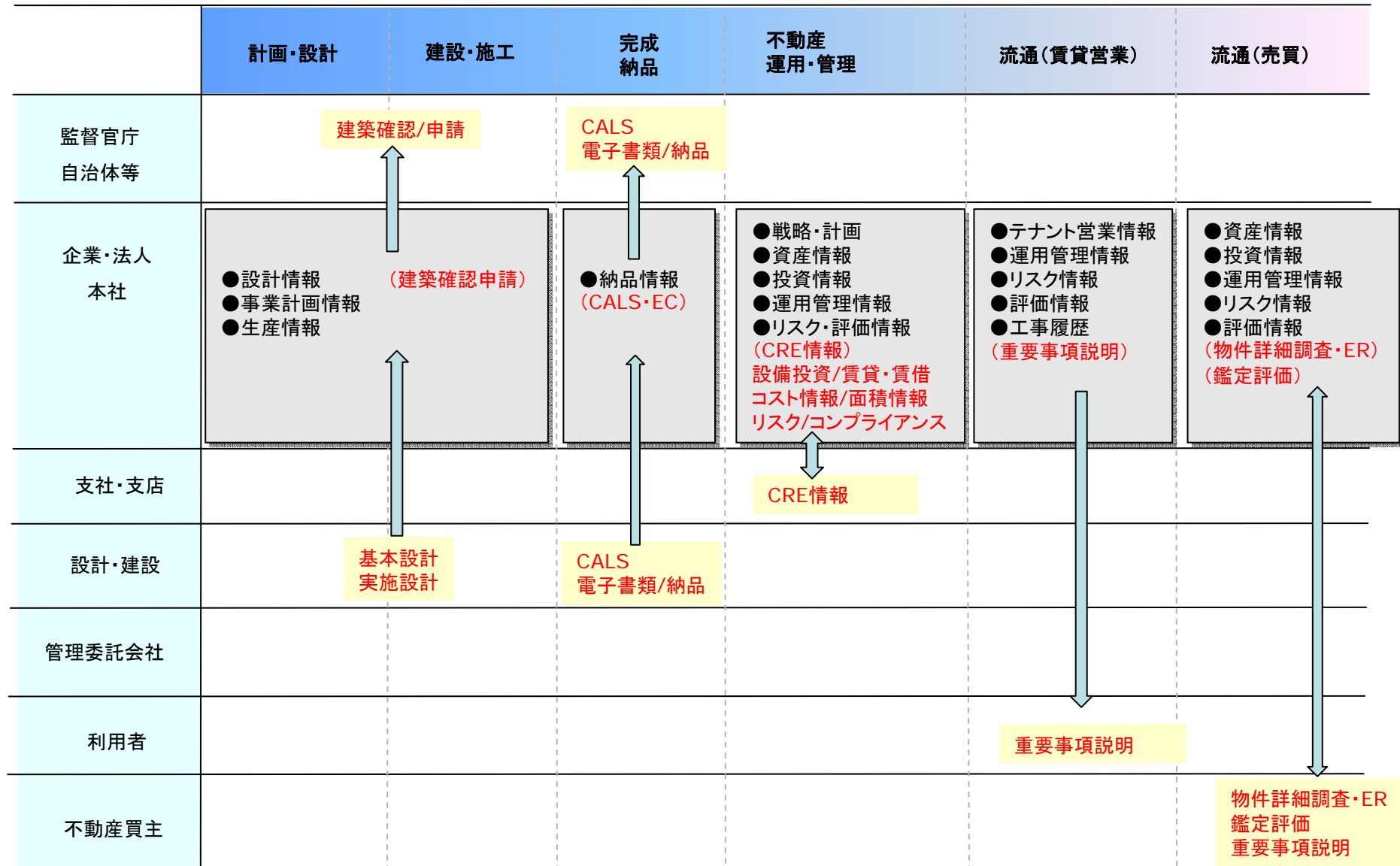
目的：不動産投資市場の成長を図るために導入された「投資収益指標」

内容：インカム収益率とキャピタル収益率、ならびにそれを合計した総合収益率を計算し、全体集計やエリア別集計などを行う。

# 調査のまとめ その1 不動産情報の活用機会と目的の整理/投資用不動産



## 調査のまとめ その2 不動産情報の活用機会と目的の整理/企業用不動産



## 段階2：不動産情報に関する用語やコードの統一に関する取り組み調査 調査概要1/3

不動産や建物情報を交換・集約する上において、情報項目の標準化は不可欠である。情報の標準化に関する既往の取り組みを集約するとともに、用語、意味、活用方法などの詳細な情報を国内外に調査する。

### ①標準的な収支項目及び勘定科目の一覧策定

実施主体：出納・会計業務検討委員会（日本ビルディング協会連合会など）

目的：不動産会社が個々に設定している収支項目や勘定科目を整理、整合し、業界の目安となる項目や科目を設定した。

内容：標準項目を設定・公開し活用を促している。

### ②建築コード標準化

実施主体：建築学会

目的：設計・建設における図面、文書等で活用するコード体系の標準化

内容：主に建築段階や建物に関連する仕様、名称、呼称などのコード体系を整理している

### ③C-CADEC

実施主体：（財）建設業振興基金 設計製造情報化評議会

目的：建物の設計や製造にかかる情報を効果的に共有したり、活用したりすることを目的に、これら情報の標準化および普及のための活動。



## ⑤Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)を中心とする米英の業界情報標準化の取り組み

**実施主体:** Open Standards Consortium for Real Estate

**目的:** 不動産ファンドや不動産管理会社が管理しているデータを、不動産評価、市場予測システムあるいはパフォーマンス分析に利用するべく、電子ファイルでデータをやりとりできる方法を構築する

**内容:** 現時点で利用可能なOSCRE標準には、次のものがある(Americasは北アメリカ、EMEAは、ヨーロッパ・中東・アフリカを指す)。

Commercial Information Exchange V1.0 and V 2.0 (Americas)

