

# ベースレジストリの整備・連携 ～不動産関連の要望～

2021年3月24日

政策部長 小木曾 稔



# 不動産分野での、発生している主な問題とその原因

## 発生している問題

①取引コストが高く不動産流通が活発化しない

事業者；事務コスト高い  
消費者；情報の透明性が低く非対称  
行政；対応コスト高い

②空き家問題※、所有者不明問題等不動産の管理運用に係る社会的課題が発生し、対応が必要

※2033年には、1/3が空き家に。  
活用可能な空き家は48万戸  
(43・44頁参照)

## 原因

不動産をめぐる環境が未来志向になっておらず旧態依然のアナログ(『不動産テック』に進む前の段階)

- ・不動産登記手続きが完全デジタル化されていない
- ・事業者の物件調査に必要な情報を共通IDで突合できる基盤がない
- ・行政側の情報が機械可読可能のオープンデータになっていない、API開放されていない

登記情報が実態と乖離しており、土地建物の場所の特定と所有者の確認ができないため、上記①の課題と相まって、不動産流通そのものが停滞し、不動産活用ができず、左記問題の抜本的解決にならない

 車の両輪として、①デジタル化と②共通IDにより突合させるデータベースの整備・連携が不可欠

# (1頁の補足資料)物件調査に係る事業者の対応コスト

## ●ベースレジストリ整備関係の政府文書での課題の記述

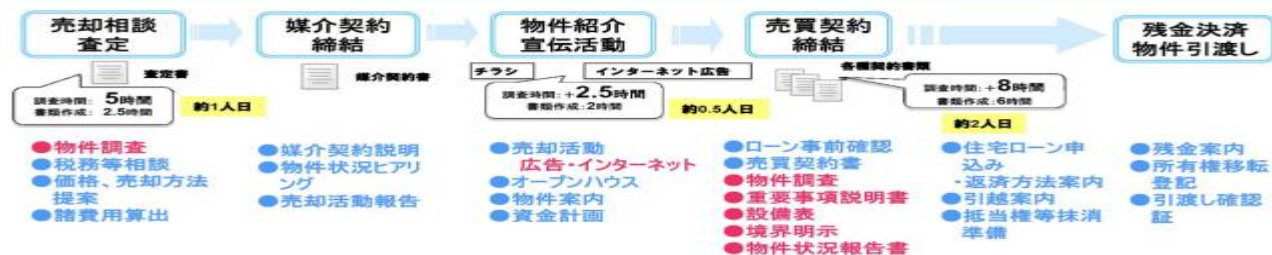
### 『●課題

不動産取引時に情報検索が大変である。都市情報としての土地や建物の情報が、正確に入手できなかった。』

(出典)『データ戦略タスクフォース第1次とりまとめ』(2020年12月21日、デジタル・ガバメント閣僚会議決定)より抜粋

## ●不動産業界の調査業務のみでの対応コスト負担 年1.3万人

### 2. 事業者が必要とする情報①(不動産取引業務の流れ) 国土交通省



平成24年7月 国土交通省作成「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」より

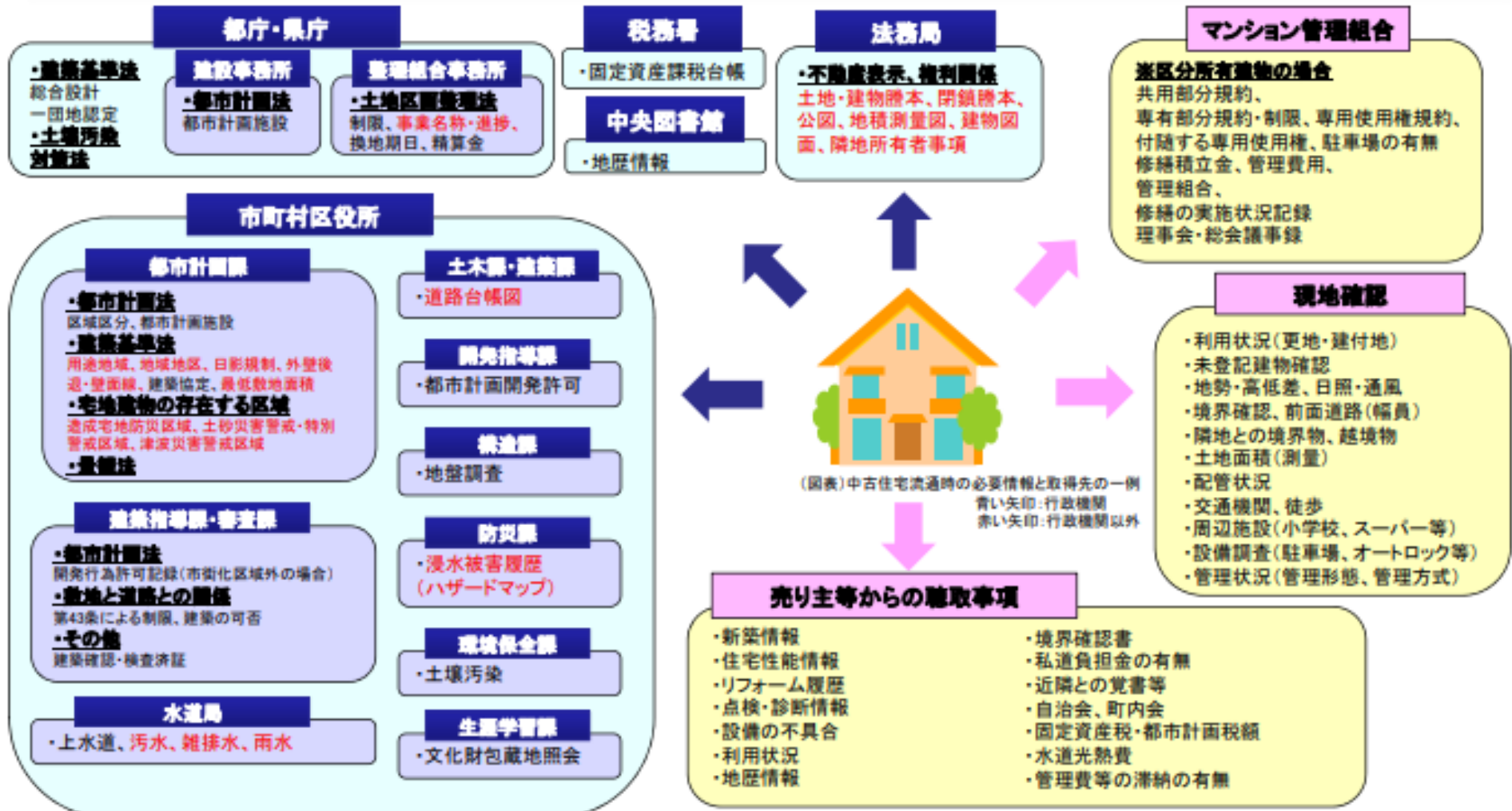
5時間×6社が査定 8時間×1契約 1中古住宅流通毎に  
**30時間 + 8時間 = 38時間**

FRK既存住宅流通推計量 × 59.8万件 = 年間で調査に費やされた時間推定  
**2,271万時間 (1.3万人相当)**

(出典) 2020年3月9日 未来投資会議 産官協議会「次世代インフラ/スマート公共サービス」会合(第2回) 配布資料5-2(1)より抜粋

# (1頁の補足資料)IDでデータ突合できない現状

- ・重要事項説明に必要な情報が、**各機関に分散**しており、複数の窓口に出向く**物件調査の負担が大きい**。
- ・特に中古住宅の調査は複雑で時間も手間も掛かるため、**消費者への状況提供が不十分になりやすい**。



※オンライン化されているものを赤字にて表記

# (1頁の補足資料) 空き家問題の実態と原因その1

## 関係者からのヒアリングや文献調査等による整理

### ○登記情報が現状と乖離

- ・ 築70~80年を超えるような古い物件の場合、登記上の所有者と実際の所有者が異なる場合が多く、建物については、未登記や記載されている建物が実際の建物と異なる場合もある。

### ○所有者特定のための手間と費用が膨大

- ・ 不動産の売買取引を行うにあたり、登記の名義変更が必要だが、何世代も前の人物が記載されている場合、法定相続人を洗い出し承諾を得るにはかなりの手間と費用がかかる（数十万から100万以上かかるケースもある）。登記の不備を理由に売買が流れるケースも多い。

### ○賃貸契約の実務では、事実上、納税通知書の情報で所有者の特定を代替させている

- ・ 市町村では固定資産税徴収のため独自に納税義務者を定めており、納税通知書に記載された面積や所有者名の方が利便性が高い。空き家の賃貸借契約は、納税義務者を所有者とみなして契約を行っている。

- 空き家対策や固定資産税等を担当する行政機関の者も、現場で個々の判断と作業を求められ対応に苦慮

# (1頁の補足資料) 空き家問題の実態と原因その2(実例)

「田舎あるある！」と、どう向き合うか…

未登記、登記が実際とは異なる場合は？

## 【とある物件のケース】

- XX半左工門の名義
- 建物の登記なし

市町村発行の  
「固定資産税納税通知書」  
を確認

- \* 「納税義務者」を定めている
- \* 実質的な所有者とみなす

表 題 部 (附属建物の表示)			
符 号	①種 類	② 構 造	③ 床
1	既舎	木造瓦葺2階建	11 21
2	居宅	木造草葺平家建	
3	茶屋	木造瓦葺平家建	
所 有 者		松 山 半 左 工 門	

(出典) 南九州市颯娃町NPO法人颯娃おこそ会のプレゼン資料(2020年11月6日)



**上記問題は全ての自治体に共通する深刻な問題**

# 規制・制度改革の要望事項(総括)

## 要望事項①

### 不動産分野におけるベースレジストリの内容具体化と整備運用 『不動産ID』+『不動産情報バンク』

※国交省が進めていた不動産総合DB構想(34-39頁参照)の試行運用は2017年3月末で終了したままであるが、それを**拡充復活**してデジタル庁の司令塔機能のもとに**データの一元集約・再構築**を強力に推進する。  
※**民間事業者へのAPI開放、ユーザーフレンドリーなUI/UXの整備**

## 要望事項②【上記要望事項①の実現の前提として必要不可欠な環境整備】

### 地番、住居表示等地理空間情報の利用と個人情報保護法との関係 の整理と必要な対応

※いわゆる『**散在情報**』である上記情報を含めた不動産関連情報の適正利用ルールの作成等により、**保護と利用のバランスを図る** cf 来年4月施行予定の改正個人情報保護法16条の2

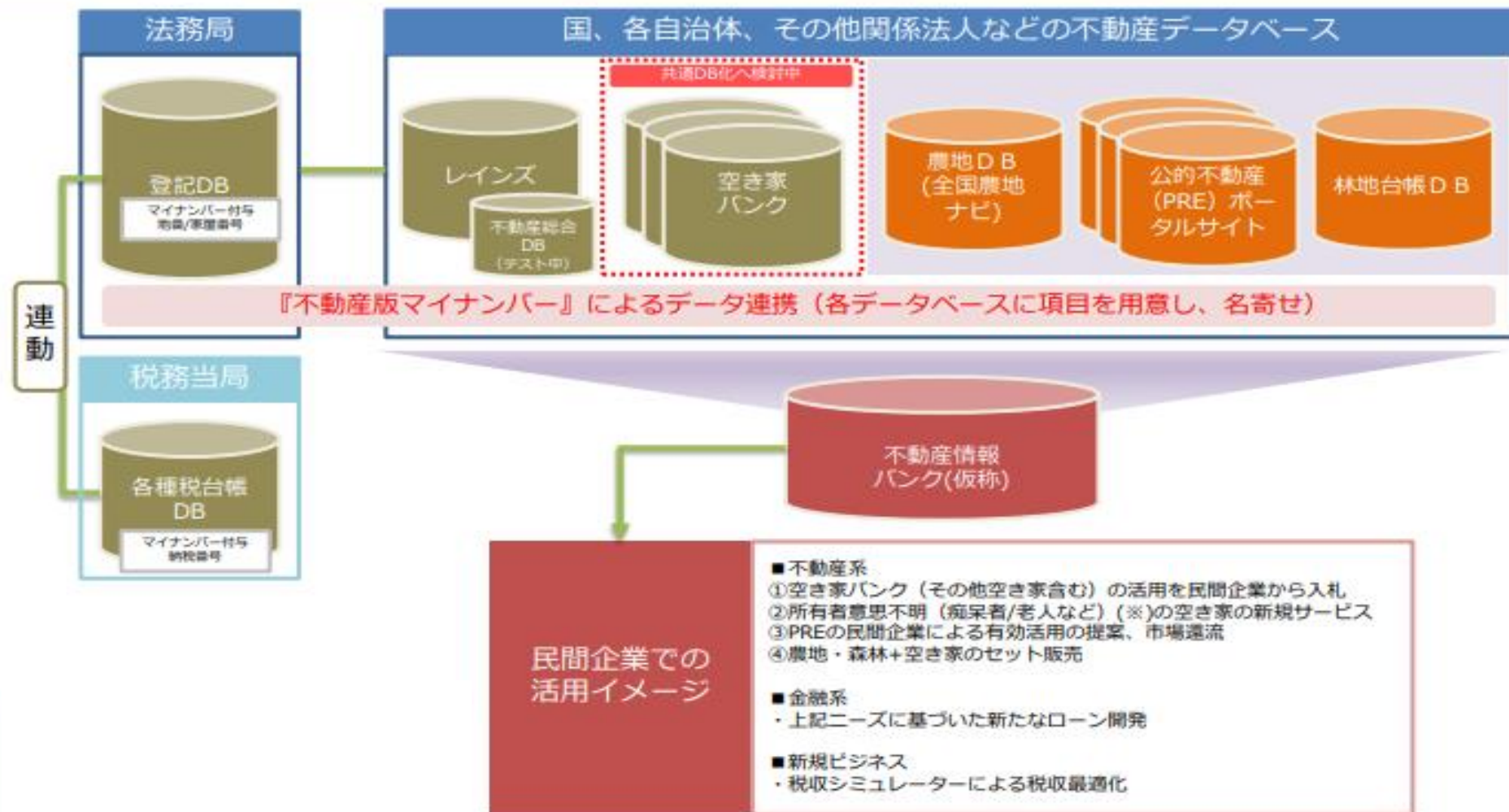
## 要望事項③【上記要望事項①と一緒に実現することが必要不可欠なもの】

### 不動産登記申請手続きのデジタル完結等

**オンライン申請の周知徹底と活用、添付書類含めたデジタル完結、CSV形式のダウンロード/アップロードや一括申請可能化、参照系API開放、無償化の検討** 等

# 要望事項① 全体構想の具体的なイメージ

共通IDとしての『不動産版マイナンバー』を用意し、それをキーに、中央政府機関、地方公共団体、その他関係法人の不動産関連データベースを連携する。地理空間情報とも連携。【参考資料⑩】





# 要望事項① 具体的な制度設計

## ■制度設計のポイント

- ・『不動産版マイナンバー』の整備
- ・官によるオープンデータ政策の推進によるバンク搭載情報の充実化
- ・登記簿における成約取引情報の記載の必須化
- ・インスペクション実施の有無と実施している場合の内容を掲載する
- ・公的不動産 (PRE) の情報を充実させる

## ■制度設計の留意事項

- ・不動産関連の総合的な情報化を進めるための組織体制の強化を図るべき
- ・上記の整備に当たっては、新技術の積極活用を検討すべき  
(登記簿等におけるブロックチェーンの活用、AIの有効活用など)
- ・公的不動産 (PRE) の利用促進のための措置を同時に実施  
(国・地方公共団体の低未利用な公的不動産の情報集約公開の拡充、低未利用公的不動産の民間活用手続きを進めるための全体的な方針・KPI決定と政府横断的なワンストップ体制・司令塔機能の構築、民間提案型の仕組みの構築、資産活用に関する代理人制度の導入等)

# 要望事項① 不動産情報バンクの構成DBの内容



(出典) 各省庁の公表資料等をもとに、当連盟が作成

## 新技術(ブロックチェーン)の活用

Blockchain News | Blockchain For Real Estate

### Dubai's Land Department Adopts Blockchain Technology

By **Rebecca Campbell** - October 11, 2017

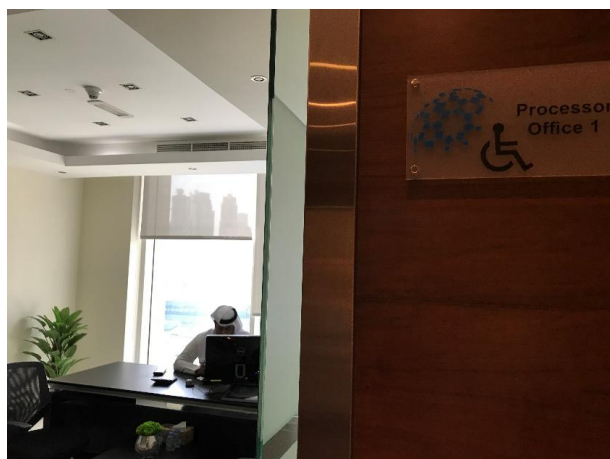
👁 1266 🗨 0



(出典)東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究部門の資料を活用

# 参考とすべき最先端の事例 ドバイ②

不動産IDを用いて、登記所に代わる『Trusteesオフィス』で、  
30分以内に登記・抵当権設定が可能



(出典)東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究部門の資料を活用

# 参考とすべき最先端の事例 ドバイ③

不動産IDを活用することにより、  
**権利・抵当権・不動産取引価格・家賃が全てマッチング可能**



Record num:  
605,996

Year:  
2017

Scale:  
1:45,386

Column:  
Monthly  
Price

- 0.00 - 10000.00
- 10000.00 - 20000.00
- 20000.00 - 35000.00
- 35000.00 - 60000.00
- 60000.00 -

(出典)東京大学空間情報科学研究センター不動産情報科学研究部門の資料を活用

# 要望事項② 参考 現状での個人情報の取り扱い①

Q 1 物件情報には売り希望者などの氏名が含まれていないが、「個人情報」か。

A 物件情報は「他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができることとなるもの」に該当し、個人情報である。

理由は、以下のとおりである。

(1) 物件情報は、売主や貸主が取引の相手方を探索してもらうことを目的として宅地建物取引業者（元付業者）に対して提供するものである。そして買主等の媒介を行う宅地建物取引業者（客付業者）は、売買契約等の成約までに、元付業者への電話連絡等を通じて物件を特定でき、物件の売主や貸主等の特定の個人を識別することができる。

(2) 物件情報に住居表示、地番等が含まれている場合は、上記（1）のような元付業者への連絡を考慮するまでもなく、不動産登記簿や住宅地図等により、売主や貸主を識別することができる。

(出典)「不動産業における個人情報保護のあり方に関する研究会」報告（不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方）（国交省平成17年1月公表(改正；平成24年6月））より抜粋

# 要望事項② 参考 現状での個人情報の取り扱い②

## (参考)不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方



### 「不動産流通業における個人情報保護法の適用の考え方」(平成17年1月)の概要

- ◆ **物件情報**は、買主等の媒介を行う客付宅建業者から元付宅建業者への電話連絡等を通じ物件を特定でき、物件の売主等の個人を識別することができるため、**個人情報保護法における「個人情報」に該当する**
- ◆ **指定流通機構が保有する成約情報**も、当該情報に住居表示、地番が含まれている場合など、住宅地図等により所有者たる特定の個人を識別することができる場合は、「個人情報」に該当する
- ◆ **指定流通機構のシステム**は、個人情報である物件情報や成約情報をコンピューターを用いて探索することができるように体系的に構成したものであり、個人情報保護法上の「**個人情報データベース等**」に該当する
- ◆ **指定流通機構が保有する成約情報を仲介業者が価格査定に利用する場合**、第三者提供につきあらかじめ本人の同意を得るか、オプトアウトの措置を講じる必要がある。後者の場合に成約情報の特定が困難となる工夫を施さずに仲介依頼者へ提供することは、宅建業法上の守秘義務違反に該当する可能性がある
- ◆ **不動産登記簿や固定資産課税台帳など公開されている情報**であっても、「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」を除き、「個人情報」に該当し、利用目的の公表や本人への通知が必要となる

### RMI・東証住宅価格指数における対応

- 個人情報保護法との関係においては、指定流通機構は物件情報及び成約情報を宅建業法第50条の3-7に定める業務のために利用することをあらかじめ公表
- RMIによる情報提供に当たっては、物件所在地を町レベルの表示とし、マンション取引価格を単価表示、面積は20㎡刻みの表示とするなど、個別の物件が容易に特定できないように加工
- 東証住宅価格指数作成のためのレインズデータ提供に当たっては、不動産流通業における個人情報保護のガイドラインにおいて、レインズが物件情報及び成約情報を提供する第三者として規定する「公的な団体」を「公的な目的のために物件情報および成約情報を利用する団体」に拡充することで対応

