

不動産情報ネットワークシステム“HOME”の開発

Development of Real Estate Information Network System “HOME”

中古住宅市場の成長に伴い、中小不動産業者の得意分野である中古住宅の仲介を中心とした流通部門へ大手不動産業者が進出し、激しい競争を展開している。このような状況の中で中小不動産業者の生残り戦略として、協業化によるネットワークシステムの構築が急務となっている。

このような状況に対応するため、社団法人神奈川県宅地建物取引業協会は、日立製作所と共同で不動産情報ネットワークシステム“HOME”を開発し、昭和59年11月から稼働させ、不動産物件情報流通の促進に威力を発揮している。

今回開発したシステムは、現在、建設省が推進している不動産流通標準情報システム“REINS”の仕様を包含すべくエンハンスを計画している。

林宝良忠* Yoshitada Rinpō

山崎広光** Hiromitsu Yamazaki

関 明悦*** Haruyoshi Seki

1 緒 言

不動産業は、不動産の仲介業である以前に、物件にまつわる情報を収集し提供する情報産業と言える。一方、大手不動産業者は多店舗化、オンライン化が進んでおり、中小不動産業者の生残り戦略として協業化によるネットワークの構築が急務となっている。

このような状況に対応し、社団法人神奈川県宅地建物取引業協会と日立製作所は共同で不動産情報ネットワークシステム“HOME”(Hitachi Online Communication System for Real Estate)を開発した。本システムは、物件情報の登録・検索はもとより、成約に至るまでの不動産取引に関する各種情報を即時に提供可能としている。また、メール処理や売り情報と買い情報のマッチング処理ができるといった大きな特長を備えている。

本システムで使用する端末は、不動産専用端末(HOME端末)を用意しており、オンライン処理だけでなく、パーソナルコンピュータのソフトウェアを組み込むことで不動産会社独自の事務処理にも活用できる。

本稿では、HOMEの機能概要を紹介し、社団法人神奈川県宅地建物取引業協会でのシステム稼働状況について述べるとともに、現在、建設省が推進している不動産流通標準情報システム“REINS”(Real Estate Information Network System:レインズ)仕様を包含したシステムエンハンス計画について言及する。

2 開発の背景

最近、住宅市場を取り巻く環境は大きく変化している。その顕著な一例が中古住宅市場の急成長である。このため、中古住宅市場の成長期にある不動産業界では売買取引を主体とする仲介業務が大きなウェートを占めてきている。

しかも、近年は住宅の充足率が高まるに伴い、住宅市場は売り手市場から買い手市場へ移行し、「選択の時代」を迎えている。更には、ユーザーニーズの多様化、高度化から今後更に買い替え需要が増大する傾向にある¹⁾。

このような環境下にあって、現在、不動産業者に求められているのは物件にまつわる情報をいかに迅速、大量に収集し、

最適な情報を提供するかである。言い換えるならば、不動産業は物件情報を収集、蓄積し、提供する情報産業であると言える。

現在、我が国にはおよそ10万にのぼる不動産業者があり、その大半は中小規模の不動産業者である。このような中小不動産業者の団体である社団法人宅地建物取引業協会が全国47都道府県に設立されている。これら協会のなかでオンラインによる情報提供を行なっているのは、ミニコンピュータを使ったシステムなど数例しかなく²⁾、多くは情報誌(紙)を会員に発行しているにとどまっている。

また、最近では中小不動産業者が最も得意としている中古住宅や賃貸住宅の流通市場に大手不動産業者や異業種からの参入があり、多店舗化、オンライン化を図ってきている。まさに不動産業界では情報力格差が競争力格差を生む激動の時代を迎えている。

