

「不動産ID」の活用等の総合的な推進

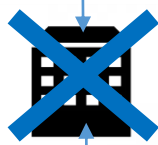
国土交通省
不動産・建設経済局

現状

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、データ連携が難しい。

<住所の表記ゆれ>

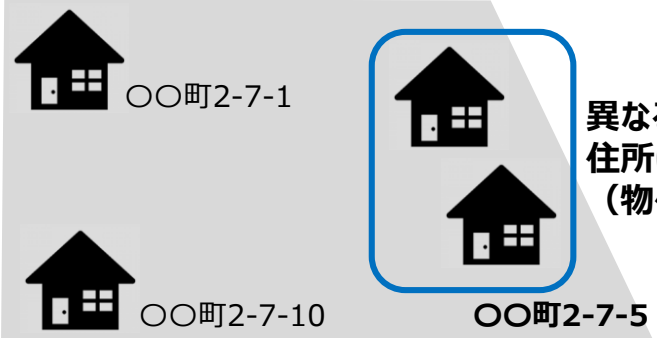
A社	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	0	4
	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	0	2
	霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201	1	2



同じ物件なのに、
情報がつながらない！

B社	霞ヶ関東4-7-16-201	A	50
	霞ヶ関東4-7-16-202	B	57
	霞ヶ関東4-7-16-203	A	60

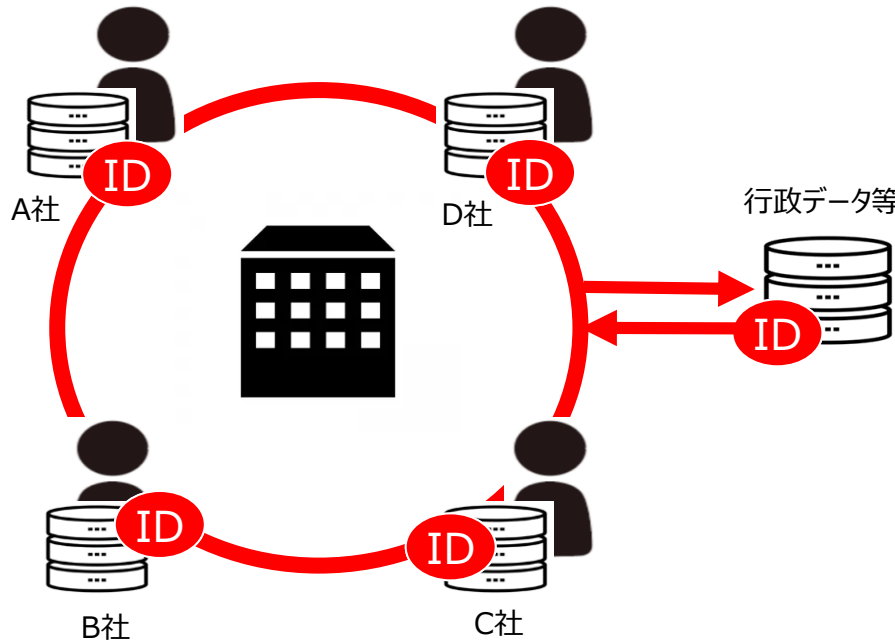
<同一住所・複数物件>



異なる物件であるが、
住所は同じ！
(物件の約2～3割)

ID効果

物件を一意に特定することが可能に。
情報の紐付けが容易となり、関連情報の
連携・活用が促進。



※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。

一昨年秋から4回にわたり議論、昨年3月の中間とりまとめを踏まえ、ガイドラインを発出。

- ・第1回（令和3年9月24日） IDルール案及び利活用に向けた方策①
- ・第2回（令和3年11月10日） IDルール案及び利活用に向けた方策②
- ・第3回（令和4年1月28日） IDルール案及び利活用に向けた方策③、中間とりまとめ骨子（案）
- ・第4回（令和4年3月17日） 中間とりまとめ

