

第3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8月24日（月）16:00～18:00

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。

○第2回勉強会の振り返りについて

- ・個人、法人、建物のIDは、これからのデジタル社会において基本的な行政運営のツールとなると考える。整備は段階的に拡張していくとのことだが、今後の発展が期待されていることから、全国整備の計画を立て、短期で達成するという意識も必要ではないか。
- ・不動産IDの普及アプローチについて、不動産IDの制度を整備してから普及を考えるのではなく、事前に普及方法や連携先について考えておく必要がある。

○不動産IDの生成フロー、システムについて

- ・フローデータの生成プロセスについて、建築行政と連携するとのことであるが、建築確認申請時における不動産IDの発番を法的に義務付けない場合、IDを申請しない人がでてくる可能性がある。法的に義務付けるか否かについては、検討が必要。
- ・位置情報について、設計者等に指定させるということであるが、位置情報の正確性について最低限建物を一意に特定できるクオリティを担保する必要がある。位置情報の指定についてシステムやアプリがあると望ましい。
- ・全体の方向性には賛成。電子国土基本図に建物ポリゴンがない場合に、日本郵便が仮ポリゴンを作るという案も網羅性を高めるという意味でよい。ただし、正式なポリゴンと混同されないように、仮データであること、生成主体や生成日等をメタデータとして明示し、正式なデータを得た後に置き換える仕組みが必要。また、境界の形状に十分な根拠がない場合は、無理にポリゴン化せず代表点として持つことも選択肢としてある。

○不動産IDのデータセット、更新データの捕捉方法について

- ・データセットについて違和感はない。AIエージェントに任せた時に、エージェントがどこまで不動産IDデータにアクセスできるかは、適宜検証しながら進めるとよい。
- ・紐づくデータの更新について、現在はアドレス・ベース・レジストリの更新頻度が他の情報の更新頻度に追いついていないが、将来的にアドレス・ベース・レジストリの更新頻度が上がった場合は、情報ソースはアドレス・ベース・レジストリに一元化してもよいかもしれない。
- ・除却について、火事や地震等によって全壊した場合に提出される申請を活用する方法も考えられるが、情報ソースの導線が混在してしまうので、現実的には難しいかもしれない。
- ・AI-readyという方向性には賛成。ただし、緯度経度の値がどの座標参照系に基づくのかを明記しておく必要がある。
- ・AIについては、データをAI-readyにするだけではなく、例えば住所と建物のマッチング、重複や不整合の検出、衛星画像・航空写真等による建物の変化や除却候補の検出等にも積極的に活用できる。
- ・除却されたIDは削除せず、除却済みといった履歴を保存するのがよい。
- ・除却については、基本的に、建築基準法に基づく既存のプロセスと国土地理院の電子国土基本図の更新を組み合わせる形が最も合理的だと考える。
- ・除却届が出されないケースが想定されているが、デジタル社会運営の基本IDとして、建物が除却されているか管理する必要がある。
- ・IDを無意なものとするのは、データセキュリティの観点からだけでなく、AIに読ませる、という観点からも評価できる。AI-readyなデータとした場合に、人間には読みにくいデータとなる場合があるため、人間が使う要否を踏まえデータ形式を決めると良い。
- ・不動産IDを検索、公開、提供するデータのフォーマットを考えておく必要がある。

○番号体系について

- ・IDの番号体系について、番号数に余裕があるのであれば、建物・部屋で番号体系を分けて視認性を高める必要はなく、無意の番号をつけていく形がシンプルなのではないか。
- ・建物か部屋・区画かはメタデータの属性情報で管理し、ID自体は無意コードとする方が、将来の拡張性やシステム連携の面でよい。
- ・データのダウンロード時は、都道府県、市区町村、地区等の地域単位だけではなく、標準地域メッシュによるダウンロ

ードができるとGISの利用に便利である。

- ・不動産IDの対象が拡張される可能性を考慮して、番号空間の大きさ、桁数を検討する必要がある。

○不動産IDの生成・管理等を行う主体

- ・不動産IDについて、国が一元的に管理する点は賛成。
- ・生成・管理する手段について、例えば、路線価のGISデータは、一般財団法人資産評価システム研究センターが提供を行っており（学術目的の場合は無償で提供）、そうした事例も参照しつつ、検討いただきたい。
- ・国が一元的に生成・管理等を行うことに違和感はないが、主体をどの部局とするかは、目的の整理が必要。不動産市場整備課を主体とする場合、不動産市場の環境整備のために不動産の一意性を明確にするといった目的から不動産ID制度があるという整理が必要。
- ・情報の正確性を追い求めることで、必要以上に規制の強い制度になったり、非常に大きな税財源を投入しなければならない制度になったりすることは避けるべきである。情報の更新については、建築確認申請と国土地理院の5年～10年ごとの更新を基本としつつ、日本郵便の協力によって情報を補う形にすることで、規制の強さを緩和できるのではないかと。
- ・不動産IDの生成・管理等を行う主体を仮に指定法人制として国が指定する場合、批判的な意見が集まる可能性がある。不動産IDは、マイナンバー等に相当する非常に重要なインフラという考えから、国が責任を持って税金で運用するのがよいのではないかと。法人を指定するのであれば、データから収益をあげるのではなく、セミナーや教育等により収益をあげるといった形で、収益構造を設計する必要がある。理由として、データの生成・管理等を行う指定法人に対して収益化を求められ、オープンデータ化に抵抗された事例がある。
- ・事務局の整理に特段違和感はない。不動産IDは、PLATEAU、BIM、地理空間情報等を連携させてデジタルツインを実現していく大きな政策の一部であり、この連携部分は国が担う必要がある。

○権利や責任の所在

- ・不動産IDは、原則としてはオープンデータとするのがよいと考える。運営の持続性の観点で、手数料の徴収が必要な場合は、有償とすることもやむを得ないと思うが、手数料を徴収するためのシステム等にもコストがかかるため、慎重な検討が必要。
- ・オープンデータを悪用した問題が発生した場合、オープンデータの提供元に責任はない。データの誤りはオープンデータの提供元に責任があるが、オープンデータを悪用した責任は悪用した主体にある。
- ・日本郵便のデータ提供は、オープンデータとして公開するかという点で制度設計に関係する。

○個人情報及びプライバシー

- ・個人情報保護法について、国が制度を運営する場合には、個人情報保護委員会の整理の通り、第61条の目的内利用で整理する形で違和感はない。仮に、本当に運営を外部に委託する場合には、委託の方法次第で、個人情報保護法との関係について慎重な検討が必要になる可能性があり、今後制度の詳細を検討する中では留意する必要がある。
- ・プライバシーについて、そもそも不動産IDが、「個人の内面に関わる秘匿性の高い情報」に該当する可能性がどこまであるのかというと、あまり無いのではないかと。その点で住基ネット訴訟の判例に近い考えになると思うが、制度として情報を濫用されない仕組みは作っておく必要があると考える。
- ・プライバシーに関する論点について、法人番号を参考にしてはどうか。

(以 上)