

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
事務局 長 米 山 篤 史

「不動産IDルールガイドライン」の策定及び公表について

国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は別添資料をご参照ください。

記

1. 通知等資料 (1)「不動産IDルールガイドライン」の策定及び公表について(令和3年3月31日 国不動整第78号)
(2)不動産IDルールガイドライン 概要
(3)不動産IDルールガイドライン
(4)不動産IDルール検討会 中間とりまとめ
※(3)と(4)は全住協HPにも掲載。
2. 参考HP (1)不動産の共通コードとしての「不動産ID」のルールを整備(国交省HP)
https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00067.html
(2)不動産IDルール検討会(国交省HP)
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00006.html
3. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上

関係団体の長 あて

国土交通省不動産・建設経済局不動産業課長
(公印省略)
国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長
(公印省略)

「不動産 ID ルールガイドライン」の策定及び公表について

平素より不動産関連行政の推進にご協力頂きありがとうございます。

現在、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ます。

今般、国土交通省では、「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、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」に係るルールを定めるとともに、その利用にあたっての留意点を解説することを目的として「不動産 ID ルールガイドライン」を別紙の通り策定・公表しました。

不動産 ID のルール整備及び活用は、情報の収集・名寄せを容易にすることで事業者の負担軽減に資するとともに、官民の各主体が保有する不動産関連情報の連携・蓄積・活用、消費者への的確な情報発信等を促進するものです。IT を活用した重要事項説明等や、行政情報の電子化といった他の施策や取組とも相まって、不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上等により不動産の流通・利活用を促進するとともに、今後、本格的なデジタル社会を迎えるにあたり、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ことにより、不動産市場の活性化及び透明化を図る取組となることが期待されます。

不動産 ID は、官民を問わず、どなたでも原則として自由に活用していただくことができ、本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・活用しようとする者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・主体間で連携・蓄積・活用することで様々なメリットを発現させていくことを想定しています。

については、貴団体におきまして、会員事業者へ本ガイドラインの周知を行って頂くとともに、不動産 ID を活用した不動産業界の活性化及び透明化に向けた取組をご検討頂くなど、不動産 ID を積極的にご活用頂くようお願いいたします。

(以上)

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。
- 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現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) ※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、階数は右詰。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）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。

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、官民間問わず、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。**

不動産 ID ルールガイドライン

令和4年3月31日

国土交通省 不動産・建設経済局

目 次

1. 本ガイドライン策定の背景・課題及び目的・効果	1
2. 不動産 ID ルール整備に当たっての留意点	2
(1) 不動産 ID ルール整備に当たっての基本的考え方	2
3. 不動産 ID のルールについて	4
(1) 不動産 ID に使用する番号について	4
① 不動産番号（13 桁）	4
② 特定コード（4 桁）	4
(2) 不動産 ID の基本ルール	5
① 土地の ID ルール（ルールNo.①）	5
② 建物（戸建て）の ID ルール（ルールNo.②）	6
③ 非区分建物のルール	6
i) 非区分建物（商業用）の ID ルール（ルールNo.③）	6
ii) 非区分建物（居住用）の ID ルール（ルールNo.④）	7
iii) 非区分建物全体の ID ルール（ルールNo.⑤）	8
④ 区分所有建物のルール	8
i) 商業用の区分所有建物【ある専有部分全体を示す場合】 （ルールNo.⑥）	8
ii) 商業用の区分所有建物【ある専有部分の一部を指す場合】 （ルールNo.⑦）	9
iii) 居住用の区分所有建物【専有部分＝1 部屋の場合】（ルールNo.⑧）	9
iv) 居住用の区分所有建物【専有部分＝複数部屋の場合】（ルールNo.⑨）	9
v) 区分所有建物の建物全体（ルールNo.⑩）	10
(3) 複数の用途が混在する建物の不動産番号	10
(4) 不動産 ID の記述ルール	10
4. 不動産 ID の活用に向けた前提	12
(1) 個人情報保護法との関係	12
(2) ID の入力・登録（紐付け）に際しての留意点	12
(3) ID と紐付けたデータの利用	14
(4) ID や ID と紐付いたデータの利用範囲	15
5. おわりに	16

1. 本ガイドライン策定の背景・課題及び目的・効果

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・地番の表記ゆれにより、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、仲介・開発等の際に、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で手間・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いるところです。

そこで、今般、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することとしました。

不動産 ID のルール整備及び活用は、情報の収集・名寄せを容易にすることで事業者の負担軽減に資するとともに、官民の各主体が保有する不動産関連情報の連携・蓄積・活用、消費者への的確な情報発信等を促進するものです。IT を活用した重要事項説明等や、行政情報の電子化といった他の施策や取組とも相まって、不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上等により不動産の流通・利活用を促進するとともに、今後、本格的なデジタル社会を迎えるにあたり、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ことにより、不動産市場の活性化及び透明化を図る取組となっていくことが期待されます。

また、不動産業界内のみならず、今後、電気・ガス・水道・通信等の生活インフラや、まちづくり、物流分野等のより広い社会における活用も期待されるものであり、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。

不動産 ID は、官民を問わず、どなたでも原則として自由に活用していただくことを想定しており、本ガイドラインは、幅広い活用が期待される不動産 ID のルールを定め、その利用にあたっての留意点を解説することを目的として策定するものです。

また、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。以下「検討会」という。)の中間とりまとめ²を踏まえて策定しています。

¹ 本ガイドラインにおいて「不動産関連情報」とは、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を指す用語として使用します。

² 参考資料を参照。

2. 不動産 ID ルール整備に当たっての留意点

本ガイドラインに定める不動産 ID ルールは以下の2点を前提として検討し、策定しました。以下の点は、ルールを正確に理解し、活用していくためにも不可欠な内容であるため、本項で解説します。

(1) 不動産 ID ルール整備に当たっての基本的考え方

- ① 本ガイドラインで定める不動産 ID ルールは、個々の不動産を一意に特定する番号 (ID) の内容に関するルールです。

不動産 ID の取組は、本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、主体は官民を問いません。) 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メリットを発現させていくことを想定しています。

このため、各主体で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ものです。

従って、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ありません。

一方で、不動産 ID を普及させ、その効果を最大限発現させるため、検討会においては、不動産 ID が広く利用されるための方策についても議論を行いました。例えば、想定される不動産 ID の活用方法 (ユースケース) ・メリットとして下記の例 (※) が挙げられています³。

(※) 想定される不動産 ID のユースケース

- 不動産 ID は、その活用により、住所の表記揺れや同一住所・地番に複数の建物がある場合も含めて、一義的に不動産の特定が可能となるものです。
- このため、社内や関連会社間のデータベースの物件情報の管理を ID により行うことで、物件情報の名寄せ・紐付けが容易になるほか、各主体間で ID を活用することにより、例えば、外部から取得したデータを自社データベースに連携させる際などにも、ID を突合するだけで同一物件か否かの判断が可能となります。
- また、物件ポータルサイトにおいては、ID を活用して物件管理を行うことで、検索機能の向上のほか、重複案件の一括表示や、成約案件等の適時

³ 詳細は参考資料 P23～31 「4. 不動産 ID の利用拡大に向けた方策について」を参照。

の掲載終了が可能となるなど、事業者・消費者等の利用者の利便性向上に向けた取組が考えられます。

- さらに、不動産 ID と空間情報等との紐付けが可能となれば、生活インフラ事業、まちづくりや物流など不動産関連分野以外でも、一義的に不動産の特定が可能という性質を生かした活用が想定されます⁴。

- ② 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ります。

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りますが、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ありません。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ます。

⁴ 参考資料 P28 参照

3. 不動産 ID のルールについて

(1) 不動産 ID に使用する番号について

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 桁の番号とします。

① 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す。通常は、登記事項証明書の右上に記載されています⁵。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・基本的な情報です。

② 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）に記録されています。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ます。他方、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ません。

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、後に記載する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ます。

当該符号を本ガイドラインでは「特定コード」と呼称します。

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」と入力することとします。

⁵ 参考資料 P14～16 参照

(2) 不動産 ID の基本ルール

前述の通り、不動産の種類にかかわらず、不動産番号（13桁）と特定コード（4桁）で構成される17桁の番号が不動産IDです。

各不動産の種類毎に、使用する不動産番号及び特定コードのルールを整理した不動産IDの基本ルールは、以下の表のとおりとなります。

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のルールは設けていません。

(表) 不動産 ID の基本ルール

	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)

① 土地の ID ルール（ルールNo.①）

土地の不動産番号（13桁）-0000

土地の不動産IDは、不動産登記された「筆」ごとに付します。1筆の土地に対応する1つの不動産番号が存在することから、当該不動産番号（13桁）を用います。また、特定コードを用いることなく対象を特定することができることから特定コード4桁には「0000」を用います。

② 建物（戸建て）の ID ルール（ルールNo.②）

建物の不動産番号（13桁）-0000

建物（戸建て）の不動産 ID は、当該建物全体について1つの不動産 ID を付します。1つの建物には原則として1つの不動産番号が存在することから、当該不動産番号（13桁）を用います。また、特定コードを用いることなく対象を特定することができることから特定コード4桁には「0000」を用います。

※2世帯住宅等において、1件の戸建て住宅が区分登記されている場合には、区分所有建物のルール（各専有部分を表す場合はルールNo.⑧、建物全体を表す場合はルールNo.⑩）を用います。

③ 非区分建物のルール

i) 非区分建物（商業用⁶）の ID ルール（ルールNo.③）

建物の不動産番号（13桁）-階層コード（2桁）・階数（2桁）

商業用の非区分建物は、利用形態に応じて区画・部屋の広さ、形状等を変更することも多いことから、当該建物の一部区画・部屋を示す場合には個々の区画・部屋を特定するのではなく、当該建物の「何階部分であるか」を特定し不動産 ID を付します。1つの非区分建物には1つの不動産番号が存在することから、当該不動産番号（13桁）を用います。その上で「何階部分であるか」を特定するために特定コードとして、階層コード2桁＋階数2桁の計4桁を用います。

階層コードは以下の表の通りです。地上階の場合は「G0」、地下階の場合は「B0」、地上の中間階の場合は「GM」、地下の中間階の場合は「BM」となります。

また、階数は右詰で記載します。例えば2階にある区画を示す場合には、特定コードは「G002」となります。

本ルールについては、個々の区画・部屋を特定するのではなく、当該建物の「何階部分であるか」を特定する性質上、同一フロアに存在する区画・部屋の不動産 ID は同一になるという点に留意が必要です。

⁶ 本ガイドラインにおいて「商業用」とは、主にオフィスや店舗等の商業施設を想定して、居住用以外の用を指し示す用語として使用している。

(表) 階層コードのルール

1 桁目 (地上階か地下階かを選択)		2 桁目 (通常階か中間階かを選択)	
地上階の場合	G	通常階の場合	0 (ゼロ)
地下階の場合	B	中間階の場合	M

※ 部屋番号、ドア番号、区画番号などにより個々の部屋や区画が特定できる可能性がある場合であっても、居住用の建物と異なり特定コードに部屋番号は用いないこととします。(例えば、非区分建物のオフィスビルで、フロアの各区画が固定的で、固有の部屋番号等が付されている場合でも、特定コードに部屋番号は用いません。)

