

THE JOURNAL OF THE LAND INSTITUTE

土地総合研究

■特集「土地・空間マネジメントのためのデジタルインフラの整備の進め方」

- | | |
|--|----------------|
| ◎巻頭言：デジタル空間マネジメント政策への期待 | 赤井 厚雄 |
| ◎土地・空間マネジメントのためのデジタルインフラの整備の進め方（論点整理）
—日本経済社会における生産性向上と国民生活改善を支えるための視点— | 赤井 厚雄
内田 要 |
| ◎不動産データ・サンドボックス制度の可能性 | 谷山 智彦 |
| ◎土地・空間DXとデータ利活用の好循環へ
—DXにより生成されるオルタナティブデータ— | 佐久間 誠 |
| ◎デジタル時代の不動産管理：日本の高品質不動産管理技術とAIの融合が
もたらすイノベーション | 井上 惇 |
| ◎国交省のオープンデータを活用した「都市計画レポートβ版」で不動産調査を
効率化 | 大武 義隆 |
| ◎DRM-PF：道路DXを下支えするプラットフォーム | 鎌田 高造 |
| ◎不動産登記ビッグデータの活用による市場動向分析と社会問題解決 | 木村 幹夫 |
| ◎住所管理体系としての郵便番号 | 五味 儀裕 |
| ◎レジリエントな社会の実現に向けた公的GISデータへの期待 | 佐藤 一郎
佐藤 遼次 |
| ◎デジタル空間インフラに対するNTTインフラネットの取り組み | 千葉 繁 |
| ◎商業用不動産デジタルインフラの構築に向けた技術と取り組み | 平井 瑛 |
| ◎「土地・空間マネジメントのためのデジタルインフラの整備の進め方
（論点整理）」をまとめるにあたって関係者と議論した点についての補足資料 | 佐々木 晶二 |

■講演録

- | | |
|---------------------------|--------|
| ◎まちづくりGXに向けた都市緑地法に関する政策動向 | 鈴木 章一郎 |
|---------------------------|--------|

第32巻第3号2024年 夏

一般財団法人 土地総合研究所

THE LAND INSTITUTE OF JAPAN

不動産登記ビッグデータの活用による市場動向分析と社会問題解決

株式会社トーラス 代表取締役 木村 幹夫
きむら みきお

1. 重要な公的記録システムからビッグデータへ

不動産登記簿は、日本の不動産に関する重要な公的記録システムである。本来、不動産登記簿は不動産の所在地、面積、所有者情報など、基本的な権利関係を記録したもので、取引には不可欠なものである。ここ数年、大きな話題となった他人の土地を売り飛ばす詐欺、いわゆる地味詐欺などに代表される不動産のトラブル抑止に水面下で貢献している。

しかし、不動産登記を大量に集めれば、そこには違った性質が見えてくる。数万単位の登記記録を単なる不動産情報の羅列として見るのではなく、横断的に分析し、データ化することで不動産所有の動向や個人・企業の資産状況を把握する貴重な資料となるのだ。これを私は「登記簿ビッグデータ」として活用している。マーケティングやセールスなどのビジネス用途だけでなく、専門機関による調査・研究や公的機関による政策立案、調査報道の端緒としての活用など、多岐にわたる使い方があり、多様な組織から相談が寄せられている。

登記簿ビッグデータの特徴として、下記のようなものがあげられる。①網羅性：日本全国の不動産情報を包括的に記録している。②正確性：法的に認められた公的記録として信頼性が高い。③透明性：一般に公開され、利用に際して法的なリスクが少ない。④多面的価値性：不動産ビジネス、行政サービス、金融分野など幅広い活用が可能。

我が国においては、一般に公開されている情報の中で、こうした特徴を持ったデータは少なく、貴重な資源と言えよう。

2. 乙区欄データから金融機関の融資傾向を分析

不動産登記簿は、主に甲区と乙区の2つの部分から構成されている。甲区は、不動産の表示（所在地、面積など）と所有権に関する情報を記録する部分である。

一方、乙区は所有権以外の権利に関する情報を記載する部分だ。具体的には以下のような権利が記録される。

1. 抵当権
2. 賃借権
3. 地役権
4. 根抵当権
5. 先取特権

これらの権利は、不動産に対する様々な利害関係を示しており、特に金融取引や不動産取引において重要な役割を果たす。例えば、抵当権は住宅ローンなどの債務の担保として設定され、債権者（ほとんどの場合は金融機関にあたる）の権利を保護する。

