

第19回 HIRAI Pitch

不動産業界のデジタル化

株式会社 LIFULL
一般社団法人新経済連盟

代表取締役社長
理事

井上 高志

株式会社 LIFULL

連結売上高

34,564百万円

EBITDA

5,382百万円

時価総額

95,625百万円

従業員数

1,274名

グループ会社数

15

サービス展開国

57

代表取締役社長

井上 高志

1968年、横浜生まれ。

青山学院大学卒業後、リクルートコスモス入社。

リクルートを経て、26歳で独立し、

1997年に株式会社ネクスト(現LIFULL)設立。

2010年に東証一部上場。

(一社) 「新経済連盟」 理事

(一財) 「NEXT WISDOM FOUNDATION」 代表理事

(一社) 「21世紀学び研究所」 理事

(一社) 「Living Anywhere」 理事

時価総額は2018年12月13日現在
それ以外は2018年9月末現在

経営理念

常に革進することで、より多くの人々が心からの
「安心」と「喜び」を得られる社会の仕組みを創る

世界中のあらゆる「LIFE」を、安心と喜びで「FULL」にしたいという思いから、LIFULLは「世界一のライフデータベース & ソリューション・カンパニー」を目指しています。

私たちLIFULLは、世界中のあらゆる地域や人々と向き合いながら、ライフデータや先進技術を活用することで最適なソリューションを生み出し続け、未来につなげていきます。

本日お話ししたいこと

POINT 官民共同連携し、デジタルファーストの世界を実現させたい

- ①個人・法人・行政のデータ基盤整備
↳マイナンバー制度等の徹底活用とデータ基盤整備、API開放
- ②スーパーシティ構想
↳実証実験で「××tech」推進（特区、サンドボックス等活用）
- ③政府による率先したスマート化と行政コストの削減
- ④不動産業界のデジタル化

