



平成 20 年 4 月 14 日

各 位

会 社 名 株式会社アイディーユー
代 表 者 名 代表取締役社長 池 添 吉 則
(コード番号：8922 東証マザーズ)
問い合わせ先 取締役管理本部長 岩 眞 司
電 話 番 号 (06) 6452 - 7771 (代表)

東京不動産取引所の開設に関する基本合意および準備会社設立に関するお知らせ

今般、社団法人東京都宅地建物取引業協会(所在:東京都千代田区、会長:藤田和夫)(以下、都宅協)と株式会社アイディーユー(本社:大阪市北区、代表取締役社長:池添吉則、以下、IDU)は都宅協がかねてより構想している「東京不動産取引所」開設の準備を開始し、開設に向け「東京不動産取引所開設準備委員会」(以下、準備委員会)を設置することにつき基本合意致しました。また、先日開催された第一回準備委員会において、本取引所開設に向けた運営方法の検討およびシステム開発等の推進会社として IDU が任命されたことに伴い、IDU は準備会社を設立することを決定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 基本合意の主要内容

- (1) 都宅協と IDU は、共同で平成 20 年 4 月に「準備委員会」を設け、平成 21 年内を目処に「東京不動産取引所」を開設する。
- (2) 「準備委員会」は、都宅協ならびに IDU から選出された委員と、両者間で合意した有識者、学識経験者などからなる外部委員から構成される。

2. 「準備委員会」での検討内容

準備委員会では、東京不動産取引所を実際に開設するために、不動産取引所の機能(取引対象物件や提供サービスなど)や会員資格、取引ルールなどの制度設計を議論し、具体的な規約として制定していきます。

3. 「東京不動産取引所」設立趣旨

都宅協は、不動産業界における国内最大の業界団体である社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(所在:東京都千代田区、会長:藤田和夫、以下、「全宅連」)の構成団体として、住宅・宅地の供給促進策の提言、また不動産流通の円滑化などに積極的に取り組んでおり、一般消費者の取引の安全の確保を推進しております。

一方、IDUは、不動産オークション「MOTHER'S AUCTION」を通じて、不動産インターネットオークションを運営しており、平成19年6月には、全宅連より「全宅連公認不動産インターネットオークション」の第一号認定を受け、不動産取引におけるプロセスの透明性(売主買主間の情報の非対称性の回避)確保等、現状の不動産取引にまつわる諸問題を解決してまいりました。しかしながら、不動産取引には、今後も継続して透明性の更なる向上が求められていることも事実です。

こうした状況のもと、今般都宅協およびIDUはそのそれぞれが持つ社会性、ソリューション能力を活かし、共同で「東京不動産取引所」の開設を決定するに至りました。今後は、業界をあげて不動産取引所を活用し、不動産取引の更なる活性化、透明化を図っていくものです。

本取引所はその設立趣旨から業界全体を対象としたより開放的な「市場」とするため、その構想を賛同していただける方に、広く参加を募る予定です。また、運営にあたっては準備委員会を設置し、社会インフラとして相応しい「市場」とするための運営方法等を検討して参ります。

また、取引所開設後の実務については、既に不動産オークションのシステム開発、運用で実績のあるIDUが、円滑且つ安定的な取引所の稼働を支えるべく、システム開発及びノウハウの提供等を行う予定です。

4. 本取引所の目的

本取引所は、公正な取引価格を形成するという取引所が有する機能を最大限に活用し、以下の目的を達成すべく、不動産取引の更なる活性化、透明化を推進して参ります。

(1) 不動産情報の非対称性の回避

現状の一般的な不動産取引においては、売主と買主との間の情報格差が存在するケースも見受けられます。しかしながら、本取引所は、不動産情報の標準化、既知の瑕疵情報の可視化、取引事例の整備等を通して、情報の非対称性を回避することにより安全安心な不動産取引を提供し、また公正な価格形成を実現して参ります。

(2) 既存(中古)不動産に係る市場創設による活性化

平成 18 年 9 月に閣議決定された住生活基本計画(全国計画)において、既存(中古)住宅の流通において流動性の確保が大きな課題となっております。本取引所は、透明・公平・合理的な取引の仕組みを提供することで既存(中古)不動産の流動化を高め、売主・買主が納得して取引ができる既存(中古)不動産市場の活性化に寄与して参ります。

