

会社概要

Confidential

会社名 株式会社ライナフ (Linough, Inc.)

設立年月日 2014年11月04日 (決算期10月末)

代表取締役 滝沢 潔

1982年生まれ

2005年 (株)夢ハウジング

2007年 三井住友信託銀行(株)

2014年 ライナフ 代表取締役 (現任)

2021年 不動産テック協会 代表理事就任 (現任)





一般社団法人不動産テック協会

不動産テックにおける アドレス・ベースレジストリの必要性

2022/07/26

不動産テック協会とは

不動産とテクノロジーの融合を促進し、不動産に係る事業並びに不動産業の健全な発展を図り、国民経済と国民生活の向上並びに公共の福祉の増進に寄与することを目的とし、その目的に資するため、次の事業を行う。

- ・ 不動産テック（不動産×IT）業務に関する調査研究及び情報発信
- ・ 不動産テック（不動産×IT）業務の標準化及びルール確立
- ・ 不動産テック（不動産×IT）従事者等の育成・指導
- ・ ビジネス機会創出のための各種活動
- ・ 国内外の関連諸団体等との情報交換や連携・協力のための活動とイベント開催
- ・ 国及び地方公共団体等に対する協力並びに建議及び要望
- ・ 前各号に掲げる事業に附帯又は関連する事業



不動産のIDに取り組むことになった経緯

不動産のIDに取り組むことになった経緯

- ・ 不動産テックを推進するためには、データの連携が必要。
- ・ マイナンバーと同じように、不動産にもIDがないと連携ができない。



- ・ しかし、民間の1企業のIDを広めようとする、反発を買う。
- ・ 一般社団法人として公的なIDを作ると共に、透明性の高い、誰もが安心して利用できるIDが必要。

不動産のIDに取り組むことになった経緯

2020年6月4日の投稿



The screenshot shows a Qiita post from the user @miya0001 (Geolonia). The post title is "日本の住所の正規化に本気で取り組んでみたら大変すぎて鼻血が出た。" (I tried to seriously tackle the standardization of Japanese addresses and it was so difficult that I got a nosebleed). The post content discusses the challenges of standardizing addresses and mentions the release of "Community Geocoder".

Qiita
トレンド 質問 Organization イベント Qiita Blog

849
490
f
...

@miya0001 (Geolonia) Organization
投稿日 2020年06月04日 更新日 2021年04月17日

日本の住所の正規化に本気で取り組んでみたら大変すぎて鼻血が出た。

geocoder, 住所, GeoCoding, GeoCodingAPI, geolonia

先日、弊社では Community Geocoder というサービスをリリースしました。

- Community Geocoder
- 紹介記事

さて、このジオコーダーは、住所を正規化してそれを「大字町丁目コード」という12桁の数字に変換し、そのコードをファイル名として GitHub ページ上に大量においた JSON ファイルにアクセスして緯度経度を取得するというをやっています。

つまり、住所の正規化からコードに変換する部分がとても重要で、そもそも正規化に失敗してしまうとどうしようもないという仕様なんです。

不動産のIDに取り組むことになった経緯

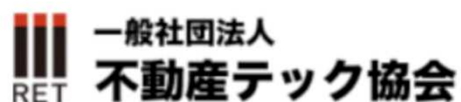
不動産テック協会、Geoloniaと共同で不動産情報の共通ID付与の取り組みを開始

～2021年内に加盟する不動産テック企業同士の情報連携を目指す～

一般社団法人不動産テック協会

🕒 2020年7月31日 11時00分

一般社団法人不動産テック協会（代表理事：赤木 正幸、巻口 成憲、以下、不動産テック協会）は、株式会社Geolonia（本社：東京都千代田区 代表取締役社長：宮内 隆行、以下、Geolonia）と共同で、国内の土地や建物等の不動産情報に対して、共通IDの付与に向けた取り組みを開始いたします。2021年内に、不動産テック協会に加盟する企業同士の情報連携が可能となることを目指してまいります。



■背景

現状の不動産情報は、共通して利用できる通し番号ではなく、「住所」や「物件名」などで物件を特定しています。そのため、「三丁目」と「3丁目」といった表記ゆれが頻繁に発生しやすく、そのたびに情報修正する状況が続いています。さらに、これらの不動産情報はオープンデータではなく各企業が個別に保有する情報のため、不動産事業者や不動産テック企業にとって、不動産情報を扱う上で大きな課題となっていました。

不動産市場は、GDPにして61兆円の規模を持ち（※1）、膨大なビッグデータを保有する、一大産業です。今回、地図開発を得意とするGeoloniaと共同で不動産の基盤データを構築していくことで、不動産業界全体における情報連携を推し進め、データ活用の幅を広げてまいります。

(c)Real Estate Tech Association for Japan. All rights reserved.



