

# 国と地方のシステムWGご説明資料

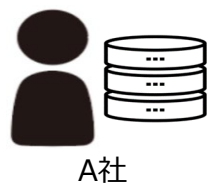
---

令和5年10月30日  
国土交通省

# 「不動産ID」の必要性

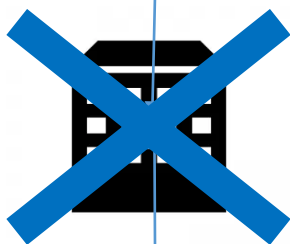
## 現状

住居表示の**表記ゆれ**等により、物件情報の照合、データ連携が難しい。



A社

霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201  
 霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201  
 霞ヶ関東4丁目7番16号ハイツ霞ヶ関201



同じ物件なのに、  
情報がつながらない！

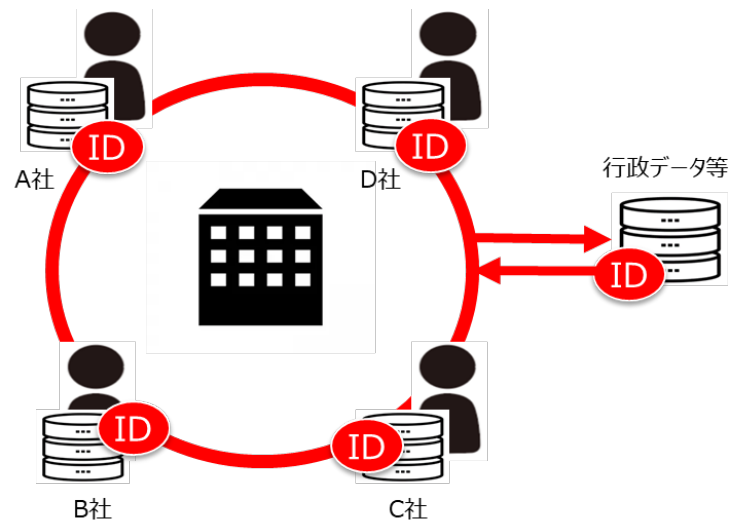


B社

霞ヶ関東4-7-16-201  
 霞ヶ関東4-7-16-202  
 霞ヶ関東4-7-16-203

## 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。

不動産IDの基本ルール（令和4年3月「不動産IDルールガイドライン」）

**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「0100123456789」である賃貸マンションの「203号室」

0100123456789-0203

不動産番号13桁

部屋番号4桁

# 「不動産ID官民連携協議会」について

- 官民の関係者による協力を通して、不動産IDを介したデータ連携を促進するため、「不動産ID官民連携協議会」を設置(令和5年5月30日)
- 団体、民間企業、自治体等251会員、有識者、関係省庁にて構成。  
→不動産業のみならず、幅広い分野から不動産IDへの関心が寄せられている。

## 1. 正会員

- (1) 団体会員: 41 団体
- (2) 個社会員: 144 社
- (3) 地方公共団体会員: 66 団体

## 2. オブザーバー

- 田村幸太郎 牛島総合法律事務所 弁護士
- 赤井厚雄 (株)ナウキャスト 取締役会長
- 秋山祐樹 東京都市大学 建築都市デザイン学部都市工学科准教授
- 庄司昌彦 武蔵大学 社会学部メディア社会学科教授
- 関本義秀 東京大学 空間情報科学研究センター教授
- 瀬戸寿一 駒澤大学 文学部地理学科地域文化研究専攻准教授
- 松村秀一 早稲田大学 理工学術院総合研究所上級研究員

