

不動産IDルールガイドライン 概要

(注) 令和5年度に行った実証事業で明らかとなった課題などを踏まえ、不動産IDのあり方について見直しの検討を進めており、「不動産IDルールガイドライン」の内容についても変更となる可能性があります。(令和6年10月追記)

1. ガイドライン策定の背景・課題及び目的・効果

- 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。
- なお、本ガイドラインは、「不動産IDルール検討会」(座長：田村 幸太郎 弁護士)の中間とりまとめを踏まえて策定。

2. 不動産IDルール整備に当たっての留意点

- 不動産IDの取組は、ガイドラインのルールに従って、不動産関連情報を保有する者・活用しようとする者(主体は官民を問わず)が自ら保有する情報に不動産IDを紐付け、その情報を各主体や主体間で連携・蓄積・活用することで様々なメリットを発現させていくことを想定。

<想定されるユースケースの一例>

- ・社内や関連会社間の物件情報の管理に活用⇒情報の名寄せ、紐付けが容易に
- ・物件ポータルサイトなどで活用⇒検索機能向上、タイムリーな表示など利便性向上

3. 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) ※1
③非区分建物の居住用(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) ※2
④区分所有建物全体	<u>土地</u> の不動産番号(13桁)-000B(建物を表す符号(4桁))

- ※1 商業用フロアごとの特定コードのルール**
- ・階層コードは、地上・通常階「G0」、地上・中間階「GM」、地下・通常階「B0」、地下・中間階「BM」のいずれかを選択し、階数は右詰。地上2階なら、「G002」となる。
- ※2 非区分建物の居住用(賃貸マンション等)部屋ごとの特定コードのルール**
- ・特定コードの部屋番号は、数字及び英文字部分のみをIDとして用いる。
 - ・棟番号を表す表記は省略する(不動産番号は棟ごとに存在するため)。

4. 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(不動産登記簿等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必要がある。
- 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。

5. おわりに

- IDに紐付いた不動産関連情報が段階的に増えていくことで、IDを活用した不動産関連情報の連携・蓄積・活用として実現できるユースケースも広がっていくことを想定。
- ⇒**まずは、官民問わず、多くの主体がルールに沿って、不動産IDを不動産関連情報に紐付けていくことが重要。**