

2002年10月16日(水)

15:45~17:15

テーマ;サイバースペースにおける不動産マーケティング

原山美香  
(有)エムアールアプレイザル

## 要旨

2001年の情報通信白書でも日本が「ブロードバンド元年」を迎えたと強調するように、不動産流通市場でも広告の媒体、手段としてインターネットを利用した成約率が急速に増加している。

一方不動産鑑定に関してもITの利用・ソフトの活用により顧客への対応及び作業の迅速化、効率化が可能になってきた。

ブロードバンド元年は不動産流通構造変革元年でもあり、こうした変化に対応できない大半の中小業者が淘汰されるのは時間の問題であるといわれている。

一方、洪水のような情報の取捨選択や管理が上手く行えなければ、ジャンクデータとして役立つどころか、足枷になりかねない。

こうしたことを踏まえ、本稿ではITの急発展途上にある日本の不動産流通と不動産鑑定についてIT利用の現状と可能性、そしてIT利用の限界について述べる。

## 日本における不動産流通の概要

### 1. 不動産に関わる専門家は国家資格

日本では不動産関連に携わる専門家 不動産鑑定士、土地家屋調査士、測量士、司法書士等 はいずれも国家試験を合格した国家資格である。

そして不動産流通に携わる宅地建物取引主任者も国家資格である。そのうえ、業として営む場合は、個人・法人にかかわらず免許が必要である。(許可権者は国土交通大臣又は都道府県知事)このように不動産に関わる仕事は、一般国民が安心できるよう国家資格を取得した専門家によっておこなわれているので、その信頼性は高い。

### 2. 報酬の仕組みと受領の制限

宅建業者が宅地または建物の売買、交換または貸借の代理・媒介【注1】に関して受けることのできる報酬限度額は法により制限されている。(宅建業法46条)

また、報酬は原則成功報酬である。つまり、原則は、成約に至らなければ

ば報酬のみならず、必要経費も請求することができないのである。

(1) 売買の報酬額の計算方法

売買の媒介の依頼者の一方から受領できる報酬の限度額は不動産の価額に応じて、以下の計算により、消費税は別途。(速算法)

200万円以下の場合	代金・価額の5%
200万円を超え400万円以下の場合	代金・価額の4% + 2万円
400万円を超える場合	代金・価額の3% + 6万円

【注1】代理とは代理権を与えられた者が本人に代わって売買等契約を結ぶことをいう。報酬額については省略。

媒介とは当事者(例えば売主・借主)の間に入り契約の相手や物件を紹介したり斡旋したりすることをいう。

(2) 賃貸の報酬額の計算方法

原則として、賃貸借の媒介の依頼者双方(貸主、借主)から受領することのできる報酬額は合計して家賃の1か月分以内である。

居住用建物の賃貸借の媒介の依頼者の一方から受領することのできる報酬額は、媒介の依頼を受けるにあたって依頼者の承諾を得ている場合を除き、家賃の2分の1ヶ月以内である。

居住用建物以外の賃貸借で権利金(名称を問わず権利設定の対価として支払われる金銭で返還されないもの)がある場合は、権利金などの額を売買代金とみなして、報酬計算した額と、1か月分の借賃とを比較して高額が報酬限度額となる。