## 3. 関係府省庁

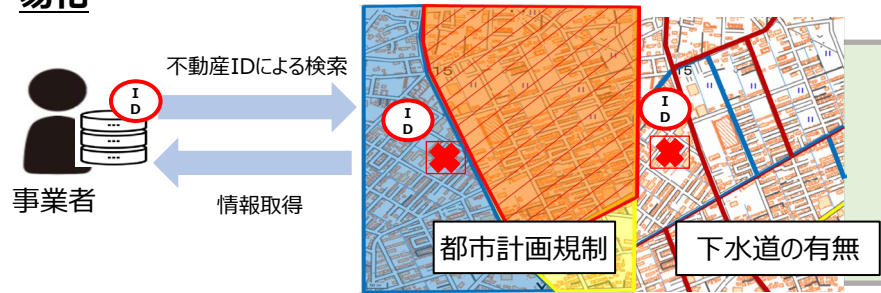
- デジタル庁 ○法務省 ○内閣府 ○総務省 ○農林水産省
- 経済産業省 ○国土交通省

| 業種             | 正会員数        |
|----------------|-------------|
| 不動産            | 72(17団体55社) |
| 建設・建築・設計       | 24(12団体12社) |
| 金融・保険          | 10(2団体8社)   |
| 運輸・通信          | 16(2団体14社)  |
| 卸売小売・飲食        | 3(1団体2社)    |
| 防犯・警備          | 2(2社)       |
| 電気・ガス          | 2(2団体)      |
| 地図・測量          | 10(10社)     |
| 大学・研究機関        | 2(2社)       |
| システム・ソフトウェア・AI | 18(1団体17社)  |
| コンサル・シンクタンク    | 15(15社)     |
| AR・XR          | 4(4社)       |
| その他            | 7(4団体3社)    |