### 不動産取引価格情報提供における対応

- 不動産取引当事者(購入者)に送付するアンケート調査票において、個人情報保護法及び行政機関個人情報保護法に則って適切に管理する旨を明記
- 国交省HPで公表する際には、取引当事者の住所・氏名(会社名)等を削除し、物件の所在地を町・大字レベルの表示にとどめるなど、個別の物件が容易に特定できないように加工
- アンケートは年間約98万通を送付し、約34%が回答。制度そのものに賛成する人の割合も徐々に上昇中(平成23年度:64%)
- 取引価格が一般に知られることについての国民の意識調査では、物件が特定できない状態であれば約75%が了承しているものの、物件が特定できる状態では約44%しか了承しないとの結果

## 総務省統計委員会が2020年3月に技術的課題等整理

### (2) 個人情報の取扱い等について

本不動産パネルデータベースを構築する場合、複数のデータベースを組み合わせる利用が想定されるため、単体では特定の個人を識別できない場合でも、地番や住所等を介して特定の個人を識別できる可能性がある。

今後の検討にあたっては、国土交通省における「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」も参考にし、利用目的・主体を想定した上で、利用提供方法を整理することが必要である。



# 要望事項③ 不動産登記申請手続きのデジタル完結等

## ① 不動産登記のオンライン申請の周知徹底と活用促進

- ・リアルでは実印の押印が必要だが、デジタルでは公的個人認証等での活用

## ③ PDFでの提供の廃止/CSV形式の採用

- ・現状はPDF形式でしかダウンロードできないため、企業側のシステムにインポートできない。
- ・アップロードについても、役所側の様式主義もあり専用のフォーマットに打ち込む作業が必要。
- ・データフォーマットでアップロードできれば、人の手を介さずに行うことが可能。API連携も可能になる。

## ⑤ その他利便性向上を図る方策

- ・24時間365日対応にすべき、システムの安定稼働の確保
- ・個別申請だけでなく一定量の一括申請一括交付も認めるべき
- ・ソフトウェア会社とのコミュニケーション確保のための枠組み整備

## ② 関連書面等の電子化

- ・添付書類（委任状、図面）も含めてオンラインで完結可能にすべき。
- ・不動産登記の地番については、住居表示と異なるため、混乱と手間が生じる。そのためブルーマップがあるが一部電子化されていない。住居表示ベースの図面をクリックすることで該当の土地や家屋の登記簿が閲覧できるような電子化を行うべき。
- ・閉鎖謄本や古い図面まで遡って調べなければならない場面が多いため、これらの電子化をすべき。

## ④ API開放

- ・申請のAPIが最近開放されたが、参照のAPIも開放すべき
- ・申請と同様に、PDF等ではなくjson形式等でデータを提供すべき
- ・管理画面側のCSVダウンロードも同時に許可すべき
- ・API開放セットで費用体系の見直し（無償化）もしないとデータ流通の促進につながらない

# 規制・制度改革がもたらす経済効果

## ①不動産の価値保全・引上げ

住宅投資額累計と住宅資産額の差分である『失われた建物価値』約500兆円解消  
(※41頁参照)

## ②不動産流通活性化によるリフォーム・リノベーションの実施

**GDP 30兆円拡大**(※42頁参照)

<参考政府KPI>

「日本再興戦略2016」において、既存住宅流通・リフォーム市場の活性化として、現状11兆円(2013年)の市場規模を**2025年までに20兆円**にすることが記述されていた。

## ③不動産投資市場の拡大

<参考政府KPI>国交省「不動産投資市場政策懇談会」報告書において、不動産投資市場拡大の目標を2020年までに**30兆円**としている。

## ④不動産隣接市場の活性化

- ・住宅市場と金融市場の融合・ビッグデータ解析による新市場拡大(リノベーション市場におけるクラウドファンディング、新しい金融ローン等)
- ・不動産再生の新たなビジネス(建物・地盤・土壌の検査、認証、保険等)の創出 など

## ⑤遊休資産活用による新産業の創出

- ・民泊経営、子育て支援施設の運営、観光施設の運営、高齢者向け福祉施設の運営など

# 規制・制度改革がもたらす社会効果

---

- 所有者不明土地や空き家の問題対策の前進
- 都市行政・土地行政・税務行政に係る行政機関の対応コストの削減
- 国民の住所等の的確な把握によるタイムリーな行政サービスの実現
- 都市行政・土地行政に係る E B P M の推進

---

# Appendix

---

# 新經濟連盟關係提言

# デジタル庁設置の今こそ、下記提言の実施が不可欠

## 新経済連盟の4年前の提言(自民党等で説明)

日本の成長戦略として、データ活用等による不動産市場拡大を明確に位置づけ、具体的に以下の項目を検討していくことを提案する。

### 提言 1

『不動産情報バンク(仮称)』の整備(政府が進める「不動産総合データベース」のさらなる進化)

### 提言 2

不動産の利活用を推進するための評価手法の見直し

### 提言 3

不動産再生手法の導入の検討(不動産再生機構の設立含む)

**※上記構想を実現するために、政府トップレベルによる司令塔機能の確保と必要に応じた産官学連携組織を構築する**

---

# 政府關係文書

# 政府の『データ戦略』での不動産に係るベースレジストリの記述

## 2.3 重点整備対象候補

現在の国内のデータ整備状況、ニーズ、選定基準から、具体的な検討対象データは以下のようなデータ項目が想定される。

### c) 不動産

手続効率化という視点から、民間企業からの要望が大きい。住所情報の整備とあわせて検討していく。

#### ● 課題

不動産取引時に情報検索が大変である。都市情報としての土地や建物の情報が、正確に入手できなかった。

#### ● 現在共有されているデータと共有範囲

データでの共有は行われていない

#### ● 情報源（情報管理）

不動産登記（法務省）

#### ● 備考

行政機関は、不動産登記事項証明書を、職務上必要な範囲内で物件を特定して公用請求により取得可能

#### ● データ項目例

不動産番号

不動産種類（土地・建物区分、地目、建物種類）

所在（住所表記、地番）

ポリゴン



# 土地関連台帳との情報連携のスケジュール

## 2. 5 固定資産課税台帳とその他の土地に関する各種台帳等の情報連携等の検討

	2020年度 (令和2年度) 1~3月	2021年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)
土地に関する各種台帳等の情報連携の高度化	方向性の検討	検討結果を踏まえ必要な措置を講じる				
固定資産課税台帳とマイナンバーとの紐づけの推進		現状調査・分析	必要な措置の検討を行う			
相続登記等の申請の義務化	法案の提出	施行に向けた措置等を講じる				

(出典)『国・地方デジタル化指針』より抜粋

# 不動産流通における情報整備の課題（国交省整理）

## 不動産流通市場における情報整備の現状と課題

### ①購入希望者に必要な情報が提供されていない<情報の非対称性>

→ 物件購入検討時に求められる情報を如何に整備・提供し、安心して購入できる環境を整備するか。

### ②仲介に当たり宅建業者が収集すべき情報量が膨大<事業者の過大な負担>

→ 中古住宅販売時の宅建業者の物件調査・事務負担を如何に簡素化・合理化できるか。

### ③成約情報の秘匿性が高く共有化が不十分<成約情報のストックが不十分>

→ 成約情報をどこまで消費者と共有するべきか、どこまで提供することが可能か。

### ④時間軸に沿った情報の提供が流通時において不十分<履歴情報ストックとの連携・活用不足>

→ 消費者の不安解消のため、修繕等の住宅履歴情報（いえかるて）をどこまで消費者と共有するべきか、どこまで提供することが可能か。

## 「不動産流通市場活性化フォーラム」提言（H24.6）における指摘

○中古住宅取引に当たり消費者が必要とする様々な情報を集約して提供し、その価値の評価を市場に委ねるシステムを整備することが中古住宅の市場流通性を高めるためには重要である。

○重要事項説明については、真に消費者が必要とする情報を提供できるよう、内容見直しを含め検討すべき。

○情報提供の責任を売り主や一事業者のみに負わせるのではなく、ある程度買い手の自己責任の原則を維持すべきではないか。

○アメリカのMLS（Multiple Listing Services）を一つの参考にしつつ、電子的な環境が整備された状況の中で・・・成約価格情報をどこまで出すのか、どこまで制度的に充実できるのか等について検討が必要である。

○購入者が中古住宅に抱く不安を解消するための情報（住宅履歴情報等）を、いかに提供していくかを検討することも重要となる。

# 不動産における情報ストック整備の意義と効果(国交省整理)

## 不動産に係る情報ストック整備の意義と期待される効果

### 1. 不動産流通市場の透明性の向上による参加者の増大と市場規模の拡大

#### ① 不動産流通市場の透明性が高まり、市場参加者の増加、市場規模の拡大が期待される。

→ 不動産に係る情報が容易に入手できるようになれば、住宅購入希望者の中古住宅選好を後押しするとともに、不動産流通市場に興味を持つ人が増加するため、将来の市場参加者の拡大に貢献する。また、市場への信頼が増し、安心感のある市場となれば、ライフステージに応じた住み替え等の潜在的な需要を喚起でき、取引件数が増加し、市場規模が拡大することも期待できる。

#### ② 物件情報の収集時間が短縮され、効率的な市場となる。

→ 不動産の成約価格に関する情報、履歴情報等の情報ストックをインターネットによって提供可能な仕組みを整備すれば、消費者の情報収集に要する時間が短縮されるため、物件滞留時間も短縮されて効率的な市場となる。

#### ③ 国際競争力のある不動産流通市場の環境整備に資する。

→ 先進諸国はいずれも投資環境を整えて、自国の不動産市場へより多くの投資資金を呼び込むための方策を講じており、このまま何の対策も講じない場合には、我が国が取り残されることが危惧される。不動産情報を市場へ提供して透明性を高めることは、投資環境整備の要の一つでもあり、不動産に係る情報ストックを整備・提供していくことによって、欧米諸国やアジアの諸都市のように透明性の高い市場環境となることが期待される。