構成員 〈敬称略／◎：座長〉	所属
赤井 厚雄	株式会社ナウキャスト 取締役会長
池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長
小尾 一	一般社団法人全国住宅産業協会 常務理事・総務委員長
草間 時彦	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
庄司 昌彦	武蔵大学 社会学部メディア社会学科 教授
高木 和之	株式会社ゼンリン DB戦略室 室長
滝沢 潔	株式会社ライナフ 代表取締役／一般社団法人不動産テック協会 代表理事
◎田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
千葉 繁	NTTインフラネット株式会社 Smart Infra推進部 プラットフォーム戦略担当 担当課長
中村 比呂記	全保連株式会社 デジタルイノベーション本部 常務執行役員 本部長 ／一般社団法人不動産情報共有推進協議会 理事
橋本 武彦	株式会社GA TECHNOLOGIES AI Strategy Center ゼネラルマネージャー
町田 務	一般社団法人不動産流通経営協会 総務部長
松浦 翼	アットホーム株式会社 ネットワーク推進部門 執行役員 部門長
松坂 維大	株式会社LIFULL 不動産ファンド推進事業部 ブロックチェーン推進グループ長
宮嶋 義伸	公益社団法人全日本不動産協会 常務理事

＜オブザーバー＞

- ・ 公益財団法人 東日本不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 中部圏不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 西日本不動産流通機構
- ・ 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- ・ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
- ・ 公益財団法人 不動産流通推進センター
- ・ 一般社団法人 不動産協会
- ・ 一般社団法人 不動産証券化協会
- ・ 不動産情報サイト事業者連絡協議会
- ・ 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）
- ・ 法務省 民事局 民事第二課
- ・ 農林水産省 大臣官房 デジタル戦略グループ デジタル政策推進チーム
- ・ デジタル庁 デジタル社会共通機能グループ
- ・ 個人情報保護委員会事務局
- ・ 国土地理院
- ・ 国土交通省 住宅局 住宅生産課 瑕疵担保対策室
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 情報活用推進課
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 地籍整備課

＜事務局＞

- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課・不動産市場整備課

不動産登記簿の「不動産番号」を基本に、同番号だけで特定できない場合にも対応できるように「特定コード」を加えた17桁の番号を使用する。

不動産ID (17桁) = 不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)

例: 不動産番号が[1234567890123]である賃貸マンションの[203号室]

1234567890123-0203

不動産番号13桁

部屋番号4桁

【土地】

【建物(戸建て)】

<p>表題部 (土地の概要) 種類 [表-3] 不動産番号 0000000000</p>	
<p>登記番号 [表-3]</p>	<p>権利部 (甲区) (所有権に関する事項)</p>
<p>1 所有権取得 平成20年10月15日 登記3号</p>	<p>1 所有権取得 平成20年10月15日 登記3号</p>
<p>共同担保目録</p> <p>記号及び番号 担保2340号 種類 平成20年1月12日</p>	

<p>表題部 (戸建て建物の概要) 種類 [表-3] 特定コード 0000000000</p>	
<p>登記番号 [表-3]</p>	<p>権利部 (甲区) (所有権に関する事項)</p>
<p>1 所有権取得 平成20年1月12日 登記800号</p>	<p>1 所有権取得 平成20年1月12日 登記800号</p>
<p>共同担保目録</p> <p>記号及び番号 担保2340号 種類 平成20年1月12日</p>	

見本

※特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付す。それ以外の場合には「0000」とする。

(参考)「不動産ID」の基本ルール・詳細 (令和4年3月「不動産IDルールガイドライン」)

不動産の種類にかかわらず、**不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

- 特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付すこととし、それ以外の場合には「0000」とする。
- このうち、**区分所有建物の建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。
- 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。
- また、**不動産番号(13桁)部分のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。

	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	専有部分	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	専有部分(=1部屋の場合)	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		建物が建つ土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