①個人・法人・行政のデータ基盤整備

出典)エストニア政府のe-エストニア関係資料より、制度の歴史部分を抜粋等

POINT エストニアの事例：元CIO TAAVI KOTKA氏を政府のデジタル化アドバイザーとしてはどうか？

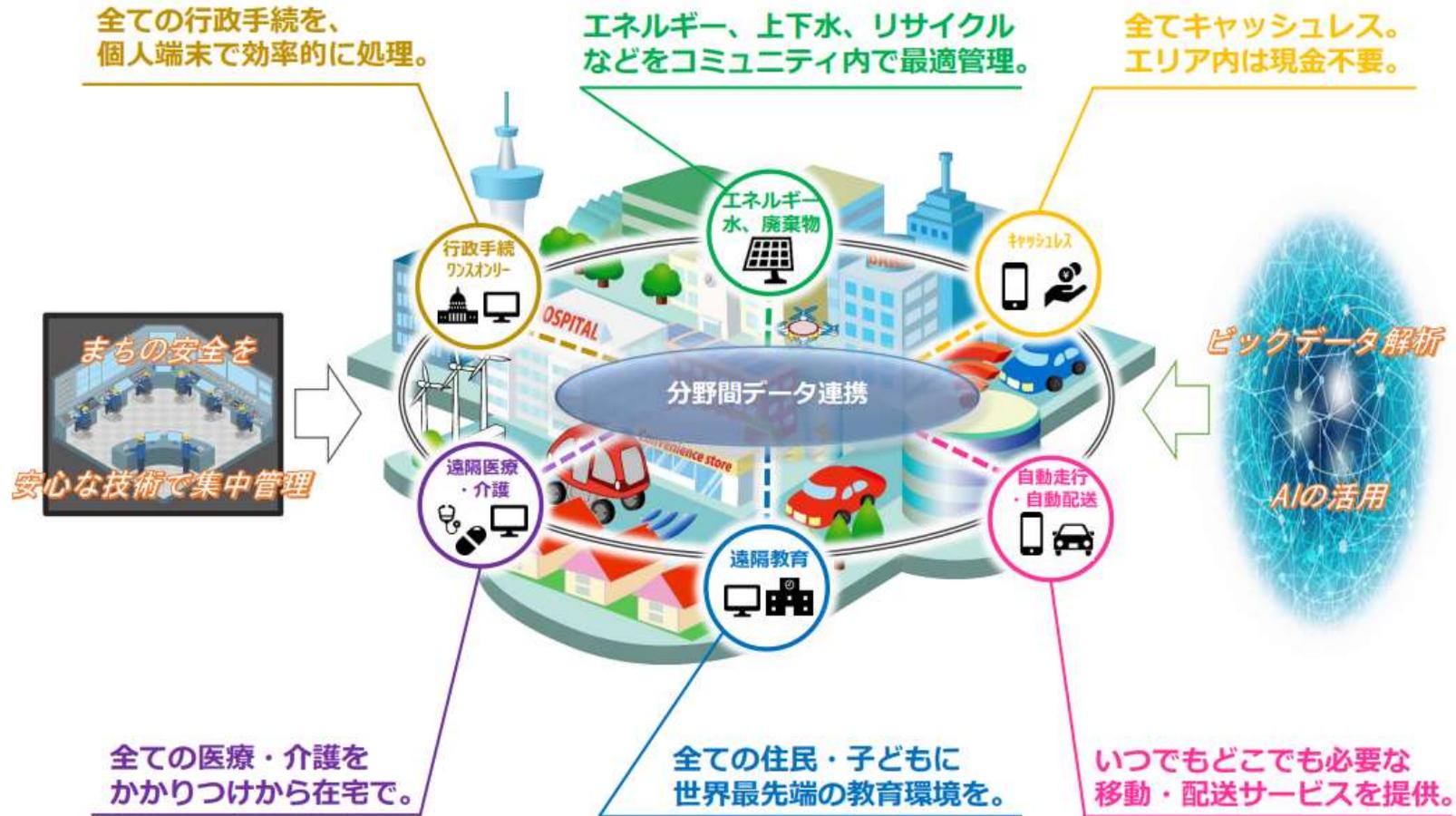
「国民ID制度」と「X-Road」と呼ばれる情報連携基盤で組成



②スーパーシティ

出典：内閣府「スーパーシティ」構想の実現に向けた有識者懇談会 配布資料(2018年11月)

POINT 実装技術（イメージ）



③政府による率先したスマート化と行政コストの削減

出典：新経済連盟 Japan Ahead2(2018年4月)

- 政府への支払いを原則キャッシュレス化(地方税の電子納税100%、交通反則金の電子納付、国庫金事務の電子化推進など)
- 登記、戸籍等へのブロックチェーンの活用
- 行政サービスをAPI開放し、民間サービスと連動させる
- 政府調達の一割をスタートアップに割り当てなど政府調達の改善
- クラウド活用等による行政コスト削減の徹底
- データ分析による客観的根拠に基づく行政推進(PIO-NET情報のAI分析など)

④不動産業界のデジタル化

POINT 不動産tech(Re-tech)推進

不動産革命（不動産テック）

- ①不動産登記とブロックチェーンとスマートコントラクト
 - 書面・対面原則の撤廃
 - 電子署名

- ②不動産情報バンクの構築と不動産版マイナンバー制度の確立

④不動産業界のデジタル化

POINT

②不動産情報バンクの構築と不動産版マイナンバー制度の確立

現状の「不動産総合データベース」を進化させ、
より総合的な情報データベースである
『不動産情報バンク(仮称)』の構築を提案する

■制度設計のポイント

- ・『不動産版マイナンバー』の整備
- ・官によるオープンデータ政策の推進によるバンク搭載情報の充実化
- ・登記簿における成約取引情報の記載の必須化
- ・インスペクション実施の有無と実施している場合の内容を搭載する
- ・公的不動産 (PRE) の情報を充実させる
- ・水道メーターの情報から空き家情報や所有者不明土地の特定