HOMEは、このような状況に対応し、宅地建物取引業協会向けに開発された不動産情報ネットワークシステムである。

3 システム概要

HOMEは、最小システム開発工数で宅地建物取引業協会向けの不動産情報ネットワークを建設するためのアプリケーションパッケージである³⁾。

HOMEは、図1に示すように協会本部に設置されるセンタコンピュータと本部、支部及びコンピュータ会員に設置されるHOME端末を公衆回線で接続したものである。端末から登録される物件情報はセンタのデータベースで集中管理され、物件情報の検索に対し即時に応答することができる。

また、不動産取引に必要な物件図面情報は、会員間の連絡によりファクシミリで交換する方式を採用している。

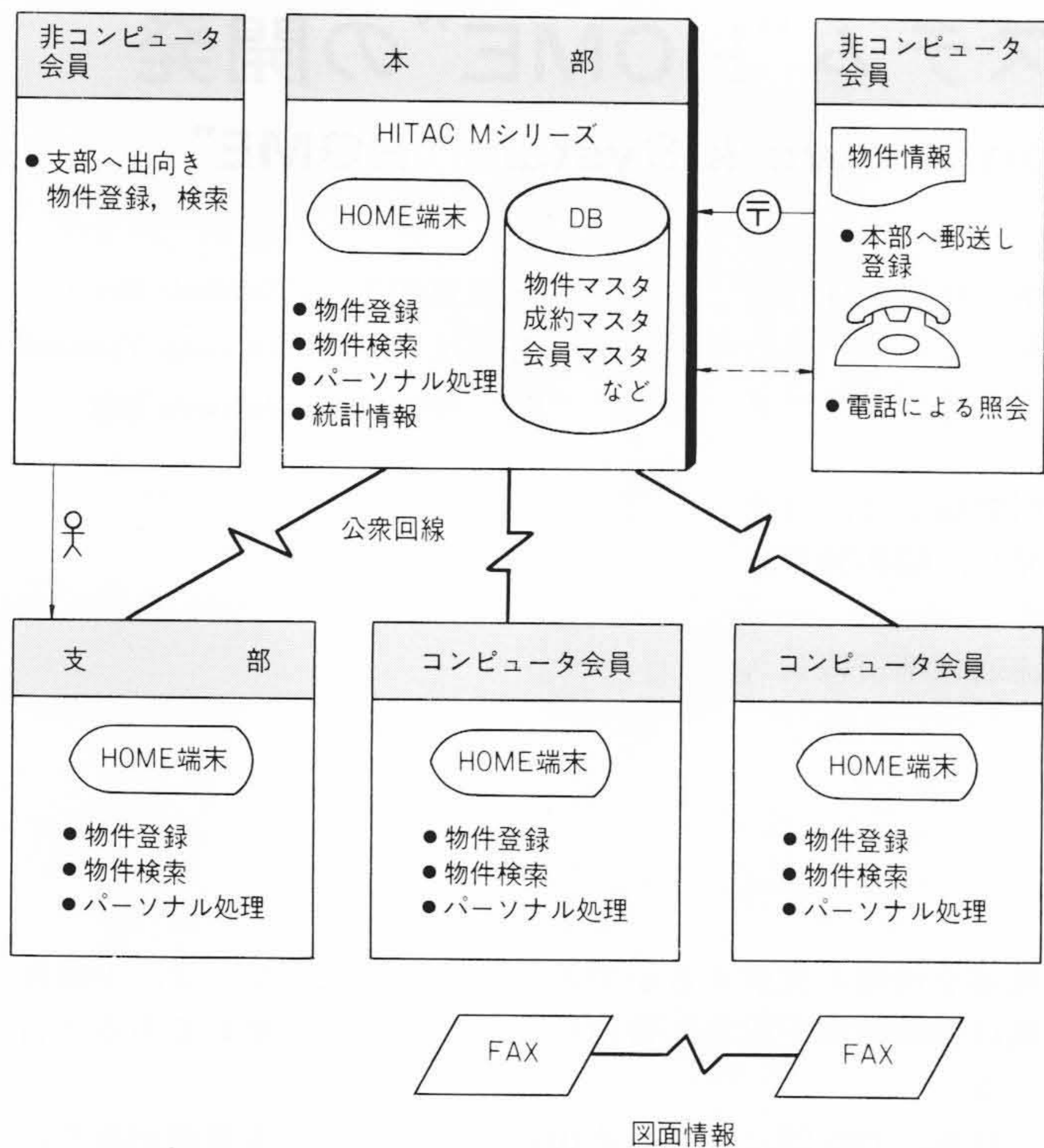
以下にシステムの特長とシステムの機能について述べる。

3.1 システムの特長

(1) システム建設期間の短縮

不動産情報ネットワークシステムを構築するためには、通常10箇月の期間を必要とするが、HOMEを適用することにより、約6箇月で本稼働させることができる。

* 社団法人神奈川県宅地建物取引業協会流通センター運営委員会高度情報化部会 ** 日立製作所大森ソフトウェア工場
*** 日立製作所コンピュータ事業部



注：略語説明 HOME(Hitachi Online Communication System for Real Estate)
DB(Data Base), FAX(Facsimile)

