

2023年7月25日号

不動産情報化特集



目次

1. 応用範囲広い「不動産 I D」	3
--------------------------	---

応用範囲広い「不動産 I D」

- 物件調査やポータルサイトなどにも活用

応用範囲広い「不動産ID」

7月11日、国土交通省が開催した有識者会議「不動産投資市場政策懇談会」。30年頃にリート(不動産投資信託)の総資産額を約40兆円に拡大するための課題として「不動産ID」の普及が掲げられている。「不動産ID」は、不動産投資分野のみならず、物件調査の効率化や不動産ポータルサイトにおけるおとり物件の排除、空き家バンクの整備、住宅履歴情報との連携など活用範囲が広い。住宅・不動産業界に幅広く影響を与える可能性がある「不動産ID」とはどのようなものなのか。

そもそも「不動産ID」とは何か。それは一言で言えば、不動産を即座に特定できる共通コードのことを指す。具体的には、不動産登記簿の「不動産番号」(13ケタ)をベースに、4ケタの「特定コード」を加えた17ケタの番号を、ルールに沿って利用することができる。「不動産ID」には、住所表示の表記揺れや同一住所上に複数物件が存在するといった課題を、物件ごとに与えられた一つの番号で管理することで解消し、データ連携を容易にするというメリットがある。自社内や企業間、官民での情報共有や利用者の利便性向上といったメリットが期待されている。

22年3月には、国土交通省不動産・建設経済局から「不動産IDルールガイドライン」が公表された。不動産は、建物、土地のいずれについても共通の番号が存在しないため、仲介・開発等の際に、自治体や企業、個人などが保有する不動産関連情報を独自に収集・名寄せが必要で、消費者への的確な情報提供において手間・時間がかかるなどといった課題がある。そこで、不動産を特定できる共通コードとして、「不動産ID」に関するルールを整備した。

ただし、ガイドラインは、「不動産ID」の番号に関するルールであり、どのような不動産関連情報をIDとひも付けていくのかは別である点が強調されている。そのため、「不動産ID」をどのような情報とひも付けていくのかという議論が官民で行われている。

国土交通省は、地番から物件を特定し、「不動産ID」を提供する「不動産ID確認システム」(プロトタイプ版)を今秋から稼働することを計画。床面積・階数などの建物情報による建物の絞り込みや、地図上での建物指定による「不動産ID」の確認機能等の実装を検討している。23年度は440自治体がデータを提供し、順次拡大する方針だ。

国土交通省は、『「不動産ID」を活用したモデル事業』を公募し、このほど18件を採択した。取り組み分野は幅広く、物件調査・重要事項説明、物件ポータル、住宅情報履歴、不動産IDとの連携、宅配・物流、保険・金融、防犯・防災、まちづくりなどだ。

モデル事業として採択された提案の応募主体は、大学から不動産企業、ハウスメーカー、通信企業、保険会社、地方自治体、IT企業、物流企業、各種業界団体と多様であり、「不動産ID」が幅広い業種・業界に影響がある取り組みであることが分かる。

応用範囲広い「不動産ID」

物件調査やポータルサイトなどにも活用

国土交通省は、官民の多様なデータ連携を促進し、幅広い分野においてデジタル時代に対応した成長力強化の基盤を形成することを目的に、「不動産ID官民連携協議会」を設立した。同連携協議会では、団体、民間企業、自治体など251会員、有識者、関係省庁で構成される。国土交通省は、建築・都市・不動産に係るデジタル施策を一体的に進める「建築・都市のDX」を推進しており、不動産を一意に特定する「不動産ID」を情報連携のキーと位置付けている。

ここで示された「建築・都市のDX」は、政府のデジタル田園都市国家構想、新たな国土形成計画の柱である「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」に向け、建築BIM、PLATEAU（プラトー）、不動産IDの取り組みを一体的に推進。地域課題を解決するユースケースの創出、全国への横展開により、①都市開発・維持管理の効率化、②地域政策の高度化、③新サービス・新産業の創出に寄与——することを目指すものだ。

5月30日に行われた「不動産ID官民連携協議会」の第1回会合では、今後のロードマップが示され、年明けの会合で実証事業の中間報告などが行われる予定だ。

幅広い取り組みの中から一例を挙げると、不動産IDを活用した物件調査負担の軽減等やポータルサイトにおける不動産ID活用、住宅履歴情報の蓄積・活用に向けた取り組みが挙げられる。

まず、不動産IDを活用した物件調査負担の軽減等について、宅地建物取引業者が不動産IDを使った検索により、都市計画情報などを容易に取得できる環境を整備。今年度中に、「不動産取引における不動産ID活用社会実験（仮称）」を実施する予定だ。ポータルサイトにおける活用としては、おとり物件の排除や空き家・空き地バンクなど他の機関との情報連携等の効果を試算、検証する。

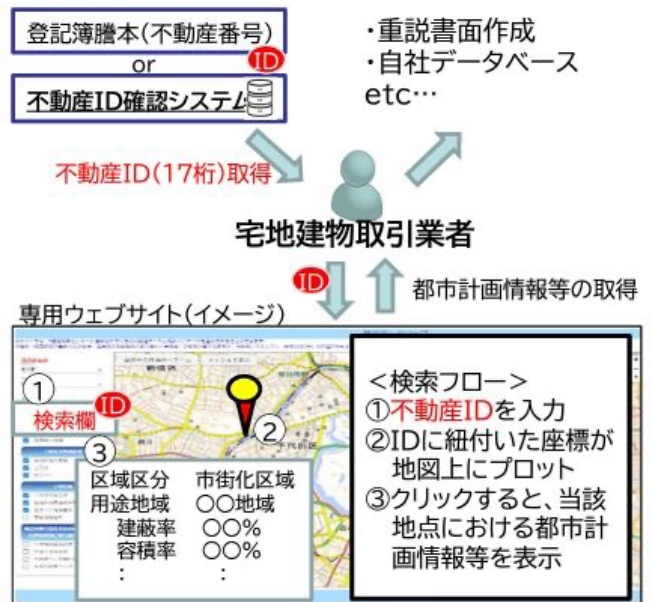
住宅履歴情報の蓄積・活用に向けた取り組みとして、「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会」の「いえかて」と「不動産ID」の連携が検討されている。「いえかて」は、住宅の性能や改修・修繕の状況などの住宅の履歴情報を保管する仕組みのこと。独自の共通IDを発行しており、今年3月末現在で累計約15万件のIDが発行されている。

住宅履歴情報と「不動産ID」が連携することで、災害・防犯情報が連携し、安心して住宅を取引するための情報の集約化や地域の防災力向上の基礎データとして活用することが期待される。

また、住宅のリノベーション時に登録する履歴情報が「不動産ID」と連携することで、検索性を向上させ、住宅履歴を不動産価額の市場評価に役立てるデータとして活用しやすくなる環境整備が行えるとしている。

国土交通省は、住宅履歴情報の活用の方向性として、良質な住宅ストックの形成、新たな住宅関連サービスの提供、既存住宅流通の活性化など住宅施策での活用が考えられている。

<活用イメージ>



出典：第1回「不動産ID官民連携協議会」資料から抜粋

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**