

不動産関連情報の  
データ集約に係る基本方針

# 目次

## 不動産関連情報のデータ集約に係る基本方針（本編）

### 序章

#### 策定の趣旨

基本方針の策定目的と位置づけについて

### 1章

#### 策定の背景（現状と課題）

- 1 | 社会情勢の変化を踏まえた持続可能なまちづくりの推進
- 2 | 近年の住宅市場の動向
- 3 | 不動産関連情報の流通環境における課題

### 2章

#### 不動産関連情報のデータ集約の方向性

- 1 | 不動産関連情報の流通環境の整備の意義
- 2 | 国の関連動向
- 3 | DoboXを活用したデータ流通エコシステムの形成

### 3章

#### 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

- 1 | 不動産関連情報のニーズ調査の概要
- 2 | 調査結果を踏まえたデータ利活用の可能性

### 4章

#### 不動産関連情報のユースケースの検討

- 1 | 集約型都市構造の形成に資するサービスモデル
- 2 | 各種サービスのスキーム検討

### 5章

#### 不動産関連情報のデータ集約の進め方

国の関連施策のロードマップを踏まえたサービスの社会実装について

# 序 章

## 策定の趣旨

### SUMMARY

基本方針の策定目的と位置づけについて

# 序章 策定の趣旨

## 1 基本方針の策定目的

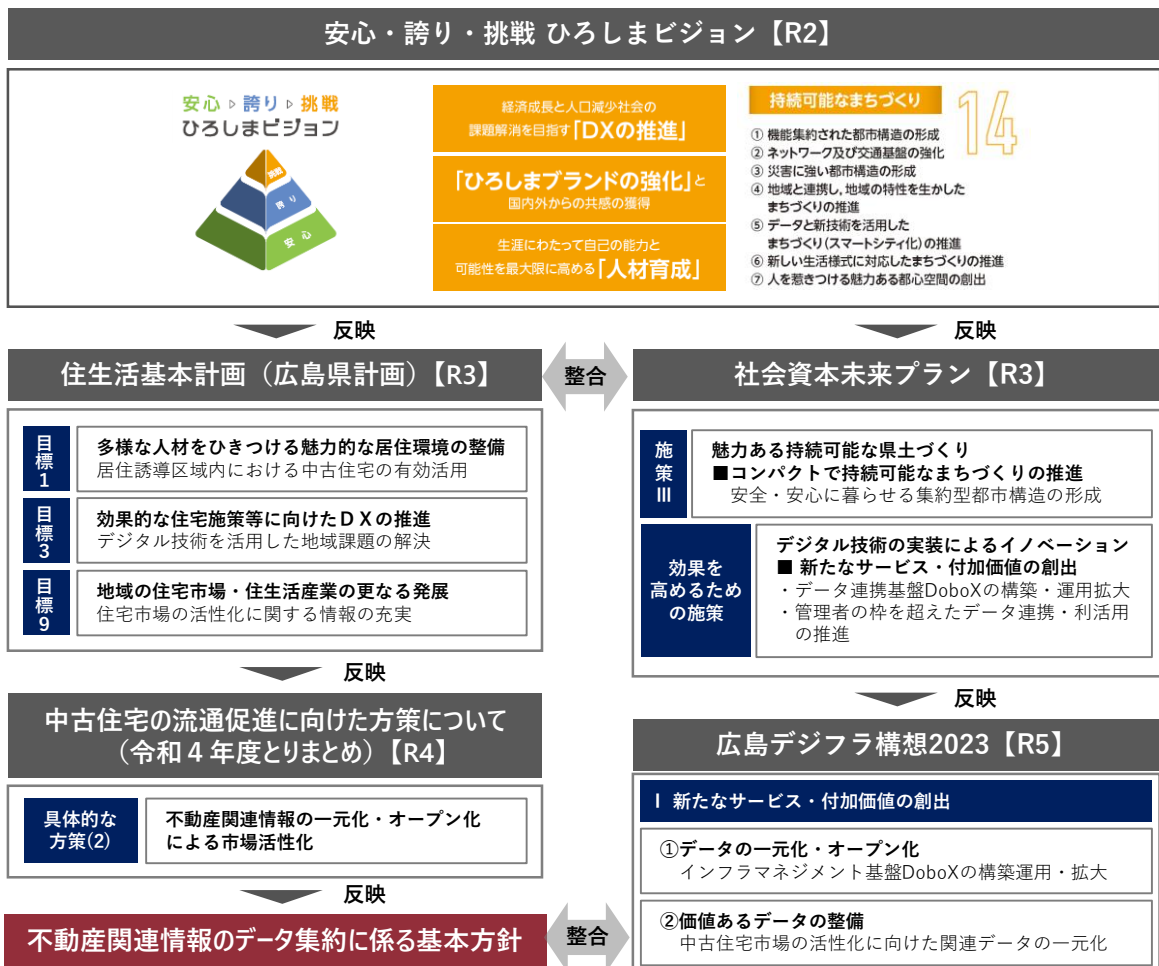
本県では、持続可能なまちづくりを実現するため、地域特性に応じて各拠点に必要な都市機能が集約され、拠点間が最適な公共交通ネットワーク等で結ばれ、利便性が高く災害リスクの低いエリアへの居住誘導が図られた「集約型都市構造」の形成を推進している。

こうした取組の一環として、住宅ストックの活用を促進しているところであり、令和5年度から新たに「不動産関連情報の一元化・オープン化による市場活性化」に着手し、行政機関等が保有する不動産取引に必要な各種情報のデータ連携基盤DoboX（以下「DoboX」という。）への集約を推進している。

「不動産関連情報のデータ集約に係る基本方針」（以下「本方針」という。）では、国などの関連動向及び不動産事業者のニーズ調査の結果を基に、不動産流通市場の活性化に向けた各種データのプライオリティやユースケースを整理し、今後の取組の方向性を示す。

## 2 基本方針の位置づけ

本方針は、県の総合戦略である「安心・誇り・挑戦 ひろしまビジョン」を最上位計画とし、社会資本分野のマネジメント方針である「社会資本未来プラン」、住宅施策の基本的事項を定めた「住生活基本計画（広島県計画）」、建設分野におけるDX施策をとりまとめた「広島デジフラ構想」と整合を図っている。



# 1 章

## 策定の背景（現状と課題）

### SUMMARY

- 1 | 持続可能なまちづくりの推進
- 2 | 近年の住宅市場の動向
- 3 | 不動産関連情報の流通環境における課題

# 1章 策定の背景

## 1 持続可能なまちづくりの推進

これまで経験したことのない急激な人口減少・超高齢社会を迎え、都市部における空き地や空き家がランダムに発生する「都市のスポンジ化」の進行や、郊外における低密度な市街地の形成によって、行政及び生活サービス水準の低下や公共交通ネットワークの縮小などに繋がる懸念されている。

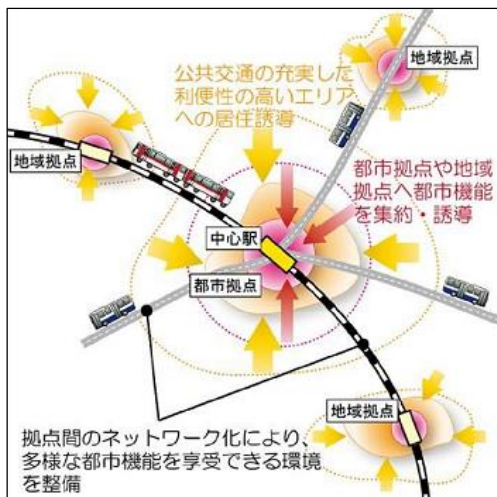
本県においても、こうした課題に対応するため、コンパクト+ネットワーク型の持続可能な集約型都市構造の形成を着実に進めていく必要がある。

### (1) 広島県を取り巻く社会情勢の変化

- 人口・世帯数の減少等に伴う空き家の更なる増加
- 空き地・空き家等の低未利用地がランダムに発生する「都市のスポンジ化」の進行による地域の賑わい・活力の低下
- 激甚化・頻発化する災害リスクへの対応
- ライフスタイルやワークスタイルの多様化とデジタル技術の進展

### (2) 持続可能なまちづくりの推進

- 地域特性に応じた都市機能の集約による拠点性の向上
- 市町の立地適正化計画に基づく安全で利便性の高いエリアへの居住誘導の推進
- 居住誘導エリアにおける住宅ストックの活用促進
- データと新技術を活用した地域課題の解決
- 多様な価値観やライフスタイルに対応した居住環境の提供



コンパクト+ネットワーク型の都市構造（イメージ）

成果指標（広島県）		
居住誘導区域内人口密度	現状値	目標値
	60.3人/ha (R2)	60人/ha以上 (R12)
日常生活サービスの徒歩圏充足率	現状値	目標値
	52.7% (R2)	55%以上 (R12)
広島県内の年間中古住宅取引件数	現状値	目標値
	1,690件 (R4)	2,300件以上 (R12)

広島県が掲げる成果指標（KPI・事業目標等）

# 1章 策定の背景

## 2 近年の住宅市場の動向

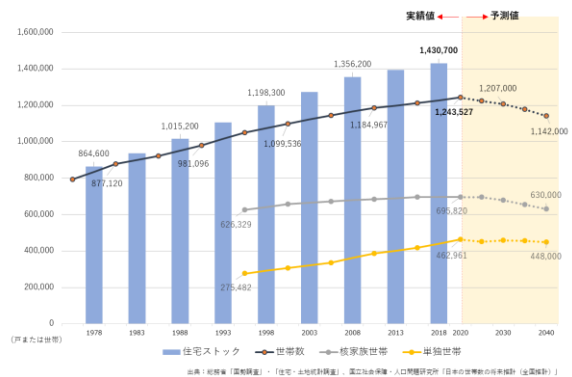
住宅市場は、住宅ストック数が世帯数を上回る状況にあるが、今後の世帯数の減少に伴い「ストック超過」がより加速することが懸念される。

新築住宅の供給戸数はコロナ禍に減少して以降も年間1万戸前後で推移しているが、近年、建設費の高騰が続いており、新築住宅の取得が一層厳しくなることも想定される。既存の住宅ストックを活用しながら、良質な居住環境が提供される環境の整備が必要である。

### (1) 世帯数と住宅ストックの推移

- 総務省の調査によると、広島県内の住宅ストック数は約143万戸（2018年時点）、世帯数は約124万世帯（2020年時点）となっており、住宅ストック数が世帯数を超過している状況にある。
- 国立社会保障・人口問題研究所が公表している世帯数の将来推計によると、2025年以降は世帯数の減少が予測されており、住宅ストックの超過がより加速することが懸念される。

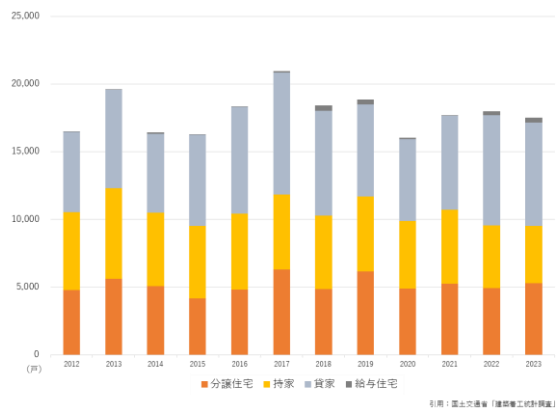
広島県内の世帯数と住宅ストックの推移及び将来推計



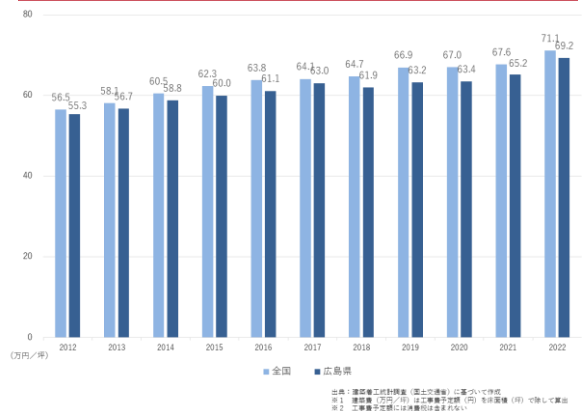
### (2) 新築住宅の建設状況

- 国土交通省の調査によると、広島県内の新設住宅着工戸数は年間約17,000戸（2023年）、その内「分譲住宅」「持家」の合計は約9,500戸となっている。新型コロナウイルスが流行した2020年に前年より大きく減少して以降、年間10,000戸前後で推移している。
- 国土交通省の統計調査を基に、居住用建築物の建築費（坪単価）の推移を整理したところ、国内・広島県内の建築費は上昇し続けており、2022年はこれまでよりも対前年比の上昇幅が大きくなっている。建築費高騰の要因としては、建設業の担い手不足・労働環境の改善による労務コストの増加、海外情勢に伴う資材・エネルギーの価格高騰などが挙げられる。
- 今後、新築住宅の取得が一層厳しくなることも想定され、既存の住宅ストックを活用し、良質な居住環境が提供される環境の整備は喫緊の課題となっている。

