

## 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3つユースケースの検証を行った。

## 2. ユースケースの取組内容

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

<付番対象>

- ① 「アットホーム 空き家バンク」に登録されている空き家 (売戸建物件) 情報
- ② 「不動産情報サイト アットホーム」にて過去に流通した売戸建物件 (ストックデータ) 情報

※ 検証範囲 : 不動産ID確認システム提供440自治体のうち、「アットホーム 空き家バンク」および「不動産情報サイト アットホーム」に公開されている (されていた) 物件

※ ID付番の定義 : いずれも戸建に対する付番のため、建物IDが紐づいた物件=付番可能物件と定義

### 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

実証内容1において付番を行った今治市の物件に対し、不動産IDを情報連携キーとして、空き家の流通活性化に寄与する情報項目の突合・拡充の概念実証を実施。

- ① 今治市の空き家バンク担当職員、今治市空き家バンクの提携不動産事業者と、空き家情報に不動産IDが付番されることで、空き家の流通活性化に寄与することが期待される情報項目についての意見交換を実施。
- ② 不動産IDの付番を行った今治市の空き家物件に対して、IDを情報連携キーとした内部 (アットホーム保有) データを突合して拡充できる情報項目を検証。

### 実証内容3 「不動産ID付空き家物件情報」の活用検討

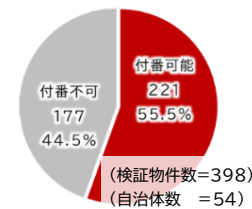
不動産IDを情報連携キーとして、自治体が部署内等でデータ突合などを行える仕組みを提供

- ① 「アットホーム 空き家バンク」コントロールパネル内に、不動産ID入力欄を追加
- ② 同コントロールパネル内で不動産IDにて物件検索を行える機能を実装
- ③ 入力した不動産IDを含めた登録物件情報をCSVにて一括出力できる機能を実装
- ④ 不動産IDを付番することによるデータ連携の可能性について検討

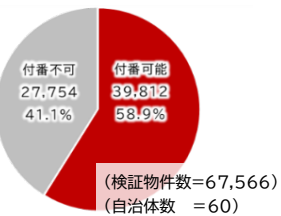
3. 実証実験の結果① (評価)

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

アットホーム 空き家バンク  
登録物件の付番結果  
(建物IDの付番率)



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  
(建物IDの付番率)



1. 「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の付番結果  
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。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の付番がされなかった。
2. 不動産情報サイト「アットホーム」にて過去に流通した売戸建物件の付番結果  
売戸建住宅 67,566物件 (60自治体) のうち、建物の不動産IDを付番できたものは 39,812物件 (付番率 58.9%) だった。

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

不動産IDを連携キーとして、当社保有内部データと突合した事例

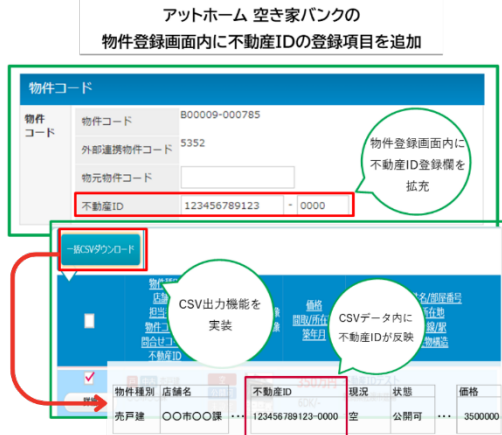
情報項目数	アットホーム 空き家バンク 19件	当社保有内部データ(ストックデータ) 19件	拡充可能 12件 (情報連携項目)	今治市空き家バンク 27件	情報相違可 1件相違あり
種別	空き家(1) 空き家(2) 空き家(3) 空き家(4) 空き家(5) 空き家(6) 空き家(7) 空き家(8) 空き家(9) 空き家(10) 空き家(11) 空き家(12) 空き家(13) 空き家(14) 空き家(15) 空き家(16) 空き家(17) 空き家(18) 空き家(19)	空き家(1) 空き家(2) 空き家(3) 空き家(4) 空き家(5) 空き家(6) 空き家(7) 空き家(8) 空き家(9) 空き家(10) 空き家(11) 空き家(12) 空き家(13) 空き家(14) 空き家(15) 空き家(16) 空き家(17) 空き家(18) 空き家(19)	12件が 拡充できた 項目	空き家(1) 空き家(2) 空き家(3) 空き家(4) 空き家(5) 空き家(6) 空き家(7) 空き家(8) 空き家(9) 空き家(10) 空き家(11) 空き家(12) 空き家(13) 空き家(14) 空き家(15) 空き家(16) 空き家(17) 空き家(18) 空き家(19)	拡充履歴や過去流通履歴、取得履歴など 12項目が拡充 情報の相違は 1項目(設備情報)が 事実と異なる情報だった。
契約条件	11300円	11300円	更新できる項目 建物構造 築年月	11300円	
リフォーム 状況	475.17㎡(10畳)		拡充項目 拡充履歴情報	475.17㎡(10畳)	
土地情報	2LDK	2LDK	拡充項目 用途情報	2LDK	
取引履歴	29.64㎡	29.64㎡	更新できる項目 延床面積	29.64㎡	
引渡し 状況	更新中	更新中	拡充項目 設備情報	更新中	
設備・特徴	更新中	更新中	拡充項目 設備情報	更新中	情報相違あり 相違 (拡充履歴) 下条項 → 正しくは相違化

