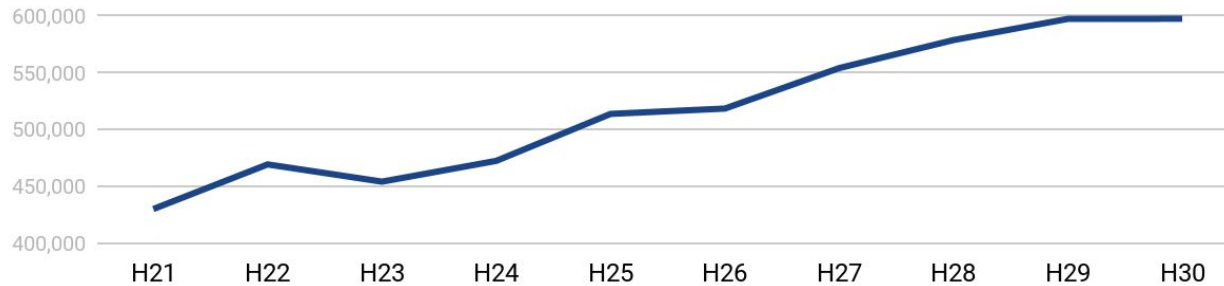


不動産取引業務の電子化 中古住宅流通の増加・労働人口減少へ向けて

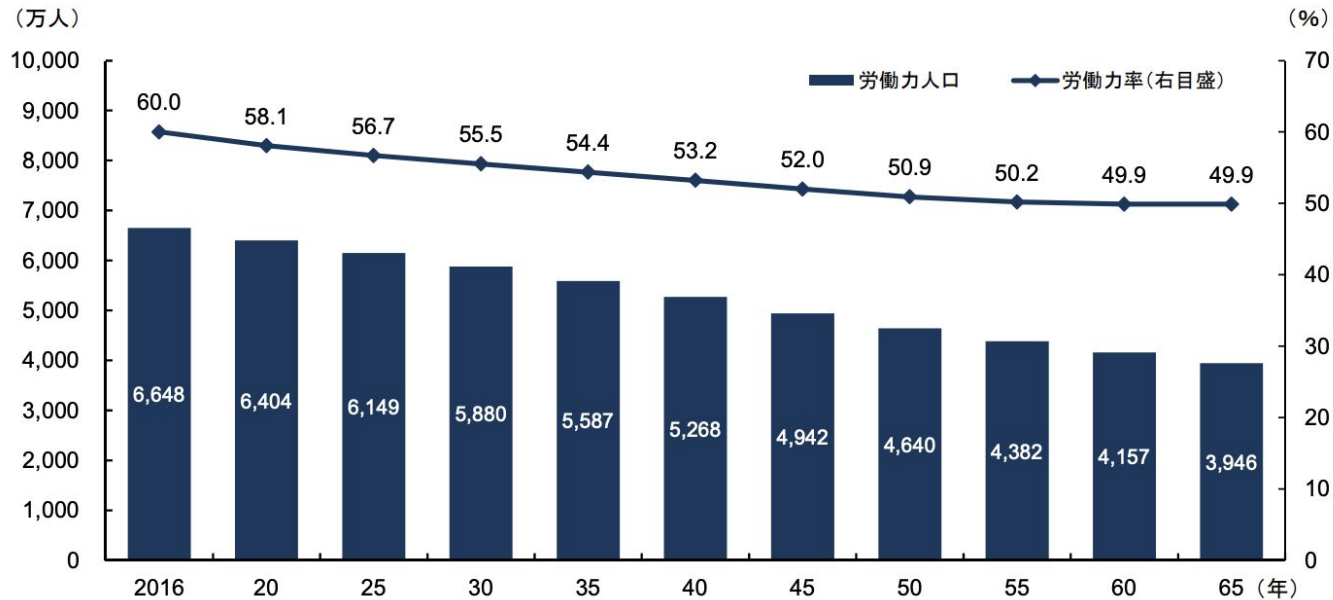
株式会社コラビット 代表取締役 浅海 剛

中古住宅流通の増加と労働人口の減少

既存住宅流通量推移