### 2. 流通時に整備する情報と中長期的に蓄積していく情報の集約による信頼性の向上

**事業者サイドで情報をオープンにすることを大前提とすることにより、信頼性が向上する。**

→ 情報を独占することによる優位性の確保から転換し、個別の物件の規格、性能、品質等の情報を事業者間で蓄積・共有することによる消費者への説明能力の向上とそれらを通じた事業者の差別化が図られ、健全な市場規模の拡大、事業者の信頼性の向上につながる。

### 3. 不動産事業者・専門家等による情報内容の正確性確保を通じた取引の安全性確保

**時期、目的、相手方等に応じた公開情報項目の明確化、内容の正確性の確保により、安全な取引を図る。**

→ 個人情報保護等の観点から消費者に公開するべき情報項目を明確化するとともに、正確性の確保、責任主体等のルールを決めることにより、取引の安全性の確保を図る。

4

## 2.3 不動産パネルデータベースのあり方検討

不動産パネルデータベースの構築にあたり、データベースのインテグリティ、持続的な運用及び基盤データとしての様々なユースケースの創出という観点から、不動産パネルデータベースの基本単位である個別不動産（土地・建物）の空間的・時系列的にユニークなIDの考え方を整理するとともに、土地・建物の一体的な管理のための技術的な課題と可能性について検討した。

### (1) 不動産（土地・建物）IDの考え方

#### 1) 不動産IDの考え方と要件の整理

##### a. 空間的・時間的な一義性（ユニーク性）

不動産IDの最も基本的な要件として、空間的・時間的両方の観点から個別不動産（土地・建物）単位で一義に特定できること

##### b. メンテナンスの容易性

不動産パネルデータベースの整備・維持・更新においてIDの管理が容易であること

##### c. 多様なユースケースへの対応

不動産パネルデータベース基盤データベースとして、多様な外部データとの接続やユースケースへ柔軟に対応できること

#### ■建物IDの考え方

- 建物1棟に対してユニークなIDを付与。**建物が新築された際にIDを生成し、除却された建物のIDは廃番とする**
- 建物IDの形式については、「地域コード」、「竣工年次」及び固有番号（連番）で構成
- 「地域コード」の単位は、データの管理がしやすい規模（概ね100棟）でまとめる
- 「竣工年次」については、基本的に建物の築年
- 「固有番号（連番）」は、同地域コード、同「竣工年」を持つ複数の建物を対象に建築面積が大きい順に連番を付与

#### ■土地IDの考え方

- **「筆」を基本単位としたユニークなIDを付与**
- 土地IDの形式は、「筆」の変化（分筆・合筆など）に対応できるように、「地域コード」と「連番」、「登記異動コード」と分筆された筆につける「枝番」で構成
- 「連番」は、同地域コードを持つ複数の筆を対象に面積が大きい順に連番を付与
- 「登記異動コード」は、各異動情報に対応した2桁の番号

## 2.3 不動産パネルデータベースのあり方検討

### 2) 多様なユースケースに対応可能なIDの考え方

本不動産パネルデータベースは、不動産に関する基盤データとして、不動産に係る様々な外部データとこの基本単位である「建物」、「土地（筆）」を介して接続し、新たな分析を可能とすることが求められる。

#### <求められる機能>

- ・建物ID：建物一棟を単位としたIDにより、様々な粒度の外部データと一義に接続が可能
- ・土地ID：土地の筆を単位としたIDにより、筆（地番）を単位とした外部データと接続が可能

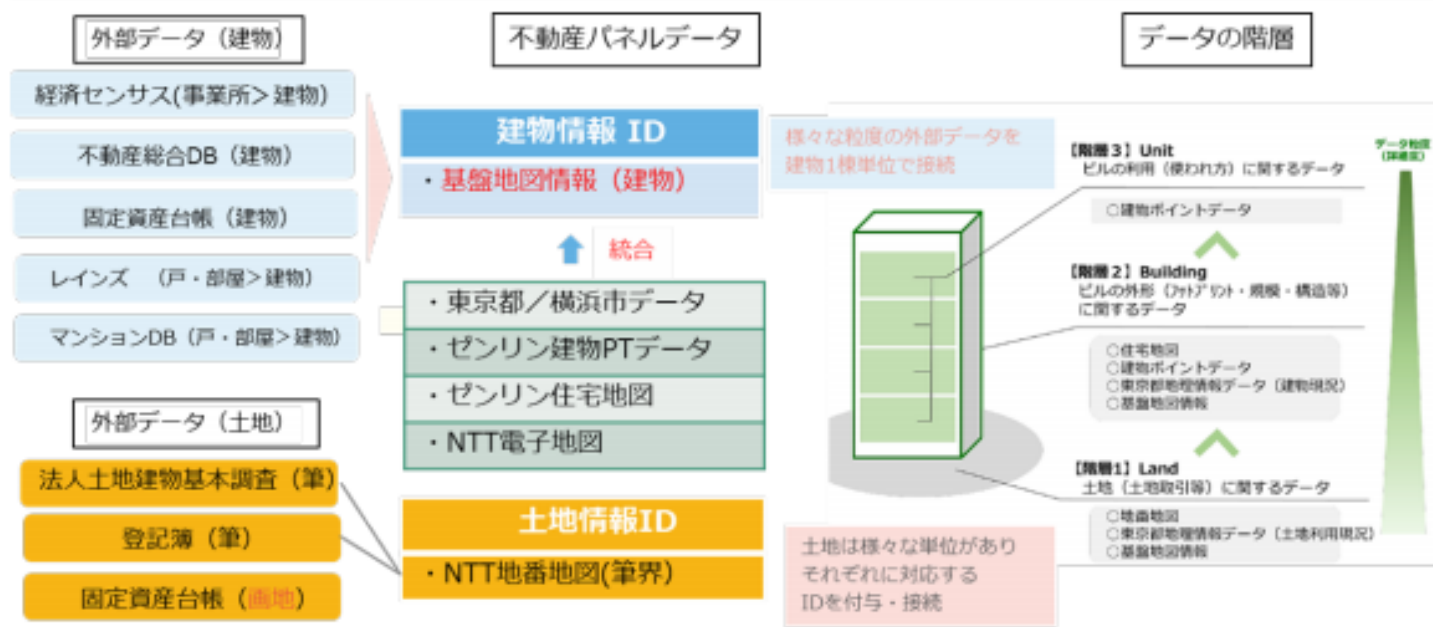


図 基盤データベースとしての不動産パネルデータベースのイメージ

## 2.3 不動産パネルデータベースのあり方検討

### (2) 土地と建物の一体的な管理の検討

既存の不動産に係るデータベースでは、土地と建物はそれぞれに独立して運用されることが多いため、土地と建物のどちらか一方に変化があった際に、その情報が相互に反映されないことなどが課題となっている。

そこで、本研究においては、不動産パネルデータベースの建物（棟）と土地（筆）を連動させる方法について検討を行った。

#### <土地と建物の連携イメージ>

- 土地の図形データ（筆界）と建物の図形データを重ね合わせて、**土地側に建物IDを保持させる**
- 建物側の変化（滅失・新築など）があった際に、データベースの参照機能を使い、**土地側に自動的に反映される仕組みを構築**（例えば、登記簿の未更新問題などに対応できる可能性がある）

