

● 不動産と災害リスクの一元化情報、営業ツールにも拡大の流れ

9月26日、不動産情報サービス「IESHIL」を提供する(株)リブセンスは、災害リスクと物件情報などの住環境データを物件ごとに検索・閲覧できる不動産ビジネスパーソン向け営業ツール、「IESHIL CONNECT (β版)」をアジア航測(株)と共同で発表した。(図1)

- (株)リブセンス ニュースリリース
[「新サービス『IESHIL CONNECT \(β版\)』の提供開始 ～物件の災害リスクを可視化する不動産営業ツール～」](#)
- IESHIL コラム
[「首都圏の災害リスクをまとめて見える化。不動産営業支援ツール『IESHIL CONNECT』を徹底紹介！」](#)

これは、アジア航測が持つ80億件の災害データとリブセンスが持つ27万棟の物件データ、そしてビッグデータを用いた人工知能等による解析技術が結びつき、物件ごとの災害リスクを瞬時に提供できるようにしたものである。



図1 不動産ビジネスパーソン向け営業ツール「IESHIL CONNECT」
 (※(株)リブセンス公式リリース文書から抜粋)

災害リスク情報に対する需要側のニーズは日増しに高まっている。このうち地震に対するリスクを可視化したものは東京都都市整備局が概ね5年ごとに行っている「[地震に関する地域危険度測定調査](#)」が有名である(最新のものは2013年)。これは、地震に伴い発生する建物倒壊危険性、火災発生・延焼危険性を町丁目ごとにランキング化したものである(図2)。しかし数年前までは、「災害リスク≒地震に対するリスク」というような捉えられ方がされ、本来考慮されなければいけないはずの水害リスク、土砂災害リスクなどについてはあまり注目されていなかった。ただし、これらのリスクについても各自治体がハザードマップを出すようになって情報が整備されてきたほか、全国的な規模のものを国土交通省の国土数値情報ダウンロードサービスが提供しており、今では多種多様な災害リスク情報が需要側は簡単に入手可能になっている。

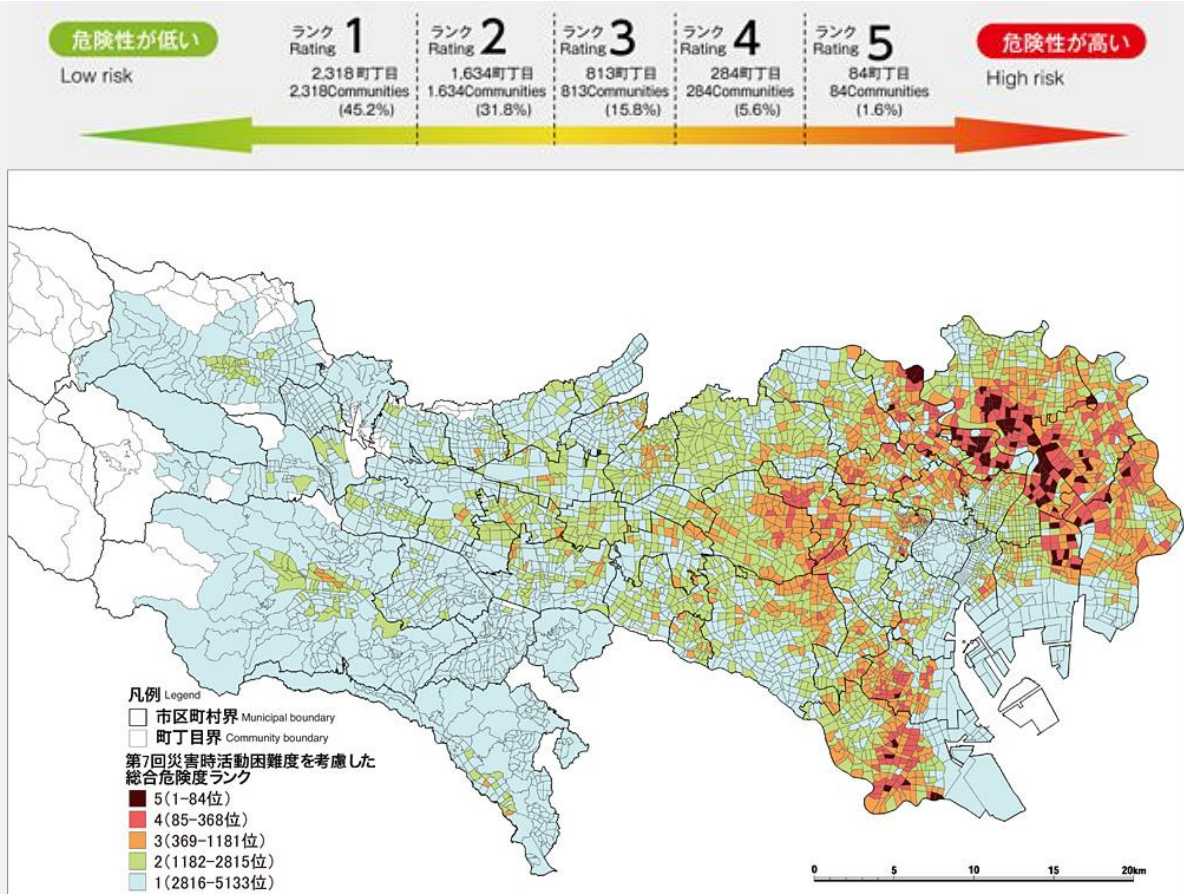


図2 東京都都市整備局「地震に関する地域危険度測定調査（第7回・平成25年）」

(※東京都都市整備局 Web サイトより)

しかしながら、災害リスク情報が簡単に入手可能になったとはいえ、各種の災害リスクおよび土地の自然条件の情報が一元化しておらず、総合的なリスク判断を行うことが容易ではないという問題が浮上した。この問題解決する災害リスク等の情報を一元化したサービスが最近続々と提供されている。国土地理院の地形分類図（[国土地理院地図](#)から入手可）、(株)地盤ネットホールディングスの「[地盤カルテ](#)」、(株)PASCO の「[DR-Info](#)」といったものがその代表例である。ただこれらのサービスは個人利用を想定して提供されているものが多く、災害リスクと不動産情報を一元化して営業ツールにしたものは数えるほどである。

特にここ最近、ビックデータと不動産事業をつなげる動きが加速しており、法整備も進みつつある。このような不動産情報ツールの整備及び進化は今後の不動産市場にどのように影響をもたらすのか、目を離せない状況にあるといえる。

(参考)

- 佐藤慶一ほか(2016)「災害リスク情報と不動産市場のヘドニック分析」内閣府経済社会総合研究所「ESRI Discussion Paper Series」 No. 327 http://www.esri.go.jp/jp/archive/e_dis/e_dis327/e_dis327.html
- 国土交通省土地建設産業局(2017)「先端技術を活用した不動産情報化(不動産テック)の潮流と施策」日本不動産研究所「不動産研究」第59巻第1号、pp. 5-17