令和元年 一般社団法人不動産流通経営協会作成「既存住宅流通量の地域別推計について」より

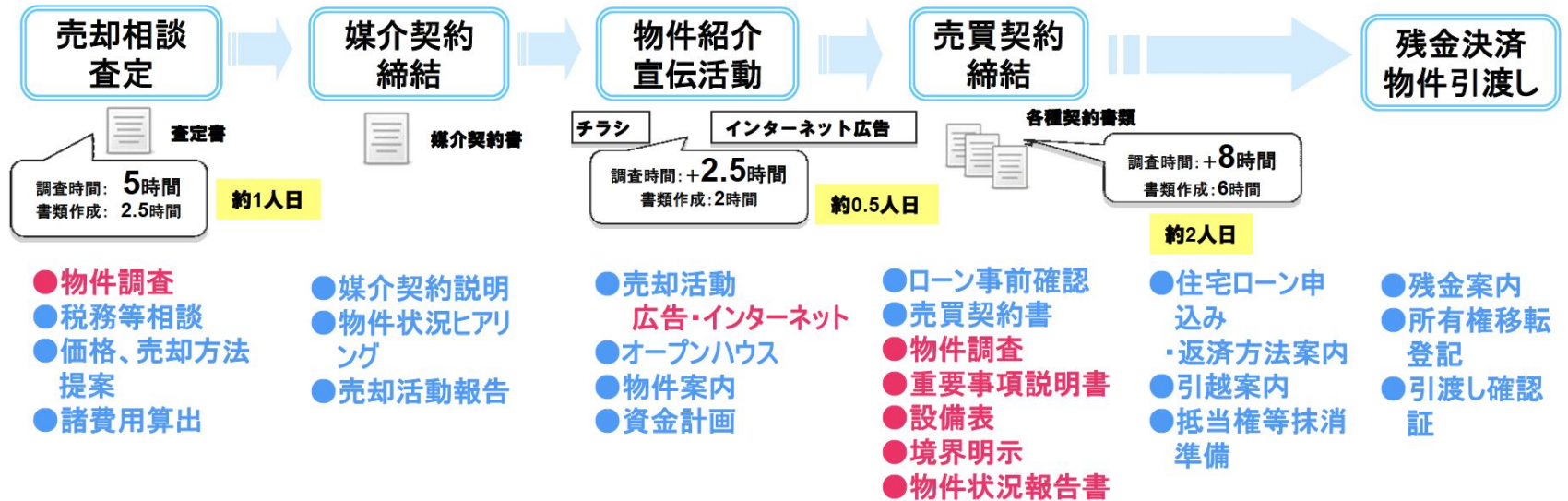


平成29年 みずほ総合研究所作成「みずほインサイト2017年5月31日」より

中古住宅流通業務の 大幅な効率化が必要

調査業務に膨大な時間が費やされている

2. 事業者が必要とする情報①(不動産取引業務の流れ)