広島県内の新設住宅着工戸数の推移



広島県内の住宅建築坪単価の推移



# 1章 策定の背景

## 2 近年の住宅市場の動向

### (3) 中古住宅の流通状況

- 公益社団法人西日本不動産流通機構の公表資料（2022年度）によると、広島県内の中古住宅は新規登録件数6475件、成約件数1608件、これらから算出した成約率は24.8%となっている。

<中古マンション>

登録2635件、成約975件、成約率37.0%

<中古戸建住宅>

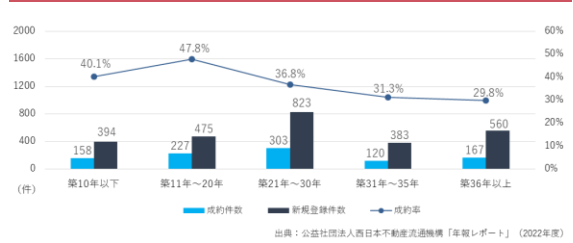
登録3812件、成約633件、成約率16.6%

- 築年数別では、マンションの場合は「築21年以上」、戸建住宅の場合は「築36年以上」を境に成約率の下落があるが、成約件数で見ると「築年数」による影響はさほどみられない。

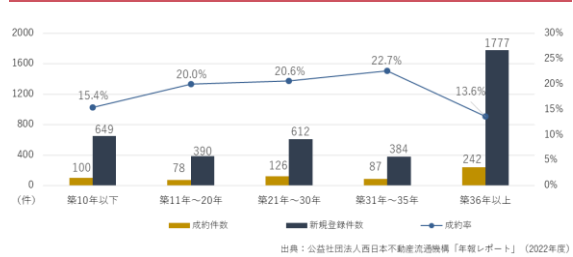
### (4) 消費者意識

- 民間調査会社が広島市在住の住宅購入・建築検討者を対象に行ったアンケート調査（2022年度）によると、中古住宅が選択肢に入っている割合は32.8%となっている。過年度の調査結果と比較すると、新築住宅にこだわらない割合は年々高くなってきている。
- また、戸建住宅とマンションの種別については、対象者の6割以上が戸建住宅を好むという結果となっており、県内の戸建需要の高さが伺える。
- 国土交通省の調査によると、消費者の多くはインターネット、不動産業者を通じて住宅（物件、施工者）に関する情報収集を行っている。

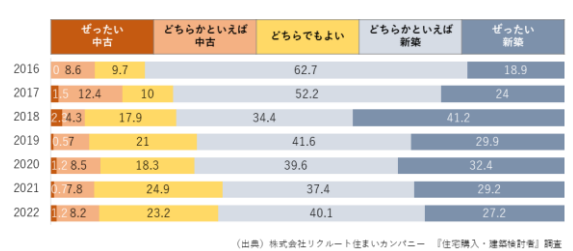
広島県内の中古マンションの流通状況



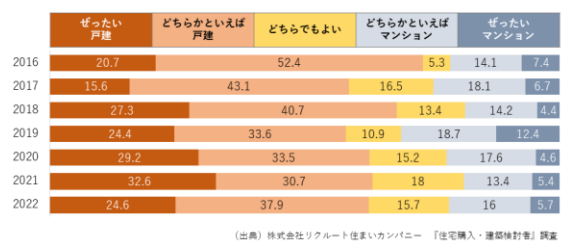
広島県内の中古戸建住宅の流通状況



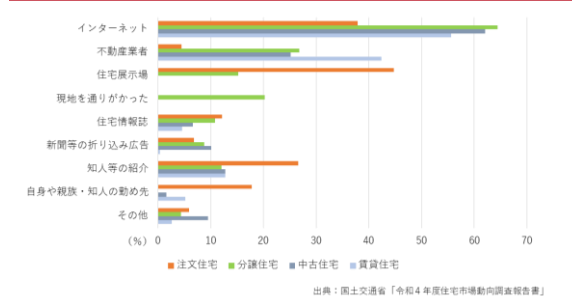
住宅購入検討者（広島市在住）の住宅種別の意向



住宅購入検討者（広島市在住）の住宅種別の意向



消費者の住宅に関する情報収集方法





# 1章 策定の背景

## 3 不動産関連情報の流通環境における課題

不動産関連業務に必要な情報は多岐にわたり、それらのデータの整備や保有する主体も多方面に分かれていることから、事業者は情報取得に多大な時間やコストを要している。

行政が保有する情報には、個人情報の秘匿や目的外使用の制限などの観点からオープンデータ化が実現されていないものや、情報を必要とする主体が求める形式で提供されていないものもあり、データの流通・利活用が活性化されていない。

### (1) 不動産関連の主な業務分野

不動産開発	用地の仕入れから不動産案件の企画・開発を行う
不動産仲介	不動産の売主と買主、貸手と借手の仲介を行う
不動産管理	物件の管理を行う
ポータル	ウェブサイト等で不動産関連情報の提供を行う

### (2) 不動産関連業務に必要な主な情報

建物情報	周辺情報
所在地	都市計画情報
面積	災害リスク情報
建物名	インフラ情報
階数・高さ	公共施設情報
構造	物件周辺環境情報
修繕履歴	登記情報
取引価格情報	地価情報

### (3) 不動産情報の流通における現状と課題

オープンデータの整備	<ul style="list-style-type: none"><li>● 個人情報の秘匿、本来の整備目的以外でのデータ使用における課題等により、行政が保有する情報が十分にオープンデータ化されていない。また、必ずしも電子化がなされておらず、紙媒体のみの情報もある。</li></ul>
情報の一元化	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不動産関連情報はデータの整備主体ごとに散在しており、さまざまな手続きが必要になるなど情報収集に負担が生じている。</li><li>● データの精度・形式・更新頻度のバラつきや、住所の揺らぎによるデータ同士の紐づけの困難さが情報の一元化の課題となっている。</li></ul>
ニーズに適した提供方法	<ul style="list-style-type: none"><li>● 情報を必要としている主体にとって適切な形式でのデータ提供が進んでおらず、データの流通・利活用が活性化されていない。</li></ul>

# 2 章

## 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### SUMMARY

- 1 | 不動産関連情報に係る流通環境の整備の意義
- 2 | 国の関連動向
- 3 | DoboXを活用したデータ流通エコシステムの形成

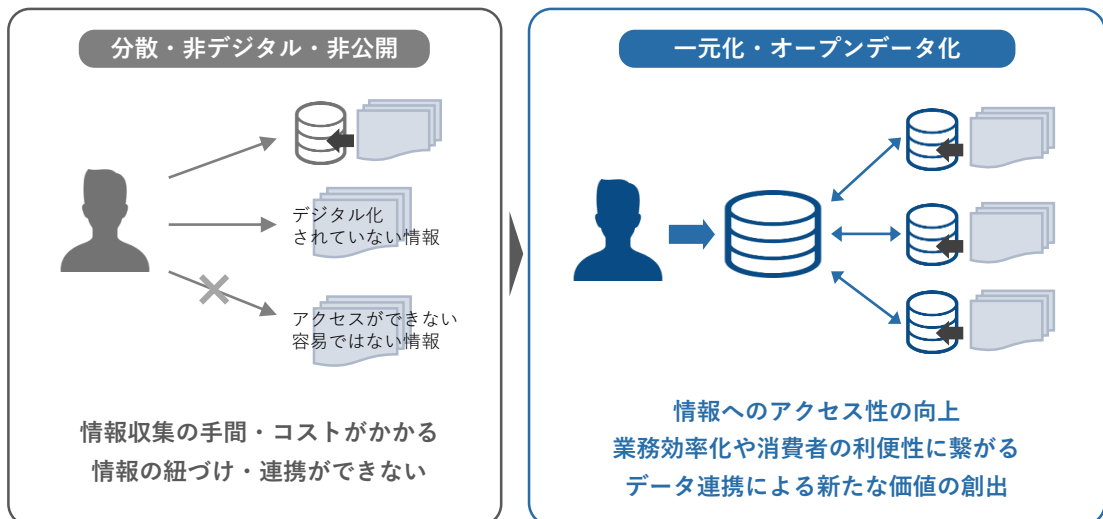
## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 1 不動産関連情報に係る流通環境の整備の意義

前項の課題を解消し、不動産関連情報に係る流通環境が整備されることによって、不動産関連事業者、一般消費者、行政といった各主体にメリットが生まれる。

不動産流通の透明性が増すことにより消費者の安心感の向上に繋がるとともに、不動産関連ビジネスが拡大していくことで、不動産市場全体の活性化に繋がる。

不動産関連事業者	<b>業務効率化及び新たなビジネス創出</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 行政が保有する情報のオープンデータ化を始め、各整備主体が保有する不動産関連情報が集約化されることによって、これまで個別に収集していたデータの取得コストが軽減され、業務効率化が図られる。</li><li>● 多様なデータが入手・活用できるようになることで、新たなビジネス創出の機会が生まれる。</li></ul>
一般消費者	<b>不動産関連情報へのアクセス性や利便性の向上</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 行政や不動産事業者から新たなデータやサービスが提供されることにより、不動産の売買や賃貸等に関連する情報へのアクセス性が高まり、情報の非対称性の解消に繋がるとともに、消費者の特性に合った物件選択が促進され利便性や満足度の向上に繋がる。</li></ul>
行政	<b>EBPMの推進</b> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不動産関連情報が集約化されることで、データ収集・整備等の業務効率化が図られるとともに、データの加工・分析によって、まちづくりをはじめとする各種分野の現状や施策効果を客観的に把握することで、EBPMの推進に繋がる。</li></ul>



## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

国においては、デジタル田園都市国家構想を掲げ、新たな国土形成計画の柱として「デジタルとリアルが融合した地域生活圏の形成」に向けて、建築・都市のDXの取組を一体的に推進している。

この内、不動産関連分野では、住所や不動産情報の揺らぎ等を解消し、多様なデータの連携を可能とするため、アドレス・ベース・レジストリや不動産IDの整備などが進められているほか、国保有データの一元化・オープンデータ化、3D都市モデルの整備などによる不動産市場の活性化が推進されている。

#### (1) デジタル庁

##### ① デジタル田園都市国家構想

- デジタル庁では、内閣官房デジタル田園都市国家構想実現会議事務局、内閣府地方創生推進室との連携の下、デジタル田園都市国家構想を進めている。デジタル田園都市国家構想とは、「心ゆたかな暮らし」(Well-Being)と「持続可能な環境・社会・経済」(Sustainability)を実現していく構想。
- デジタル田園都市国家構想が目指すのは、地域の豊かさをそのままに、都市と同じ又は違った利便性と魅力を備えた、魅力溢れる新たな地域づくりであり、具体的には、「暮らし」や「産業」などの領域で、デジタルの力で新たなサービスや共助のビジネスモデルを生み出しながら、デジタルの恩恵を地域の皆様に届けていくことを目指している。



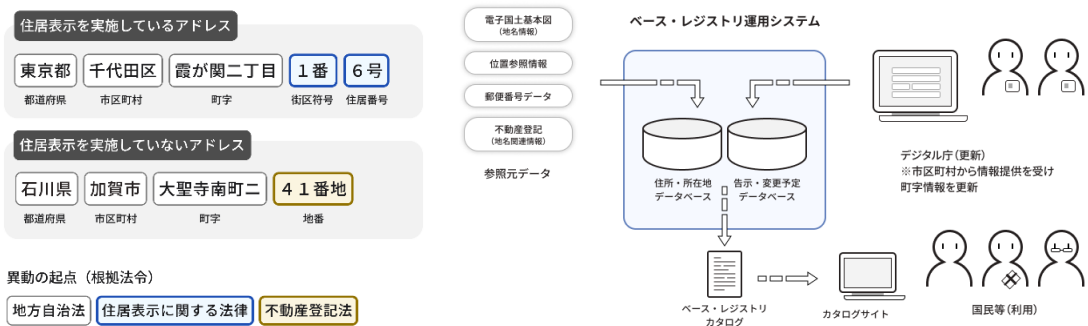
デジタル田園都市国家構想の取組イメージ全体像 (デジタル庁HPより)

## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

#### ②アドレス・ベース・レジストリ

- 住所・所在地は、町字情報や住居表示情報は市区町村、地番は登記所でそれぞれ個別に管理されており、行政において、標準的な住所・所在地を一元的に管理することができていない。さらに、一般に流通している住所・所在地の表記の階層構造は、地域によりさまざまで特殊なケースも存在しており、住所をキーとしたデータ連携が困難となる要因となっている。
- そのため、デジタル庁は、住所・所在地のマスターデータ及びその運用システムとして「アドレス・ベース・レジストリ」の整備を進めている。