※ 商業用・居住用の別は、個々の部屋の利用目的ではなく、建物全体の利用目的から判断します。ただし、建物全体が同一の利用目的ではない1階・2階は商業用、3階・4階は居住用といった建物の場合は、1階・2階は商業用、3階・4階は居住用のルールを用います。

※ 居住用マンションの一室を事務所として使用しているなど、居住用建物において、一室を居住以外の目的で賃貸する場合は、居住用としてルールNo.④、⑧、⑨を用います。

(例) 非区分建物(商業用)の ID ルール(ルールNo.③)

例①：不動産番号が [1234567890123] である賃貸オフィスの25階

1234567890123-G025

不動産番号13桁 階層コード 階数2桁(右詰)
(地上階)

例②：不動産番号が [1234567890123] である商業施設の地下中2階

1234567890123-BM02

不動産番号13桁 階層コード 階数2桁(右詰)
(地下中間階)

ii) 非区分建物(居住用⁷)の ID ルール(ルールNo.④)

建物の不動産番号(13桁) - 部屋番号(4桁)

居住用の非区分建物としては、一般的な賃貸マンション、賃貸アパートを想定しています。こうした不動産は、一般的に部屋ごとに賃貸等が行わ

⁷ 本ガイドラインにおいて「居住用」とは、主にマンション、アパートのように人が居住することを主な用途とする建物を指す用語として使用します。

れることを踏まえて、部屋ごとに不動産 ID を付すものとします。

1つの非区分建物には、建物全体として1つの不動産番号が存在することから、当該不動産番号(13桁)を用います。その上で「個々の部屋」を特定するために特定コード4桁には「部屋番号(4桁)」を用います。

- ※ 部屋番号に、平仮名、片仮名、漢字等の、数字及び英文字以外の表記が含まれる場合、数字及び英文字部分のみを不動産 ID として用います。また、ローマ数字はアラビア数字に、英文字の小文字は大文字に変換して用います。
- ※ 原則として棟ごとに登記がなされ、不動産番号も棟ごとに存在することが一般的であることから「A棟」などの棟番号の表記や、「A1101」のように棟番号(A)が部屋番号に付されている場合の棟番号は省略します。(上記例であれば、特定コードは「1101」となります。)

(例) 非区分建物(居住用)のIDルール(ルールNo.④)

例①: 不動産番号が[1234567890123]である賃貸マンション(非区分建物)の[203号室]

1234567890123-0203

不動産番号13桁 部屋番号4桁(右詰)

例②: 不動産番号が[1234567890123]である賃貸マンション(非区分建物)の[A棟2階A2C号室]

1234567890123-002C

不動産番号13桁 部屋番号4桁(右詰)

iii) 非区分建物全体のIDルール(ルールNo.⑤)

建物の不動産番号(13桁)-0000

商業用、居住用いずれの非区分建物も、当該建物全体について1つの不動産IDを付します。1つの非区分建物には1つの不動産番号が存在することから、当該不動産番号(13桁)を用います。また、特定コードを用いることなく対象を特定することができることから、特定コード4桁には「0000」を用います。

④ 区分所有建物のルール

i) 商業用の区分所有建物【ある専有部分全体を示す場合】(ルールNo.⑥)

専有部分の不動産番号(13桁)-0000

区分所有建物においては、建物全体についての不動産番号は存在せず、

専有部分ごとに1つの不動産番号が存在します。このため、商業用の区分所有建物のうち、ある専有部分全体を指す場合には、当該専有部分の不動産番号（13桁）を用います。当該部分は特定コードを用いることなく対象を特定できることから、特定コード4桁には「0000」を用います。

ii) 商業用の区分所有建物【ある専有部分の一部を指す場合】（ルールNo.⑦）

専有部分の不動産番号（13桁）-階層コード（2桁）・階数（2桁）

商業用の区分所有建物のうち、区分登記されたある専有部分内に存在する特定の区画、部屋について不動産IDを付す場合には、不動産番号は当該専有部分の不動産番号（13桁）を用います。特定コードについては、ルールNo.③と同様、当該区画や部屋が「何階部分にあるか」に着目し、階層コード2桁+階数2桁の計4桁を用います。階層コードのパターンなど、特定コードに係るルールはNo.③i)に定めている内容と同じです。

iii) 居住用の区分所有建物【専有部分＝1部屋の場合】（ルールNo.⑧）

専有部分の不動産番号（13桁）-0000

居住用の区分所有建物として、最も一般的な例は分譲マンションです。分譲マンションは、各部屋単位で売買等の取引が行われることを踏まえて、部屋毎に不動産IDを付すものとします。こうした区分所有建物においては、1つの部屋（専有部分）ごとに区分登記されています。このため、不動産番号は当該専有部分（＝部屋）の不動産番号を用います。また、当該部分は特定コードを用いることなく対象を特定できることから、特定コード4桁には「0000」を用います。

iv) 居住用の区分所有建物【専有部分＝複数部屋の場合】（ルールNo.⑨）

専有部分の不動産番号（13桁）-部屋番号（4桁）

iii)に該当しない形態として、例えば、賃貸併用住宅のように、一つの建物内に大家の自宅と複数の賃貸の部屋が存在し、大家の自宅の一つ、賃貸の部屋エリア全体で一つの区分登記がされている場合が挙げられます。こうした場合には、賃貸の各部屋を特定するニーズがあることを踏まえ、部屋ごとに不動産IDを付すものとします。不動産番号は当該部屋が含まれる専有部分の不動産番号を用います。また、ルールNo.④と同様、「個々の部屋」を特定するために特定コード4桁には「部屋番号（4桁）」を用

います。特定コードに係るルールは③ ii) に定めている内容と同じです。

v) 区分所有建物の建物全体 (ルールNo.⑩)

不動産番号 (13桁) -000B (建物を表す符号 (4桁))

区分所有建物は、専有部分ごとに1つの不動産IDが存在しますが、建物全体の不動産番号は存在しません。このため、区分所有建物の建物全体を示す不動産IDには、当該建物が建つ「土地」の不動産番号を用います。建物が複数筆の土地の上に建っている場合は、建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番の土地に係る不動産番号⁸を用います。

また、特定コードには、当該不動産IDが、土地の不動産IDではなく、「区分所有建物の建物全体」であることを示すための符号として「000B」を用いることとします。

本ルールについては、土地の不動産番号を用いる性質上、同一筆の土地に複数の区分所有建物が存在する場合や、建物の建て替えを行った場合に新旧の建物で不動産IDが同一になることもありうるという点に留意が必要です。

(3) 複数の用途が混在する建物の不動産番号

前述の通り、商業用・居住用の別は個々の部屋の利用目的ではなく、建物全体の利用目的から判断することとしています。ただし、建物全体が同一の利用目的ではなく、1階・2階は商業用、3階・4階は居住用といった利用目的の建物も想定されます。

このような場合も、(2) で定めた各ルールを用いることで対応できます⁹。

(4) 不動産IDの記述ルール

不動産IDは、これを利用するデータベース間でデータとしての記述に著しいかい離があると、情報の連携・蓄積・活用を進める観点で支障となり得ることから、以下の基本的なルールに従い記述します。

○ 使用する文字種は、半角とする (数字は半角数字、アルファベットは半角大

⁸ 不動産登記事務取扱手続準則 (平成17年2月25日 法務省民二第456号法務省民事局長通達) 第88条第2項において「建物の登記記録の表題部に2筆以上の土地にまたがる建物の不動産所在事項を記録する場合には、床面積の多い部分又は主たる建物の所在する土地の地番を先に記録し、他の土地の地番は後に記録するものとする。」と規定されている。

⁹ 具体例として参考資料P12を参照。

文字のみ)。

⇒ 例えば、ルールNo.④における特定コードとなる部屋番号について「2a」号室などアルファベット小文字が使用されていた場合は、「2A」と大文字に変換して記述します。

○ 原則として「不動産番号 (13 桁) - (半角ハイフン) 特定コード (4 桁)」と記述する。

⇒ 不動産番号 (13 桁) のみでも情報連携等の活用を容易にするため、半角ハイフンを用いることで、不動産番号 (13 桁) と特定コード (4 桁) の区切りを明確化する趣旨であり、データベース整備上、「-」(半角ハイフン) 以外の文字 (例えば「;」(半角セミコロン) など) で記述することが適切な場合は、当該文字を使用することも可能です。

4. 不動産 ID の活用に向けた前提

不動産 ID の活用には、ID に用いる文字列のルールを決めるだけでなく、ID を用いる上での基本的な前提・留意点についても、各主体間で共通認識を築くことが必要です。

(1) 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」に該当します。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ります。

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す。このため、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ありません。

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ます。

なお、匿名加工情報や仮名加工情報¹⁰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ますが、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です。

(2) ID の入力・登録（紐付け）に際しての留意点

不動産 ID の取組は、不動産に関する様々な情報が、本ガイドラインのルールに沿って、各主体により不動産 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ものです。こうした取組を的確に進めていくためには、不動産 ID と不動産関連情報を紐付ける際に、不動産 ID を正確に入力・登録していくことが必要です。このため、不動産 ID の入力・登録を行う際は以下の点に留意してください。

▶ 土地と住宅を合わせた取引や、複数筆の土地をまとめて取引する際に、ポー

¹⁰ 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す。

タルサイトに物件情報を登録し、不動産 ID を入力する時など、複数の ID 入力を想定しうる場合は、各主体・主体間において、ユースケースに応じて、予めどの不動産 ID を入力するか明確化しておきます。その際、将来的な情報連携も視野に入れて検討することが重要です（※）。

- ▶ ID の誤入力に関しては、不動産 ID は住所・地番等の物件情報に類するものであり、通常の情報相違への対応と同様に、その都度の訂正を行うことができるようにしておきます。不動産 ID であることをもって、特別の取扱（一度登録したら修正できないなど）を必要とするものではありません。（なお、例えば、ポータルサイトにおいて、あえて誤った ID を入力し、消費者に対するおとり広告を行っている場合には、公正競争規約に基づく措置の対象となります。）
- ▶ 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、ルール上、不動産 ID は存在しない点にも留意してください。

※ 複数の ID 入力を想定しうるケースの具体例と入力する ID の考え方の例

（ユースケースの想定に応じて、これ以外の ID を入力することとしてもよい。）

ケース 1） 不動産取引時における事業者間の情報共有や広告のため物件情報を登録し、ID を入力する場合は、ID は、事業者が当該取引に係る情報を検索したり、情報や広告の表示を整理するためにバックデータで利用することが想定されるため、同一の取引単位の物件情報には、同一の ID が付されるルールとすることが望ましい。

① 土地と住宅を合わせた取引（土地付き住宅）の場合

⇒古家付き土地を含め、建物 ID を入力する。

- ・中古住宅は建物 ID、古家付き土地は（土地分類のため）土地 ID を入力するなど、登録時の物件種別を捉えて ID を入力することも考えられるが、現在のポータルサイトの物件種別は、明確な登録基準があるわけではなく、売主や販売会社の意向を踏まえて、どの種別で登録するか判断されているため、広告主が異なると同一取引の広告であっても物件種別が異なることがあり、同一取引の情報に同一の ID が付されないケースが想定される。
- ・このため、登録時の物件の状態（＝建物が存在）を捉えて建物 ID を入力する。
- ・他方で、広告出稿から取引成立までの間や取引直後に、古家を除却し、古家付き土地が更地となるケースもあるため、建物 ID に加えて、土地 ID を入力する欄を設けることも考えられる。