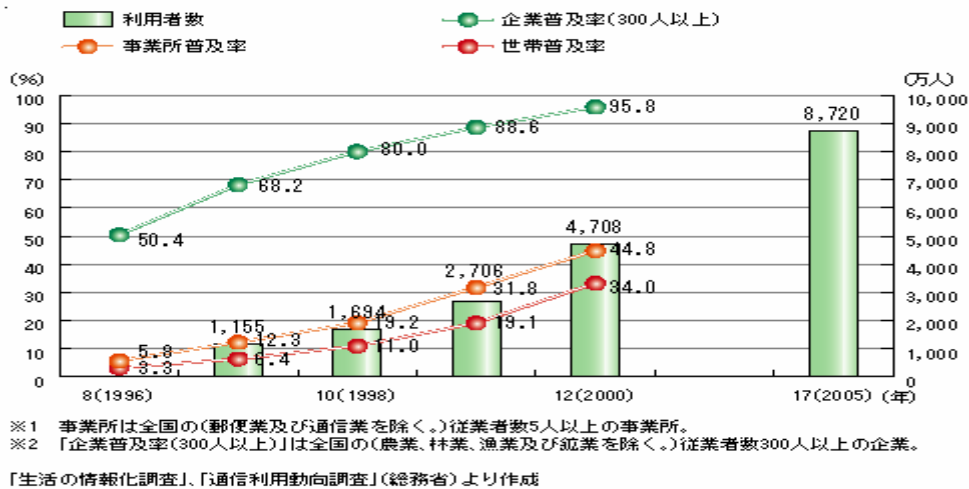
3. 宅地建物取引業者数等の状況

2001年3月31日現在全国で138,816業者(前年比472業者)が登録されている。(平成13年度国土交通白書)また、一事業所あたり平均従業者数は、不動産業全体では3.0人と他の業種と比較しても非常に小規模である。(総務省統計局「事業所・企業統計調査」1999.7.1現在)

ITによる不動産流通業界の変化

1. インターネットの急速な普及

わが国のインターネット利用人口は、順調にしかも急速に増加しており平成2000年末には4,708万人(情報通信白書 推計値、対前年比74.0%増)にまで増加している。



## 2. インターネット不動産物件情報

営業活動及び成約を支援する手段として物件情報を集積した web サイトの現状を見てみる。

### (1) 民間検索ネット

勿論、各ポータルサイトの「不動産」で、物件情報が検索できる。

[ yahoo, Japan ] : [ www.alexa.com ] のサイトランキングで日本国内ではダントツの総合ポータルサイトである。

大手のサイトは 不動産物件検索だけでなく、SIPS(Strategic Internet Professional Service) をアウトソーシングした構成、豊富な情報量に加え、引越、ローン、リフォーム、家具、照明器具、ハウスクリーニング、税務斡旋など住生活総合サポート機能を備えている。

ポータルサイトとして代表的なのは上記の外 [ ISIZE ] [ Infoseek ] [ goo ] [ MSN ] などがある。

[ at home web ] : 上記 [ www.alexa.com ] の日本国内不動産専門サイトランキングでは1位である。

賃貸物件を主力としており、加入参加企業約 55,000 社、登録物件数 2,000,000 件以上 (2001 年実績)、インターネットアクセス数 2,000,000 回以上 / 月 (2001 年 9 月 ~ 11 月概算値)。

ネームブランドもあるうえ、総合サイト 16 社と提携しており現在日本最大規模の不動産総合情報サービス会社のサイトである。

### (2) 大手流通業者のホームページ

各種情報提供だけでなく一般ユーザーの個別相談に応じる態勢をとっている。また、顧客を繋ぎとめるため、顧客毎に専用の物件検索ページが用意され、希望条件を登録すれば、希望条件に合う物件が無料で自動検索、毎日更新というサービスも行っている。

2000 年夏に [ yahoo, Japan ] の不動産サイト内にマンション情報ステ

ーション「メジャー7〔www.major7.net〕」では他社サイトとの差別化を図るため、大手同士が共同で最先端の Web 技術を利用しまるでテレビCMのような動画による配信も行われている。

(3) レインズ〔system.reins.jp〕

REINS: REAL ESTATE INFORMATION NETWORK SYSTEM(不動産流通標準情報システム)の略称で、国土交通大臣から指定を受けた全国4ヶ所の不動産流通機構が独立運営している業者間限定不動産情報交換のためのコンピュータ・ネットワーク・オンラインシステムである。宅建業法上、不動産業者は売主から媒介を依頼(専任媒介契約・専属専任媒介契約)されるとレインズに規程日内に登録する義務がある。

現在では登録件数は600,000件以上といわれ日本最大の物件情報量である。

3. ITの普及による不動産流通・利用者への影響

(1) 中小不動産業者存亡の危機

ITによる情報化は取引のスピード化や不動産流通の活性化を促す。したがって売主となる建売・分譲業者や大手仲介業者にとってはプラスに働く。しかし、買主が自分で購入物件をWebサイトから探すことができる環境は、買主サイドの仲介業者が省略される傾向となり、中小不動産流通業社は淘汰されることになる。

