

不動産 ID を活用した官民データ連携促進モデル事業

アットホーム株式会社 営業本部 ネットワーク推進部門 業務推進部 松村 学
まつむら まなぶ

1. はじめに

不動産情報サービスを提供するアットホーム（以下、当社）では、従来から不動産の流通促進に繋がる情報の発信に取り組んでいる。そのような中で、令和5年度に国土交通省より「不動産 ID を活用したモデル事業」の実施が開始された。本稿では、この不動産 ID における当社の関わりと、ユースケースの実証に向けた取り組みについて紹介する。

2. アットホームについて

当社は1967年の創業以来、不動産情報サービス業の先駆者として、不動産情報メディアと不動産業務ソリューションの分野でさまざまなサービスを提供してきた。代表的なものとしては、不動産事業者に物件情報を一枚の紙にまとめたファクトシート（図面）をお届けし、社内資料や店頭掲示、オーナーへの報告資料等にご利用いただくファクトシート・リスティング・サービス（図面配布サービス）等の不動産会社間情報流通。不動産ポータルサイト「不動産情報サイト アットホーム」に代表される消費者向け不動産情報。そして不動産事業者の業務・業態に特化したIT・DXサービスを提供する不動産業務支援の3つがある。

このように、さまざまな形で不動産情報における流通促進の一端を担ってきた当社は、その知見をもとに不動産 ID という仕組みが不動産流通にどのような影響を与えるのか、「空き家」という観

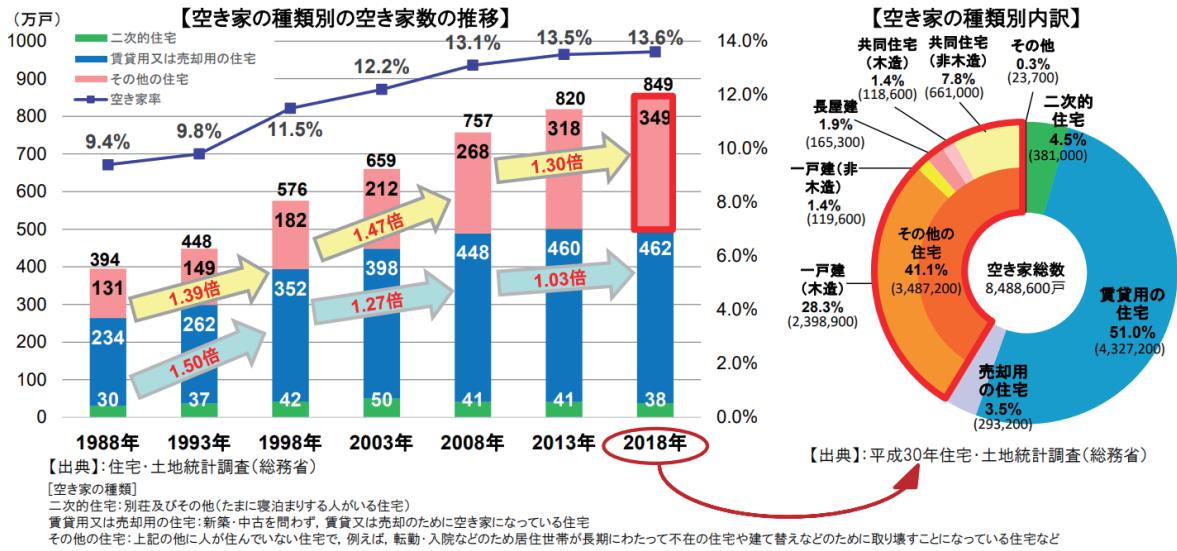
点で検証をおこなった。

3. アットホームの空き家問題との関わり

空き家の増加は国内における慢性的な課題である。平成30年の住宅・土地統計調査によると、全国における空き家率は年々上昇傾向にあり、2018年時点でその数は846万戸（13.6%）まで増加しており、この先も人口減少や都市部への人口集中などにより更なる空き家の増加が見込まれている。

この増え続ける空き家対策の一環として、空き家の流通・利活用を促進することを目的に、自治体ごとに「空き家バンク」制度が制定された。自治体の空き家に対する危機意識によって、空き家バンクの設置は進んだものの、それにより空き家バンクで空き家を探す消費者目線で見たとときに「空き家バンクが分散しており、自治体ごとに確認しなければならない」「空き家情報の表示項目が異なる」といった課題が顕在化した。