図1 システムの概要 HOMEは、コンピュータ会員だけでなく、非コンピュータ会員の物件の登録や検索にも対応できるよう考慮している。

(2) だれでも簡単に操作ができる。

端末はコンピュータになじみの薄い会員が操作するため、初心者でも簡単に操作できるようメニューガイダンス方式を採用している。オペレータは画面の指示に従い、すべての処理を10キーだけで行なうことができ、電子式卓上計算機並みの簡単な操作を実現している。物件登録処理のメニュー画面の例を図2に示す。

(土地) *** 売物件 登録・抹消 *** 61年5月1日

登録区分 1 (1: 新規登録 2: 再登録 3: 修正 4: 抹消)
登録No. 物件種別 0100
所在地 14 03 0310
最寄駅 020 360
バス所要時間 分 最寄駅(バス停)からの距離 640 m
価格 3,800万円 取引態様 3 (1: 売主 2: 代理 3: 媒介)
媒介の種別 1 (1: 専任 2: 一般) 手数料 % 又は 万円
土地面積 125.84m² 私道負担 12.50m²
都市計画 1 (1: 市街化 2: 調整 3: 無指定) 用途地域 3 住居
建ぺい率 60% 容積率 200%
備考 104 公道面 113 角地
備考をメニューにより入力して下さい。(8文字以内)

101 陽当良	105 上物有	109 難段	113 角地
102 住環境良	106 更地	110 即築可	114 建築条件付
103 高台	107 分譲地	111 別荘地	115 建築確認付
104 公道面	108 傾斜地	112 分割可	116 借地権

