

不動産・住宅市場の活性化に向けた DoboX のデータ拡充について

1 要旨・目的

国や民間団体等との新たなデータ連携によって、インフラマネジメント基盤 DoboX に不動産取引に関連する各種データを追加し、地図上で複数のデータを重ね合わせて閲覧できるサービスを実装する。(公開ページ: <https://hiroshima-dobox.jp/visualization5/>)

不動産関連情報を一元的に調査・収集しやすくすることにより、不動産事業者の業務効率化や県民の居住地検討における利便性向上を図り、既成市街地における不動産・住宅市場の活性化へ繋げる。

2 現状・背景

- 広島県では、持続可能なまちづくりの実現に向けて、地域特性に応じて都市機能や居住人口が集約された「集約型都市構造」の形成を図るため、不動産・住宅市場の活性化による安全で利便性の高い地域への居住誘導を推進している。
- 不動産・住宅分野では、売買取引に必要な情報が複雑かつ各方面に散逸していることから事業者が調査・収集に多くの時間を要しているとされており、不動産関連情報へのアクセス性の向上が市場活性化の課題となっている。

3 概要

次のデータを12月19日(木)から順次公開する。(各データの概要は次頁以降を参照)

| カテゴリ | 種別 | 公開時期 | 提供元 | |
|----------------|--|-------------------------------------|---------------|-----------|
| 不動産・住宅関連データ | 徒歩圏内の施設充実度 | 12/19 | 民間団体 | |
| | 徒歩圏内の高低差 | | | |
| | 徒歩圏内の緑の割合 | | | |
| | 地域の利便性 (周辺環境・施設情報) | 小学校区 | R7.3 | 国土交通省 |
| | | 中学校区 | | |
| | | 学校 | | |
| | | 保育園・幼稚園 | | |
| | | 医療機関 | | |
| | | 福祉施設 | | |
| | | 図書館 | | |
| | 地域の安全性 (災害リスク) | 役場・集会施設 | 公開済 | 県・市町 |
| | | 駅 | | |
| | 住宅に関する情報 | 河川浸水想定区域図、津波災害警戒区域図、土砂災害警戒区域(土石流)ほか | 12/19 | 民間団体 県 |
| マンションの管理状況の評価 | | | | |
| 推定空き家の分布 | | R7.3 | 県・市町 国土交通省 | |
| 空き家バンク掲載物件 | | | | |
| 都市計画法 建築基準法 | 不動産取引価格情報・成約価格情報(統計情報) | 公開済 | 県・市町 | |
| | 都市計画区域、区域区分、用途地域、防火・準防火地域、高度利用地区、地区計画、立地適正化計画、土地利用現況、建物利用現況 ほか | | | |

※着色部分が今回新たに追加するデータ

4 今後の取組

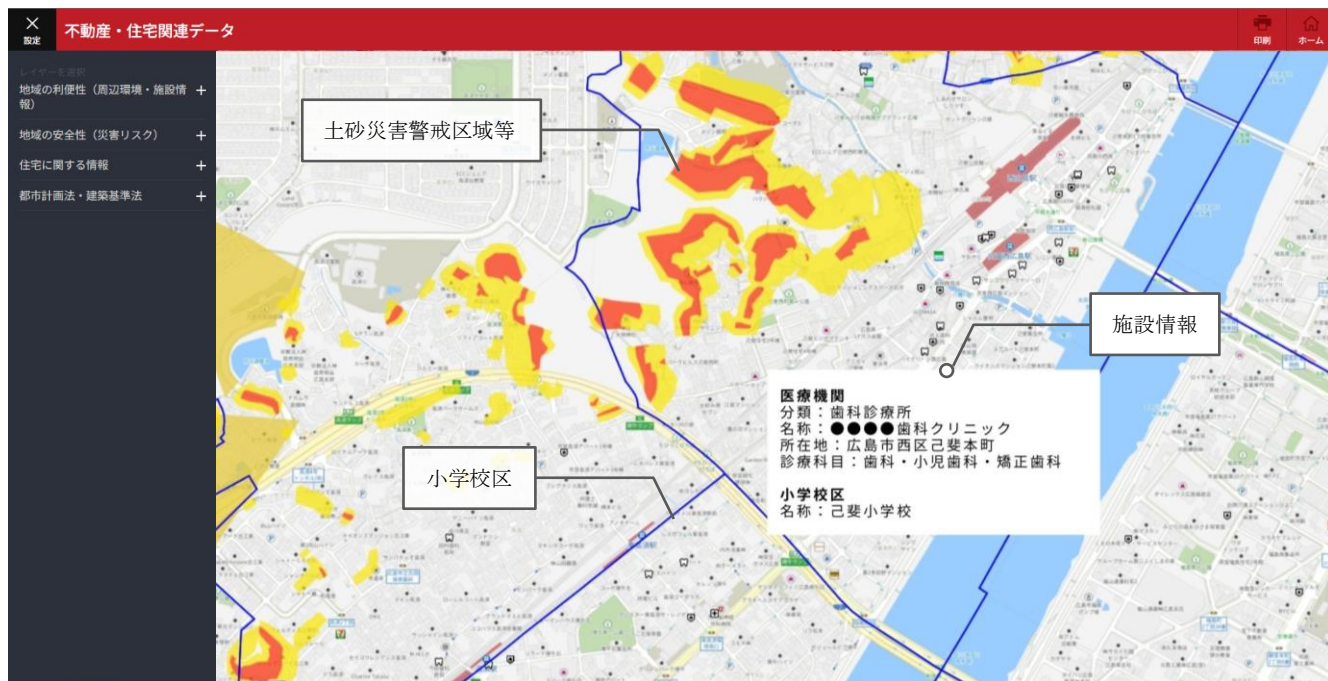
不動産取引や住宅供給などの民間事業者等を対象としたワークショップなどを開催し、サービスの周知を図るとともに実務におけるデータ利活用を促していく。