Commercial Introductions V 1.0 (EMEA)

Commercial Property Information Exchange V 1.0 (Americas)

Home Information Packs V 1.0 (EMEA)

Lease Abstract V1.1 (Americas)

Lease Delivery V 1.0 and V2.0 (EMEA)

Lenders Conveyancing V 1.0 (EMEA)

Occupancy Cost V2.0 (EMEA)

Portfolio Information Exchange V1.0 and V2.0 (EMEA)

Real Property Appraisal Reporting V1.0 (Americas)

Residential Conveyancing V 1.0 (EMEA)

Searches V1.0 and V2.0 (EMEA)

Work Request and Work Order Fulfillment V1.0 (Americas)

PISCES Standard V 1.5 and V1.6.1 (EMEA)

⑥不動産投資受託者協議会(NCREIF)を中心とする米国の業界情報標準化の取り組み

情報内容	定義組織
地域分類	NCREIF(不動産投資受託者協議会)
商業用不動産の種別	ICS(国際ショッピングセンター)
1平方フィート当りの売上及び面積	ULI(アーバン・ランド・インスティテュート)
事務所用不動産の種別	BOMA(ビル所有者・経営者協会)
事務所スペースの測定	IREM(不動産管理協会)
工業用不動産の種別	NAIOP(工業・商業用不動産協会)
不動産のライフサイクル	NCREIF
アパートの種別	IREM
農業用不動産の種別	NCREIF

## 段階3：不動産情報標準化に関する課題の抽出及び課題解決のための方策策定

### 調査により把握されたこと

・不動産証券市場の進展や企業における資産管理の厳格化などにより、不動産に関する情報管理や関係者間での情報共有は進展している。情報化やそれに係る標準化等の取り組みは、建設時、運用段階、売買段階などそれぞれの段階で個別に実施されている状況である。