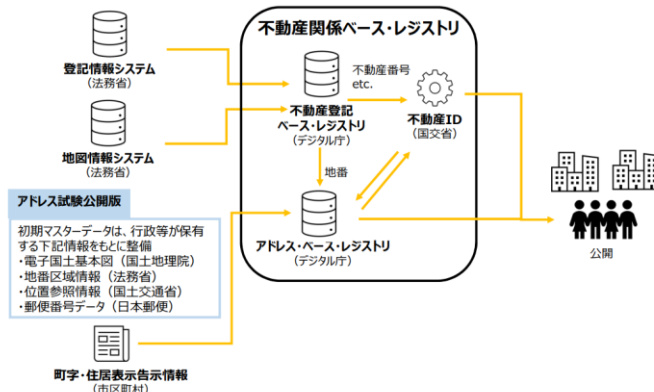


住所・所在地の表記階層の一例  
(デジタル庁HPより引用)

ベース・レジストリ運用システムの概要  
(デジタル庁HPより引用)

#### ③不動産登記ベース・レジストリ

- 不動産登記情報については、データ形式等の技術的課題により効率的な利活用が実現しておらず、ユーザー側の行政機関ごとに、データを必要とする度にデータ抽出作業が発生している。
- そのため、デジタル庁は、行政機関がデータを取得するスキームを「不動産登記ベース・レジストリ」に一本化することで、重複作業を解消するとともに、機会判読性のあるデータを提供する機能をつくることによって、新たな価値創造 (不動産IDやPLATEAUなど) の取組の加速化を図っている。



不動産関係ベース・レジストリの全体像  
(デジタル庁資料より引用)

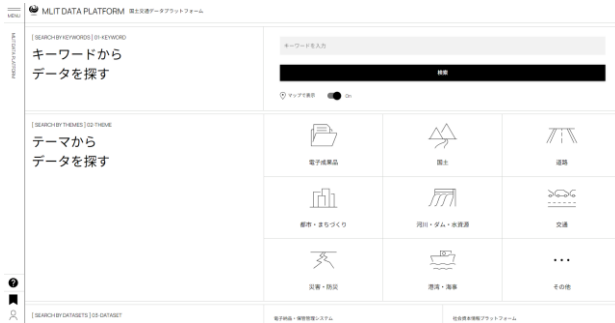
## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

#### (2) 国土交通省 都市局

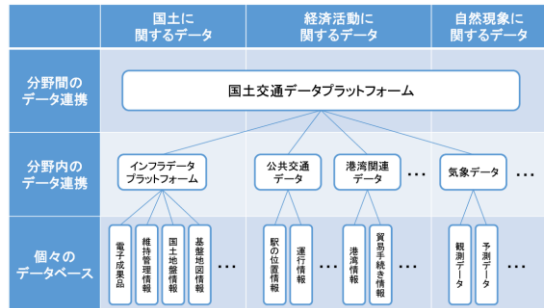
##### ① 国土交通データプラットフォーム

- 国土交通省は、保有する多くのデータと民間等のデータを連携し、Society 5.0が目指すフィジカル（現実）空間をサイバー（仮想）空間に再現するデジタルツインにより、業務の効率化やスマートシティ等の国土交通省の施策の高度化、産学官連携によるイノベーションの創出を目指して「国土交通データプラットフォーム」の構築を進めている。



国土交通データプラットフォームのウェブサイト

##### (1) データ連携の考え方と取り組み事項



出典：国土交通データプラットフォーム（仮称）整備計画について

##### ② 都市計画基礎調査情報のオープン化

- 都市計画実務においては、都市計画基本図、都市計画基礎調査、都市計画決定情報といった都市計画情報の整備・管理の効率化のため、多くの自治体において、都市計画情報のデジタル化が行われ、活用が進んでいる一方で、こうした都市計画情報を活用し、防災、健康福祉、さらには、3D都市モデルの整備といった都市計画以外の多分野での活用や、オープンデータ化の進展など、都市計画情報に関連する周辺環境も大きく変化している。
- これを踏まえ、国土交通省は、デジタル社会に対応し、都市計画情報の更なる高度化に向けた具体的方策について、「デジタル社会における都市計画情報の高度化に向けた検討会」（座長：関本義秀東京大学空間情報科学研究センター・副センター長・教授）により検討を行い、その議論を踏まえ、「都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス」を策定した。あわせて、都市計画情報のデータ仕様を定めた「都市計画データ標準製品仕様書」、均質なデータ整備方法を定めた「都市計画基礎調査実施要領」を同時改訂した。

##### ③ 3D都市モデルの整備（PLATEAU）

- PLATEAUは、国土交通省が様々なプレーヤーと連携して推進する、日本全国の都市デジタルツイン実現プロジェクトである。都市活動のプラットフォームデータとして3D都市モデルを整備し、様々な領域でユースケースを開発している。さらに、誰もが自由に都市のデータを引き出せるよう、3D都市モデルをオープンデータとして提供している。



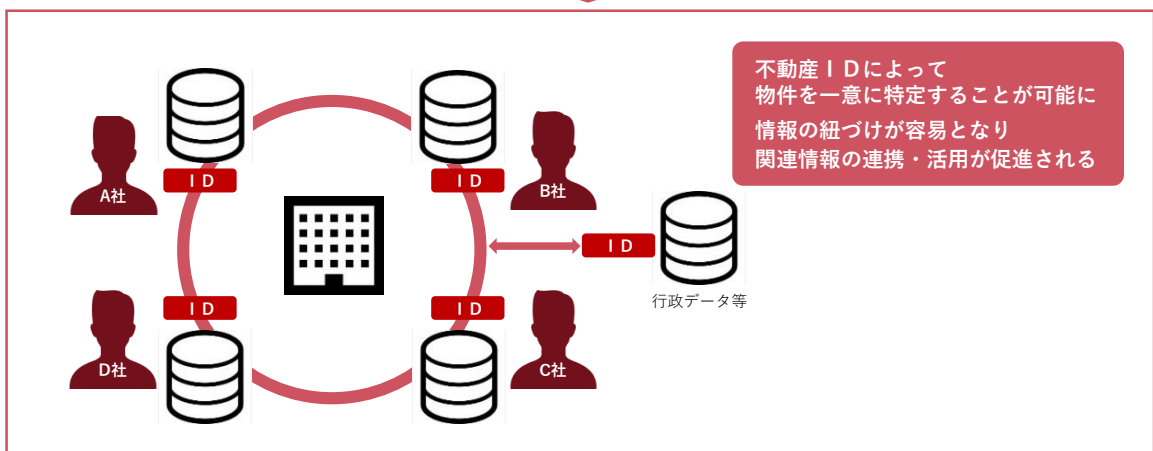
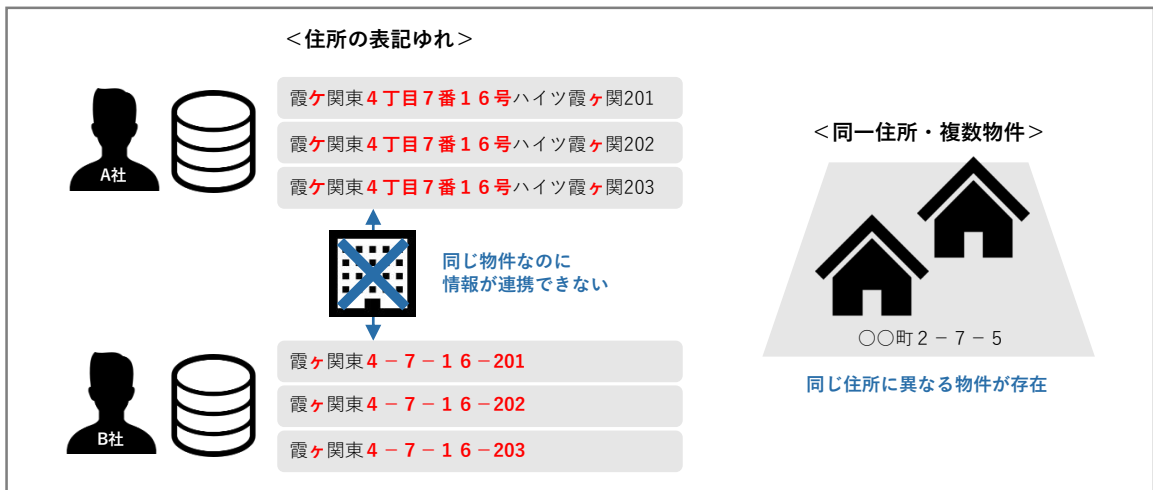
## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

#### (2) 国土交通省 不動産・建設経済局

##### ①不動産ID

- 従来の不動産登記の仕組みでは、土地・建物のいずれも、幅広い主体で共通で用いられている番号（ID）が存在せず、住所・地番の表記ゆれによって、物件が同一のものか否か直ちには分からない状態となっており、仲介・開発などの際に、住所・地番・建物名・外観等の複数の情報を手掛かりに情報を突合しなければならず手間・時間が掛かるなど、不動産関連情報の連携・貯蓄・活用において課題となっている。
- 不動産IDは、土地や建物を一意に特定するための共通コードとして、不動産登記簿の不動産番号（13桁）に特定コード（4桁）を付け加えた17桁の番号で構成される。不動産IDをキーとすることで、自社データベースと外部から取得したデータ連携が容易となり、物件情報と関連情報の紐づけや、住宅の修繕履歴情報、事業者間や自治体等との情報交換の効率化などが期待できる。
- 国土交通省は、令和4年3月に付番のルール等を定める「不動産IDルールガイドライン」を策定し、現在は、幅広い分野の成長や課題解決を実現するべく設置した「不動産ID官民連携協議会」の開催やモデル事業の実証を通じて不動産IDの活用を推進している。

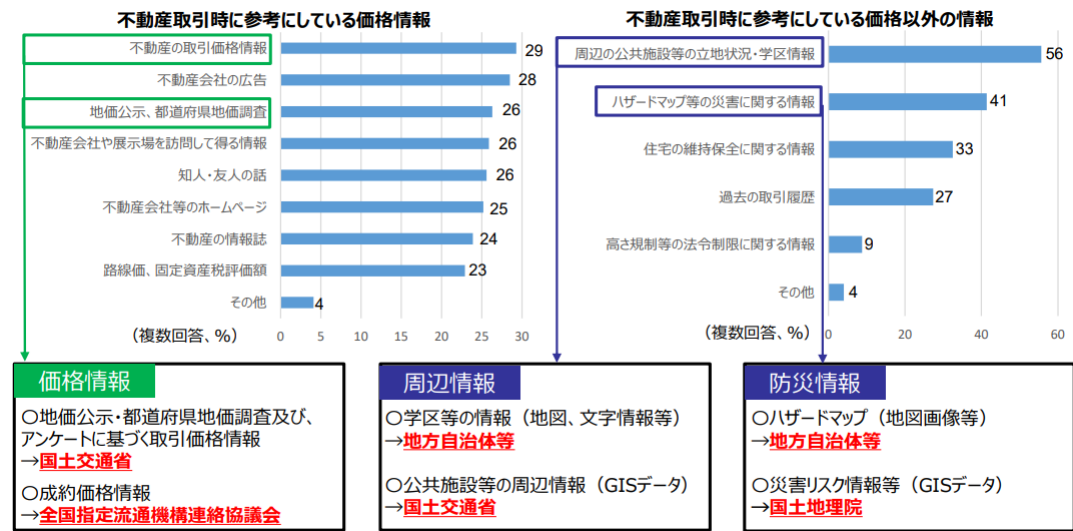


## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

#### ②不動産情報ライブラリ

- 不動産取引の際に消費者は価格情報に加えて、周辺の公共施設・学区及び防災に関する情報を参考にしている。これらの情報の多くは国や地方自治体から提供されているが、様々な主体が様々な形式で公開しており、消費者にとって一元的な情報の把握が困難な状況にある。
- 国土交通省では、円滑な不動産取引を促進する観点から、オープンデータ等を活用し、不動産取引の際に参考となる情報（価格、周辺施設、防災、都市計画など）を重ね合わせて表示させるWebGISシステム「不動産情報ライブラリ」の運用を令和6年4月1日より開始し、一部情報はAPIで無償公開している。