# 不動産IDによるユースケース・イメージ

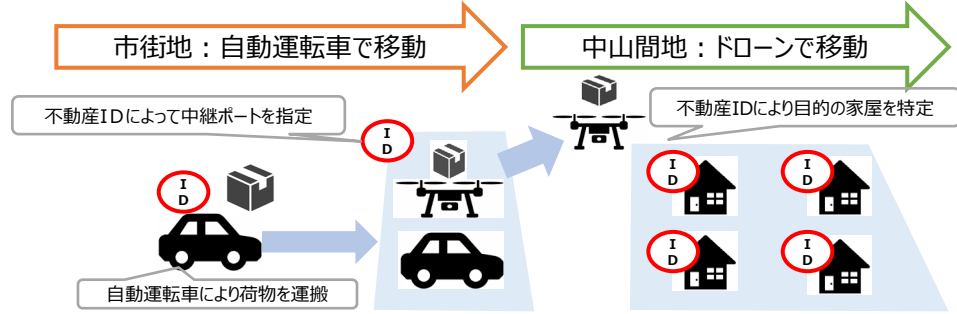
## 不動産取引（物件調査負担の軽減）

- 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**



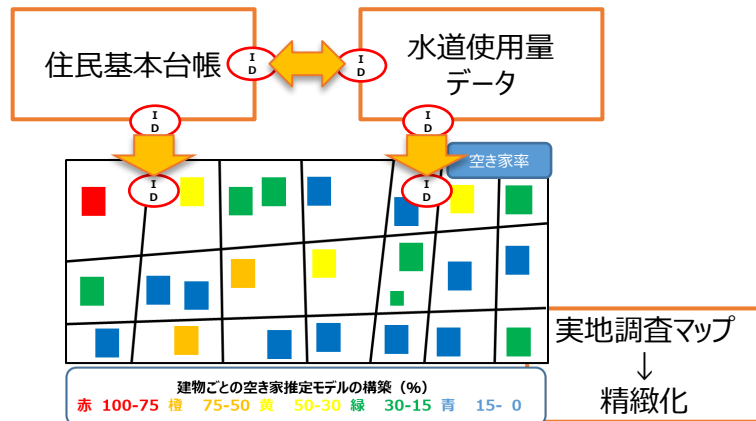
## 物流（自動配送による物流効率化）

- 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**



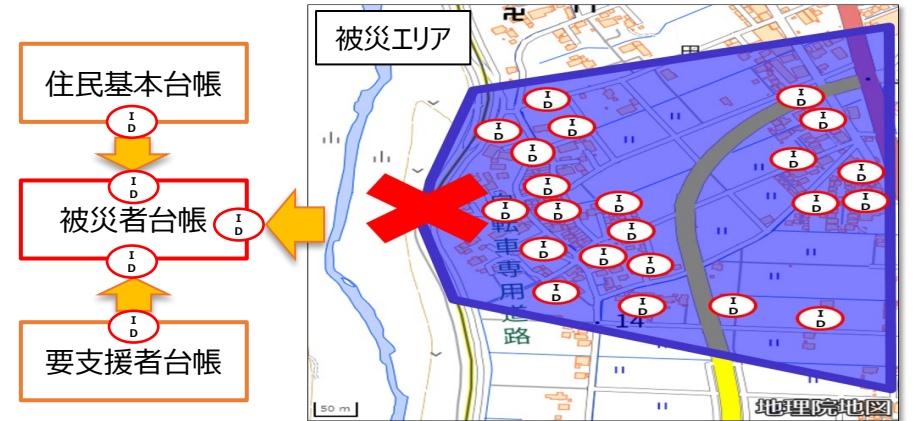
## 空き家（空き家の把握・推計の迅速化・精緻化）

- 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、空き家の把握・推定を迅速化・精緻化**



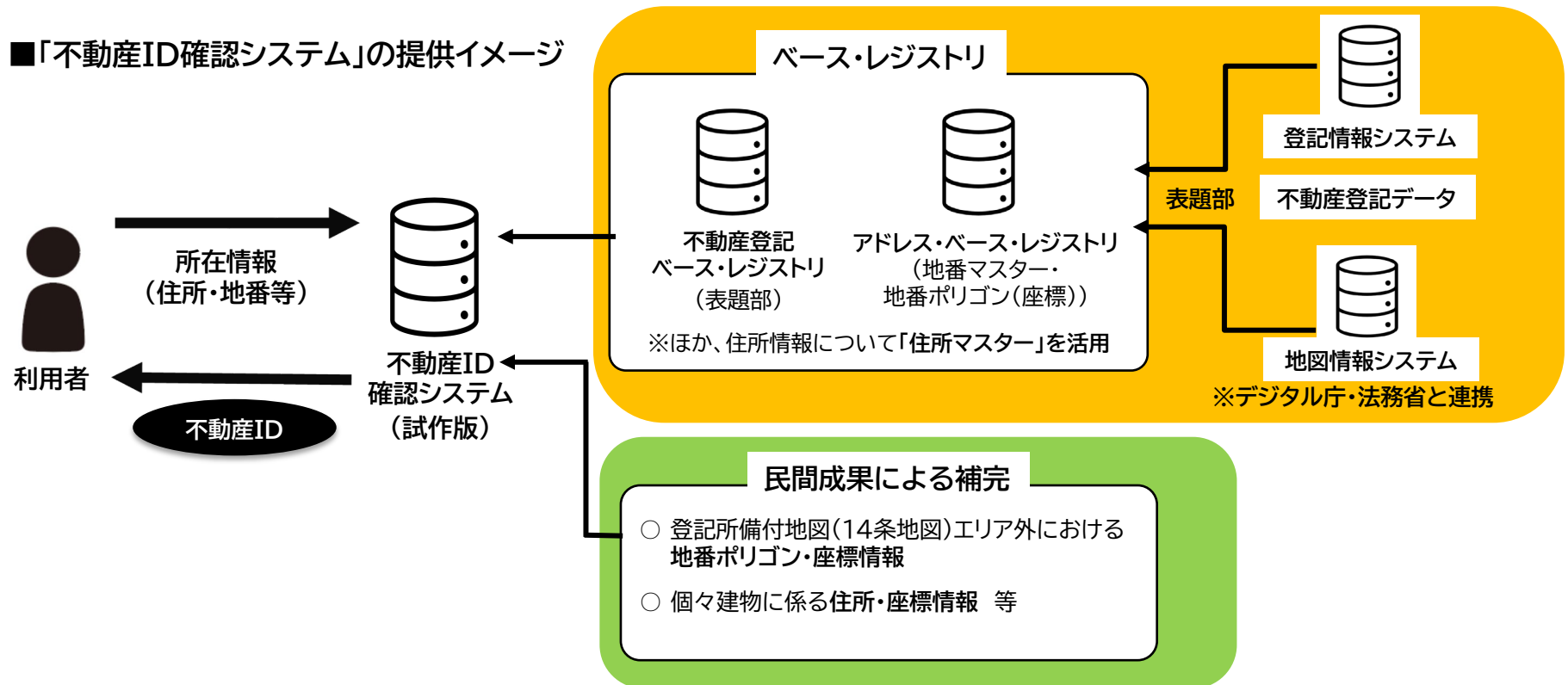
## 防災（被災者台帳の迅速な整備）

- 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**



- 今年度においては、「不動産ID確認システム」(仮称)のシステム上の課題や不動産IDの利用上の課題を洗い出すため以下を実施
  - ① 所在情報から、不動産IDを確認できる「不動産ID確認システム」(仮称)を試作
    - ・ 令和5年度は試作版として、デジタル庁・法務省の協力を得て、全国440自治体分の登記データを元に作製
  - ② 「不動産ID確認システム」(仮称)を用いて、23の実証事業を実施(うち、18事業で「不動産ID確認システム」(仮称)を使用予定)

## ■「不動産ID確認システム」の提供イメージ



## ○2024年度

- 今年度の実証実験結果を踏まえた、不動産ID確認システムの見直し・改善
- 見直し後の不動産ID確認システムなどを用いた、不動産・物流等の分野における実証事業のさらなる検証
- 一部エリアを対象にPLATEAU・BIM・不動産IDを連携させた実証事業の着手

等

