

不動産関係ベース・レジストリの 整備・活用に関するロードマップ

令和5年6月2日

地理空間情報活用推進会議

基盤的な地理空間情報の整備・更新・相互活用に関する

検討ワーキンググループ

前文

本ロードマップは、行政又は民間におけるサービスの共通基盤として利活用すべき又は利活用可能なものであって、公的機関等が正当な権限に基づいて収集し、正確性や完全性の観点から信頼できる情報を元にした、最新性、標準適合性、可用性等の品質を満たすデータ群として、その整備及び利活用を推進するベース・レジストリについて、地理空間情報活用推進に係る取組を進める観点から、その方向性をまとめるものである。地理空間情報活用推進基本計画（令和4年3月18日閣議決定）においては、第4期基本計画の基本的指針として、「ベース・レジストリの整備や分野間データプラットフォーム連携の推進などの政府のデジタル化推進施策との連携によって、分野を超えた地理空間情報の接続を進め、分野横断的な新たなビジネスやサービスの創出を促進していく。」とされているところであり、ベース・レジストリの活用により、基盤的な地理空間情報の整備・更新・相互活用がますます加速していくことが期待される。地理空間情報活用推進に係る取組に寄与するベース・レジストリとして、不動産登記情報に関し、一本化されたデータ取得スキームにより関係行政機関に対して使いやすいデータを効率的に提供することを目指す不動産登記ベース・レジストリ、住所・所在地情報に関し誰もが参照できるマスターデータとすることを目指すアドレス・ベース・レジストリ、不動産を一意に特定し不動産関連情報の連携のキーとなる不動産IDの3つが挙げられる¹（以下、3つを総称して「不動産関係ベース・レジストリ」という）。不動産関係ベース・レジストリの整備・推進にあたっては、相互の連携が必要不可欠であるほか、それぞれの情報源となるデータの役割が非常に重要となるため、関係省庁で協力して進めていく。

不動産関係ベース・レジストリを活用した、地理空間情報活用推進に係る取組については、基盤的な地理空間情報の整備・更新・相互活用に関する検討WGにおいて、引き続き議論を深めていくこととする。

¹ ベース・レジストリについては現在指定の見直しを行っており、今後整備を検討するものとして、不動産IDを指定する方向で、検討が進められている。

住所・所在地情報に関する課題

住所・所在地に関する情報については、日常の様々な場面で参照される情報である一方、その表記の仕方の揺れや、文字の揺れにより、大きな社会損失が発生している。行政機関が保有する各種台帳や、民間事業者が業務のために使用するデータベースにおいて、住所・所在地情報に関し、申請者が記載した住所表記をそのまま入力する等の理由により、表記の仕方や文字に揺れが発生するほか、誤った住所がそのまま登録される場合もある。

【表記の仕方の揺れの例】

東京都千代田区出次樽町1丁目5番1号（住民登録における表記）
千代田区出次樽町一丁目5番1号（都道府県名を省略、丁目が漢数字）
東京都千代田区出次樽町一丁目5番地1号（番を番地と誤記、丁目が漢数字）
東京都千代田区出次樽町1-5-1（丁目・番・号の省略、全角ハイフン）
東京都千代田区出次樽町1・5・1（丁目・番・号の省略、半角ハイフン・数字）

【文字の揺れの例】

霞が関：霞ヶ関：霞ケ関（送り仮名の揺れ）
四谷：四ツ谷（送り仮名の有無）
旅籠町：旅籠町（異体字による揺れ）
字本町：本町（字（あざ）の有無）

これらの住所・所在地情報の表記揺れにより、行政や民間で、土地や物件を一意に特定することが困難であるという課題が生じている。例えば行政手続において、申請書類の住所欄に記載された住所と審査側の行政機関が保有する台帳の住所に表記揺れが発生している場合、目視確認が必要になったり、申請者に確認を求めたりする作業が発生する。また、平成28年の熊本地震の際には、(1)国土数値情報の避難所情報、(2)熊本県が集約した避難所情報、(3)熊本市が集約した避難所情報、(4)広域災害医療情報システム（EMIS）に入力された避難所情報の紐づけを実施したが、名称及び住所表記の揺らぎを目視確認で突合するのに発災から5日以上要したという報告もある。²