乙区の情報を見ることで、その不動産にどのような権利が設定されているか、つまり誰がどのような利害関係を持っているかを知ることができる。これは不動産取引の安全性を確保し、取引の透明

性を高める上で非常に重要な役割を果たしている。

そして、不動産登記簿の乙区データを横断的に分析することで、不動産市場や金融機関の動向に関する貴重な洞察が得られるのである。乙区にある、抵当権や賃借権など、所有権以外の権利など、これらのデータを集約することで、様々な視点から市場を分析できる。

ここ数年、我々のもとへ寄せられる相談のなかでも最も多いのが、この乙区のデータを使ったマーケティングである。

例えば、乙区のデータを使えば、特定の金融機関が地域ごとにどの程度の融資を行っているかを把握することが簡単に可能になる。例えば、特定の金融機関が特定のエリアで融資実績を伸ばしている場合、そうした情報を元にして、他行も巻き返しをはかるために参入を検討することができる。従来ならば、足を使った丁寧な聞き取りや不動産ごとに登記記録を取得しての分析が必要だったが、登記簿ビッグデータなら数秒で網羅的に情報を把握することができるのである。

こういったわかりやすい使い方以外にも、様々な活用方法がある。例えば、あるエリアで急激に融資が増加している場合、大規模な再開発プロジェクトの存在を示唆している可能性がある。このような情報は、不動産投資家や開発業者にとって、市場動向を予測し戦略を立てる上で非常に有用な情報になる。

また、不動産オーナーに焦点を当てた分析も興味深い洞察をもたらす。特定のオーナーがどの金融機関と頻繁に取引しているかを調べることで、オーナーと金融機関の関係性や、オーナーの資金調達戦略を理解できる。これは、不動産市場における大規模地権者の影響力や、金融機関の顧客戦略を把握する上で重要な情報となっている。

さらに、融資の動向分析を通じて、金融機関の融資ポリシーも見えてくる。例えば、ある銀行が商業施設やオフィスビルに対して積極的に融資を行っている。その一方で別の銀行が住宅ローンに注力しているといった傾向が明らかになるかもしれない。こうした情報は、金融機関の市場戦略を

理解する上で非常に有益だ。「あのエリアで住宅を販売するなら、あの銀行に融資を依頼する」といった判断がすぐにできる。

このように、乙区データの集約・分析は、不動産市場の動向、金融機関の戦略、大規模プロジェクトの存在など、多岐にわたる情報を得ることができる。これらの洞察は、不動産業界や金融業界の関係者にとって、戦略立案や意思決定の重要な基礎となる。さらに、都市計画や経済政策の立案者にとっても、地域の不動産動向を把握する上で貴重な情報源となっている。

3. 空き家問題の解消にも使える所有権移転

不動産登記にある所有権移転の記録も、不動産市場の実情を知るための貴重な情報になる。市場の活性度や特定地域の需給バランスを把握する有効な手段となる。

例えば、あるエリアで売買による所有権移転件数が急増した場合、そこには何らかの市場の動きがあると考えられる。実際、再開発が計画されるエリアでは、計画公表の数年前から特定のデベロッパーによる土地の取得が増加する傾向がある。将来の大規模開発を事前に知ることは不動産市場で有利に立ち回るのに有効だ。

所有権移転売買のデータは、市場の需要傾向を分析する上でも有用だ。例えば、特定の不動産タイプや価格帯の物件が頻繁に取引されている場合、そこにはその地域特有の需要があると考えられる。デベロッパーや投資家は、このような情報を基に、市場のニーズに合わせた戦略を立てることができる。