不動産テックにおける課題

不動産テックにおける課題



物件ID 20501
パークコート神宮前II 502
渋谷区神宮前4-2-13

不動産テック企業A



物件ID 1536
パークコート神宮前2 502
渋谷区神宮前4丁目2番13号

不動産テック企業B



物件ID B5874
パークコート神宮-2
渋谷区神宮前4の2の13 502

不動産テック企業C



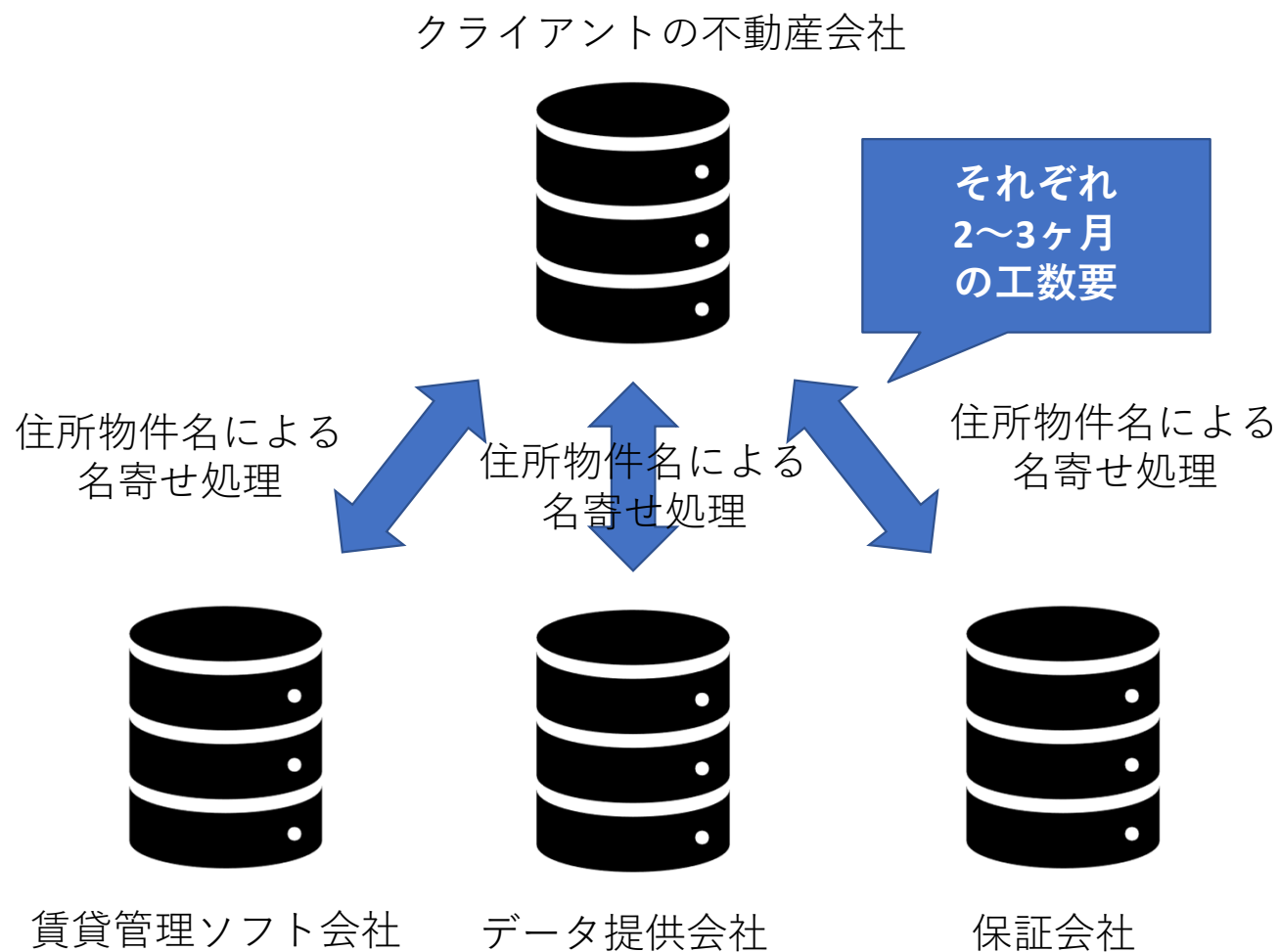
物件ID 3328
parkcourt神宮前II 502
渋谷区神宮前四丁目

不動産テック企業D



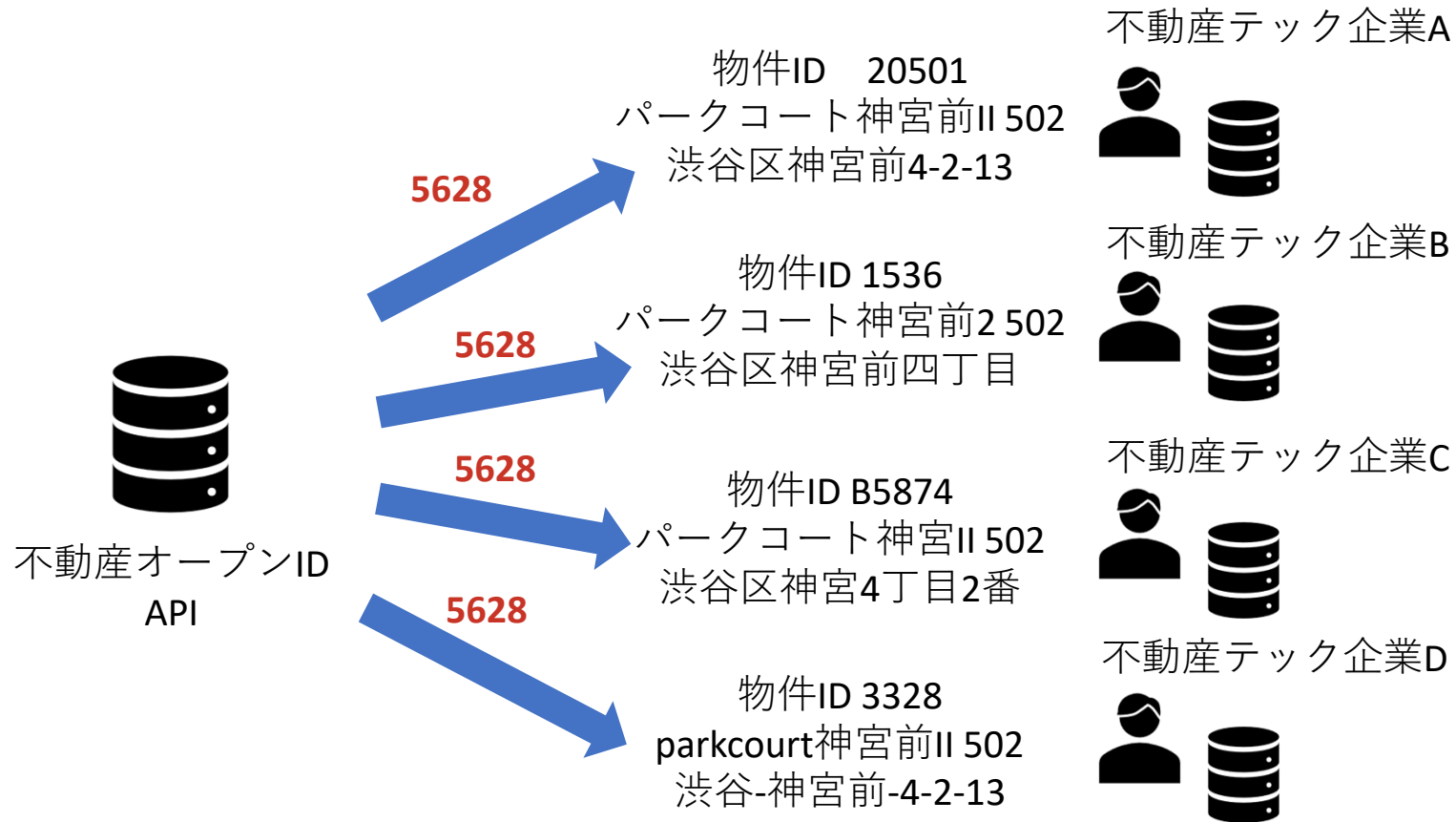
不動産テックにおける課題

不動産情報の連携のためには、特定の不動産会社がもつIDを用いるしかなかった。



不動産テックにおける課題

