

全国版空き家・空き地バンク（アットホーム）登録物件への 不動産ID付番による情報項目の拡充

at home

アットホーム株式会社 業務推進部
官公庁・地域共創業務推進グループ 太田 裕介

2024年6月25日 不動産ID官民連携協議会

実証事業の概要

1. 事業概要（DX推進に向けた課題・ビジョン）

現在の不動産分野においては、官民各主体による多様な形でのデジタル化の取組みが進められている一方で、共通で用いられる番号（ID）が存在せず、不動産に関わる関連情報の連携・蓄積・活用が進んでいないという課題がある。

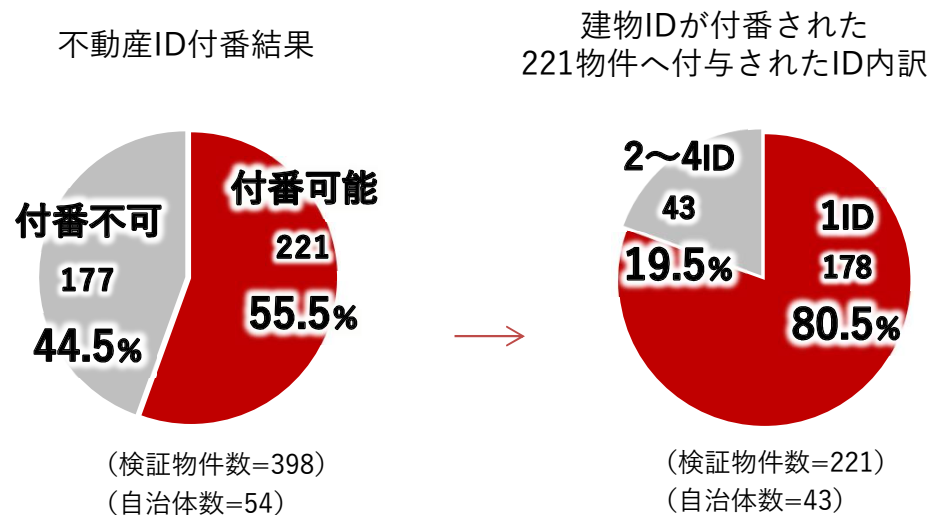
本事業では、空き家の流通活性化に寄与することを目的に、「不動産ID」が官民の情報データ共有における新たな情報連携キーとなることを想定して、空き家に関する現状課題に沿ったユースケースの検証を行った。

2. ユースケースの主な取組内容

実証内容1 アットホームが保有する「空き家」及び「過去流通」物件情報への不動産ID付番

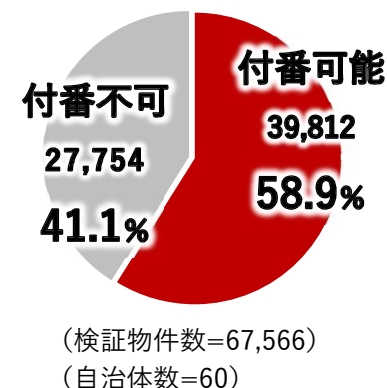
実証内容2 「不動産ID付空き家物件情報」を情報連携キーとして、内部・外部データを突合

アットホーム 空き家バンク 登録物件の付番結果



不動産情報サイト「アットホーム」過去流通物件の付番結果

不動産ID付番結果



- 「アットホーム 空き家バンク」に登録されている空き家情報への付番結果は、所在地枝番まで登録している398物件（54自治体）のうち、建物の不動産IDを付番できたものは221物件（付番率 55.5%）だった。付番された221物件へ付与されたID数の内訳は、1IDが紐づいた物件が178物件（80.5%）、複数の不動産ID（2~4ID）が付番された割合は43物件（19.5%）だった。なお、付番不可の177物件（44.5%）を調査すると、約6割にあたる物件が未登記と推測される要因により、IDが付番されなかった。
- 1住所に2つ以上の建物がある場合等、複数の不動産IDが表示されることがあり、「所在地情報」だけでは物件の特定が困難であったが、家屋番号や不動産情報（床面積等）を検索条件に追加することで特定することができた。なお、1IDが紐づいた物件の中から26件(今治市)に対して登記情報を取得し「不動産番号」と照合したところ、相違ないことが確認できた。
- 所在地情報に数字以外の表記や整理番号を含む情報がある場合は、検索を行う前に物件情報を精緻化する必要があった