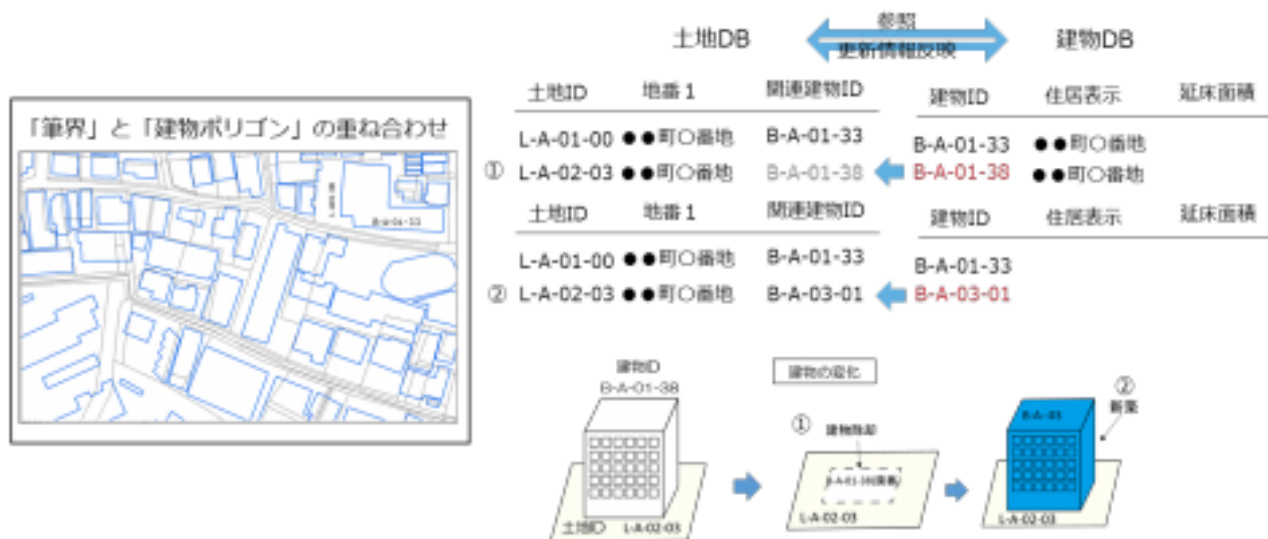


図 土地と建物の情報の連動イメージ

# 民間による不動産 I D の取組み

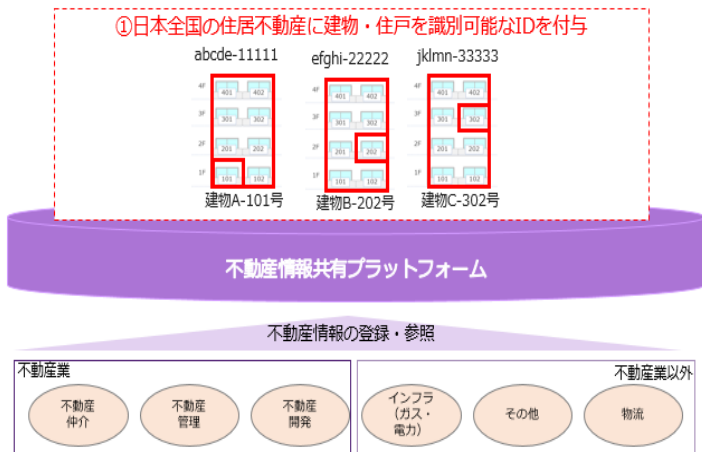
## 解決に向けた取組み

不動産データを一元集約することで情報の利活用を促進する。



## ソリューション実現までの取組み全体像

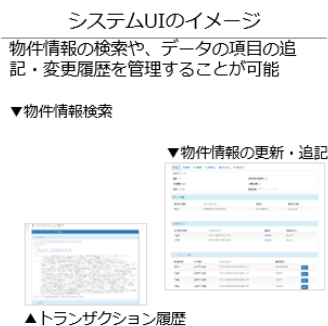
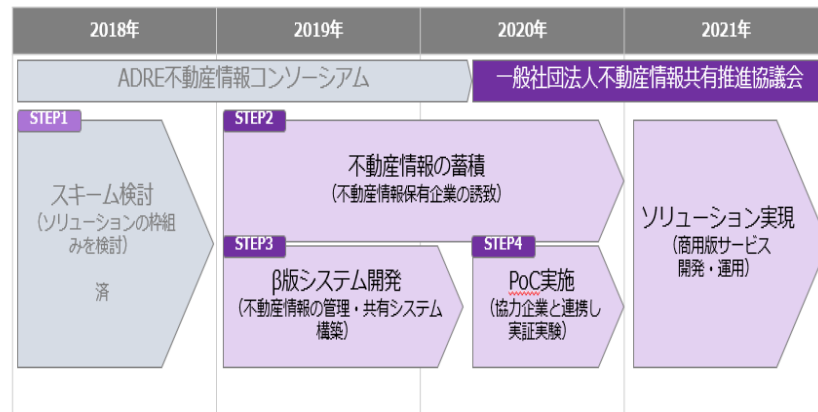
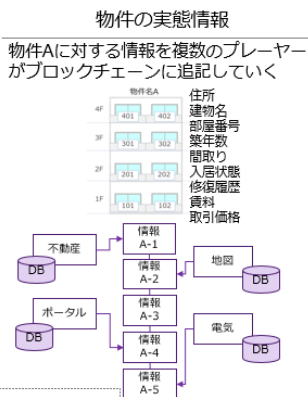
2021年以降の商用版提供を目指し、不動産IDの実装を含めたβ版開発、β版を活用した実際のユーザー検証を行うPoCの実施に着手。



②各不動産に付与したIDに情報を紐付け事業者間で共有

### STEP1: スキーム検討 システムプロトタイプの開発

ブロックチェーン技術を活用し、複数のプレイヤー間で物件情報の記録・共有ができるシステムを開発。ソリューションの枠組みと、将来的なブロックチェーン技術の活用を検証した。



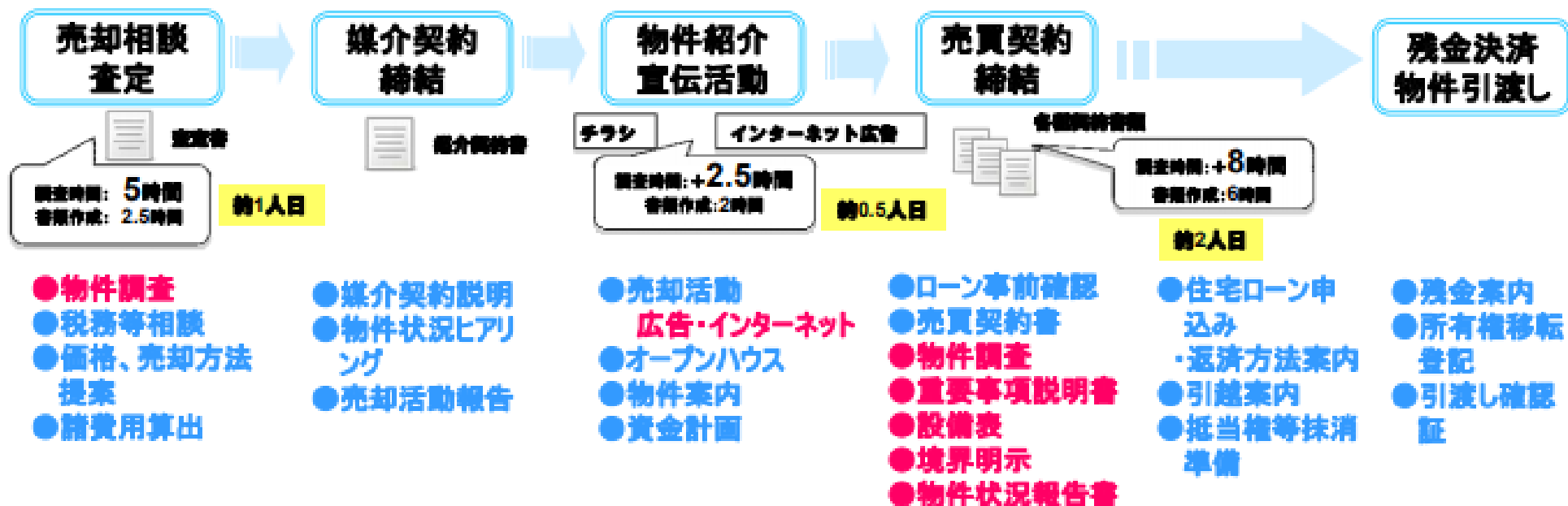
(出典)  
(一社)不動産情報共有推進協議会の資料より抜粋

---

# 不動産業者が必要とする情報



# 事業者が必要とする情報（取引工程による整理）



## ◆ 現状の問題点

- 1人の営業マンが、担当する業務が多い。
- 情報が各機関に分散しており、収集確認が困難。
- 複数の窓口に出向く物件調査の時間ロスは負担が大きい。

- 業務負担が大きく、なかなか綿密な調査を行うことができない。
- 特に中古住宅の調査は、複雑で時間も手間も掛かる。

- 消費者への情報提供が不十分になる。
- 説明内容に不足が生じる。

→ 事務の合理化、業務の効率化、コスト削減の必要性

# 事業者が必要とする情報（調査項目による整理）

## 1. 査定書作成時

国土交通省調べ

主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
①面積(土地、敷地、私道、建物)	オンライン法務局	公図、隣地要約書、建物謄本
②用途地域	市区町村都市計画課、HP、電話	該当用途地域規定
③道路の幅員	市区町村土木課・道路管理課、HP	道路台帳平面図
④経過年数	オンライン法務局	建物閉鎖謄本
⑤現価率、規模修正率	国交省HP	標準建築費(建築着工統計調査)、土地標準価格(路線価図・公示価格)
⑥市場動向・観測、地価動向、エリア別変動率・動向	管轄法務局	登記変化情報一覧表
⑦維持管理の状態、大規模改築の有無	現地確認	目視、所有者ヒアリング

→【調査時間約5時間・書類作成約2.5時間：約1人日】

## 2. 広告媒体(新聞折込チラシ、新聞・雑誌広告、インターネット広告)作成時

主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
①主たる設備の概要及び方位	現地確認、管理会社	設備仕様書
②市街化調整区域内における建築許可	市区町村建築審査課	適用法令資料、許可記録証明書
③工事完了予定年月日	市区町村開発指導課	宅造許可証明書
④上下水道、都市ガス供給施設等以外の共用施設負担金	自治会等施設管理先	共用施設負担金

→【調査時間約2.5時間・書類作成約2時間：約0.5人日】

## 3. 契約書関連(重要事項説明書・売買契約書)作成時

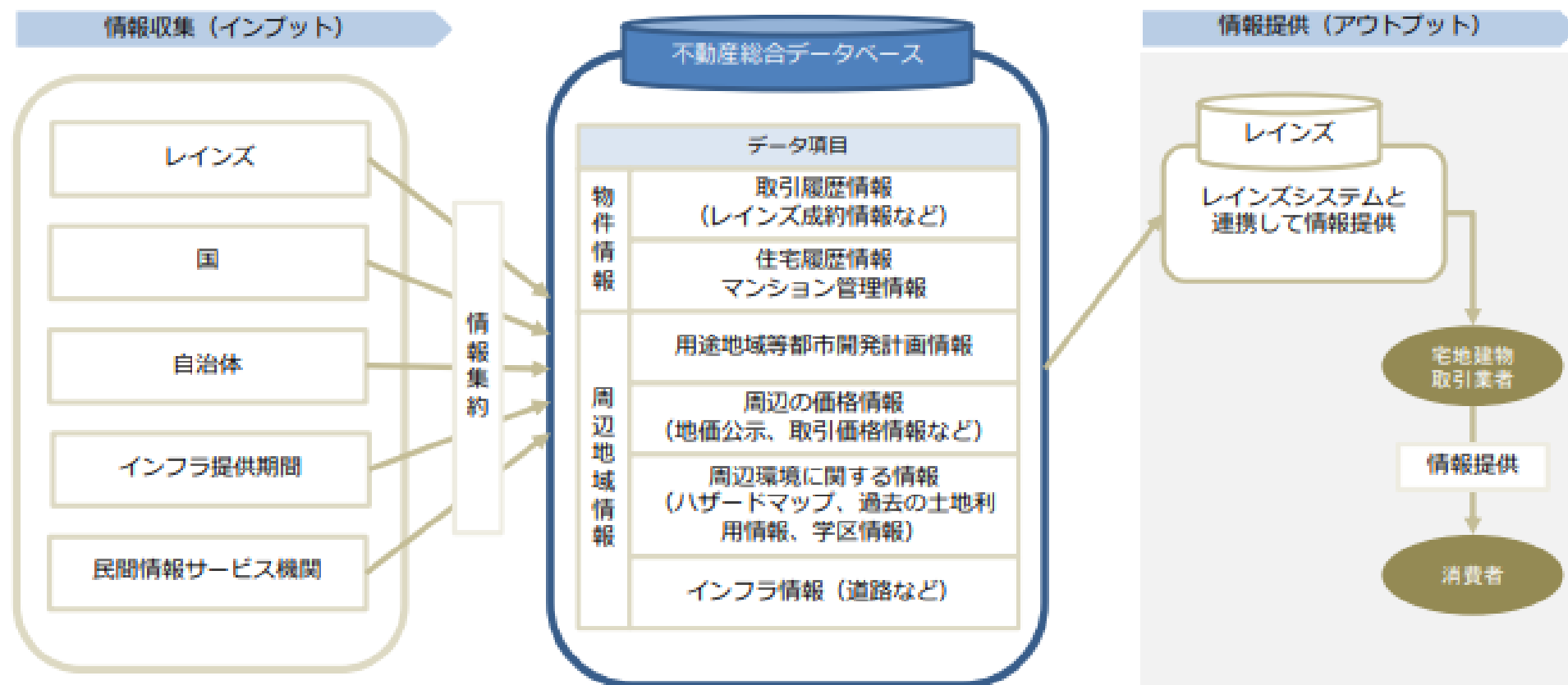
主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
①不動産の表示・権利関係等	管轄法務局	公図、謄本、建物図面、隣地要約書等
②土地区画整理法の制限	市区町村都市計画課、施工事務所	換地設計図、重図、保留地証明書、仮換地証明書等
③各種制限高さ制限・日影規制・最低敷地面積等	市区町村都市計画課	各種資料等
④その他の法令制限土壌汚染・景観等、四十数項目	市区町村環境保全課	各種資料等
⑤接道有無・制限、上水道、ガス、電気、汚水・雑排水・雨水	市区町村土木課、管轄水道局	境界画定図・道路区域図、管理図、導管図等
⑥浸水被害履歴、地盤調査、地歴、擁壁	市区町村防災課・構造課	ハザードマップ・データ等
⑦周辺環境・施設	管轄電力会社	高圧線下制限、鉄道路線拡幅計画等
⑧固定資産税等精算金	市区町村資産税課	評価証明書

