

不動産IDの活用に向けた前提

- 不動産IDの活用には、不動産IDに用いる文字列のルールを決めるだけでなく、不動産IDを用いる上での基本的な前提・留意点についても共通認識を築くことが必要。

(1) 個人情報保護法との関係 (詳細な検討は、「参考資料1 不動産IDに係る個人情報保護規制関係の論点と対応」参照)

- 不動産IDは、それ単体では、特定の個人を識別することはできないものの、不動産IDや登記簿上の不動産番号(以下、「不動産ID等」という。)を保有する者において、他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができる場合には、「不動産ID等及び当該他の情報」による情報全体として、個人情報保護法第2条第1項の「個人情報」に該当するため、ユースケースに応じて個人情報保護法制との関係で整理が必要。
- 一方、IDも、住所や地番等と同じ性質(不動産登記簿と照合すれば所有者の識別が可能)の物件情報の一つであり、法令に基づき、現在行われている実務の範囲内でIDの提供等が行われる場合、特段新たな対応を講じる必要はない。
- 上記を超えて、更なるIDの利活用を図る場合には、具体的な利用方法や紐付ける情報の性質に応じて、適切な利用目的の公表や、第三者提供時の同意取得等の措置を講じることが求められる。その際、匿名加工情報や仮名加工情報の制度も活用することで、個別の同意取得や新たな利用目的の公表といった措置を取ることなく、データの利活用を進めていくことができる。

(2) IDの入力・登録（紐付け）に際しての留意点

不動産IDと紐付くデータの対応の真正性を確保するため、**IDは正確に入力・登録される必要がある**。

- 正確な入力に資するよう、入力する者にとって分かりやすいルールとする。
- 複数のID入力を想定しうる場合は、ユースケースに応じて、予めどのIDを入力するか明確化する。その際、将来的な情報連携も視野に入れて検討する。
 - ex) 土地の所有権付きの住宅の販売の際は、土地のIDと住宅のIDが存在するが、主たる取引対象が住宅であることを踏まえ、住宅のIDを入力。
 - ex) インフラ情報へのIDの紐付けに当たっては、インフラ設備（メーター等）が、土地に設置される場合は土地のID、住宅に設置される場合は住宅のIDを入力。
- IDの誤入力に関しては、IDは住所・地番等の物件情報に類するものであり、通常の情報相違への対応と同様に、その都度の訂正を行うことができればよく、IDについて特別の取扱いを必要とするものではない。（なお、故意に誤ったIDを入力・登録する行為に対しては、他の情報についてこうした行為をした場合と同様に、抑止策を講じることもできる。例えば、ポータルサイトにおける消費者に対するおとり広告等のためにあえて不動産IDを誤入力している場合には、公正競争規約に基づく措置等を行うこともできる。）
- 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、IDは存在しない点にも留意が必要。

(3) IDと紐付けたデータの利用

- IDの紐付けにより、許諾無く、個人情報や各主体が保有する内部情報が外部に流出するものではない（情報の外部への流出は、「情報管理」の問題）。
- その上で、IDが紐づけられた情報をどのように利用するかは、個別のユースケース毎に各主体が決定する。
- その際は、個人情報の観点や、現在の実務における取扱いも踏まえて検討することが必要。具体的には、IDは「住所・地番」と同じ性質を持つ（不動産登記簿と照合すれば所有者が特定できる）ことから、これらの取扱いも踏まえて検討する。

※ 不動産取引における物件情報広告等の場面におけるIDの表示について

- 登録と表示は別の問題であり、登録したから無条件に表示しなければならないというものではない。例えば、募集時に物件情報と併せてIDを登録するが、当面、ポータルサイトの外部（例：一般向けのポータルサイトにおける物件情報の提供時）には、不動産ID自体は表示しないことも考えられる。
 - 一般向けのポータルサイトでは、基本的に、地番・部屋番号は非表示となっているが、これらを表示する点について、売主・貸主から個人情報保護法上の必要な同意がある場合に、例外的に、町字に加えて、地番・部屋番号を表示しているケースがあり、IDについても、表示する場合には売主・貸主の同意を得る必要がある。
 - 個人情報保護法上、売主・貸主の同意があると認められる場合は、不動産IDを一般に表示することは差し支えない。表示によって購入・賃借希望者が詳細な物件情報を調べられる点はメリットとなりうる。
- 会員向け（＝事業者間）の情報提供等にあたっては、現行の不動産取引実務を踏まえつつも、IDの表示によって物件を特定できることで、円滑な取引に資するメリットも踏まえて、取扱いの検討が必要。