国民意識調査（国土交通省資料より）

周辺の施設・地域に関する情報				価格情報	
公共施設等	市町村役場等	防災	洪水浸水想定区域	地価公示	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1月1日時点の土地の評価価格（個別地点）</li> <li>・地価公示法に基づき、国土交通省が判定し公示したもの</li> <li>・地点数：全国26,000地点（令和5年）</li> </ul>
	医療施設		土砂災害警戒区域	都道府県地価調査	<ul style="list-style-type: none"> <li>・7月1日時点の土地の評価価格（個別地点）</li> <li>・国土利用計画法に基づき、都道府県が調査し公表したもの</li> <li>・地点数：全国21,381地点（令和5年）</li> </ul>
	福祉施設		津波推進想定	取引価格情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省が不動産取引当事者から収集した取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理）</li> <li>・取引当事者へのアンケート調査により国土交通省が収集し、売買物件が容易に特定できないよう加工し公表しているもの。</li> <li>・掲載件数 約488万件（令和5年3月時点累計）</li> <li>※平成17年7月以降の情報を掲載</li> </ul>
	保育園・幼稚園等		都市計画区域	成約価格情報	<ul style="list-style-type: none"> <li>・成約物件の取引価格（所在地は町・大字レベル、価格は有効数字2桁に処理）</li> <li>・指定流通機構（レインズ）保有の不動産の取引価格情報を、国土交通省が個別の不動産取引が特定できないよう加工し、消費者向け不動産取引情報サービスである、「レインズ・マーケット・インフォメーション」(RMI)にて公表しているもの。</li> <li>・掲載件数 約30.8万件（令和5年9月時点累計）</li> <li>※令和3年2月以降の情報を掲載</li> </ul>
学区	小学校区	都市計画	用途地域		
	中学校区		立地適正化計画区域		

不動産情報ライブラリの主な掲載情報（国土交通省資料より）



## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 2 国の関連動向

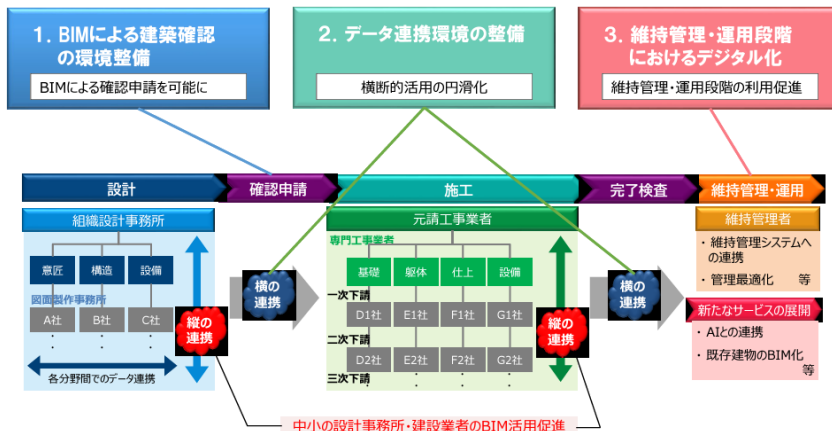
#### ③ レインズの登録情報の充実化と利活用の促進

- レインズ（Real Estate Information Network System）は、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構（指定流通機構）が運営している宅地建物取引業者間の物件検索システムである。レインズに含まれる成約情報等の不動産情報は、宅建業者が媒介依頼を受けた物件を価格査定する際の根拠として利用されているほか、消費者向けの不動産取引情報提供サイト（RMI）でも統計情報として提供されており、不動産流通の適正化に寄与していると考えられる。
- 一方で、不動産情報の活用にあたっては、登録物件数の充実に加え、物件当たりの情報量の充実が求められている。宅建業者は専属専任媒介契約及び専任媒介契約の場合にレインズへの成約情報登録を義務づけられているものの、一般媒介契約等の物件においては適切に登録されていない事案が発生していると想定されている。
- こうした状況を踏まえ、国土交通省では、レインズの提供情報の精度向上のため、成約情報登録の徹底等、レインズの登録情報の充実に向けた方策の検討および、その利活用促進に向けた検討を進めている。

#### (3) 国土交通省 住宅局

##### ① 建築BIM

- 国土交通省は、①BIMによる建築確認の環境整備、②データ連携環境の整備、③維持管理・運用段階におけるデジタル化を進めることにより、建築BIMの社会実装の加速化を図っている。



##### ② 住宅履歴情報の蓄積・活用

- 「住宅履歴情報」とは、住宅がどのようなつくりで、どのような性能があるか、また、建築後にどのような点検、修繕、リフォームが実施されたか等の記録を保存、蓄積したものである。新築時の図面や建築確認の書類、点検の結果やリフォームの記録などは、円滑な維持管理や売買の際に活用することができる。
- 国土交通省では、住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会を設立し、住宅履歴情報サービスの基本指針の策定等を通じて、住宅履歴情報サービスの公正かつ適正な実施を図るとともに、住宅履歴情報の蓄積・活用の普及等の活動を行っている。

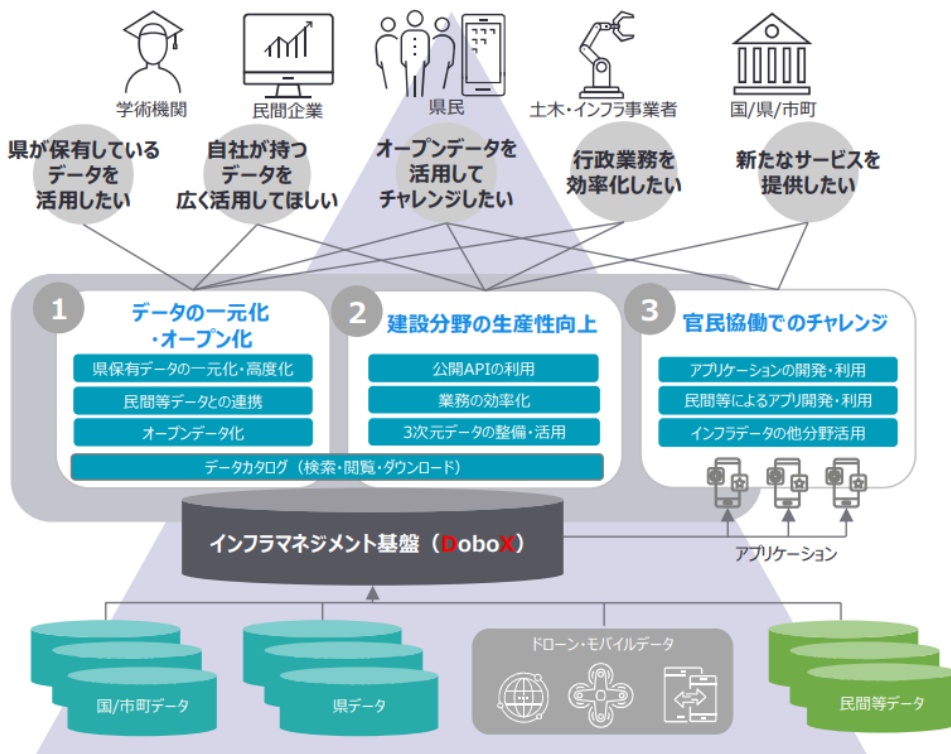
## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 3 DoboXを活用したデータ流通エコシステムの形成

国においてデジタルトランスフォーメーションによる生産性向上・業務効率化・不動産取引の円滑化が推進されている中、広島県が構築しているインフラマネジメント基盤DoboXを生かして、広島県内の不動産関連情報の流通環境の整備を更に前進させることを目指す。

#### (1) 広島県におけるインフラマネジメント基盤DoboXの取組状況

- 行政機関が保有するデータは、これまで施設・分野ごとに構築したシステム等で個々に管理されており、施設管理者間で連携できる状態となっておらず、加えて、オープンデータ化も十分でなかったため、民間企業等でのデータ利活用が進んでこなかった。
- こうした状況を踏まえ、広島県では、行政の発想に留まらない様々なアイデアを取り込みながら、新たなイノベーションを起こしていくため、公共土木施設等に関するあらゆる情報を一元化・オープンデータ化し、外部システムとのデータ連携を可能とするインフラマネジメント基盤DoboXを構築して令和4年度から運用を開始した。
- 現在、DoboXには不動産取引において参照される「災害リスク情報（土砂災害・水害）」、「都市計画法の規制」、「インフラ情報」などのデータが搭載されており、これを更に充実させることによって、不動産事業者の業務効率化や消費者の利便性向上に繋げる新たなサービスの創出に繋げることが可能となる。



DoboXを活用した取組の全体像（広島デジフラ構想より）

## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

### 3 DoboXを活用したデータ流通エコシステムの形成

#### (2) DoboXを活用した不動産関連情報のデータ集約に向けた方向性

##### 官民データ連携による不動産関連業務の効率化・高度化の促進

1

- 不動産関連情報は、多様な主体がそれぞれにデータを整備・保有しており、データ収集やその活用の際に非効率性が生じている。
- 不動産関連情報の集約化・一元化により、不動産関連事業者の既存業務（重要事項説明書類作成やそのための調査業務等）を効率化するとともに、新たなデータ・サービスの提供を通じて、業務の高度化や新たなビジネス機会の創出を目指す。

2

##### 多様化するライフスタイル・居住ニーズと既存住宅ストックのマッチング促進

- 近年は人々のライフスタイルや居住ニーズが多様化している。また、住宅価格の高騰に伴い、質の良い中古住宅の流通促進が求められている。一方で、不動産の取引に必要な情報は多岐にわたるとともに散在しており、その情報へのアクセス性の向上が求められている。
- 不動産関連情報の集約化・一元化により、不動産に係る一般消費者向けの情報（県・市町の関連施策、支援制度等の情報も含む）を整理し、分かりやすく提供することで、多様なライフスタイルや居住ニーズと住宅ストックとのマッチングの促進を目指す。

3

##### 県・市町の業務効率化とEBPMの推進

- 不動産関連情報は、行政データに限っても、整備・保有主体が国、県、市町と異なっており、各部署間の情報連携も必要となる。また、近年は政策効果の測定に重要な関連を持つ情報や統計等のデータを活用したEBPM（エビデンス・ベスト・ポリシー・メイキング。証拠に基づく政策立案）の推進が求められている。
- 国のオープンデータ等に関する動向を踏まえた上で、各主体が保有するデータを収集、DoboX上に一元化することで、県・市町の既存業務の効率化に資することに加え、EBPMの更なる推進に繋げることを目指す。

## 2章 不動産関連情報のデータ集約の方向性

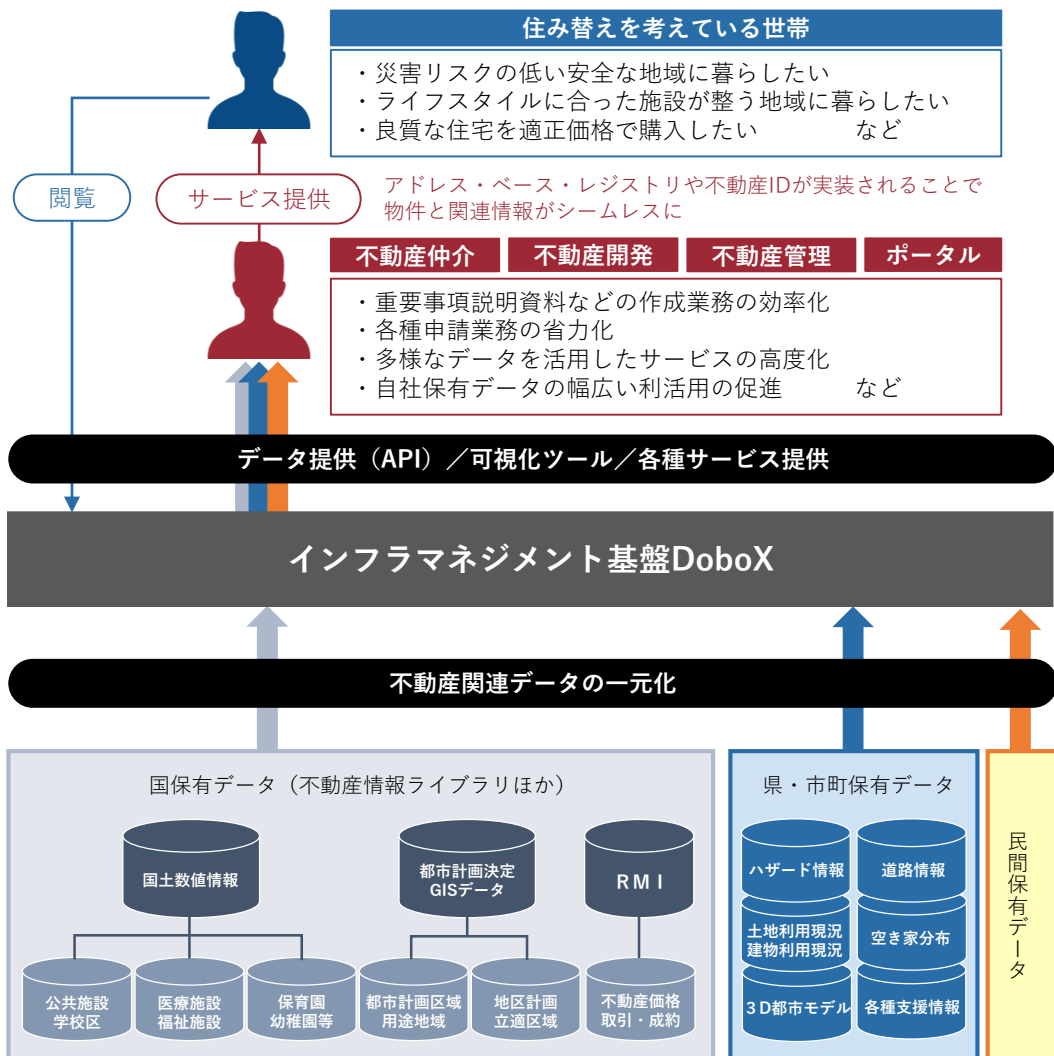
### 3 DoboXを活用したデータ流通エコシステムの形成

DoboXを中心としたデータ流通環境の整備に加えて、効果的かつ持続的なサービス提供を実現するためには、DoboXをプラットフォームとして、県・市町・民間・市民などの多様な主体が関わるデータ流通エコシステムの形成が求められる。

具体的には、行政からのデータ／サービス提供だけではなく、DoboXが活用され、多様な主体によるサービスのプラットフォームとして機能し、オープンイノベーションを生み出す仕組みづくりが必要となってくる。

#### <DoboXを活用したデータ流通エコシステムの全体像>

- 不動産事業者の業務効率化／高度化に資するデータの一元化及びサービスモデルの創出
- 集約型都市構造の実現に向けて、不動産各分野（仲介／開発／管理／ポータル）・消費者にとってメリットのあるエコシステムの形成



# 3 章

## 不動産関連情報のニーズ調査 (事業者・一般消費者)

### SUMMARY

- 1 | 不動産関連情報のニーズ調査の概要
- 2 | 調査結果を踏まえたデータ利活用の可能性

## 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

### 1 不動産関連情報のニーズ調査の概要

不動産流通におけるステークホルダーの不動産関連情報やサービスなどの利用ニーズを把握するため、不動産関連事業者及び一般消費者を対象にニーズ調査を行った。

#### (1) 調査概要

不動産関連事業者に対しては、各業務において参照する・参照したい情報、各種データの提供形式の希望、DoboXの活用により想定されるユースケースを把握することを目的として、主な関連団体などに個別にヒアリング調査を実施した。

一般消費者に対しては、住み替え時の消費者の意識や判断材料として参照する情報などを把握することを目的として、広島県内在住で直近に住宅購入経験のある方を対象にWEBアンケート調査を実施した。

#### <不動産関連事業者向け調査の実施概要>

調査対象	<ul style="list-style-type: none"><li>● 不動産開発（不動産協会）</li><li>● 不動産仲介（不動産流通経営協会）</li><li>● 不動産管理（マンション管理業協会）</li><li>● ポータル（リクルート、LIFULL、アットホーム）</li><li>● 不動産テック（不動産テック協会）</li></ul>
調査方法	<ul style="list-style-type: none"><li>● 個別ヒアリング形式</li></ul>
主な調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>● DoboXを活用したユースケースについて</li><li>● 具体的にニーズのあるデータやサービスについて</li><li>● 今後想定されるDoboXとの連携方策について など</li></ul>

#### <一般消費者向け調査の実施概要>

調査対象	<ul style="list-style-type: none"><li>● 広島県内の在住者で、住宅購入の経験のある方・住宅購入を検討している方・売却経験のある方&lt;有効サンプル数：318&gt;</li></ul>
調査方法	<ul style="list-style-type: none"><li>● WEBアンケート形式</li></ul>
主な調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>● 購入した住宅、購入前に住んでいた住宅について</li><li>● 住宅購入の理由・きっかけについて</li><li>● 住宅購入時に重視する項目について など</li></ul>

### 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

#### 1 不動産関連情報のニーズ調査の概要

##### (2) 不動産関連事業者に関する調査結果

不動産関連事業者から挙げられた主な意見を下表に整理する。

DoboXを活用したユースケース	<ul style="list-style-type: none"><li>● 行政が保有するデータの入手・自社データベースの反映の効率化</li><li>● 役所調査（都市計画情報等の最新情報の確認）の省力化</li><li>● 一般消費者向けのサービスの向上</li><li>● 宅建業者など事業者向けの支援サービスの提供</li><li>● 行政・民間データの流通プラットフォームとしての活用</li></ul>
データやサービスのニーズ	<ul style="list-style-type: none"><li>● 重要事項説明の簡素化は非常に重要。公開データを行政の情報として効力を持つものにしてほしい。（日時表示による根拠証明等）</li><li>● 土日や平日夜に調査できない点が課題で、その時間帯にオンラインで最新データが確認できると非常にありがたい。宅建業者が必要とする全ての情報でなくとも8割程度の情報でも助かる。</li><li>● 道路、上下水道、文化財、土壌汚染の最新データがオンラインで入手できると良い。</li><li>● 土地の仕入れや建築の際に必要な、地区計画、附置義務駐車場、埋蔵文化財、農地法、盛土規制法、土地区画整理法の情報は重要。</li><li>● マンションの適正管理の推進は当団体も要望しており、管理状況に関するデータ連携はとても良い。</li><li>● マンションの管理状態は非常にニーズがある。</li><li>● マンション管理組合が作成する計画に災害リスク情報、法規制、都市計画情報は必要。</li><li>● 居住誘導区域の指定、都市開発、子育て・生活支援などの自治体の施策や補助金等の情報はニーズがある。それらの問い合わせ窓口の情報が一覧化されるだけでも価値がある。</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>● マンション管理適正評価制度との連携はあり得る。行政利用は無償で提供できるため、DoboX上の建物毎に評価を掲載していくことは可能。</li><li>● 広島県全域で網羅的に広く浅くカバーするよりは、市場ニーズの高い限定的なエリアを対象に狭く深くデータを拡充する方がよい。</li><li>● 東京をメインとしている事業者にとっては、初めて見て利用用途が分かりやすい情報であることは重要。</li><li>● 閲覧のみでなく、加工可能なデータであることは重要。</li><li>● 宅建業者、ポータルが保有するデータを行政に提供することは難しい。</li></ul>

## 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

### 1 不動産関連情報のニーズ調査の概要

#### 【参考】建物の売買において必要な重要事項説明事項（宅建業法第35条）

①登記簿上の権利関係

②都市計画法、建築基準法その他法令に基づく制限で政令で定めるもの ※主な法令等は次のとおり

（1）都市計画法（開発許可等）

（2）建築基準法（災害危険区域、その他集団規程）

（3）都市緑地法（緑地保全区域内における行為の届出等）

（4）生産緑地法（生産緑地地区内における建築等の制限）

（5）景観法（景観計画区域、景観重要建築物の現状変更の規制、管理協定の効力等）

（6）土地区画整理法（施行地区内の建築行為等の制限、仮換地の指定等）

（7）都市再開発法（市街地再開発促進区域内の建築の許可等）

（8）農地法（農地又は採草放牧地の権利移動の制限、農地の転用の制限等）

（9）宅地造成等規制法（宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成に関する工事の許可等）

（10）土壌汚染対策法（要措置区域内における土地の形質の変更の禁止等）

③私道に関する負担

④飲用水、電気、ガスの供給並びに排水施設の整備状況

⑤未完成物件における完成時の形状・構造

⑥建物の状況調査を実施しているかどうか、および実施している場合はその結果の概要（既存建物）

⑦建物の建築・点検記録および維持保全の状況に関する一定の書類の保存の状況

⑧造成宅地防災区域にあるときはその旨

⑩土砂災害警戒区域にあるときはその旨

⑪津波災害警戒区域にあるときはその旨

⑫水害ハザードマップ

⑬アスベストの使用の有無の調査結果が記録されているときはその内容

⑬耐震診断を受けたものであるときはその内容

⑭住宅性能評価を受けた新築住宅であるときはその旨



### 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

#### 1 不動産関連情報のニーズ調査の概要

##### (3) 一般消費者に関する調査結果

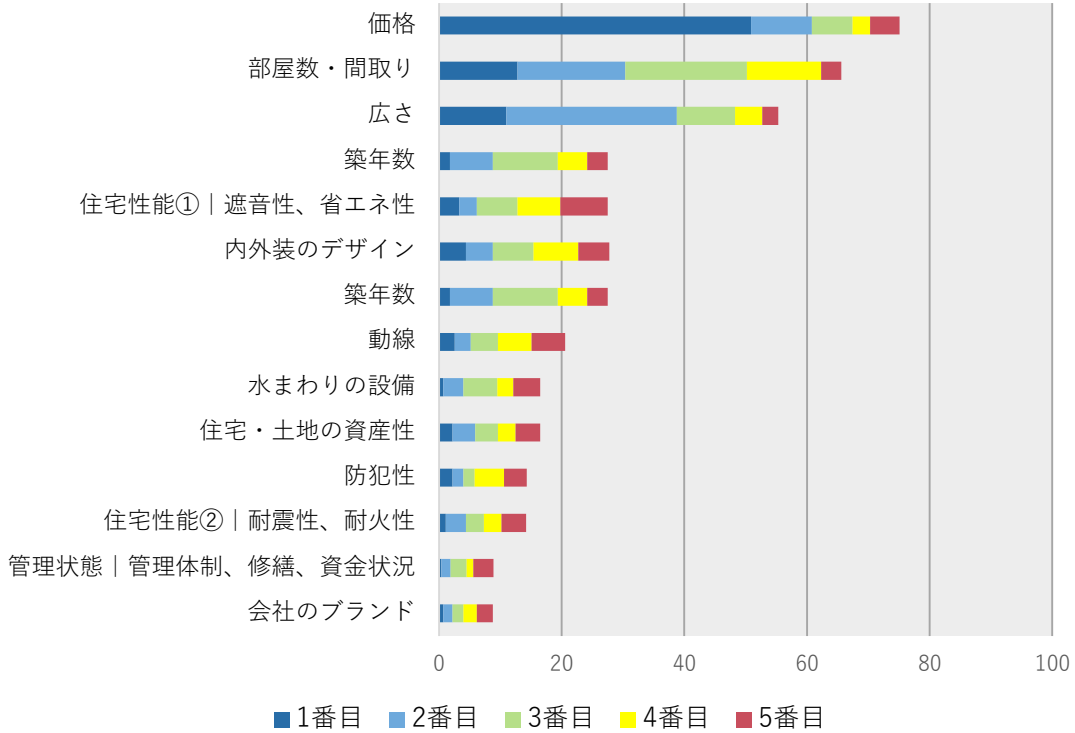
一般消費者のアンケート結果の主な内容を次の下表に整理する。

住宅購入時に重視すること	<ul style="list-style-type: none"><li>● 居住地の選択においては、通勤・通学の利便性が最も重視されており、周辺環境の利便性についても重視している。具体的には、食料品・日用品の買い物の利便性、医療施設や子育て施設、教育環境、公園・緑地の多さに関心がある。</li><li>● 住宅の選択においては、価格、部屋数・間取り、広さが重視されており、これに築年数、デザイン、建物性能が続く。こうした物件の仕様に加えて、住宅・土地の資産性、管理の健全性についても一定程度の関心がある。</li></ul>
情報収集に苦労したこと (自由回答)	<b>住宅の基礎情報（価格、部屋数・間取り、広さ、築年数、デザイン）</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 画像が荒く、写真では分かりにくい。</li><li>● 掲載サイトによって内容が異なり分かりにくい。</li><li>● 価格相場が分からず高いのか安いのかの判断ができない。</li></ul>
	<b>住宅の詳細情報（防犯性、遮音性、省エネ性、耐震性）</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>● 防犯、遮音に関する情報が不足している。</li><li>● 水圧や水量など実際に使用してみないと分からない。</li><li>● リフォームの履歴が分からない。</li><li>● 耐震性が分からず不安だった。</li></ul>
	<b>住宅の関連情報（資産性、管理状況）</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>● 将来の維持管理について曖昧で分かりにくい。</li><li>● 管理会社がどの程度信頼できるのかが分からない。</li></ul>	
<b>周辺環境の情報</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>● 近隣環境に関する情報が不足していて分からない。</li><li>● 災害の危険性についてどの情報を見ればよいか分かりにくい。</li><li>● 現在の治安の良し悪しと防犯対策の状況が分からない。</li><li>● 周辺の買い物の利便性が分からなかった。</li><li>● 将来のことを考えると坂の多さや車での移動が必要かどうか知りたい。</li></ul>	