民間取引に関しては、例えば宅配事業者において、宛先として記載されている住所の表記揺れや不備により、荷物の仕分け段階や配送段階で住所を調査するための業務が発生している。これにより業務効率が悪化し、誤配、遅配、未配の原因となり得る問題となっている。

² 佐藤良太ほか，2019，平成28年（2016年）熊本地震における避難所・避難者データの収集・集約・地図化の状況と課題，災害情報（日本災害情報学会誌），No.17
https://www.jstage.jst.go.jp/article/jasdis/17/2/17_169/_pdf

また、不動産取引においては、査定、広告媒体、契約書関連の資料作成にあたり、該当物件に関するあらゆる情報を多様な機関から入手する必要がある。この情報収集にあたって、該当物件を建物の名称や所在で特定する際、表記揺れにより、物件を一意に特定するのに多くの確認時間を要する場合がある。

これらの課題に対し、アドレス・ベース・レジストリについては、住所・所在地情報に関して誰もが参照できるマスターデータとすることを目指しており、行政手続の申請段階や民間取引における住所の入力段階においてアドレス・ベース・レジストリを参照して住所・所在地情報の登録ができれば、表記揺れを防止する効果が期待される。

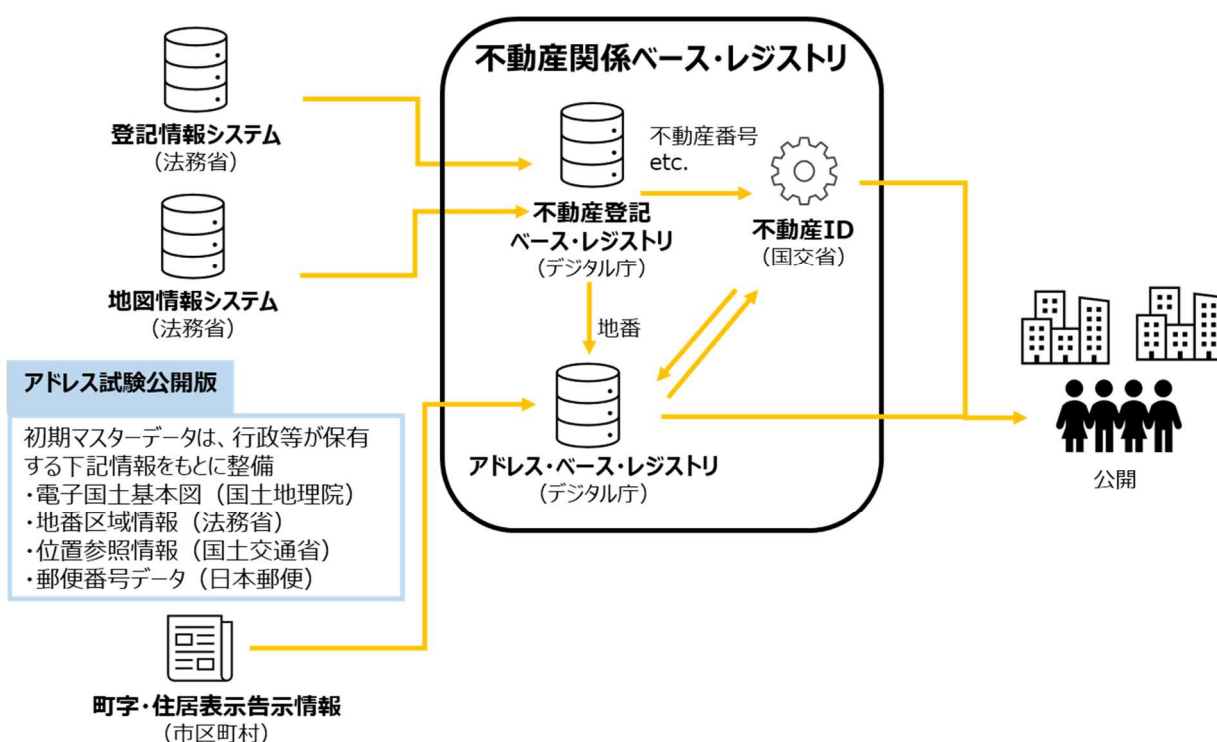
また、不動産 ID については、不動産を一意に特定する番号 (ID) として行政機関が保有する各種台帳や、民間事業者が業務のために使用するデータベースにおいて各不動産が紐づけされることで、官民の幅広い分野における情報連携のキーとなるものである。加えて、ここに位置情報を紐づけることができれば、建物の位置を特定することが前提となるサービスの更なる効率化が可能になるほか、より正確に細かく位置情報が得られる場合は、サービスの自動化においても大きな役割を果たすことが期待される。