→【調査時間約8時間・書類作成約6時間：約2人日】

---

**国土交通省が試行運用した後  
終了になった  
『不動産総合データベース構想』**

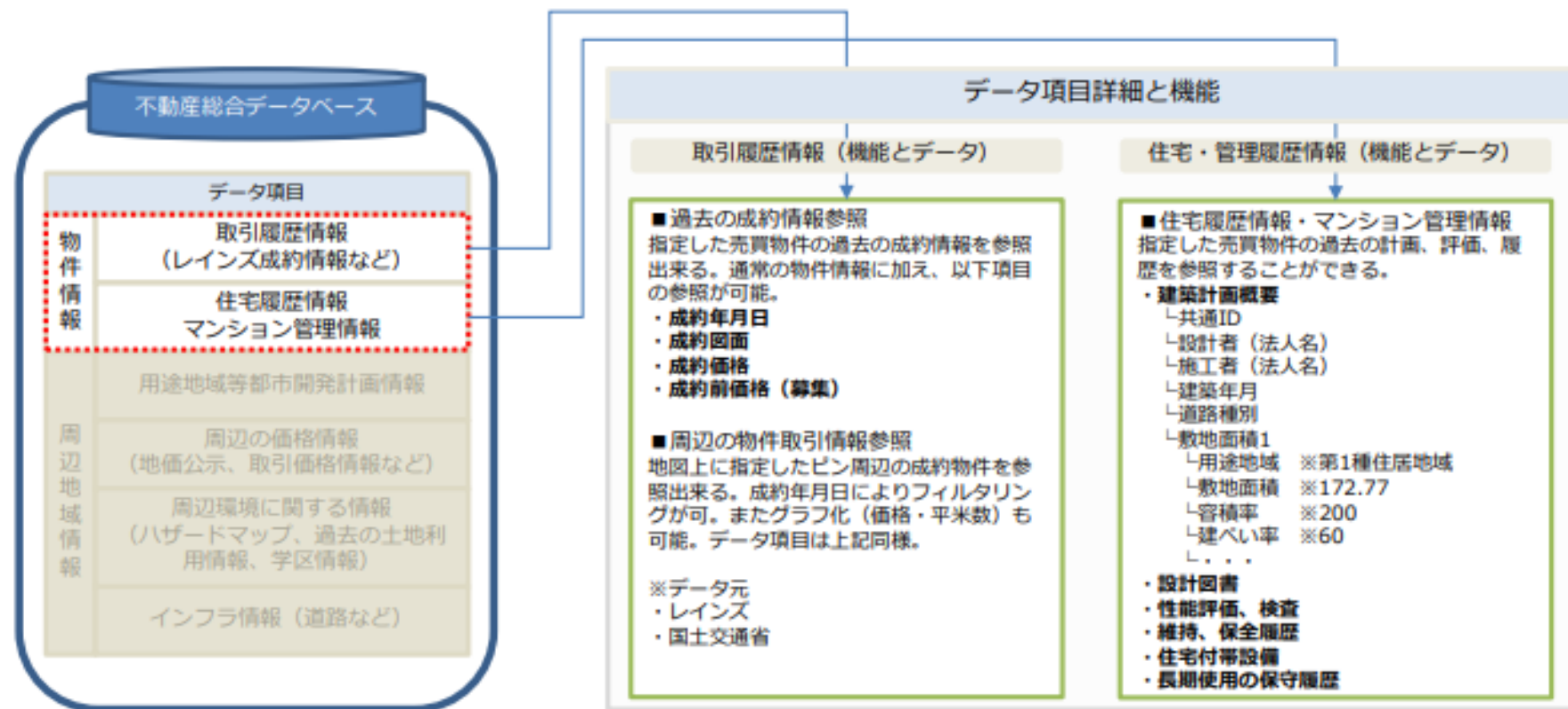
# 『不動産総合データベース構想』の概要等①



(出典) 国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報等をもとに、当連盟で作成

# 『不動産総合データベース構想』の概要等②

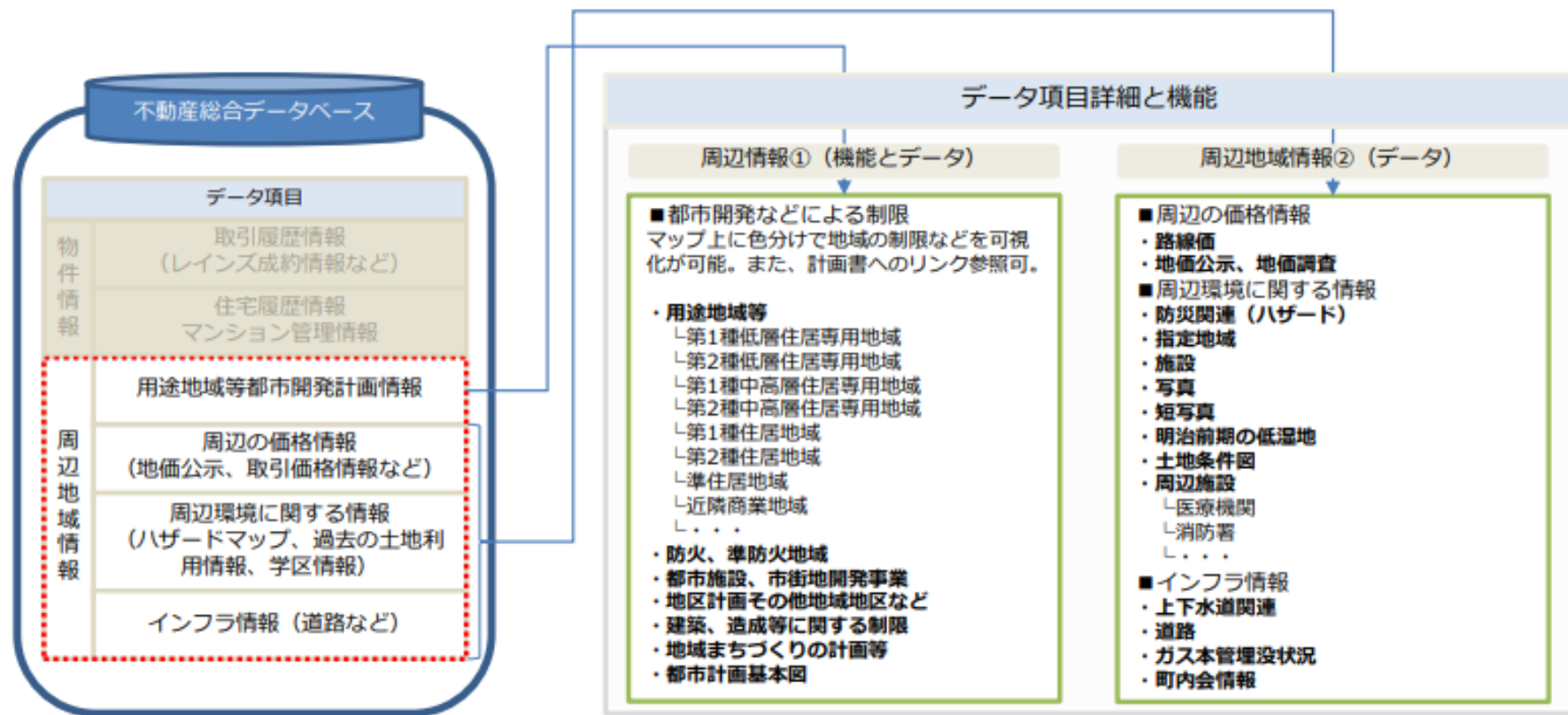
レイズの現在の募集・過去の募集・成約情報を共通ID化し、住宅履歴や管理情報などの紐付けを行っている。  
 ※レイズに登録される物件のみ（土地と建物 ※戸建て/マンション/土地）



(出典) 国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報等をもとに、当連盟で作成

# 『不動産総合データベース構想』の概要等③

選択した物件に紐づく周辺情報を参照可能。マップへの可視化および資料参照が出来る。※全情報レポートの一括印刷も可能。また、マップの切り替えが可能（通常⇔写真⇔短写真⇔明治前期など）