(3) 債権の迅速な流動化への対応

バブル経済の崩壊以降、不動産担保の担保割れや執行不全が生じ、担保不動産とその債権回収業務が十分に機能しにくい状態が生じております。その結果、担保不動産の多くは市場での流通性が低く、処分に時間やコスト(流動性コスト)がかかっている現状です。本取引所は、「市場」の提供により、迅速かつ合理的な債権流動化を促進し、債権者・債務者ともに満足できる取引機会を提供して参ります。

(4) 不動産の金融商品市場への寄与

不動産の金融商品化が急速に進展する中、サブプライムローン問題により不動産金融商品が打撃を受けていることも事実であります。本取引所は、「市場」の提供により、不動産取引プロセスの効率化・標準化による取引活性化・円滑化を推進し、不動産の流動性を確保し、不動産の金融商品化にも寄与して参ります。

5. 影響および効果

本取引所の設立は、不動産取引の透明性と安全性を促進し、不動産取引の拡大・活性化を目指すものです。不動産取引プロセスの効率化・標準化により、将来的には、本取引所が東京のみならず、全国主要都市へと波及することが予想されます。さらに、グローバルな不動産投資の潮流において、本取引所において構築される取引プロセスが世界の不動産取引のデファクト・スタンダードと位置づけられることが期待されます。情報の非対称性が回避され、取引コストの縮減が実現し、不動産価値が向上することにより消費者保護にも繋がります。さらに、健全な不動産取引の更なる活性化が、個人および法人が抱える不動産の流動化を促進し、日本及び世界経済に対する多大な経済効果をもたらすことが期待されます。

6. 設立準備会社概要

【設立準備会社の概要】

- | | |
|----------|--|
| (1) 商号 | 株式会社東京不動産取引所 |
| (2) 代表者 | 代表取締役社長 池添 吉則 |
| (3) 所在地 | 東京都千代田区有楽町 1 丁目 1 番 3 号
東京宝塚ビル 10 階 |
| (4) 事業内容 | 不動産または不動産信託受益権の売買を行うための市場施設の提供 |

- | | |
|-----------|------------------|
| (5) 設立年月日 | 平成 20 年 4 月 14 日 |
| (6) 決算日 | 3 月 31 日 |
| (7) 資本金の額 | 1 億円 |

発起人は以下の通りです。

(社)東京都宅地建物取引業協会 会長	藤田 和夫
早稲田大学大学院ファイナンス研究科 教授	川口 有一郎
株式会社アイディーユー 代表取締役社長	池添 吉則

発起人の他、実務家及び識者の方に役員に就任いただく予定です。

7. 日程

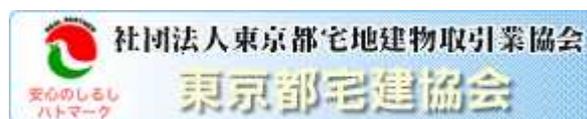
平成 20 年 4 月 14 日……取締役会決議
平成 21 年 4 月(予定)……東京不動産取引所設立

8. 業績に与える影響

今後の業績に与える影響につきましては現在精査中ではありますが、影響がございます場合には適宜開示をまいります。

以上

資料



平成 19 年度東京都宅建協会所属会員数一覽

平成 19 年 3 月 31 日現在

支部名	正会員	準会員	合計	支部名	正会員	準会員	合計
千代田中央	1,428	136	1,564	中 野	403	39	442
台 東	357	15	372	豊 島	650	42	692
文 京	231	16	247	北	274	22	296
港	1,006	86	1,092	板 橋	480	24	504
江 東	227	20	247	練 馬	596	53	649
江 戸 川	507	37	544	武蔵野三鷹	311	42	353
墨 田	212	16	228	小 金 井	97	2	99
葛 飾	338	23	361	北 多 摩	415	31	446
足 立	401	42	443	立 川	355	26	381
荒 川	183	13	196	国分寺国立	150	20	170
品 川	453	32	485	西 多 摩	232	8	240
大 田	455	31	486	調布狛江	175	22	197
目 黒	349	33	382	府中稲城	153	12	165
世 田 谷	684	66	750	南 多 摩	132	9	141
新 宿	1,121	72	1,193	八 王 子	320	19	339
渋 谷	982	84	1,066	町 田	239	20	259
杉 並	641	41	682	計	14,557	1,154	15,711