

不動産IDルール検討会 中間とりまとめ概要

課題認識及び目指すべき方向性

- 我が国の不動産については、**土地・建物いずれも、幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず**、住所・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直ちにはわからない点が、**不動産関連情報の連携・蓄積・活用における課題**となっている。
- 不動産を一意に特定することができる「**不動産ID**」のルールを整備し、**不動産関連情報の連携・蓄積・活用や消費者への的確な情報発信等を促進**。
 - ⇒不動産業界全体の**生産性及び消費者利便の向上**を図るとともに、不動産DXを強力に推進する上での**情報基盤整備の一翼を担う**。
 - ⇒電気・ガス・水道・通信等の生活インフラ、まちづくり、物流分野等のより**広い社会における活用**も期待。

不動産IDのルール

- ・**不動産登記簿の不動産番号(13桁)-特定コード(4桁)で構成**
- ・特定コードは、不動産番号のみで対象を特定できない場合にルールに基づき付し、それ以外の場合は「0000」とする。

分類	IDのルール
①土地・戸建て・非区分建物全体・区分所有建物の専有部分(分譲マンションの部屋ごと等)	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
②商業用(オフィス・店舗等) フロアごと	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
③居住用(賃貸マンション等) 部屋ごと	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
④区分所有建物全体	土地の不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

不動産IDの活用に向けた前提（活用の際の留意点）

- ① **個人情報保護法との関係**
 - ・住所・地番と同様の性質を持つ（不動産登記簿と照合すれば所有者の識別可）ため、現行実務の範囲内で取り扱うに当たっては、特段新たな対応を要さない。
 - ・上記を超えた利活用にあたっては、法令に基づき適切な対応を講じる。
- ② **IDの入力・登録に際しての留意点**
 - ・土地と住宅を合わせて販売する際や複数筆を集約した土地の取引など、複数のID入力を想定しうる場合は、予めどのIDを利用するか、ユースケースに応じ各主体・主体間において明確化する。
 - ・誤入力については、住所・地番等の情報相違と同様、その都度訂正できればよい。
- ③ **IDと紐付けたデータの利用**
 - ・IDが紐付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、個人情報の観点等も踏まえ各主体が決定する（許諾無く保有情報が流出するものではない）。
- ④ **IDやIDと紐付いたデータの利用範囲**
 - ・IDの制度自体の信頼性が損なわれることのないよう、法令や公序良俗に反する場合等、一定の利用目的での利用は認めない。

不動産のID活用方法と活用に向けた今後の方向性

＜IDの活用方法およびメリット＞

- ・不動産に関する様々な情報が、**段階的に、IDと紐付けられた形で蓄積され、連携**していくことで、その利活用が進んでいくと考えられる。
- ・**一義的に不動産の特定が可能**になることにより、物件情報の**名寄せ・紐づけの容易化、不動産情報サイトにおける重複掲載等の排除、各種入力負担の軽減、住宅履歴情報等との連携**が可能。
- ・不動産関連情報や空間情報等との紐づけが可能になれば、**生活インフラ情報等の統合管理、行政保有情報の照会容易化・調査負担の軽減や重要事項説明書の作成負担軽減**に加え、**まちづくり、物流等の幅広い分野での活用**も想定。

＜IDの活用に向けた今後の方向性＞

- ・**IDの趣旨・目的、ルール、ユースケース・メリット等について周知**を行っていく。また、ルールの不明点への対応について、国及び業界団体が協力して取り組む必要。
- ・**IDと今後生じる不動産取引情報の紐付けを進めるとともに、不動産関連情報**(不動産管理や生活インフラに関する情報等)についても**紐付けを行っていくことを働きかける必要**。
- ・現状、不動産番号の把握のためには不動産登記簿の取得が必要。**不動産番号の確認の容易化に向けて、地番・不動産番号等のベース・レジストリ整備が進み官民が活用しやすくなる**ことが望ましいが、課題もあることから、**関係省庁が一体となって積極的に検討を進めるとともに、より簡易・低廉に不動産番号の確認を行うことができる手法のあり方を検討**する必要。
- ・国・自治体が保有する都市計画情報やハザードマップ情報等、**IDの活用が見込めるデータについて、種別や整備状況等を整理の上、IDの紐付けに向けた検討**を行っていく必要。