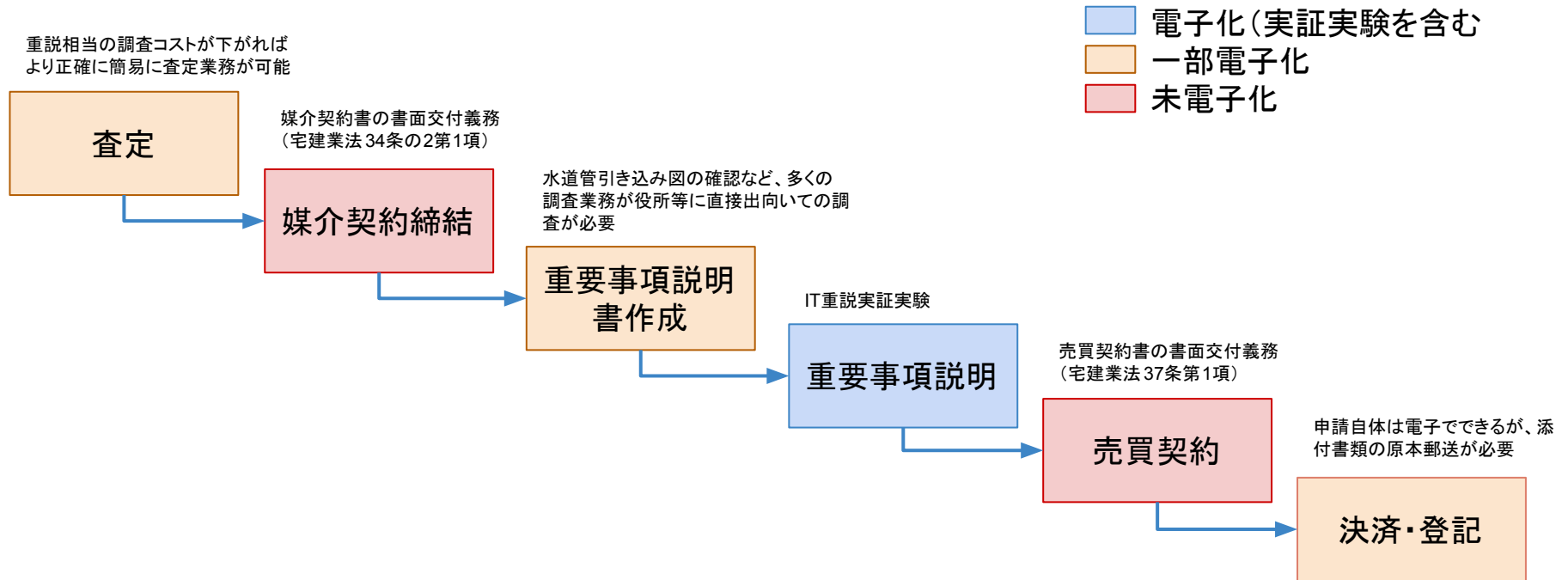
平成24年7月 国土交通省作成「不動産流通市場における情報整備のあり方研究会」より

$$5時間 \times 6社が査定 + 8時間 \times 1契約 = 38時間$$

1中古住宅流通毎に

$$FRK既存住宅流通推計量 \times 59.8万件 = 2,271万時間 (1.3万人相当)$$

不動産取引業務はほぼ電子化されていない



不動産テック協会 不動産取引電子化部会作成

多くの調査業務が電子化されておらず行政機関などへの窓口照会を強いられている。

実際に非効率な調査業務が今この瞬間も行われている。

非効率な調査業務の具体例

- 宅地内への水道管引き込み配管図について水道局に出向いて確認が必要
- 固定資産税等の公課証明書について電子閲覧は出来ず、税務署に出向いて確認が必要
- 周辺の開発状況確認のため、役所に出向いて建築計画概要書の確認が必要
- 一部の行政区では道路・地形データは電子閲覧が可能だが、道路台帳平面図の詳細を確認するため各建設事務所道路台帳担当窓口まで出向いて確認が必要
- 埋蔵文化財保護法の指定区域の資料について、役所へ出向いての確認が必要
- 法定点検資料(消防点検報告書・建築設備定期検査・特定建築物定期調査など多数)の確認のために、消防署・保健所などに出向いての確認が必要

理想像

不動産取引業務を電子完結させる

効果

付加価値の低い業務時間の削減



約2,300万時間/年



約1.3万人分

不動産登記申請の完全な電子化

現状



電子申請



添付書類は郵送

添付書類の電子化には、消費者の所有するPCに専用のソフトおよび電子証明書をインストールする必要があり、その手間とコストから利用されておらず形骸化している

案1



電子申請



添付書類は不要

添付書類等を公的機関間でデータ連携(例えば、不動産固定資産評価証明書、課税証明書等)
添付書類自体を不要とする

案2



電子申請



添付書類のオンライン化

添付書類の原本提出ではなく電子的なコピーでの受付とすることでオンラインでの送付を認める

ただし、以下の考慮が必要

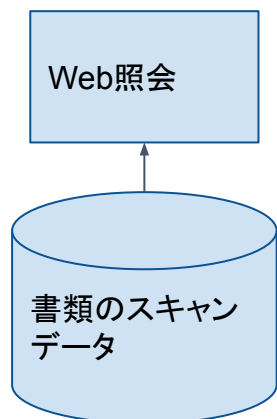
- ・原本の保管義務を司法書士に負わせないこと(保管に要する負担が大きく形骸化する虞がある)
- ・添付対象の書類自体のオンライン取得も実現すること