そのような中で、国土交通省にてこれらの課題解消と「全国の自治体の空き家情報の集約」と「表示項目の標準化」を目的に、全国の空き家情報を横断的に閲覧できる「全国版空き家・空き地バンク」の構築に取り組み、2社ある運営事業者の内の1社として当社が採択を受け、2017年より「アットホーム 空き家バンク」を運営している。2023年12月時点で750の自治体が利用し、約7,100件の空き家情報が掲載されており、これまでに累計で10,000件の成約報告を受けている。



<アットホーム 空き家バンク>



当社では、この「アットホーム 空き家バンク」に自治体が掲載している空き家情報に対して、不動産IDを活用することで、更なる空き家の流通活性化に寄与することを目的として、ユースケースの実証に取り組むことにした。

空き家情報(空き家バンクの物件)をテーマにする上で、実際に空き家問題の現状課題に沿った検証を行うことで、より検証の具体性が高まるこ

とを狙い、愛媛県今治市に連携を依頼した。今治市とは過去に、国土交通省住宅局による【令和四年度 住宅市場を活用した空き家対策モデル事業】にて共に取り組んだ実績があることも今回連携した要因である。

この令和四年度の取り組みの背景として、全国の自治体を対象にアンケートを行ったところ、自治体が抱える空き家バンク運営における課題に、

人的リソースの不足や、複数媒体への物件登録の手間などによる「物件情報の登録・更新に対する業務負荷」が挙げられていることが分かった。この課題に対し、当社は今治市の保有する空き家バンクとアットホーム 空き家バンクの物件情報のAPIによるデータ連携に着手した。

この取り組みにより、今治市は市の空き家バンクに空き家の物件情報を登録することで自動的にアットホーム 空き家バンクへの情報反映が実現されたことで、自治体が抱える業務負荷が軽減された。このモデルケースを皮切りに、徐々にではあるが現在もいくつかの自治体とAPIを通じたデータ連携による、空き家バンクの物件登録業務におけるDXに繋がっている。

4. 不動産IDの成り立ち

不動産IDは、不動産情報における「住居表示の表記ゆれ」や「同一住所上に複数物件が存在すること」等によって、物件情報の照合やデータ連携が難しいという課題に対し、物件を一意に特定することで情報の紐づけが容易になり、また一意に特定することで不動産関連情報の連携・活用が促進され、不動産IDはDX社会における情報連携の基盤となることが期待されている。

当社はこの不動産IDについて、ルール検討会の立ち上げから携わっている。令和3年9月に発足されたこの検討会は、当社も構成員として参加し、計4回にわたる議論、令和4年3月の中間とりまとめを踏まえて「不動産IDのガイドライン」が公開された。

また、令和5年5月に、不動産IDを情報連携のキーとした官民の多様なデータ連携の促進と、デジタル時代に対応した幅広い成長力強化の基盤形成を目的に「不動産ID官民連携協議会」が設立された。令和5年5月時点で民間企業、自治体等を合わせて251の団体によって構成されており、不動産分野を中心とした幅広い分野から関心が寄せられている。今回の「不動産IDを活用したモデル事業」は、この協議会の会員を中心にユースケースの実証実験がおこなわれた。

5. アットホームの取り組み

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り組みが進められている一方、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ことが課題となっている。

本事業では、今後の不動産情報連携における新たな手法として、不動産IDを情報連携キーにアットホーム 空き家バンクに登録されている空き家情報を対象に、以下の3つの実証実験を行った。