例) 甲・乙・地・他・号・区・外・の・戊・字、枝番のハイフンをハイフンに見える別の記号（ダッシュ記号、水平線、マイナス等）で登録されている等

愛媛県今治市の空き家バンク担当者・宅建事業者と、空き家流通に資する情報項目についての意見交換を実施。

■ 実施概要

- ・ 開催日 | 2023年11月1日
- ・ 参加者 | 今治市役所 2名
今治市 提携不動産事業者 5社（Web参加有）
※愛媛県宅建協会、全日 愛媛県本部含む
アットホーム株式会社 2名

■ 議題

- ・ 不動産IDの概要説明
- ・ 今治市における空き家取引の現状と課題
- ・ 空き家の流通活性化に寄与する情報項目について（不動産IDをキーとして突合する情報項目の参考）

意見交換会の様子



<意見交換会で挙げた事項>

1. 空き家の流通活性化に必要な情報

物件の基本情報に加え、物件に関連する付帯情報をIDによって連携できれば、空き家バンクへの掲載や、媒介契約時などにおける物件調査に係る業務負荷が軽減され、より円滑な空き家流通が期待できる。

※付帯情報の例・・周辺施設、学区、ハザード、キャッチコピー、補助制度など

2. 意見交換の中で挙げられた課題

上記のような情報を連携できたとしても、不動産事業者においては重要事項説明において、ハザード情報など最新性の担保が求められる情報については、契約締結時に改めて調査が必要になる。

事例 1

販売履歴情報、設備情報、キャッチコピー等の12項目が拡充

アットホーム 空き家バンク		当社保有内部データ(ストックデータ)		拡充可否		今治市空き家バンク		情報相違可否	
情報項目数		35件		36件		12件		47件	
棟 情報	物件名	大正島23-016						大正島23-016(B-20230609-017)	
	所在地	今治市大三島町野々江		今治市大三島町野々江				今治市大三島町野々江	
契 約 条 件	敷地以下	1834		1834				1834	
	建物構造	木造		木造				木造	
	築年月	1988年12月		1988年12月					
	沿線情報	野々江バス停4分							
	その他交通手段								
	価格	500万円		500万円					
	駐車場	空有		空有					
	駐車場代	1台							
	過去販売価格	無料							
	販売履歴	2023年4月～10月公開時の土地面積、建物面積、価格、間取り、取引価格情報		○					
リ フ ォ ー ム 状 況	成約価格			データがなければ拡充できる項目					
	成約時期			データがなければ拡充できる項目					
土 地 情 報	リフォームの有無	無							
	リフォームの履歴								
	土地面積	119.93㎡(公簿)		119.93㎡(公簿)					
	私有面積	無							
	セツパック	セツパック無							
	建ぺい率								
	容積率								
	接道1(方角)	西		西					
	接道1(公私)	公道		公道					
	接道1(幅員)	2.4m		2.4m					
地 勢	接道1(用途指定)	1.0m		1.0m					
	都市計画	無		無					
	用途地域	区域外		区域外					
	地目	宅地		宅地					
	地勢	平坦		平坦		○		○	
	間取り	4DK		4DK					
	間取り	地上2階		地上2階					
	延床面積	106.63㎡		106.63㎡					
	状況	空		空					
	引渡し 取引価格	取引価格		取引価格					
設 備 ・ 特 徴	設備1	電気		電気					
	設備2	水道		水道					
	設備3	下水道		下水道					
	設備4	地上デジタル		地上デジタル					
	設備5	オール電化		オール電化					
	設備6	インターネット接続可		インターネット接続可					
	設備7	IHクッキングヒーター		IHクッキングヒーター		○		○	
	設備8	モニタ付インターホン		モニタ付インターホン		○		○	
	設備9	シャワー付洗面化粧台		シャワー付洗面化粧台		○		○	
	設備10	温水洗浄便座		温水洗浄便座		○		○	
設備11	エアコン2台以上		エアコン2台以上		○		○		
設備12	クローゼット		クローゼット		○		○		
設備13	照明器具		照明器具		○		○		
特記1	閑静な住宅街		閑静な住宅街		○		○		
特記2	オール電化		オール電化		○		○		
特記3	隣接建物距離2m以上		隣接建物距離2m以上		○		○		
特記4	外壁サイディング		外壁サイディング		○		○		
キャッチコピー		移住者など田舎暮らしにぴったりな住宅です		移住者など田舎暮らしにぴったりな住宅です					
備考(基本)		景観計画区域内		景観計画区域内					
不動産ID		50040001171225-0000 50040001180557-0000		50040001171225-0000 50040001180557-0000					

