第４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10月７日（水）15：00～17：00
場所：中央合同庁舎３号館３階不動産・建設経済局局議室対面（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。

〇第1回から第3回勉強会における議論内容のまとめ
・部屋・区画単位のIDは、特に集合住宅における不動産IDの有用性を高める一方で、整備コストや工数の観点から難易度が高いと思われるため、建物IDを優先し、部屋・区画IDの優先度を下げる方向性自体に異論はない。

〇データの利用範囲・利用者について
・原則として利用範囲・利用者に制限を設けない方向性について、異論はない。
・データ品質を維持するためにも、データソース、更新日、ステータス等の情報を明示するとともに、利用者がデータの誤りを発見した場合に訂正やフィードバックができる仕組みを設けることが望ましい。
・公開済みのデータを国が集約して提供する範囲であれば、オープンデータ基本指針に沿って、データの利用範囲や利用者を制限せずに公開する方向で問題ないと考えられる。ただし、将来的に現在公開されていない部屋・区画等の情報について公開していく場合は、公開による公益性と個人の不利益を比較考量する必要がある。
・データの利用者への公開範囲については、例えば国家安全保障の観点等も踏まえ、不動産IDは設定しつつも、公開すべきではない建物も存在すると考えられ、IDの設定と公開は切り分けて考える必要がある。

〇利用ルールの規定において考慮すべき事項について
・個人情報の濫用等を防止する観点から、不動産IDが保有するデータの公開によって想定されるリスク（回避すべき行為）を整理した上で、これらに対応する利用規約を定めることで、制度側としてリスク低減策を講じることが望ましい。例えば、不動産IDデータを収集し、偽のデータを作成し拡散する行為は、データの信頼性を損ない、不動産ID制度の秩序を乱すおそれがあるため、利用規約上で制限することが考えられる。
・2次利用を原則的に認めていく方針には賛成であるが、有償提供を行う場合には、一定のルールが必要であると考える。
・国民から、公開停止の申出があった場合は、公開を停止していく等の対応ルートの整備も検討しておくことで社会的な懸念を軽減できるのではないか。
・不動産IDを活用して様々な行政データを紐付け、データを連携する場合は、責任主体や法令上の制限等を、ユースケースごとに利用ルールとして整理しておくとよい。
・他のデータ基盤との連携、今後の社会や技術の変化及び不動産IDを普及させることによるメリットを踏まえ、利用ルールを定期的に見直す必要がある。特に、不動産IDだけに通用する特殊なルールを設けることにより他のデータ基盤との連携に支障が生じることがないよう留意が必要。全体の構造は個人情報保護法とオープンデータ基本指針を基盤に検討し、建物以外まで対象を広げる場合に生じる問題には個別に対応するべきと考える。

〇利用ルールの規定においてその他検討が必要な事項について
・日本郵便からのデータ提供に関して、郵便法8条における「知り得た他人の秘密」がそのまま日本国憲法21条の「通信の秘密」と一致する訳ではないと考える。郵便事業分野における個人情報保護に関するガイドライン上も、他人に情報を提供することに公益上の必要性がある場合は提供できると位置づけられており、情報提供が一律に認められないとの誤解を招かないよう、「秘密」の範囲を整理する必要がある。
・郵便法の論点だけを先行させ、利用しにくいルールとして取りまとめると不動産IDの議論が社会の実態から離れ、BIMやPLATEAUの取組の進展を妨げる可能性がある。個別領域の特性に配慮しつつ、新たな利用領域や社会全体の付加価値をどのように増やすのかという観点から、許容される線を見極めることが重要。

〇費用負担の考え方について
・費用負担については、費用だけで議論するのではなく、整備によって得られる中長期的な効果と併せて議論すべきと考える。
・不動産IDが導入され様々な情報が紐づけば、不動産市場における情報の非対称性が解消されることが期待される。不動産IDはできれば無償で公開することが望ましいが、持続的な制度運営のためにやむを得ず利用料を徴収する場合には、手数料の徴収により普及が阻害されないよう留意が必要。
・不動産IDはまず広く普及させる必要があり、情報の非対称性解消など公益的利用は重視すべきである。つまり、不動産IDによって、広く国民が受益するユースケースについては、手数料等を徴収せずに利用できるようにすることが適当であると考える。他方で、大量のデータを商業利用し、収益を得る企業からは、受益者負担の観点から手数料等を徴収するこ

とも検討すべきである。
・中川委員の意見に同意。個人が、不動産情報を取得するために単発でIDを検索する場合などについては、手数料等を徴収しないことが考えられる。ただし、商業利用、大量利用及びAIによる大規模なアクセスについては、手数料等を徴収することが考えられる。
・最近のトレンドとして、AIによる大量の情報読み込みが発生している。大量アクセスによってシステム負荷や運用費用が増加する可能性にも留意する必要がある。

〇実装までのプロセスについて
・全国の建物をどの程度の期間でカバーするのか、国として一定の見通しを示すことが重要。利用者側の予見可能性を高めることができ、利用が促進されると考える
・不動産IDの社会実装に向けては、日本成長戦略等の方向性も踏まえ、不動産IDによってどのような付加価値が生まれるかという将来像を示した上で、官民連携協議会員等の民間企業とも議論を行うべき。
・「建築・都市のDX」 中長期ビジョンで示された政策全体のスケジュールを踏まえ、不動産IDのスケジュールが遅れることにより、BIMやPLATEAUに影響することがないよう、留意が必要。

〇試験運用について
・試験運用で検証するユースケースについて、東京都心のマンション等の価格高騰が問題となっている中、居住実態のない不動産が注目されている。こうした不動産の居住実態の把握等にも、不動産IDを活用できる余地があるのではないか。

(以上)