### 課題1 不動産情報標準化に関する横断的な取り組みの必要性

個別の標準や方法が混在している状況であり、業界全体の効率化や管理品質の向上などのためにも、不動産情報の標準化の目的を明確にするとともに不動産情報の標準(体系化)に関する横断的な取り組みが必要である。

### 課題2 用語の統一・計測基準の標準化

情報管理の標準化に合わせて、不動産情報に関する用語の統一や用語の定義、あるいは数値情報であればその計測基準などを規定する必要がある。電子化など前に実施すでき基本的な要件である。

### 課題3 時間軸の連携

建設、竣工、運用、流通などの各過程は、時間的には数十年にわたる長期であり、関係者も多岐にわたることもあり、各段階での情報共有はなされていない。基本事項や貴重な履歴情報など、時間軸での情報共有が必要である。

## 段階3：不動産情報標準化に関する課題の抽出及び課題解決のための方策策定

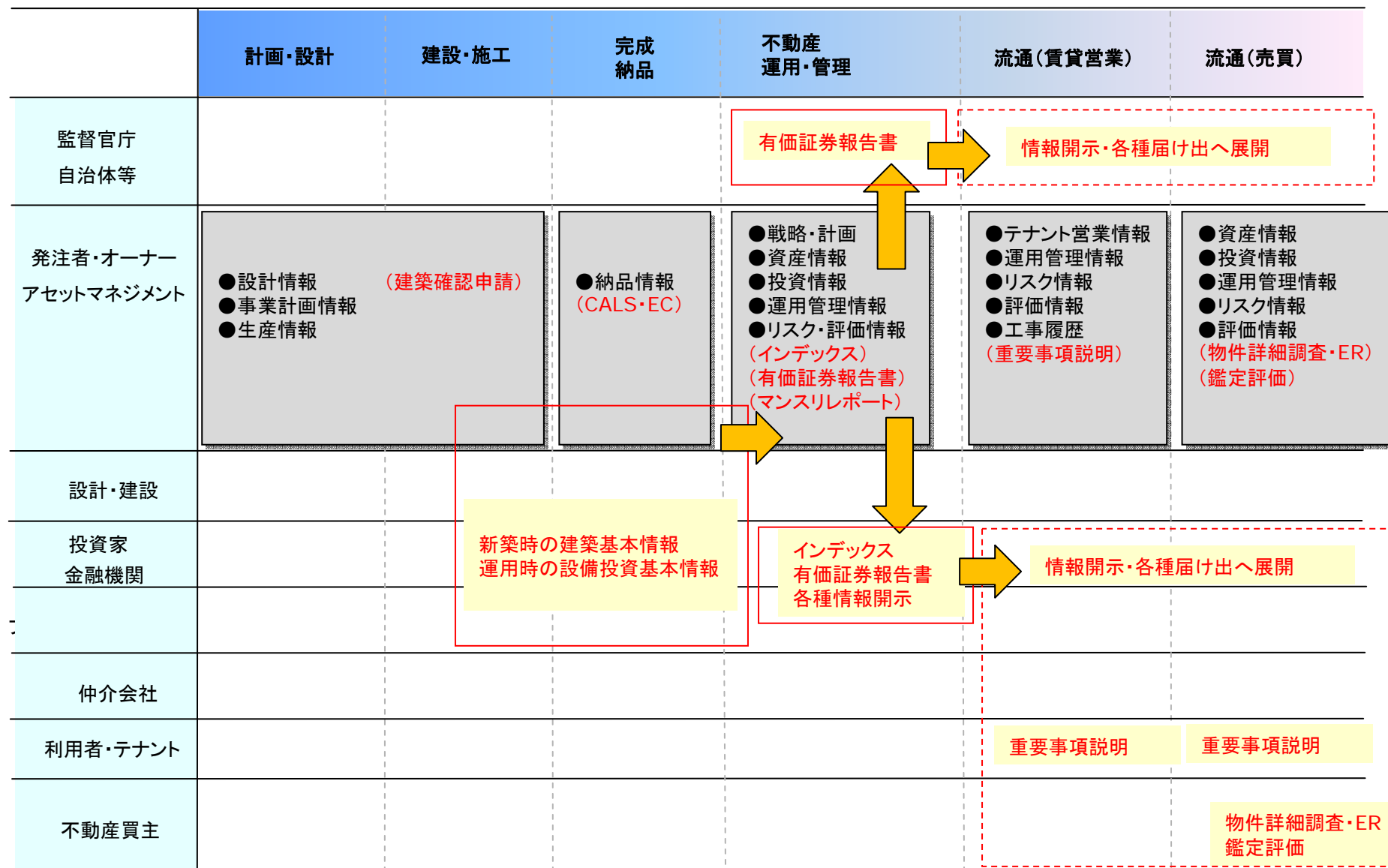
### 課題4 情報の単位

不動産情報は、ポートフォリオ情報(複数不動産)から単体不動産、さらには不動産に係る個別情報まで、情報の粒度や深さは多岐にわたる。標準化への試みが粒度の詳細部分にスコープをあてた場合、膨大な情報項目となり実務上活用できないことにつながる。