「不動産ID」の活用等の総合的推進に向けて（課題）

1. 空間情報との連結

不動産IDそのものは、
コード（符号）にすぎない。



空間情報との連結で、
価値創造の場が広がる。
→「**建築・都市のDX**」

2. 幅広い産業の 巻き込み

不動産（土地・建物）
に関わる産業は幅広い。



官民プラットフォーム
にて、幅広い分野の
成長力強化の基盤に。

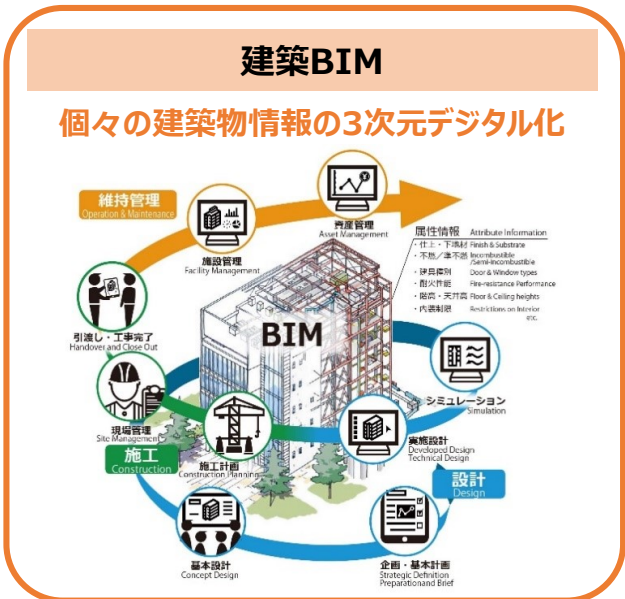
3. 不動産IDの付番

不動産番号の取得や
IDの付番が容易でない。



幅広い主体にとって
活用しやすい、
ID付番環境を整備。

官民連携のDX投資を推進するため、DX投資に必要な情報基盤として、
建築・都市・不動産に関する情報が連携・蓄積・活用できる社会を早期に構築することが必要。



一体化・加速化

建物内からエリア・都市スケールまでシームレスに再現した高精細なデジタルツインを実現
 建築BIMからPLATEAUへの自動変換や不動産IDをキーとした連携などにより**データ整備・更新を自動化・効率化**
 建物情報や都市計画・ハザード、インフラ事業者情報などの**多様なデータを連携・オープン化**

都市開発・まちづくりのスピードアップ

オープンイノベーション (DX) による新たなサービス・産業の創出・政策の高度化

「経済財政運営と改革の基本方針2022」（令和4年6月7日 閣議決定）

第4章 中長期の経済財政運営

3. 生産性を高め経済社会を支える社会資本整備

・災害リスクや人口動態の変化を見据えた立地適正化を促進するとともに、**建築・都市のDX¹⁵³等を活用**しつつ都市再生を促進し、公園の利活用等による人間中心のまちづくりを実現する。質の高い住宅等の流通等を図るため、IoT住宅の普及や**不動産情報の活用等¹⁵⁴の取組**を総合的に進める。

¹⁵³ 建築物の形状、材質、施工方法に関する3次元データ、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化を推進するProject PLATEAUやデジタル技術を用いた都市空間再編、土地や建物に関する固有の識別番号の活用等。

¹⁵⁴ 不動産ID、土地・不動産情報ライブラリ、BIMの活用や関係府省庁で連携したベース・レジストリの整備等。

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」（令和4年6月7日 閣議決定）

Ⅲ. 新しい資本主義に向けた計画的な重点投資

4. GX（グリーン・トランスフォーメーション）及びDX（デジタル・トランスフォーメーション）への投資（2）DXへの投資

⑧ 建築・都市のDX

・建築物の形状、材質、施工方法に関する3次元データ（BIM：Building Information Modeling）、都市空間における建築物や道路の配置に関する3次元モデル（PLATEAU）、土地や建物に関する固有の識別番号（不動産ID）の活用を促進する。



■ 物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策（令和4年10月28日 閣議決定）

都市開発・まちづくりの効率化・迅速化や、官民連携のDX投資を推進するため、中小事業者が建築BIMを活用する建築プロジェクトへの支援、3D都市モデル（PLATEAU）の整備・活用・オープンデータ化の推進及び官民連携による不動産IDのユースケース開発に向けた実証等を実施。

