

不動産のIDについて～事例と課題～



協会のご紹介

不動産テック協会の事業内容

不動産テック協会とは

不動産とテクノロジーの融合を促進し、不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済と国民生活の向上並びに公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- 不動産テック（不動産×IT）業務に関する調査研究及び情報発信
- 不動産テック（不動産×IT）業務の標準化及びルール確立
- 不動産テック（不動産×IT）従事者等の育成・指導
- ビジネス機会創出のための各種活動
- 国内外の関連諸団体等との情報交換や連携・協力のための活動とイベント開催
- 国及び地方公共団体等に対する協力並びに建議及び要望
- 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業

不動産テック協会 部会活動のご紹介

部会名	活動内容
不動産オープンID推進部会	不動産オープンIDの開発状況の共有 不動産オープンIDのユースケースの収集 不動産オープンID活用のPoC実施
ビジネスマッチング部会	不動産会社と不動産テック企業の情報交換および ビジネスマッチング実施
不動産金融部会	不動産金融の状況調査 クラウドファンディングの課題調査と対策案の提示 不動産特定共同事業法等の状況調査と改善案策定 金融・Fintech等の業界団体との連携
業界マップ部会	不動産テックサービスの状況調査 不動産テックカオスマップの定期更新 最新カオスマップ作成
海外連携部会	海外不動産テックの情報収集 海外不動産テック団体との連携
AI活用推進部会	生成AI等最新のAI技術・活用の情報収集

不動産テックカオスマップ

協会設立準備の2016年の初版を作成し、現在約1年を目処にして、不動産テック協会で作成している「不動産テックカオスマップ」2023年現在、第9版となり日本国内の433のサービスについて調査・分類をさせていただいています。