さらに、個々の不動産の取引履歴を追跡することで、その物件の価値評価や将来の価格変動を予測することも可能だ。例えば、短期間で何度も所有者が変わっている物件には、何らかの問題がある可能性がある。逆に、長期間同じ所有者が保有し続けている物件は、安定した資産価値を持つ可能性が高い。不動産投資をする上で非常に重要な判断材料になることは言うまでもない。

所有権移転売買の情報は、不動産市場の価格動

向を理解する上でも重要な指標となる。特定のエリアや期間における平均取引価格の変動を分析すれば、市場のトレンドや投資リターンの可能性を評価できる。例えば、ある地域で取引価格が継続的に上昇しているならば、その地域は今後も発展が期待できるエリアだと言えるだろう。

このように、売買による所有権移転の情報は、不動産市場の様々な側面を映し出す鏡のような役割を果たしている。単なる取引記録としてではなく、市場のダイナミクスを読み解くための貴重なデータソースとして利用されているのである。

相続も不動産の所有権移転に関する重要な動きである。それらが記録された相続登記とは、故人から相続人へと不動産の所有権が移る際に行われる手続きである。具体的には、登記簿の権利部甲区に新しい所有者の氏名や住所、登記の目的、取得年月日、そして取得原因が明記される。例えば、「令和6年4月1日相続」という記載があれば、その日に前所有者が死亡し、現所有者への相続が発生したことが分かる。

この相続登記の情報は、不動産市場の将来動向を予測する上で貴重な指標となる。なぜなら、相続人（相続を受けた側）が不動産を手放す可能性が少なくないからだ。地方の一軒家を相続したものの、都会に住む相続人がその家に住む予定がない場合や、高額な相続税に直面し、支払いのために不動産を売却せざるを得ないケースも珍しくない。実際、ある調査によると、相続した不動産の約30%が5年以内に売却されるという統計もある。

現在、我が国では空き家が深刻な社会問題となっている。相続したものの住む予定のない家が放置されたまま、地域の景観を損ねるだけでなく、放火や倒壊など重大な危険に繋がることも少なくない。

一般に、空き家は放置される期間が長くなればなるほど荒廃が進む。誰も住んでいない家屋は、居住中の家に比べて数倍のスピードで傷みが進行すると言われる。

そのため、早期に空き家になりそうな不動産を特定し、売却やその他の活用を促していくことは

大きな社会的意義がある。実際に、地方自治体からも、この問題に関する相談を受けることがある。

こうした状況下で特に有効なのが、登記簿データの活用だ。例えば、不動産の所在地と所有者の住所が遠く離れている場合、その物件が空き家である可能性は高くなる。相続から1年経過した時点で自治体職員が状態を確認するなどして、空き家リスクが高いと判断されれば、所有者に連絡を取るなどの対策も可能になる。登記簿ビッグデータを活用すれば、空き家の所有者に自動的に通知を送ることも可能になる。

このように、登記簿データを活用することで、空き家問題への早期対応や予防的な取り組みが可能となる。これは、地域の安全性や景観の維持、さらには不動産の有効活用を促進することにつながり、社会全体にとって大きな利益をもたらすと言える。

4. 都市整備・防衛問題にも寄与する所有権移転 売買データ

都心のタワーマンションの登記簿分析は、不動産市場の興味深い傾向を浮き彫りにしてくれる。登記簿を使えば、都心の高級マンション所有者の特徴が明確に見えてくるのだ。

実は、都心のタワーマンション所有者の多くが、そのマンションとは別の場所に居住地を持つ傾向が高い。これは郊外のマンションではほとんどない対照的な現象である。つまり、都心のタワーマンションがセカンドハウスや投資目的で購入されていることを示唆している。

投資目的のマンション購入者は数年後の売却を視野に入れている可能性が高く、中古物件の売買業者にとっては格好の仕入れ先になり得る。それだけでなく、金融ビジネスにおいて非常に価値がある。特に、富裕層のリストとして活用できるため、金融機関にとっては重要な情報源となる。

さらに興味深いのは、登記簿データの分析が国際的な資金の流れを把握する手段にもなり得ることだ。例えば、海外居住者による日本の不動産所有の実態も、登記簿データから明らかにすること