加えて、住所・所在地に関する情報については、管理主体が地方公共団体・各行政機関に分散しており、誰もが参照可能な、全国の町字を網羅したマスターデータは提供されていない。そのため、行政や民間の各所で住所・所在地に関する情報の収集コストが発生しているほか、住居表示を実施していない区域については、地番情報を不動産登記由来の情報として地方公共団体に保有しているものの、地方公共団体内の部門間で共有されていない場合があり、自らの地方公共団体内の住所（地番を用いる場合）が詳細に把握できない場合もある。そのため、例えば住居表示非実施区域内の住宅について、どの小学校の学区になるのか、地方公共団体が判断する際に困難を生じるケースがある。

こうした課題に対し、アドレス・ベース・レジストリは、住所・所在地に関する情報を統一的に収集・管理・公開する仕組みを構築・運用し、行政手続等において、標準化された住所・所在情報を容易に確認することを可能にするものである。

不動産関係ベース・レジストリの整備の方向性

不動産関係ベース・レジストリは、①不動産登記ベース・レジストリ（デジタル庁にて提供）②アドレス・ベース・レジストリ（デジタル庁にて提供）③不動産 ID（国土交通省にて提供）の3つの総称であるが、不動産登記ベース・レジストリは、アドレス・ベース・レジストリに対して地番情報を、不動産 ID については付番に必要な不動産番号を含む不動産登記情報を提供することとしており、これらのベース・レジストリのユースケースの実現に必要な不可欠な役割を担うものである。不動産関係ベース・レジストリは、デジタル庁及び国土交通省にて連携して整備を進めていく。



図表1：不動産関係ベース・レジストリの関係性（目指す姿）

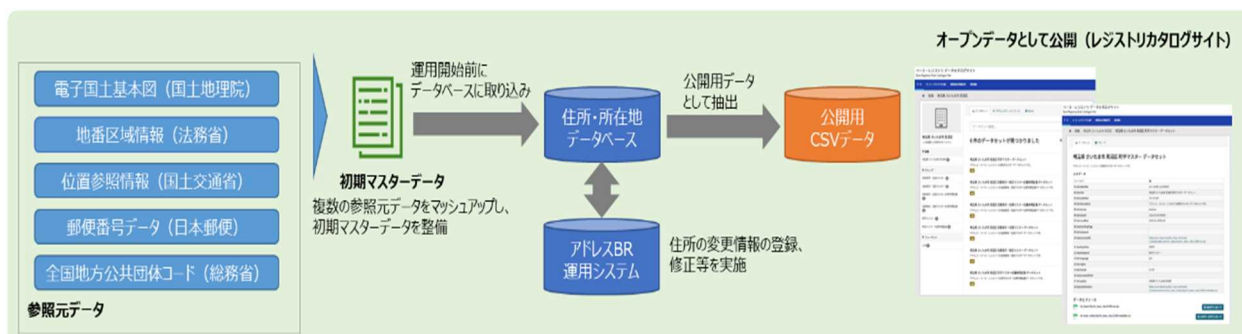
不動産登記ベース・レジストリは、不動産登記情報について、ユーザー側の行政機関ごとに、データを必要とする度にデータ抽出の作業が発生している現状を受け、データを取得する機能を不動産登記ベース・レジストリに一本化することで、重複作業やそれに伴うコスト負担を解消するものである。行政機関が不動産登記由来の情報を利活用しやすくなることで、eMAFF 地図をはじめとする各分野の業務効率化、建築 BIM、3D 都市モデル PLATEAU、不動産 ID を一体的に推進する「建築・都市の DX」をはじめとする新たな価値創造の取組を加速化することを目指す。