(2) 仲介手数料の自由化の可能性

現在法律で定められている報酬限度額は上限である。

ビッグバンにより証券や株の売買手数料が半減する傾向にあり、今後の業者間の競争・競合を考慮すると報酬額も必然的に下方修正すると考えられる。また仲介業者が契約成立までに担う役割との関係FFS(Fee For Service)で報酬額を交渉するようになるのではないだろうか。

4. ニュービジネス&生残り策

(1) ASP(Application Service Provider)の利用

不動産の分野でも多くのASPが登場している。初期のシステム開発費用が不要で最新のシステムが利用でき、日常業務の効率化等が図れるが、ITパッケージと言うより「業務支援ソフト」に留まっているものが多い。業務支援の内容として次のようなものがある。

不動産賃貸管理ソフト

仲介支援ソフト

不動産営業支援システム

GISによる地価情報配信・不動産取引事例情報等

(2) 不動産情報公開サイトへの参画

一般的に、

- ・登録件数の多さと、物件検索アクセス数は比例する規模のメリット

が生じる

- ・ 参加会員の多さと参加費用は一般的に反比例する
- ・ ハートがないホームページは長続きしない

等の特徴を検討し、費用対効果を考えた上で参画サイトを決定すべきである。

(3) FSBO 個人間取引、FFS 手数料減額を目指す総合情報サイト

民間の不動産業者から、不動産鑑定士や土地家屋調査士、金融機関等専門家等、又はエンドユーザーを網羅し、全員に Web システムを開放し、不動産情報の収集や発信も自由に使えるサイトで、FSBO 個人間取引、FFS 手数料減額を目指している。〔www.justhouse.net〕

(4) バイヤーズエージェントとエスクローサービス

バイヤーズエージェント(買主専任代理人)とは買主の代理人として、買主の立場で売主もしくは売主代理人と交渉し、物件の調査をおこない買主だけの利益と保護のために働く者のことである。インターネットで情報武装した買主以上の高度な専門知識、経験が必然的に求められる。

日本における不動産エスクローサービスは個人間取引(C to C)の事務支援として登場し始めており、将来確実に増加すると見込まれている。なぜならば、インターネットの拡大及び進歩で、買主サイドの仲介業者の省略のみならず、所有者自身による売り出しも可能となるからである。すなわちFSBO(For Sale By Owner)である。

報酬については支払額・支払者・成功報酬か否か等は規制もなく統一されていない。共通しているのは従来の不動産仲介の報酬より安価であることである。

コンサルタント業務に近く、店舗の所在地、自社物件の多寡などに関わらずビジネスチャンスがあるが、逆に宅建業の資格が必要なわけではなく、司法書士・弁護士等異業種も参入しやすい。

## サイバースペースにおける不動産流通将来像と限界

(1) 近未来像

レイنزの一般公開

2002年4月時点ではレイنزの一般公開の見通しは立っていない。

しかし、協会団体の一部はポータルサイトとの連携も進展している。国土交通省もこれらの業界団体サイトを束ねる「不動産統合サイト」を提唱しており、レイنز全体の一般公開も時間の問題とみられている。それはすなわち日本最大の物件検索サイトの出現ということになる。

買主サイドの仲介業者の淘汰

異業種参入、報酬の自由化

## ネットオークション、電子商取引

2001年4月1日よりいわゆる電子署名法(電子署名及び認証業務に関する法律)が施行された。現在では一部の法人向けに留まっているが、不動産に関してもある程度単純で明解な書類等は電子化される可能性も出てきた。

### (2) インターネットの限界

#### 参画している不動産業者のモラル及び能力次第

一般ユーザーにとってインターネット活用の最大の魅力は、クイックアクセス&レスポンスである。インターネットは顧客との接点にすぎず、契約成立如何はその後の各不動産業者の対応・営業力によるのである。

#### ネットオークションの限界

インターネットの普及による不動産流通革命の一つの将来像として不動産のネットオークションがある。2000年には大手不動産販売会社が開催していたが、現在ではほとんどない。