不動産オープンIDは、不動産会社や不動産テック企業が保有する、「不動産情報」に、共通のIDを付与する取り組みです。



不動産IDの取り組み

不動産オープンIDによって、各社の持つ情報をスムーズに連携させることができます。





不動産テック協会が作っている 不動産オープンIDについて

3つの「Open」を大事にします。

- ① オープンに意見を求めます。
- ② 作られていく過程をオープンにします。
- ③ 限りなくオープンソースを目指します。

不動産テック協会の不動産オープンIDプロジェクトについて

大まかな仕組みは、「住所+建物名」を入れると、「一意なID」を返すプログラム（API）。

東京都千代田区XXX町X-X-X ○○○マンション



13-abcd-efgh-ijkl-mnop

住所及び物件名を元に一意な ID を生成して返す **API** を提供します。

一言でいうと住所にIDをつけたというイメージです。

不動産テック協会の不動産オープンIDプロジェクトについて

「住所」 → 「緯度・経度」 → 地図タイル化 → 「不動産オープンID」

- 座標から地図タイル番号(=メッシュ番号)を取得
- メッシュ番号と既存IDの参照
- ハッシュ値(ID)の作成



画像はイメージです。メッシュは更にずっと細かいです。

不動産テック協会の不動産オープンIDプロジェクトについて

APIとして提供することで、既存システムとの連携が容易に。

```
curl -v -G \  
  -H "x-access-token: <アクセストークン>" \  
  --data-urlencode "q=東京都千代田区永田町1丁目7-1" \  
  --data-urlencode "api-key=<APIキー>" \  
  "https://api.propid.jp/v1/"
```

[レスポンスやエラーの詳細は仕様のページで見ることができます。](#)



