

不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット

- **不動産IDについては**、様々な不動産に関する情報が、IDと紐づけられた形で蓄積され、連携していくことで、その利活用が進んでいくと考えられるが、**当面の段階から将来的な段階に至るまでの時間軸**の中で、**IDを活用した情報の紐づけやユースケース・メリット**として、以下のようなことが考えられるのではないかと。

現状

我が国の不動産には、**幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず**、住所・地番の表記ゆれにより、**同一物件か否かが直ちには分からず**、宅建業者・デベロッパー等においては、仲介・開発等の際に、**情報の収集・名寄せに手間・時間がかかっている**。

不動産IDを活用した情報の段階的紐づけとユースケース・メリット (イメージ)

(令和4年)

ルール整備 段階①：不動産取引情報の蓄積・連携・活用

- 主に**売買・賃貸の仲介時**に収集・登録等を行う**物件情報**
(例) 所在地、間取り、設備、取引価格情報等

段階②：不動産関連情報等の蓄積・連携・活用

- 主に当該不動産の**性能・管理情報、インフラ関連情報**
(例) 施工者、設計図、リフォーム履歴、インフラID情報等

段階③：官民の多様なエリア情報等の蓄積・連携・活用

- 都市計画情報・ハザードマップ等のエリア情報**
(例) 地図情報、都市計画情報、ハザードマップ等

将来的な段階も念頭に置いて、ルール整備や足下の活用方を検討

ユースケース・メリット

(当面の段階)

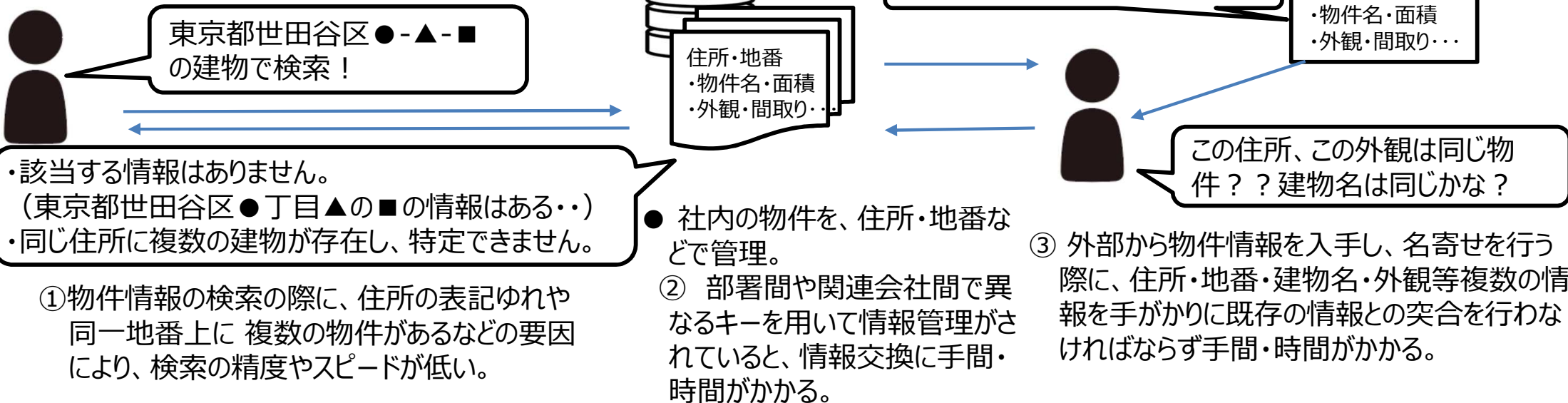
- ① 自社データベース内や、自社データベースと外部から取得したデータの連携の際の、**物件情報の名寄せ・紐づけの容易化**
- ② 不動産情報サイトにおける、同一物件であることが分かりにくい形の**重複掲載、おとり物件の排除**
- ③ 過去の取引時データの再利用による**各種入力負担軽減**
- ④ 成約価格の推移の把握による**価格査定精度向上**
- ⑤ 住宅履歴情報との連携による**リフォーム履歴等の把握**
- ⑥ 電気・ガス・水道等の**生活インフラ情報**に関する、**事業者間や自治体等との情報提供・交換の効率化**および**各種情報の統合管理**
- ⑦ (行政の保有するデータへの紐付けが行われた場合) **行政保有情報の照会の容易化・効率化**
- ⑧ (最新の都市計画・ハザードマップ情報等がオープンデータ化され、公的図面として扱われるような環境が整備された場合) 都市計画情報・ハザードマップ等との連携による、**調査負担の軽減**や**重要事項説明書の作成負担等の軽減**
- ⑨ 高精度のAI査定など、多様なエリア情報等の**ビッグデータの活用による新たな不動産関連サービスの創出**

(将来的な段階)

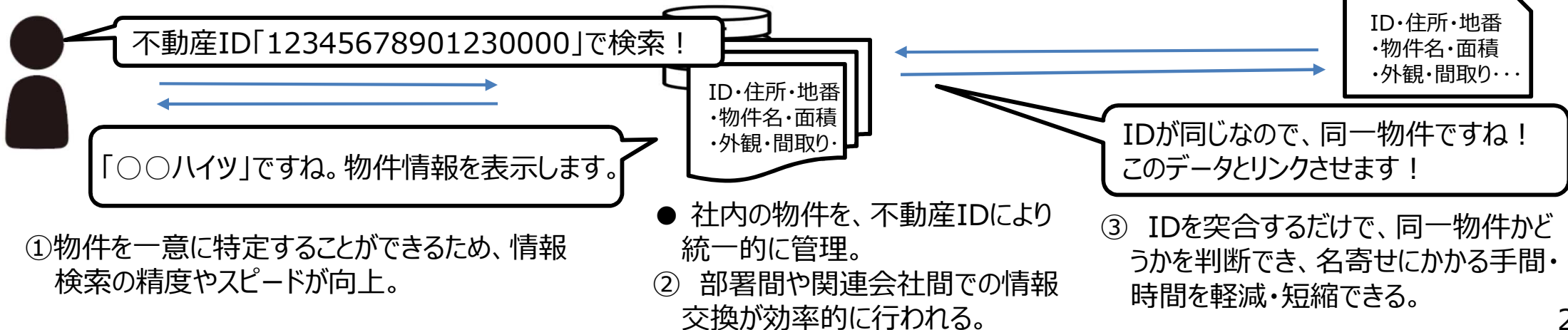
不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階①(社内での情報管理)>

<事例 1> 社内データベースにおける物件情報の管理を不動産IDにより行うことで、データベース内の情報検索の精度向上や外部から新たに入手した物件情報の名寄せにかかる手間・時間を軽減・短縮できる。