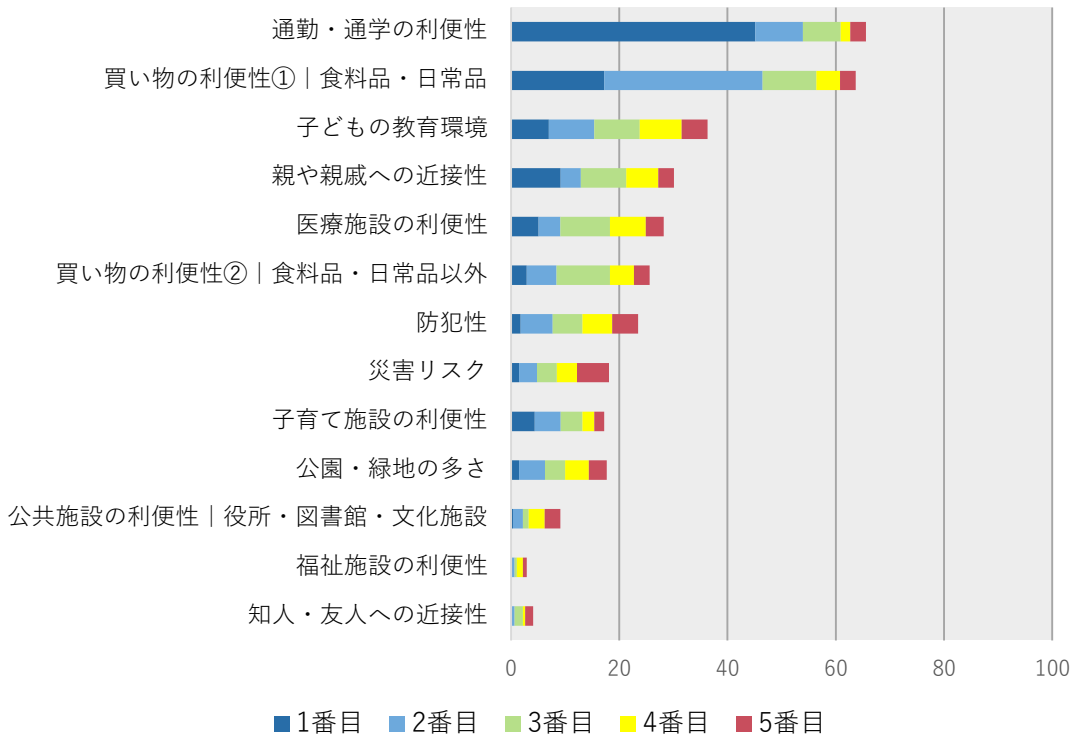
### 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

#### 1 不動産関連情報のニーズ調査の概要

Q 購入時に重視する住宅に関する情報について（1番目～5番目まで回答）



Q 購入時に重視する周辺環境に関する情報について（1番目～5番目まで回答）



### 3章 不動産関連情報のニーズ調査（事業者・一般消費者）

#### 2 調査結果を踏まえたデータ利活用の可能性

不動産関連事業者及び一般消費者へのニーズ調査の結果から、データ利活用の観点でニーズのある情報を下表に整理する。

不動産事業者からは特に重要事項説明に関する情報、マンションの管理状況、行政施策・補助金の情報のニーズが高く、一般消費者からは物件価格の相場、住宅の性能面、周辺環境の状況のニーズが高く、これらのデータの整備・公開を進めていくことが重要であると考えられる。

また、不動産関連事業においては、データの最新性、信頼性、加工性が求められており、データ提供にあたり検討していく必要がある。

#### <ステークホルダー別の不動産関連情報に対するニーズ>

データ	データ保有者	不動産関連事業者					消費者
		開発	管理	仲介	ポータル	テック	
都市計画法その他法令による制限	県・市町	●	●	●	●	●	●
災害リスク情報	県・市町	●	●	●	●	●	●
マンションの管理状況	市町・民間			●	●	●	●
行政の施策情報（支援・補助金）	国・県・市町				●	●	●
物件価格の相場	国・民間					●	●
物件の周辺環境	国・民間				●		●
住宅の品質・性能	民間						●
登記情報	国					●	

#### <不動産関連情報の提供方法等に関する留意点>

最新性	● 各データ保有者とのリアルタイムでのデータ連携により、常にデータの最新性を確保することが求められる。
信頼性	● データ提供の日時が記録されるなど行政の情報として一定の効力（根拠証明）が求められる。
加工性	● DoboXで閲覧できるだけでなく、API等によりデータ提供されるなど民間サービスにおいて活用しやすい仕組みが求められる。

#### <想定されるサービスイメージ>

不動産事業者向け	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 重要事項説明に関する情報などのデータ収集の省力化</li> <li>● マンション管理状況の可視化</li> <li>● 自社データベースとのデータ連携による新規サービスの創出</li> </ul>
一般消費者向け	● 物件価格の相場や周辺環境の情報提供の充実

# 4 章

## 不動産関連情報のユースケースの検討

### SUMMARY

- 1 | 集約型都市構造の形成に資するサービスモデル
- 2 | 各種サービスのスキーム検討

## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 1 集約型都市構造の形成に資するサービスモデル

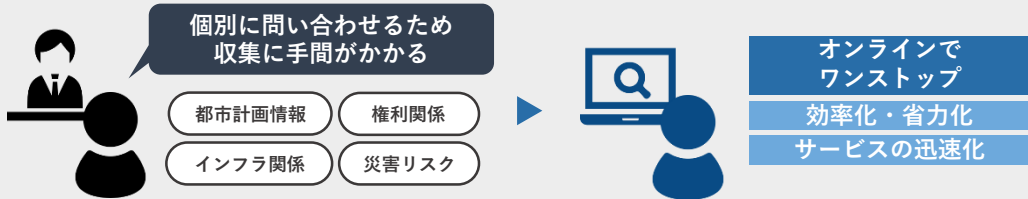
前章までの調査結果を踏まえ、不動産事業者の業務効率化及び消費者の利便性向上、さらに、本県が目指している集約型都市構造の形成への寄与という視点から、効果的なサービスモデルを整理する。

これに加えて、民間事業者のデータベースとのデータ連携の推進によって、民間市場における新規サービスの創出が期待される。

#### サービス① 重要事項説明書の作成支援による業務の効率化・省力化

課題 | 不動産事業者は重要事項説明などの業務に必要な情報を県・市町の各担当部局から入手しており、情報収集・申請手続きが大きな業務負担となっている。

効果 | 重要事項説明書等の作成を支援するサービスを提供することで、事業者の業務負担が軽減され、不動産流通の円滑化が期待される。



#### サービス② ライフスタイルに合った居住地の選択をサポートする情報の可視化

課題 | 一般消費者は住み替えの際に住宅の周辺環境の状況も重視しているが、買い物、教育環境、医療、子育て施設、公園など生活の利便性に繋がる情報の取得に不満を抱えている。

効果 | ライフスタイルに応じて色々な角度から暮らしやすさを比較することができ、利便性の高い地域のポテンシャルが正しく伝わり、居住誘導の推進に繋がる。



#### サービス③ マンションの管理状況の可視化

課題 | マンションの管理状況は管理会社（管理組合）が保有しており、消費者の立場で知ることが難しく、中古マンションの購入における不安要素の一つとなっている。

効果 | マンションの管理状況が可視化されることで、消費者は、築年数に拠らず適正な管理がなされた良質な住宅を選択することができ、住宅ストックの活用促進に繋がる。さらに、良質なマンションが評価される市場となることで、既存マンションの管理水準の向上も期待される。



## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

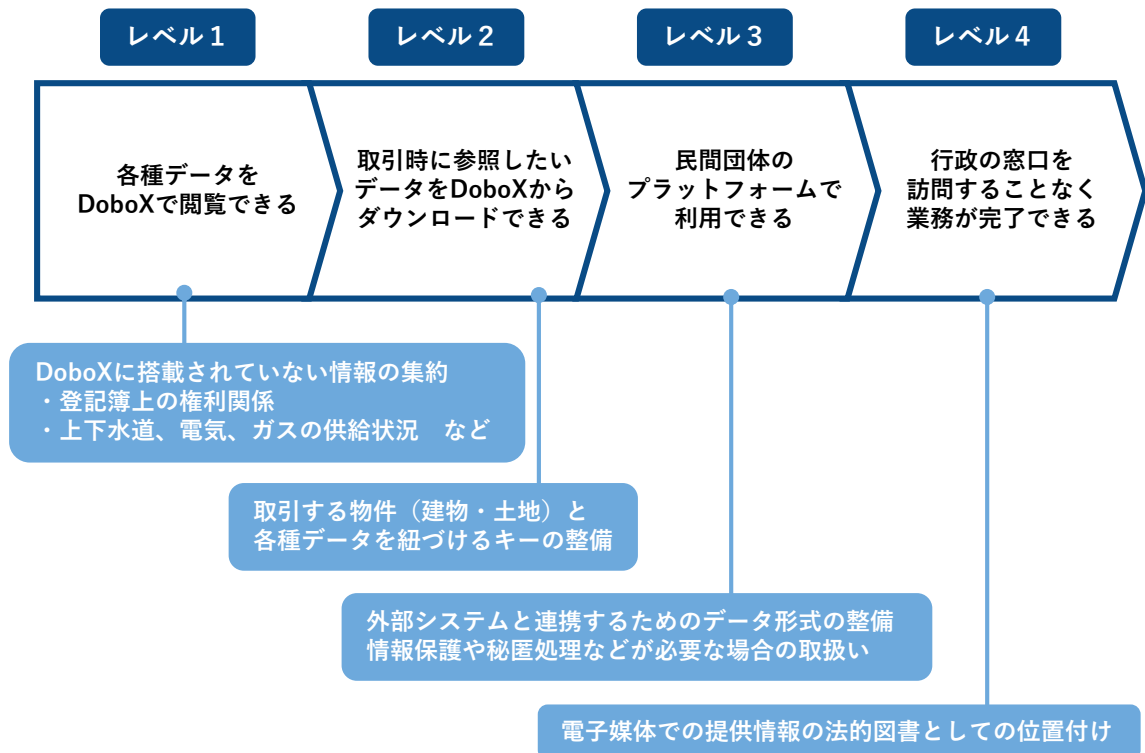
### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス① | 重要事項説明書の作成支援による業務の効率化・省力化

##### 1) サービスの概要

現状	不動産事業において行政調査、重要事項説明書に記載すべき不動産関連情報は、県や市町など多方面に散逸しており、事業者は情報収集や申請手続きの際に各窓口・HPを訪問するなど、業務負担が大きい。
目指す姿	行政機関が保有する各種情報がオンラインで一元的に提供され、個別の窓口・HPを訪問することなく、不動産事業に利活用できる。
データと保有者	< 既存建物の取引時の重要事項説明事項 > <ul style="list-style-type: none"><li>・登記簿上の権利関係（国）</li><li>・法令に基づく制限（県、市町）</li><li>・上下水道、電気、ガスの供給状況（県、市町、民間）</li><li>・災害リスク情報（県、市町）</li></ul>
利用者	不動産事業者（仲介）

##### < サービスレベルと必要な環境 >

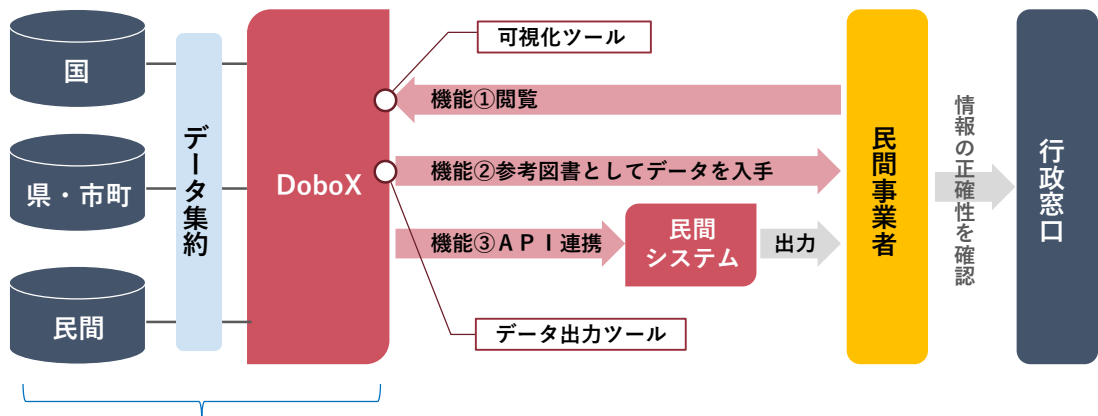


## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス① | 重要事項説明書の作成支援による業務の効率化・省力化