【データ概要・活用イメージ（一部）】

データ種別 災害リスク 各種施設情報

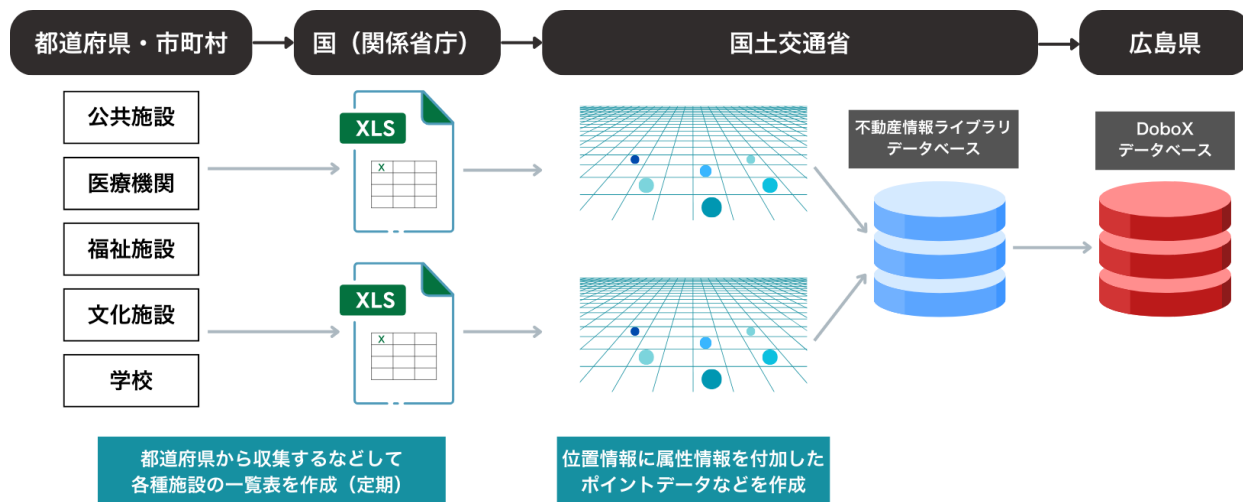
安全で利便性が高くライフステージに合った地域を見つけやすく

- 国が整備・作成する国土数値情報や都市計画関係などの各種データを統合して可視化するサービス「不動産情報ライブラリ」（国土交通省）とのシステム連携によって、公共施設などの各種施設情報を公開