## ○2025年度～

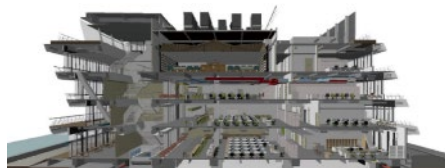
- 不動産IDの社会実装（試験運用）

# 高精細なデジタルツインである「建築・都市のDX」の整備促進

- デジタル田園都市国家構想の実現、新たな国土形成計画の柱となる「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、不動産IDの取組を一体的に進める「建築・都市のDX」を強力に推進。
- 地域の課題を解決するユースケース（活用事例）の創出、全国への横展開により、都市開発・維持管理の効率化や地域政策の高度化、新サービス・新産業の創出に寄与。

## 建築BIM

個々の建築物情報の3次元デジタル化



## PLATEAU

都市全体の空間情報の3次元デジタル化



## 不動産ID

土地・建物を一意に特定する情報連携のキー

不動産ID:17桁

【例：マンションの203号室】

**0100123456789-0203**

不動産登記簿の不動産番号

一体的に推進（建築・都市のDX）

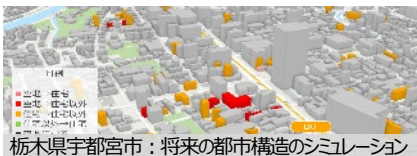
- ・ 地上地下を含む建物内外からエリア・都市スケールまでシームレスに再現した高精細な「デジタルツイン」における官民の多様なデータ連携を実現
- ・ 地域におけるデータの整備・オープン化、デジタル人材の育成等を推進 ・ 不動産関係のベース・レジストリの整備を積極的に推進
- ・ 不動産ID官民連携協議会を設置し、モデル事業の実施を通じた官民データの連携促進

**令和5年度から、一部のエリアで先行的に高精細なデジタルツインを構築し、多様なユースケースを開発**  
**令和7年度から、不動産IDを介したPLATEAU・BIMと官民のデータとの連携によって、多様なユースケースの社会実装に着手**

- ✓ 建築BIMを活用した建築確認（令和7年度～）
- ✓ 3D都市モデル整備都市：200都市（～令和5年度）、500都市（～令和9年度）
- ✓ 不動産IDのPLATEAUへの紐付システム：40都市（令和5年度）、500都市（～令和9年度）