1. 内部(アットホーム保有)データを突合し、拡充できる情報項目を検証  
不動産IDを情報連携キーとして、当社保有内部データと突合できた2物件の登録項目をユニーク化し、拡充項目の活用可能性を検証。
2. 拡充項目の活用可能性について  
データ突合の活用可能性について、2件の事例とともに12項目を拡充することができ、拡充項目を今治市の空き家バンク担当職員の協力の下、現在の物件情報と照らし合わせたところ、設備情報の1項目を除いて情報の相違はなかった。
3. 外部データとの突合について  
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。
4. まとめ  
内部・外部突合における共通課題においては、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す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。

### 3. 実証実験の結果① (評価)

#### 実証内容3

#### 「不動産ID付空き家物件情報」の活用検討



1. 「アットホーム 空き家バンク」コントロールパネル内に、不動産ID入力欄を追加  
物件登録画面内に「不動産ID」の登録項目を追加し、同コントロールパネル内で不動産IDにて物件検索を行える機能を実装。
2. 不動産IDを含めた登録物件情報をCSVにて一括出力できる機能を実装  
CSV出力機能を実装したことで、物件情報とそれに関連する情報が一覧で把握できるようになり、「空き家利用希望者からの自治体への問合せ」、「不動産事業者が対応する査定書の作成」、「重要事項説明書などの不動産取引業務」のDXに向けた進展が期待される。

### 実証実験の結果② (不動産ID確認システム(試行版)利用における社会実装における課題)

#### (1) 不動産ID確認システムに起因する課題

1	<p>不動産IDを検索する際、検索条件の必須項目である「都道府県」・「市区町村」・「町字/町丁目/小字」は、データ提供エリア440自治体の住所情報が収録されていると想定していたが、自治体によっては「住居表示を実施してない地域」も存在し、それらのエリアは検索結果に表示されないことが分かった。</p> <p>(例) 船橋市の場合：検証物件数；6,447物件 → 付番 4,226物件 (65.5%) 付番不可 2,221物件のうち、893物件 (40.2%) が「住居表示を実施してないエリア (21エリア)」</p>
2	<p>CSV一括検索をするにあたり、「市区町村」の項目において「郡」が含まれる物件がエラーとなった。当社が保有する所在地データには「郡」まで含まれていたため、検証にはデータを精緻化する必要があった。</p> <p>(例) 双葉郡双葉町はCSV検索の際には、双葉郡を除いた「双葉町」で検索を行わないとエラーとなる</p>
3	<p>物件によっては、検索結果表示部に「地番」・「住所」・「座標」の情報が表示されず、「不動産ID」のみ表示されるケースが多く、該当物件の特定が困難であった。</p>

実証実験の結果② (不動産ID確認システム(試行版)利用における社会実装における課題)

(2) 物件情報(データ)に起因する課題

1	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の精緻化をする必要があった。 (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
2	一筆の土地に複数の建物がある場合、登録情報は、街区・住居番号をまとめて登録されているケースも存在し、不動産ID確認システムでの検索の際は、分割する必要があった。 (例) 1つの物件に対して〇〇県〇〇市〇〇 〇〇〇-1、〇〇〇-2のように複数の所在地情報が登録されている

(3) 不動産IDの社会実装に向けた課題

1	上記(1)不動産ID確認システムに起因する課題の1に記載したとおり、自治体内で住居表示を実施している地域(=住所検索可能)と実施していない地域(=地番検索での付番可能)」が存在した。 不動産ID確認システムにおける所在地の検索方法を住所・地番で分けずに、入力した所在地情報をもとに同システムが持つ内部データから住所・地番を判別してIDが付番されることで、不動産IDの確認・特定の効率化が期待される。
2	一筆の土地に複数建物がある物件において、不動産IDの特定には家屋番号や床面積等の所在地以外が必須となる。 不動産IDが社会実装され、不動産業界に限らずさまざまな分野で情報の連携・活用に繋げるには、不動産ID確認システムの検索結果に先述の家屋番号や不動産情報(床面積等)といった「建物を特定するための情報」を拡充することで活用の可能性が高まるのではと考える。