また大まかな情報では情報共有や情報分析に至らない可能性があり、情報化の目的を再確認するとともに、取り扱う情報の単位に関する検討が必要である。

### 課題5 不動産の単位

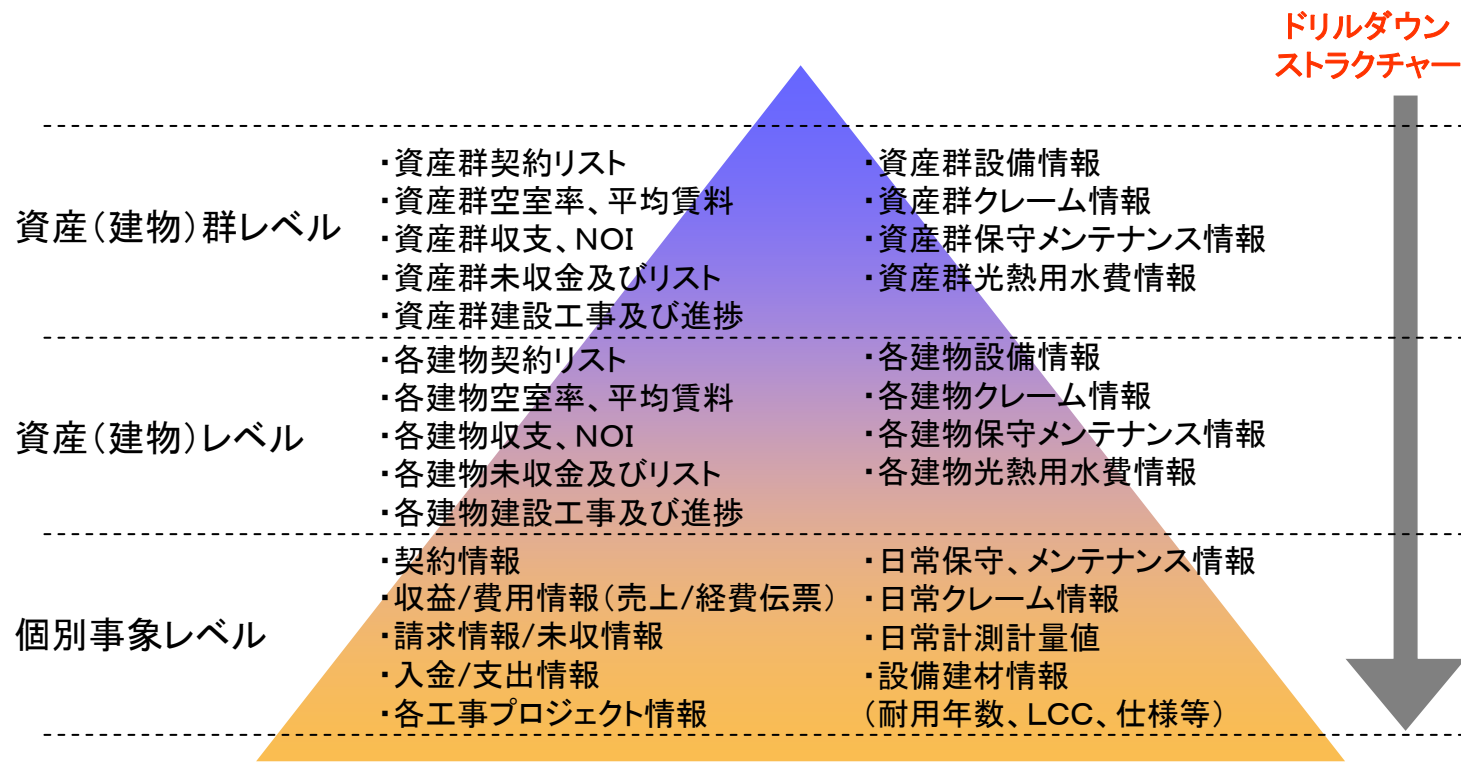
人間や機器などとなり、不動産の単位は権利的、物理的、管理的、会計的にその単位は様々である。前述した情報の標準化や情報の流通のためには、不動産の単位の設定が不可欠である。全国レベルでの統一見解を規定することは極めて困難であるが、まずは各法人内部での考え方の統一と正確な情報開示などを検討することが肝要であると考ええる。

