



建築・都市のDX 官民ロードマップについて

今回の日合商解説 (vol.114) では、国土交通省が令和6年6月に公表した「建築・都市のDX 官民ロードマップ」について解説します。
このロードマップが示しているのは、都市・建築に関わる情報の完全デジタル化を目指す国家戦略です。住宅業界にとっても、これは制度対応だけでなく「攻め」のビジネス変革を実現するための転機と言えます。

INDEX

- ① 不動産IDの導入がもたらすインパクト
- ② BIMとデジタルツインの連携が提案の質を変える
- ③ 住宅会社・販売店が取るべき戦略的アクション
- ④ 変化を“機会”と捉える業者が生き残る

① 不動産IDの導入がもたらすインパクト

都市・建築に関わる情報の完全デジタル化を目指す国家戦略において、その中心にあるのが「不動産ID」と「デジタルツイン※」です。
これらを通じて、**住宅・都市に関する膨大なデータが統合・可視化**され、業務効率化にとどまらず、新たなビジネス創出や資産価値の再評価にもつながっていきます。

不動産IDとは、建物や土地ごとに識別番号のようなものを付け、位置情報・建築履歴・所有者・評価情報などを一元的に管理する仕組みです。住宅も当然このIDの対象となり、将来的には住宅の性能・維持管理履歴・省エネ性能などがIDに紐づくようになります。

ここで重要なのが、2025年4月に施行された建築基準法改正による4号特例の縮小と、省エネ基準の適合義務化です。これにより、新築住宅の基本性能は一定水準以上が求められ、住宅の「質」が制度的に担保される時代に突入しました。

この背景を踏まえると、不動産IDによって**「高性能な住宅＝資産価値が高い」という関係が可視化**され、性能が価格評価に反映される構造が整いつつあると考えられます。

※デジタルツイン(Digital Twin)：現実世界から収集したデータを基に、仮想空間上に現実世界を再現する技術



② BIMとデジタルツインの連携が提案の質を変える

BIM (Building Information Modeling) は、設計・施工・管理に関わる建物情報を3Dで一元化する技術です。一方、国土交通省が進めるPLATEAUは都市の3D地理空間情報の整備事業であり、これにより都市全体を仮想空間で再現するデジタルツインの基盤となっています。

これらの連携により、住宅会社や販売店でも、次のような価値ある提案が可能になります。

- ・ 敷地ごとの陽当たり・通風のシミュレーション
- ・ 周辺建物・地形との関係を踏まえた設計提案
- ・ 将来的な街の再開発・災害リスクの可視化

つまり、単なる「家売る」から、「住む場所の未来まで見せる」時代にシフトしているのです。

③ 住宅会社・販売店が取るべき戦略的アクション

今後、住宅業界がこのDXロードマップに沿って競争優位を築くには、次の3点が重要です。

① 不動産IDと性能情報を活かした資産価値訴求

これからは住宅の「資産価値」をデータで証明することが重要になります。高性能住宅の設計・施工だけでなく、その情報を不動産IDに適切に登録・表示する体制整備が求められます。販売現場においても、「この家は省エネ基準適合+構造強化済=評価が落ちにくい」といったエビデンスに基づく営業が必要です。

② BIM・3Dツールの導入と業務プロセスの変革

設計図面だけでなく、BIMや3Dシミュレーションによる提案は、顧客体験を大きく変えます。初期段階での導入が難しくても、外注設計事務所との連携やプレゼンツールの活用から始めることができます。また、将来的にはBIMによる建築確認申請の義務化も想定されるため、社内設計体制の再構築も視野に入れる必要があります。

③ 中古住宅・空き家の再活用ビジネスの強化

不動産IDにより、空き家の立地・構造・管理履歴などが把握しやすくなることで、リフォーム・再販ビジネスの加速が見込まれます。住宅販売店としては、資金計画の支援や、既存住宅の性能評価・保証制度の活用を差別化要素として提案できると良いでしょう。



④ 変化を“機会”と捉える業者が生き残る

「建築・都市のDX」は、住宅業界にとって避けて通れない変革の波です。制度対応に追われるだけでなく、住宅の性能と価値を可視化し、新たな営業武器として活用する発想の転換が求められます。

これからは、住宅を「売る」だけでなく、「価値として提案する」時代に移行していきます。DXを恐れず、「攻めのデジタル化」で先手を打てる企業こそが、地域の住宅市場をリードする存在となるのではないのでしょうか。

ビジネス的なポイント

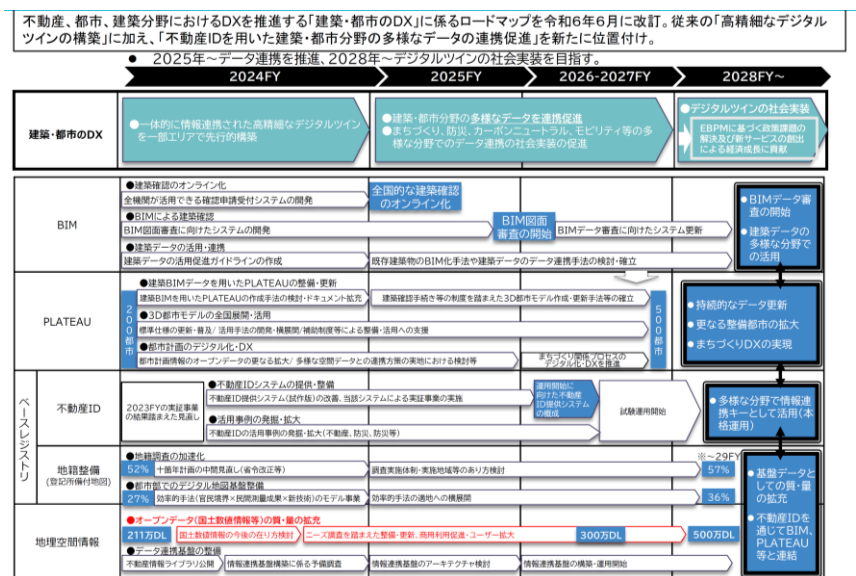
住宅・建築物のデータが2028年までに仮想空間上に集約されていき、国はデータに基づいて政策課題解決及び新サービスの創出による経済成長を目指していくようになります。

不動産IDで紐づけられ、無秩序な開発と言われていた郊外型の分譲開発が減少し、コンパクトタウン化が進んでいくことが予想されます。こうなると新築分野においては新しい住宅は性能が高く、資産価値も担保されるものに限定され着工件数も減っていきますので、建築分野における主戦場は「リフォーム・リノベーション・資産活用」といったストックビジネスになっていきます。リフォーム・メンテナンスの状況もデータで紐づけられていくことも示唆されていることから、法律を遵守し施主・消費者に不利益を被ることがないように工事・契約・申請等注意しなければならない点が増えていきます。2050年のカーボンニュートラル、住宅業界においては、ストック平均でZEH以上（ZEH水準に足りていない住宅もありつつ、ストック全体の平均でZEH性能になっている状態）に向けて、特に今回の2025年建築業法改正から2050年までは段階的に省エネ性能向上は進められていきますので、法規制の細かな部分から読み解ける今後の業界動向については常に注視していくことが求められます。

「建築・都市のDX 官民ロードマップ」は下記のQRコードか、URLからご覧ください。



https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/chirikukan/njoho/content/001756435.pdf



出典：国土交通省「建築・都市のDX 官民ロードマップ」

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum