

不動産IDルールの整備及び IDの活用に向けた今後の方向性

国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課

1. はじめに

現在、我が国の不動産分野においては、官民の各主体によって多様な形でデジタル化の取組が進められており、テクノロジーを活用しながら、不動産取引の活性化等を図っているところです。

一方、現状、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・地番の表記ゆれのほか、同一住所上に複数の建物が存在するケースも多く、同一物件か否かが直ちにはわからない状態となっています。そのため、多様な主体が保有する不動産関連情報¹を独自に収集・名寄せする場面や、消費者に的確な情報発信を行おうとする場面において手間・時間がかかるなど、不動産関連情報の連携・蓄積・活用における課題となっており、不動産DXに向けた障壁となっています。

そこで、令和3年度末、国土交通省において、不動産関連情報の連携・蓄積・活用等の促進や、不動産DXを推進する上での情報基盤整備の一環として、不動産を一意に特定することができる、各不動産の共通コードとしての「不動産ID」に係るルールを整備し、「不

動産IDルールガイドライン」(以下、「IDルールガイドライン」という)を公表しました。

本稿においては、「不動産IDルールガイドライン」の内容及び不動産IDの活用に向けた今後の方向性について紹介します。

2. 「不動産IDルールガイドライン」について

国土交通省では、産官学の不動産分野の関係者を挙げて、各不動産の共通コードとしての不動産IDに係るルールを整備し、官民の各主体が保有する不動産関連の情報連携を促進することを目的として、「不動産IDルール検討会」(座長：田村幸太郎弁護士)を設置したところ、令和4年3月に、検討会の中間とりまとめを踏まえて、「不動産IDルールガイドライン」(以下、「IDルールガイドライン」という)を策定しました(図1)。

IDルールガイドラインにおいては、「IDのルール整備に当たっての留意点」、「不動産IDのルール」、「不動産IDの活用に向けた前提(活用の際の留意点)」を体系的かつ詳細にまとめているところ、以下では、内容を抜粋して紹介します。

1 「不動産関連情報」には、不動産の取引や性能・管理等の情報に限らず、当該不動産に関する生活インフラ情報や、官民の保有する地図情報・ハザードマップ等のエリア情報なども含めて、不動産に関連する多様な情報が含まれる。

2 1 IDのルール整備に当たっての留意点

不動産IDの取組は、IDルールガイドラインで定めるルールに従って、不動産関連情報を保有する者・活用しようとする者(以下、「主体」という。なお、主体は官民を問わない。)が自ら保有する不動産関連情報に不動産IDを紐付け、紐付けた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ユースケース・メリットを発現させていくことを想定している。

このため、各主体において、不動産関連情報に不動産IDを紐付けた後に、どのように情報を連携させるかについては、各主体の発意・主体間の交渉に委ねる、というようなあり方を目指している。

したがって、本取組は、国が一元的なデータベースを作成して不動産IDを発番したり、不動産関連情報を収集・蓄積して各主体に提供するといったことを意図したものではない。

また、不動産IDのルール整備と、各主体が保有する情報の公開・提供範囲とは別の議論となる。不動産IDの取組は、上述の通り、まず情報保有・活用主体が自ら保有する不動産関連情報に不動産IDを紐付けるところから始まるが、それにより許諾なく個人情報や各主体が保有する内部情報が外部に流出するものではない。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ごとに、各主体が自ら決めることができるものである。

2 - 2 不動産IDのルールについて

不動産IDは、不動産番号(13桁)と特定コード(4桁)で構成される17桁の番号を使用する。

不動産番号(13桁)

不動産番号は、不動産登記法及び不動産登記規則に基づき、一筆の土地又は一個の建物ごと(区分所有建物においては

一個の専有部分ごと)に不動産登記簿の表題部に記録されている符号である。通常は、登記事項証明書の右上に記載されている。不動産番号は、その性質上、

一意でゆらぎのない番号であること
紛れなく不動産を識別可能な文字列であること

全国の不動産を対象に広く付番されており、各事業者等が統一的に利用できること

紐付いている所在情報等の真正性があること

といった不動産IDの基礎として使用する番号としての性質を満たしている公的・基本的な情報である。

特定コード(4桁)

上記の通り、不動産番号は一筆の土地又は一個の建物ごと(区分所有建物においては一個の専有部分ごと)に記録される。例えば、一般的な賃貸マンションは、実際の不動産取引においては各部屋を特定するニーズが高いと考えられる一方で、一般に、賃貸マンションは非区分建物であり、1棟で1つの不動産番号が与えられているのみであり、不動産番号だけでは各部屋を特定することはできない。

このように、不動産番号のみでは対象となる不動産を特定できない場合は、個別のルールに基づいて、4桁の個別の符号を不動産番号(13桁)に続いて入力するものとし、当該符号を「特定コード」と呼称する。

なお、特定コードを活用しなくても、対象不動産を特定することができる場合には、特定コード部分には「0000」と入力することとする。

各不動産の類型毎に、使用する不動産番号

及び特定コードのルールを整理すると、図2の通りとなります。なお、新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととしました。

類型毎のルールの詳細はガイドラインを参照してください。

2 - 3 不動産IDの活用に向けた前提（活用の際の留意点）

個人情報保護法との関係

不動産IDは、それ単体では、特定の個人を識別することはできないものの、不動産IDや登記簿上の不動産番号（以下、「不動産ID等」という。）を保有する者において、他の情報と容易に照合することができ、それにより特定の個人を識別することができる場合には、「不動産ID等及び当該他の情報」による情報全体として、個人情報保護法第2条第1項の「個人情報」に該当する。このため、ユースケースに応じて個人情報保護法制との関係で整理が必要となる。

ただし、不動産IDは、不動産登記簿等と照合すれば所有者の識別が可能といった点で、住所や地番等と同じ性質の物件情報の一つであり、現在個人情報保護法等の法令に基づいて行われている実務の範囲内で不動産IDの利活用が行われる場合は、特段新たな対応を講じる必要はない。

上記を超えて、更なる不動産IDの利活用を図る場合には、具体的な利用方法や紐付ける情報の性質に応じて、適切な利用目的の公表や、第三者提供時の同意取得等の措置を講じることが求められる。

なお、匿名加工情報や仮名加工情報²といった個人情報保護法上の制度を活用することで、個別の同意取得や新たな利用目的の公表

といった措置を取ることなく、データの利活用を進めていくことができるが、匿名加工情報においては、加工にあたり、不動産IDも含めて「個人情報と他の情報とを連結する符号を削除」するよう求められており遺漏無く対応していくことが必要となる。

IDと紐付けたデータの利用

不動産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各主体が決定するが、その際は、個人情報の観点や、現在の実務における取扱いも踏まえて検討することが必要となる。具体的には、不動産IDは「住所・地番」と同じ性質を持つ（不動産登記簿と照合すれば所有者が特定できる）ことから、これらの取扱いも踏まえて検討することが重要である。

例えば、不動産取引における物件情報広告等の場面において、不動産IDの登録と表示は別の問題であり、IDを登録したから無条件に表示しなければならないというものではなく、個人情報保護法上の規制や現行の不動産取引実務を踏まえつつ、不動産IDの表示によるメリットも踏まえて、取扱いの検討が必要となる。

IDやIDと紐付いたデータの利用範囲

不動産IDは、広く社会の様々な分野での活用が期待されることから、原則として各主体が自由に活用できる。

ただし、適切でない目的で利用されること等で、不動産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行為への利用不当に第三者に損害を与えるような利用
不動産IDの信頼性を損ねるような利用

2 仮名加工情報は令和4年（2022年）4月より新たに導入される制度である。

といった利用目的での利用は認めないこととする。

また、不動産IDを利用した情報の連携・蓄積・活用を行う際には、上記に該当するような利用が行われないう、規約などで必要な規定をおくことが望ましい。

3. 不動産IDの活用に向けた今後の方向性とガイドライン策定後の取組

想定される不動産IDの活用方法

不動産IDについては、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ます。

具体的には、IDによって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・紐付けの容易化、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となることが想定されます。

また、多様な不動産関連情報や空間情報等との紐付けを行うことにより、電気・ガス・水道・通信等の生活インフラや、まちづくり、物流分野等の幅広い社会における活用が期待されるもので、デジタル田園都市国家構想、スマートシティといった取組や、デジタルツインの実現に向けた取組と連携していくことで幅広い活用が期待されます。

IDの活用に向けた今後の課題とガイドライン策定後の取組状況

1) IDと不動産取引情報等の紐付け

不動産IDは、官民の保有する幅広い不動産関連情報に紐付けられることで、ユースケース・メリットが発現することとなりますが、不動産所有者、不動産取得・賃借希望者、不

動産流通事業者、ポータルサイト等が不動産取引の場面でメリットを共有していくためには、IDと取引情報等の紐付けが必要であり、取組を始められる部分から、情報の紐付けを進めていくことが重要となります。

このため、国土交通省としては、IDの趣旨・目的、ルール、想定されるユースケース・メリット等について、IDの活用に向けた取組を促進する観点から周知を進めているところです。

まずは、今後生じる取引情報について、IDの紐付けを進めていくことが肝要であり、IDと不動産取引情報を効率的に紐付けるとともに、宅建業者間等で広くユースケース・メリットを共有する観点から、まずはレインズにおける紐付けのあり方について関係者間で検討を頂いているところです。

また、取引情報を扱うポータルサイト等におけるIDの紐付けや、取引情報のみならず、不動産管理や生活インフラに関する情報等の不動産関連情報についてIDの紐付けを進め、民間ベースでIDを活用したユースケースの開発が進むよう、国としても働きかけていきます。