図2 物件登録処理のメニュー画面例 オペレータは画面の指示に従い、すべての処理を10キーだけで行なうことができ、電子式卓上計算機並みの簡単な操作を実現している。

(3) 売り情報と買い情報の自動マッチング

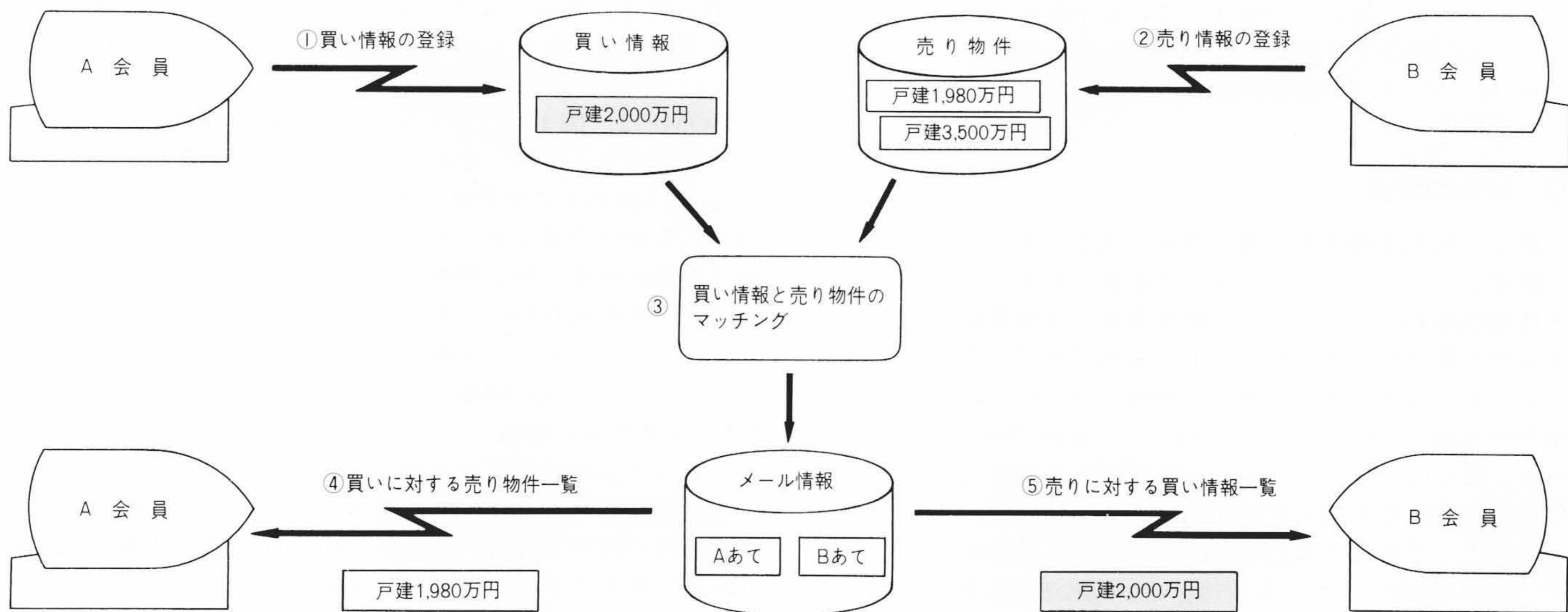
買い情報を登録しておくことにより、日々登録されてくる売り情報の中から条件に合った情報をセンタコンピュータが自動的にマッチングさせ、メール情報で両方の会員に伝達する。マッチング処理の流れを図3に示す。

(4) 不動産業専用端末の提供

端末は日立パーソナルターミナルPT-1/EXを不動産業専用モデルチェンジしたHOME端末を提供する。HOME端末はオンライン処理に加え、ワードプロセッサ機能及びパーソナルコンピュータ機能を標準装備しており、会員独自の業務にも対応することができる。また、狭い場所にも設置できるよう専用のプリンタラックを用意している。HOME端末の外観を図4に示す。

(5) 通信コストの節約

センタコンピュータへのデータ送信は、オフラインでクリーンデータを作成した後、センタを呼び出すことにより行なう。このため回線を長時間保有することがなく、回線料金の節約を図ることができる。



注：→ (オンライン処理による情報の流れ), ⇄ (バッチ処理による情報の流れ)