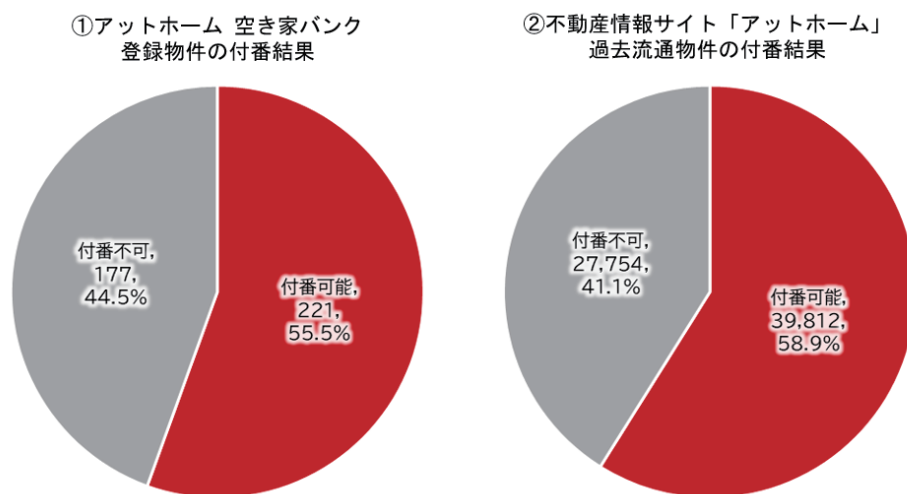
実証内容① | 「空き家情報」等と不動産ID確認システム（試行版）の突合検証

アットホーム 空き家バンクに掲載されている物件の住所に対し、不動産ID確認システム（試行版）を使用して、物件にIDが紐づく割合（付番率）の検証をおこなった。結果として、空き家バンクに掲載されている中で住所情報がある建物398物件に対して、不動産IDを付番できたものは221物件（付番率55.5%）であった。また、当社ポータルサイト「不動産情報サイト アットホーム」で過去に掲載されていた物件に対しても不動産ID付番率の検証をおこなったところ、67,566物件の内、IDを特定できたものは39,812物件（付番率58.9%）という結果となり、全ての物件に付番はされなかった。[表1参照]。

また、不動産ID確認システムの利用において、当初不動産IDは「1つの不動産に1つのID」が紐づき、物件を一意に特定できるようになることを想定していたが、実際に検証を行うと、例えば1つの住所内に複数の建物がある場合には、不動産IDも複数存在しており、当初想定していた「物件を一意に特定」できないケースがあった。

住所情報による不動産IDの付番については、日本の不動産登記の現状も含めて課題があることが分かったが、その中でもIDを付番することができた物件の内、愛媛県今治市の物件を対象に不動産IDを情報連携のキーとした概念実証をおこなった。

＜表 1 | 不動産ID確認システムの付番結果＞



実証内容② | 不動産IDを付番した空き家物件への「内部データ」「外部データ」の突合

冒頭で述べた通り、不動産IDは日本の不動産における共通識別番号となることが期待されて誕生している。そこで、当社では先述の不動産IDが付番できた空き家物件を情報連携のキーとして内部データ・外部データと突合することで、その物件の付帯情報を拡充することができるのではと考えた。なお、ここでいう内部データは「アットホームが保有している広告時の売買価格などの物件情報」、外部データは「自治体が保有している都市計画情報や学校区等の行政情報」を指している。

この検証をおこなうにあたり、アットホーム 空き家バンクを通じて連携している愛媛県今治市の空き家物件を使用した。また、今治市と今治市内の不動産事業者と共に、空き家流通を活性化させるために必要な物件の情報項目に関する意見交換をおこなった。意見交換では、空き家流通の課題として、空き家バンクに掲載した物件に対し、自治体からは空き家の利用希望者から問い合わせ・質問の多い物件に関連する情報（学区、周辺施設

など）、不動産事業者においては査定書の作成や重要事項説明の際に要する情報（用途地域、ハザードなど）における調査の手間が挙げられた。

実証実験によって、今治市の空き家物件に対して、当社が保有している不動産情報（内部データ）と、今治市の空き家バンクに掲載されている物件の付帯情報（外部データ）を突合することで、今治市空き家物件バンクに表示されている全16の情報項目を、32項目（追加16項目）に拡充することができた。この追加した16項目は、意見交換会で挙げた「都市計画」や「地目」、「容積率・建ぺい率」といった物件の概要に関する情報のほか、学校や商業施設などの周辺施設情報も含まれる [表2参照]。

これらの情報には、当社が自治体向けに実施したアンケートの中でも「空き家の利用希望者」「不動産事業者」から問い合わせの多い項目も含まれているため、この不動産IDをキーにして複数の情報を突合することで、空き家流通の活性化と共に、他の自治体の問い合わせに対する業務負荷の軽減に寄与することが期待される [表3参照]。