現在開催されているものは、自社物件の売却手段としてや、買取保証があるものなど、いわゆるC to Cの一般物件のネットオークションとは異なる。

現在、競売物件の入札(オークション)に関してアドバイスをする業者はあるが、純粹に仲介業者が実施するネットオークションサイトは皆無と言っていいだろう。

#### 普及していない理由は

- ・ 不動産があまりに個別性が強いこと
- ・ 一般消費者が不動産について知識が乏しく不安要素が多いこと
- ・ 生涯のうちで高額な買い物であること
- ・ 不動産は美術品と異なり、無意識のうちに売主買主双方が固定価値観を抱いていることが多いこと
- ・ 一般的に入札の競り上がり方式は買主が歓迎せず、競り下がり方式は売主が歓迎しないこと
- ・ 入札後のキャンセル料等についての法的な立場が明確でないこと

#### 等が考えられる。

#### 最終は face to face

インターネットは広告・情報送受信の手段である。既に清濁共に過多気味の情報に疲れ始めた一般ユーザーもみかける。

どんなにITが発達しても、いや発達すればするほど直接対話・アイコンタクト・相互理解が大切になる。

不動産取引も例外ではない。取引または交渉相手の言葉が信用できるか否かはその人物が信用できるか否かによるところが大きい。取引当事者が個人同士ならば勿論のこと、コンサルタント的業務を行う不動産業者にと

っては商品が無形であるが故に一層信頼・信用が必要となる。もちろん業務遂行能力・専門知識は大前提であるが、不動産業者は通常顧客と接触する中で信頼・信用を得ていくのである。ITの波に乗らないと淘汰されるが、IT技術だけでも生き残れないことを忘れてはならない。

## 不動産鑑定業界におけるITの活用

### 1. On line で収集可能な鑑定資料

不動産鑑定業界においても情報公開及びITの普及により、公的な資料や、書籍でしか入手できなかった資料もOn lineにより得られるようになった。主には次のようなものがあげられる。

#### (1) 確認資料

法務局における不動産登記簿謄本〔[www1.touki.or.jp/gateway.html](http://www1.touki.or.jp/gateway.html)〕

2000年9月より、不動産登記情報（全部事項または所有者事項）の内容をインターネットから確認できることになった。2002年6月25日現在不動産登記に関しオンライン化されている登記所（出張所含む）は392ヶ所である。

住宅地図、位置図等各種地図

CD等によるソフトを中心に詳細な住宅地図～広域図、都市計画図、学区エリアマップデータ。GISの発達により、CG（コンピュータグラフィックス）利用の三次元デジタル地図等。

〔例：[www.zmap.net](http://www.zmap.net)；[www.mapion.co.jp](http://www.mapion.co.jp)〕

交通情報

情報提供者	掲載内容	アドレス
営団地下鉄	路線、乗換、料金等	<a href="http://www.tokyometro.go.jp">www.tokyometro.go.jp</a> (*)
J R 東日本	路線、所要時間料金等	<a href="http://www.jreast.co.jp">www.jreast.co.jp</a> (*)
東京都交通局	都バス等の案内等	<a href="http://www.kotsu.metro.tokyo.jp">www.kotsu.metro.tokyo.jp</a> (*)

#### (2) 一般統計データ等

入手先一覧

情報提供者	掲載内容	ホームページアドレス
国土交通省 土地総合情報ライブラリー	地価公示、都道府県地価調査	<a href="http://www.tochi.nla.go.jp">www.tochi.nla.go.jp</a>
国土交通省 建設経済統計	建築工事デフレーター -	<a href="http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/index.html">www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/index.html</a>
内閣府景気統計	景気動向指数 法人企業動向調査 消費動向調査 GDP速報	<a href="http://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/menu.html">www.esri.cao.go.jp/jp/stat/menu.html</a>

総務省 統計局・統計セン ター	消費者物価指数 家計調査 労働力調査	<a href="http://www.stat.go.jp/data/index.htm">www.stat.go.jp/data/index.htm</a>
経済産業省	鉱工業生産・出荷・在 庫指数	<a href="http://www.meti.go.jp/statistics/index.html">www.meti.go.jp/statistics/index.html</a>
厚生労働省	毎月勤労統計調査	<a href="http://www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/index.html">www.mhlw.go.jp/toukei/itiran/roudou/index.html</a>
財務省	財政融資資金月報 法人企業統計調査貿易 統計 等	<a href="http://www.mof.go.jp/siryou.htm">www.mof.go.jp/siryou.htm</a>
国税庁	路線価図	<a href="http://www.rosenka.nta.go.jp/">www.rosenka.nta.go.jp/</a>
日本銀行	公定歩合 マネーサプライ 企業短期経済観測調査 等	<a href="http://www.boj.or.jp/siryu/siryu_f.htm">www.boj.or.jp/siryu/siryu_f.htm</a>