図3 情報のマッチング処理の流れ 買い情報を登録しておくことにより、売り物件を毎回検索することなく、メール情報で該当物件を知ることができる。



図4 HOME端末の外観 いつでも最新の情報を提供し、多彩な顧客ニーズに即座に対応できるHOME端末を示す。

表1 機能概要 物件情報の登録、検索、成約、取引事例の基本業務に加え、メール処理、マッチング処理などをサポートしている。

業 務 名	処理* 区分	機 能 概 要	サポート区分**		
			本部	支部	会員
物 件 登 録	O	●売り物件、賃貸物件、買い情報の新規登録、再登録、修正、抹消処理を行なう。	○	○	○
物 件 検 索	O	●物件種別、所在地、沿線、駅名、価格、土地面積などを検索キーとして売物件及び賃貸物件の問い合わせ。	○	○	○
物 件 成 約	O	●商談が成立すると同時に物件マスタから抹消する。売り物件については成約マスタへ移す。	○	○	○
取 引 事 例	O	●売り物件についての成約内容の問い合わせを行なう。	○	○	○
メ ー ル 処 理	O	●センタから会員又は支部へ、メッセージやデータを伝達する。	○	○	○
	O	●買い情報に対する売り物件の引き当て結果を会員に伝達する。	×	×	○
会 員 検 索	O	●仮名商号又は会員No.による会員情報の問い合わせを行なう。	○	○	○
速 報 処 理	O	●賃貸物件についての日報を出力する。	○	○	×
マ ッ チ ン グ 処 理	B	●買い情報と当日登録された売り物件をマッチングさせメール情報を作成する。	○	×	×
統 計 処 理	B	●物件登録状況、会員利用状況などの統計資料を出力する。	○	×	×
マスタメンテナンス	B	●会員マスタ、町名マスタ、駅マスタなどの登録、修正、削除処理を行なう。	○	×	×
マスタリスト出力	B	●会員マスタ、町名マスタ、駅マスタなどの一覧表を作成する。	○	×	×

注：* 処理区分 O(オンライン処理), B(バッチ処理)
** サポート区分 ○(サポートする。), ×(サポートしない。)

3.2 システムの機能

HOMEは、オンライン処理による七つのアプリケーションとバッチ処理による四つのアプリケーションで構成される。オンライン処理は、本部、支部及び会員を対象としたものであり、バッチ処理は本部業務として使用する。各々のアプリケーションの機能概要と本部、支部及び会員の機能サポート区分を表1に示す。次に、各機能について述べる。

(1) オンライン処理

(a) 物件登録

売り物件、賃貸物件及び買い情報の新規登録、再登録、修正及び抹消処理を行なう。登録された物件は3箇月間保存した後、自動的に抹消する。

(b) 物件検索

物件種別、所在地、沿線・駅、価格、土地面積などを検索項目として、売り物件及び賃貸物件の検索を行なう。

(c) 物件成約

売買契約が成立すると同時に、物件マスタから当該物件を消去し、売り物件については成約マスタに移す。

(d) 取引事例

成約した情報に基づき、沿線・駅名・価格別一覧表を表示する。これにより、会員は価格査定時の参考資料として利用できる。

(e) 速報処理

日々、センタに登録されてくる賃貸物件情報を日報として支部に出力する。

(f) メール処理

センタから会員又は支部へのメッセージやデータを伝達する。また、買い情報と売り情報の引当て結果を会員双方に伝達する。

(g) 会員検索

仮名商号又は会員番号により、必要なときに即時会員情報の問い合わせを行なう。

(2) バッチ処理

(a) マッチング処理

買い情報をもとに、当日登録された売り物件の中から条件に合う物件をマッチングさせ、メール情報を作成する。

(b) 統計処理

物件登録状況、会員利用状況などの統計資料を出力する。

(c) マスタメンテナンス

会員マスタ、町名マスタ、駅名マスタなどの登録、修正、抹消処理を行なう。

(d) マスタリスト出力

会員マスタ、町名マスタ、駅名マスタなどの一覧表の作成を行なう。

4 システム稼動状況

全国に先駆け、HITAC M-240Dをセンタコンピュータとして導入し、不動産情報ネットワークシステムを実現させた社団法人神奈川県宅地建物取引業協会では、現在18支部、全会員6,000人の1割に当たる600コンピュータ会員間をネットワーク化し、昭和59年11月から本稼動させている(本システムは昭和60年10月、「昭和60年度優秀情報システム」として、通商産業省の諮問機関である情報化月間推進会議から表彰された)。同協会でのシステム稼動状況を以下に述べる。