ができる。これは、グローバルな不動産投資の動向を理解する上で数少ない貴重なデータになる。

登記簿データの分析は、都市部のタワーマンションだけでなく、リゾート地のマンションなど、様々なタイプの不動産市場の動向を把握するのに役立つ。投資用マンションの所有者の傾向や、国や地域を超えた資金の動きを理解することは、不動産市場の透明性向上に貢献する。これにより、より効率的な投資戦略の策定が可能となる。

加えて、この分析は国土利用状況の把握という観点からも極めて重要だ。誰がどこにどのような不動産を所有しているのか、その全体像を把握することで、より効果的な都市計画や政策立案につながる可能性がある。

また、2022年に、自衛隊基地や原子力発電所、海上保安庁施設などの防衛上重要な施設の周辺や、国境に近い離島の土地利用を監視し、必要に応じて規制する重用土地等調査法が施行されるなど、防衛問題の点からも極めて重要な視点である。

5. GISとの連動で都市に何が起きているか一目瞭然

不動産登記データの活用は、新しい技術との融合によって飛躍的に進化している。

まず注目すべきは、GIS（地理情報システム）技術との組み合わせだ。この技術により、不動産の位置、特性、価値などを地図上に視覚化することが可能になった。例えば、特定エリアにおける金融機関の抵当権をマッピングすることで、その地域の不動産融資の実態を一目で把握できる（図1参照）。これにより、駅周辺や支店の営業範囲など、ビジネスの実情に即した形で登記簿データをこれまでより柔軟に利用できるようになった。

次に、GPS（全地球測位システム）との連携も見逃せない。この技術により、不動産登記情報の機動的な利用が可能になった。例えば、金融機関の営業担当者が街中で気になる物件を見つけたとき、スマートフォンのSNSアプリを通じて即座に登記情報を取得できる。この迅速な情報確認は、ビジネスチャンスの拡大や業務効率の向上に大きく寄与している。我々の開発したサービスではメッセージアプリ LINE で登記情報を取得することが可能で、多くの利用がある。