② 複数筆を集約した土地（更地）を取引する場合

⇒面積が最大の筆の ID を入力する。

- ・複数筆の取引の中には多くの筆を含むものも想定され、全てを入力することは実務上もシステム整備上も困難と考えられることから、面積が最大の筆の ID を入力する。
- ・他方、（市境をまたぐ土地や面積が最大の筆とほぼ同じ面積の筆がある土地など）他の筆の ID もあわせて登録されている方が、取引情報として望ましい場合も想定されることから、面積が最大の筆に加えて、他の筆の ID を入力する欄を設けることも考えられる。
- ・また、複数筆の取引であることの識別を要する場合は、筆数を合わせて登録する等の対応が考えられる。

ケース 2) インフラ情報の管理のため ID を入力する場合は、土地に設置される設備（メーター等）は住宅の建替があっても維持されるため、土地に設置される場合は土地の ID、住宅に設置される場合は住宅の ID を入力。

(3) ID と紐付けたデータの利用

2. ②で指摘したように、不動産 ID の取組は、不動産 ID の紐付けにより、許諾無く、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ありません。その上で、不動産 ID が紐づ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します。

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です。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す（※）。

※ 不動産取引における物件情報広告等の場面における ID の表示について

- 登録と表示は別の問題であり、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ありません。例えば、募集時に物件情報と併せて不動産 ID を登録するが、当面、ポータルサイトの外部（例：一般向けのポータルサイトにおける物件情報の提供時）には、不動産 ID 自体は表示しないことも考えられます。
- ・ 一般向けのポータルサイトでは、基本的に、地番・部屋番号は非表示となっているが、これらを表示する点について、売主・貸主から個人情報保護法上の必要な同意がある場合に、例外的に、町字に加えて、地番・部屋番号を表示し

ているケースがあり、不動産 ID についても、表示する場合には売主・貸主の同意を得る必要があります。

- ・ 個人情報保護法上、売主・貸主の合意があると認められる場合は、不動産 ID を一般に表示することは差し支えありません。地番等と同様に、表示によって購入・賃借希望者が詳細な物件情報を調べられる点はメリットとなりえます。
- 会員向け (=事業者間) の情報提供等にあたっては、現行の不動産取引実務を踏まえつつも、不動産 ID の表示によって物件を特定できることで、円滑な取引に資するメリットも踏まえて、取扱の検討が必要となります。

(4) 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ます。

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

といった利用目的での利用は認めないこととします。

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です。

5. おわりに

不動産 ID の取組は、不動産に関する様々な情報が、本ガイドラインのルールに沿って、各主体により不動産 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ものです。

今後、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、不動産 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が想定されます。

このため、まずは、官民間問わず、多くの主体が本ガイドラインのルールに沿って、不動産 ID を不動産関連情報に紐付けていくことが重要となります。

国土交通省としても、今後、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や国・自治体の保有するデータと不動産 ID の紐付けに向けた検討を行うなど、不動産 ID の活用に向けた環境整備に取り組んでいきます。

(以上)

不動産IDルール検討会 中間とりまとめ

令和4年3月
不動産IDルール検討会

1. 不動産IDルール整備の趣旨及び目的

- (1) 課題認識および目指すべき方向性
- (2) 不動産IDのルール整備にあたっての留意点

2. 不動産IDのルールについて

- (1) 基本ルール
- (2) 商業用建物のIDルール案（オフィス・商業施設等）
- (3) 居住用建物のIDルール案（マンション・アパート等）
- (4) 区分所有建物の建物全体のIDルール案
（商業ビル・分譲マンション等）
- (5) 複数の用途が混在する場合のIDのルール適用例
- (6) 不動産IDの記述ルール

3. 不動産IDの活用に向けた前提

- (1) 総論および個人情報保護法との関係
- (2) IDの入力・登録（紐付け）に際しての留意点
- (3) IDと紐付けたデータの利用
- (4) IDやIDと紐付いたデータの利用範囲

4. 不動産IDの利用拡大に向けた方策について

- (1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法およびメリット
- (2) 不動産IDの活用に向けた今後の方向性

①IDと不動産取引情報等の紐付け

②不動産IDの活用に向けた環境整備

- i. 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
- ii. 国・自治体のデータとの紐付けに向けた検討

5. 参考資料

1. 不動産IDルール整備の趣旨及び目的

(1) 課題認識および目指すべき方向性

背景・課題

- 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ある。
- 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・地番の表記ゆれにより、同一物件か否かが直ちにはわからない状態となっている。そのため、仲介・開発等の際に、**多様な主体が保有する不動産関連情報を独自に収集・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で手間・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**となっている。

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**

目的・効果

- **情報の収集・名寄せを容易**にすることで事業者の負担軽減に資するとともに、官民の各主体が保有する**不動産関連情報の連携・蓄積・活用、消費者への的確な情報発信**等を促進。
- ⇒ (他の施策や取組とも相まって) **不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上等により不動産の流通・利活用を促進**するとともに、今後、本格的なデジタル社会を迎えるにあたり、**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**ことにより、不動産市場の活性化及び透明化を図る。
- ⇒ 今後、**電気・ガス・水道・通信等の生活インフラや、まちづくり、物流分野等のより広い社会における活用も期待**されるものであり、**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る。

(2) 不動産IDのルール整備にあたっての留意点

- 本検討会における不動産IDのルール検討にあたっては、以下の点を前提としている。
- ① **不動産IDのルール整備について、国の取組としては、関係者間で、不動産の物件ごとの管理番号(ID)の内容に関するルール決定を行うことを目的としており、各情報保有主体・活用主体が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ところであり、国が一元的なデータベースを作成するものではない。**
 - ※ 不動産IDを普及させ、その効果を最大限発現させるため、本検討会において、各サイト登録時等の不動産IDの登録等、不動産IDが広く利用されるための方策についても議論を行った。
- ② **不動産IDの整備と、各主体が保有する情報の公開・提供範囲とは別の議論であり、不動産IDの整備により、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。**

2. 不動産IDのルールについて

(1)-① 不動産IDに使用する番号について

各事業者・団体へのヒアリング結果や、**不動産IDとして求められる性質等**を踏まえ、**不動産ID**については、**不動産登記簿の不動産番号**を基礎として構成することとする。

[各事業者・団体へのヒアリング結果]

- 各事業者・団体等にヒアリングを行ったところ、以下のような回答があった。
 - ・**民間主体がルールを決めるとビジネス上のメリットの視点が入ってきてしまうため、中立性や永続性**といった観点から、**誰もが納得できるルールを決められるのは国**だと考えている。**運営費等を考えると、不動産IDのルールだけを国主導で決めるのも現実的**ではないか。
 - ・**登記簿の不動産番号は最も公的・基本的な情報**であり、これを不動産IDとして使用することは、**国が管理・発番している番号**ということで**安心感**がある。
 - ・**不動産番号は、一意で揺らぎのない番号**という意味で**大きなメリット**がある。

[不動産IDに求められる性質等からの検討]

- 不動産IDの主目的は、取引市場に出ている不動産に関する情報の連携・蓄積を促進する上で課題となる名寄せの問題を解消することであり、最も重要なことは、**紛れなく不動産を識別(特定)可能な文字列**であること。また、全国に広く遍く存在する不動産を対象に**広く付番されていること**や、**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**、**最新の情報に更新**されていることも重要である。
- 加えて、**全国の不動産を網羅するデータベースとして、既に不動産登記のシステムが存在**するところ、**新たに同様のデータベースを整備**する場合、**二重投資**となってしまうという点にも留意が必要

→ 以上を総合的に踏まえ、不動産IDとして**不動産登記簿の不動産番号を基礎として構成し、不動産番号のみでは特定しきれないが、不動産IDとしてのニーズが見込まれるものについては、特定のための追加ルールを設けることとした。(次ページ以降)**

※不動産IDに不動産登記簿の不動産番号を使用することについては、「規制改革実施計画（令和2年7月17日閣議決定）」においても言及されている。

(1)-② 不動産IDの基本ルール

不動産の種類にかかわらず、**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) [詳細は9ページ]
	〔居住用〕部屋ごと			④	不動産番号(13桁)-部屋番号(4桁) [詳細は10ページ]
	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) [詳細は9ページ]
		フロアごと		⑦	不動産番号(13桁)-階層コード(2桁)・階数(2桁) [詳細は9ページ]
	〔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) [詳細は10ページ] ※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) [詳細は10ページ]
	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) [詳細は11ページ]

(2) 商業用建物のIDルール (オフィス・商業施設等)

- ・オフィスや商業施設などは、利用形態に応じて区画・部屋の広さ、形状等を変更することも多いことから、商業用建物の一部を特定する際には、区画・部屋ごとではなく、当該建物の何階部分であるかを特定するルールとし、**建物の不動産番号 (区分所有建物の場合は、当該区画・部屋の存在する専有部分の不動産番号) 13桁に加えて、特定コードとして階層コード2桁+階数2桁の計4桁を記述する (ルール③・⑦)**。
- ・階層コードは地上階の場合は「G0」、地下階の場合は「B0」、階と階の間の中間階の場合は「GM」、地下の中間階の場合は「BM」とする。また、階数は右詰で記載する。例えば2階であれば「G002」となる。
- ・なお、区分所有建物の専有部分単位は、不動産番号だけで特定できることから、特定コード4桁は「0000」とする (ルール⑥)。

例①：不動産番号が [1234567890123] である賃貸オフィスの25階のドア番号 [2503]

1234567890123-G025

不動産番号13桁 階層コード (地上階) 階数2桁(右詰)

例②：不動産番号が [1234567890123] である商業施設の地下1階の区画番号 [B103]

1234567890123-B001

不動産番号13桁 階層コード (地下階) 階数2桁(右詰)

例③：不動産番号が [1234567890123] である商業施設の地下中2階の店舗

1234567890123-BM02

不動産番号13桁 階層コード (地下中間階) 階数2桁(右詰)

【留意点】

- **部屋番号、ドア番号、区画番号** などにより詳細に特定できる可能性がある場合であっても、これらについては**記述しない**。
(**オフィスビル**で、フロアの**各区画が固定的で、固有の部屋番号等が付されている場合でも、特定コードに部屋番号は記述しない**。)
- 居住用建物において、**部屋をオフィスとして賃貸する場合は、居住用としてルール④、⑧、⑨にしたがって記述する**。

(3) 居住用建物のIDルール（マンション・アパート等）

<区分所有建物で専有部分が1部屋（各部屋単位で区分登記）の場合（ルール⑧）>

- ・ 一般的な分譲マンションのように各部屋単位で区分登記されている場合は、不動産番号だけで部屋を特定できることから、特定コード4桁は「0000」とする。

<非区分建物ならびに区分所有建物で専有部分が複数部屋の場合（ルール④・⑨）>

- ・ 一般的には部屋ごとに賃貸等が行われることを踏まえて、部屋を特定するルールとするため、建物の不動産番号（区分所有建物の場合は、当該部屋の存在する専有部分の不動産番号）13桁に加えて、特定コードとして部屋番号4桁を記述する。
- ・ 部屋番号部分については、アラビア数字のほか英文字（大文字）が使用されている事例も少なくないこと及び一意に部屋を特定し、表記ぶれをなくすという観点から、アラビア数字及び英文字（大文字）のみを記述する。
- ・ 部屋番号に、棟番号を表す表記がある場合は当該表記は省略する。