4.1 オンライン処理

センタに登録される物件は、郵送による登録も含め、現在、常時2万件を超えている。また、成約件数については、シス

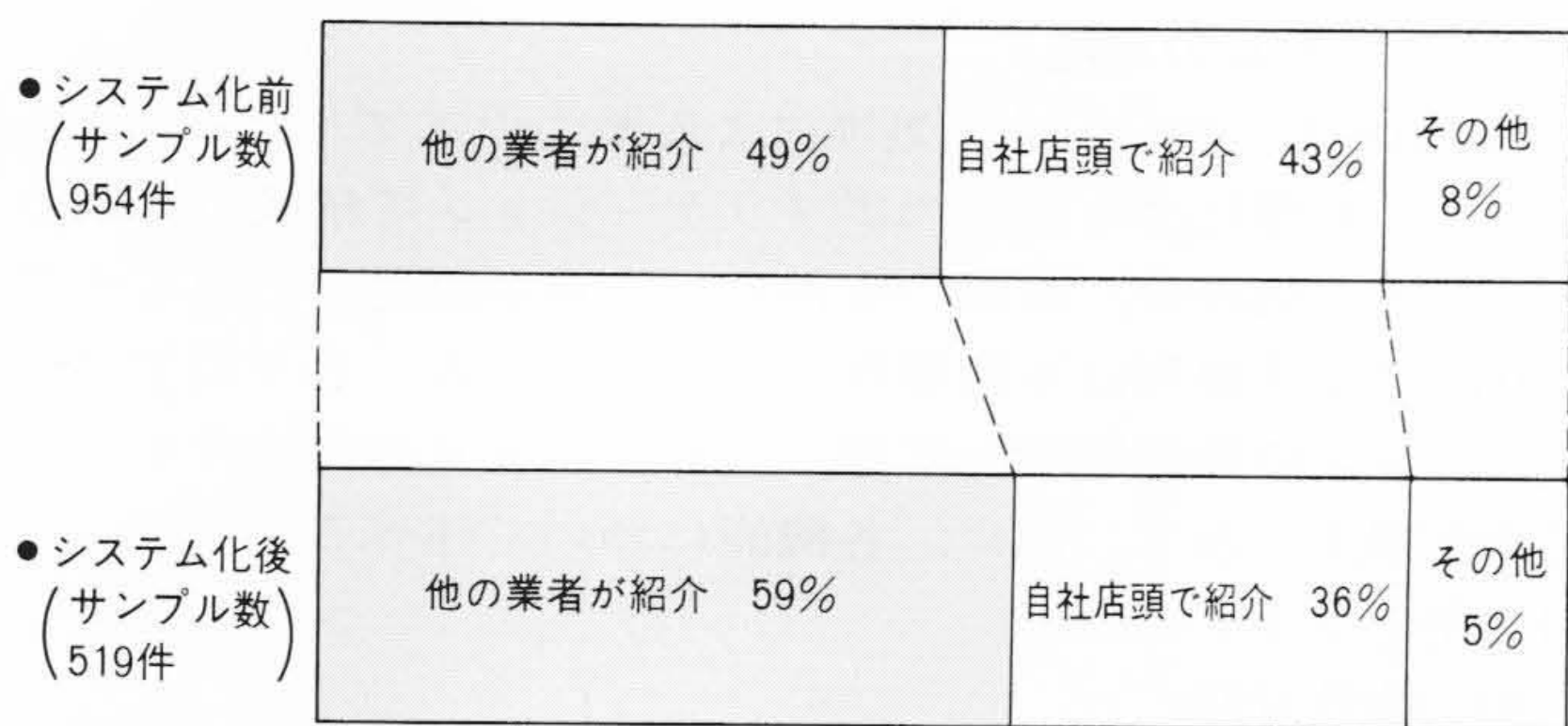


図5 業者間情報交換による成約率の向上 システム化前に比べ、他の業者の紹介による成約率が10%向上し、物件流通の促進に威力を発揮している。

システム化前1年間の成約件数が約3万5,400件であったが、システム化後1年間では約4万7,300件であり、実に34%と大幅な増加を達成している⁴⁾。

また、成約に関するコンピュータ会員へのアンケート調査によると、図5に示すように他の会員の紹介による成約率がシステム化前では49%であったのに対し、システム化後は59%と10%増加しており⁵⁾、協業化による会員間情報流通の促進という当初の目的を達成している。