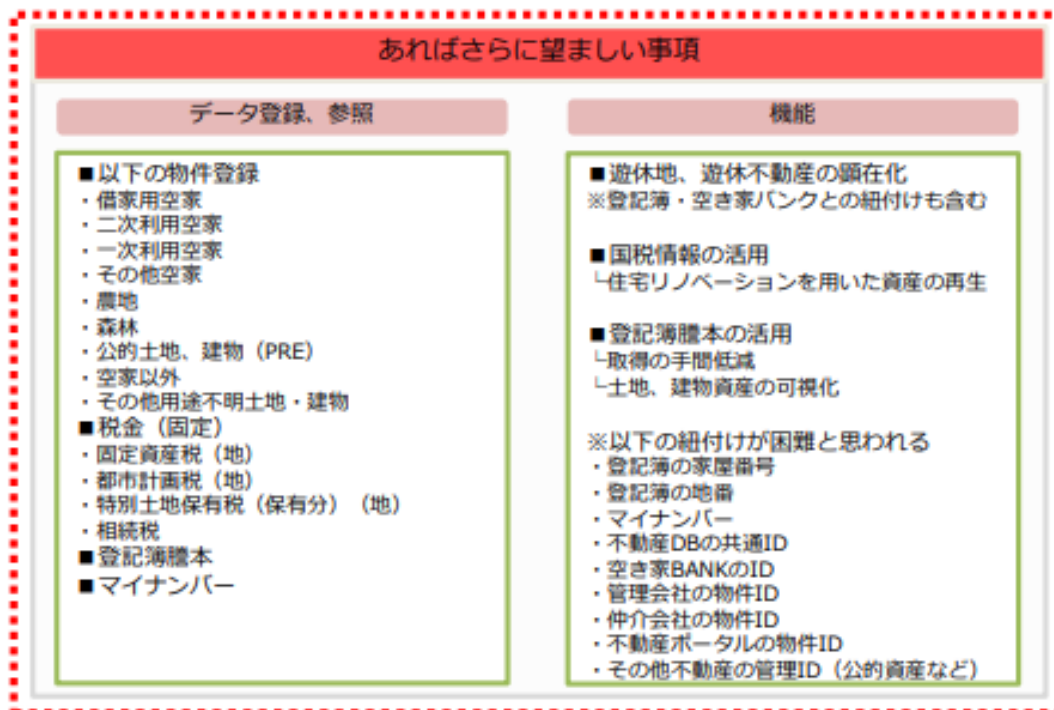
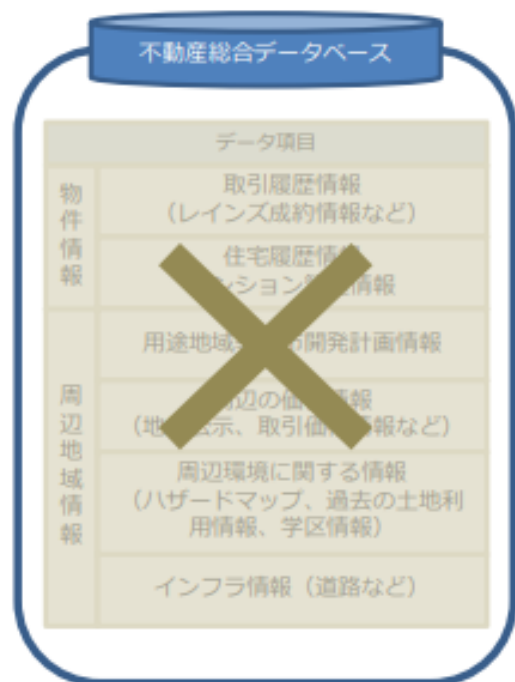


(出典) 国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報等をもとに、当連盟で作成

# 『不動産総合データベース構想』の概要等④

不動産総合データベースにはないと思われるもの

不動産総合データベースは、レインズの売買を元に行っているため、対象外の物件登録がない。その為、不動産売買の領域を出ずに不動産総合データベースとしては機能しない。



(出典) 国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報等をもとに、当連盟で作成

# 『不動産総合データベース構想』の概要等⑤

## 不動産総合データベースのデータ項目詳細

### ■不動産総合データベース

- 過去の成約情報
- 法令制限情報
- 周辺の物件取引情報
  - 種類※宅地(土地と建物 ※戸建て/マンション/土地)
- 成約物件散布図

- 物件情報
  - 図面
  - 物件種目
  - 物件番号
  - 取引形態
  - 価格(募集)
  - 土地面積
  - 建物面積
  - 所在地(都道府県市区町村町目)
  - 沿線駅
  - 徒歩数
  - 間取り
  - 用途地域
  - 接道状況
  - 接道1
  - 築年月
  - 商号
  - 代表電話番号

- 地域情報(売買物件、成約物件)
- 都市計画による制限
  - 用途地域等
    - 第1種低層住居専用地域
    - 第2種低層住居専用地域
    - 第1種中高層住居専用地域
    - 第2種中高層住居専用地域
    - 第1種住居地域
    - 第2種住居地域
    - 準住居地域
    - 近隣商業地域
    - 商業地域(第7種高度地区)
    - 商業地域(第6種高度地区)
    - 商業地域(最低限1種高度地区)
    - ...
  - 防火、準防火地域
  - 都市施設、市街地開発事業
  - 地区計画その他地域地区等

- 建築、造成等に関する制限
- 地域まちづくりの計画等
- 都市計画基本図
- 路線価
- 道路
- 防災関連
- 上下水道関連
- 指定地域
- 施設
- 地価公示、地価調査
- 写真
- 短写真
- 明治前期の低湿地
- 土地条件図

- マップピン(ピンポイント情報)
  - 区域区分 ※市街地地域など
  - 用途地域 ※第1種低層住居専用地域など
  - 建ぺい率 ※50%など
  - 容積率 ※80%など
  - 外壁後退距離 ※前面道路から1mなど
  - 敷地面積最低限度※125平方メートル
  - 外壁後退距離

- 物件ピン(売買物件)
  - 過去の成約情報:レインズから作成
    - 成約年月日
    - 分類(物件種目/成約図面)
    - 成約価格
    - 成約価格消費税
    - 募集価格
    - 面積
    - ...
  - 周辺施設と距離
    - ※国土交通省国土製作局「国土数値情報」をもとに
    - 土地・建設産業局不動産業課が作成 医療機関
    - 消防署
    - 警察署
    - 郵便局
    - 市町村役場等
    - 国・都道府県の施設
    - 文化施設
    - 都市公園
    - 燃料給油所

- 住宅履歴情報
  - 建築計画概要
    - 共通ID
    - 設計者(法人名)
    - 施工者(法人名)
    - 建築年月
    - 道路種別
    - 敷地面積1
      - 用途地域 ※第1種住居地域
      - 敷地面積 ※172.77
      - 容積率 ※200
      - 建ぺい率 ※60
      - ...
  - 設計図書
  - 性能評価・検査
  - 維持・保全履歴
  - 住宅付帯設備
  - 長期使用の保守履歴

- ガス本管埋没状況
- 町内会情報
- 不動産取引情報ダウンロードサイト
- 国土数値情報ダウンロードサイト

### ■無い項目

- マイナンバー
- 登記簿取得、通称
- 地籍
- 家屋番号
- 不動産税別
  - 借家用空室
  - 二次利用空室
  - 一次利用空室
  - その他空室
  - 農地
  - 森林
  - 公有土地・建物(PKG)
  - 空家以外
  - その他用途不明土地・建物
- 物件種目項目
  - 地籍
  - 用途地域区分 など
- 所有者の重畳
  - 家屋番号変更 など

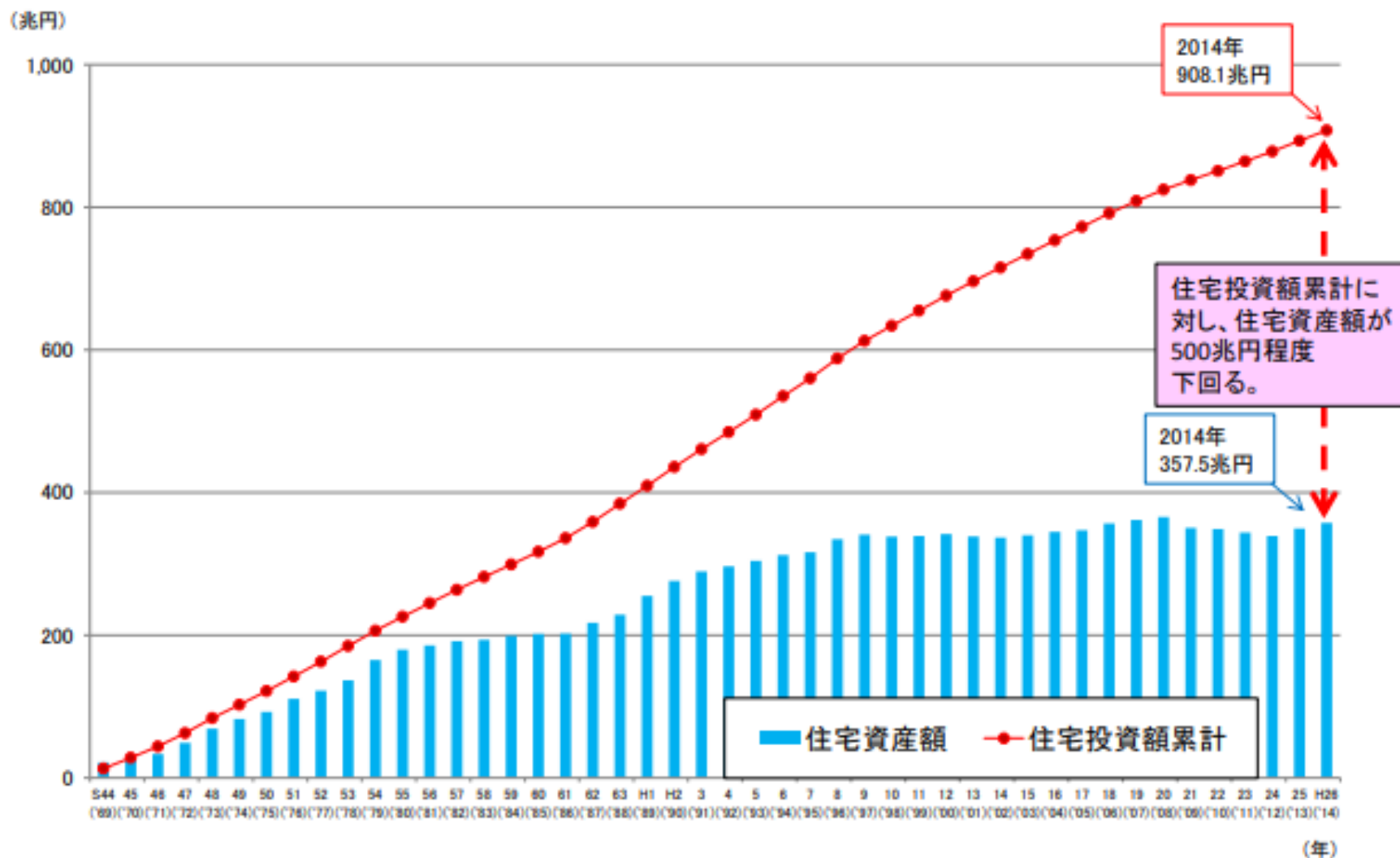
### ■税金数値

- 取得したとき
  - 取得税(国)
  - 登録免許税(国)
  - 消費税(国)・地方消費税(地)
  - 不動産取得税(地)
  - 特別土地増徴税(取得分)(地)
  - 増価税(国)
- 持っているとき
  - 固定資産税(地)
  - 都市計画税(地)
  - 特別土地増徴税(保有分)(地)
- 賣したとき
  - 所得税・復興特別所得税(国)
  - 法人税・地方法人税
  - 個人事業税(地)
  - 法人事業税(地)・地方法人特別税(国)
  - 住民税(地)
  - 消費税(国)・地方消費税(地)
- 売ったとき
  - 売却代金
  - 法人税・地方法人税
  - 個人事業税(地)・地方法人特別税(国)
  - 住民税(地)
  - 取得税(国)
- 使っているとき
  - 事業所得(地)