### (3) 取引事例等

情報提供者	掲載内容
東京都不動産鑑定士 協会（会員限定）	都内土地取引事例、建物賃貸事例、造成事例等 市町村概況・各駅乗降数データ MTB-IKOMA 不動産投資インデックス
At home(会員限定)	売買募集及び成約事例 賃貸募集及び成約事例
東京カンテイ(会員限 定)	約 83,000 物件のマンション取引事例、参考マンショ ン取引事例、分譲時価格表・概要・図面等 新築マンションのマッピング及び販売状況 <a href="http://www.kantei.ne.jp">www.kantei.ne.jp</a>

### (4) 不動産投資インデックス

不動産投資インデックスとは標準的な不動産投資収益率を指標化したデータであり、近年不動産証券化に向けた環境整備のひとつとして整備・提供され始めた。鑑定評価におけるDCF法を適用する場合における割引率査定に参考資料にもなりえる。

(財)日本不動産研 究所	市街地価格指数 田畑及び山林価格調査 全国賃料統計	<a href="http://www.reinet.or.jp/study/jp10-toukei/10-mokuji.htm">www.reinet.or.jp/study/jp10-toukei/10-mokuji.htm</a>
(財)建物物価調査 会	建物物価建築費指数	<a href="http://www.kensetu-bukka.or.jp">www.kensetu-bukka.or.jp</a>
生駒 CB リチャード エリス	MTB-IKOMA 不動産投資イ ンデックス	<a href="http://www.ikoma-cbrichardellis.co.jp">www.ikoma-cbrichardellis.co.jp</a>
(株)住信基礎研究所	STIX	<a href="http://www.stbri.co.jp/cafe/index.html">www.stbri.co.jp/cafe/index.html</a>



## 2. 鑑定評価におけるITの活用

キーワードは容易・迅速である。但し、正しい情報の選択・管理が能力的及び技術的に可能な場合に限る。

### (1) 迅速な資料収集及びデータ管理が容易

多くの資料が事務所にいながら入手可能なうえ、PC内で加工・管理がしやすい。

他には、例えばモバイルの発達で不動産実地調査の現場から写真画像等を事務所や顧客に送信することもでき、作業が効率的に処理できるようになった。

### (2) 比準価格等への利用

一定の地図上に評価先例、価格情報等管理することにより、価格バランスの検討や、取引事例比較法の精緻化が容易になる。

### (3) 迅速・低コストの簡易価格調査

独自に作成または市販のシステムと上記のようなデータを利用した、迅速大量処理かつ低費用の調査書(不動産鑑定評価書とは異なる)のニーズも増えている。

具体的には

時間的には数時間～翌日、費用は1件3,000円～10,000円程度で、1～2枚程度のレポート形式で交付される。

実地調査、法務局調査、役所調査等を省略

土地の価格は公示価格、基準地価格、相続税路線価格、独自が保有している取引事例との比較により算出されている。

建物に関しては積算法を用いる。

また、Online上で数十分で結論が出る業者サイトもある。

## 不動産鑑定業界におけるIT活用の限界

私の結論は、不動産鑑定においてITに依存しすぎるには限界がある、ということであるが、大きく次の理由があげられる。

## 1. 鑑定評価は足でおこなう労働集約型産業

現在でも相当詳細な地図は入手可能であり、近い将来、GISや航空写真等を組み合わせ、地図情報により地形の高低差、建物の形状や、周囲の利用状況いわゆる3Dで判明できるようになる。しかし、それらはリアルタイムのものではあり得ず、正しい現況の把握には限界がある。