課題認識および目指すべき方向性

背景・課題

- 現在、我が国の不動産分野においては、官民の各主体によって多様な形でデジタル化の取組が進められており、テクノロジーを活用しながら、不動産取引の活性化等を図っているところである。
- 一方、現状、我が国の不動産については、**土地・建物いずれも、幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず、住所・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直ちにはわからない状態となっている。**そのため、仲介・開発等の際に、**多様な主体が保有する不動産関連情報を独自に収集・名寄せする場面や、消費者に的確な情報発信を行おうとする場面で手間・時間がかかるなど、不動産関連情報の連携・蓄積・活用における課題**となっている。

不動産を一意に特定することができる、
各不動産の共通コードとしての「**不動産ID**」に係るルールを整備

目的・効果

- **情報の収集・名寄せを容易**にすることで事業者の負担軽減に資するとともに、官民の各主体が保有する**不動産関連情報の連携・蓄積・活用、消費者への的確な情報発信**等を促進。
- ⇒ (他の施策や取組とも相まって) **不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上等により不動産の流通・利活用を促進**するとともに、今後、本格的なデジタル社会を迎えるにあたり、**不動産DXを強力に推進する上での情報基盤整備の一翼を担う**ことにより、不動産市場の活性化及び透明化を図る。
- ⇒ 今後、**電気・ガス・水道・通信等の生活インフラや、まちづくり、物流分野等のより広い社会における活用も期待**されるものであり、**デジタル田園都市国家構想、スマートシティといった取組や、デジタルツインの実現に向けた取組と連携**していくことで幅広い活用が期待される。

不動産IDの基本ルール

不動産の種類にかかわらず、**不動産番号（13桁）と特定コード（4桁）で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

- 特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付すこととし、それ以外の場合には「0000」とする。
- このうち、**区分所有建物の建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。
- 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。
- また、**不動産番号（13桁）部分のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。

	IDを付す単位		使用する不動産番号の対象	IDのルール	
				No.	
土地	筆ごと		土地	①	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物（戸建て）	建物全体		建物	②	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
非区分建物	〔商業用〕フロアごと		建物	③	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕部屋ごと			④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体			⑤	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
区分所有建物	〔商業用〕	専有部分ごと	専有部分	⑥	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
		フロアごと		⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕	部屋ごと	専有部分(=1部屋の場合)	⑧	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
			専有部分(=複数部屋の場合)	⑨	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体		建物が建つ土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)

[参考] 不動産登記簿の記載

【土地】

様式例・1

表題部 (土地の表示)		調製 [金百]	不動産番号 000000000000
地区番号 [金百]	境界特定 [金百]		
所在 特別区南都町一丁目 [金百]			
① 地番	② 地目	③ 地積 m ²	面積及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300.00	不詳 【平成20年10月14日】
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号 内第2340号		調製 平成20年11月12日	
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号101番の建物	1	[金百]

【建物 (戸建て)】

様式例・2

表題部 (主である建物の表示)		調製 [金百]	不動産番号 000000000000
所在 特別区南都町一丁目101番地 [金百]			
家屋番号 101番 [金百]			
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
住宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月1日新築 【平成20年11月12日】

表題部 (附属建物の表示)				
符号	① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00	【平成20年11月12日】

所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			
------------------------	--	--	--

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日 設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南北銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号

共同担保目録			
記号及び番号 内第2340号		調製 平成20年11月12日	
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号101番の建物	1	[金百]

不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<総論>

- **不動産IDについては**、不動産に関する様々な情報が、IDと紐づけられた形で蓄積され、連携していくことで、その利活用が進んでいくと考えられるが、**当面の段階から将来的な段階に至るまでの時間軸**の中で、**IDを活用した情報の紐づけやユースケース・メリット**として、以下のようなことが考えられるのではないかと。

現状

我が国の不動産には、**幅広い主体で共通で用いられている番号(ID)が存在せず**、住所・地番の表記ゆれにより、**同一物件か否かが直ちには分からず**、宅建業者・デベロッパー等においては、仲介・開発等の際に、**情報の収集・名寄せに手間・時間がかかっている**。

不動産IDを活用した情報の段階的紐づけとユースケース・メリット (イメージ)

(令和4年)

ルール整備

① : 不動産取引情報の蓄積・連携・活用

○主に**売買・賃貸の仲介時**に収集・登録等を行う**物件情報**
(例) 所在地、間取り、設備、取引価格情報等

② : 不動産関連情報等の蓄積・連携・活用

○主に当該不動産の**性能・管理情報、インフラ関連情報**
(例) 施工者、設計図、リフォーム履歴、インフラID情報等

③ : 官民の多様なエリア情報等の蓄積・連携・活用

○都市計画情報・ハザードマップ等の**エリア情報**
(例) 地図情報、都市計画情報、ハザードマップ等

将来的な段階も念頭に置いて、ルール整備や足下の活用方策を検討

ユースケース・メリット

(当面の段階)