---

# 関連する数字・データ



出典：国民経済計算（内閣府）を元に、国土交通省において作成した資料を抜粋  
 ※住宅投資額、住宅資産額における平成12(2000)年以前のデータは、平成17年基準をもとに推計  
 ※昭和44(1969)年以前は統計がないため、図表データは昭和44(1969)年以降の累積

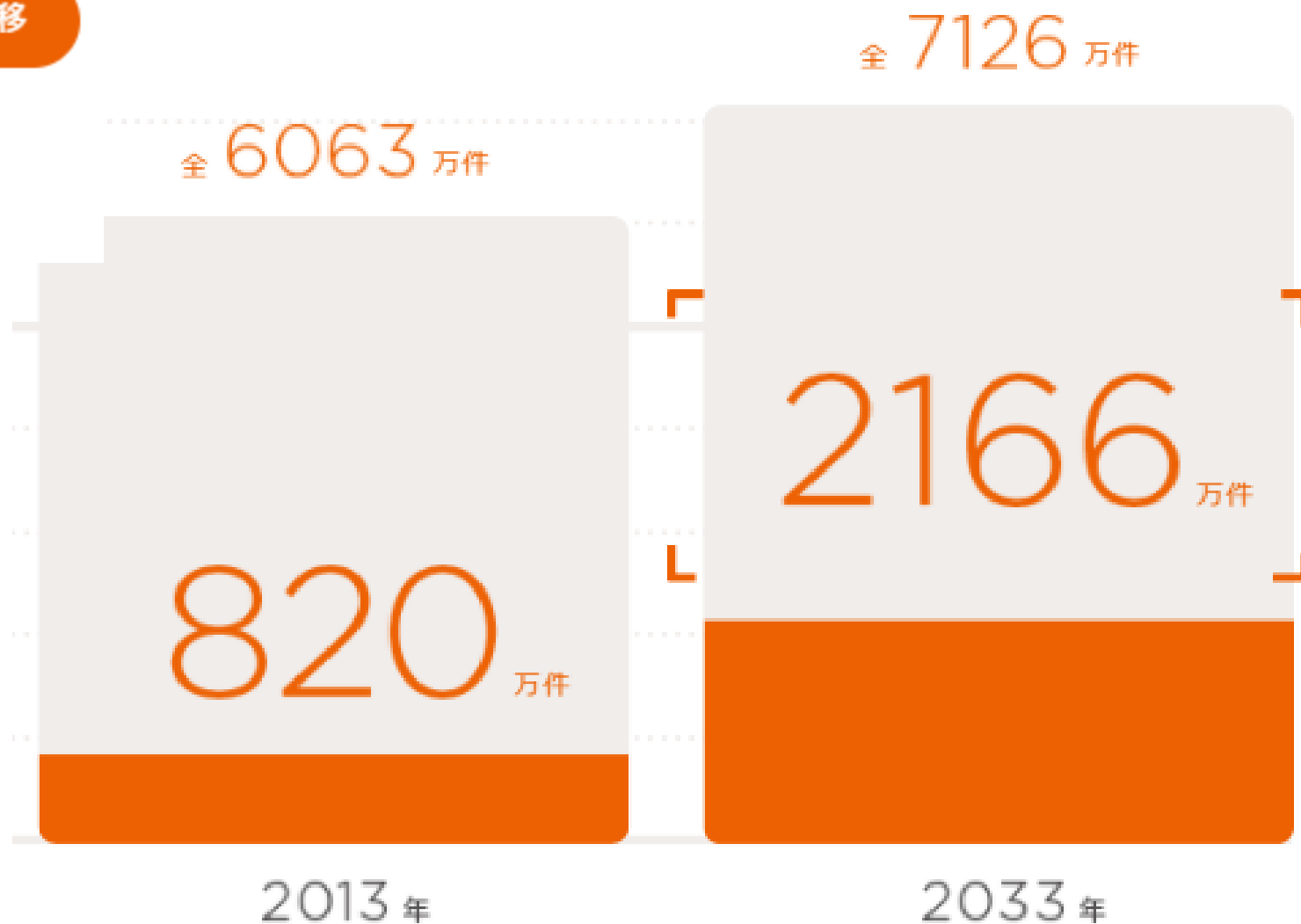
- **1,000万戸でリフォーム・リノベーションが発生という仮定**
  - ・ **居住地以外土地137兆円+建物価値+居住地の資産の一部の移転=200兆円  
が移転すると仮定。**
  - ・ **200兆円÷平均資産額2,000万円=1,000万戸**
  - ・ **1,000万戸×リフォーム/リノベーション単価300万円**

# 空き家の件数

## 2033年、日本の全物件の3軒に1軒が空き家に

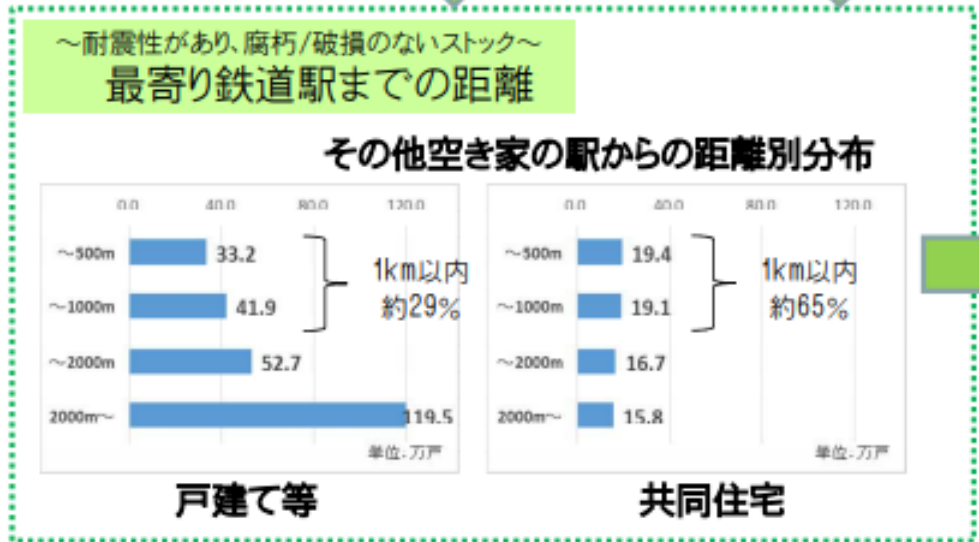
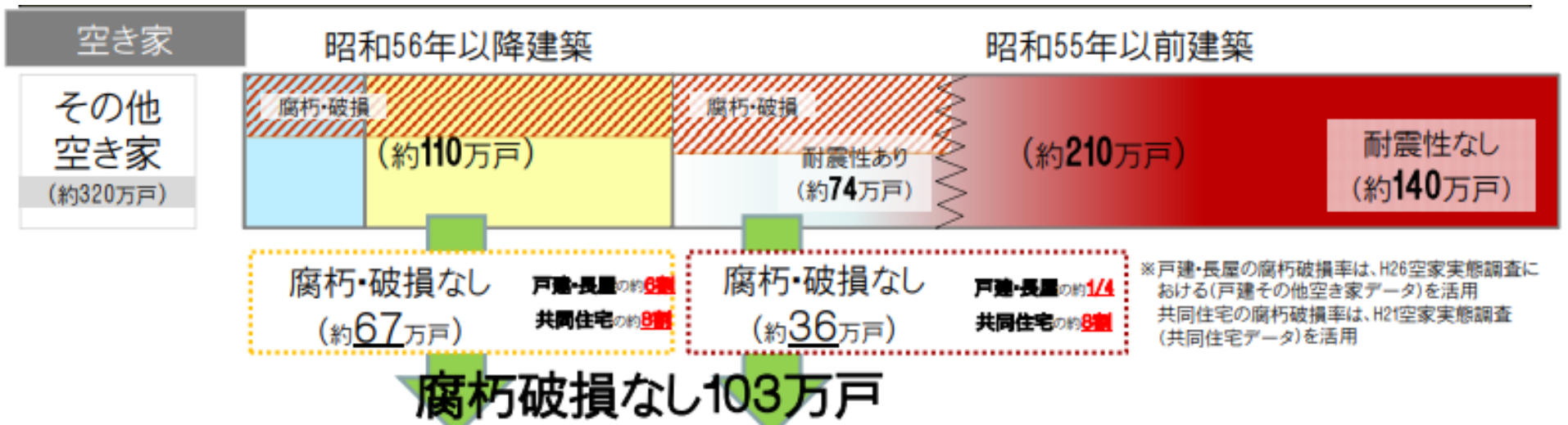
### 空き家件数の推移

- 空き家数
- 国内全物件数



(出典)  
国土交通省作成データ  
等をもとに作成

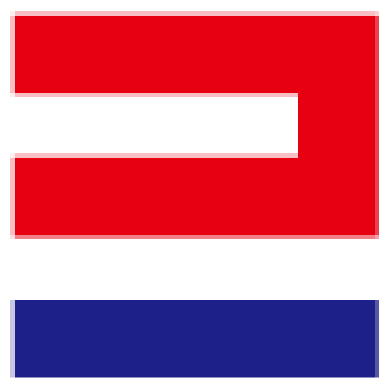
# 活用可能な空き家数は全国で48万戸



駅から1km以内で、  
簡易な手入れにより  
活用可能なその他空き家

**全国で約48万戸**

(出典)国土交通省「空き家等の現状について」より抜粋



新經濟連盟

Japan Association of New Economy