

不動産IDルール検討会 中間とりまとめ概要

(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ルール検討会 中間とりまとめ」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)

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。