# 調査のまとめ 計画、運用から流通まで一貫した不動産情報標準化の考え方



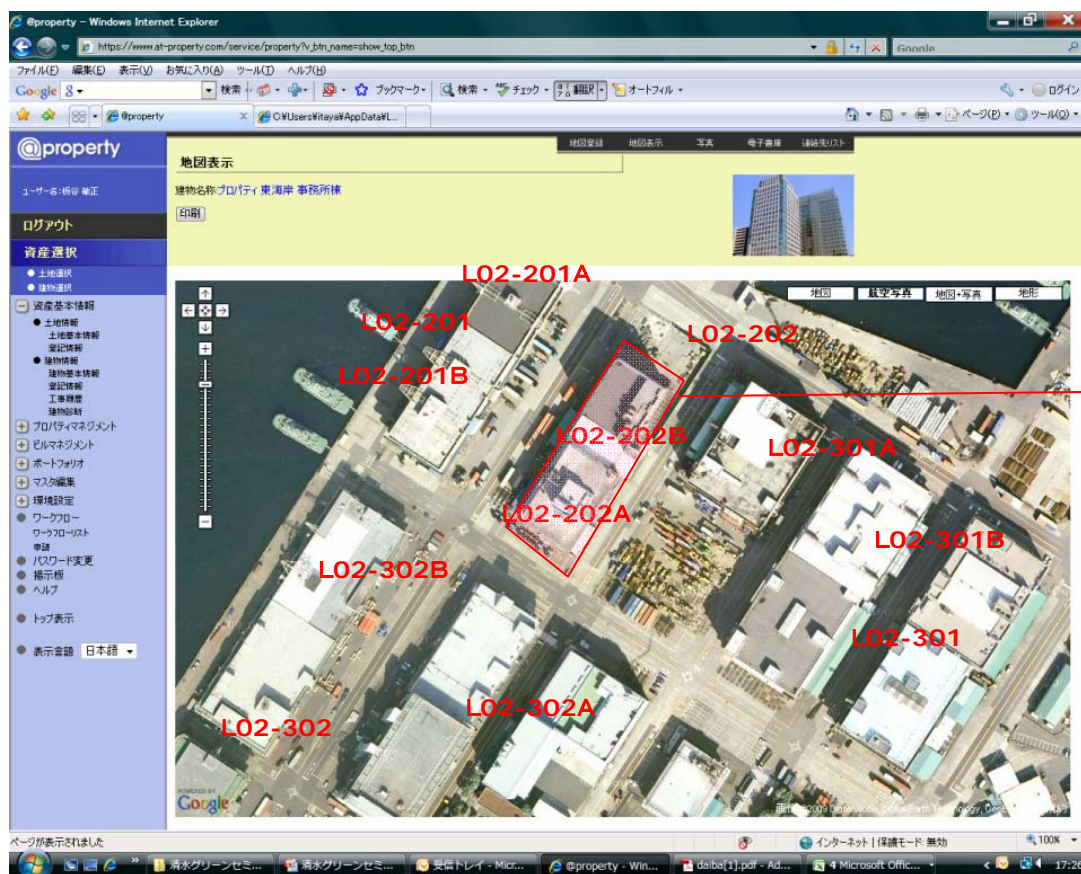
## 資料 標準化のための課題 活用すべき情報の粒度

不動産情報は、資産群レベルから建物単体の情報まで多岐にわたる。さらに各建物に関しては個別な詳細な事象が情報として管理される。これらの情報は関係があり、個別事象を集約し建物レベルの情報に、さらに束ねて資産群レベルの情報となる。



## 資料 標準化のための課題 不動産の単位

不動産の単位は、固定資産上の単位、会計上管理上の単位、物理的な単位、建築基準法上の単位など、その目的とともに多様に存在する。不動産情報管理は不動産ごとに情報を管理することとなるため、不動産の単位に関する精査が課題となる。