不動産登記ベース・レジストリの整備については、令和4年度から調査研究事業としてその取組を開始しており、データの受け手である行政機関にとって活用しやすいデータとす

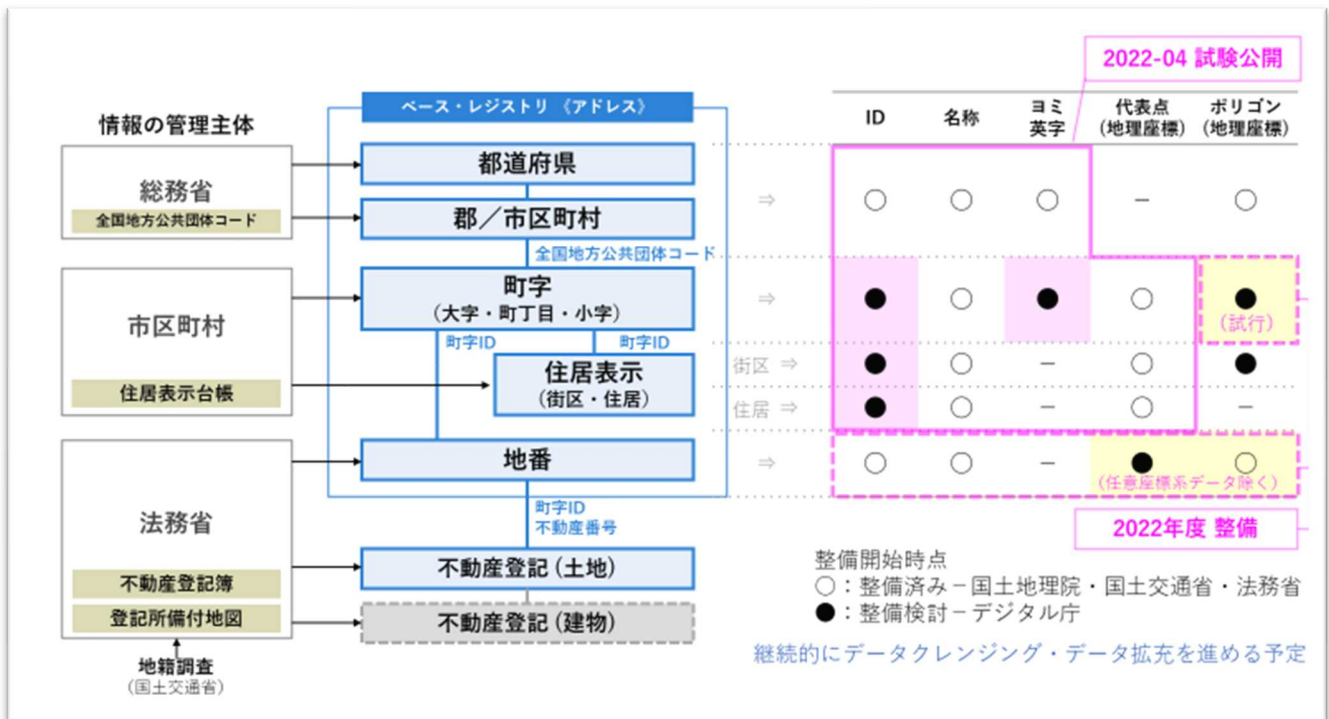
するための要件等の検討を行ってきたところである。令和5年度においては、パイロットシステムの構築とユースケース実証を行うことを予定しており、令和6年度に機能拡張の上、令和7年度にはアドレス・ベース・レジストリに地番情報の提供を開始する予定である。なお、不動産登記ベース・レジストリについては、不動産登記情報を関係行政機関に提供するため、令和7年度以降も必要な機能拡張を図る必要がある。

アドレス・ベース・レジストリについては、地方公共団体の基幹業務システムの統一・標準化（以下、「地方公共団体システム標準化」という。）において、令和4年8月に公開された「地方公共団体システム データ要件・連携要件標準仕様書」の各システムのデータ項目「住所_町字コード」に、「デジタル庁が整備するアドレス・ベース・レジストリ「町字マスターデータセット」で規定された町字IDのコード値を設定すること」と規定された。そのため、アドレス・ベース・レジストリの町字マスターデータは、地方公共団体システム標準化の連携要件として必要なデータ品質・安定的な運用体制を担保することが必要である。加えて、「世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和2年7月17日閣議決定）において、登記所から提供される登記済通知データを市町村の固定資産課税台帳へ取り込む際の事務負担削減等をするため、不動産番号を固定資産課税台帳に収録するための効率的な方法等の検討を行うこととされており、これに関し、アドレス・ベース・レジストリを活用した支援が考え得る。地方公共団体システム標準化、ひいては業務効率化をサポートするため、アドレス・ベース・レジストリ運用システムについては令和7年度の本格運用開始を目指す。