### ■ 「建築・都市のDX」による新たなサービス・ソリューションのイメージ

#### □ まちづくり



- 空き家の把握・推定の効率化
- 施設予約等の住民・来訪者サービスの高度化
- オープンデータによる不動産取引や都市開発の効率化

#### □ 防災



- インフラの維持管理の高度化
- 建物内外における避難誘導計画の高度化
- 災害リスクの精緻な推計
- 保険料算定の効率化

#### □ グリーン・カーボンニュートラル



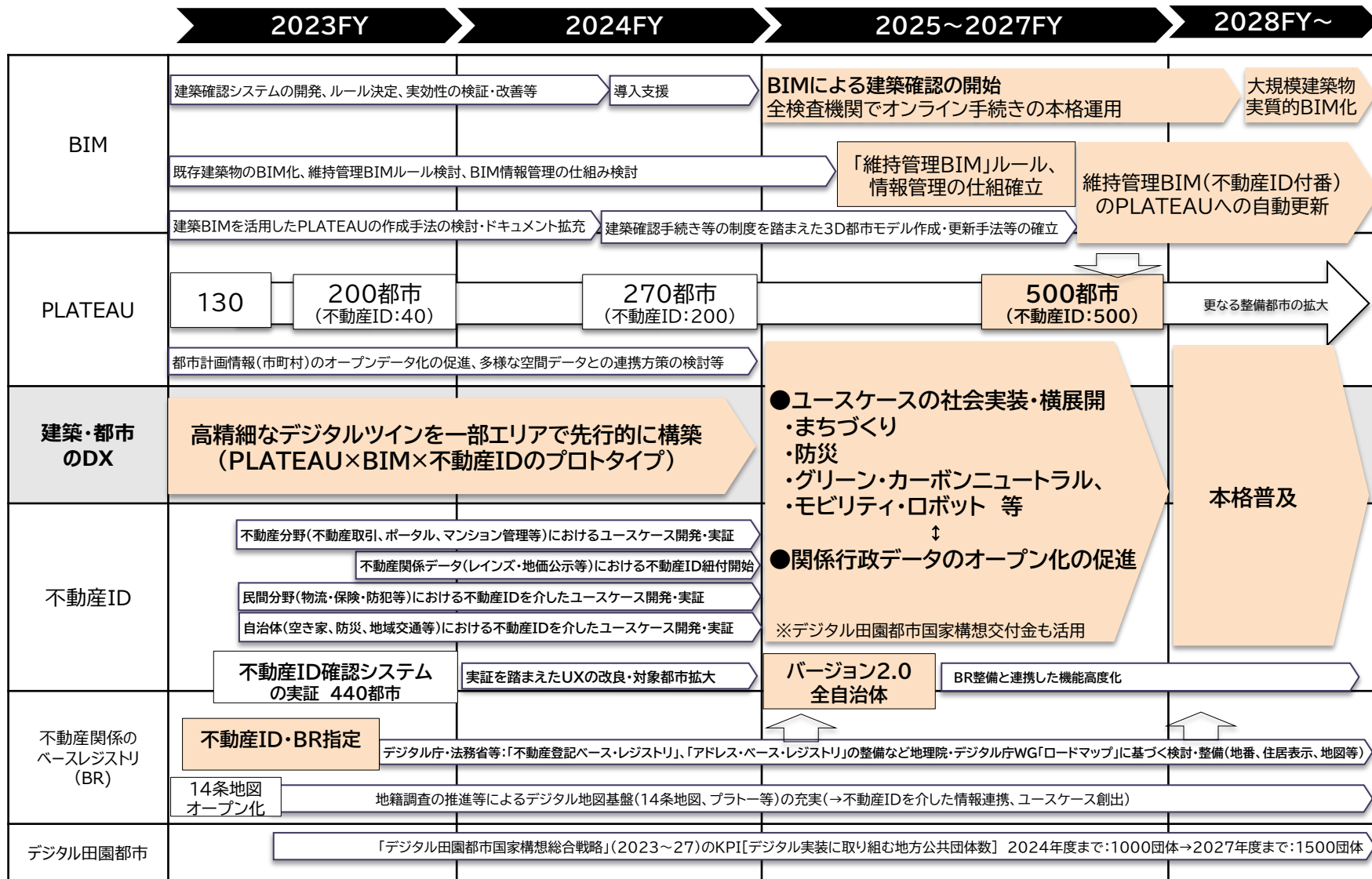
- 緑化施策効果の把握による適地選定の効率化
- エリア内のエネルギー使用量の精緻な推計
- 太陽光発電ポテンシャル等の精緻な推計