■制度設計の留意事項

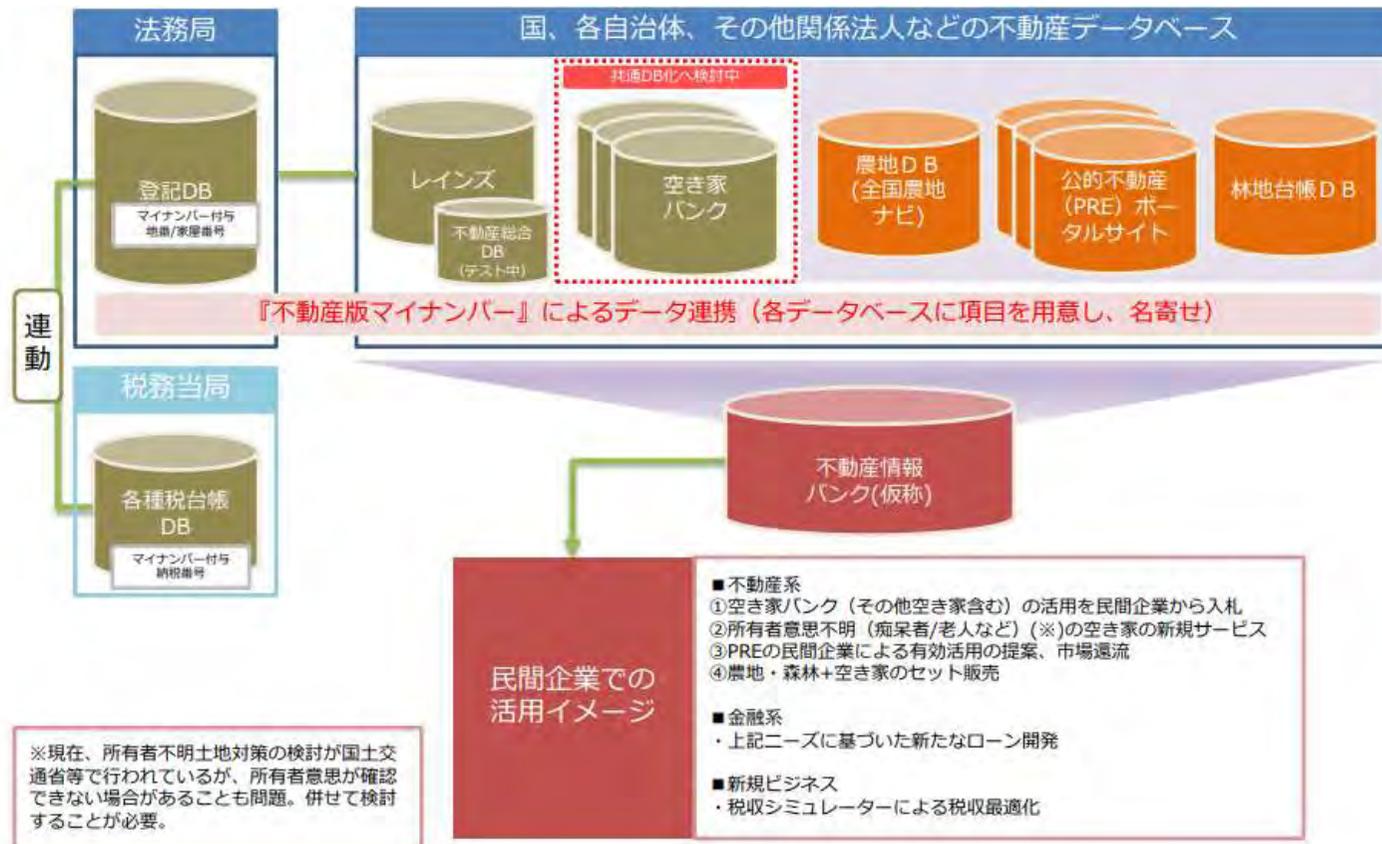
- ・不動産関連の総合的な情報化を進めるための組織体制の強化を図るべき
- ・上記の整備に当たっては、新技術の積極活用を検討すべき
(登記簿等におけるブロックチェーンの活用、AIの有効活用など)
- ・公的不動産 (PRE) の利用促進のための措置を同時に実施
(国・地方公共団体の低未利用な公的不動産の情報集約公開の拡充、低未利用公的不動産の民間活用手続きを進めるための全体的な方針・KPI決定と政府横断的なワンストップ体制・司令塔機能の構築、民間提案型の仕組みの構築、資産活用に関する代理人制度の導入等)

