

IPA

不動産登記簿から紐解く 世の中の動き

2018年6月1日
株式会社トーラス



CEOプロフィール



■代表取締役 木村幹夫 プロフィール

■福岡県出身。慶応義塾大学経済学部卒業。



■さくら銀行、営業部門にて個人富裕層の開拓を行う。
システム企画部門にてITを活用した営業推進を担当。
社内情報系システムの大部分をWebシステムで刷新させる。



さくら&住友銀行の合併進捗管理システムを3ヶ月で短期開発。



■2003年に株式会社トラスを設立。
Webを利用した営業支援システムのコンサルティング、開発に従事。

Webシステムの企画・構築およびユーザビリティの研究では15年の実績。

MIT（米国マサチューセッツ工科大学）コンテストでの受賞実績



■不動産登記簿を活用したビックデータの構築。
マーケティングデータの分析
営業支援コンサルティング

不動産登記の動きから 何が分かるのか？

Q1

日本人の個人が持っている
金融資産の総額は？

1 8 0 0 兆円

でもこれは金融資産だけだよね

その何倍もの金額が
不動産に埋まっている

Q2

80歳以上の人は
日本に何人いる？

1000万人

100歳以上は5万人

今後毎年、数十兆円の資金が
世代間を移動するだろう

トーラスは
相続の動きをつかんでいる

実際に動くところを見てください

CASE1:東京都の相続の動き

【ホーム】

■ 検索条件

地番	東京都
用途	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 建物 <input type="radio"/> 土地 <input type="radio"/> 区建
登記処理年月日	2017 ▾ 5 ▾ 日 ▾ ~ 2017 ▾ 5 ▾ 日 ▾
登記目的	<input type="radio"/> 指定なし <input checked="" type="radio"/> 所有権移転相続・法人合併 <input type="radio"/> 所有権移転売買 <input type="radio"/> 処分の制限に関する登記 <input type="radio"/> 分筆 <input type="radio"/> その他 <input type="text"/>
エリア	表示/非表示

検 索

地番 : 東京都
 登記処理年月日 : 2017/05/01から2017/05/31まで
 登記目的 : 所有権移転相続・法人合併

検索結果 **12,454** (6,750) 件

| | | | | | | |

CASE1:東京都の相続の動き

用途	地番	登記処理年月日	登記目的	外筆
区建	東京都練馬区貫井1丁目370-5-67	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区三原台1丁目1096-45	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併/郵送 1	1
建物	東京都練馬区大泉町3丁目1356-96	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併/郵送 1	1
土地	東京都練馬区大泉町3丁目1356-8	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併/郵送 1	
土地	東京都練馬区南田中4丁目409-16	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
土地	東京都練馬区田柄1丁目6144-5	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
土地	東京都練馬区関町北4丁目264-1	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
土地	東京都練馬区中村2丁目32-13	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
建物	東京都練馬区中村2丁目32-4	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区中村2丁目22-6	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区栄町27-12	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区豊玉中3丁目16-16	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
土地	東京都練馬区豊玉中3丁目16-16	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
土地	東京都練馬区谷原4丁目4517-38	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区谷原4丁目4517-37	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	
土地	東京都練馬区石神井台5丁目1541-11	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	1
建物	東京都練馬区石神井台5丁目1541-11-2	2017/05/01	所有権移転相続・法人合併	

CASE2:旧耐震基準時代の木造家屋

地番	東京都世田谷区	
	※読点[,]又は空白で区切ることで、最大10件まで複数入力ができます	
物件住所	住所	建物名
種別	種別 <input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 建物 <input type="radio"/> 土地 (種別/地目)	
地番住所の関連	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 未対応 <input type="radio"/> 済	
注文受付の年月日	~ 2018-05-21	
謄本取得の年月日	~	
ステータス	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 完了 <input type="radio"/> 失敗 <input type="radio"/> 確認中 <input type="radio"/> 受付済み	
ID		
区別タグ	(※注:csv一括購入区別タグでの検索)	
検索タグ		
購入目的	会社は指定されないので、購入目的を限定できない	
購入事項	<input checked="" type="checkbox"/> 全部事項 <input checked="" type="checkbox"/> 所有者事項 <input checked="" type="checkbox"/> 地図(公図) <input checked="" type="checkbox"/> 土地所在図/地積測量図 <input checked="" type="checkbox"/> 地役権図面 <input checked="" type="checkbox"/> 建物図面/各階平面図 <input type="button" value="全て"/>	
リスト種類	--全て--	
抵当権	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 有効 <input type="radio"/> 無効 <input type="radio"/> 乙区無し (※注:「無効」とは、1件も有効な抵当権が存在しないこと)	
抵当権設定金額	<input checked="" type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 万円未満 <input type="radio"/> 万円~万円 (※注:有効な抵当権の合計に対して検索する)	
債権者		
所有者住所		
築年	<input type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> 年未満 <input checked="" type="radio"/> 1976年~1981年	
構造	木造 ※読点[,]又は空白で区切れます。 (※注:鉄筋コンクリート、鉄骨、木造、軽量鉄骨など、謄本の「構造」に記載の文言で検索出来ます)	

