

民間企業へのヒアリングを踏まえた 施策の方向性

平成28年2月23日
土地・建設産業局

ヒアリング先	<p>不動産業・金融業・情報サービス業の計7団体</p> <ul style="list-style-type: none">・ アットホーム株式会社・ 株式会社ザイマックス不動産総合研究所・ 株式会社東京カンテイ・ 日本銀行・ 株式会社ネクスト・ 株式会社リクルート 住まいカンパニー 他1社
ヒアリング時期	平成28年1月
ヒアリング視点	<ul style="list-style-type: none">・ 不動産投資の適正判断を支える情報や土地・不動産関連ビジネスに資する情報を行政としてどのように整備し、提供していくべきか・ 民間企業は行政の提供する情報をどのような目的で活用したいと考えるか

【意見・ニーズ】

【情報提供方法の改善】

効率的・効果的な情報の利活用に向けて

- データ提供は、CSV形式(注1)やAPI機能(注2)で行うと利活用しやすい
- 情報は速報性と頻度がより高い方が望ましい
- 一般の方、ビジネス利用を目的とした民間企業、またシンクタンクや大学等の研究者とでは情報提供のあり方が異なるのではないか

【検討の方向性】

- 利活用しやすいデータ形式へ加工し、提供方法を工夫できないか
- 情報の速報性・頻度の向上について検討できないか
- 相手方に応じた情報提供の仕組みについて検討できないか(4項参照)

【新規情報の整備】

正確なマーケット分析/投資判断に向けて

以下のデータを提供してほしい

- 大規模物件取引データ(投資動向の把握のため)
- 還元利回り、再調達原価(適正な投資判断のため)
- 取引の背景(市場のトレンド分析のため)

- 現状、公表していない有用なデータの公開について、個人情報の保護等の観点も踏まえつつ検討できないか

- 消費者のよりよい住まいの選択に向けて周辺環境情報が欲しい

- 民間企業のサービスに期待できないか

【その他】

- リフォームが資産価値に寄与する度合いの分析を進めてはどうか
- 土地取引状況調査票(注3)の回答者の傾向や、データへのアクセスログの分析を進めてはどうか
- 土地取引状況調査票の回収率を向上してほしい

- 土地取引状況調査票等を活用した分析などを進められないか

注1: CSV 【 Comma-Separated Values 】

様々なソフトに取り込み可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式

注2: API 【 Application Programming Interface 】

あるコンピュータプログラム(ソフトウェア)の機能や管理するデータなどを、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能

注3: 土地取引状況調査票

登記情報を基に、不動産購入者を対象として実施する不動産の取引価格等に関するアンケートの調査票

国土交通省

① 国土交通省が保有する不動産分野の情報を一般公開情報、利用主体等を限定して公開可能な情報、公開になじまない情報に分類

現状の一般公開情報

- 土地取引状況調査票の回答結果の一部（延べ床面積や取引価格等）
- 地価公示にあたり不動産鑑定士に求めた鑑定評価結果の評価額及び評価概要
- 国土利用計画法第23条に基づく届出情報の一部（件数、面積等）

特定の個人を識別できるような情報
(非公開)

専門性の高い情報
(個人情報が推定出来ないよう一部を加工)

<今後、公開を検討する情報>

- 地価公示にあたり不動産鑑定士に求めた鑑定評価結果
- 不動産登記及び土地取引状況調査票より収集した情報
- 国土利用計画法に基づく大規模取引の届出情報

② 不動産関連会社や研究者等に対し、専門性の高い情報を利用しやすい形式で提供

④ 情報の提供を受けた者は、政策判断に必要な情報やデータ利活用の状況について国土交通省と共有

ポータルサイト
運業者

不動産情報
サービス会社

コンサルティング
会社等

研究者

研究者

データを利活用したサービスの展開

不動産価格推計
サービス
(事例1)

不動産データと
地図の融合
(事例2)

投資家向け
サービス
(事例3)

