

不動産IDの利用拡大に向けた方策について（提案）

- **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）

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

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**生活インフラ情報の統合管理**
- ⑦ （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**

- ⑧ 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の利用拡大に向けた方策について（提案）

- 不動産IDの利用拡大とそれによるユースケース・メリット発現に向けて、まずは、不動産IDと紐付いた不動産取引情報の蓄積が必要となるところ、この段階における取組・課題としては、どのようなものが考えられるか。また、どのような対応策が考えられるか。

不動産IDが紐付いた情報の蓄積に向けた当面の取組・課題 (レインズ、業界団体ポータル、民間事業者ポータル関係)

[不動産IDの登録関係]

○募集時の不動産ID登録について

- ・元付業者においては、通常、売買・賃貸を問わず、募集時において不動産登記簿（不動産番号）を取得していることから、その段階でIDを登録することができるのではないかと。その場合に何か課題はあるか。
- ・客付業者においては、募集時点において不動産登記簿（不動産番号）を取得していないことが多いが、元付業者から物件情報を取得する中で、不動産登記簿（不動産番号）も取得したうえで、募集時点でIDを登録することができるのではないかと。その場合に何か課題はあるか。

○成約時の不動産IDの登録について

- ・成約時には不動産登記簿（不動産番号）を取得しているため、少なくともこの段階で、IDを登録することに何か課題はあるか。

○新築時の不動産ID登録について

- ・建物の不動産番号は、竣工後に開発事業者が表題登記を行う時点までは存在しない。これに対して、表題登記までの間に何らかの仮のIDを付与することは、真正性の確保や表題登記時点でのIDの書き換えに課題があるため困難と考えられる。このため、新築物件に関しては、表題登記後に募集又は成約した場合に、これらのタイミングでIDを登録することになるのではないかと。また、不動産IDと紐付く情報を蓄積する観点から、成約後の社内・団体内の物件データに不動産IDを紐付ける取組を積極的に行うこととしてはどうか。その場合にどのような課題があるか。

不動産IDの利用拡大に向けた方策について（提案）

【過去に登録された物件関係】

○過去に登録された物件データへの不動産ID付与について

- ・過去登録された物件データにも不動産IDを紐づけることで、不動産IDと紐付く情報が一段と増えるが、IDと対応する物件を突合せさせるための手間や費用等がネックとなることから、中期的に取り組んでいく課題となるのではないか。

【不動産IDの搭載に向けたシステム対応関係】

○社内・団体等のデータベースへの不動産IDの搭載について

- ・不動産IDを社内・団体内等のデータベースに搭載するため、システム改修にどの程度の時間が必要となるか。
- ・例えば、不動産IDを一度入力したものについて、過去の入力情報を参照できるようなシステムとすると、入力負担の軽減につながるのではないか。