

2023年3月21日号

不動産情報化特集

目次

1. 「不動産 I D」社会実装の加速へ.....	3
---------------------------	---

「不動産 I D」社会実装の加速へ

官民連携協議会の会員募集 ユースケース開発にも期待

「土地・不動産情報ライブラリ」24年度の運用へ整備進める

「不動産ID」社会実装の加速へ

土地や不動産分野におけるDXの進展により、不動産現場における実務の効率化や不動産取引の透明化、活性化などが期待される。これまで個々に展開されてきた様々な情報を結びつけ、オープン化していく先に社会実装のステージが待ち受ける。業界にとっても関心度の高い「不動産ID」の現在地などを報告する。

官民連携協議会の会員募集 ユースケース開発にも期待

「不動産ID」とは、不動産を即座に特定できる共通コードのこと。不動産登記簿の「不動産番号」(13桁)を基本に、「特定コード」を加えた17桁の番号を使用し、ルールに沿って活用することができる。現状では、各社で異なる住居表示の表記ゆれや同一住所上に複数物件が存在する等により、物件情報の照合、データ連携に課題があるが、「不動産ID」を用いることで物件を一意に特定することが可能となる。企業間連携のみならず、自社内データの整理にも活用できるなど、利便性の向上が期待される取り組みだ。

21年から国土交通省に設置された有識者検討会で議論が行われ、22年3月に中間とりまとめを公表。更に「不動産ID」の利用時の留意点をまとめたガイドラインが発出されている。同省ではDX社会における情報連携の基盤となることを目指し、現在は、①空間情報との連結、②幅広い産業の巻き込み、③ID付番環境の整備という3つの課題認識の下、実証に向けた準備が着々と進められている。

特に、官民連携によるDX投資の推進に必要な情報基盤として、政府は建築・都市・不動産に関する情報が連携・蓄積・活用できる社会の早期構築が求められるとし、「建築・都市のDX」を掲げる。昨年6月に閣議決定された「骨太の方針2022」や、「新しい資本主義のグランドデザイン・実行計画」に加え、同10月に閣議決定された「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」においても、建築BIMの加速化、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進と共に、「不動産ID」のユースケース開発に向けた実証を推進することが盛り込まれた。同経済対策を裏付ける22年度の第2次補正予算では関連予算として約100億円を確保したうち、『「不動産ID」を情報連携のキーとした建築・都市DX社会推進事業』として4.6億円が計上されている。

具体的には、官民連携協議会を設置し、幅広い分野での連携促進を図る方針だ。3月17日に会員募集を開始し、4月28日まで受け付けている。更に、不動産取引および都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政のDXなど、官民の幅広い分野における成長力の強化に寄与するビジネス実証を進めていく。

	IDを付す単位	使用する不動産番号の対象	IDのルール	
			No.	
土地	筆ごと	土地	①	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物(戸建て)	建物全体	建物	②	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
非区分建物	〔商業用〕フロアごと	建物	③	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)-階数(2桁)
	〔居住用〕部屋ごと		④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体		⑤	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
区分所有建物	〔商業用〕	専有部分ごと	⑥	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
		フロアごと	⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)-階数(2桁)
	〔居住用〕	部屋ごと	⑧	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
		専有部分(=複数部屋の場合)	⑨	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体	建物がつく土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

「不動産ID」の基本ルール(国土交通省資料より抜粋)

「不動産ID」社会実装の加速へ

23年度からは「不動産ID」と地番の連携も強化する。「不動産ID」を官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、デジタル庁および法務省と連携。「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、「不動産ID」の取得・確認手法の実用化に向けた技術実証を進めていく。国交省では、「不動産ID確認システム(仮)」へのデータ取り込みとして23年度440自治体を想定。IDと地番の連携を推進する。

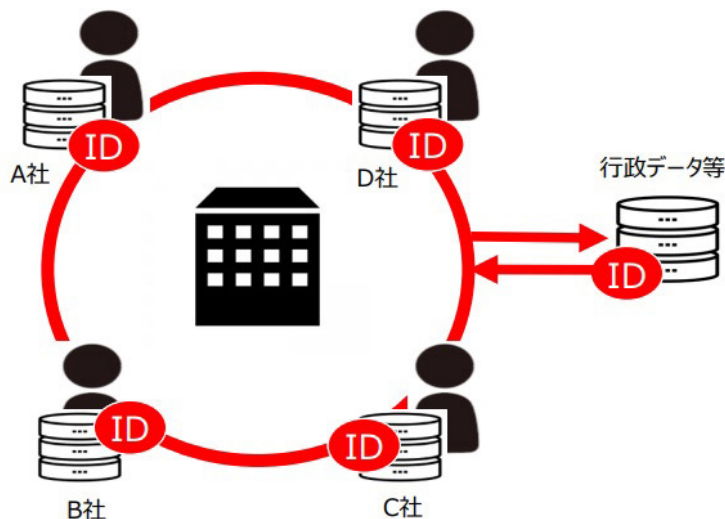
「不動産ID」によるユースケースの開発にも期待が膨らむ。例えば、事業者は不動産取引における物件調査でそれぞれのサイトや窓口への訪問を要するが、「不動産ID」を用いたピンポイントかつ横串の検索により、自治体等がオープン化した生活インフラや都市計画情報等の取得を容易化し、実務の負担軽減につなげる効果が期待される。また、空き家対策についても建物の外観を調べる現地調査のみでは空き家の判定精度に限界があるが、「不動産ID」によって現地調査に、住民基本台帳や水道利用データ等を重ね、市区町村が行う空き家の把握・推計を迅速化・精緻化していく可能性がある。被災者台帳の迅速な整備や自動配送による物流の効率化といった防災、物流での課題解決も同様だ。なお、同省不動産市場整備課によれば、23年度はプロトタイプづくりの年と位置付け、「データ更新については、実証を踏まえて検討したい」との考えを示す。

「土地・不動産情報ライブラリ」24年度の運用へ整備進める

また、不動産に関わるあらゆる人の情報アクセスをスムーズにし、取引情報の非対称性の解消を目指すのが「土地・不動産情報ライブラリの構築」だ。

地価公示・地価調査など国交省が有する国土数値情報等、土地・不動産に関する情報を地図上に集約、重ね合わせて分かりやすく表示する取り組みで、不動産取引の際の情報の探索・統合コストを低減する狙いがある。24年度の公開・運用開始に向けて、23年度は設計・開発等を実施する計画だ。

まずは全国にあるオープン情報を統合して載せていく方向性とし、例えば過去の土壤汚染状況や自治会の有無といった付加情報については、予算的課題も含め、24年度以降の機能拡充、データ整備・更新のタイミングで検討していく方針だという。



「不動産ID」の活用イメージ。企業間連携のみならず、自社内データの整理にも利用できる
(国土交通省資料より抜粋)

本資料掲載の写真・イラストおよび記事の無断転載を禁じます。

株式会社住宅新報

Copyright © JUTAKU-SHIMPO, INC. All rights reserved.

〒105-0001 東京都港区虎ノ門三丁目11番15号 SVAX TTビル 3階

 **住宅新報**