

---

# 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プロファイル

**TORUS**



## ■代表取締役 木村幹夫 プロフィール

■福岡県出身。慶應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年に株式会社トーラスを設立。  
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

 慶應義塾

 さくら銀行

 三井住友銀行



# 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？

1800兆円

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歳以上のは  
日本に何人いる？

1 000万人

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みましょう

# 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						
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

[1](#) | [2](#) | [3](#) | [4](#) | [5](#) | [6](#) | [7](#) | [8](#) | [9](#) | [最後](#)

# 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		※読み点[ , ]又は空白で区切ることで、最大10ヶ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"/> 濟			
注文受付の年月日	<input type="text"/> ~ <input type="text" value="2018-05-21"/>			
譲本取得の年月日	<input type="text"/> ~ <input type="text"/>			
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	<input type="text"/>			
区別タグ	<input type="text"/> (※注:CSV一括購入区別タグでの検索)			
検索タグ	<input type="text"/>			
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 type="checkbox"/> 所有者事項 <input type="checkbox"/> 地図(公図) <input type="checkbox"/> 土地所在図/地積測量図 <input type="checkbox"/> 地役権図面 <input type="checkbox"/> 建物図面/各階平面図			
リスト種類	<input type="button" value="--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="checkbox"/> <input type="text"/> 万円未満 <input type="radio"/> <input type="text"/> 万円～ <input type="text"/> 万円			
(※注:有効な抵当権の合計に対して検索する)				
債権者	<input type="text"/>			
所有者住所	<input type="text"/>			
築年	<input type="radio"/> 指定なし <input type="radio"/> <input type="text"/> 年未満 <input checked="" type="radio"/> <input type="text" value="1976"/> 年～ <input type="text" value="1981"/> 年			
構造	<input type="text"/> 木造			
	※読み点[ , ]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、譲本の「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	トーラス代行取得	建物名	街かハイツ
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	トーラス代行取得	建物名	杉中荘
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	トーラス代行取得	建物名	北沢ハイツ
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	トーラス代行取得	建物名	ハイムサンセシル
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	トーラス代行取得	建物名	グリーンハイツ
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	トーラス代行取得	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	トーラス代行取得	建物名	みなみハイツ
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	トーラス代行取得	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	トーラス代行取得	建物名	ハイネスきたざわ
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	トーラス代行取得	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 ステータス 2017-03-10 PDF
ステータス	完了
入力者	torusadmin
登記目的	

詳細

## ■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

売買部		閉じる
築年月	1977/04/08	
延床面積(m <sup>2</sup> )	94.56	
延床面積各階(m <sup>2</sup> )	1階48.52/2階46.04	
専有面積(m <sup>2</sup> )	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	木造亞鉛メッキ銅板葺2階建	

甲区			閉じる
所有者氏名	所有者住所	所有者持分	
[Redacted]	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		
家屋番号	866番58		
①種類	②構造	③床面積m <sup>2</sup>	原因及びその日付 [登記の日付]
共同住宅	木造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	1階 48:52 2階 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