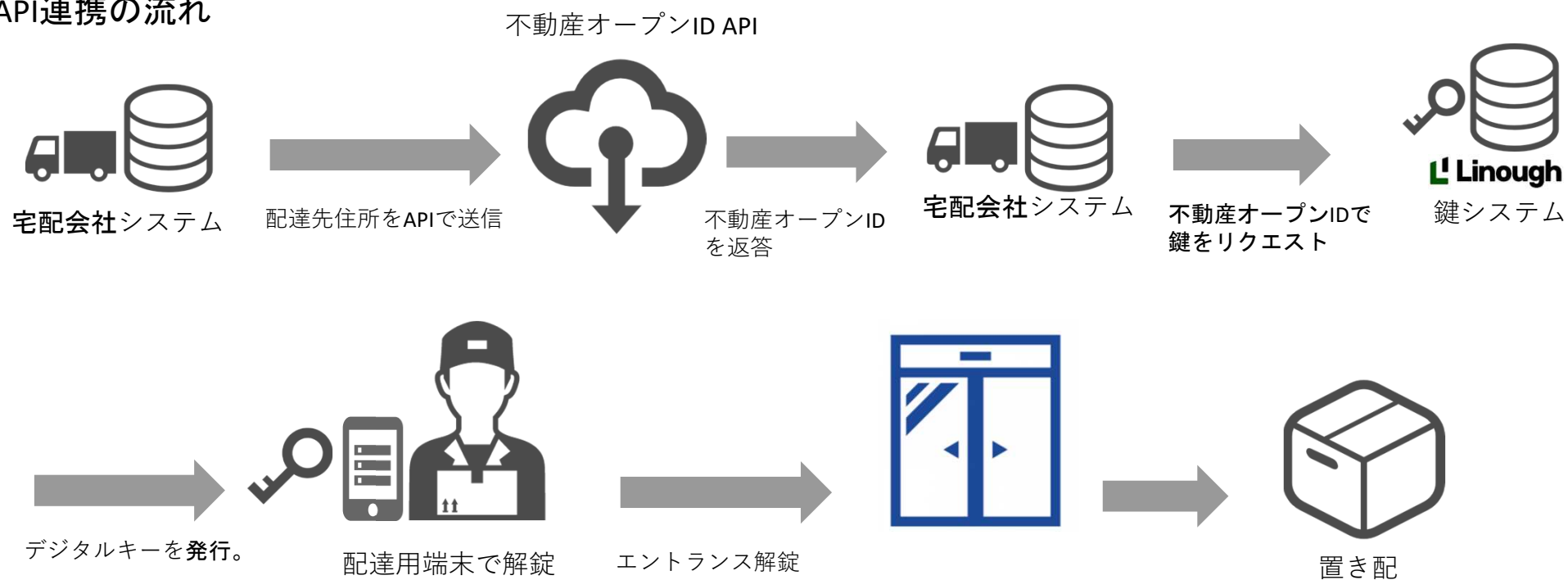
実例・連係例

物流企業 × スマートロック（ライナフ）

ポイント

- ・ 配送先住所 × スマートロック設置済み建物の住所 を突合。
- ・ デジタルキーの受け渡しにより、オートロックを解錠して置き配を実施。

API連携の流れ

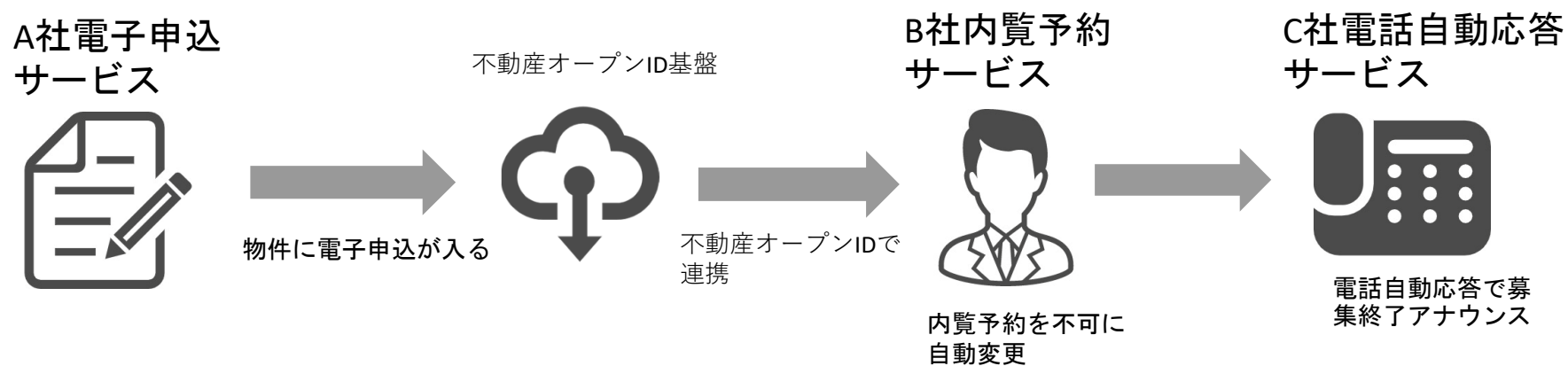


内覧予約 × 物件確認 × 電子申込

ポイント

- ・内覧予約システムと物件確認システムと電子申込システムの結合。

API連携の流れ



損害保険会社

ポイント

- ・ 契約者情報の住所を建物データとして整備
- ・ 地域別、建物別、の事故情報を整理。
(俗にいう、建物名寄せ)