<表2 | 今治市の空き家情報への内部・外部データ突合結果>

登録項目数 16件	登録項目数 28件	登録項目数 16件 - 32件																																																																																																																																												
<p>「アットホーム 空き家バンク」登録データ</p> <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>〇〇市〇〇区〇〇〇〇</td></tr> <tr><td>路線</td><td>JR〇〇本線 〇〇駅 / 徒歩〇分</td></tr> <tr><td>状況</td><td>空</td></tr> <tr><td>築年</td><td>〇〇年</td></tr> <tr><td>建物構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>〇〇.〇〇㎡</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td>住居系</td></tr> <tr><td>固定資産税</td><td>〇〇〇〇円</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>〇台</td></tr> <tr><td>バス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>エアコン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>キッチン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>トイレ</td><td>なし</td></tr> <tr><td>風呂</td><td>なし</td></tr> <tr><td>床</td><td>なし</td></tr> <tr><td>壁紙</td><td>なし</td></tr> <tr><td>天井</td><td>なし</td></tr> <tr><td>照明</td><td>なし</td></tr> <tr><td>冷暖房</td><td>なし</td></tr> <tr><td>給排水</td><td>なし</td></tr> <tr><td>電気</td><td>なし</td></tr> <tr><td>ガス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>水道</td><td>なし</td></tr> <tr><td>インターネット</td><td>なし</td></tr> <tr><td>その他</td><td>なし</td></tr> </table>	所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇	路線	JR〇〇本線 〇〇駅 / 徒歩〇分	状況	空	築年	〇〇年	建物構造	木造	延床面積	〇〇.〇〇㎡	用途地域	住居系	固定資産税	〇〇〇〇円	駐車場	〇台	バス	なし	エアコン	なし	キッチン	なし	トイレ	なし	風呂	なし	床	なし	壁紙	なし	天井	なし	照明	なし	冷暖房	なし	給排水	なし	電気	なし	ガス	なし	水道	なし	インターネット	なし	その他	なし	<p>当社保有データ(内部/ストックデータ)</p> <table border="1"> <tr><td>物件種別</td><td>売戸建住宅</td></tr> <tr><td>所在地</td><td>〇〇市〇〇区〇〇〇〇</td></tr> <tr><td>建物構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>〇〇〇.〇〇㎡</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td>住居系</td></tr> <tr><td>固定資産税</td><td>〇〇〇〇円</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>〇台</td></tr> <tr><td>バス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>エアコン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>キッチン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>トイレ</td><td>なし</td></tr> <tr><td>風呂</td><td>なし</td></tr> <tr><td>床</td><td>なし</td></tr> <tr><td>壁紙</td><td>なし</td></tr> <tr><td>天井</td><td>なし</td></tr> <tr><td>照明</td><td>なし</td></tr> <tr><td>冷暖房</td><td>なし</td></tr> <tr><td>給排水</td><td>なし</td></tr> <tr><td>電気</td><td>なし</td></tr> <tr><td>ガス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>水道</td><td>なし</td></tr> <tr><td>インターネット</td><td>なし</td></tr> <tr><td>その他</td><td>なし</td></tr> </table>	物件種別	売戸建住宅	所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇	建物構造	木造	延床面積	〇〇〇.〇〇㎡	用途地域	住居系	固定資産税	〇〇〇〇円	駐車場	〇台	バス	なし	エアコン	なし	キッチン	なし	トイレ	なし	風呂	なし	床	なし	壁紙	なし	天井	なし	照明	なし	冷暖房	なし	給排水	なし	電気	なし	ガス	なし	水道	なし	インターネット	なし	その他	なし	<p>自治体運営空き家バンク 登録データ</p> <table border="1"> <tr><td>所在地</td><td>〇〇市〇〇区〇〇〇〇</td></tr> <tr><td>建物構造</td><td>木造</td></tr> <tr><td>延床面積</td><td>〇〇〇.〇〇㎡</td></tr> <tr><td>用途地域</td><td>住居系</td></tr> <tr><td>固定資産税</td><td>〇〇〇〇円</td></tr> <tr><td>駐車場</td><td>〇台</td></tr> <tr><td>バス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>エアコン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>キッチン</td><td>なし</td></tr> <tr><td>トイレ</td><td>なし</td></tr> <tr><td>風呂</td><td>なし</td></tr> <tr><td>床</td><td>なし</td></tr> <tr><td>壁紙</td><td>なし</td></tr> <tr><td>天井</td><td>なし</td></tr> <tr><td>照明</td><td>なし</td></tr> <tr><td>冷暖房</td><td>なし</td></tr> <tr><td>給排水</td><td>なし</td></tr> <tr><td>電気</td><td>なし</td></tr> <tr><td>ガス</td><td>なし</td></tr> <tr><td>水道</td><td>なし</td></tr> <tr><td>インターネット</td><td>なし</td></tr> <tr><td>その他</td><td>なし</td></tr> </table>	所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇	建物構造	木造	延床面積	〇〇〇.〇〇㎡	用途地域	住居系	固定資産税	〇〇〇〇円	駐車場	〇台	バス	なし	エアコン	なし	キッチン	なし	トイレ	なし	風呂	なし	床	なし	壁紙	なし	天井	なし	照明	なし	冷暖房	なし	給排水	なし	電気	なし	ガス	なし	水道	なし	インターネット	なし	その他	なし
所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇																																																																																																																																													
路線	JR〇〇本線 〇〇駅 / 徒歩〇分																																																																																																																																													
状況	空																																																																																																																																													
築年	〇〇年																																																																																																																																													
建物構造	木造																																																																																																																																													
延床面積	〇〇.〇〇㎡																																																																																																																																													
用途地域	住居系																																																																																																																																													
固定資産税	〇〇〇〇円																																																																																																																																													
駐車場	〇台																																																																																																																																													
バス	なし																																																																																																																																													
エアコン	なし																																																																																																																																													
キッチン	なし																																																																																																																																													
トイレ	なし																																																																																																																																													
風呂	なし																																																																																																																																													
床	なし																																																																																																																																													
壁紙	なし																																																																																																																																													
天井	なし																																																																																																																																													
照明	なし																																																																																																																																													
冷暖房	なし																																																																																																																																													
給排水	なし																																																																																																																																													
電気	なし																																																																																																																																													
ガス	なし																																																																																																																																													
水道	なし																																																																																																																																													
インターネット	なし																																																																																																																																													