音、臭い等の現地ですぐに判明できる環境は無論、特に対象不動産の地域独特の雰囲気、具体的には発展的・斜陽的・排他的等は現地に行き肌で感じるものである。

建物の積算価格を求める際の「観察減価」は文字通り、対象不動産を観察して初めて判断できるのである。

現地に行き、はっきりした理由もなく「嫌」な気がして近隣の人達に聴取した結果、以前沼地や墓地であった等という隠れた瑕疵の発見を多くの鑑定士が経験しているはずである。これらは経験と勘に基づくことが多く、机上やPCの作業ではあり得ないことである。

## 2. 複合不動産の鑑定評価

土地本位制の日本では長年、『複合不動産の価値 = 土地価格 + 積算建物価格』が主流の考え方であった。近年不動産の証券化のための評価等市場における収益価格の位置付けが重視されてきた。本年改定不動産鑑定評価基準でも複合不動産の収益性をできる限り正確に評価できるよう、将来の収益やリスクを精緻に評価する鑑定評価手法を導入するとともに、対象不動産を経済的・法的・物理的側面から詳細に調査及び分析の重要性がかかっている。

さらに、収益化された不動産価値はプロパティ・マネジメント等運営管理が大きく影響を及ぼすことから、依頼者からの聴取や他の分野の専門家による調査資料を活用する場合もある。

現在行われている価格調査は大半が実地調査を伴わない作業である。

## 3. まとめ

- 1、不動産鑑定業務の二極化。
- 2、目に見えるものは『データ』である。

### 1、不動産鑑定業務の二極化

迅速・大量・低費用の価格調査

上記のようにITの発達によりかなりの情報が容易に迅速に収集でき、それらを管理・活用することにより作業の効率化・迅速化が図れ、短期間・大量の価額調査依頼に対応することができる環境にあると思われる。

ただし、それらの特徴として下記のことはいえる。

- ・土地本位制の価格
- ・物件精査の欠如
- ・収益価格の算定は困難または非精緻なもの

長期・精緻・相当費用の鑑定評価

一方では、案件の大量処理よりも不動産の証券化に代表されるような精緻な不動産鑑定が要求される。不動産鑑定士は不動産の経済価値を求めるだけでなく市場分析を含めたよりコンサルタント的な内容を要求される。

- ・大規模なプロジェクト関係や、裁判で争っている場合等は、物件確定から結論が出るまでに数ヶ月を要するものも多い。
- ・物件精査の充実、特に( )複合不動産の評価に対応する建物の構造や

仕様にかかる詳細事項、( ) 土壌汚染を含む環境、( ) 地下埋蔵物などに係る事項、は本年改定される不動産鑑定評価基準の主要改定事項のひとつでもある。

このような不動産鑑定評価の二極化に伴い、不動産鑑定士においてもまた二極化していくものと判断される。

ところで、インターネットで、または書籍などで収集・管理できるいわゆる目に見える資料はほとんどが『利用できるデータ』である。不動産鑑定に限らず本当に必要なあるいは重要な『情報』は直接のコミュニケーション内にのみ存在している場合が多い。だからこそ、最終的には face to face なのである。

現在あらゆる『データ』が洪水状態であり、今後も増加しつづけるであろう。『データ』を取捨選択及び管理できる知識と技術を身につけなければ、ITのメリットどころかデータに溺れてしまう羽目になる。そしてデータはあくまでも情報の一部であって最終的な決断や判断は人間が主体であることを忘れてはならない。

以上

上記以外参考ホームページ

[www.alexaresearch.com](http://www.alexaresearch.com) : 米国 Alexa 各国別のサイトランキングを無料提供  
[nsk-network.co.jp](http://nsk-network.co.jp) : (株) 日本システム評価研究所

[www.sakurajimusyo.com/index.html](http://www.sakurajimusyo.com/index.html)

大手不動産会社の例

[www.daikyo.co.jp](http://www.daikyo.co.jp)、[www.gallery.mec.co.jp](http://www.gallery.mec.co.jp)、[www.goodnews.ne.jp](http://www.goodnews.ne.jp)

[www.mitsufudousan.co.jp](http://www.mitsufudousan.co.jp)、[www.nomura-re.co.jp](http://www.nomura-re.co.jp)、[www.sumitomo-rd.co.jp](http://www.sumitomo-rd.co.jp)

[www.tokyu-land.co.jp](http://www.tokyu-land.co.jp)