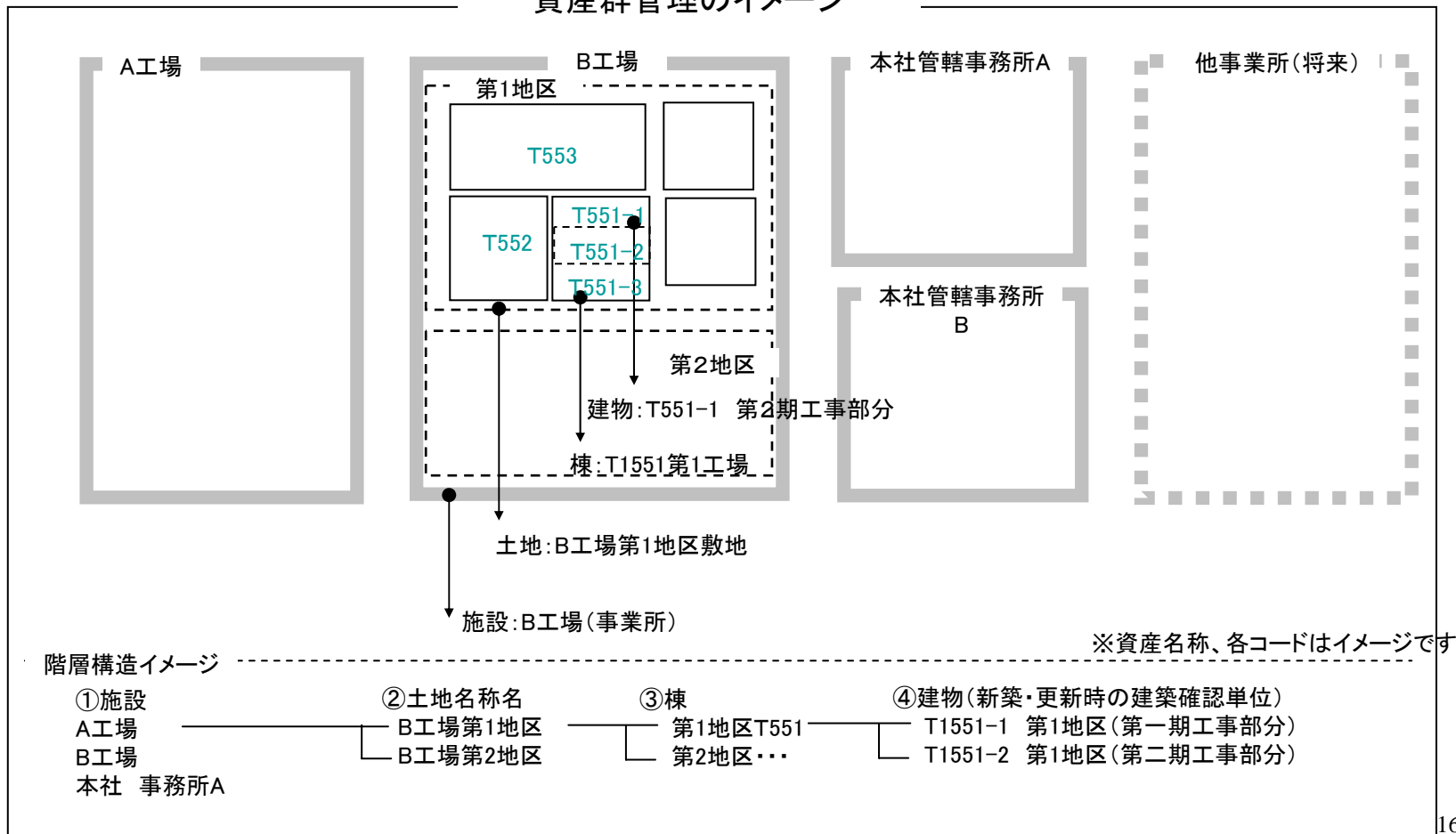


- 不動産情報の例
- 【建物基本情報】
    - ・所在地、規模、用途取得価額、簿価
  - 【建物診断情報】
    - ・築年、構造、PML、調査会社
  - 【建物リスク情報】
    - ・汚染物質の種類、除去費用、管理方法
  - 【建物工事履歴情報】
    - ・実施内容、工事金額、施工会社
  - 【建物法令・条例等の制限情報】
    - ・用途地域、建ぺい率、容積率など

## 資料 標準化のための課題 生産施設などにおける不動産の単位の例

生産施設などにおいては、ひとつの敷地に複数の施設が存在するとともに、年代とともに増改築を重ねているため、その境界は複雑である。以下は、建築確認時に確認できる増改築の単位を「建物」として最小単位とし、それを束ねた「棟」、全体を「施設」と定義し、不動産情報を整理した例である。

