

データ収集・分析研究委員会

データ収集・分析研究委員会
委員長

浮田 幹夫

近年、インターネットで不動産競売物件の情報が公開され、誰でも検索し、かつ電子化された情報を閲覧できる環境が整備されてきました。これはBITシステムと呼ばれ、不動産競売物件情報サイト <http://bit.sikkou.jp> へアクセスすることにより、いわゆる3点セットの資料を利用者が自由にダウンロードして閲覧等ができるシステムで、その他にも売却データの照会、過去データの照会、売却スケジュールの照会等が可能です。

データ収集・分析研究委員会ではこのBITシステムからダウンロードされたデータを活用し、前年に引き続き平成21年4月から平成22年3月までの一年間の全国の地裁のBITデータを集計して売却状況等を読み取り、各ブロックごとに担当者が分析を加えて小冊子としてまとめる作業を主眼において活動しました。裁判所の情報インフラ整備の進展でほとんどの支部までBITが導入されたことを受けて今回の調査では全国143地裁・支部の9万2千件を超えるデータが対象となりました。

2年ほど前からBITデータのダウンロード収集をデータ加工業者に依頼することによってこのような大量のデータを扱うことが可能になったのですが、全国的なデータの分析することによって何かしら見えてくるものがあるのではないかという期待がありました。結果については当委員会が編集した「平成21年～平成22年の競売データの分析」という小冊子をご覧くださいと思います。

ここで、今後の課題についていくつかの点を取り上げてみたいと思います。

・継続的に集計・分析を行っていく関係上、時系列的なデータ項目の整合性を維持するために後

年に大きく集計・分析のやり方を変えることが困難になると思われます。今のうちにどのような項目をどのように集計・分析するのかを検討したほうがよいかもしれません。

・BITデータから得られる情報以外にブロックあるいは地裁の範囲で独自に有するデータとの組み合わせによってさらに有意義な分析ができるかも知れません。

・各ブロックの委員や担当理事は評価人であるとともに不動産鑑定士として各自の多くの仕事を抱えている中で委員会の会議の日程調整が困難な場合もあるためSkype等によるネット会議を試行しましたが回線の安定性の問題や事前準備等の必要性も感じました。

・評価人独自による分析だけでなく、前年行ったような大学の先生による第三者の視点からの分析の必要性も再検討すべきかも知れません。

ところで、BITデータには様々な要因により異常値が含まれています。単純なデータ入力ミスやデータ分類ミス等に起因すると思われますが、膨大なデータを詳細に検討してチェックすることは困難であり、買増率が0.8未満または4を越えるデータは削除する方法をとりました。

また、今回の作業上のハプニングとしてはデータ加工業者のミスにより農地のデータもれがあり正しく集計できていないというようなこともありました。これらの困難を乗り越えてなんとか小冊子として形にできたのも各ブロックの委員、担当理事及び顧問で前委員長の名古屋の松田先生のご尽力によるものが大きく誠に感謝しております。

BITデータは公開されていますので誰でも手間



と時間さえかければ、これを分析することが可能です。しかし、それを他者に任せているのは競売評価担当者として社会一般の要請に応える活動をしているとは言えないでしょう。不動産競売の現状

や問題点の一部でもより明らかにして、それを競売評価へフィードバックして進歩改善するために今後もデータ収集分析研究の活動の継続が求められます。