※上記画像は開発イメージ（不動産情報ライブラリから引用）

データの整備方法（システム連携時点での最新データを常時公開）

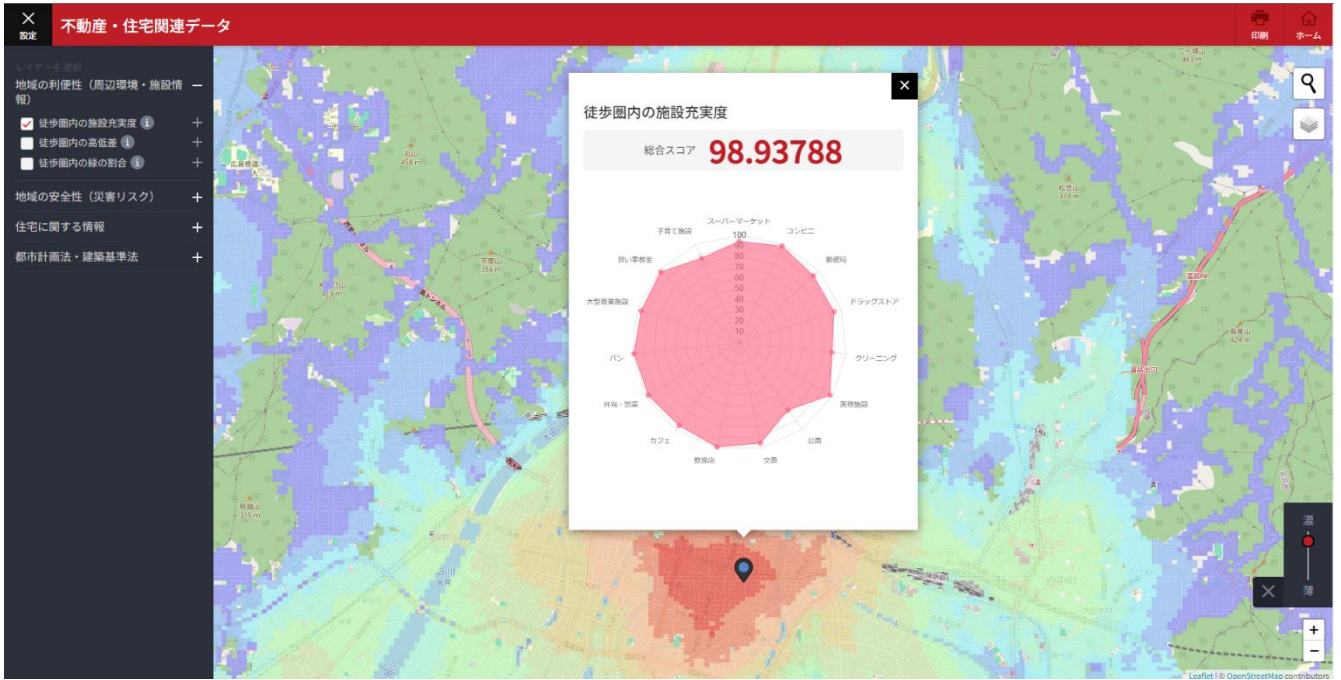


ユースケース

- ①ライフステージに合った地域を見つける
 ……保育園・幼稚園、小学校区・中学校区、医療機関（診療科目含む）などの位置関係を確認
- ②行政におけるEBPM、民間団体や大学の研究・開発などの基礎資料として活用