#### □ モビリティ・ロボット



- ドローンなどの自律移動モビリティによる屋外から部屋までのピンポイント配送等
- 農業用機械や交通サービスの運行基盤として活用

● 2025年～ユースケースの横展開、2028年～本格普及を目指す。



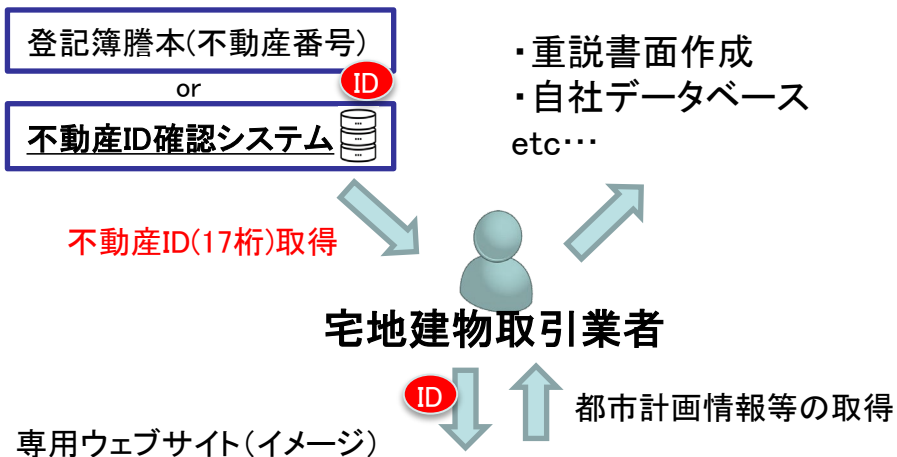


# 不動産IDを活用したモデル事業（例）

## 不動産分野

- ▶ 物件調査には多岐にわたる情報収集が必要で、窓口への訪問等、多大な手間・時間を要する。  
⇒ 地方自治体がオープンで提供する都市計画情報等について、不動産IDを用いて容易に検索できる環境を試行的に整備。  
⇒ 令和5年度中に、同環境を活用した「**不動産取引における不動産ID活用社会実験(仮称)**」を実施予定。

## ＜活用イメージ＞



1 検索欄 ID

2

3

|      |       |
|------|-------|
| 区域区分 | 市街化区域 |
| 用途地域 | 〇〇地域  |
| 建蔽率  | 〇〇%   |
| 容積率  | 〇〇%   |
| ⋮    | ⋮     |

- ＜検索フロー＞
- ① 不動産IDを入力
  - ② IDに紐付いた座標が地図上にプロット
  - ③ クリックすると、当該地点における都市計画情報等を表示

## 社会実験の概要(想定)

### ＜対象地域(協力自治体)＞

- 山形県山形市
- 神奈川県横浜市のうち旭区・栄区
- 兵庫県加古川市

### ＜参加事業者＞

- 国交省HPで参加募集受付(令和5年秋以降)

※そのほか、物流・損害保険・防犯分野においてもモデル事業を実施予定(システムの整備に合わせて、現在、実証内容を調整中)