その他	なし																																																																																																																																													
物件種別	売戸建住宅																																																																																																																																													
所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇																																																																																																																																													
建物構造	木造																																																																																																																																													
延床面積	〇〇〇.〇〇㎡																																																																																																																																													
用途地域	住居系																																																																																																																																													
固定資産税	〇〇〇〇円																																																																																																																																													
駐車場	〇台																																																																																																																																													
バス	なし																																																																																																																																													
エアコン	なし																																																																																																																																													
キッチン	なし																																																																																																																																													
トイレ	なし																																																																																																																																													
風呂	なし																																																																																																																																													
床	なし																																																																																																																																													
壁紙	なし																																																																																																																																													
天井	なし																																																																																																																																													
照明	なし																																																																																																																																													
冷暖房	なし																																																																																																																																													
給排水	なし																																																																																																																																													
電気	なし																																																																																																																																													
ガス	なし																																																																																																																																													
水道	なし																																																																																																																																													
インターネット	なし																																																																																																																																													
その他	なし																																																																																																																																													
所在地	〇〇市〇〇区〇〇〇〇																																																																																																																																													
建物構造	木造																																																																																																																																													
延床面積	〇〇〇.〇〇㎡																																																																																																																																													
用途地域	住居系																																																																																																																																													
固定資産税	〇〇〇〇円																																																																																																																																													
駐車場	〇台																																																																																																																																													
バス	なし																																																																																																																																													
エアコン	なし																																																																																																																																													
キッチン	なし																																																																																																																																													
トイレ	なし																																																																																																																																													
風呂	なし																																																																																																																																													
床	なし																																																																																																																																													
壁紙	なし																																																																																																																																													
天井	なし																																																																																																																																													
照明	なし																																																																																																																																													
冷暖房	なし																																																																																																																																													
給排水	なし																																																																																																																																													
電気	なし																																																																																																																																													
ガス	なし																																																																																																																																													
水道	なし																																																																																																																																													
インターネット	なし																																																																																																																																													
その他	なし																																																																																																																																													
<p>物件公開画面にある項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地 路線 状況 築年 建物構造 延床面積 用途地域 固定資産税 駐車場 バス エアコン キッチン トイレ 風呂 床 壁紙 天井 照明 冷暖房 給排水 電気 ガス 水道 インターネット その他 	<p>物件公開画面にある項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 物件種別 所在地 建物構造 延床面積 用途地域 固定資産税 駐車場 バス エアコン キッチン トイレ 風呂 床 壁紙 天井 照明 冷暖房 給排水 電気 ガス 水道 インターネット その他 	<p>物件公開画面にある項目</p> <ul style="list-style-type: none"> 所在地 建物構造 延床面積 用途地域 固定資産税 駐車場 バス エアコン キッチン トイレ 風呂 床 壁紙 天井 照明 冷暖房 給排水 電気 ガス 水道 インターネット その他 																																																																																																																																												