CASE2:旧耐震基準時代の木造家屋

注文情報		所在	
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区野沢1丁目582-13
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区野沢1丁目13-14
依頼者名	トラス代行取得	建物名	野沢ハイム
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢5丁目866-58
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢5丁目43-1
依頼者名	トラス代行取得	建物名	杉田荘
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢5丁目676-11
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢5丁目4-11
依頼者名	トラス代行取得	建物名	北沢ハイム
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢5丁目769-11
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢5丁目31-6
依頼者名	トラス代行取得	建物名	ハイムサンゼンル
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢4丁目888-31
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢4丁目9-4
依頼者名	トラス代行取得	建物名	グリーンハイム
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢4丁目628-8
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢4丁目6-10
依頼者名	トラス代行取得	建物名	第1グリーンハウス
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢4丁目681-1-2
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢4丁目29-14
依頼者名	トラス代行取得	建物名	みなみハイム
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢4丁目895-11-1
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢4丁目13-4
依頼者名	トラス代行取得	建物名	コーポアイ
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢4丁目896-9
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢4丁目12-10
依頼者名	トラス代行取得	建物名	ハイネスぎたざわ
贈本種別	全部事項	地番	東京都世田谷区北沢3丁目569-3
購入目的	その他	住所	東京都世田谷区北沢3丁目9-4
依頼者名	トラス代行取得	建物名	タキザワ荘

CASE2:旧耐震基準時代の木造家屋

【選択された物件情報の登記目的は、太字で表示されます】

物件情報	
依頼内容	不動産登記情報 (PDFファイル) 地番から依頼する
購入種別	全部事項
種別	建物
所在地番・家屋番号	東京都世田谷区北沢5丁目866-58
建物名	杉田荘
その他備考	スポットNo.1650
購入依頼者の入力	
備考	杉田荘
コメント	
住所	東京都世田谷区北沢5丁目43-1
登記情報	受付日 2017-03-10 ステータス PDF
ステータス	完了
入力者	torusadmin
登記目的	



・地図から依頼する

■解析結果

全部事項レポート作成 所有者事項レポート作成

表題部		閉じる
築年月	1977/04/08	
延床面積 (㎡)	94.56	
延床面積各階 (㎡)	1階48.52/2階46.04	
専有面積 (㎡)	94.56	
専有面積(備考)	1階48.52/2階46.04	
建物種類	共同住宅	
構造	木造亜鉛メッキ銅板葺2階建	

甲区			閉じる
所有者氏名	所有者住所	所有者持分	
	横浜市港北区菊名町592番地	1/1	



CASE2:旧耐震基準時代の木造家屋

表 題 部 (主である建物の表示)	調製	平成11年7月8日	不動産番号	0109000089296
所在図番号	余白			
所 在	世田谷区北沢五丁目 866番地58			余白
家屋番号	866番58			余白
① 種類	② 構造	③ 床 面 積	㎡	原因及びその日付〔登記の日付〕
共同住宅	木造亜鉛メッキ銅板葺2階建	1階 2階	48 : 52 46 : 04	昭和52年4月8日新築
余白	余白	余白	:	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記
			:	平成11年7月8日

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 する 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和52年5月2日 第19494号	所有者 横浜市港北区菊名町 []番地 [] 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月8日

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

CASE3:個人が所有する不動産の数

所有者名	所有者住所	所有不動産数
遠藤 雄	川崎市多摩区西生	97
新戸 司	越谷市花田四丁目	94
徳丸 太郎	蕨市北町三丁目5	85
館野 重郎	古河市諸川256	68
遠藤 之丞	足柄上郡松田町松	54
山田 作	太田市安良岡町7	54
豊泉 三	秩父市上野町35	51
塚本 作	草加市手代町14	51
加藤 作	伊勢原市池端48	49
飯島 美	戸田市上戸田二丁	47
島村 美	さいたま市北区宮	45
野口 子	さいたま市南区大	44
有山 子	川越市大字藤間9	44
市川 倫	春日部市大字く	44
田中 郎	府中市白糸台六丁	43
三浦 二	神戸市須磨区車字	43
清水 二	額田郡幸田町大字	42
矢部 真	大宮市土呂町14	41
奈良 利	鴻巣市大字大間9	40
加藤 一	愛知郡東郷町大字	39
小池 一	昭島市田中町二丁	39
高橋 幸	横浜市保土ヶ谷区	39
中島 幸	小平市天神町一丁	39

導入メリット

	不動産	銀行	銀行
事実	良い土地を安くで仕入れたい	マイナス金利	金利で食えない 手数料ビジネスしたい
問題点	手に入らない 入っても高い	借り換え対象先が どこにいるか 分からない	富裕層が困る タイミングが分からない
解決策	相続のときは富裕層も 不動産を売る	数年前の抵当権	相続のとき

- 1、登記取得の煩雑な事務・イライラを解消します
- 2、オペレーションコスト・人件費を大幅に削減します
- 3、登記ブックデータを自動作成し優良顧客を再発見します

オペレーション・コストを下げながら
ゴミの山を「宝の山」に

すぐにビッグデータ化

取得した謄本は分解され
ビッグデータとして蓄積される

「謄本Google」

魚群レーダーは漁業の世界を変えた。

トーラスは不動産レーダーで
マーケティングの世界を変えます。