その後のロードマップイメージ

実施内容

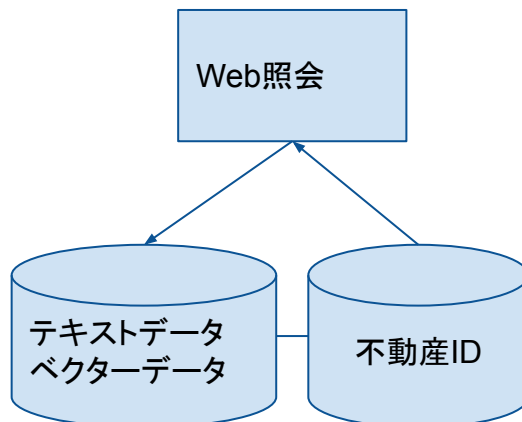
フェーズ1 官

- ・行政機関の持つ調査対象書面を電子化(書類のスキャン画像などを含む)
- ・上記データを窓口に出向くことなく取得可能な状態の構築



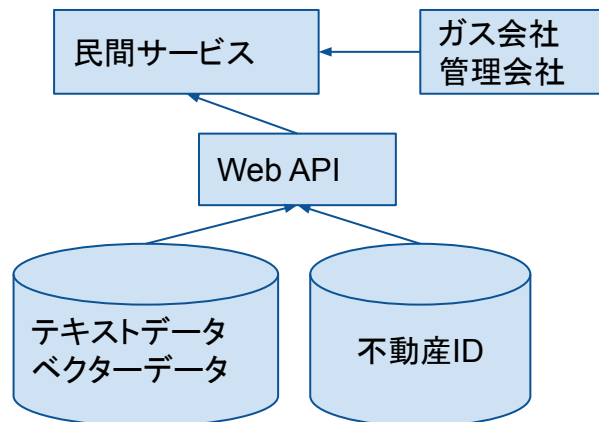
フェーズ2 官

- ・コンピューターで容易に読み込み可能な状態での電子化(文字はテキストデータ、図形はベクターデータ化)
- ・不動産を一意に特定できるIDをベースとした電子照会の仕組みを構築