データを利活用した調査・研究

不動産価格推計に
関する調査・研究

不動産価格形成要因
に関する調査・研究

期待される効果

官民協働の
新サービス創出

③ 情報の提供を受けた者は、IT等の先端技術を用いたデータの加工等により新たなサービスや研究成果を提供

市場

市場の成長

→ 一般公開情報の流れ

→ 専門性の高い情報の流れ

..... 国土交通省が保有するデータの範囲

世界最先端IT国家創造宣言（平成25年6月策定、平成26年6月改定、平成27年6月再改定：閣議決定）

【ビッグデータ利活用による新事業・サービスの促進】

- ・データの利活用に資する観点から、公共データの民間開放(オープンデータ)を推進し、企業が保有する顧客情報、個人のライフログ情報など、社会や市場に存在する多種多量の情報、いわゆるビッグデータを相互に結び付け、活用することにより、新ビジネスや官民協働の新サービスが創出され、企業活動、消費者行動や社会生活にもイノベーションが創出される社会を実現する。
- ・ビッグデータのうち、特に利用価値が高いと期待されている、個人の行動・状態等に関するデータである「パーソナルデータ」の取扱いについては、その利活用を円滑に進めるため、個人情報及びプライバシーの保護との両立を可能とする事業環境整備を推進する。

経済財政運営と改革の基本方針2015（平成27年6月閣議決定）

【デフレ脱却・経済再生】

- ・ロボット、人口知能やビッグデータ、オープンデータ等を活用した「産業大変革」を具体化する。

【公的サービスの産業化】

- ・これまで十分に活用されていない公的ストック(社会資本、土地、情報等)を有効に活用する。
さらに、規制改革や公共サービス・公共データの見える化等により、新たな民間サービスの創出を促進する。
- ・各府省、自治体ごとに、データを誰もが活用できる形で公開し、PPP/PFIなど民間の参画の拡大を促すとともに、公共データを活用した新たなサービスの創造を促進する。

民間企業の先進的な取組の事例

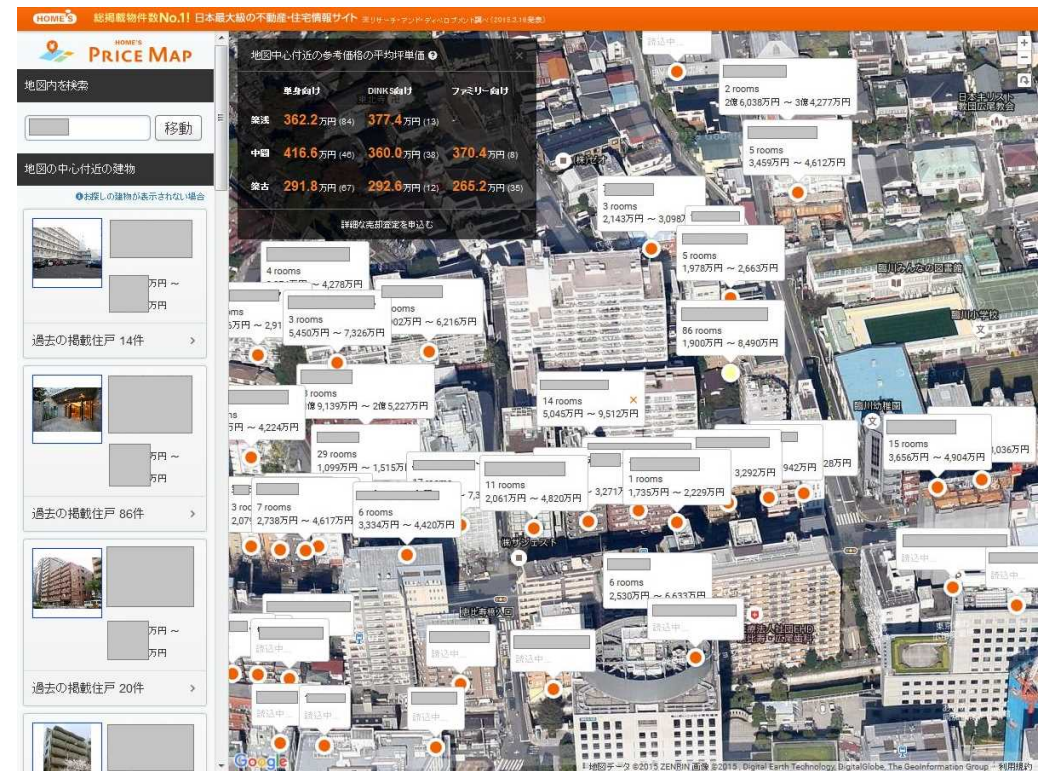
- (事例1) 不動産価格推計サービスへのデータ利活用
- (事例2) 地図とデータを融合したサービスの提供
- (事例3) 不動産投資家向けサービスにおけるデータ利活用
- (事例4) その他 -データ提供を活用した宅建業者への業務支援-