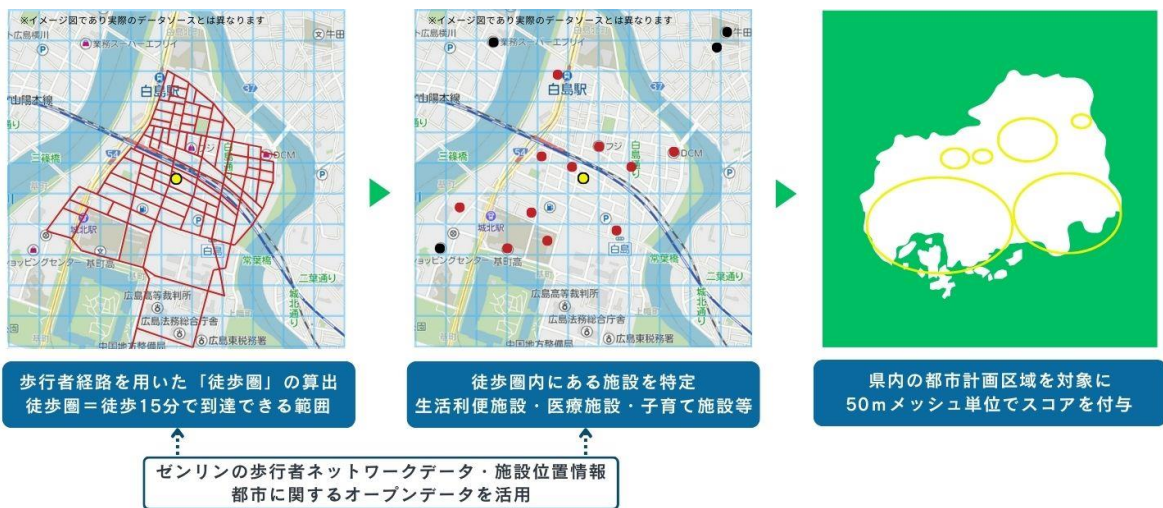
生活利便施設が充実した地域を直感的に把握可能に

- 都市計画区域及び準都市計画区域を対象として、ある地点から徒歩 15 分圏内の範囲に含まれる生活利便施設などの「集積度」について相対的な評価でスコア化したものを公開（50m メッシュ単位）
- 日建設計総合研究所が国立大学法人一橋大学大学院ソーシャル・データサイエンス研究科（清水千弘教授）監修のもと開発した Walkability Index (<https://www.nikken-ri.com/wi.html>) の情報を可視化



ヒートマップ：施設充実度スコア（50 点～100 点）を 10 段階表示、レーダーチャート：各メッシュの総合点と各要素のスコアを表示

データの整備方法（R5.12 月時点のデータを用いて作成）



ユースケース

- ① ライフスタイルに合った地域を見つける
 - …公園やカフェが充実している、子育て施設が整っている など
- ② 利便性と居住コストのバランスが良い地域を見つける
 - …スコアと家賃・物件価格を照らし合わせて検討する など
- ③ 地域で不足している施設の立地の促進に繋がる
 - …競合が少ない地域で民間事業者が出店を検討する など

マンションの管理状態を物件選びの判断材料に

- (一社) マンション管理業協会が運用する「マンション管理適正評価制度」の情報を可視化
- マンション管理の資格者(管理業務主任者又はマンション管理士)がマンションの管理状態や管理組合運営など5項目について評価したものを公開 (R6.9月時点で県内の184件を登録)

ロイヤルシャトー菅束町

| | | | | | |
|-------------------------------------|------------|----------|--------|--------------|------------|
| 外周部に付保している損害保険 | 火災保険 | 地震保険 | 水災担保特約 | 個人賠償責任保険特約 | 施設賠償責任保険特約 |
| 臨時費用積立特約、高価損害特約、災害緊急費用積立特約、賠償事故解決特約 | | | | | |
| 契約保険会社名 | 東京海上日動火災保険 | 修繕積立金の収収 | 有 | 有 | 有 |
| 住宅管理事業 | 不可 | ペットの飼育 | 不可 | 専有部工事の制限 | 有 |
| | | | | 乗客などに音に関する制限 | 有 |

マンション管理状態の評価

マンションの管理状態について専門家(管理業務主任者又はマンション管理士)が客観的な評価基準を基に評価した結果です。マンション管理適正評価制度とは?

管理評価総獲得ポイント **97** Pt / 100Pt 総合ランク ★★★★★

| 管理評価主要5項目 | 評価の観点 |
|-----------------------|---|
| 1 管理体制 20 Pt / 20Pt | 管理者等の設置、総会の開催状況、議事録の保管状況、管理規約の整備状況など |
| 2 建築・設備 20 Pt / 20Pt | 法定点検の実施状況、点検記録の有無、長期修繕計画の作成、修繕履歴の保管状況など |
| 3 管理組合収支 38 Pt / 40Pt | 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など |
| 4 耐震診断 10 Pt / 10Pt | 耐震診断の実施の有無、耐震診断結果、修繕予定など |
| 5 生活関連 9 Pt / 10Pt | 設備等異常時の緊急対応の体制、消防訓練の実施状況防災マニュアル作成や災害時における安全確保体制など |

データの整備方法 (R6.9月時点のデータを用いて作成・今後定期的に更新)