<不動産IDが無い場合>

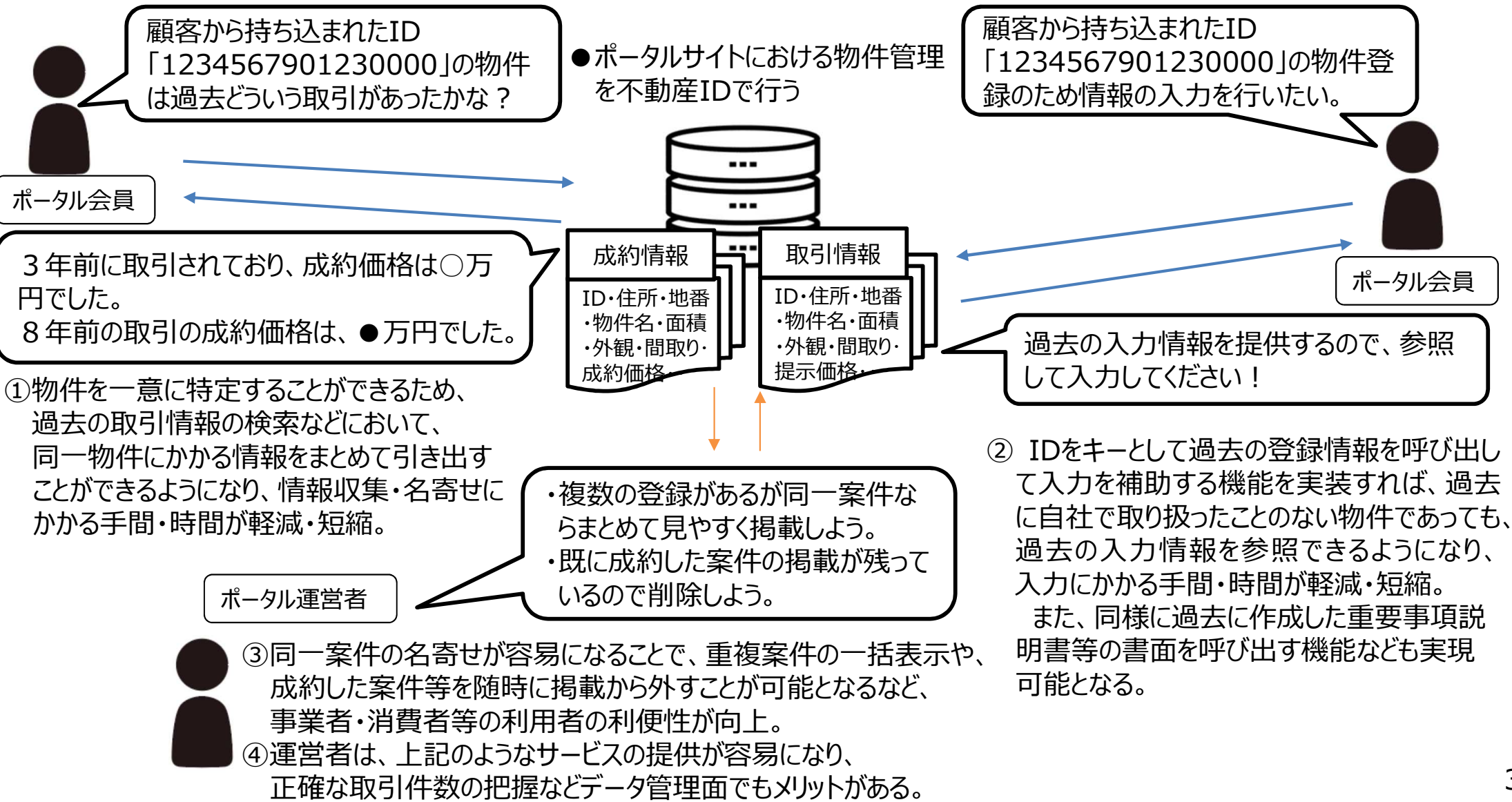


<不動産IDを導入すると>



不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階①(ポータルサイトでの活用)>

<事例2> 各ポータルサイト(※)における物件管理をIDを活用して行うことで、不動産事業者や消費者の利便に資する機能の提供が可能になるとともに、ポータルサイト側もサイト管理等で活用できる。
 ※システム改修により、レインズ、団体ポータル、民間ポータルいずれもメリットを享受できる。

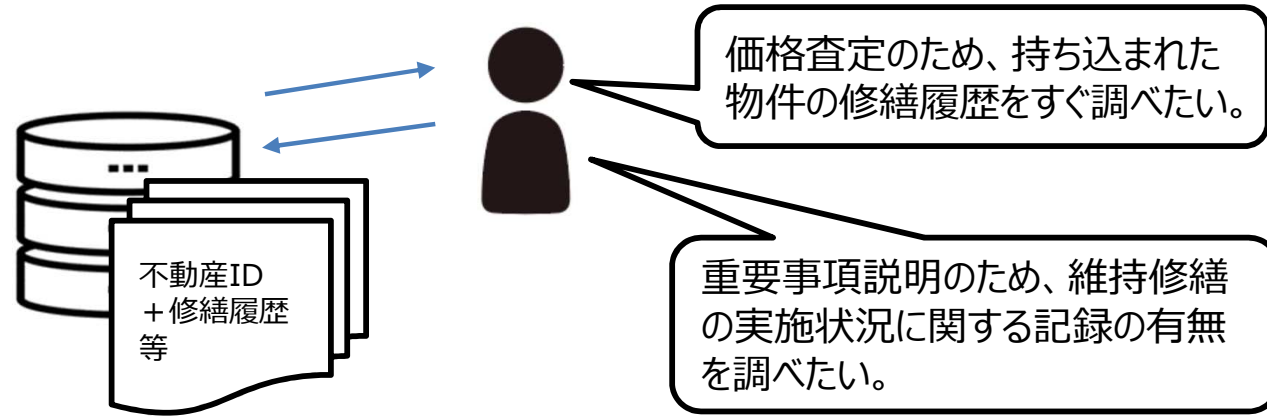


不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階②～③(行政情報等とIDが紐付いた場合)>

<事例3> 官民が保有する多様な情報にIDが紐付けられることで、不動産事業者が業務を実施する際の情報照会、情報収集にかかる手間・時間が大幅に軽減することができる。

(1) 修繕履歴情報などの調査の負担軽減

現在、住宅の設計や修繕履歴等を蓄積するサービスがあるが、例えばこうした履歴と不動産IDを連携させることができれば、不動産IDのみで履歴情報を検索することが可能となる。



(2) 重要事項説明に関する調査の負担軽減

現在、重要説明事項に係る物件調査では、自治体都市計画部局・防災部局・水道部局や電力会社等にそれぞれ出向くなどして、必要な情報を取得しなければならないが、これらの情報が、データベース化された上で、不動産IDと紐付くかたちでオープンデータ化されれば、当該情報をオンラインで容易に検索することができるようになり、負担軽減に資する。

① 都市計画関係法令に基づく制限について

都市計画図面と不動産IDを重ねあわせることができれば、当該不動産にかかる都市計画上の規制をweb上等で検索することも可能となる。



② 水害・土砂災害リスクについて

ハザードマップと不動産IDを重ねあわせることができれば、当該不動産にかかる災害リスクをweb上等で検索することも可能となる。



③ 飲用水・電気・ガスの供給設備及び排水施設の整備状況等

水道管管理図面や口径・材質等の情報に不動産IDを紐付ければweb上等で検索することも可能となる。(現在は地番等で管理されている。)