不動産テックカオスマップ

第9版：2023年8月（463サービス）

作成：一般社団法人不動産テック協会

不動産クラウドファンディングカオスマップ

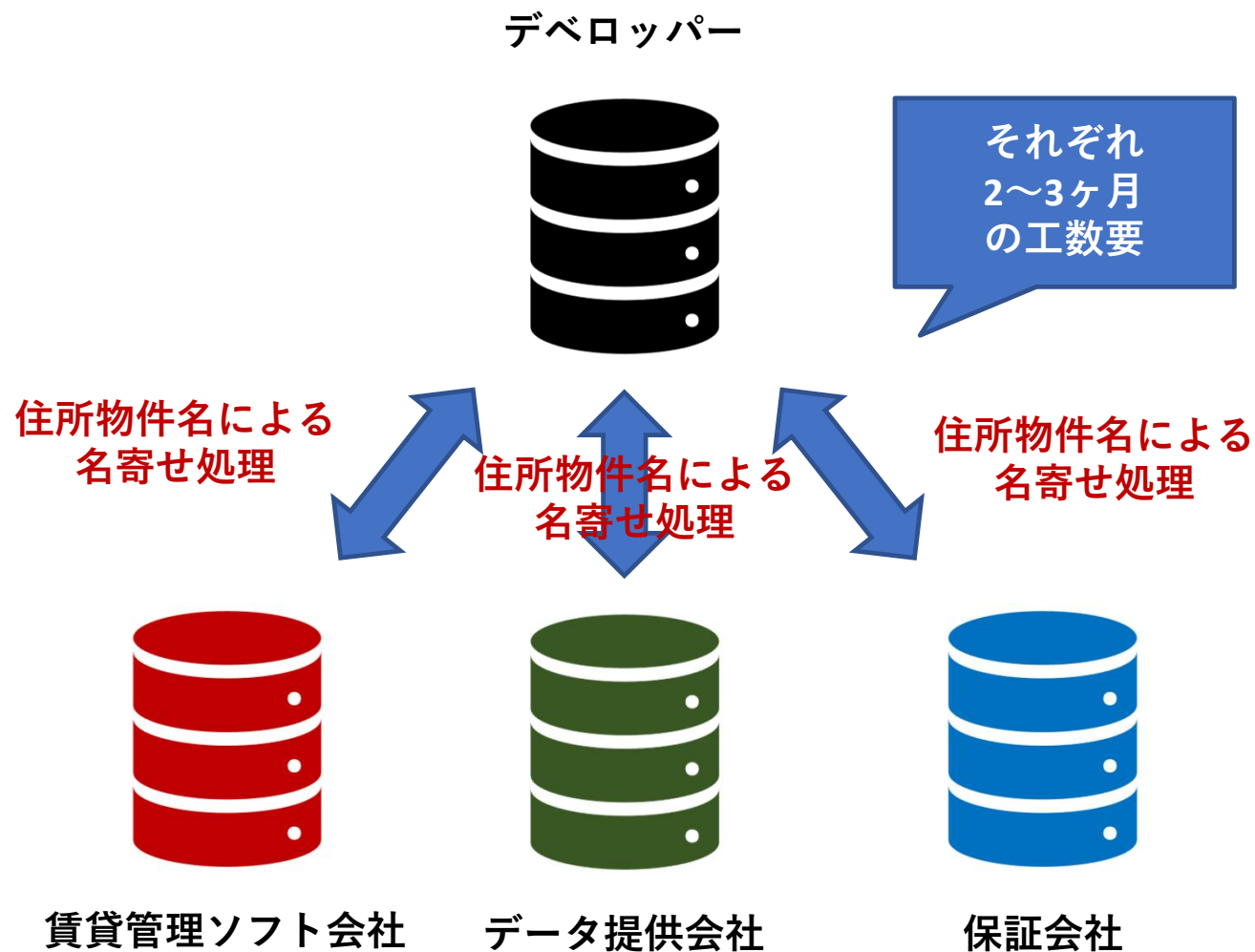
第9版：2023年8月（463サービス）

作成：一般社団法人不動産テック協会



不動産DXの現状

どのようなものか？



不動産DXの現状

- 売買においては、不動産の調査業務が大変。
- 調査だけで15.5時間かかる。



窓口で紙で申請して、紙でもらうやつが多い。オンラインしている市区町村と遅れているところの差が大きい。



不動産取引における情報収集コスト

2. 事業者が必要とする情報②(不動産売買取引における主な調査項目) 国土交通省

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	国土省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	境界面定図・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】

11

不動産DXの現状

- 不動産テックを推進するためには、データの連携が必要。
- マイナンバーと同じように、不動産にもIDがないと連携ができない。





不動産テック協会が作っている 不動産共通IDについて

3つの「Open」を大事にします。

- ①オープンに意見を求めます。
- ②作られていく過程をオープンにします。
- ③限りなくオープンソースを目指します。

不動産テック協会の不動産共通IDプロジェクトについて

大まかな仕組みは、「住所+建物名」を入れると、「一意なID」を返すプログラム（API）。

東京都千代田区XXX町X-X-X ○○○マンション



13-abcd-efgh-ijkl-mnop

住所及び物件名を元に一意な ID を生成して返す **API** を提供します。

一言でいうと住所にIDをつけたというイメージです。

不動産テック協会の不動産共通IDプロジェクトについて

「住所」 → 「緯度・経度」 → 地図タイル化 → 「不動産共通ID」

- 座標から地図タイル番号(=メッシュ番号)を取得
- メッシュ番号と既存IDの参照
- ハッシュ値(ID)の作成



画像はイメージです。メッシュは更にずっと細かいです。

不動産テック協会の不動産共通IDプロジェクトについて

APIとして提供することで、既存システムとの連携が容易に。

```
curl -v -G \  
  -H "x-access-token: <アクセストークン>" \  
  --data-urlencode "q=東京都千代田区永田町1丁目7-1" \  
  --data-urlencode "api-key=<APIキー>" \  
  "https://api.propid.jp/v1/"
```

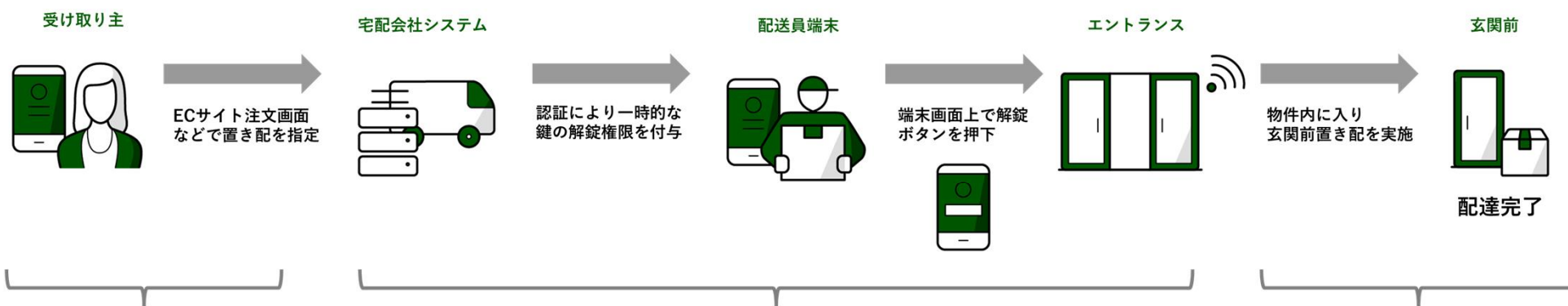
[レスポンスやエラーの詳細は仕様のページで見ることができます。](#)



