

不動産IDのルール整備について

1. 経緯・検討の状況
2. 不動産IDのルール整備について
3. 各不動産ごとのルール整備のイメージ
4. 不動産IDのルール整備、ID普及・情報連携に関する課題
5. 今後の想定スケジュール

令和3年5月

国土交通省 不動産・建設経済局

1. 経緯・検討の状況

経緯

○令和2年7月 規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）

Ⅱ 分野別実施事項 1.成長戦略分野 (4)データ駆動型社会に向けた情報の整備・連携・オープン化
事項名：不動産関連市場の活性化に向けたデータの整備・連携

e 不動産IDとしての不動産登記簿のIDの活用、その他の不動産関連データベースとの連携や、不動産登記情報、過去の取引履歴、インフラの整備状況、法令制限等、既存の不動産関連データの整備を進めるため、民間事業者によるデータ連携が進むよう、国土交通省が主体的に各種取組を進め、関係府省との連携を図る。（令和2年検討開始）

○～令和3年3月 事業者・業界団体へのヒアリング、データの連携について関係府省と意見交換等を実施

※ヒアリング対象：不動産関係団体・事業者（宅建業界、デベロッパー業界、不動産サービス提供会社）、不動産テック系団体、金融機関

検討の状況

○不動産関連データの連携促進を図るため、今後、「不動産IDのルール整備」に着手 → 詳細はP2を参照

○今般の取組は、関係者で使用する共通の不動産の識別番号(ID)の内容や対象、利活用・普及に係るルールメイキングを行うことで、官民の様々なデータベースに散在するデータの名寄せ・連携を促進するものであり、それにより、民間主体のノウハウ・創造性に基づく多様なサービスの創出を促進することを目的とするもの。

【検討する主な項目の案】 ※これらについて、関係者間でのIDの使用のあり方に関する合意文書作成、国からのガイドライン発出等を行うことが想定される。

・不動産IDの内容・取組対象に係るルール：不動産IDとして使う番号(文字列)、取組の対象不動産・対象取引

・IDの利活用・普及に必要なルール：レインズ、業界団体・事業者の運営サイト・データベースにおける登録時等のルール
宅建業者・ポータルサイト間等の各主体間の情報連携に関するルール など

2. 不動産IDのルール整備について

不動産情報の連携促進の必要性・背景

- ① **新型コロナウイルス感染症の影響**により、現時点では、リーマンショック時のような不動産市況の急変は発生していないが、**不動産市場の先行きの不透明性が高まっている**。このような中、**不動産流通市場の活性化や資産の有効活用をさらに促進**していくためには、**新たなテクノロジーを積極的に活用**しつつ、**官民の各主体が保有する不動産関連ビッグデータの連携促進**を図ることで、**市場の透明性の向上、不動産に関わる意思決定の円滑化・高度化**を図っていくことが重要。
- ② 現状では、**宅建業者・デベロッパー等**においては、仲介・開発等の際に、**多様な主体が保有する情報を独自に収集・名寄せ**しており、**大きな労力**となっている。また、**消費者**にとっても不動産売買時の**情報収集に手間・時間**がかかっており、不動産情報の連携促進が重要。
- ③ また、**所有者不明土地や低未利用不動産**が全国的に増加する中、それらの**課題に対応**するため、**関連情報へのアクセスの円滑化**を図っていくことが重要。

情報連携における課題

- 現在、不動産情報を有する各主体間で広く用いられている、**各不動産に紐づく共通コードが存在しない**
- そのため、**各主体間を跨いだ不動産情報の名寄せができず、情報連携が困難**

各不動産の共通コードとして、不動産ID※の整備が必要

※IDとして用いる番号の候補の例：不動産登記簿の不動産番号
→「規制改革実施計画」(R2.7 閣議決定)で言及あり。

想定される主なメリット・ユースケース (ID整備に加えて、ID実装が進展し様々な不動産関係データの連携が実現した場合)

- ① **不動産市場の透明性が向上し、不動産取引が活性化**。コロナ禍の影響による市況急変を緩和する効果も期待
- ② 不動産取引に必要な情報入手に係る時間・手間、費用面でのコストが低減し、**不動産業の生産性・消費者の利便性向上**が図られる
- ③ 必要となる情報入手が容易になり、**低未利用不動産の利活用、所有者不明土地の所有者探索**に資する
- ④ 不動産取引に係る**テクノロジーの一層の活用**：不動産情報サイトにおける物件の**重複掲載防止、おとり広告排除、AI価格査定**の精度向上