- HOME'Sプライスマップは、地図上で物件の参考価格が閲覧可能なサービス
- 対象物件の住戸単位の参考価格、周辺物件の参考価格、エリアの相場が閲覧可能
- 物件の売却希望者は、Webページ上より詳細な売却査定を申し込みが可能

商品・サービスに関する情報

公表主体	株式会社ネクスト
公表名称	HOME'Sプライスマップ
対象用途	マンション
想定顧客	不動産の売主・買主
提供対象	一般公開
有償/無償	無償(広告を出す宅建業者から登録料を徴収)
データソース	HOME'Sに掲載された中古物件の募集情報等
加工方法	自社開発ロジックによる価格決定構造解析(鉄道路線単位での多変量解析)
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> 物件の参考価格 エリアの平均坪単価
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> 結果を地図(住宅地図/航空写真)上で閲覧可能なWebページ(PC、スマートフォン対応)
開始時期	2015年10月

画面表示例



事例2-①. 地図とデータを融合したサービスの提供

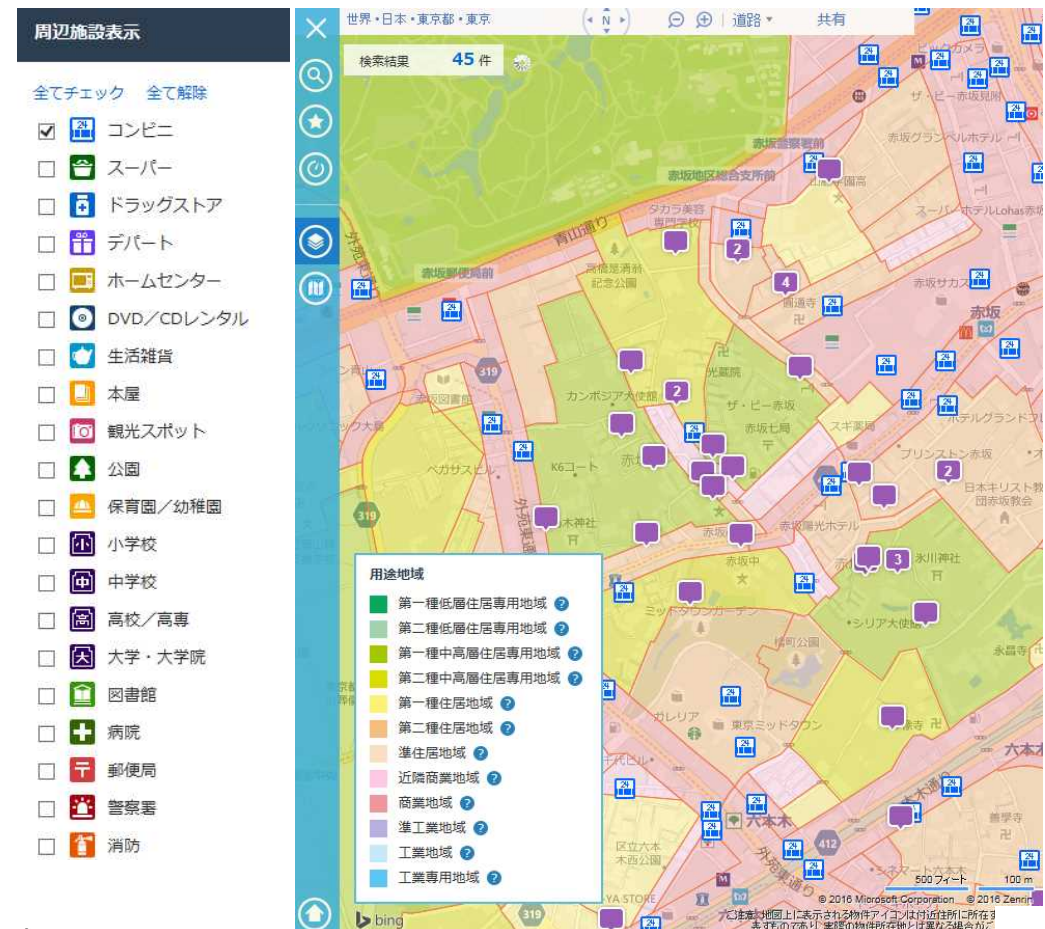
Bing不動産

- Bing不動産は、地図上でSUUMO掲載物件情報が検索・閲覧可能なサービス
- 価格・面積・駅徒歩の条件で物件を絞り込みつつ、周辺の生活利便施設(コンビニ、スーパー、病院等)や、用途地域情報を地図上に重ねて表示することが可能
- 今後、周辺地域の平均賃料相場を表す「賃料ヒートマップ」など、多様な機能を追加予定

商品・サービスに関する情報

公表主体	<ul style="list-style-type: none"> 日本マイクロソフト株式会社 株式会社リクルート住まいカンパニー
公表名称	Bing不動産
対象用途	マンション、一戸建て、賃貸
想定顧客	不動産の買主・借主
提供対象	一般公開
有償/無償	無償(広告を出す宅建業者から登録料を徴収)
データソース	SUUMO掲載情報
加工方法	地図上にプロット
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> 個別物件情報 周辺の生活利便施設情報 地価公示(ポイントデータ) 用途地域(ポリゴンデータ)