例①：不動産番号が [1234567890123] である賃貸マンション（非区分建物）の [203号室]

1234567890123-0203

不動産番号13桁 部屋番号4桁(右詰)

例②：不動産番号が [1234567890123] である賃貸マンション（非区分建物）の [A棟2階A2C号室]

1234567890123-002C

不動産番号13桁 部屋番号4桁(右詰)

[留意点]

- 表札等の表記に、平仮名、片仮名、漢字等の、数字及び英文字以外の表記が含まれる場合、数字及び英文字部分のみをIDとして記述する。
また、ローマ数字はアラビア数字に、英文字の小文字は大文字に変換して記述する。
- 「A棟」などの棟番号の表記や、「A1101」のように棟番号(A) が表札等の部屋番号に付されている場合の棟番号は省略。
※原則として棟ごとに登記がなされていることから、不動産番号も棟ごとに存在する。

(4) 区分所有建物の建物全体のIDルール（商業ビル・分譲マンション等）

- 区分所有建物については、データベースにおける情報管理の便宜性や、修繕情報等の蓄積の観点から、建物単位でのID付与にニーズがあると考えられるところ、建物全体のIDとして、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）に加えて、建物であることを示す特定コード「000B」を記述する（ルール⑩）。

例：不動産番号が [1234567890123] である土地に建築された分譲マンション

1234567890123-000B

土地の不動産番号13桁 建物であることを示す特定コード

【共通する論点】

- **同一筆の土地に複数の区分所有建物が存在するケース**：複数の区分所有建物が同一筆に存在する場合、異なる建物間でIDが同一となる。こうしたケースとして、団地型マンションの存在があるが、こうした形態の大半は一括管理であり、区分所有建物全体に係る情報は取引情報ではなく管理情報が中心となると考えれば、支障は生じにくいと考えられる。
- **建物が複数筆にまたがって存在するケース**：字界に跨っている場合や敷地が所有権及び賃借権で構成されているなどの理由で合筆できないなど、1つの建物が複数の筆の土地に渡って建てられている場合が一定程度存在すると想定されるが、こうした場合に建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番（※）の土地に係る不動産番号をIDとする取扱いにする。
 （※）不動産登記事務取扱手続準則（平成17年2月25日 法務省民二第456号法務省民事局長通達）第88条第2項において「建物の登記記録の表題部に2筆以上の土地にまたがる建物の不動産所在事項を記録する場合には、床面積の多い部分又は主たる建物の所在する土地の地番を先に記録し、他の土地の地番は後に記録するものとする。」と規定されている。
- **建物の建て替えを行ったケース**：土地の不動産番号は変わらないため、建て替え前後で、新旧の建物のIDが同一となるが、建替自体が数十年に一度程度しか行われなことを鑑みれば、これによる支障は生じにくいと考えられる。

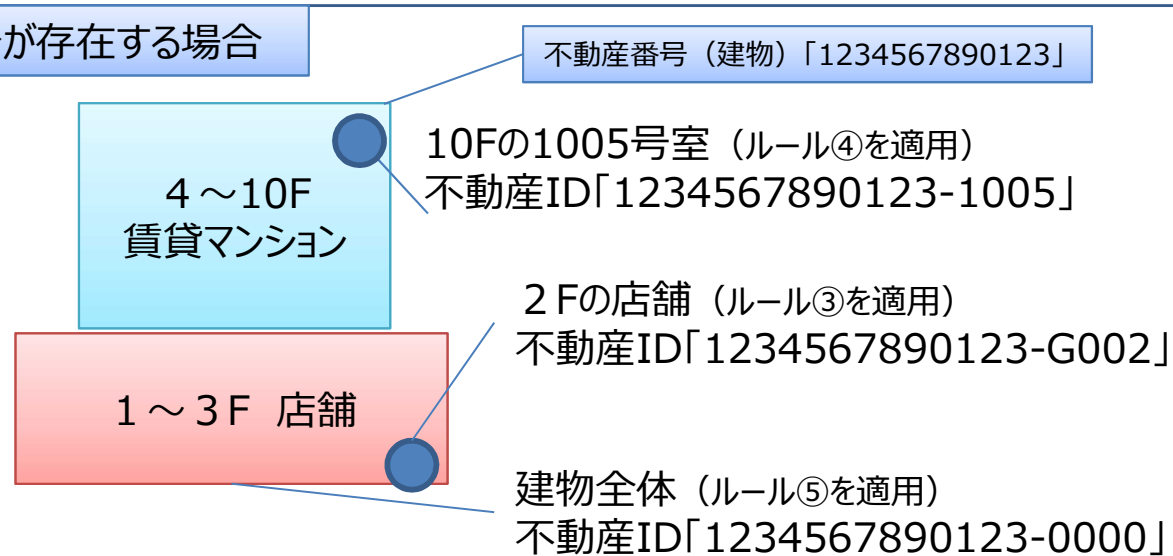
(5) 複数の用途が混在する場合の不動産IDのルール適用例

① 非区分建物（賃貸物件等）で、居住用部分と店舗用部分が存在する場合

＜典型的な登記の事例＞
登記は物件全体で1つ

適用される不動産IDのルール

非区分建物のルール③、④、⑤をそれぞれ適用する。



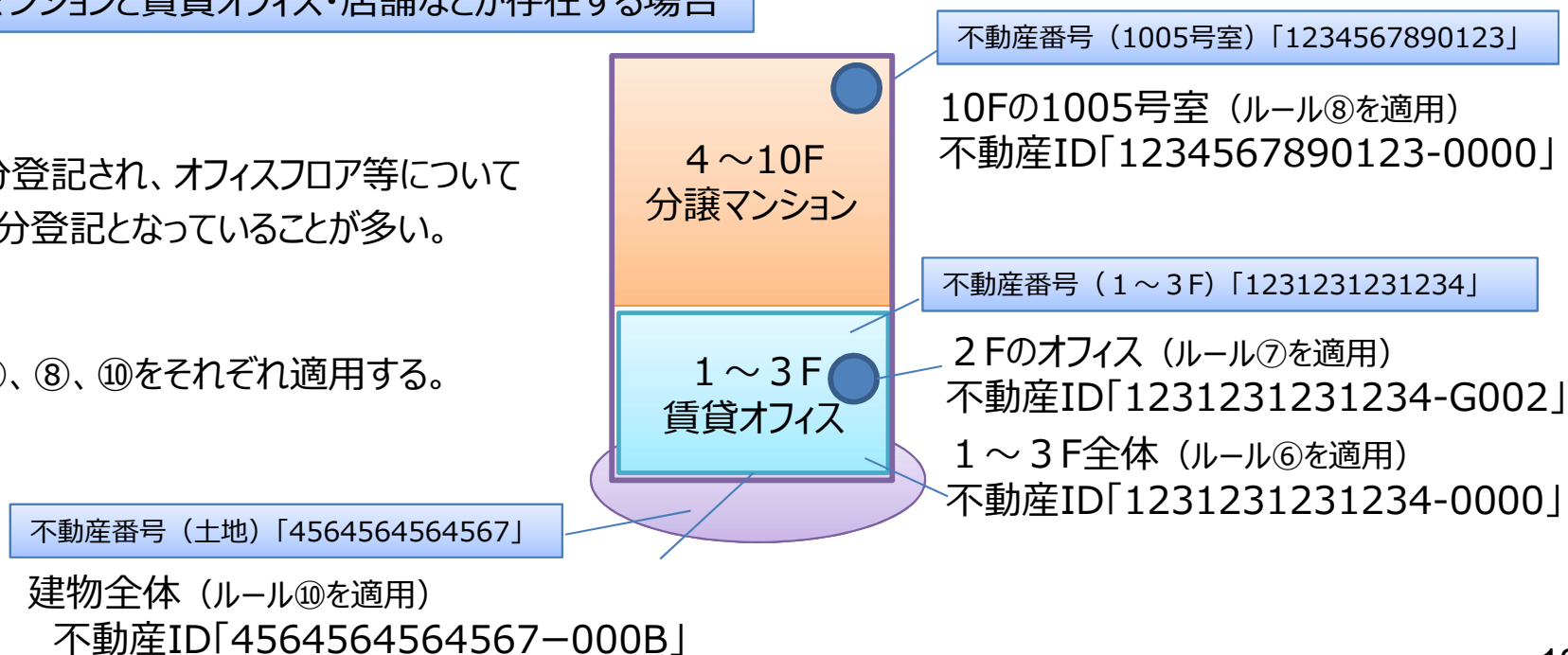
② 1棟の区分所有建物に分譲マンションと賃貸オフィス・店舗などが存在する場合

＜典型的な登記の事例＞

居住部分は各部屋ごとに区分登記され、オフィスフロア等についてはオフィスフロア全体で1つの区分登記となっていることが多い。

適用される不動産IDのルール

区分所有建物のルール⑥、⑦、⑧、⑩をそれぞれ適用する。



(6) 不動産IDの記述ルール

○不動産IDは、これを利用するデータベース間でデータとしての記述に著しいかい離があると、情報の連携・蓄積・活用を進める観点で支障となり得ることから、以下を基本的なルールとする。

① 使用する文字種は、半角とする（数字は半角数字、アルファベットは半角大文字のみとする）。

※居住用建物の部屋ごとにおける特定コードの部屋番号の記述において、「2a」号室などアルファベット小文字が使用されていた場合は、「2A」と大文字に変換して記述する。

② 原則として「不動産番号（13桁） - （半角ハイフン） 特定コード（4桁）」と記述する。

※不動産番号（13桁）のみでも情報連携等の活用を容易にするため、半角ハイフンを用いて不動産番号と特定コードの記述を明確化する趣旨であり、データベース整備上、「-」（半角ハイフン）以外の文字（例えば「;」（半角セミコロン）など）で記述することが適切な場合は、当該文字を使用して明確化を行うことも可能。

（参考）「標準ガイドライン群」における関連記述

① 行政サービス・データ連携モデル（全体編）（β版）

2.1文字

4) 数字

数字は基本的に半角数字を使用します。

② コード（分類体系）導入実践ガイドブック

3.2 既存コードの活用と拡張

コード化対象である情報が、既にコード化されている場合、そのコードを利用します。目的の違いなどで既存コードを拡張する場合には、参照するコードとの整合性を取りながら拡張していくことを推奨します。

（中略）

いずれの場合においても、将来のデータ活用を容易にするために、参照する既存コードと拡張・変更した部分を明確化しておく必要があります。

[参考] 不動産登記簿の記載

【土地】

様式例・1

表題部 (土地の表示)		調製 [金百]	不動産番号 00000000000000
地区番号 [金百]	境界特定 [金百]		
所在 特別区南都町一丁目 [金百]			
①地番	②地目	③地積 m ²	面積及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300.00	不詳 【平成20年10月14日】
所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	原因 平成20年10月26日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南都銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
調製	平成20年11月12日		
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