フェーズ3 民

- ・業務で必要となるデータの自動抽出サービスの展開
- ・左記の不動産IDをベースに民間企業(ガス会社、建物管理会社等)保有データを照会できるサービスの展開



効果

窓口へ移動する時間の削減

必要なデータがコピー＆ペースト可能>書類を見て手入力する時間の削減

書類から該当箇所を探し出す手間の削減
調査時間がほぼ0に

Appendix

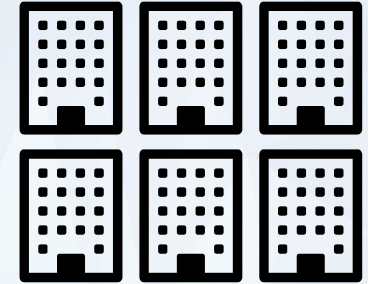
参考:HowMaでの取組



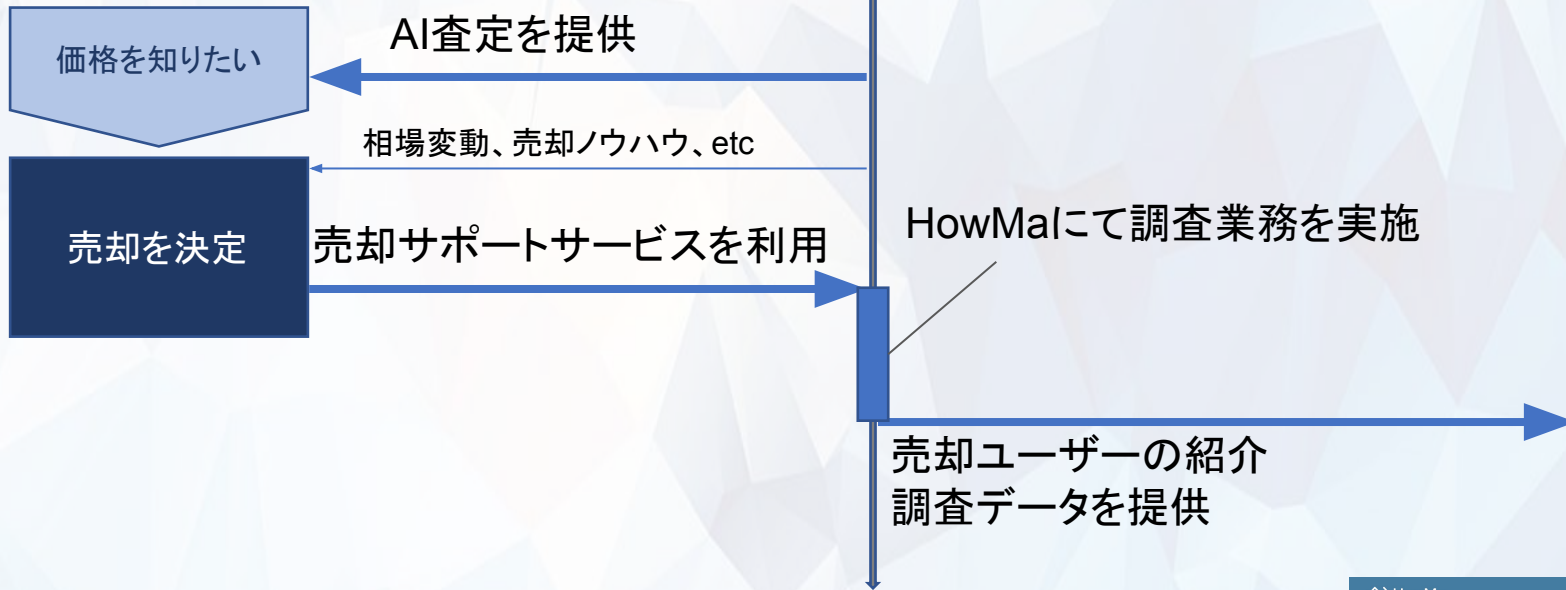
売り主



HowMa



不動産会社(6社)



調査結果を査定する全社に共有することで、
 査定のための調査コストを1/6に削減している
 (5時間×6社=30時間を5時間に削減)



オンラインで情報取得可能

FRK既存住宅流通推計量

FRK既存住宅流通推計量 地域別推計の概要

令和元年12月

一般社団法人不動産流通経営協会

1. 調査の目的と方法

昨年度に引き続き、これまで、FRKが独自に行ってきた全国ベースによる既存住宅流通量の推計及び流通比率の計算を、都道府県単位、東京都区部は区毎、首都圏（1都3県）市部より選定した16エリア、横浜市区別、関西圏（大阪府、兵庫県）の22エリア、および中京圏（愛知県）14エリアのほか、地方都市圏4エリア（札幌、仙台、広島、福岡）について行う。

2. 住調ベースの既存住宅流通量とFRK既存住宅流通推計量の違い

＜住調ベースの既存住宅流通量＞ 16.9万戸(H25)

住宅・土地統計調査（以下、住調と呼ぶ）は、5年毎に実施され、居住者が現在居住している住宅についての回答である。すなわち、住調ベースの既存住宅流通量は、住替えに伴い持家として取得された既存住宅のうち、5年毎の調査時点でその住宅に購入者（回答者）が居住している戸数（世帯数）となる。

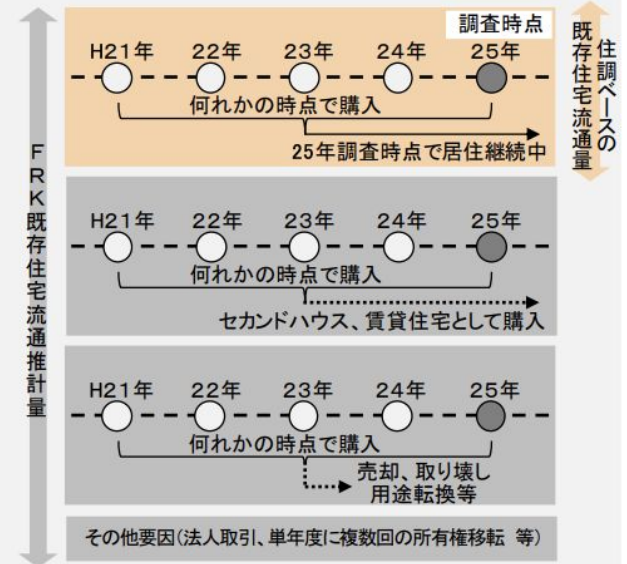
＜FRK既存住宅流通推計量＞ 51.4万件(H25)