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> 地図上で情報が閲覧可能なWebページ(PC、スマートフォン対応)
開始時期	2015年5月

画面表示例



事例2-②. 地図とデータを融合したサービスの提供

データナビ

- データナビは、地図上で物件検索を行い、関連する不動産データが取得可能なサービス
- 売出時のカタログ情報、売出事例データ取得等、会員企業向けに提供している各種の不動産データサービスを地図上から取得可能

商品・サービスに関する情報

公表主体	株式会社東京カンテイ
公表名称	データナビ
対象用途	マンション、土地
想定顧客	宅建業者、運用会社、投資家、金融機関等
提供対象	法人会員向け
有償/無償	有償
データソース	独自収集データ
加工方法	地図上にプロット
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ カタログ情報 ・ 土地・マンション 査定システム ・ 新築マンションプロット地図 ・ マンション売出事例データ ・ マーケット分析機能 ・ 過去住宅地図
提供方式	・ 地図上で情報が閲覧可能なWebページ
開始時期	不明(リニューアル時期は2015年秋)

画面表示例、サービス概要(イメージ)

GoogleMapの新検索画面に変わります。
 ・ 知りたい場所やマンション名を即検索。
 ・ 地図上にアイコンが表示されます。
 ・ このアイコンから各商品が取得出来ます。
 ※サービス地域や契約内容で表示商品は異なります。

マンションアイコンをクリック!
 ・ ストリートビューでマンションを確認。
 ・ カタログや売データが即取得可能。
 ・ マンション査定はクイックスタート。
 ・ 調査マンションの情報が全て取れる。

これまで...
 同じようなマンション名が多くどれか分からない。
 マンション名が英語やカタカナで検索しにくい。
 GoogleMapの新検索画面なら...
 地図上で場所とマンション名を確認可能。

対象地をクリック!
 ・ 住所検索不要で土地直注がスタート
 ・ 周辺のマーケティングに土壌汚染調査もOK!