【建物 (戸建て)】

様式例・2

表題部 (主である建物の表示)		調製 [金百]	不動産番号 00000000000000
所在国番号 [金百]			
所在 特別区南都町一丁目101番地 [金百]			
家屋番号 101番 [金百]			
①種類	②構造	③床面積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
住宅	木造かわらぶき2階建	1階 80.00 2階 70.00	平成20年11月1日新築 【平成20年11月12日】
表題部 (附属建物の表示)			
符号	①種類	②構造	③床面積 m ² 原因及びその日付【登記の日付】
1	物置	木造かわらぶき平家建	30.00 【平成20年11月12日】
所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎			
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第806号	所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎
権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第807号	原因 平成20年11月4日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号 株式会社南都銀行 (取扱い 南都支店) 共同担保 目録(ア)第2340号
共同担保目録			
記号及び番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
調製	平成20年11月12日		
1	特別区南都町一丁目101番の土地	1	[金百]
2	特別区南都町一丁目101番地 家屋番号 101番の建物	1	[金百]

[参考] 不動産登記簿の記載

【建物 (非区分所有の共同住宅等)】

表題部 (主である建物の表示)	調製	平成16年11月25日	不動産番号	01130001■■■■■
所在図番号	[余白]			
所在	杉並区上井草一丁目 ■■■番地 ■■■ [余白]			
家屋番号	■■■番 ■■■ [余白]			
①種類	②構造	③床面積 m ² 原因及びその日付 [登記の日付]		
共同住宅	木造スレート葺2階建	1階 43:50 2階 43:50	昭和62年4月12日新築	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月25日	

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	平成11年10月14日 第40667号	原因 平成11年10月14日売買 所有者 文京区本駒込二丁目 ■■■■■ 順位3番の登記を移記
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成16年11月25日
2	所有権移転	平成27年8月11日 第28842号	原因 平成23年4月12日相続 所有者 東京都文京区本駒込二丁目 ■■■■■
3	所有権移転	平成27年8月31日 第31342号	原因 平成27年8月31日売買 共有者 台湾新北市蘆洲区水河里 ■■■■■ 持分2分の1 ■■■■■ 台湾新北市蘆洲区樓厝里 ■■■■■ 持分2分の1 ■■■■■

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	根抵当権設定	平成27年8月31日 第31350号	原因 平成27年8月31日設定 限度額 金3,240万円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 台湾新北市蘆洲区樓厝里 ■■■■■ 根抵当権者 台湾台北市中山區吉林路 ■■■■■ (日本における営業所東京都千代田区丸の内 ■■■■■) 兆豊国際商業銀行股份有限公司 共同担保 目録(ホ)第597号

共同担保目録			
記号及び番号	(ホ)第597号	調製	平成27年8月31日
番号	担保の目的である権利の表示	順位番号	予備
1	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の土地	1	[余白]
2	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の土地	1	[余白]
3	杉並区上井草一丁目 ■■■番 ■■■の建物 ■■■番 ■■■の家屋番号	1	[余白]

【建物 (区分所有)】

専有部分の家屋番号	3-1-101 3-1-102 3-1-201 3-1-202		
表題部 (一棟の建物の表示)	調製 [余白] 所在図番号 [余白]		
所在	特別区南都町一丁目 3番地1 [余白]		
建物の名称	ひばりが丘一号館 [余白]		
①構造	②床面積 m ² 原因及びその日付 [登記の日付]		
鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	1階 300:60 2階 300:40 [平成20年11月11日]		
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)			
①土地の符号	②所在及び地番	③地目	④地積 m ² 登記の日付
1	特別区南都町一丁目3番1	宅地	350:76 平成20年11月11日

表題部 (専有部分の建物の表示)	不動産番号	0000000000000
家屋番号	特別区南都町一丁目 3番1の101	[余白]
建物の名称	R10	[余白]
①種類	②構造	③床面積 m ² 原因及びその日付 [登記の日付]
居宅	鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 150:42 [平成20年11月7日新築 [平成20年11月11日]

表題部 (敷地権の表示)			
①土地の符号	②敷地権の種類	③敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]
1	所有権	4分の1	平成20年11月7日敷地権 [平成20年11月11日]
所有者	特別区東都町一丁目2番3号 株式会社甲不動産		

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成20年11月12日 第771号	原因 平成20年11月11日売買 所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成20年11月12日 第772号	原因 平成20年11月12日金銭消費貸借同日設定 債権額 金4,000万円 利息 年2・60% (年365日割計算) 損害金 年14・5% (年365日割計算) 債務者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野一郎 抵当権者 特別区北都町三丁目3番3号

[参考] 不動産登記簿の記載(区分所有建物の建物全体のIDルール案関連)

【建物 (区分所有) ※複数筆にまたがって存在する例】

専有部分の家屋番号	425-1-1 ~ 425-1-4 425-1-101 ~ 425-1-105 425-1-201 ~ 425-1-210 425-1-301 ~ 425-1-312 425-1-401 ~ 425-1-407 425-1-501 ~ 425-1-504 425-1-601 425-1-602		
表題部 (一棟の建物の表示)	調製	平成8年6月20日	所在図番号 [余白]
所在	港区南青山五丁目 [余白]番地、[余白]番地、[余白]番地、[余白]番地		
建物の名称	[余白]		
① 構造	② 床面積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付7階建	1階 1330:43 2階 1138:47 3階 1259:12 4階 821:09 5階 551:80 6階 331:26 7階 85:10 地下1階 1902:12	[余白]	
[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
表題部 (敷地権の目的である土地の表示)			
①土地の符号	② 所在及び地番	③地目	④ 地積 m ² 登記の日付
1	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	723:31 平成26年10月20日
2	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	648:32 平成26年10月20日
3	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	696:37 平成26年10月20日
4	港区南青山五丁目 [余白]番地	宅地	675:04 平成26年10月20日

【土地 ※建物の不動産登記簿の所在欄の先頭に示されている地番】

表題部 (土地の表示)	調製	平成8年6月20日	不動産番号	0104000 [余白]
地図番号 [余白]	筆界特定	[余白]		
所在	港区南青山五丁目 [余白]			
① 地番	②地目	③ 地積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
[余白]番	宅地	767:73	[余白]	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
[余白]	[余白]	723:31	③錯誤 [平成25年6月19日]	
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)				
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項	

表題部 (専有部分の建物の表示)			不動産番号	0104000 [余白]
家屋番号	南青山五丁目 [余白]		[余白]	
建物の名称	101 [余白]			
① 種類	② 構造	③ 床面積 m ²	原因及びその日付 [登記の日付]	
居宅	鉄骨鉄筋コンクリート造1階建	1階部分 72:47	平成4年4月11日新築	
[余白]	[余白]	[余白]	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成8年6月20日	
表題部 (敷地権の表示)				
①土地の符号	②敷地権の種類	③ 敷地権の割合	原因及びその日付 [登記の日付]	
1・2・3・4	所有権	476655分の7247	平成26年10月15日敷地権 [平成26年10月20日]	

3. 不動産IDの活用に向けた前提

(1) 総論および個人情報保護法との関係

総論

不動産IDの活用にあたっては、IDに用いる文字列のルールを決めるだけでなく、IDを用いる上での基本的な前提・留意点についても共通認識を築くことが必要であり、以下の(1)～(4)の前提に留意して、IDを活用する。

(1) 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。
- 一方、IDも、住所や地番等と同じ性質（不動産登記簿と照合すれば所有者の識別が可能）の物件情報の一つであり、法令に基づき、現在行われている実務の範囲内でIDの提供等が行われる場合、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。その際、匿名加工情報や仮名加工情報の制度も活用することで、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。

(2) IDの入力・登録(紐付け)に際しての留意点

(2) IDの入力・登録(紐付け)に際しての留意点

- 不動産IDと紐付くデータの対応の真正性を確保するため、**IDは正確に入力・登録される必要**がある。
 - 正確な入力に資するよう、入力する者にとって分かりやすいルールとする。
 - 複数のID入力を想定しうる場合は、各主体・主体間において、ユースケースに応じて、予めどのIDを入力するか明確化する。その際、将来的な情報連携も視野に入れて検討する（※次ページ参照）。
 - IDの誤入力に関しては、IDは住所・地番等の物件情報に類するものであり、通常の情報相違への対応と同様に、その都度の訂正を行うことができればよく、IDについて特別の取扱を必要とするものではない（なお、例えば、ポータルサイトにおいて、あえて誤ったIDを入力し、消費者に対するおとり広告を行っている場合には、公正競争規約に基づく措置の対象となる。）。
 - 新築未登記の場合など、表題部登記前のものに関しては、IDは存在しない点にも留意が必要。

(2) IDの入力・登録(紐付け)に際しての留意点

※複数のID入力を想定しうるケースの具体例と入力するIDの考え方の例

(ユースケースの想定に応じて、これ以外のIDを入力することとしてもよい。)

ケース1) 不動産取引時における事業者間の情報共有や広告のため物件情報を登録し、IDを入力する場合は、IDは、事業者が当該取引に係る情報を検索したり、情報や広告の表示を整理するためにバックデータで利用することが想定されるため、同一の取引単位の物件情報には、同一のIDが付されるルールとすることが望ましい。

①土地と住宅を合わせた取引（土地付き住宅）の場合：古家付き土地を含め、建物IDを入力する。

- ・中古住宅は建物ID、古家付き土地は（土地分類のため）土地IDを入力するなど、登録時の物件種別を捉えてIDを入力することも考えられるが、現在のポータルサイトの物件種別は、明確な登録基準があるわけではなく、売主や販売会社の意向を踏まえて、どの種別で登録するか判断されているため、広告主が異なると同一取引の広告であっても物件種別が異なることがあり、同一取引の情報に同一のIDが付されないケースが想定される。
- ・このため、登録時の物件の状態（＝建物が存在）を捉えて、建物IDを入力する。
- ・他方で、広告出稿から取引成立までの間や取引直後に、古家を除却し、古家付き土地が更地となるケースもあるため、建物IDに加えて、土地IDを入力する欄を設けることも考えられる。

②複数筆を集約した土地（更地）を取引する場合：面積が最大の筆のIDを入力する。

- ・複数筆の取引の中には多くの筆を含むものも想定され、全てを入力することは実務上もシステム整備上も困難と考えられることから、面積が最大の筆のIDを入力する。
- ・他方、（市境をまたぐ土地や面積が最大の筆とほぼ同じ面積の筆がある土地など）他の筆のIDもあわせて登録されている方が、取引情報として望ましい場合も想定されることから、面積が最大の筆に加えて、他の筆のIDを入力する欄を設けることも考えられる。
- ・また、複数筆の取引であることの識別を要する場合は、筆数を合わせて登録する等の対応が考えられる。

ケース2) インフラ情報の管理のためIDを入力する場合は、土地に設置される設備（メーター等）は住宅の建替があっても維持されることから、土地に設置される場合は土地のID、住宅に設置される場合は住宅のIDを入力。

(3) IDと紐付けたデータの利用

(3) IDと紐付けたデータの利用

- IDの紐付けにより、許諾無く、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（情報の外部への流出は、「情報管理」の問題）。
- その上で、IDが紐づ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。
- 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。具体的には、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。