- ① 自社データベース内や、自社データベースと外部から取得したデータの連携の際の、物件情報の**名寄せ・紐付けの容易化**
- ② 不動産情報サイトにおける、同一物件であることが分かりにくい形の**重複掲載、おとり物件の排除**
- ③ 過去の取引時データの再利用による**各種入力負担軽減**
- ④ 成約価格の推移の把握による**価格査定精度向上**
- ⑤ 住宅履歴情報との連携による**リフォーム履歴等の把握**
- ⑥ 電気・ガス・水道等の**生活インフラ情報**に関する、**事業者間や自治体等との情報提供・交換の効率化**および**各種情報の統合管理**
- ⑦ (行政の保有するデータへの紐付けが行われた場合) **行政保有情報の照会の容易化・効率化**
- ⑧ (最新の都市計画・ハザードマップ情報等がオープンデータ化され、公的図面として扱われるような環境が整備された場合) 都市計画情報・ハザードマップ等との連携による、**調査負担の軽減**や**重要事項説明書の作成負担等の軽減**
- ⑨ 高精度のAI査定など、多様なエリア情報等の**ビッグデータの活用による新たな不動産関連サービスの創出**

(将来的な段階)

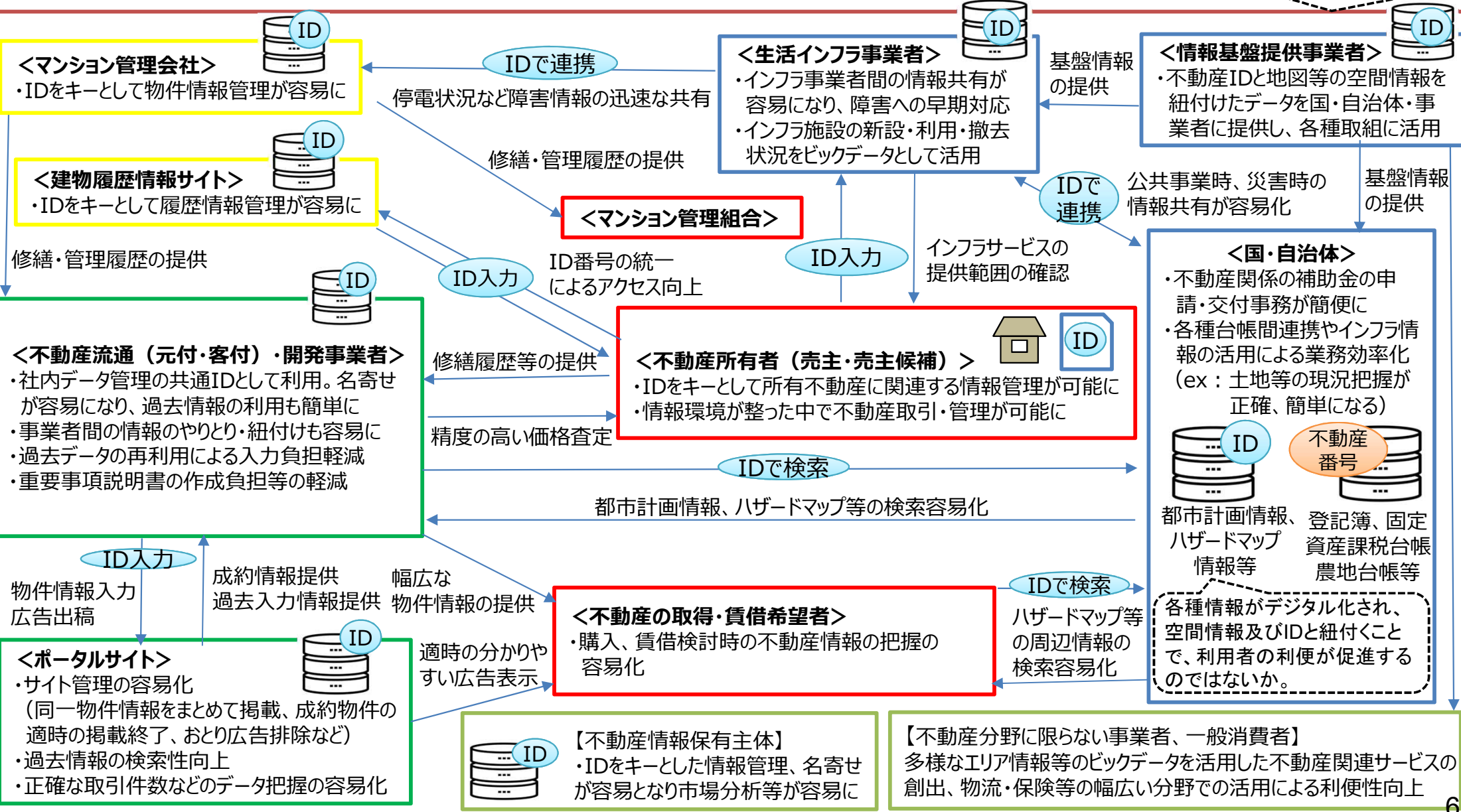
不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<全体像>