駅アイコンをクリック!
 ・ 駅を中心とした不動産市況を分析。
 ・ 新築分譲供給状況は地図上で俯瞰。

※「マーケット分析」はマンション及び土地、関連データが分析対象です。
 ※「新築マンションプロット地図」は過去5年間の分譲がサービス対象です。

事例3-①. 不動産投資家向けサービスにおけるデータ利活用 Capree (キャプリー)

- Capreeは、物件の所在地・建物スペック等の条件を入力するだけで、指定された時点のキャップレート参考値を統計的に算出し、レポート出力・提供を行うサービス
- キャップレートの将来予測値(3年間)の算出や、周辺の参考取引事例(J-REIT事例)のレポート出力を行うことも可能

商品・サービスに関する情報

公表主体	Japan REIT株式会社
公表名称	Capree
対象用途	オフィス、共同住宅
想定顧客	不動産所有者、運用会社、投資家、金融機関、不動産鑑定業者等
提供対象	会員向け
有償/無償	有償
データソース	J-REITによる取引事例(開示情報)
加工方法	統計モデルを用いたキャップレート決定構造解析
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> 参考キャップレート (=ネットキャッシュフロー/取引価格) 推定参考価格 参考キャップレート推移(過去値+将来予測値) 参考取引事例(J-REIT事例)
提供方式	レポートの出力
開始時期	2015年2月(前身サービスは2009年頃)

結果表示例



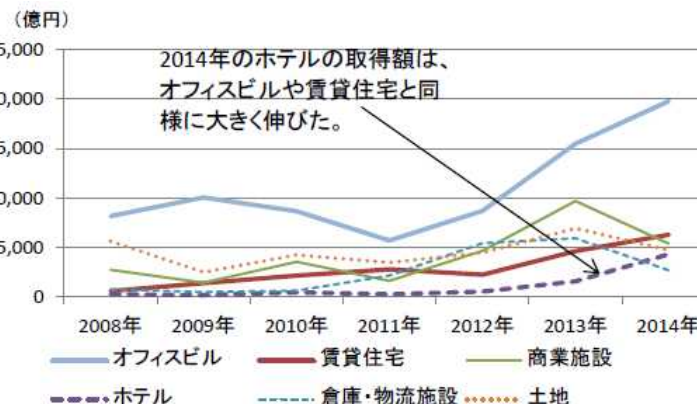
事例3-②. 不動産投資家向けサービスにおけるデータ利活用 ReiTREDA (リートリーダー)

- ReiTREDAは、J-REITデータを用いて、不動産投資分析(定量的分析)を効率的に行えるよう、データベース化・分析支援ツール提供を行うサービス
- 開示情報の原データだけでなく、集計・分析に適した形へ加工・指標化されたデータも収録
- ReiTREDAを用いた分析レポート「ReiTREDAクォーターリーレビュー」も定期公表されている

商品・サービスに関する情報

公表主体	株式会社都市未来総合研究所
公表名称	ReiTREDA
対象用途	オフィス、共同住宅、商業施設、物流施設、ホテル、シニア住宅、底地等(J-REIT保有物件)
想定顧客	投資家、金融機関、調査会社等
提供対象	購入者向け
有償/無償	有償
データソース	J-REIT開示情報
加工方法	集約、集計
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別物件属性データ(約80項目) ・ 決算データ(約20項目) ・ 各種分析指標(投資リターン等 約20項目)
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ Excelデータ(CD-ROMによる提供)
開始時期	不明(※商標登録時期は2007年10月)