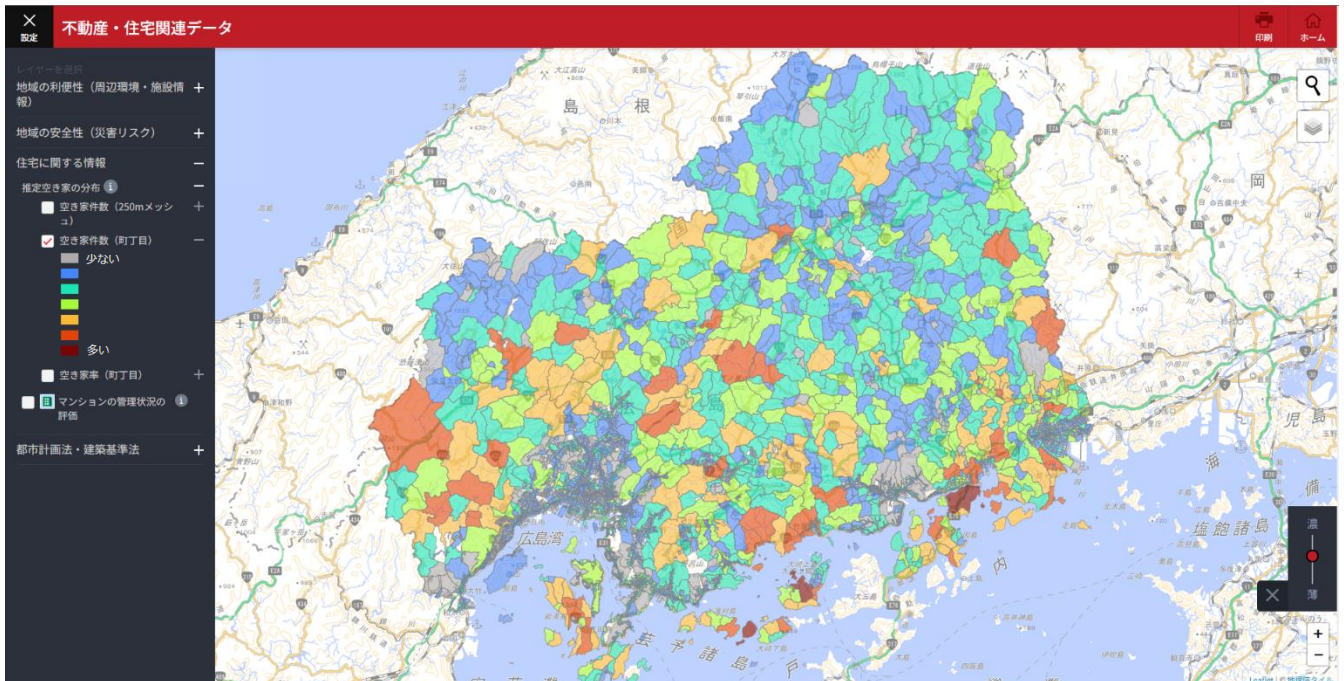
出典: マンション管理業協会リーフレット

ユースケース

- ① マンション購入の判断材料のひとつとして活用
 - …不安を感じやすい「築古物件」も健全な管理状態と分かれば購入検討の対象になる など
- ② 管理状態をマンションの入居者と共有することで早期対策・予防を促進

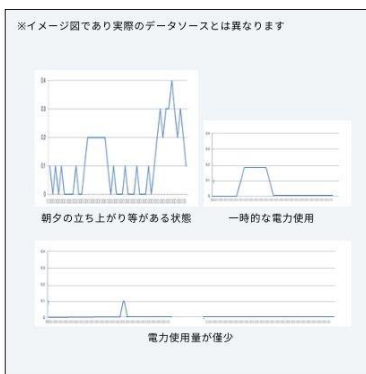
空き家が多いエリアを可視化して行政・民間の取組を促進

- 中国電力ネットワークが保有する電力データの使用量等から住宅の利用状況を分析し、使用実態のない若しくは日常的に居住していない住宅を「推定空き家」として抽出
- 県全域の戸建住宅（個人契約に限る）を対象に調査を行い、個人情報等を考慮した秘匿処理を行った上で「町丁目」、「250mメッシュ」の単位でデータを公開
※空き家特措法に基づき市町に限り具体的な数や場所などを把握することが可能
- 空き家の調査は標本調査（住宅・土地統計調査）や外観調査（市町）が一般的であり、県全域を対象とした使用実態に基づく実態調査は全国初の試み

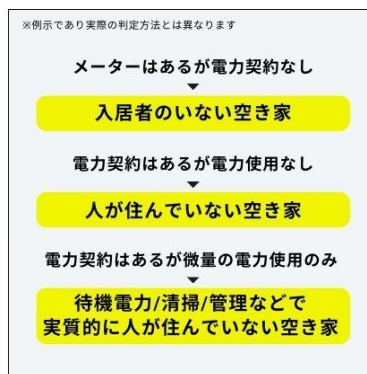


ヒートマップ：地点の推定空き家の戸数の大小を色で表示

データの整備方法（R5.9月時点のデータを用いて作成）



住戸単位の過去1年間の電力契約情報・電力使用量を出力



使用実態を推定したロジックによる空き家判定



県内全域の戸建住宅を対象に「推定空き家」を抽出

ユースケース

- ① 空き家が多いエリアで重点的な空き家対策を実施
…空き家バンクへの登録の周知の強化、空き家管理の勉強会の開催など
- ② 行政におけるEBPM、民間団体や大学の研究・開発などの基礎資料として活用