2) IDに用いられる不動産番号の確認の容易化に向けた検討

IDと不動産関連情報の紐付けを進めるためには、IDに用いる不動産番号を把握することが必要ですが、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となります。不動産取引に際しては、通常、不動産登記簿を取得するため、不動産取引情報への紐付けにあたっては支障となるケースが少ないと考えられますが、過去の取引情報や生活インフラ情報への紐付けなど、通常の業務フローでは、不動産登記簿を取得していないようなケースにおいて、IDを紐付けようと

すると、新たに不動産登記簿を取得するコストがかかかります。また、不動産登記簿は、PDFファイル又は紙で、1件ずつ確認するほかない点も、IDの紐付けを進める上での課題となっています。

このため、幅広い分野でIDと不動産関連情報の紐付けを進めるため、例えば、住所を入力すれば当該住所上の土地、建物の不動産番号を確認できるサービスが提供されるなど、不動産番号の確認に係る手間・費用を低減していくことが必要と考えております。

最終的には、地番・不動産番号等のベース・レジストリ整備が進み、行政・民間双方で不動産登記情報が活用しやすくなることが望ましいものの、制度的・技術的な課題もあることから、デジタル庁や法務省などの関係省庁における検討状況を踏まえつつ、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の検討を進めています。

）国・自治体のデータ等との紐付けに向けた検討

広く社会におけるID活用のメリットを発現するためには、民間における不動産IDの活用の進捗にあわせて、国・自治体が保有するデータとの紐付けを進めていくことが有効と考えられるところ、IDを紐付けるための技術的な課題に加えて、データ整備の進捗状況、更新頻度の課題など、実用化に向けた整理・検討、環境整備を行っていく必要があります。

例えば、不動産取引の生産性や消費者利便の向上といった観点からは、都市計画情報、ハザードマップ情報といった重要事項説明に関する調査に必要な情報等とIDが紐付くことで、効率的な調査等が可能になることが想

定されます。

そこで、国、自治体が保有するデータのうち、IDの中長期も含めた活用が見込めるデータについて、データ種別やデータの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ます。

また、「経済財政運営と改革の基本方針2022」（令和4年6月7日閣議決定）においては、不動産IDの活用を含めて、「建築・都市のDX等を活用しつつ都市再生を促進し、～（中略）～不動産情報の活用等の取組を総合的に進める」ことが掲げられており、不動産分野のDXにとどまらず、建築・都市・不動産分野の情報が連携・蓄積・活用できる社会の実現を目指す取組である「建築・都市のDX」として、3D都市モデル「PLATEAU」や建築BIM等の情報連携のキーとしても不動産IDを活用するなど、幅広い分野でのIDの活用を進めていくことが求められており、「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現ビジョン」³等に基づき、「PLATEAU」等におけるIDの活用の検討を行うことで、都市計画情報やハザードマップ情報などの行政保有情報へのIDの紐付けを進め、これらの情報をピンポイントで収集できる環境の整備に向けた取り組みを進めていくこととしています。

4．おわりに

不動産DXを実現し、不動産業の生産性向上や消費者利便の向上を図るためにも、不動産IDの活用を官民双方が協力して進めていくことが重要となります。本稿をきっかけとして、不動産関連事業者の皆様にも、不動産

3 令和4年7月6日「まちづくりのデジタル・トランスフォーメーション実現会議」とりまとめ

IDを活用した業務の生産性向上、顧客利便の向上を図れないかという視点で、今一度ご自身の事業を振り返って頂くこととなれば幸甚です。

(以上)

図 1

不動産IDルールガイドライン 概要

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生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、不動産番号のみを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	土地の不動産番号(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、階数は右語。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能）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と紐付け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。**

図 2

不動産IDの基本ルール

不動産の類型にかかわらず、**不動産番号（13桁）と特定コード（4桁）で構成される17桁の番号**を不動産IDとして使用。

- ・ 特定コード4桁は、不動産番号だけでは対象不動産を特定できない場合に一定のルールに基づき付すこととし、それ以外の場合には「0000」とする。
- ・ このうち、**区分所有建物の建物全体**は、対応する不動産番号が存在しないため、その**建物が建つ土地の不動産番号13桁**をIDとして使用し、更に**特定コードに「建物」であることを表す符号を付す**こととする。
- ・ 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、不動産IDのルールは設けないこととする。
- ・ また、**不動産番号（13桁）部分のみでも情報連携のキーとして利用可能な構成**とする。

	IDを付す単位		使用する不動産番号の対象	IDのルール	
				No.	
土地	筆ごと		土地	①	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
建物（戸建て）	建物全体		建物	②	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
非区分建物	〔商業用〕フロアごと		建物	③	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕部屋ごと			④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体			⑤	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
区分所有建物	〔商業用〕	専有部分ごと	専有部分	⑥	不動産番号(13桁)-0000(4桁)
		フロアごと		⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁)
	〔居住用〕	部屋ごと	専有部分(=1部屋の場合)	⑧	不動産番号(13桁)-0000(4桁) ※一般的な分譲マンションの各部屋はこの類型に該当
			専有部分(=複数部屋の場合)	⑨	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁)
	建物全体		建物が建つ土地	⑩	不動産番号(13桁)-建物を表す符号(4桁)