地番・不動産番号等のベースレジストリ整備が進み、行政・民間双方で活用しやすくなれば、不動産IDと不動産関連情報や空間情報等との紐付けが効率化し、更なる利活用が可能となるのではないかと期待されています。

また、IDと空間情報の紐付けの際には、位置のぶれがないよう、国家座標を用いるなど、一定の考え方を整理しておくことよいためではないかと期待されています。

※現時点の想定であり、下記に縛られたり、限られたりするものでない

<IDの第一義的効果>
住所の表記揺れや同一住所、地番に複数の建物がある場合も含め、一義的に不動産の特定が可能



【不動産情報保有主体】
・IDをキーとした情報管理、名寄せが容易となり市場分析等が容易に

【不動産分野に限らない事業者、一般消費者】
多様なエリア情報等のビックデータを活用した不動産関連サービスの創出、物流・保険等の幅広い分野での活用による利便性向上

不動産IDルール検討会 開催実績及び構成員・オブザーバー名簿

○ 令和3年9月に検討会を立ち上げ、4回にわたり議論を重ね、令和4年3月に中間とりまとめを行った。

- ・第1回（令和3年9月24日） IDルール案及び利活用に向けた方策①
- ・第2回（令和3年11月10日） IDルール案及び利活用に向けた方策②
- ・第3回（令和4年1月28日） IDルール案及び利活用に向けた方策③、中間とりまとめ骨子（案）
- ・第4回（令和4年3月17日） 中間とりまとめ（案）

構成員 〈敬称略／◎：座長〉	所属
赤井 厚雄	株式会社ナウキャスト 取締役会長
池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長
小尾 一	一般社団法人全国住宅産業協会 常務理事・総務委員長
草間 時彦	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
庄司 昌彦	武蔵大学 社会学部メディア社会学科 教授
高木 和之	株式会社ゼンリン DB戦略室 室長
滝沢 潔	株式会社ライナフ 代表取締役／一般社団法人不動産テック協会 代表理事
◎田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
千葉 繁	NTTインフラネット株式会社 Smart Infra推進部 プラットフォーム戦略担当 担当課長
中村 比呂記	全保連株式会社 デジタルイノベーション本部 常務執行役員 本部長 ／一般社団法人不動産情報共有推進協議会 理事
橋本 武彦	株式会社GA TECHNOLOGIES AI Strategy Center ゼネラルマネージャー
町田 務	一般社団法人不動産流通経営協会 総務部長
松浦 翼	アットホーム株式会社 ネットワーク推進部門 執行役員 部門長
松坂 維大	株式会社LIFULL 不動産ファンド推進事業部 ブロックチェーン推進グループ長
宮嶋 義伸	公益社団法人全日本不動産協会 常務理事

<オブザーバー>

- ・ 公益財団法人 東日本不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 中部圏不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
- ・ 公益社団法人 西日本不動産流通機構
- ・ 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- ・ 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
- ・ 公益財団法人 不動産流通推進センター
- ・ 一般社団法人 不動産協会
- ・ 一般社団法人 不動産証券化協会
- ・ 不動産情報サイト事業者連絡協議会
- ・ 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター（CREI）
- ・ 法務省 民事局 民事第二課
- ・ 農林水産省 大臣官房 デジタル戦略グループ デジタル政策推進チーム
- ・ デジタル庁 デジタル社会共通機能グループ
- ・ 個人情報保護委員会事務局
- ・ 国土地理院
- ・ 国土交通省 住宅局 住宅生産課 瑕疵担保対策室
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 情報活用推進課
- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 地籍整備課

<事務局>

- ・ 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課・不動産市場整備課