国土交通省所管 令和4年度第二次補正予算額

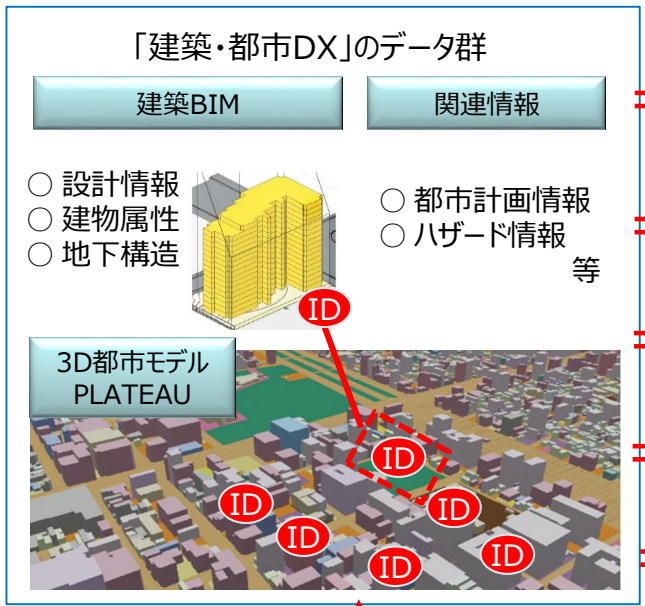
建築BIM加速化事業：80億円

都市空間情報デジタル基盤構築調査：15億円

「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：4.6億円

「不動産ID」を情報連携のキーとして、「建築・都市のDX」と官民データの連携を促進し、不動産取引・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強化を図る。

「建築・都市DX」と官民データの連携



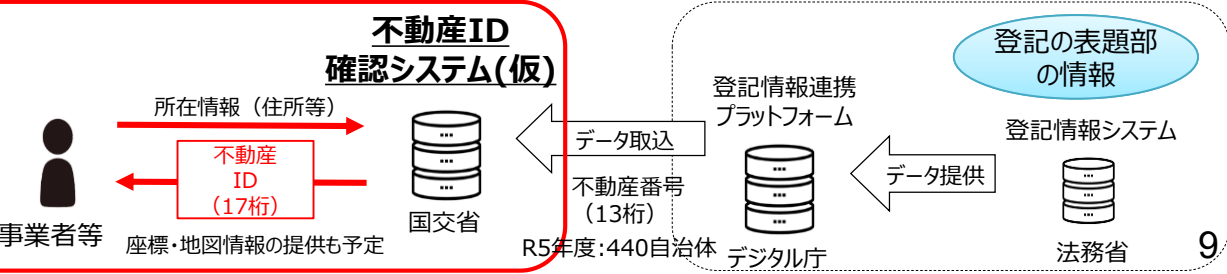
- 不動産・建設DX**
 - ※官民協議会（プラットフォーム）を設置し、幅広い分野で連携促進を図る。
 - ※不動産IDを情報連携のキーとして、各分野で成長力強化に資する**ビジネス実証**を行う。
 - ・生活インフラ（ガス、上下水道等）や都市計画情報等の取得容易化による**重要事項説明**に係る調査負担の軽減や**都市開発のスピードアップ**。
- 物流DX**
 - ・**正確な住所データベース**を構築し、配送管理を効率化
 - ・自動運転やドローン配送にあたり、玄関・屋上など**配送個所のピンポイント指定**が可能に
- 防犯DX**
 - ・防犯センサー等のセキュリティ情報を組み合わせ、緊急時の**家屋把握、関係機関への情報連携**を迅速化
- 保険DX**
 - ・浸水等のハザード情報を組み合わせ、個別建物に係るリスク算定の精緻化による**保険料算出の高度化**
- 行政DX**
 - ・実地調査結果に、住民基本台帳（年齢等）、水道使用量データ等を紐付け、**空き家を把握、推定**
 - ・豪雨・土砂災害時における**被害家屋・世帯把握、推定**