アドレス・ベース・レジストリの整備については、国土地理院の電子国土基本図（居住地名）、法務省の地番区域情報、国土交通省の位置参照情報等を参照元データとして初期マスターデータを整備するとともに、データ更新等に必要なシステムを整備し、令和4年4月に試験公開版として町字マスター、住居表示の街区マスター・住居マスター等を公開している。また、令和5年1月に公開された登記所備付地図データを活用し、地番情報について、位置・形状情報も含めて整備した（図表2・3参照）。



図表2：アドレス・ベース・レジストリの整備状況概要図



図表3：アドレス・ベース・レジストリの目指す姿（整備範囲）

令和5年度においては、アドレス・ベース・レジストリの各マスターのデータフォーマットを確定させるとともに、地番データについてもオープンデータとして公開することを予定している。令和6年度末までには、地方公共団体システム標準化に向けた環境整備を完了させ、令和7年度の本格運用開始を目指し、以下の事項について関係行政機関等と協力し必要な対応を進める。

- ・ 地方公共団体管理情報との整合性確認の完了：デジタル庁において、町字、住居表示に関して、各地方公共団体が管理している情報と、アドレス・ベース・レジストリが整合していることを確認する。なお、確認に際しては地方公共団体にとって過度の負担とならないよう配慮したうえで実施する。（令和5年度から令和6年度の間で完了）
- ・ 運用体制の確立：アドレスの変更にかかる情報（所在情報、地番情報）について、適切に更新される運用体制を確立する。（令和6年度末まで）
- ・ 不動産登記ベース・レジストリとの連携運用の確立：不動産登記ベース・レジストリとの接続機能の構築を完了し、アドレス・ベース・レジストリの地番マスターが更新できる状態にする。（令和7年度まで）

不動産 ID については、これまで、国土交通省において、不動産を一意に特定する番号(ID)として、不動産登記簿の不動産番号をベースに17桁の番号を使用する「不動産 ID」のルールを整備したところである(令和4年3月「不動産 ID ルールガイドライン」³⁾)。

令和5年度においては、不動産登記ベース・レジストリ及びアドレス・ベース・レジストリと連携して、不動産 ID の取得・確認手法の実用化に向けて、「不動産 ID 確認システム」の技術実証を実施する。不動産 ID 確認システムの試作版として、全国440地方公共団体のデータを対象に、実証事業者及び「不動産 ID 官民連携協議会」の会員向けにシステムを提供(令和5年9月頃を予定)し、実証事業を通じた技術実証を実施する。その上で、令和6年度においては、実証を踏まえたシステムの改良及び対象地方公共団体の拡大を実施し、令和7年度以降は、不動産登記ベース・レジストリ及びアドレス・ベース・レジストリにより、不動産登記簿の表題部情報及び地番・住所等のアドレス情報を活用して、全地方公共団体分の不動産 ID のデータ提供を実施することで、不動産 ID を介した PLATEAU・BIM と官民データの連携によって、多様なユースケースの社会実装・横展開を図る。

不動産 ID については、官民の幅広い分野におけるユースケースが期待され、例えば、物流分野におけるユースケースとして、不動産 ID を活用した揺らぎのない所在情報による配送業務の効率化、ドローン配送やロボット配送等の自動配送への活用が想定されるほか、地方公共団体における防災分野のユースケースとして、不動産 ID を活用した被災家屋の情報や住民の居住情報等の各種行政情報の連携による、地方公共団体における発災時の被災者台帳作成、罹災証明書発行等の迅速化が想定される。一方で、これらのユースケースにおいては、それぞれ配送時や発災時において適時性が確保されたデータに基づくことが必要であり、例えば新築物件について、表題登記がなされた後、不動産登記ベース・レジストリ経由で当該物件に関する不動産番号等を受領し不動産 ID を新たに付番する必要があるが、この間の期間は不動産 ID を活用したサービス提供は困難であるため、この期間を可能な限り短縮することが望ましい。そのため、現在、期待されているユースケースに対応できるよう、令和8年度には可能な限り短い期間で新たな不動産 ID の付番ができるように引き続き関係省庁で協力して検討を行う。