4.2 オフライン処理

今回のシステム化のもう一つのねらいであるオフライン処理による会員各社のOA(Office Automation)化の推進についても、ワードプロセッサ機能やパーソナルコンピュータ機能を活用している会員が増加している。パーソナルコンピュータ機能を利用した業務としては、会員からの開発要望の多かった賃貸物件管理システム、顧客管理システム及び自社物件情報管理システムの3システムがあり、現在、コンピュータ会員の5割に当たる300会員が利用している。この三つのオフラインシステムは、流通ソフトウェア^{※)}として提供している。

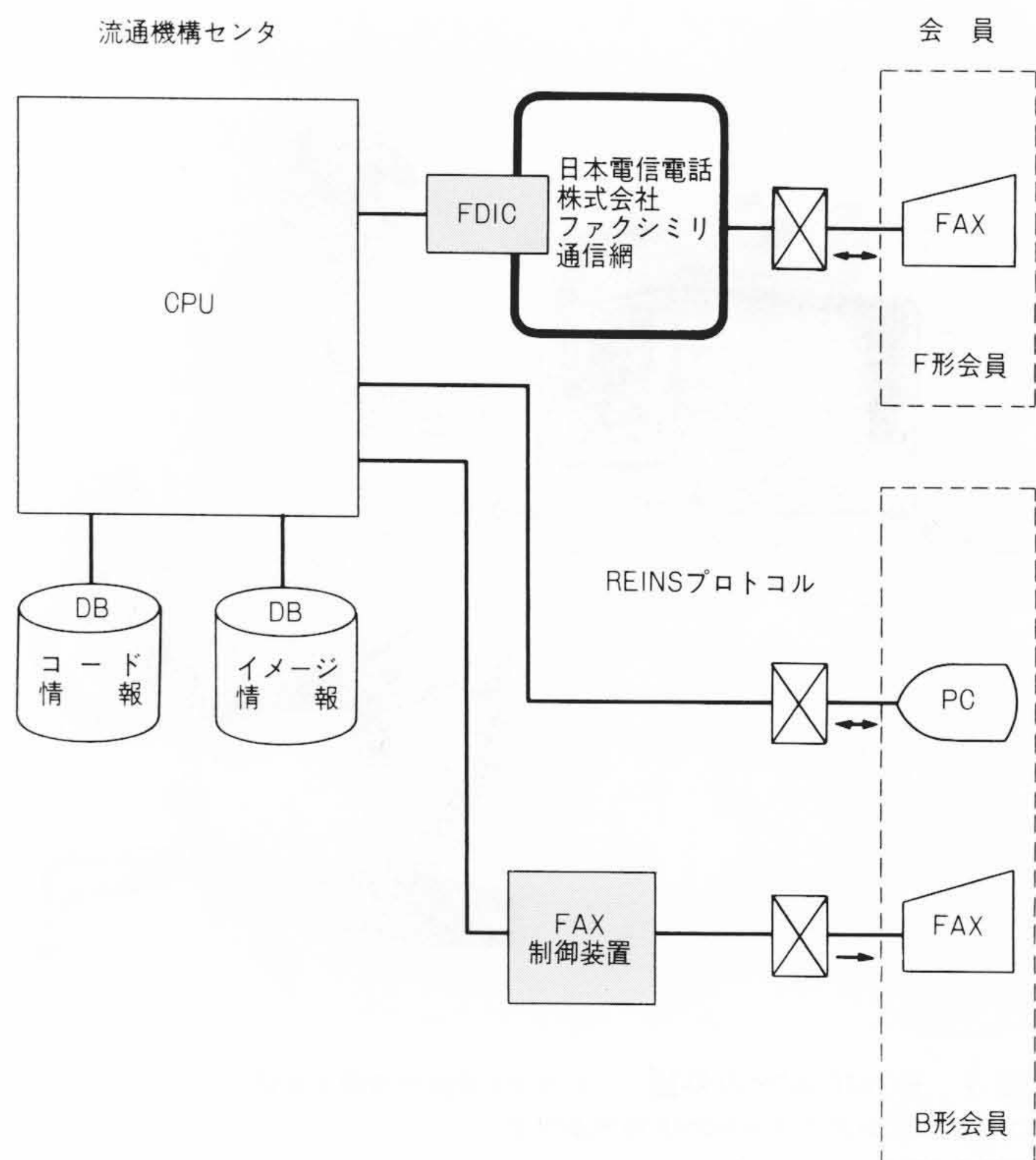
5 REINS構想への対応

REINS構想は、不動産流通業界全体の整合性ある情報化対策の推進を通じてその振興を図っていくことを目的として、建設省、財団法人不動産流通近代化センター及び不動産業界、情報機器メーカーの共同体制の下で検討が続けられ、昭和61年3月その成果がまとめられた⁶⁾。REINSで規定している基本システム構成を図6に示す。日立製作所も当初から本計画に参画しており、現在のHOMEをベースに、以下に述べるエンハンスを実施し、REINS仕様を包含したシステムを構築する計画である。

- (1) FDIC (Facsimile Data conversion and Interface Control Equipment)によるF形(ファクシミリ)会員のサポート
- (2) 標準通信プロトコルであるREINSプロトコルによるB形(端末)会員のサポート
- (3) イメージ入力装置、ファクシミリ通信接続装置によるイメージ処理のサポート

6 結 言

今回開発したシステムは、昭和59年11月から社団法人神奈川県宅地建物取引業協会で順調に稼動しており、協業化による業者間情報流通の促進という当初の目的は、成約率が向上



注：略語説明など
