

第2回 不動産 ID ルール検討会 議事概要

日時：令和3年11月10日(水) 10:00~11:30

場所：中央合同庁舎2号館低層棟共用会議室3B (Web 会議併用による開催)

※ 事務局からの資料説明後、構成員からの意見の概要は以下のとおり。

○ID の内容に係るルールについて

- ・ 前回の検討会の議論も踏まえ、シンプルにまとまっている。商業用建物等の階層コードについては、「B0」・「OM」・「BM」など、「B」(地下)や「M」(中間階)の符号位置は固定させた方が規則的で良いのではないかと。
- ・ ルールは規則性がある方がよい。システムでロジックを組んで処理する場合、間違いが少なくなる。
- ・ ポータルサイト上の物件を調査したところ、部屋番号の特定コードは、4桁で十分と考えられる。
- ・ 不動産の類型ごとに7パターンあるルールのうち、どれに該当するかを識別するコードを付けると、より分かりやすいのではないかと。
- ・ 不動産の類型ごとの識別コードについては、分かりやすい面もあるが、入力の際の確認事項が増えてしまい、現場の負担を考えるとハードルが高い。
- ・ IDを一元的に発番するのではなく、今回のようにルールに則って分散的に発番する場合、IDに間違いが起こりにくいよう、シンプルなルールとする必要がある。
- ・ IDのルールが整備されれば、不動産に関する情報はIDに紐付いて蓄積されることになるため、これ以上ID自体に情報を上乗せして分かりにくくしない方がよいのではないかと。どのような利活用の方法あるかを視野に置きながら、IDのルールを一旦固め、後から用途を広げていくということが大事。
- ・ IDルールの公表・管理・運用等について、主体や方法を示す必要があるのではないかと。

○ID の利用拡大に向けた方策について

- ・ IDの利用促進のため、登記情報の取得コスト低減や無償化、デジタルデータでの提供を検討すべき。
- ・ IDの登録には不動産業者の手間やコストがかかるので、IDの利用拡大のためにはIDを登録する側のメリットが必要ではないかと。例えば、重要事項説明の調査負担の軽減が実現すれば、IDが普及するインセンティブになる。
- ・ IDへの情報紐付けについては、個人情報に留意して検討する必要がある。
- ・ 仮にIDを消費者向けに表示することとした場合、所在の特定が容易になる可能性があり、売主のプライバシーが守られるかといった懸念があり、IDの普及にはこの懸念点を払拭する必要がある。
- ・ IDを導入・普及させるためには、可能な限り、現行の実務に沿ってスタートする必要があると、IDを消費者に明示するような運用は、現行の実務から離れ、困難と思われる。
- ・ 業界の生産性向上のため、業者間においてはIDを表示した上でデータ連携できることが望ましい。また、不動産業者と消費者との情報の非対称性が指摘される中、調べようと思えば近隣等には売買情報がわかることも踏まえると、消費者への正確な情報流通を促進するため、消費者にもIDを表示することが望ましいという考え方もあるのでは。
- ・ 消費者保護については個人情報保護法との関係で論理的に考えるべき。IDの導入によりプライバシー保護の面でリスクがあるとの意見があるが、IDの登録と表示は別の問題。デジタルガバメント推進や改正個人情報保護法の動向等の全体の枠組みも踏まえ、IDの利活用促進に向けた検討を進めるべき。また、ID活用による社会経済全体の観点からみた中長期的メリットについても深掘りした議論が必要。
- ・ インフラ情報にIDを付与する場合、新築の建物表題登記の前にガスや水道が設置されるため、まずは土地IDを付与してから、建物IDに入れ替える作業が発生する。建物IDと土地IDのどちらを正として使用するかなどの取扱いについても検討が必要。
- ・ インターネット上に国土全体のミラーワールドを構築し、あらゆる正確な情報を取得し、安心・安全に取引できる環境を目指すにあたって、建設テックや3D都市「PLATEAU(プラトー)」との連携などの検討も必要ではないかと。
- ・ 事業者のメリットだけでなく、売主・買主や不動産所有者にとってのユースケース・メリットも整理すべき。

(以上)