3. 各不動産ごとのルール整備について（現時点での検討イメージ）

○現時点では、[土地]、[建物(戸建て)]、[建物(区分所有建物ではない共同住宅)]、[区分所有建物]の不動産の種類ごとに、下記のように、不動産登記簿の不動産番号を用いる形で、IDに関するルール整備を行う方向で検討中。

※不動産番号を用いる理由：全国の土地・建物に広く付されており、また、登記の際には登記官や司法書士により、所在地の地番や申請者の確認がなされ正確な情報との紐付きが担保されている。また、増改築や部屋の分割・併合、分筆などの物件の変動にも対応し、情報の最新の状況が反映されるため。

[現時点での検討イメージ] ※今後の検討で変更の可能性あり

	IDを付す単位	IDのルールの方向性	登記の単位と不動産番号
土地	筆ごと	不動産番号(13桁)	筆単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (戸建て)	建物全体	不動産番号(13桁)	建物単位で、登記記録・不動産番号が存在
建物 (区分所有でない 共同住宅等)	取引単位(部屋等)ごと	不動産番号(13桁)に加えて、枝番で、階数(2～3桁)・部屋番号(3～4桁)を追加	建物全体で、一つの登記記録・不動産番号が存在 →賃貸等の不動産取引の対象となる、部屋ごとの登記記録・不動産番号は存在しない
区分所有建物	取引単位(部屋等)ごと	不動産番号(13桁)	各区分所有建物(各部屋)単位で、登記記録・不動産番号が存在

※現時点では、住宅・商業用不動産の両方をルールの対象とすることを想定。

4. 不動産IDのルール整備、ID普及・情報連携に関する課題

① 不動産IDのルール整備に係る課題

- 部屋ごとの不動産番号が存在しない、区分所有でない共同住宅等におけるIDのルール
- その他、今後の実務的な検討において以下が論点となる可能性
 - ・土地の分筆、物件(部屋)の分割時の対応：分筆／分割に際して、一つの不動産が従前の不動産番号(登記記録)を引き継ぎ、その他の不動産について新たに不動産番号(登記記録)が作成されるが、新たに不動産番号が振られる不動産について、当該不動産番号をIDとすることで、問題は生じないか。
 - ・土地の合筆、物件(部屋)の併合時の対応：合筆／併合に際して、各不動産の登記記録は、従前の不動産の中の一つの登記記録に併合され、他の不動産に係る登記記録は閉鎖されることとなるが、合筆／併合以降、併合された登記記録の不動産番号をIDとすることで、問題は生じないか。

② IDの利用拡大・普及に向けた課題：IDの利活用・普及に必要なルール整備のあり方など

- レインズや業界団体の運営サイト、各事業者が保有しているデータベースにおける、新規登録・過去の成約物件に関するルールのあり方
→レインズや業界団体の運営サイト等の新規登録時の登録項目のあり方の検討、各主体におけるIDの使用のあり方についての合意形成について検討
※システム改修が必要となる見込み
- 各主体間の情報連携に関するルールのあり方
→宅建業者によるポータルサイト等への物件掲載など一定の行為に関して、主要な関係者間でID使用のあり方に関する合意形成について検討

③ 個人情報保護に係る課題

- 不動産登記簿等との照会により容易に所有者等の個人が特定できる住所や地番、不動産番号が含まれる物件情報については、個人情報保護法の個人情報に該当すると整理されているところ、各不動産情報を有する各主体間でIDにより情報連携する際に、個人情報に該当する情報の第三者提供に係る個人情報保護法上の問題をクリアするための対応のあり方(オプトアウト、事前の合意取得、適切な情報の加工方法等)について、検討を行う。(国による整理・明確化等のニーズを確認しつつ検討)
- また、現在、ベース・レジストリ整備などを見据え、関係省庁において、個人情報該当性など、個人情報保護法制上の議論・検討が行われているものと承知しており、そこでの議論・検討の状況も踏まえながら、検討を進めていくこととしたい。

5. 今後の想定スケジュール

- 令和3年度上期～ 不動産IDのルールメイキングのための有識者・実務家を交えた検討会を開催
 - 【メンバーの想定】
 - ・学識経験者
 - ・不動産関係団体・事業者（宅建業界、デベロッパー業界、不動産サービス提供会社）
 - ・不動産テック系団体
 - ・関係省庁・部局

- 令和3年度中 不動産IDに係るルールの決定

- 令和4年度以降 不動産IDに係るルールの運用開始
 - ※本格運用の前に試行的な運用を行い、ルールの内容の検証等を行うことも検討
 - ※検討状況次第では、ルール整備ができた一部の不動産・取引から運用開始することも検討

運用開始後、運用状況をモニタリングし、必要に応じ、ルール改正について検討

また、IDの付番に係る負担軽減・支援のあり方について継続的に検討