④不動産業界のデジタル化

出典：新経済連盟 不動産市場拡大プロジェクトからの提言
不動産・新産業革命（2017年2月13日）

POINT 不動産情報バンクのイメージ

共通IDとしての『不動産版マイナンバー』を用意し、それをキーに、中央政府機関、地方公共団体、その他関係法人の不動産関連データベースを連携する。地理空間情報とも連携。

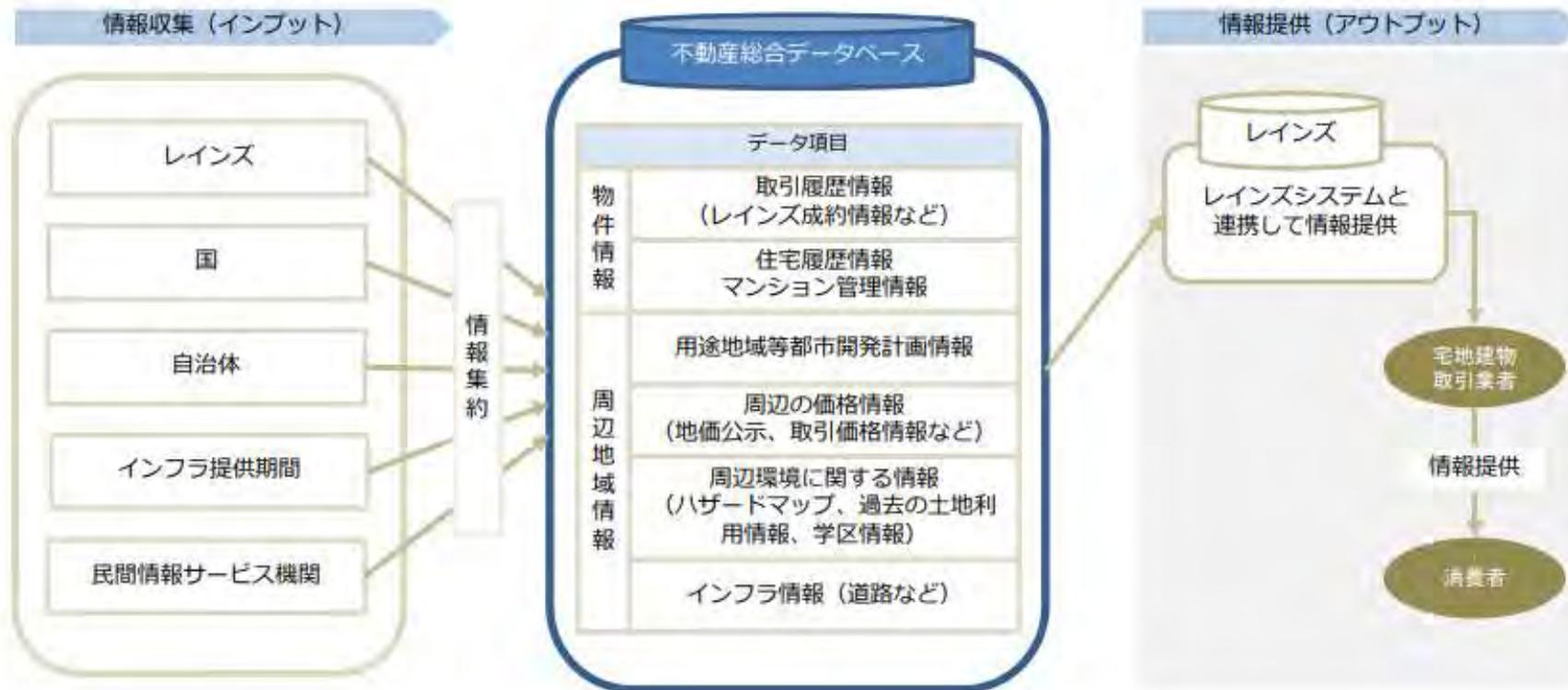


④不動産業界のデジタル化