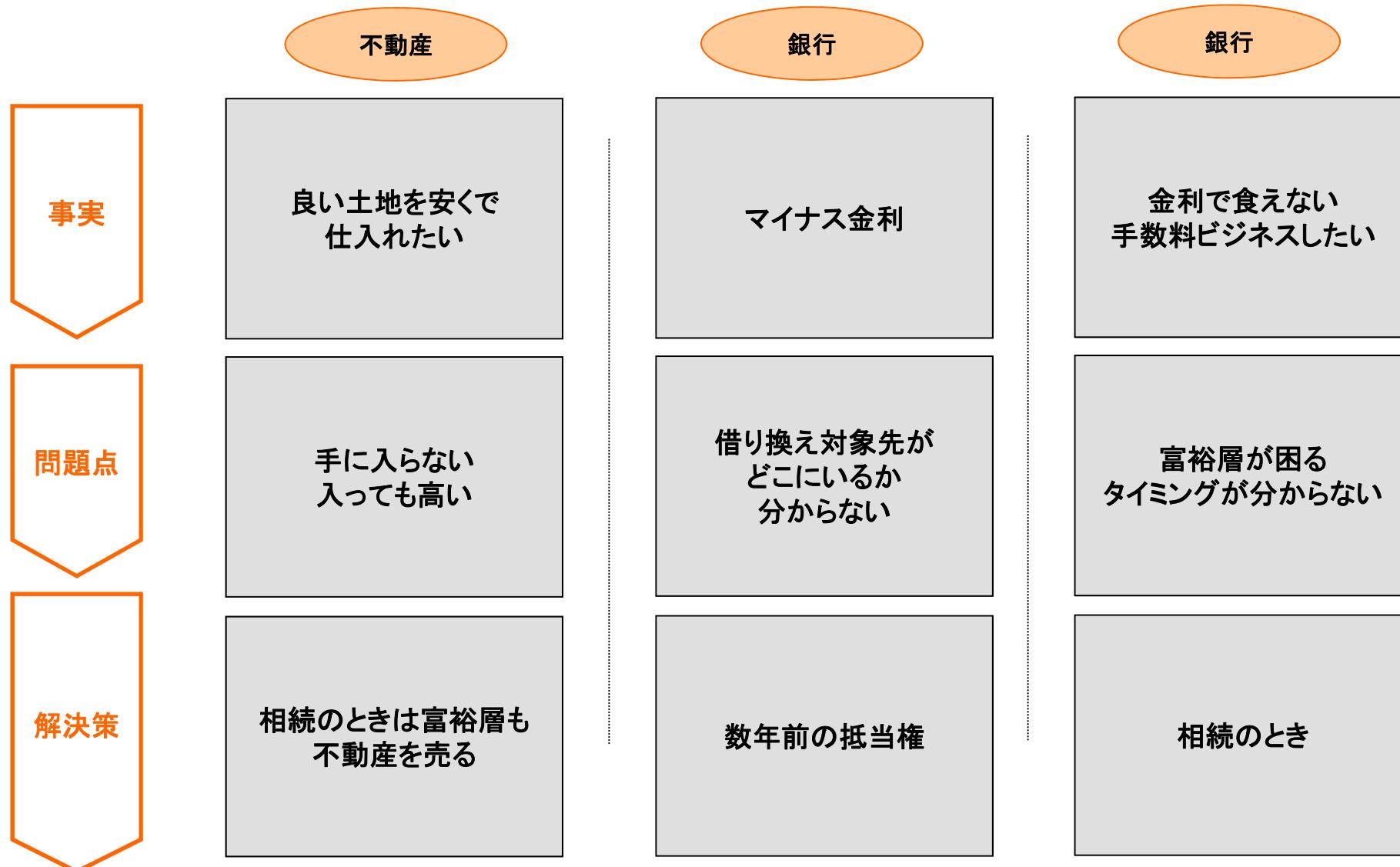
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	昭和52年5月2日 第19494号	所有者 横浜市港北区菊名町 [REDACTED]番地 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成11年7月8日

\* 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 伸	越谷市花田四丁目	94
徳丸 太郎	蕨市北町三丁目5	85
館野 達郎	古河市諸川256	68
遠藤 之丞	足柄上郡松田町松	54
山田 伸作	太田市安良岡町7	54
豊泉 伸三	秩父市上野町35	51
塚本 伸三	草加市手代町14	51
加藤 伸作	伊勢原市池端48	49
飯島 雄	戸田市上戸田二丁	47
島村 雄	さいたま市北区宮	45
野口 雄	さいたま市南区大	44
有山 雄	川越市大字藤間9	44
市川 雄	春日部市大字ヶ	44
田中 雄	府中市白糸台六丁	43
三浦 雄	神戸市須磨区車字	43
清水 雄	額田郡幸田町大字	42
矢部 雄	大宮市土呂町14	41
奈良 雄	鴻巣市大字大間9	40
加藤 雄	愛知郡東郷町大字	39
小池 雄	昭島市田中町二丁	39
高橋 雄	横浜市保土ヶ谷区	39
中島 雄	小平市天神町一丁	39

# 導入メリット



## 導入メリット

---

- 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、登記ビ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

## すぐにビックデータ化

---

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。