一方、FRK既存住宅流通推計量は、建物売買による所有権移転登記個数をベースに既存住宅流通量の推計を行っている。建物売買による所有権移転登記個数は、右図のように、売買後の使用目的を問わず、売買を理由とした所有権移転が行われた家屋の個数を示している。また、住調には含まれない法人による売買も含まれる。



○住調ベースの既存住宅流通量:住替えに伴い既存住宅を購入した者(個人)の持家として居住継続されている戸数(世帯数)

○FRK既存住宅流通推計量:既存住宅の流通総量と捉えることができる。



FRK既存住宅流通推計量

推計結果の概要① 全国ベース・都道府県ベース

4. 全国ベースの推計結果

全国ベースの推計値（H30暫定値※）では、既存住宅流通量は598千件（対前年比105件増）となりH23年から7年連続での増加となった。なお、H21年の流通量（430千件）と比較すると、約1.39倍となっている。

既存住宅流通比率（H30暫定値）は、既存住宅流通量の微増と併せて新設住宅着工総数が減であったため（対前年比22.3千件減）、H29年に比べて0.5ポイント上昇し38.8%となった。

区分		単位	出典等	H21 2009	H22 2010	H23 2011	H24 2012	H25 2013	H26 2014	H27 2015	H28 2016	H29 2017	H30 2018
A	新設住宅着工総数 (借家・給与住宅含む)	(戸)	建築着工 統計	788,410	813,126	834,117	882,797	980,025	892,261	909,299	967,237	964,641	942,370
(参考)	所有権移転個数	(個)	法務省 登記統計	487,885	532,383	513,444	533,506	579,455	584,753	623,488	650,485	669,903	669,270
B	FRK既存住宅流通推計量	(件)	所有権移転 登記個数等 から推計	430,315	469,562	454,398	472,686	513,977	518,676	554,281	578,932	597,553	<u>597,658</u>
既存住宅流通比率 (B/(A+B))				35.3%	36.6%	35.3%	34.9%	34.4%	36.8%	37.9%	37.4%	38.3%	<u>38.8%</u>

※H30のFRK既存住宅流通量推計結果は暫定値であり、非住宅ストック棟数をH29年値（本推計ではH30.1.1現在の値をH29年末の値とみなす）とした建築物ストックに占める住宅比率を用いている。（以降、H30の既存住宅流通量推計結果については特段の注釈がない限り全て同様）

調査業務の詳細

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)



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	国交省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

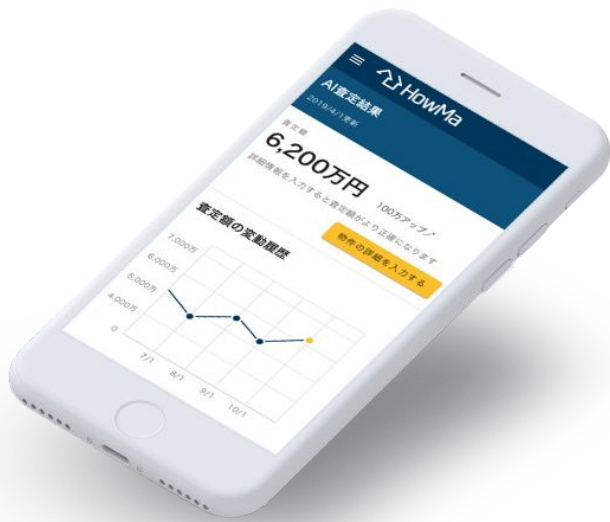
主な調査・記載事項	担当窓口	取得資料等
① 主たる設備の概要及び方位	現地確認、管理会社	設備仕様書
② 市街化調整区域内における建築許可	市区町村建築審査課	適用法令資料、許可記録証明書
③ 工事完了予定年月日	市区町村開発指導課	宅造許可証明書
④ 上下水道、都市ガス供給施設等以外の共用施設負担金	自治会等施設管理先	共用施設負担金

→【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	境界画定図・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】