CPU(中央処理装置)、DB(Data Base)
FDIC(Facsimile Data Conversion and Interface Control Equipment :
ファクシミリデータ変換制御装置)、FAX(ファクシミリ)
PC(パーソナルコンピュータ端末)
⊗(公衆回線)、→(情報の流れる方向を示す。)

図6 REINSの基本システム構成 F形会員はファクシミリを端末として使用し、物件の登録や検索を行ない、ファクシミリにより図面を取り出す。B形会員はパーソナルコンピュータ端末で物件の登録や検索を行ない、ファクシミリにより図面を取り出す。

したことにより達成することができた。これは情報量の充実による売買業務の活性化とともに、情報の収集・提供の迅速化により賃貸物件の登録を促し、成約が増加したためである。今後は、今回開発したシステムをもとに、建設省で推進しているREINS仕様を包含したシステムを構築していきたいと考えている。

終わりに、本システムの開発に当たり御指導、御協力をいただいた関係各位に対して深く感謝する次第である。

参考文献

- 1) 蒲地：不動産業界、44～51、教育社(昭58-10)
- 2) 不動産業経営研究会：不動産業の情報戦略、71～73、住宅新報社(昭60-2)
- 3) APP宅地建物取引業協会向け不動産情報ネットワークシステムHOME概説(APP-A-285)、日立製作所(昭61-4)
- 4) コンピュータでつなぐ人と住まいの明日、はいたく、225, 2, 3～7、日立製作所(昭61-2)
- 5) 大津：神奈川県におけるコンピュータシステムの概要と利用状況の考察、HITACマネジメントコース不動産業界向けセミナー資料、3～4、神奈川県宅地建物取引業協会(昭60-5)
- 6) 不動産流通標準情報システム設計・開発委員会：不動産流通標準情報システム設計・開発報告書、建設省建設経済局・不動産流通近代化センター(昭61-3)

※) 不動産ニュース株式会社が販売