都市計画情報や周辺環境など約16項目が拡充

拡充された情報は、当社が自治体向けに実施したアンケートの中でも問合せが多い項目として挙げられている

<表3 | 自治体への問い合わせが多い「物件に関する情報」>

空き家利用希望者から	不動産事業者から
<ul style="list-style-type: none"> ・ 価格 (15件) ・ 周辺環境、立地 (11件) ・ 補修の要否 (8件) ・ 学区情報 (7件) ・ ハザード情報 (7件) ・ 物件情報、設備 (7件) ・ 農地付きかどうか (7件) ・ 築年数 (4件) ・ 駐車場の有無 (3件) ・ 用途地域 (2件) 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 所有権の情報 (11件) ・ 用途地域 (9件) ・ ハザード情報 (5件) ・ 残置物の有無 (2件) ・ 補助金制度の有無 (3件) ・ 補修の要否、物件の状態 (3件) ・ 所有者の希望価格 (2件) 等

※令和5年度「空き家・空き地」利活用等に関するアンケート

実証内容③ | 不動産IDを連携するための具体的な手法の検討

実証内容②で行ったデータの突合を自治体にご提供する方法として、アットホーム 空き家バンクのコントロールパネル内に、不動産IDの登録項目を追加したうえCSV出力機能を実装した[表4参照]。

<表4 | CSV出力イメージ>

物件種別	店舗名	不動産ID	現況	価格	間取	築年月	物件名	所在地	建物構造
売戸建	〇〇市〇〇課	123456789123-0000	空	3500000	6DK	1978年1月	〇〇市 売家	愛媛県今治市▲▲	木造

このCSV ファイルを自治体が出力することで、将来的には自治体内でも不動産 ID を情報連携キーとして情報の一元化がされていくことが期待される。例えば、水道やガス等といったインフラの使用状況を空き家と思われる不動産に紐づけることで、空き家候補の早期把握といった空き家の掘り起こしに活用される可能性も有している。

6. おわりに

今回の実証実験を通して、実証内容①にもあるように、不動産 ID 確認システム（試行版）の課題として精度の問題があることが分かった。実際に当社が保有する物件データからでも、これを実現できたのは 55.5%～58.9%ほどに留まった。一方で、不動産 ID を一意に特定できた場合においては、空き家情報に対して不動産ポータルを運営する当社が保有する内部データと、自治体が保有するオープンデータ等の外部データを突合し、不動産 ID に期待される役割の一つである「不動産関連情報の連携・活用」について、実現の可能性を見出すことができた。

また、アットホーム 空き家バンクのコントロールパネルから不動産 ID が紐づいた空き家物件データを CSV 出力する機能の実装も行った。この出力した空き家物件データを、不動産 ID をキーとして自治体が保有している行政情報と突合し、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ることで、空き家利用希望者からの自治体への問い合わせ・相談対応や、不動産事業者が対応する査定書の作成や重要事項説明などに関する調査等の業務負荷軽減に繋がることで、空き家に関する不動産取引業務の DX に向けた進展が期待される場所である。

これからも当社は、アットホーム空き家バンクの運営を通して自治体が不動産 ID を活用する環境を整備することで、空き家問題の解決に寄与していきたいと考えている。