画面・結果表示例



事例3-③. 不動産投資家向けサービスにおけるデータ利活用 オフィスマーケットレポート

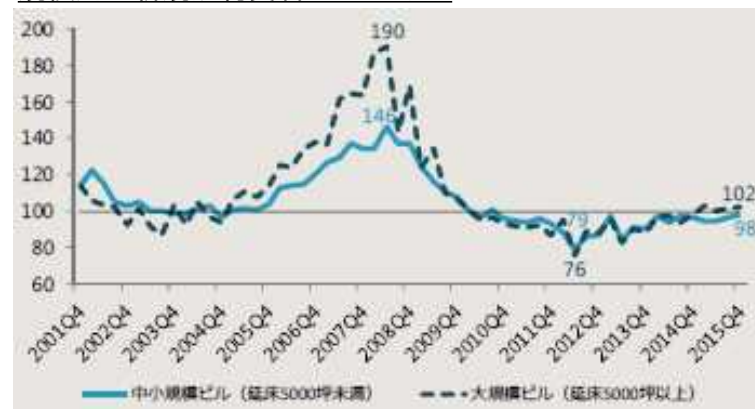
- オフィスマーケットレポートでは、賃貸オフィス市場の動向を読み取る際に有益な指標を複数算出し、レポート及び数値データの公表を行っている
- ザイマックス不動産総合研究所が独自収集したデータや、同グループで受託した管理物件におけるテナント契約データを利活用し、統計的処理を行うことで、他社との差別化を図っている

商品・サービスに関する情報

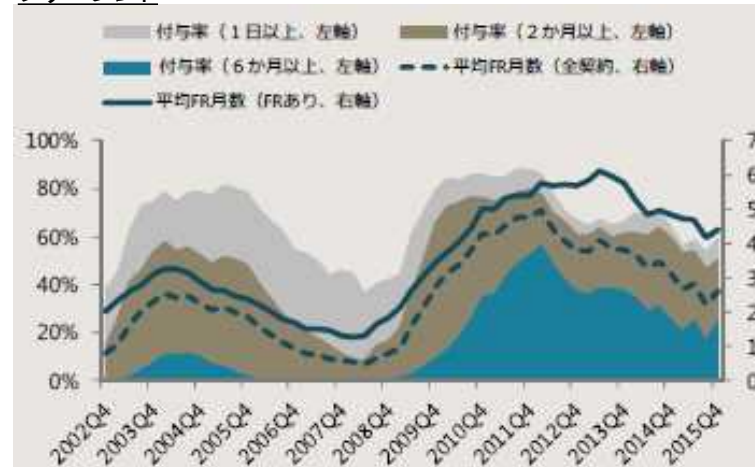
公表主体	株式会社ザイマックス不動産総合研究所
公表名称	オフィスマーケットレポート
対象用途	オフィス
想定顧客	不動産所有者、運用会社、投資家、金融機関等
提供対象	一般公開
有償/無償	無償(宣伝効果が狙い)
データソース	同社が独自収集したデータ及び受託物件におけるテナント契約データ
加工方法	集計、ヘドニックモデルによる指数算出
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> 空室率 新規成約賃料インデックス(規模別) 成約賃料DI(地域別) 支払賃料インデックス フリーレント付与率、平均月数
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> Excelデータ及びPDFファイルをWeb上で公表
開始時期	2015年第3四半期(前身レポートは2014年頃)

