

第2回 不動産IDのあり方に関する勉強会 議事概要

日時：令和8年7月1日（水）9：00～11：00

場所：中央合同庁舎3号館3階不動産・建設経済局議室対面（Web会議併用）

※ 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。

○不動産IDの付番対象について

- ・建物については原則として付番対象とする方向で異論はないが、すべてを網羅するのではなく、制度の目的や費用対効果を踏まえた対象範囲の設定が必要である。例えば、鉄塔のような取引の対象にならない建物は必ずしも網羅する必要はないのではないか。
- ・不動産IDは単体で完結するものではなく、地理空間データやPLATEAU、BIM等と一体となってデータ連携基盤を構成するものとして位置づけるべきであり、分野横断的な検討も視野に入れると良い。
- ・部屋・区画については、技術的困難性や可変性の高さから当面は付番対象としない方向とするか、もしくは、優先度を下げて、まずは建物単位で付番し制度をスタートすることを考えてもよいのではないか。

○データセットについて

- ・不動産IDのコアデータは、位置情報および住所を基本とする方向性でよい。その際、GISとの親和性を重視したデータ設計とする必要がある。
- ・部屋情報は、外部参照用データとして建物IDに紐づける方法が考えられる。また、有償領域の設定や運用方法を変えてもよいのではないか。
- ・行政オープンデータを紐づける領域については、必ずしもIDに直接付与する必要はなく、位置情報をキーとして他データと結合可能な形で整備することも考えられる。
- ・部屋・区画に関するデータについては、建物単位のIDに対する外部参照として扱う方向性がよい。
- ・電子国土基本図等は経年変化するため、データがどの時点のものであるかを示すメタデータの管理が必要である。その際、特に更新日時は利用者から参照できたほうがよいのではないか。
- ・メタデータ自体も、いつ時点のものか参照できると良い。あまりにもデータが古い場合、活用側で留保すべき部分が出てくる。従って、メタデータの中でも更新履歴などが利用者側で見れるようにしていく必要があると考える。
- ・位置情報の代表点は、可能な限り建物ポリゴンとIDを一对一で対応させることが望ましい。また、異なるデータソース間（国土地理院の電子国土基本図か民間データか）で位置のずれが生じないように、作成方法・基準の違いをメタデータとして管理したほうがよい。

○不動産IDの整備方法について

- ・申請や本人同意を前提とする仕組みとすると網羅性が大きく損なわれるため、公共目的での整備を前提とし、同意を必須としない制度とすることが望ましい。個人情報との関係については、不動産IDが、直ちに特定個人を識別する情報に該当するか否かに加え、他データとの組合せによる識別可能性を踏まえた整理が必要であり、最新の制度動向も踏まえた法的検討が必要である。
- ・日本郵便が保持する配達原簿データは個人を特定しうるデータベースであるが、その中から必要部分のみ抽出・提供することが可能である。また、建築確認申請由来のデータとの相互連携により、双方にとって有益な仕組みとすることも考えられる。
- ・既存建物と新規建物でデータソースを使い分けるのではなく、日本郵便データで一貫して捕捉する方法でもよいのではないか。利用者目線では、データソースに違いがあると一貫性の観点で使いにくさが生じる可能性がある。
- ・部屋・区画への付番について、既存制度での把握が難しいことから、申請を義務化することは国民への負担が生じるため難しいのではないかと。他方、任意とすれば網羅性低下の課題がある。
- ・IDの継続的な更新を担保する観点から、将来的には登記、固定資産税等の公的データとの連携も視野に入れるべきであり、特定主体への依存は避けることが望ましい。
- ・建物の除却について、除却申請のみでは捕捉が難しく、複数データの突合等による把握が必要である。また、単に削除するのではなく、除却済みとして履歴を保持し、過去状態を追跡可能とすることが重要である。
- ・住所情報の取得について、建築確認申請時点では住居表示が確定せず、地番情報しか存在しない場合や、建物が複数地番に跨るケースがあるなど、住所確定前の状態への対応が必要である。住所と位置情報をどのタイミングで確定させるかを整理する必要がある。

○整備対象エリアについて

- ・最終的には全国での整備を目指すものの、制度開始当初からすべてを網羅するのではなく、既存ストックの規模や整備負担を踏まえ、優先度や整備のしやすさに応じて段階的に拡張していく進め方がよい。この考え方は、国土地理院地図やPLATEAUにおいても採用されている。
- ・ニーズの高い都市部を優先的に整備することがよいが、ユースケース検証にあたっては地方部等の整備しやすいエリアを網羅的に整備することも考えてよいのではないかな。
- ・部屋・区画IDについては、網羅的整備が望ましい一方で、コストや整備負担が大きいことから、ニーズの高い都市部を優先的に整備対象とする方向で進めることが適当である。

(以 上)