



平成 20 年 12 月 18 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 合 せ 先 取締役管理本部長 前田 真昭
電 話 番 号 (06)6452 - 7771(代表)

東京不動産取引所の開設に向けた推進体制の変更と今後に関して

予てよりお知らせしております「東京不動産取引所」開設に向けた推進体制の変更と今後に関して、下記の通りお知らせいたします。

記

1. これまでの推進体制

当社と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:池田行雄)(以下「都宅協」)は、本年 4 月に「東京不動産取引所開設準備委員会」(以下「準備委員会」)を設置し、両者で協議のうえ東京不動産取引所(以下「本取引所」)を開設することについて基本合意いたしました。

当社は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及びシステム開発等の推進会社として任命を受けたことから、準備会社として株式会社東京不動産取引所を設立、マザーズオークションの運営で培ったノウハウとソリューションテクノロジーを提供して、平成 21 年中の本取引所開設に向け、不動産取引所の機能(取引対象サービスや提供サービス)や会員資格、取引ルールなどの制度設計を具体的に検討してまいりました。

2. 今後の推進体制

(1) 当社としましては準備委員会及び準備会社にて検討してまいりました内容並びに開発推進中であるシステムを踏まえ、まずは当社独自で東京不動産取引所の開設を目指すこととしたため、今般、平成 20 年 12 月 18 日付にて上記基本合意を合意解約致します。つきましては、本取引所のエンドユーザー向け実験サイトを来年初旬に実験的に開設し、業界、マザーズオークション加盟店等及びエンドユーザーのご要望・ご意見を大きく反映した上で改善に努

め、平成 21 年中の東京不動産取引所の本格サービスインを目指します。

- (2) 加えて、全国 47 都道府県の宅地建物取引業協会(以下「宅建協会」)の全国組織(10 万 6 千社加盟)である社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(以下「全宅連」)と平成 18 年 11 月 27 日付基本協定をもとに、不動産取引所のあるべき機能、ルール等を協議しつつ、地方中核都市における取引所の試験的開設を共同で実施する予定です。

なお、全宅連は既に、「不動産取引制度に関する研究会」及び「不動産取引所分科会」を主催し、不動産取引所開設に向けた取引制度及び法整備等の検討において中心的な役割を果たしておられます。

3. 不動産取引所の目的

不動産取引所は、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、不動産取引所は、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。不動産取引所は、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。不動産取引所は、「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。不動産取引所は、「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。

4. 影響及び効果

不動産取引所は、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、不動産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、サブプライム問題で低迷する不動産業界の発展に寄与することが期待されます。

なお、東京不動産取引所開設に向けた推進体制は変更いたしますが、平成21年中の同取引所開設のスケジュールに変更はありません。

また、本推進体制の変更に伴う当社業績への影響につきましては軽微であります。

以上