³ 令和4年3月「不動産 ID ルールガイドライン」

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001474372.pdf

不動産関係ベース・レジストリの整備に係る課題について

アドレス・ベース・レジストリの整備においては、地番の位置形状情報は登記所備付地図データを参照元データとしているほか、不動産 ID のデータ提供を検討するにあっても、不動産 ID と位置情報（座標）や住所等の所在情報との連携が図られることで、幅広い主体による不動産 ID の活用が期待される。一方、座標情報が付されていないデータの地番は位置情報を持たない。そのため、地籍調査や法務局地図作成事業の推進により登記所備付地図が測量法第 11 条で定められた基準に準拠した座標系（以下「公共座標系」という）で整備されることが重要である。一方、現状においては、登記所備付地図として公共座標データが整備されている割合は約 6 割にとどまることから、これを補完する手段として、地方公共団体業務において作成される土地筆界の座標情報等を、アドレス・ベース・レジストリ及び不動産 ID の整備に活用できないかについて、引き続き関係省庁で協力して検討を行う。

また、位置情報（座標）が付された地図データを行政で活用することによる行政でのユースケース⁴としては、庁内での情報共有が容易になり、住民サービス向上に寄与することが想定される（下記【参考】参照）。こうした取組が全国で推進されていくためには、国家座標⁵に準拠した位置情報（座標）が付された、活用しやすいベースマップが整備されることが重要である。

⁴ デジタル田園都市国家構想交付金（デジタル実装タイプ）参考事例集（令和 4 年 12 月 12 日第 1 版）空間データ分野に複数事例掲載

<https://www.chisou.go.jp/sousei/about/mirai/pdf/sankoujirei.pdf>

⁵ <https://www.gsi.go.jp/sokuchikijun/kokkazahyo.html>

【参考】効率的に除雪をしながら地域の見守りも実践（北海道安平町）

北海道安平町では、合計 300km 以上もある町道の除雪作業について、これまでは既定の計画どおり除雪し作業状況の把握も困難だったため、住民の問い合わせにも機動的に答えられないという課題があったところ、統合型 GIS を導入し、ベースとなる地図を地籍図（登記所備付地図）や航空写真から作成して庁内の各部署と共有した。さらに、住民基本台帳から住民の属性情報もこのベースマップに重ね合わせ、高齢者が多く居住している地域を地図上で把握できるようにするなど、工夫を行った。そして除雪車に GPS 機能付きの携帯端末を搭載し、軌跡を記録・共有できるようにすることで作業実績を元にしつつ、住民の属性情報も勘案した、効率的な除雪計画の策定が可能になった。また今後は、玄関に雪が溜まったまま等の異変のある住宅を発見した際には、除雪車に搭載の GPS 端末で記録し、庁内の関係部署に迅速に連携する等、見守り機能の強化も検討している。また、除雪作業が完了した場所をリアルタイムに把握し、幅広い関係者と連携することができるになれば、緊急車両や送迎バスの走行ルート決定、市内循環バスの運行決定に役立てることも可能になる。安平町の場合は、市街地区域の地籍調査がほぼ完了しており、公共座標系で整備された登記所備付地図が比較的揃っていたこと、また市内は住居表示を実施している区域がなく、登記所備付地図を GIS のベースマップとして活用しやすい環境にあったことも、このような取組を進めやすい一因であった。

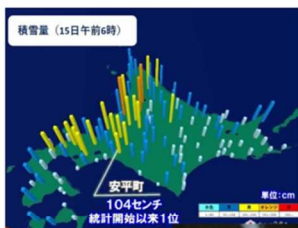
空間データ分野：事例①北海道安平町 TYPE 1



効率的に除雪をしながら地域の見守りも実践

これまで

安平町道は合計300km以上。この広大な地域を、これまでは既定の計画どおり除雪し、作業状況の把握も困難だったため、住民の問い合わせにも機動的に答えられませんでした。