API連携の流れ

契約者データ



- ・ 契約者名
- ・ 住所
- ・ 契約内容



契約者住所をAPI
で送信

不動産オープンID API



契約者住所に不動産オ
ープンIDを付与

建物データ



- ・ 建物名
- ・ 建物住所
- ・ 事故情報



不動産オープンIDの課題

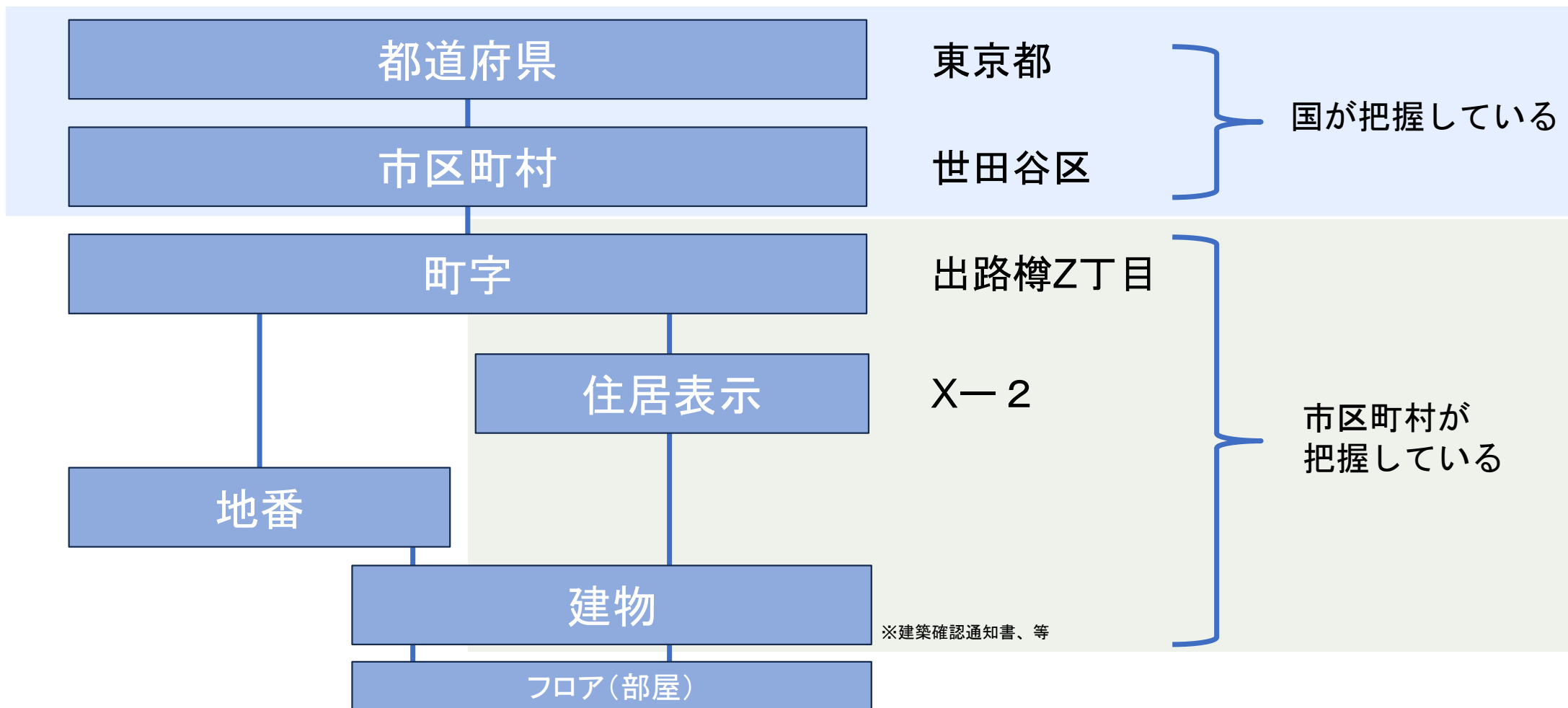
不動産オープンIDの課題

- ・ **課題 1 : その住所が本当に存在するかわからない。**
- ・ **課題 2 : 同じ住所に複数建物がある場合に判別できない。**

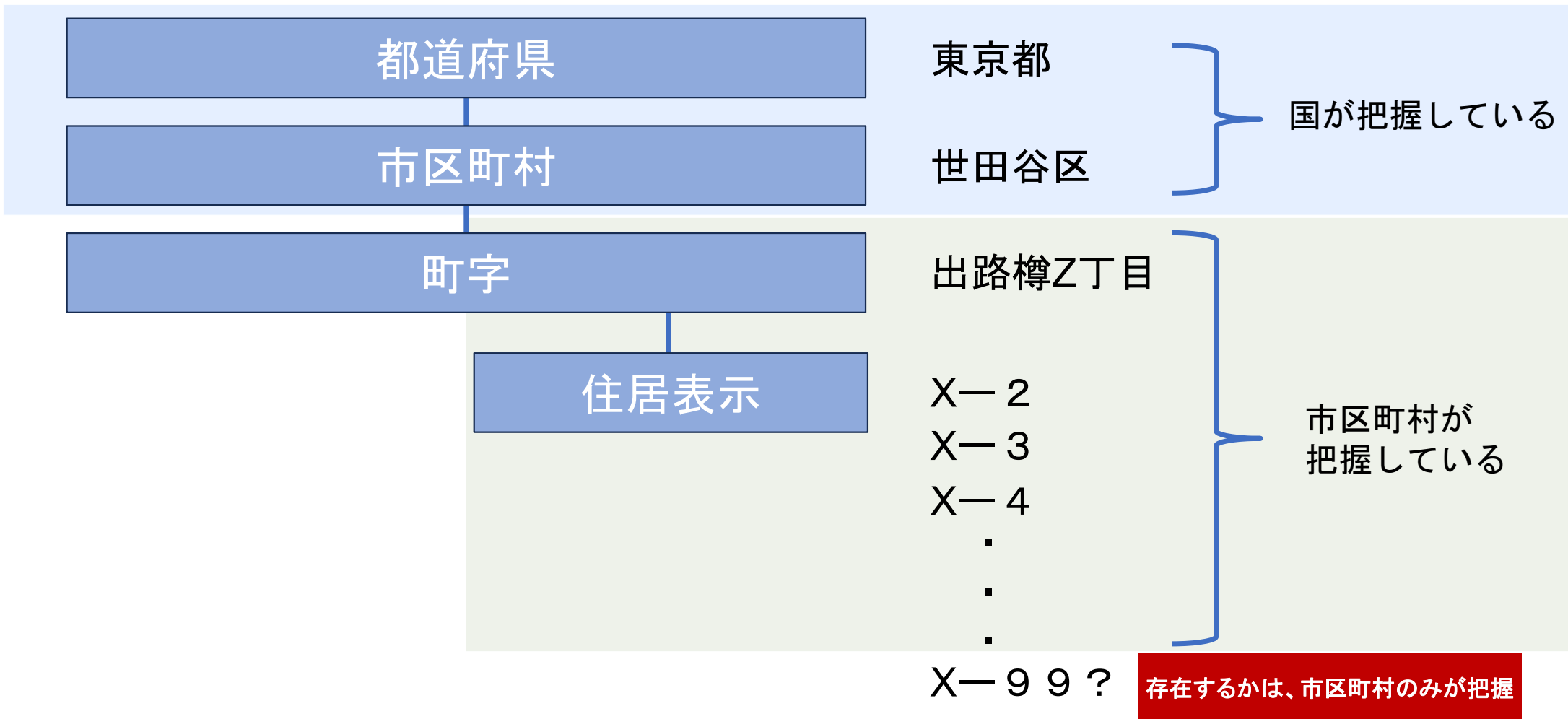


日本の住所の現状

課題 1 : その住所は本当に存在するのか？



課題 1 : その住所は本当に存在するのか？



※管理方法は、市区町村によってバラバラ
・独自データベース
・エクセル
・住宅地図の余白にペンで記入



同一住所複数建物の問題

同一住所複数建物の問題

住居番号「30」号、「17号」の建物が複数棟存在。最近建替えた1棟は「17-1」「17-23」という番号が付された。



建物を特定できる、国土交通省「不動産ID」に期待！！

国土交通省「不動産ID」の課題

住所→地番への変換が必要。

→ 住所と地番を結び付けるのは容易か？



アドレス・ベースレジストリに 期待すること

アドレス・ベースレジストリに期待すること

- ①国内に存在する「**住居表示住所**」をリアルタイムに把握してほしい。
→「住所における番号制度」のベースとして必須となる。
- ②（可能なら）**住所⇔地番の紐づけ**をしてほしい。
→建物を特定できる「不動産ID」のために必須となる。
- ③（可能なら）**緯度・経度情報も提供**してほしい。
→民間テック企業における開発が加速する。
※現状、民間ジオコーダーによる緯度経度の提供には、厳しい制約がかけられている。
（原則、一定期間（30日等）以上の保管不可。他社提供不可。）