 HowMa

中古住宅流通をHackする

【Hack】

難しいことを巧みに解決する



文化・商習慣が悪い
法律・税制が悪い
業界団体が悪い



この環境の中で
創意工夫で挑む



最初に見るべきはエンドユーザー



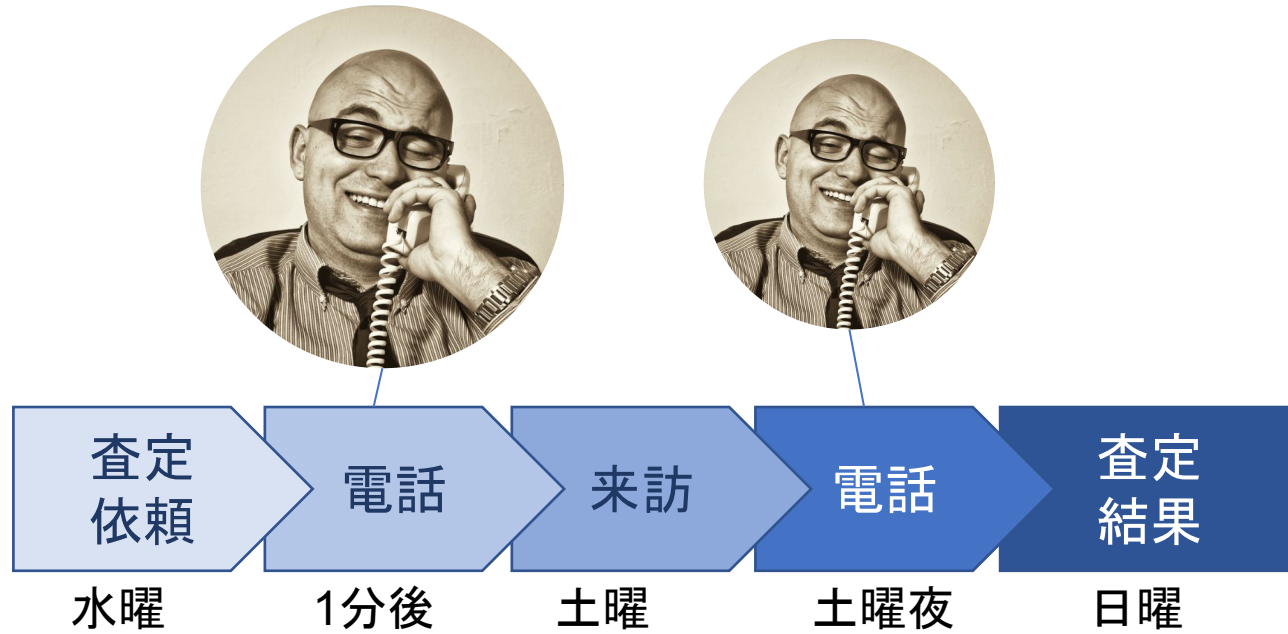
Problem

価格がすぐに分からない

**エンドユーザーは
今すぐこの場で
価格を知りたい**



現実：価格を聞くのに2回の電話と訪問



不動産一括査定

Webで今すぐ無料査定

最先端の **一括査定・不動産売却**

特許取得 (第0268735号) 個人情報取得 迷惑電話なし

10秒入力でかんたんスタート

郵便番号を入力

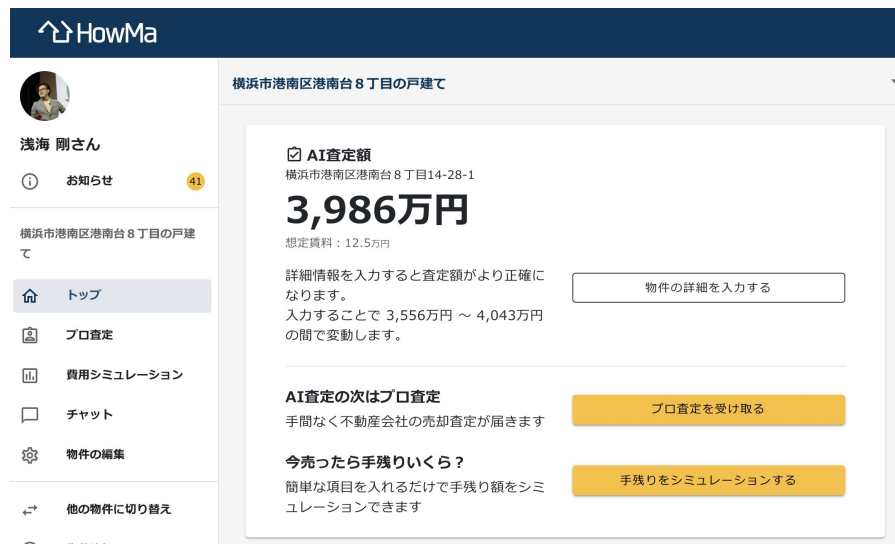
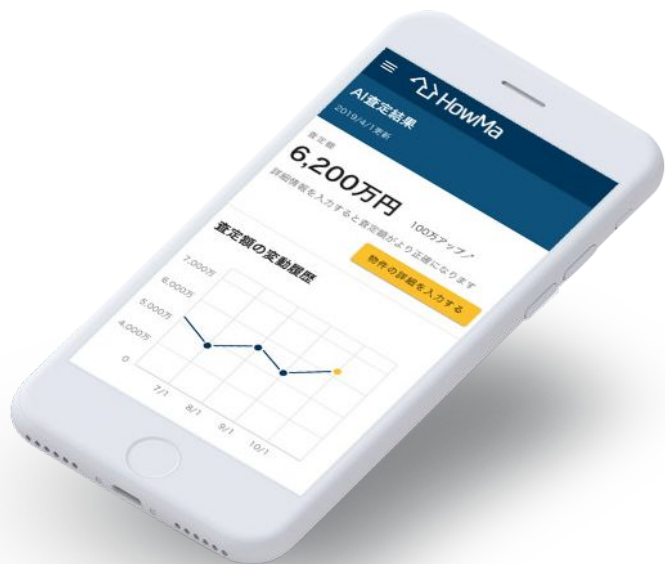
丁目を選択

無料査定スタート



Solution

AIによる自動査定をエンドユーザーに開放



無料



日本全国



戸建てもマンションも

HowMaの査定画面

① 物件情報を入力(最小3項目)
メールアドレス入力



② 査定結果を確認

AIが自動でマンションを査定します

査定するマンションの情報を入力してください

マンション名
[Redacted]

[Redacted]
2015年築 勝どき駅 東京都中央区晴海3丁目

部屋番号*

居住の状態
 居住中 賃貸中 空室

次へ

HowMa

[Redacted] 301

AI査定額
[Redacted] 301
7,138万円

想定賃料：20.6万円 分譲価格：6,980万円

具体的なユーザー事例