実例・連係例

ライナフは置き配用のスマートロックを**無料提供**します。

注文～配達完了までの流れ



置き配を利用したい人
のみが利用できる。

配達すべき荷物を持った特定の配送員のみが
入館できる仕組みで入館履歴も取得。

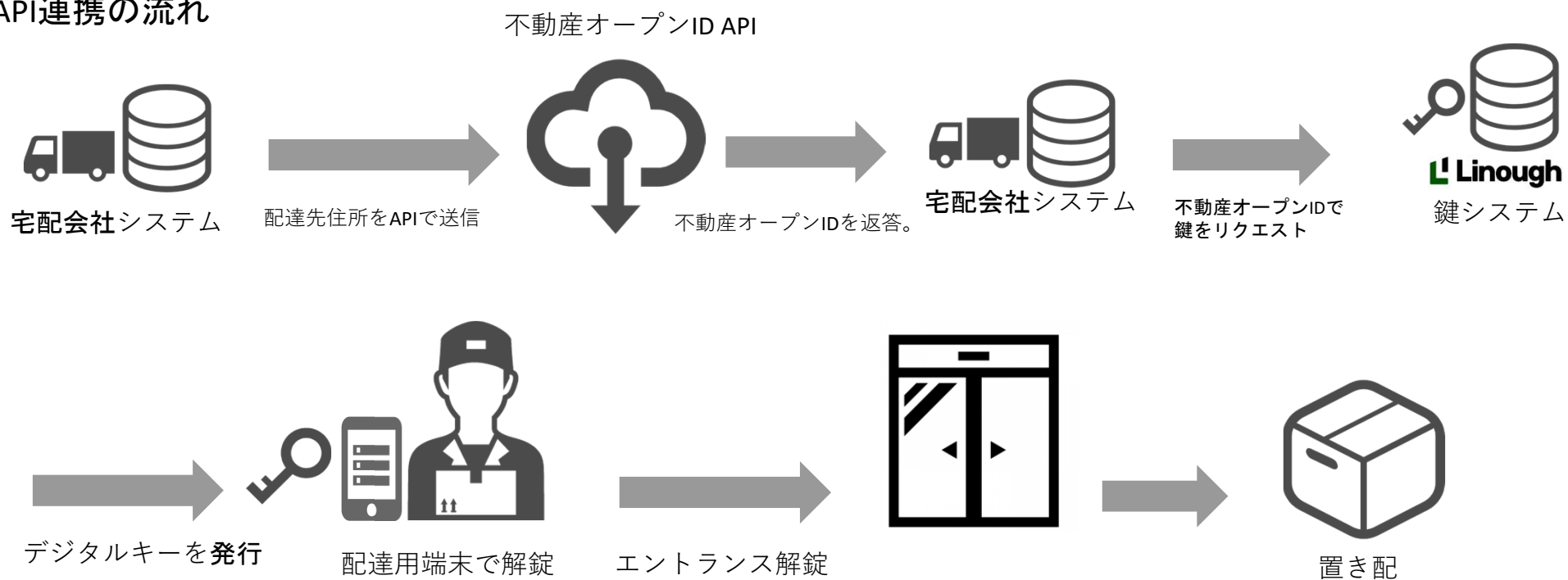
万一、紛失した場合には
保証されます。

物流企業×スマートロック

ポイント

- ・ 配送先住所 × スマートロック設置済み建物の住所 を突合。
- ・ デジタルキーの受け渡しにより、オートロックを解錠して置き配を実施。

API連携の流れ



内覧予約 × 物件確認 × 電子申込

ポイント

- ・内覧予約システムと物件確認システムと電子申込システムの結合。

API連携の流れ

A社電子申込
サービス



物件に電子申込が入る

不動産オープンID基盤



不動産オープンIDで
連携

B社内覧予約
サービス



内覧予約を不可に
自動変更

C社電話自動応答
サービス



電話自動応答で募
集終了アナウンス

損害保険会社

ポイント

- ・ 契約者情報の住所を建物データとして整備
- ・ 地域別、建物別、の事故情報を整理。（俗にいう、建物名寄せ）

契約者ID	契約者指名	契約者住所	契約内容
12345-6789	田中 太郎	東京都世田谷区西北沢 1 - 2 - 3	火災保険
12345-6790	佐藤 花子	東京都世田谷区西北沢1丁目 2 の 3	総合火災保険
12345-6791	渡辺 博	東京都世田谷区西北沢一丁目2番3号	火災保険
12345-6792	滝沢 潔	東京都世田谷区西北沢 1 の 2 の 3 の105	盗難保険
12345-6793	仮名 乃介	東京都世田谷区西北沢1丁目 2 - 3	火災保険