出典：国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報などをもとに、新経済連盟が作成

POINT 不動産情報バンクの仕組み

不動産総合データベースは、各所に分散している不動産取引に必要な情報（過去の取引履歴、周辺環境に関する情報等）を集約し、一覧性をもって提供するシステム。平成28年度以降本格運用に向け更に検討を進める予定



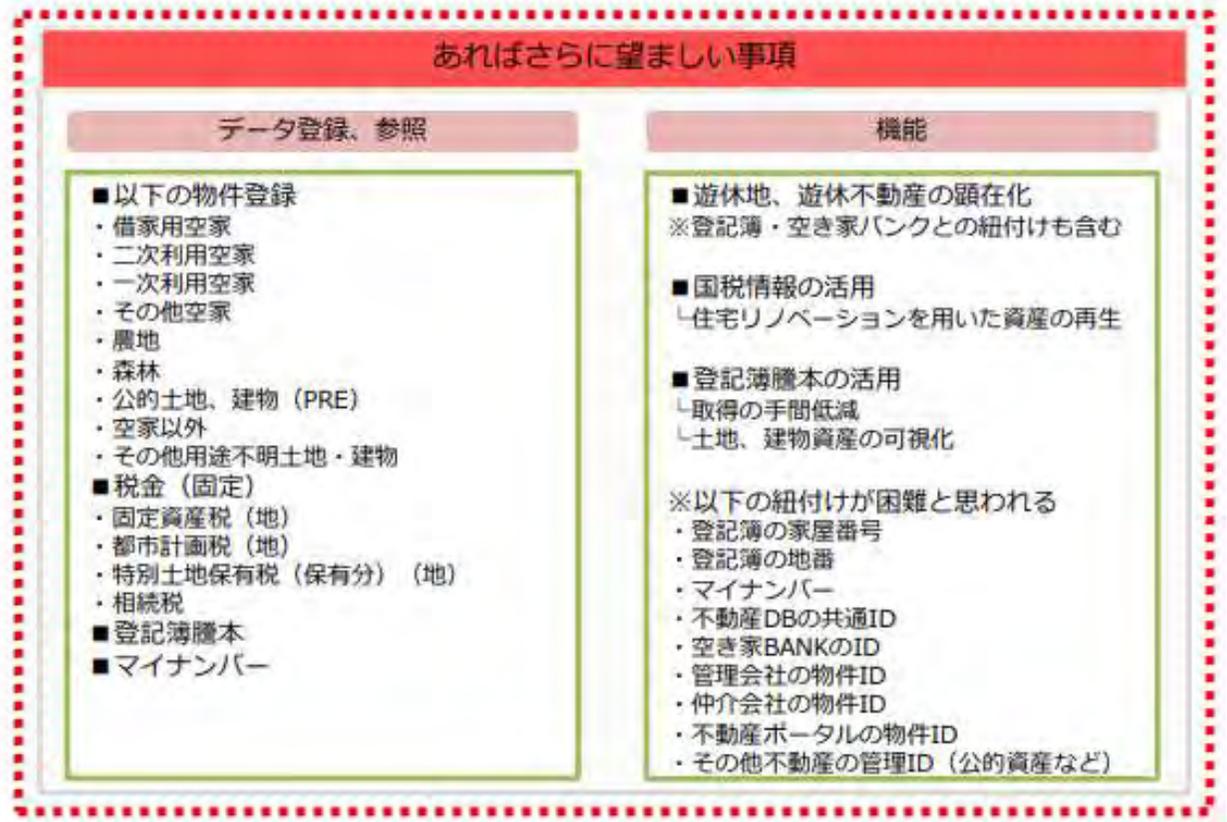
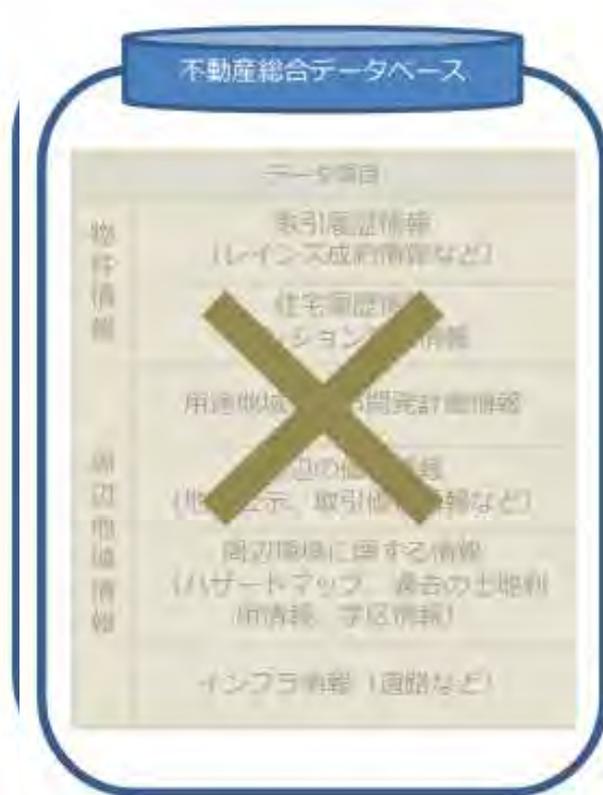
④不動産業界のデジタル化