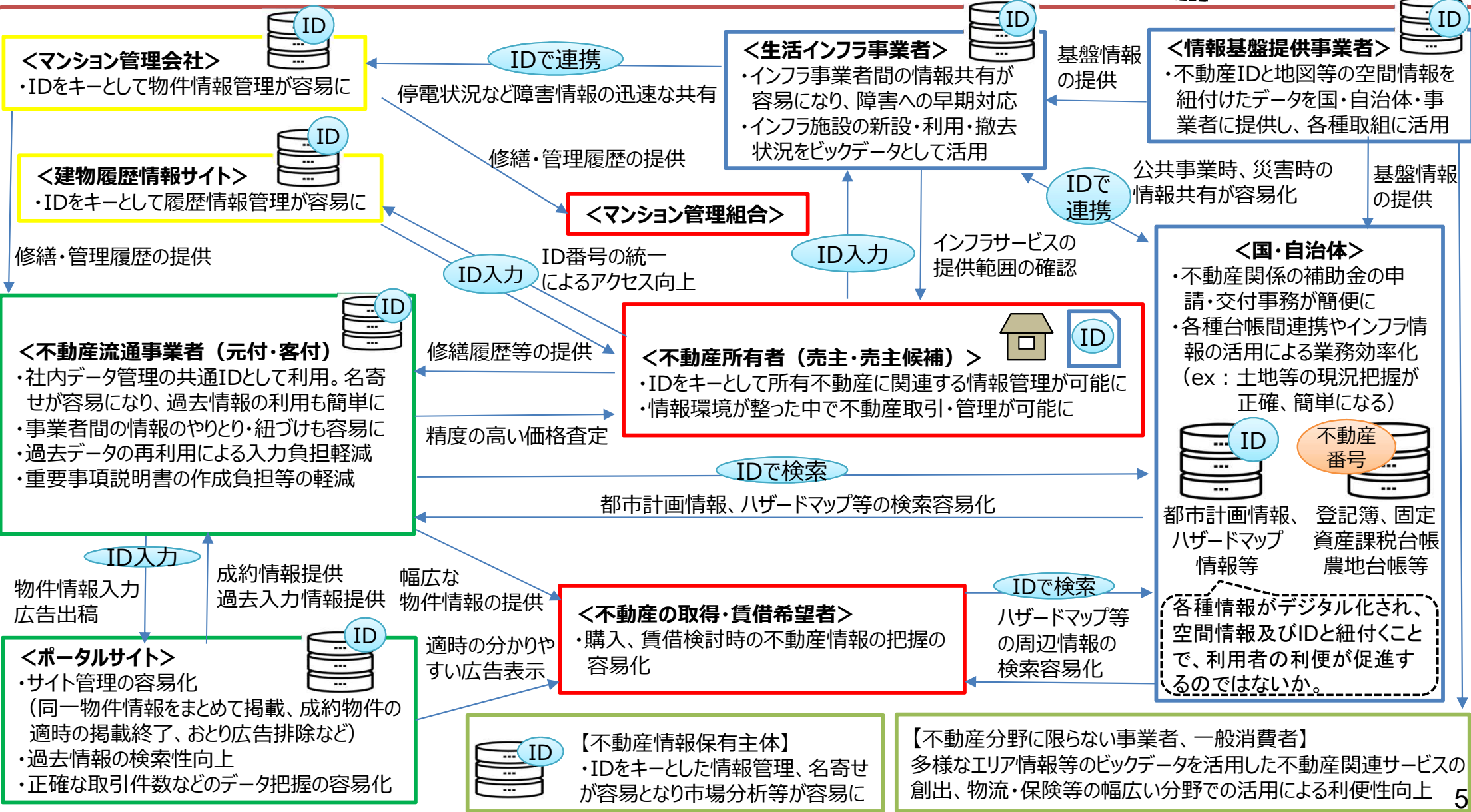
不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリットの全体像

※現時点の想定であり、下記に縛られたり、限られたりするものでない

<IDの第一義的効果>

住所の表記揺れや同一住所、地番に複数の建物がある場合も含め、一義的に不動産の特定が可能

地番・不動産番号等のベースレジストリ整備が進み、行政・民間双方で活用しやすくなれば、不動産IDと不動産関連情報や空間情報等との紐付けが効率化し、更なる利活用が可能となるのではないかと期待されている。



各種情報がデジタル化され、空間情報及びIDと紐付くことで、利用者の利便が促進されるのではないかと期待されている。