事例 2

販売履歴情報、用途地域、接道情報等の12項目が拡充。
情報の相違 1 件あり。

アドットホーム 空き家バンク		当社保有内部データ(ストックデータ)		拡充可否		今治市空き家バンク		情報相違可否	
情報項目数		18件		19件		12件 { 新規:9 更新:3 }		27件	
棟情報	物件名	波力004 波力町宮崎 今治市波力町宮崎甲 甲4-9		今治市波力町宮崎甲 甲4-9		波力004 波力町宮崎 今治市波力町宮崎甲 甲4-9			
	所在地 建物構造 築年月	木造 1988年1月		鉄骨造 1988年8月					
契約条件	沿線情報	波力駅まで車で約10分		JR予讃線波力71分				1件相違あり	
	その他交通手段	1130万円		1130万円					
リフォーム 状況	価格 駐車場 駐車場代 過去販売価格	1130万円							
	販売履歴	成約価格 成約時期		2023年4月～10月公開時の土地面積、建物面積、価格、間取り、取引価格情報		データ更新済 データ更新済			
土地情報	リフォームの有無 リフォームの履歴	473.17㎡(公簿) 無		473.17㎡(公簿) 無					
	土地面積 私有面積 セツパック 建ぺい率 容積率	473.17㎡(公簿) 無		473.17㎡(公簿) 無					
土地情報	接道1(方角)	西		西					
	接道1(公私)	私道		私道					
用途地域	接道1(幅員)	3		3					
	接道1(用途)	区域外		区域外					
用途地域	接道1(位置指定)	無指定		無指定					
	都市計画	雑種地		雑種地					
間取り	間取り	2LDK 地上2階 29.64㎡		2LDK 地上2階 63.14㎡					
	間取り	2LDK 地上2階 29.64㎡		2LDK 地上2階 63.14㎡					
設備・特徴	設備1	上水道		上水道					
	設備2	下水道		下水道					
設備・特徴	設備3	電気		電気					
	設備4	新築項目		新築項目					
設備・特徴	設備5	延床面積		延床面積					
	設備6	新築項目		新築項目					
設備・特徴	設備7	新築項目		新築項目					
	設備8	新築項目		新築項目					
設備・特徴	設備9	新築項目		新築項目					
	設備10	新築項目		新築項目					
設備・特徴	設備11	新築項目		新築項目					
	設備12	新築項目		新築項目					
設備・特徴	設備13	新築項目		新築項目					
	特記1	新築項目		新築項目					
設備・特徴	特記2	新築項目		新築項目					
	特記3	新築項目		新築項目					
設備・特徴	特記4	新築項目		新築項目					
	キャッチコピー 備考(基本)	新築項目		新築項目					
不動産ID		50040001171225-0000		50040001171225-0000		50040001171225-0000		50040001171225-0000	
不動産ID		50040001171225-0000		50040001171225-0000		50040001171225-0000		50040001171225-0000	

- 今治市の空き家情報へ内部（アットホーム保有）データの突合を行った結果、既存の空き家情報に対してそれぞれ12項目を拡充することができた。また、今治市の空き家バンク担当者にご協力の上、拡充項目の正確さを確認したところ、設備情報の1項目を除いて情報に相違はなかった。
- 外部データとの突合においては、自治体が保有するオープンデータは面データが多く、現時点では不動産IDを連携キーとした情報連携が困難であった。
- 内部・外部突合における共通課題として、情報の最新性・信憑性の面で課題が残るが、将来、不動産IDの付番環境が整備され、自治体が保有するオープンデータにIDが紐づいている環境が標準化されることで連携が容易になり、不動産取引における物件調査時の負担軽減や最新性の担保が求められる情報の取得が期待できる。