API連携の流れ

契約者データ



- ・ 契約者名
- ・ 住所
- ・ 契約内容



契約者住所をAPI
で送信

不動産オープンID API



契約者住所に不動産オ
ープンIDを付与

建物データ



- ・ 建物名
- ・ 建物住所
- ・ 事故情報

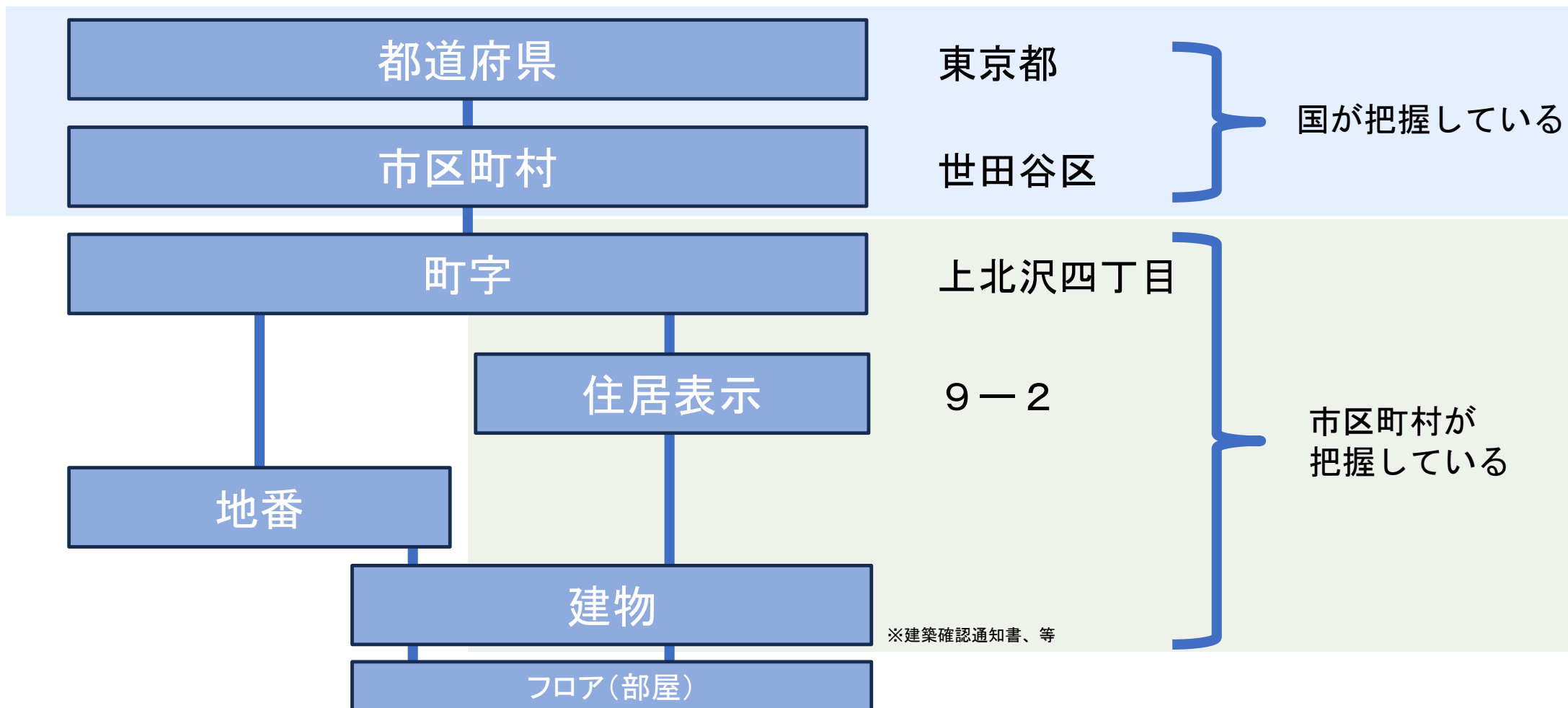


日本の住所の現状

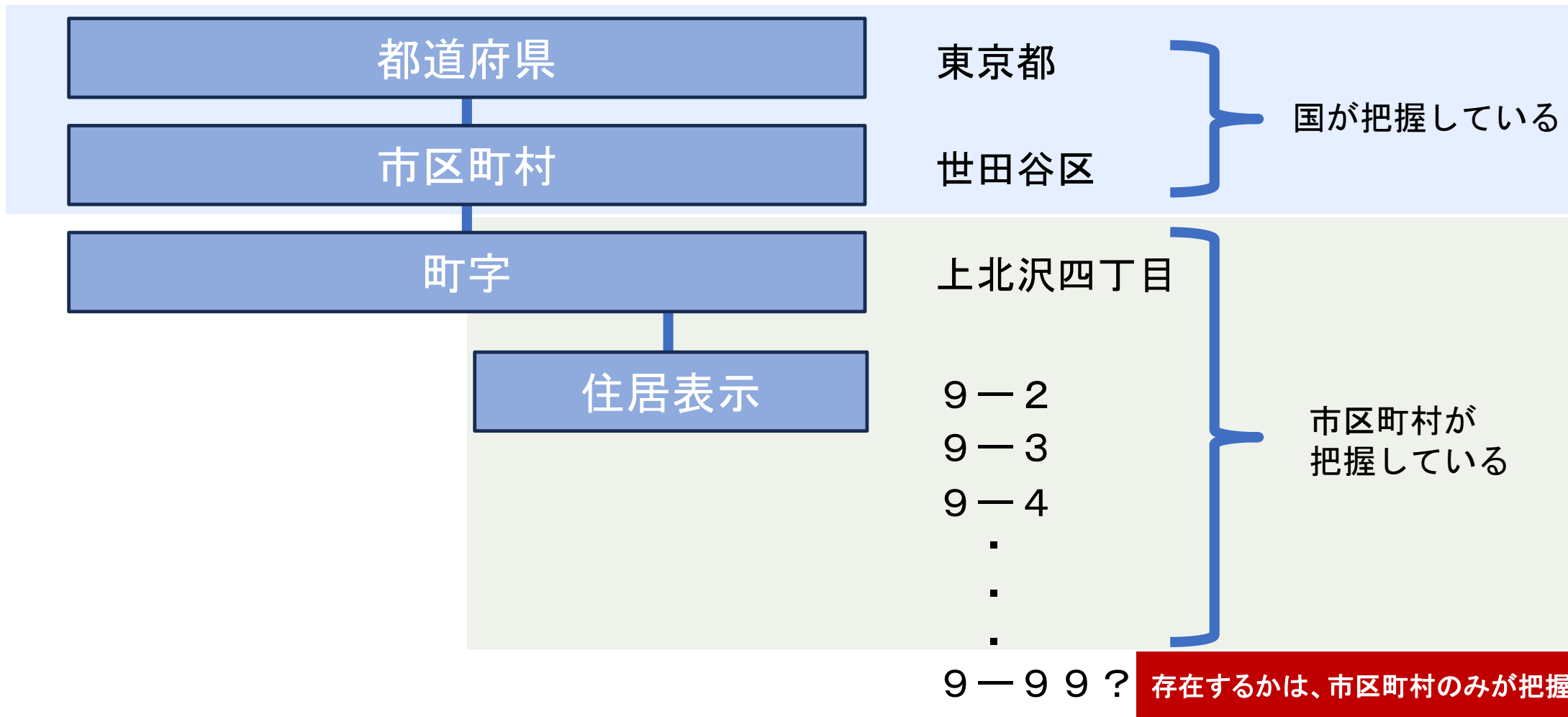


課題 1 : その住所は本当なのか？

課題 1 : その住所は本当に存在するのか？



課題 1 : その住所は本当に存在するのか？



※管理方法は、市区町村によってバラバラ
・独自データベース
・エクセル
・住宅地図の余白にペンで記入



課題 2 : 同一住所複数建物の問題

課題 1 : その住所は本当なのか？

課題 2 : 同一住所複数建物の問題

**2つの課題を解決しないと、
「住所」をキーとしたID付与は難しい。**



国土数値情報に期待すること

国土数値情報に期待すること

- ①国内に存在する「**住居表示住所**」をリアルタイムに把握してほしい。
→「住所における番号制度」のベースとして必須となる。
- ②（可能なら）**住所⇔地番の紐づけ**をしてほしい。
→建物を特定できる「不動産ID」のために必須となる。
→不動産（土地）取引は地番ベースとなるため、取引も円滑になる。
- ③（可能なら）**緯度・経度情報も提供**してほしい。
→民間テック企業における開発が加速する。

※現状、民間ジオコーダーによる緯度経度の提供には、厳しい制約がかけられている。
(原則、一定期間（30日等）以上の保管不可。他社提供不可。)