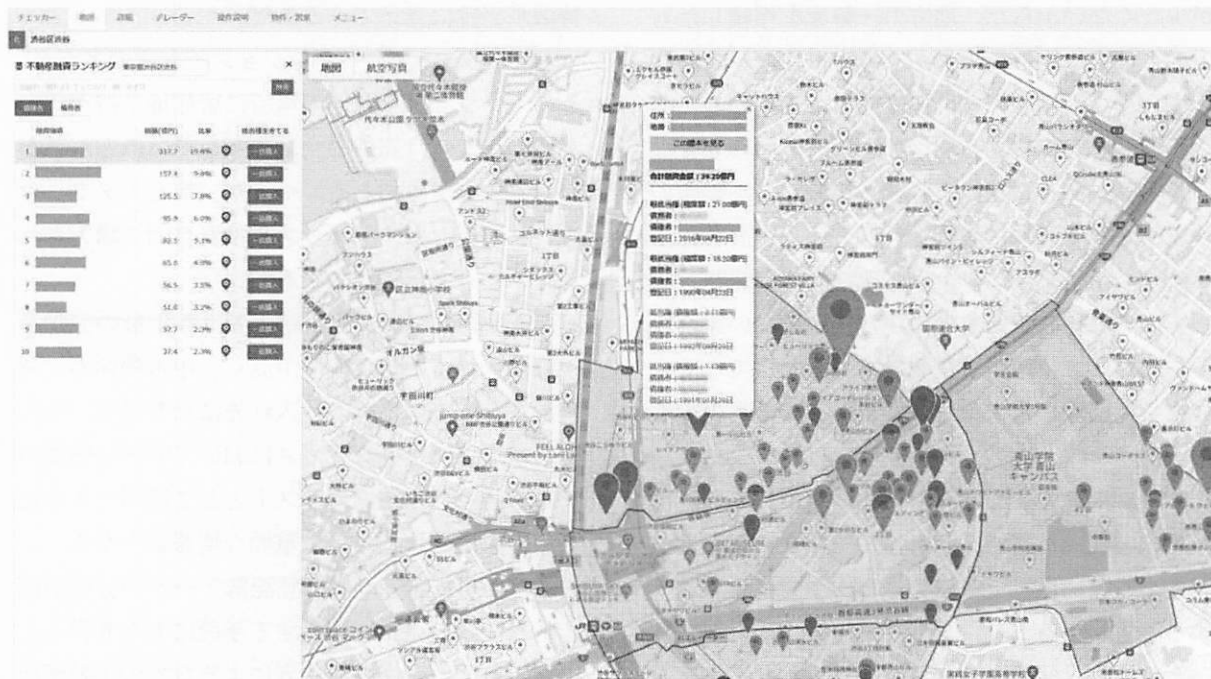


図1 渋谷での金融機関の抵当権のマッピング例

さらに、不動産登記データを他のデータソースと組み合わせることで、その価値は飛躍的に高まっている。例えば、企業信用調査会社のデータと連携することで、企業の信用情報に不動産所有情報を含めることが可能になった。これにより、企業の財務健全性や信用度の評価において、財務データや信用履歴だけでなく、所有不動産の価値や特性も考慮に入れることができるようになった。このような複合的なデータ活用は、企業の信用評価から市場分析まで、幅広い分野での意思決定を支援している。

6. AI技術によって誰も知らなかった土地や建物の動きを可視化

AI技術の導入も、不動産登記データの活用に新たな可能性をもたらしている。AIを用いることで、膨大なデータから市場トレンドを予測したり、これまで見逃されていたパターンを認識したりすることが可能になりつつある。この技術は、不動産投資の意思決定や価格設定戦略の高度化だけでなく、都市計画や政策立案においても重要な役割を果たすことが期待されている。

またAIは不動産登記の複雑さを解消する意味でも役になっている。不動産登記には複雑な法律用語が記載されることもあり、特別な知識を持たないものには理解しづらい。

こうした問題にAIが突破口を与えてくれるかもしれない。不動産登記簿のPDFデータをAIに読み込ませれば、複雑な関係性であっても正確に読み解くことができつつあり、さらに登記簿データの活用も広まりそうだ。

一方で、AIによる誤った解釈によって取引が進んだ場合、重大な法的問題を引き起こす可能性もある。専門的な知識をもった人間の存在はまだまだ不可欠である。

7. 死蔵するデータ活用に本気で取り組む必要性がある

夏によく飲まれるお酒にモヒートがある。このカクテルのベースとなるラム酒には、意外な起源

があるという。実は、この酒は砂糖の精製過程で出る廃棄物、糖蜜から生まれたのだというのだ。価値がないと思われていた糖蜜が、発想の転換によって大きな富をもたらす存在へと変貌を遂げたそう。

実は、不動産業界にも似たような「糖蜜」が存在する。それが、日々利用される膨大な不動産の登記情報である。

多くの場合、これらの登記情報は取引完了後は顧みられることなく、いわば「廃棄」されてしまう。しかし、この見過ごされがちなデータこそ、不動産ビジネスに革新をもたらす可能性を秘めていると、私は思っている。

こうした「データの糖蜜」を活用するには、まず自社で取得した登記簿情報を電子化し、蓄積していくことから始める必要がある。一見価値がないように思える情報も、大量に集積し分析することで、新たなビジネスチャンスを生み出す可能性がある。

ラム酒が糖蜜から価値を見出したように、不動産業界も死蔵された登記記録から新たな価値を創造できる時代になっている。当社でも大量の登記簿情報を持つ企業からの相談が増加中でデータ化を手伝うようになった。登記簿ビッグデータを集積し、その力を最大限に引き出すことで、不動産ビジネスはさらなる進化を遂げられると信じている。

このように、不動産登記データは新技術との融合によって、単なる所有権情報の記録から、市場分析や意思決定支援のための強力なツールへと進化している。GISやGPS、他のデータソースとの連携、そしてAI技術の活用によって、不動産市場の透明性は高まり、より精緻な分析や予測が可能になるのではないだろうか。

参考文献

木村幹夫(2024), オルタナティブデータとしての不動産登記ビッグデータ ―人と不動産の動きを多角的に捉える新技術―, SBI金融経済研究所 所報 vol. 5, pp67-80, SBI金融経済研究所