出典：国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報などをもとに、新経済連盟が作成

POINT 不動産総合データベースにはないと思われるもの

不動産総合データベースは、レインズの売買を元に行っているため、対象外の物件登録がない。

そのため、不動産売買の領域を出ずに不動産総合データベースとしては機能しない



④不動産業界のデジタル化

出典：国土交通省HPでの「不動産総合データベース」の情報などをもとに、新経済連盟が作成

POINT 不動産総合データベースのデータ項目詳細

■不動産総合データベース

- 過去の成約情報
- 法令制限情報
- 周辺の物件取引情報
 - 種類※宅地(土地と建物 ※戸建て/マンション/土地)
- 成約物件散布図

物件情報

- 図面
- 物件種目
- 物件番号
- 取引形態
- 価格(募集)
- 土地面積
- 建物面積
- 所在地(都道府県市区町村町目)
- 沿線駅
- 徒歩数
- 間取り
- 用途地域
- 接道状況
- 接道1
- 築年月
- 商号
- 代表電話番号

地域情報(売買物件、成約物件)

- 都市計画による制限
 - 用途地域等
 - 第1種低層住居専用地域
 - 第2種低層住居専用地域
 - 第1種中高層住居専用地域
 - 第2種中高層住居専用地域
 - 第1種住居地域
 - 第2種住居地域
 - 準住居地域
 - 近隣商業地域
 - 商業地域(第7種高度地区)
 - 商業地域(第6種高度地区)
 - 商業地域(最低限1種高度地区)
 - ...
 - 防火、準防火地域
 - 都市施設、市街地開発事業
 - 地区計画その他地域地区

- 建築、造成等に関する制限
- 地域まちづくりの計画等
- 都市計画基本図
- 路線価
- 道路
- 防災関連
- 上下水道関連
- 指定地域
- 施設
- 地価公示、地価調査
- 写真
- 短写真
- 明治前期の低湿地
- 土地条件図

マップピン(ピンポイント情報)

- 区域区分 ※市街地区域など
- 用途地域 ※第1種低層住居専用地域など
- 建ぺい率 ※50%など
- 容積率 ※80%など
- 外壁後退距離 ※前面道路から1mなど
- 敷地面積最低限度※125平方メートル
- 外壁後退距離

物件ピン(売買物件)

- 過去の成約情報:レインズから作成
 - 成約年月日
 - 分類(物件種目/成約図面)
 - 成約価格
 - 成約価格消費税
 - 募集価格
 - 面積
 - ...