##### 2) サービスモデルのスキーム



取組①データ連携の充実 ⇒ 法令や実務者のニーズを踏まえた各機関とのデータ連携

取組②検索性の向上 ⇒ 可視化ツールの検索精度の向上、不動産ID実装後の適応

取組③情報収集の省力化 ⇒ 利用ニーズに沿ったデータ出力ツールの提供

取組④データ利活用の推進 ⇒ 外部システムとのAPI連携のための対応

##### 3) 留意すべき課題

技術的課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・現状の都市計画図などは敷地境界が正確に表示されておらず参考図書となる</li><li>・アドレス・ベース・レジストリ、不動産IDの社会実装</li><li>・外部システムとの連携に適したデータ仕様</li><li>・情報公開範囲の設定が必要な場合はアクセス権のルール設定</li></ul>
制度的課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・登記情報については国の方針を踏まえた対応となる（現状は非公開）</li><li>・電気、ガスの情報は民間事業者の方針を踏まえた対応となる（現状は非公開）</li><li>・オンラインで入手した情報の法的図書としての位置付けは国や情報管理者の方針を踏まえた対応となる</li></ul>

## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス① | 重要事項説明書の作成支援による業務の効率化・省力化

#### 4) サービスの実現イメージ

- 取引物件の住所又は不動産IDで検索して対象地点を表示
- 都市計画情報、災害リスク情報などのリストから必要な情報を選択して地図上に可視化
- 対象地点を選択すると地点に含まれる関連情報を表示
- 対象地点の関連情報を各レイヤーの画面キャプチャとともに参考図書を生成



参考図書の生成

#### 重要事項説明参考図書

対象地点の関連情報は次のとおりです



・都市計画区域内  
・市街化区域  
・準防火地域  
・第一種住居地域 です



水害リスクは  
・河川浸水想定区域図（想定最大規模）の  
区域内 です



土砂災害リスクは  
・土砂災害警戒区域の区域外  
・土砂災害特別警戒区域の区域外 です



## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

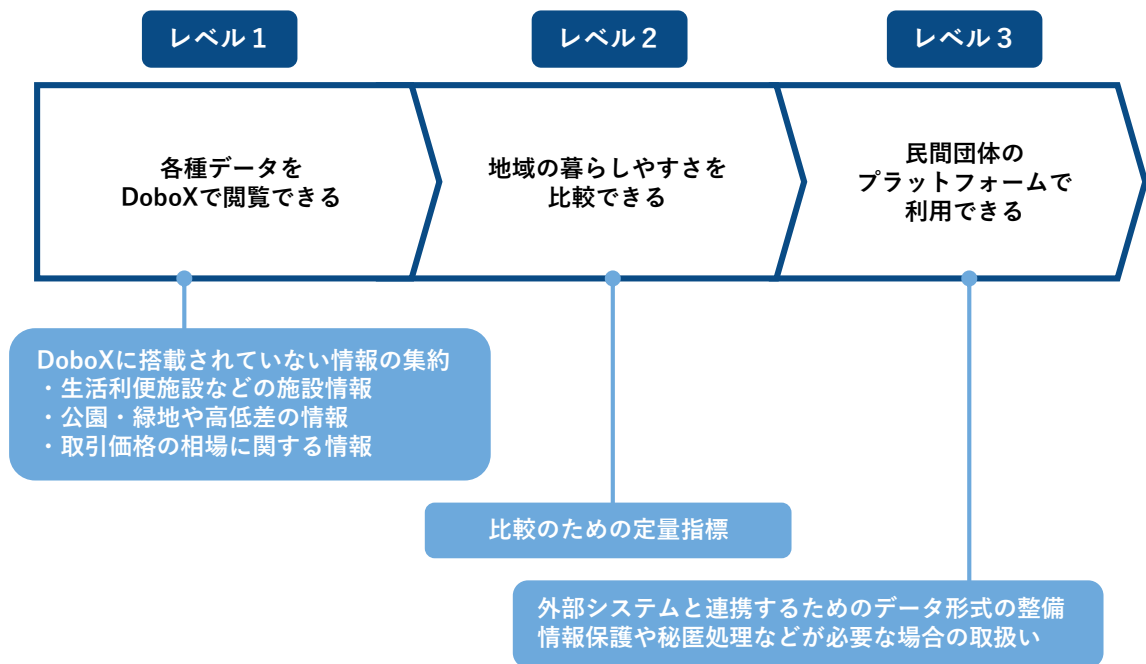
### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス② | ライフスタイルに合った居住地の選択をサポートする情報の可視化

##### 1) サービスの概要

現状	一般消費者は住み替えの際に住宅の周辺環境の状況も重視しているが、買い物、教育環境、医療、子育て施設、公園など生活の利便性に繋がる情報の取得に不満を抱えている。
目指す姿	生活に関連する地域のあらゆる情報が可視化され、多様化するライフスタイルや価値観に対応した情報提供ができています。安全性・利便性などの観点から地域を比較でき、暮らしやすい地域が選択され、集約型都市構造の形成に向けた居住誘導が促進されている。
データと保有者	<アンケート調査から一般消費者にニーズのある情報> ・生活利便施設、医療施設、子育て施設、教育環境（国・民間） ・公園・緑地、高低差（国・民間） ・災害リスク情報（県・市町） ・取引価格の相場（国） など
利用者	一般消費者、不動産事業者（仲介、ポータルなど）

##### <サービスレベルと必要な環境>

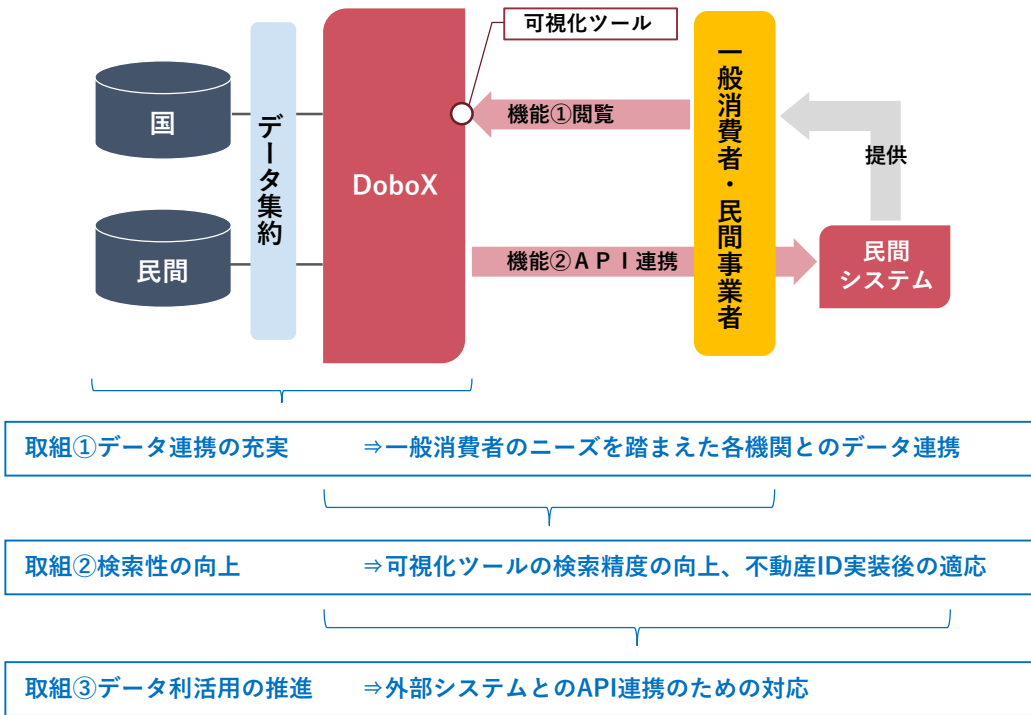


## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス② | ライフスタイルに合った居住地の選択をサポートする情報の可視化

##### 2) サービスモデルのスキーム



##### 3) 留意すべき課題

技術的課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ アドレス・ベース・レジストリ、不動産IDの社会実装</li> <li>・ 外部システムとの連携に適したデータ仕様</li> <li>・ 情報公開範囲の設定が必要な場合はアクセス権のルール設定</li> </ul>
制度的課題	—

【参考事例】 Walkability Index (日建設計総合研究所 | <https://www.nikken-ri.com/wi.html>)



ゼンリンの歩行者ネットワークデータ・施設位置情報  
都市に関するオープンデータを活用

「徒歩での暮らしやすさ」を  
都市のビッグデータから数値化



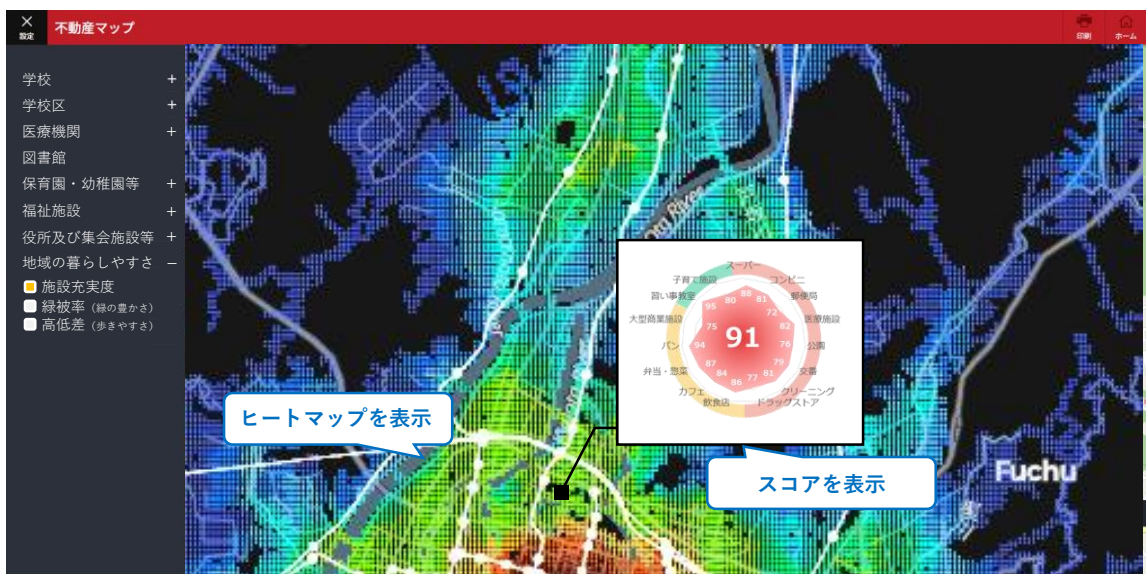
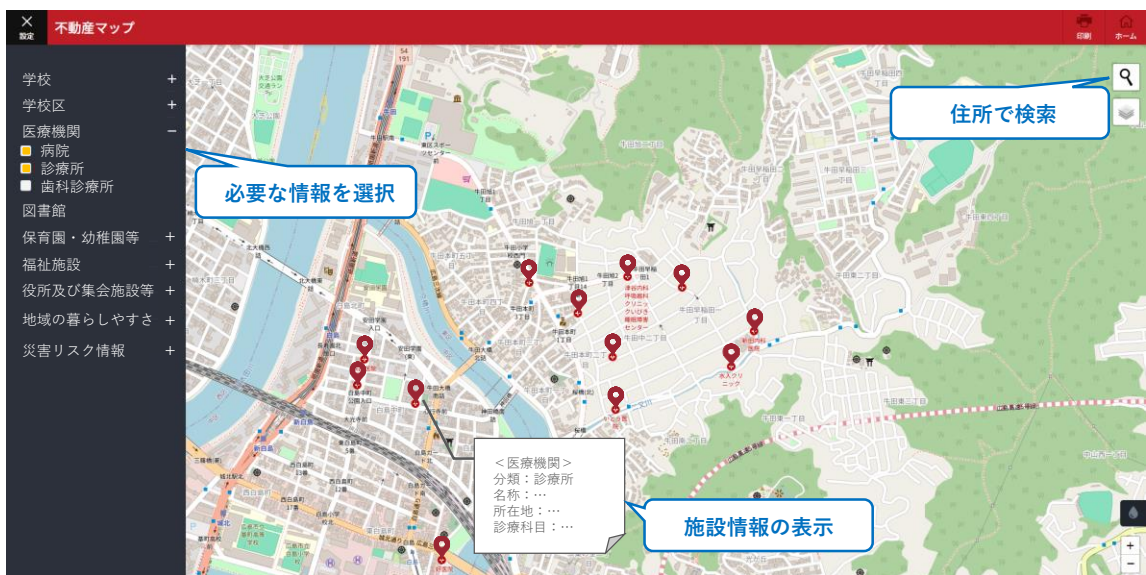
## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス② | ライフスタイルに合った居住地の選択をサポートする情報の可視化