↑ PLATEAUに対する不動産IDマッチングシステムの開発

↑ 官民データへの不動産IDの付番

不動産IDの付番支援

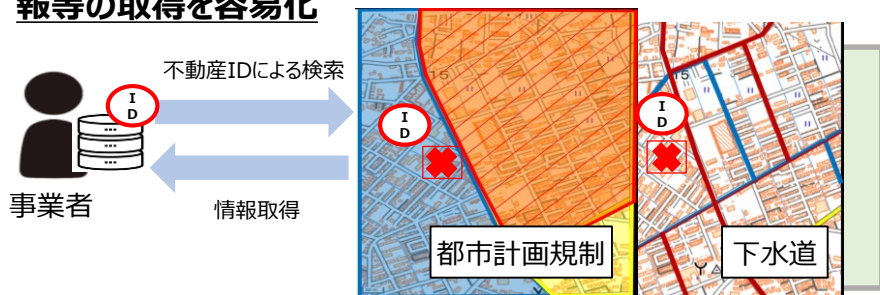
- ・官民の幅広い主体の共通コードとして普及するため、**デジタル庁・法務省と連携**。
- ・「登記情報連携プラットフォーム」と連動した、不動産IDの取得・確認手法の実用化に向けた**技術実証**を実施。



不動産IDによる課題解決（ユースケース・イメージ）

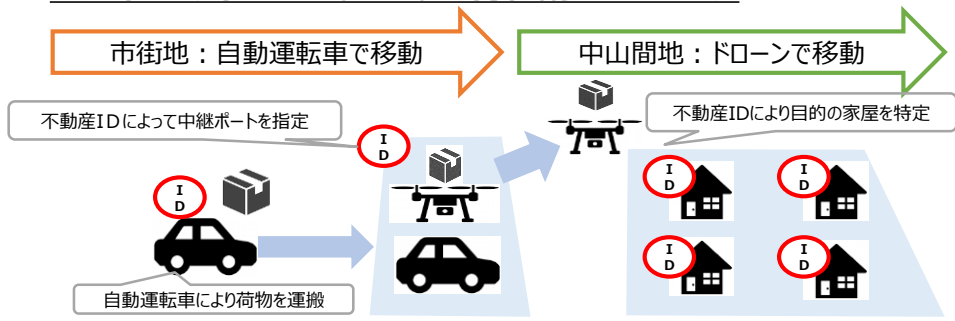
不動産取引（物件調査負担の軽減）

- 物件調査には、多岐にわたる情報収集が必要で、それぞれのサイトや窓口への訪問を要し、多大な手間・時間を要する。
- ⇒ **不動産IDを用いたピンポイント・横串検索**により、自治体等がオープン化した**生活インフラ（ガス、下水道）**や**都市計画情報等の取得を容易化**



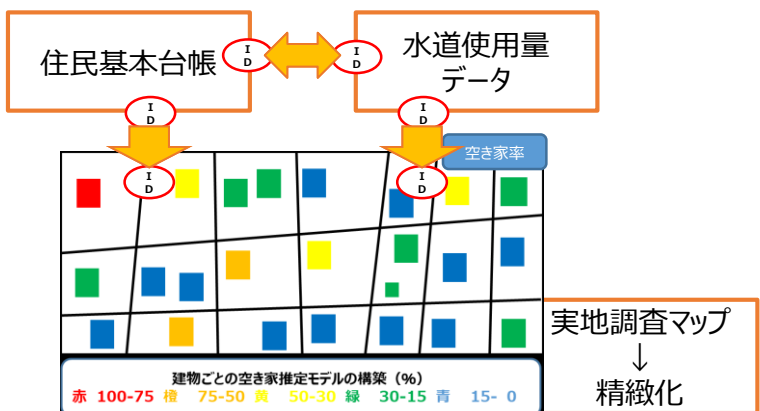
物流（自動配送による物流効率化）

- 高齢化等による買い物難民が発生する一方で、ドライバー不足で配送網の維持が困難に
- ⇒ **地図上で不動産IDにより出発・中継・到着地点を指定し、自動運転車やドローンなどによる荷物配送等を実現**



空き家（空き家の把握・推計の迅速化・精緻化）

- 主に建物の外観を調べる実地調査だけでは、空き家の判定精度に限界がある。
- ⇒ **不動産IDにより、実地調査に、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・推定を迅速化・精緻化**



防災（被災者台帳の迅速な整備）

- 被災者台帳の整備には、住民基本台帳など各種台帳データと被災エリア情報の統合が必要
- ⇒ **不動産IDを通じて情報連携をすることで、被災情報と台帳間の情報連携が迅速化し、被災者支援が迅速化**