画像：tenki.jp



一晩でこんなに降ります

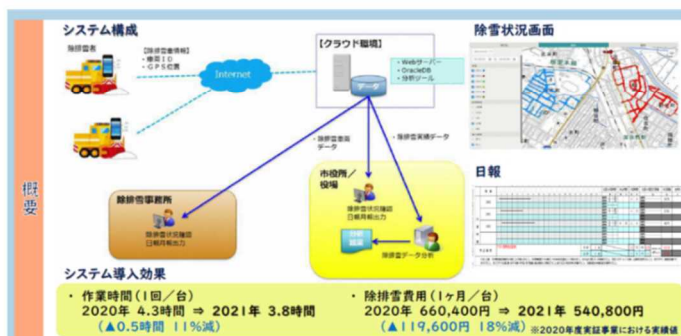
ここを変える

- 統合型GISを導入。ベースとなる地図を地籍図・航空写真から作成し、各部署と共有
- 地図だけでなく、住民基本台帳等、住民の属性情報もベースマップに重ね合わせ
- 除雪車にGPS機能付き携帯端末を搭載し、軌跡を記録・共有

実現すること

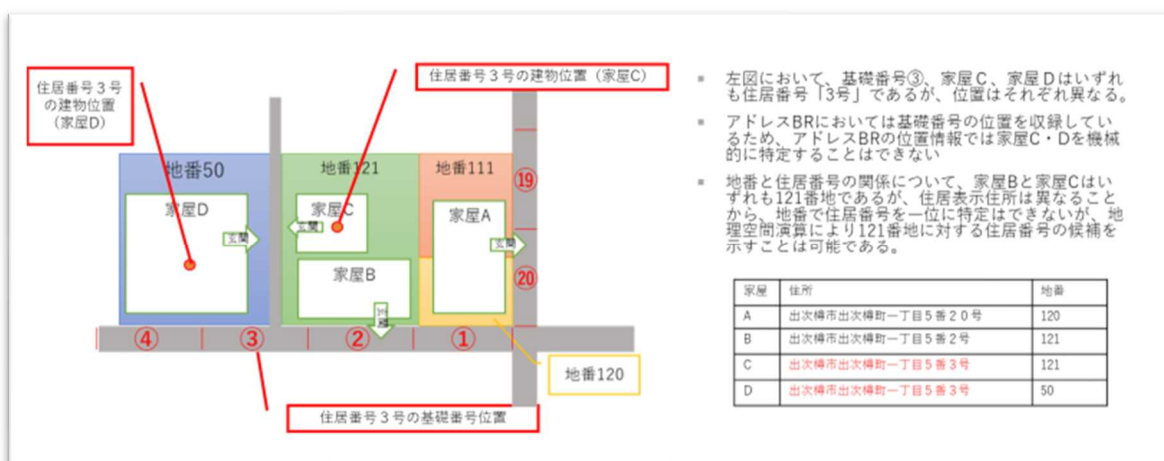
- 作業実績を可視化できるデータをもとに、除雪計画をより効率的に見直し
- 住民の属性情報をもとに見守り機能を強化。玄関に雪が溜まったまま等、異変のある住宅をすぐに発見
- 除雪作業が完了した場所をリアルタイムに把握。幅広い関係者と連携すれば、緊急車両や送迎バスの走行ルート決定、市内循環バスの運行決定に役立てることも◎

空間データ分野



図表 4：デジタル田園都市国家構想交付金（デジタル実装タイプ）参考事例集

官民ともにニーズが大きい住居表示住所(住居番号)と地番の関係性について、アドレス・ベース・レジストリに収録されている住居番号の基礎番号は点の位置情報であるのに対し、地番のポリゴン情報は形状情報であることから、1対1に対応する性質のものではなく、容易に相互変換を行うことが難しい。地番の位置情報が整備されていれば、例えば図表5の地番121に該当する住居番号の基礎番号は2または3のいずれかである、というように、位置情報をもとに候補を提示することが技術的に可能となる。



図表5：住居番号と地番の関係性

なお、アドレス・ベース・レジストリにおいて、建物に関する情報(方書・建物名称等)、町字及び住居表示・街区の形状情報については参照元データがないことから、現在は整備範囲外である。一方、不動産IDの実装においては、建物についても、住所等の所在情報との連携が求められることから、今後、個々の建物に関する住居表示等のデータの整備・活用や、建物ポリゴンを含む地図情報の更新頻度を向上することなど、不動産IDの利便性を高める方策についても、引き続き関係省庁で協力して検討を行う。