##### 4) サービスの実現イメージ

- 住所で検索して対象地域を表示
- 学校、医療機関、子育て施設などのリストから必要な情報を選択して地図上に可視化
- 対象施設や対象地点を選択すると施設情報や指標などを表示



(出典) Walkability Index (<https://www.nikken-ri.com/wi.html>) から作成

## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

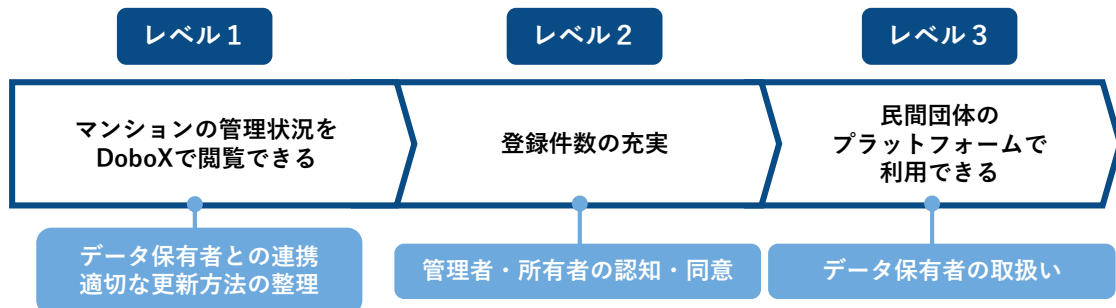
### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス③ | マンションの管理状況の可視化

##### 1) サービスの概要

現状	マンションの管理状況は管理会社（管理組合）が保有しており、消費者の立場で知ることが難しく、中古マンションの購入における不安要素の一つとなっている。マンション管理の適正化に向けた法整備や関係団体の取組によって、マンション管理の情報公開は進みつつある。
目指す姿	マンションの管理状況を消費者が容易に確認でき、適正に管理された中古マンションの流通が促進されている。管理状況が評価される市場が形成されることで、全体の管理水準の向上や資産価値への反映に繋がっている。
データと保有者	<ul style="list-style-type: none"><li>・マンションの管理状況（管理組合）</li><li>・マンション管理適正評価制度（一般社団法人マンション管理業協会）</li><li>・管理計画認定制度（県・市町） など</li></ul>
利用者	一般消費者、不動産事業者（仲介、ポータルなど）

##### <サービスレベルと必要な環境>



【参考事例】マンション管理適正評価制度の概要（一般社団法人マンション管理業協会 | <https://www.mansion-evaluationsystem.org/>）

管理評価項目	項目別評価
1. 管理体制 管理者の設置の有無、総会の開催、議事録の作成 管理規約の整備状況	20点
2. 建築・設備 法定点検の実施、その記録の有無、計画修繕の履歴 長期修繕計画書の有無及び見直し状況	20点
3. 管理組合収支 管理費会計・修繕積立金会計の決算状況 滞納管理費等への対策、修繕に関する資金計画の状況	40点
4. 耐震診断 耐震診断の実施の有無、診断結果、改修計画の予定の有無	10点
5. 生活関連 設備等異常時の緊急対応、消防訓練の実施 防災マニュアル等の整備状況	10点

個々のマンションの管理・運営の状態を  
専門家（管理業主任者又はマンション管理士の資格保有者）が  
客観的な評価基準をもとに評価

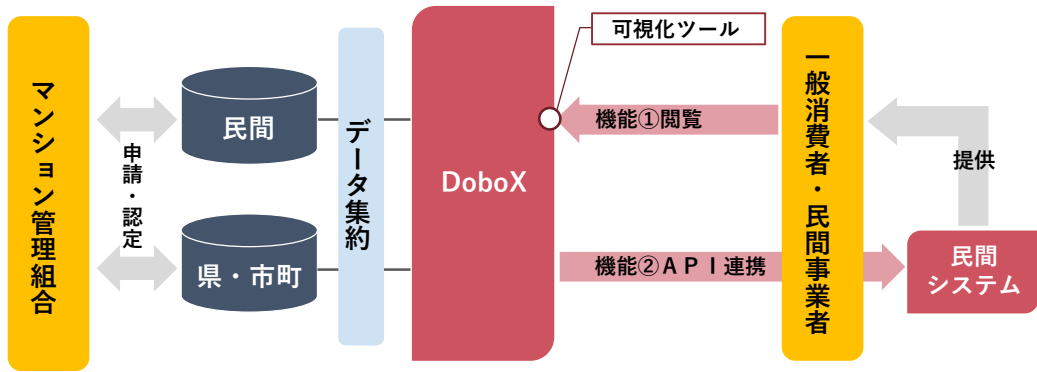


## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス③ | マンションの管理状況の可視化

##### 2) サービスモデルのスキーム



取組①データ連携の実現 ⇒ データ保有機関との連携、実装方法・更新頻度の適正化

取組②検索性の向上 ⇒ 可視化ツールの検索精度の向上、不動産ID実装後の適応

取組③データ利活用の推進 ⇒ 外部システムとのAPI連携のための対応

取組④実装データの充実 ⇒ データ保有機関と連携した普及活動

##### 3) 留意すべき課題

技術的課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ データ保有者によって異なる管理方法への対応</li><li>・ 評価結果のデータのジオコーディング（住所や物件名から地理座標値への変換）</li><li>・ 建物のポイントデータの作成</li><li>・ 外部システムとの連携に適したデータ仕様</li><li>・ 情報公開範囲の設定が必要な場合はアクセス権のルール設定</li></ul>
制度的課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 評価結果の公表を望まない物件に関してはオプトアウトの処理</li></ul>

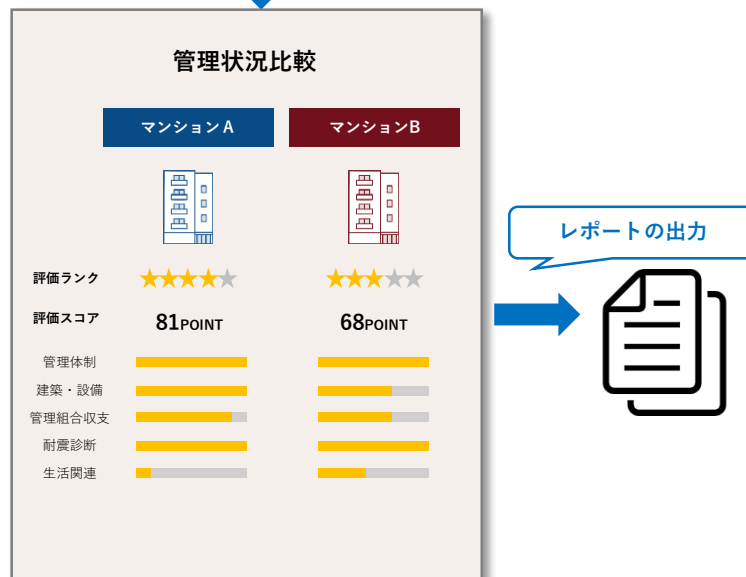
## 4章 不動産関連情報のユースケースの検討

### 2 各種サービスモデルのスキーム検討

#### サービス③ | マンションの管理状況の可視化

##### 4) サービスの実現イメージ

- 物件の住所、名称、不動産IDで検索して対象建物を表示
- 対象建物を選択するとマンションの管理状況の評価結果を表示
- 検討中の複数物件の評価結果を並べて比較
- 比較検討したいマンションの管理状況の評価結果をレポートとして出力



# 5 章

## 不動産関連情報のデータ集約の進め方

### SUMMARY

国の関連施策のロードマップを踏まえた  
サービスの社会実装について

## 5章 不動産関連情報のデータ集約の進め方

### 国の関連施策のロードマップを踏まえたサービスの社会実装について

不動産関連情報のデータ流通においては、データの保有者・提供者として国、県、市町、民間団体、データの利用者として民間団体、一般消費者など様々な主体が関わっている。

不動産市場や地域の活性化などを図るためデータ利活用の利便性向上に向けて各方面で取組が推進されているが、個人情報保護や利用目的の制限といった情報管理上の問題や、情報の管理方法・形式に起因するデータ連携の技術的な問題などの個別課題への対応が慎重に進めているところであり、本県においては、各主体の取組状況を踏まえながら柔軟に対応していく必要がある。

さらに、サービスの普及展開にあたっては、民間団体のプラットフォームなど一般消費者への発信力を持つ媒体と連携することが効果的であり、各種データの保有者の方針に基づき、民間団体におけるデータの利活用を積極的に推進していくことが重要である。

#### (1) 国の関連施策のロードマップ

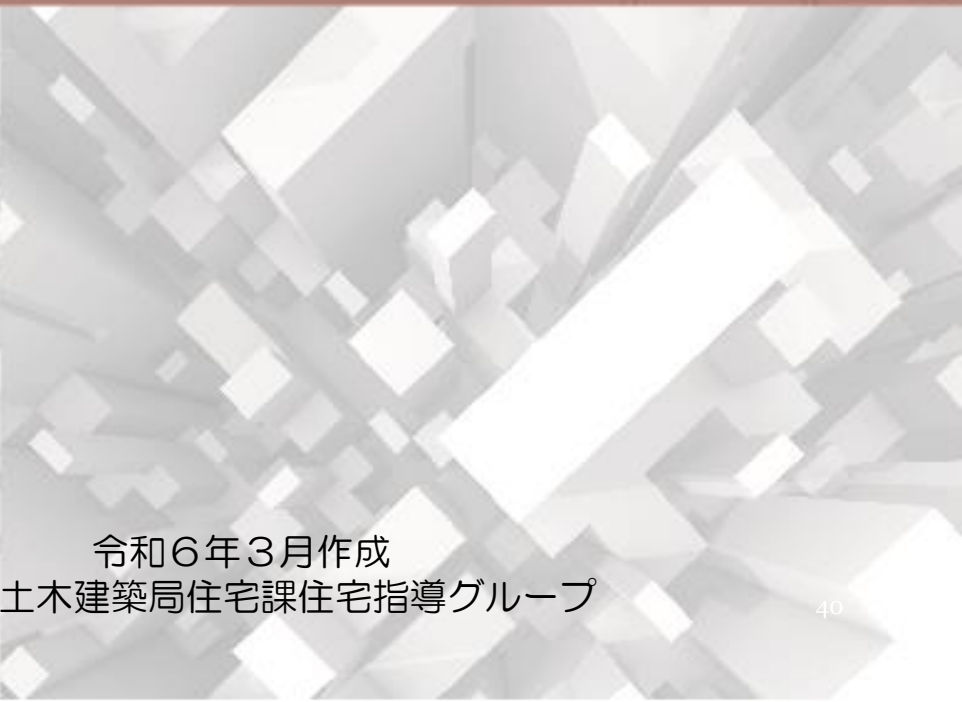
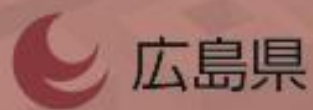
国の関連施策	2023	2024	2025~2027
不動産関係 ベースレジストリ	不動産登記BRシステム構築	各省庁システムとの連携	本格運用
	14条地図オープン化		
	アドレスBR試験公開版運用		本格運用
不動産ID	不動産IDユースケースの実証		ユースケースの 社会実装・横展開
	不動産ID確認システム技術検証	システム改良 実証自治体の拡大	
	不動産関係データ（レインズ・地価公示等） における不動産ID紐づけ開始		
建築・都市のDX	高精細なデジタルツインを一部エリアで先行的に構築 （PLATEAU×BIM×不動産IDのプロトタイプ）		BIMによる建築確認の開始 オンライン手続きの本格運用
	建築確認システムの開発・ルール決定など	導入支援	
不動産情報 オープンデータ化	不動産情報ライブラリの構築	運用 開始	適宜データ更新を検討
都市計画情報の デジタル化 オープンデータ化	都市計画決定情報（参考情報）の一部を 国がオープンデータ化		項目追加・データ更新
	都市計画決定情報（法的位置付けあり）のオープンデータ化について 国・先進自治体間で課題を洗い出し		オープンデータ化 試行

※右記資料をもとに作成 国土交通省：建築・都市のDXと不動産ID官民連携協議会の設立（R5）、土地・不動産情報ライブラリの構築について（R5）  
都市計画情報のデジタル化・オープン化ガイダンス（R5）

#### (2) 今後の進め方

- 不動産関連事業者や一般消費者に対してニーズのある各種サービスについて、関係機関と連携しながら構築し、関連事業の進捗状況を踏まえながら継続的に機能を充実させる。
- 外部プラットフォームにおけるデータ利活用を促進し、民間団体における新たなサービス創出や既存サービスの高度化に繋げる。





令和6年3月作成  
広島県土木建築局住宅課住宅指導グループ