結果表示例

規模別の新規成約賃料インデックス



フリーレント

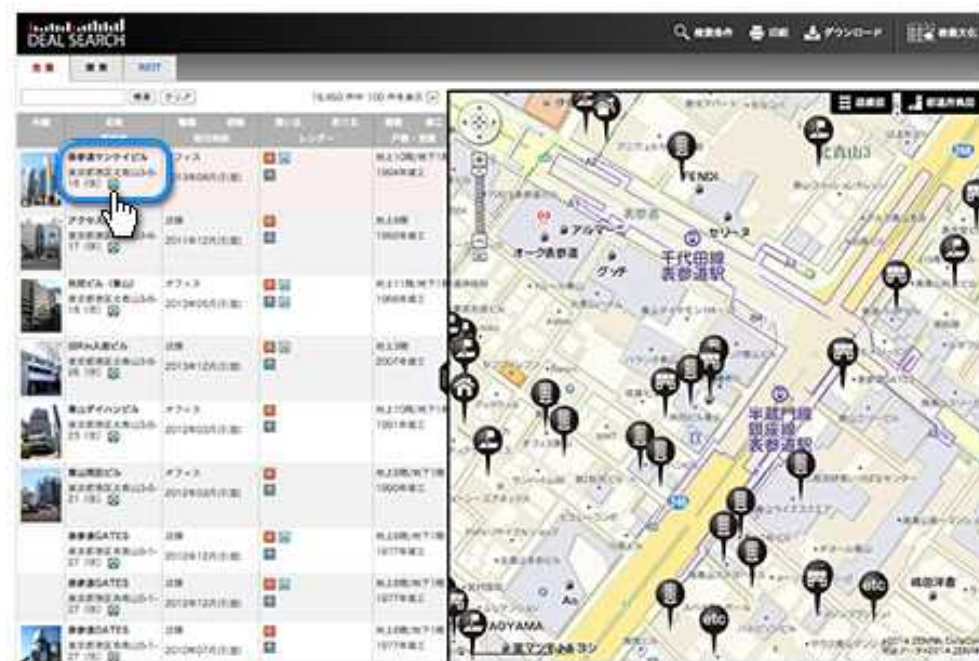


- ディールサーチは、投資用不動産取引を収録したデータベースサービス
- 日経BP社の独自取材に基づく「日経不動産マーケット情報」掲載の不動産取引事例を収録し、地図上での事例検索・閲覧や、事例一覧データのダウンロードが可能

商品・サービスに関する情報

公表主体	株式会社日経BP
公表名称	ディールサーチ
対象用途	オフィス、住宅、店舗、ホテル、物流施設、工場、土地、その他
想定顧客	不動産所有者、運用会社、投資家、金融機関等
提供対象	購読者向け
有償/無償	有償
データソース	独自収集情報
加工方法	リスト化、地図上にプロット
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 個別の取引事例情報(物件名、用途、住所、買い主、売り主、価格、面積、利回り等) ・ 開発プロジェクト情報
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ Webページ(PC、スマートフォン対応) ・ 個別事例をまとめたExcelデータ
開始時期	2011年6月

画面表示例



事例4.その他(データ提供を活用した宅建業者への業務支援)

ATBB (アットビービー: at home Business Base)

- ATBBでは、全国的な不動産情報ネットワークを通じて収集された情報をもとに、個別物件の募集・成約事例や、地域別の相場情報・周辺環境等の不動産調査に必要な各種情報を宅建業者向けに提供
- 現在募集中の物件情報は、不動産会社間やエンドユーザー向けに提供、その他宅建業者向けに分譲当時の取引データや、顧客用資料の作成を高い操作性を誇るインターネットシステムで提供

商品・サービスに関する情報

公表主体	アットホーム株式会社
公表名称	ATBB (at home Business Base)
対象用途	マンション、戸建、事務所、店舗、駐車場、土地等
想定顧客	主に宅建業者
提供対象	会員向け(一部、一般公開)
有償/無償	有償(一部コンテンツは無償)
データソース	「アットホーム全国不動産情報ネットワーク」収集データ
加工方法	リスト化、地図上にプロット
公表項目	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図面データ ・ 個別物件の募集事例及び成約事例(賃貸、売買) ・ 地域別相場情報 ・ エリア情報(人口世帯数、防災情報、施設情報等) ・ マンション賃料インデックス
提供方式	<ul style="list-style-type: none"> ・ Webページ
開始時期	2008年頃

画面表示例