※ 不動産取引における物件情報広告等の場面におけるIDの表示について

- 登録と表示は別の問題であり、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い。例えば、募集時に物件情報と併せてIDを登録するが、当面、ポータルサイトの外部（例：一般向けのポータルサイトにおける物件情報の提供時）には、不動産ID自体は表示しないことも考えられる。
 - 一般向けのポータルサイトでは、基本的に、地番・部屋番号は非表示となっているが、これらを表示する点について、売主・貸主から個人情報保護法上の必要な同意がある場合に、例外的に、町字に加えて、地番・部屋番号を表示しているケースがあり、IDについても、表示する場合には売主・貸主の同意を得る必要がある。
 - 個人情報保護法上、売主・貸主の合意があると認められる場合は、IDを一般に表示することは差し支えない。地番等と同様、表示によって購入・賃借希望者が詳細な物件情報を調べられる点はメリットとなりうる。
- 会員向け（＝事業者間）の情報提供等にあたっては、現行の不動産取引実務を踏まえつつも、IDの表示によって物件を特定できることで、円滑な取引に資するメリットも踏まえて、取扱いの検討が必要。

(4) IDやIDと紐付いたデータの利用範囲

(4) IDやIDと紐付いたデータの利用範囲

- 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、その利用範囲をあらかじめ一定の分野に限定するようなルールを設けるのではなく、原則として各主体が自由に活用できるものとする。
- 一方で、適切でない目的での利用等により、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といった利用目的での利用は認めないこととする。

4. 不動産IDの利用拡大に向けた方策について

(1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<総論>

- **不動産IDについては**、不動産に関する様々な情報が、IDと紐づ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が、**当面の段階から将来的な段階に至るまでの時間軸**の中で、**IDを活用した情報の紐づけやユースケース・メリット**として、以下のようなことが考えられるのではないかと。

現状

我が国の不動産には、**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分からず**、宅建業者・デベロッパー等においては、仲介・開発等の際に、**情報の収集・名寄せに手間・時間がかかっている**。

不動産IDを活用した情報の段階的紐づけとユースケース・メリット (イメージ)

(令和4年)

ルール整備

① : 不動産取引情報の蓄積・連携・活用

○主に**売買・賃貸の仲介時**に収集・登録等を行う**物件情報**
(例) 所在地、間取り、設備、取引価格情報等

② : 不動産関連情報等の蓄積・連携・活用

○主に当該不動産の**性能・管理情報、インフラ関連情報**
(例) 施工者、設計図、リフォーム履歴、インフラID情報等

③ : 官民の多様なエリア情報等の蓄積・連携・活用

○都市計画情報・ハザードマップ等の**エリア情報**
(例) 地図情報、都市計画情報、ハザードマップ等

将来的な段階も念頭に置いて、ルール整備や足下の活用方策を検討

ユースケース・メリット

(当面の段階)

- ① 自社データベース内や、自社データベースと外部から取得したデータの連携の際の、物件情報の**名寄せ・紐付けの容易化**
- ② 不動産情報サイトにおける、同一物件であることが分かりにくい形の**重複掲載、おとり物件の排除**
- ③ 過去の取引時データの再利用による**各種入力負担軽減**
- ④ 成約価格の推移の把握による**価格査定精度向上**
- ⑤ 住宅履歴情報との連携による**リフォーム履歴等の把握**
- ⑥ 電気・ガス・水道等の**生活インフラ情報**に関する、**事業者間や自治体等との情報提供・交換の効率化**および**各種情報の統合管理**
- ⑦ (行政の保有するデータへの紐付けが行われた場合) **行政保有情報の照会の容易化・効率化**
- ⑧ (最新の都市計画・ハザードマップ情報等がオープンデータ化され、公的図面として扱われるような環境が整備された場合) 都市計画情報・ハザードマップ等との連携による、**調査負担の軽減**や**重要事項説明書の作成負担等の軽減**
- ⑨ 高精度のAI査定など、多様なエリア情報等の**ビッグデータの活用による新たな不動産関連サービスの創出**

(将来的な段階)

(1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階①(社内での情報管理)>

<事例 1> 社内データベースにおける物件情報の管理を不動産IDにより行うことで、データベース内の情報検索の精度向上や外部から新たに入手した物件情報の名寄せにかかる手間・時間を軽減・短縮できる。

<不動産IDが無い場合>

東京都世田谷区 ●-▲-■
の建物で検索!



・該当する情報はありません。
(東京都世田谷区 ●丁目▲の■の情報はある・・・)
・同じ住所に複数の建物が存在し、特定できません。

① 物件情報の検索の際に、住所の表記ゆれや同一地番上に複数の物件があるなどの要因により、検索の精度やスピードが低い。

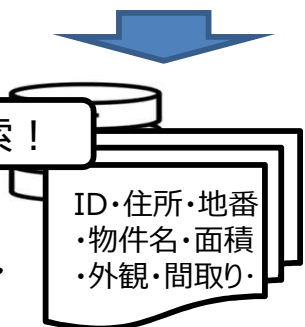
- 社内の物件を、住所・地番などで管理。
- ② 部署間や関連会社間で異なるキーを用いて情報管理がされていると、情報交換に手間・時間がかかる。

③ 外部から物件情報を入手し、名寄せを行う際に、住所・地番・建物名・外観等複数の情報を手がかりに既存の情報との突合を行わなければならないと手間・時間がかかる。

この住所、この外観は同じ物件?? 建物名は同じかな?

<不動産IDを導入すると>

不動産ID「12345678901230000」で検索!



「〇〇ハイツ」ですね。物件情報を表示します。

① 物件を一意に特定することができるため、情報検索の精度やスピードが向上。

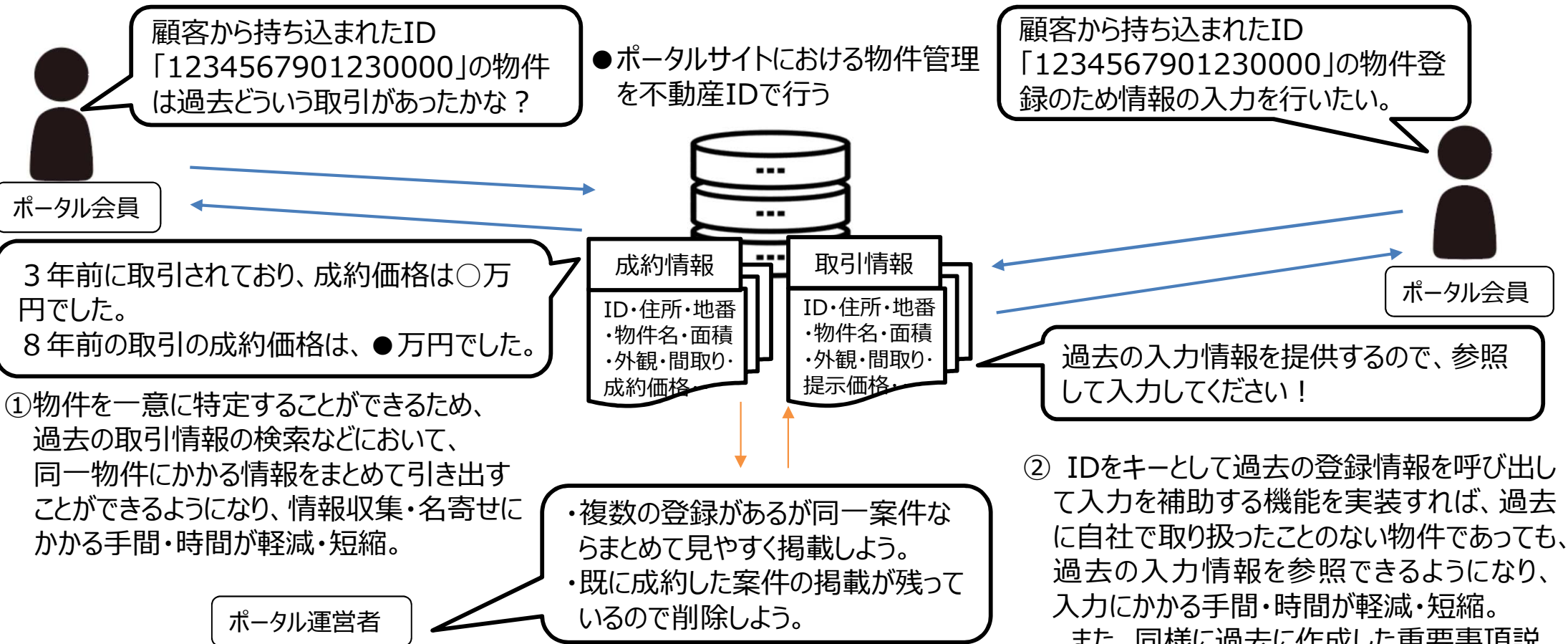
- 社内の物件を、不動産IDにより統一的に管理。
- ② 部署間や関連会社間での情報交換が効率的に行われる。

③ IDを突合するだけで、同一物件かどうかを判断でき、名寄せにかかる手間・時間を軽減・短縮できる。

IDが同じなので、同一物件ですね!
このデータとリンクさせます!

(1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階①(ポータルサイトでの活用)>

<事例2> 各ポータルサイト(※)における物件管理をIDを活用して行うことで、不動産事業者や消費者の利便に資する機能の提供が可能になるとともに、ポータルサイト側もサイト管理等で活用できる。
 ※システム改修により、レインズ、団体ポータル、民間ポータルいずれもメリットを享受できる。

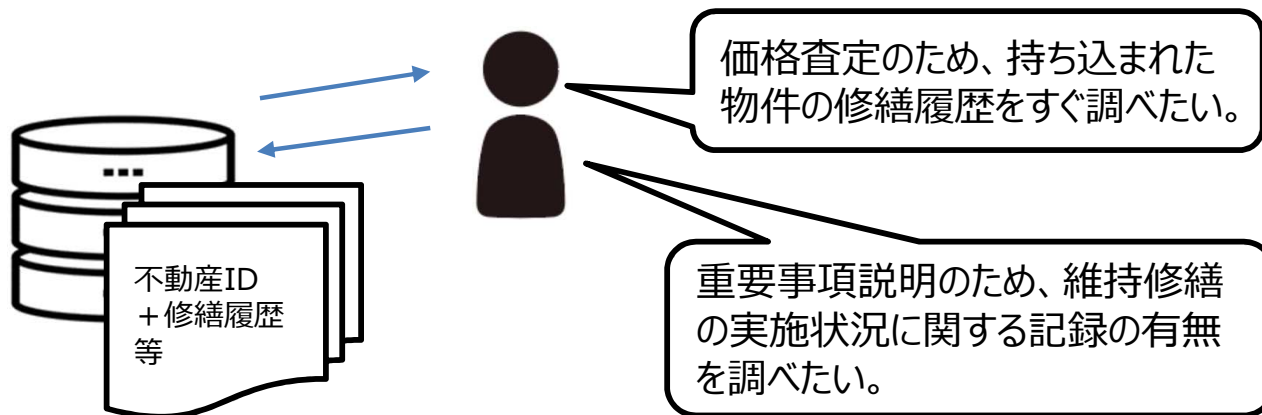


(1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<段階②~③(行政情報等とIDが紐付いた場合)>

<事例3> 官民が保有する多様な情報にIDが紐付けられることで、不動産事業者が業務を実施する際の情報照会、情報収集にかかる手間・時間が大幅に軽減することができる。

(1) 修繕履歴情報などの調査の負担軽減

現在、住宅の設計や修繕履歴等を蓄積するサービスがあるが、例えばこうした履歴と不動産IDを連携させることができれば、不動産IDのみで履歴情報を検索することが可能となる。