周辺施設と距離

- ※国土交通省国土製作用局「国土数値情報」をもとに土地・建設産業局不動産業課が作成、医療機関
- 消防署
- 警察署
- 郵便局
- 市町村役場等
- 国・都道府県の施設
- 文化施設
- 都市公園
- 燃料給油所

住宅履歴情報

- 建築計画概要
 - 共通ID
 - 設計者(法人名)
 - 施工者(法人名)
 - 建築年月
 - 道路種別
 - 敷地面積1
 - 用途地域 ※第1種住居地域
 - 敷地面積 ※172.77
 - 容積率 ※200
 - 建ぺい率 ※60
 - ...
- 設計図書
- 性能評価・検査
- 維持・保全履歴
- 住宅付帯設備
- 長期使用の保守履歴

ガス本管理状況

- 町内会情報
- 不動産取引情報ダウンロードサイト
- 国土数値情報ダウンロードサイト

■無い項目

- マイナンバー
- 登記簿取得、通称
- 地番
- 家屋番号
- 不動産種別
 - 借家貸家
 - 二次利用貸家
 - 一次利用貸家
 - その他貸家
 - 借地
 - 借家
 - 共同土地(建物)等
 - 他家存続
 - その他用途不明土地・建物
- 森林農地項目
- 所有者の意見

●税金登録

- 取得したとき
 - 印税率(国)
 - 登録免許税(国)
 - 消費税(国)・地方消費税(県)
 - 不動産取得税(地)
 - 特別土地保有税(取得分)等
 - 相続税(国)
 - 贈与税(国)
- 持っているとき
 - 固定資産税(地)
 - 都市計画税(地)
 - 特別土地保有税(保有分)等
- 貸したとき
 - 所得税・寄附特別所得税(国)
 - 法人税・地方法人税
 - 法人事業税(地)
 - 法人事務所(地)、地方法人事務所(国)
 - 伝票税(地)
 - 消費税(国)・地方消費税(地)
- 売ったとき
 - 所得税・寄附特別所得税(国)
 - 法人税・地方法人税
 - 法人事業税(地)、地方法人事務所(国)
 - 伝票税(地)
 - 相続税(国)
- 控えているとき
 - 事業税(国)

不動産業界のデジタル化

出典：新経済連盟 不動産市場拡大プロジェクトからの提言
不動産・新産業革命（2017年2月13日）

POINT

社会・経済的インパクト

不動産業界のデジタル化により、以下の経済効果を実現する。

また、不動産の有効活用は、都市のイノベーション、中心市街地活性化等を通じて、都市問題などの社会的課題を解決する

経済効果		参考値
不動産の価値保全・引き上げ	地価の下落の引き止め	—
	住宅投資額累計と住宅資産額の差分、つまり「失われた建物価値」の解消	約500兆円の解消
不動産市場の拡大	不動産利活用促進を通じたGDPへの寄与	30兆円拡大
	既存住宅流通・リフォーム市場の活性化	政府の成長戦略の目標である「2025年までに20兆円」を実現
	不動産投資市場の拡大	国土交通省の政策目標である「2020年までに30兆円」を実現
	住宅市場と金融市場の融合・ビッグデータ解析による新市場拡大（リノベーション市場におけるクラウドファンディング、新しい金融ローン等）、リアルテック系ビジネスの促進、不動産再生に関する新たな民間ビジネス（建物・地盤・土壌の検査、認証、保険等）の創出など	①国内フィンテック系ベンチャー企業の市場規模600億円台（2020年度）の実現への寄与 ②フィンテック企業の資金調達額（未上場ベンチャー株式による調達額の集計値）1000億円（2020年）の実現への寄与 ③ホームシェアの市場規模10兆円台の実現への寄与
新産業の創出	遊休資産の利用転換拡大による新産業育成（民泊、子育て支援施設、観光施設、高齢者向け福祉施設など）	