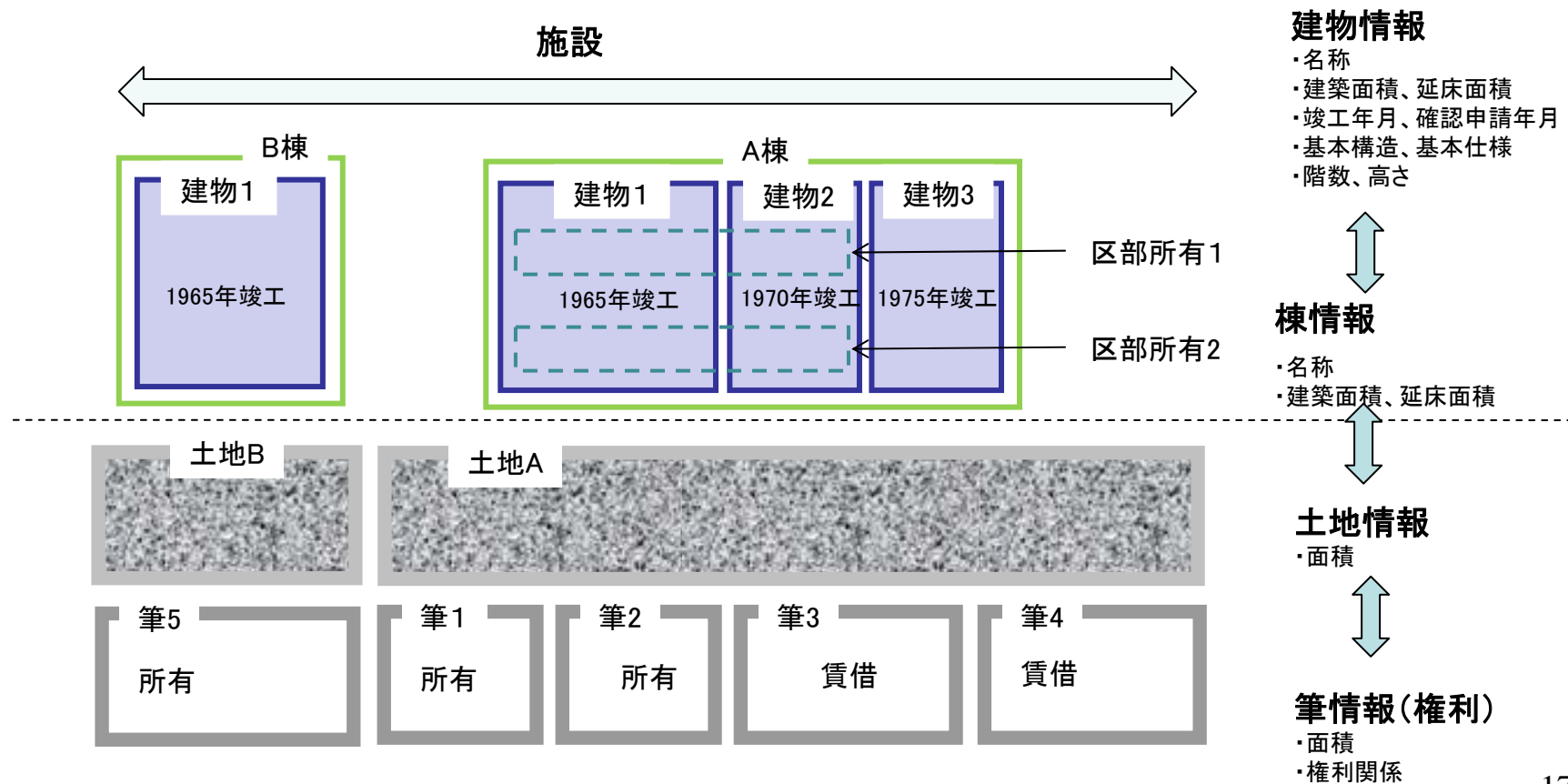
### 資産群管理のイメージ





## 資料 標準化のための課題 建物と土地の情報管理体系イメージ

不動産は土地と建物あるいは構築部などから構成され、不可分の関係である。また、建物同様に土地についても権利面、運用管理面、物理的形狀などに関する境界が存在する。以下に、土地と建物の単位とその関係を整理した。



## 今後の方策

### 1. 既存の取り組みを網羅した不動産情報標準化の提案

業界全体の不動産情報の透明化や流通の効率化あるいは運用管理品質の向上のためにも、不動産情報標準化に関する指針(ガイドライン)策定などが必要であると考えられる。

- 不動産に関する情報開示の範囲や項目に関する基準
- 各情報項目の標準、用語の定義
- 各情報項目の測定基準

### 2. 不動産情報の上流から下流への流通の仕組み提案

不動産情報は計画から運用あるいは流通段階まで一貫して活用される必要がある。

- 建設時の情報の運用段階や流通段階の基本情報としての活用
- 運用段階の経営情報、資産情報、管理情報の流通段階への展開

### 3. 建築物のコード体系化に関する試行の提案

不動産情報の流通や標準化のためには情報を管理する単位の体系化が不可欠である。情報項目の精査や用語統一と合わせ以下の体系化についての試行を提案する。

- 投資用不動産に関する施設・棟・区分所有部分などの体系化
- 企業不動産に関する敷地・施設・棟・投資区分などの体系化