(2) 重要事項説明に関する調査の負担軽減

現在、重要説明事項に係る物件調査では、自治体都市計画部局・防災部局・水道部局や電力会社等にそれぞれ出向くなどして、必要な情報を取得しなければならないが、これらの情報が、データベース化された上で、不動産IDと紐付くかたちでオープンデータ化されれば、当該情報をオンラインで容易に検索することができるようになり、負担軽減に資する。

① 都市計画関係法令に基づく制限について

都市計画図面と不動産IDを重ねあわせることができれば、当該不動産にかかる都市計画上の規制をweb上等で検索することも可能となる。



② 水害・土砂災害リスクについて

ハザードマップと不動産IDを重ねあわせることができれば、当該不動産にかかる災害リスクをweb上等で検索することも可能となる。



③ 飲用水・電気・ガスの供給設備及び排水施設の整備状況等

水道管管理図面や口径・材質等の情報に不動産IDを紐付ければweb上等で検索することも可能となる。(現在は地番等で管理されている。)

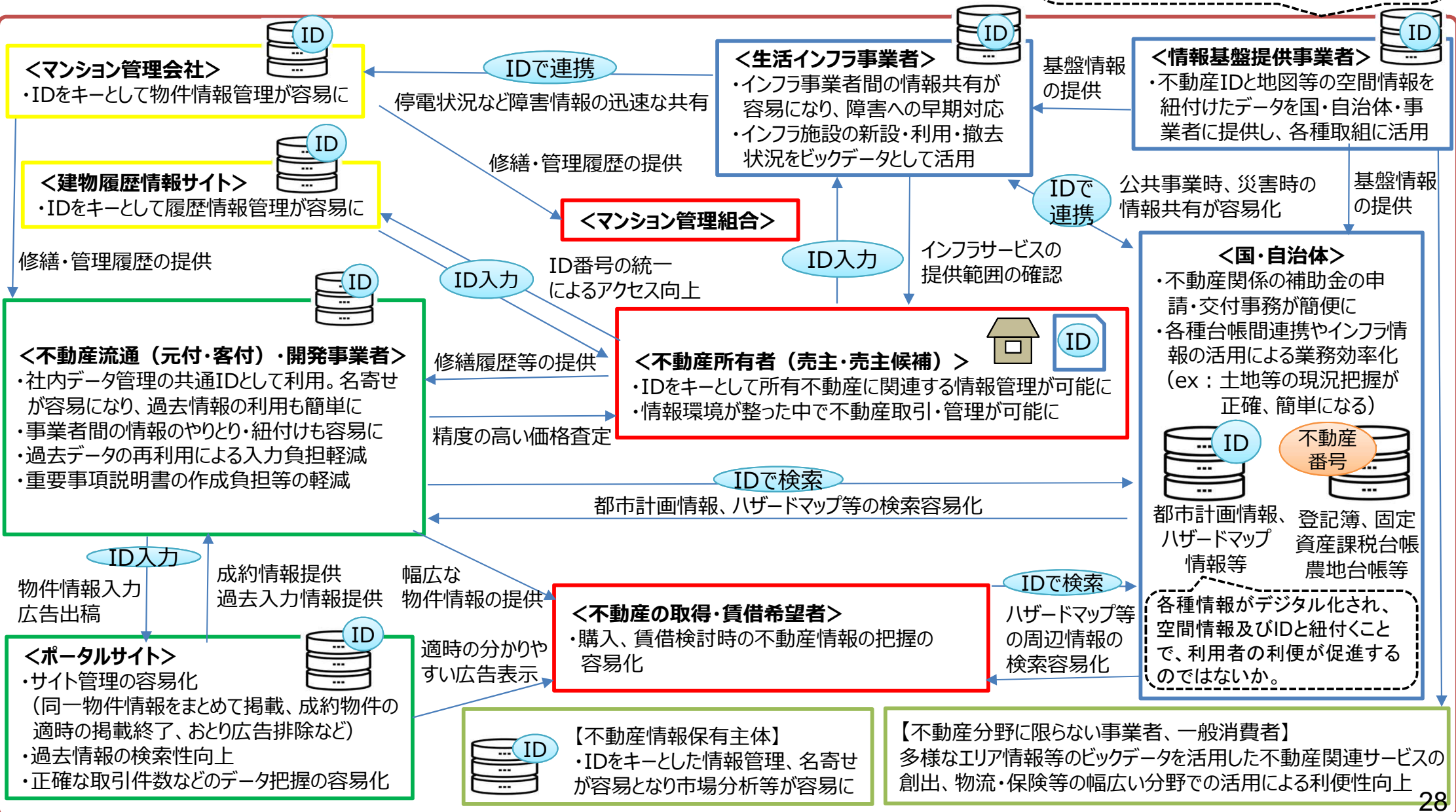


(1) 不動産IDの中長期も含めた活用方法及びメリット<全体像>

地番・不動産番号等のベースレジストリ整備が進み、行政・民間双方で活用しやすくなれば、不動産IDと不動産関連情報や空間情報等との紐付けが効率化し、更なる利活用が可能となるのではないかと。また、IDと空間情報の紐付けの際には、位置のぶれがないよう、国家座標を用いるなど、一定の考え方を整理しておくとのよいのではないかと。

※現時点の想定であり、下記に縛られたり、限られたりするものでない

<IDの第一義的効果>
住所の表記揺れや同一住所、地番に複数の建物がある場合も含め、一義的に不動産の特定が可能



【不動産情報保有主体】
・IDをキーとした情報管理、名寄せが容易となり市場分析等が容易に

【不動産分野に限らない事業者、一般消費者】
多様なエリア情報等のビックデータを活用した不動産関連サービスの創出、物流・保険等の幅広い分野での活用による利便性向上

(2)-①不動産IDの活用に向けた今後の方向性 < 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るが、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と取引情報の紐付けが必要であり、始められる部分から、取組を進めていくことが重要。

<今後の方向性>

① 不動産ID制度の周知

- ・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行っていく。また、ルールに不明点があった場合の対応について、国及び関係業界が協力して取り組むことが必要。

② 不動産IDと不動産取引情報の紐付け

- ・IDと不動産取引情報の紐付けに際して、過去の取引情報にまで遡って紐付けを行うことは現時点では課題が多いことから、**今後生じる取引情報についてIDの紐付けを進めていく**（取引に際しては、通常、業務フローの中で不動産登記簿を取得することから、新たな取得コストをかけずに、IDの登録を行うことができる）。
- ・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は、**レインズにおける紐付けのあり方（IDの登録・表示のあり方や登録促進に向けた方策等）について関係者間で検討を行っていくことが必要ではないか。**
- ・また、各ポータルサイト等でもユースケース・メリット発現に向けて、不動産取引情報とIDの紐付けに向けた取組を進めていくことができないか。

③ 不動産IDと不動産関連情報の紐付け

- ・IDの活用促進に向けて、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も、紐付けを行っていくことを働きかけることが必要。

(2)-②不動産IDの活用に向けた今後の方向性 <不動産IDの活用に向けた環境整備>

(i) 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

- 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（必要な情報は表題部の一部）。不動産取引に際しては、通常、不動産登記簿を取得するが、通常の業務上は取得しない場合にもIDを付与しようとする（ex.過去取引情報や生活インフラ情報への付与）、新たに取得のコストがかかる。また、PDFファイル又は紙で1件ずつ確認するほかない点も課題。
- 幅広い分野でIDと情報の紐付けを行うためには、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望まれる。

<今後の方向性>

- ・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・民間双方で活用しやすくなる**ことが望ましいが、制度的・技術的な課題もあることから、**国土交通省のみならず、デジタル庁や関係省庁が一体となって積極的に検討を進めていくことが必要ではないか。**
- ・そこに至るまでの間も、例えば、既存のシステムにおいて、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、低廉に利用できることとなれば、IDと情報の紐付けに資すると考えられることから、国において、既存のシステムやデータ等も活用しながら、**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**する必要がある。

(2)-②不動産IDの活用に向けた今後の方向性<不動産IDの活用に向けた環境整備>

(ii) 国・自治体のデータ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、(1)の進捗に併せて、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る。

<今後の方向性>

- ・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。
- ・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く必要がある。**

5. 参考資料

1. 不動産IDルール検討会 開催概要及び構成員・オブザーバー名簿
2. 不動産IDに係る個人情報保護規制関係の論点と対応
3. 地番・不動産番号・住所等のデータの整備・オープン化の状況

不動産IDルール検討会 開催実績及び構成員名簿

○ 令和3年9月に検討会を立ち上げ、4回にわたり議論を重ね、令和4年3月に中間とりまとめを行った。

- ・第1回（令和3年9月24日） IDルール案及び利活用に向けた方策①
- ・第2回（令和3年11月10日） IDルール案及び利活用に向けた方策②
- ・第3回（令和4年1月28日） IDルール案及び利活用に向けた方策③、中間とりまとめ骨子（案）
- ・第4回（令和4年3月17日） 中間とりまとめ（案）

構成員 〈敬称略／◎：座長〉	所属
赤井 厚雄	株式会社ナウキャスト 取締役会長
池本 洋一	株式会社リクルート SUUMO編集長
小尾 一	一般社団法人全国住宅産業協会 常務理事・総務委員長
草間 時彦	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会 政策推進委員長
庄司 昌彦	武蔵大学 社会学部メディア社会学科 教授
高木 和之	株式会社ゼンリン DB戦略室 室長
滝沢 潔	株式会社ライナフ 代表取締役／一般社団法人不動産テック協会 代表理事
◎田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
千葉 繁	NTTインフラネット株式会社 Smart Infra推進部 プラットフォーム戦略担当 担当課長
中村 比呂記	全保連株式会社 デジタルイノベーション本部 常務執行役員 本部長／一般社団法人不動産情報共有推進協議会 理事
橋本 武彦	株式会社GA TECHNOLOGIES AI Strategy Center ゼネラルマネージャー
町田 務	一般社団法人不動産流通経営協会 総務部長
松浦 翼	アットホーム株式会社 ネットワーク推進部門 執行役員 部門長
松坂 維大	株式会社LIFULL 不動産ファンド推進事業部 ブロックチェーン推進グループ長
宮嶋 義伸	公益社団法人全日本不動産協会 常務理事

<オブザーバー>

- 公益財団法人 東日本不動産流通機構
- 公益社団法人 中部圏不動産流通機構
- 公益社団法人 近畿圏不動産流通機構
- 公益社団法人 西日本不動産流通機構
- 公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会
- 一般社団法人 全国賃貸不動産管理業協会
- 公益財団法人 不動産流通推進センター
- 一般社団法人 不動産協会
- 一般社団法人 不動産証券化協会
- 不動産情報サイト事業者連絡協議会
- 東京大学連携研究機構 不動産イノベーション研究センター (CREI)
- 法務省 民事局 民事第二課
- 農林水産省 大臣官房 デジタル戦略グループ デジタル政策推進チーム
- デジタル庁 デジタル社会共通機能グループ
- 個人情報保護委員会事務局
- 国土地理院
- 国土交通省 住宅局 住宅生産課 瑕疵担保対策室
- 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課
- 国土交通省 不動産・建設経済局 情報活用推進課
- 国土交通省 不動産・建設経済局 地籍整備課