港区マンション

「特殊なマンションなので高く売れると思っていなかった」

想像: 5000万円くらい?

AI: 6600万円台

成約: 6800万円台



栃木県戸建て

「田舎の空き家だし無価値だと思って放置していた」

想像: 0円? よくわからない

AI: 1600万円台

成約: 1500万円台

* 写真はイメージです

AI査定がきっかけで 実際に流通が起こっている

Solution

スマホでカンタン透明性の高い売却サービス



Seller

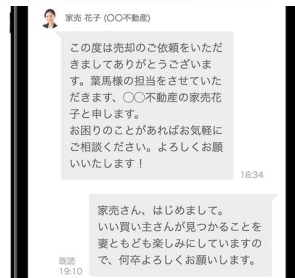
4500万円

売却開始

スマホで売出し開始



別会社に所属する
2名以上のエージェントが担当



エージェントとのやり取りは
全てスマホで一元管理

ターゲット市場規模

概算規模

1100万戸
2000万円 / 1戸

220兆円のストック

平均売却年数を100年としても



年間2兆円の流通

住宅総数 6000万戸

持ち家 3300万戸
(+相続後の空き家数百万)

ネットで自分で査
定したい人
1100万人 *

*中古住宅の平均価格を市場規模約4兆円 / 流通数は約20万戸 = 2000万円とした
*大京穴吹不動産「AI推定価格に関する意識調査」による約5%

Disclaimer

本資料内の意見については発表時点における発表者個人の見解であり、発表者の所属する組織を代表する見解ではありません。

本資料内の情報については、信頼できると思われる公開された情報および発表者の所属する組織の保有する情報を元に作成しておりますが、正確性や完全性を保証するものではありません。発表者および発表者の所属する組織は本資料によって生じる一切の責任を負いません。