<事務局>

- 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課・不動産市場整備課

不動産IDに係る個人情報保護規制関係の論点と対応

- 不動産IDの利活用にあたっては、個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号、以下「個人情報保護法」という。）との対応に留意すべき点がある。具体的には、保有する情報や利用方法に応じて検討されるべきものであるが、論点となり得る事項及び基本的な考え方については以下の通り。
- なお、以下の内容は、令和4年4月1日に施行予定の、個人情報の保護に関する法律等の一部を改正する法律（令和2年法律第44号）及びデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）による改正を踏まえたものである（以下、「改正個人情報保護法」という）。

論点	基本的な考え方	条文
①-1 不動産IDは個人情報に該当するか 【詳細は36ページ】	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。）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、ID等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。	法第2条第1項
①-2 不動産IDは個人識別符号に該当するか	個人識別符号は「当該情報単体から特定の個人を識別できる符号」として、個人情報の保護に関する法律施行令第1条にて定められているところ、不動産番号はこれに該当せず、 不動産IDは個人識別符号に該当しない 。	法第2条第2項 令第1条
② 不動産IDの取得の際に必要な対応はあるか 【詳細は37ページ】	本人に利用目的の通知を行う、又は予め利用目的を公表することが必要となるが、通常の不動産取引における個人情報の取得に際して、既に利用目的の公表の措置が取られていることが一般的であり、同様の目的で利用する場合は 特段新たな措置を講じる必要はない 。	法第21条第1項
③ 不動産IDの第三者提供の際に必要な対応はあるか 【詳細は38ページ】	第三者提供にあたる場合は、本人から同意を得る又はオプトアウトの措置を講じる必要がある。ただし法令に基づく行為の場合等はこの限りではない。また、委託等がある場合は、「第三者提供にあたらぬ」と解される場合がある。このため、 第三者提供の態様に応じて解釈を検討する必要 がある。	法第27条
④ 不動産IDが紐付いたデータを利活用する際に必要な対応はあるか 【詳細は39ページ】	データの利活用にあたっては、個人情報の取扱いに適用される制限を緩和するための方法として、 匿名加工情報 を活用する方法に加え、令和2年の改正により新たに加わった、 仮名加工情報 を活用する方法が想定される。ただし、 それぞれ、加工等の段階で必要な措置を講じることが 求められている。	法第2条第5項、 第6項、第41条 ～第46条

- 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。）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、ID等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。
- 「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」と言える場合については、事業者の実態に即して個々の事例ごとに判断されるべきものとされており、具体的には、特別の費用や手間をかけることなく、通常の業務における一般的な方法で、他の情報と容易に照合できる状態をいう。例えば、他の事業者への照合を要する場合等であって照合が困難な状態は、一般に容易に照合することができない状態であると解されている（※）。
（※）個人情報の保護に関する法律についてのガイドライン（通則編）より
- 現在では、物件情報に住居表示、地番等が含まれている場合は、不動産業者にとっては、（通常の業務の中で使用する）不動産登記簿や住宅地図等により、売主や貸主を識別することができることから当該物件情報は個人情報であると解されているところ、不動産ID等についても、不動産登記簿によって売主・買主を識別できることから、こうした場合は「個人情報に該当する」と考えられる。
- 他方、通常の業務の中で、不動産登記簿等を取得しておらず、不動産ID等から、売主や貸主を識別することが想定されない場合にも、「一般に不動産登記簿で照合できるため個人情報に該当する」とまでは言えないものと考えられる。
（ただし、この場合でも、情報提供先において個人情報に該当する場合には、不動産IDが「個人関連情報」（改正個人情報保護法において措置。令和4年4月1日施行予定）に該当し、提供元たる事業者は、提供先が当該個人関連情報を個人データとして取得することが想定されるときには、提供先が個人データとして取得することについて本人の同意が得られていること等を確認する必要がある。）

不動産IDに係る個人情報保護規制関係の論点と対応(②不動産IDの取得の際に必要な対応はあるか)

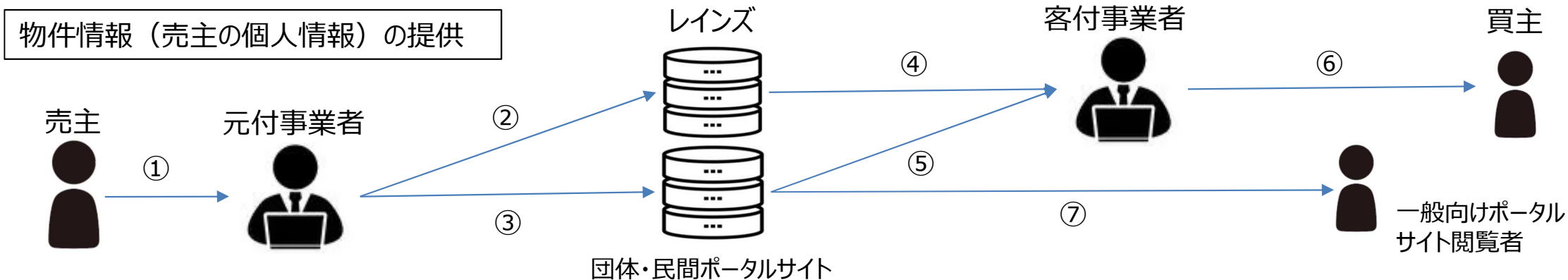
- 個人情報の取得においては、「あらかじめ利用目的を公表している場合」や「取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合」を除き、原則として「利用目的の本人への通知又は公表」が求められているところ、以下のような、不動産流通における一般的事項については、実務上、各事業者において、**既に利用目的の公表が一般的に行われている。**
- 不動産ID（及びIDに紐付いた情報）が個人情報と解される場合であっても、**既に公表されている目的の範囲内で取得する場合は、改めて利用目的の公表等を行う必要はない。**他方で、現在定めている範囲を超えて利用することが想定される場合は、取得時に新たな利用目的を公表する等の措置が必要となる。

<現在一般的に公表されている利用目的の例>

流通事業者（元付・客付）	レインズ	団体ポータルサイト
<ul style="list-style-type: none"> ・取引の相手方探索 ・物件情報をインターネット、チラシ等で広告をする ・レインズへの登録・成約情報の提供 ・売買契約、賃貸契約の締結、契約に基づく役務の提供 ・関連する、お客様への情報の提供、アフターサービス、メンテナンス ・売買・賃貸等に関する価格査定 ・広告掲載事業者や他の宅地建物取引業者等の第三者への情報提供 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・宅地建物取引業法第50条の3及び第50条の7に規定する業務のため。 ①専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地・建物の登録及び登録に係る宅地・建物についての情報の宅地建物取引業者に対する提供 ②登録に係る宅地・建物の情報に関する統計の作成その他宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るために必要な業務 ③毎月の売買又は交換の契約に係る件数等の公表 	<ul style="list-style-type: none"> ・サイトの運営管理 ・問合せ、相談への対応 ・物件情報のサイトへの掲載及びレインズ又は提携するwebサイトへの掲載・情報更新・成約通知 ・物件情報の信頼性を審査するための調査 ・物件情報の調査・集計・加工及びこれらの情報の第三者への提供 <p style="text-align: right;">等</p>

不動産IDに係る個人情報保護規制関係の論点と対応(③不動産IDの第三者提供の際に必要な対応はあるか)

- 個人データの第三者提供にあたる場合は、本人から同意を得る又はオプトアウトの措置を講じる必要がある。ただし法令に基づく行為の場合等はこの限りではない。また、委託等がある場合は、「第三者提供にあたらぬ」と解される場合がある。このため、第三者提供の態様に応じて解釈を検討する必要がある。
- 不動産IDも物件情報の一つであり、法令に基づき、現在行われている実務の範囲内で不動産IDの提供等が行われる場合、特段新たな対応を講じる必要はない。(現在の不動産実務における取引情報の第三者提供の考え方は、概ね以下の通り。)



①	元付事業者は、個人情報の取得の際（契約時）に売主から物件情報等の第三者提供について、同意を得ることが一般的。
②	予め売主から、物件情報等の提供について、同意を得ることが一般的。 (ただし、売買の専属専任媒介、専任媒介の物件情報の提供は、宅建業法上の義務であるため、法令に基づく行為に該当し、同意は不要。)
③	予め売主から、物件情報等の提供について、同意を得ることが一般的。
④	レインズから客付事業者への物件情報の提供は、宅建業法に定めるレインズの業務であるため、法令に基づく行為に該当し、同意は不要。
⑤⑥	予め元付事業者が売主から、物件取引の相手方を探索する等の目的の範囲内で、物件情報等の提供について同意を得ていることが一般的であり、当該目的の範囲内において、ポータルサイトおよび客付事業者からの情報提供についても、本人同意があると解されている。
⑦	予め売主から、物件情報等の提供について、同意を得ることが一般的。また、住所の表示において、町字に加えて、地番・部屋番号も表示する場合には、予め売主から表示についての同意を得て行っている。

(1) 匿名加工情報

特定の個人を識別することができないように個人情報を加工し、当該個人情報を復元できないようにした個人に関する情報。以下のように適切な加工を施すことが求められている。匿名加工情報は、一定のルールのもとで本人同意を得ること無く、事業者間におけるデータ取引やデータ連係を含むパーソナルデータの利活用を促進することを目的に導入されている。

<匿名加工情報の適切な加工>

- ① 特定の個人を識別することができる記述等の全部又は一部を削除（氏名を削除するなど）
- ② 個人識別符号の全部を削除⇒（例：旅券番号・マイナンバーを削除）
- ③ **個人情報と他の情報とを連結する符号を削除**（例：分散管理された個人情報を連結するためのID等）
- ④ 特異な記述を削除すること（例：年齢116歳のように、国内に数名しかいない場合）
- ⑤ 上記のほか、個人情報とデータベース内の他の個人情報との差異等の性質を勘案し、適切な措置を講じる
⇒③の要件に該当しないために、匿名加工情報に加工するためには、**原則として不動産IDを削除することが求められる。**

(2) 仮名加工情報（改正個人情報保護法において措置。令和4年4月1日施行予定）

他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないように個人情報を加工した、個人に関する情報。以下のように加工を施すことが求められている。仮名加工情報は、一定のルールの下で、本人に利用目的を通知することなく、事業者内におけるデータ分析等に活用することを目的に導入されている。第三者提供はできない点に留意が必要。

<仮名加工情報の適切な加工>

- ① 特定の個人を識別することができる記述等の全部又は一部を削除（例：氏名を削除するなど）
- ② 個人識別符号の全部を削除（例：旅券番号・マイナンバーを削除）
- ③ 不正に利用されることにより財産的被害が生じるおそれがある記述等の全部を削除

(参考) 不動産事業者による「利用目的の公表」に関する表示例

個人情報の取扱いについて(※不動産事業者による個人情報の取扱いに関するホームページ上での表示のうち、一般的な例を抜粋)

1. 個人情報保護の方針

当社は個人情報保護に関する法令と社会秩序を尊重・厳守し、個人情報の適正な取扱いと保護に努めます。

2. 個人情報の定義

個人情報とは、お客様の氏名、生年月日、お電話番号、勤務先等の属性情報、E-Mailアドレス、ご住所、連帯保証人予定者の情報、その他お客様から提供を受けた情報において、1つまたは複数を組み合わせることにより、お客様個人を特定することのできる情報をいいます。

3. 個人情報の取得、利用、提供

個人情報の取得は、適正な手段によって行うとともに、利用目的の公表、通知、明示等をさせていただき、ご本人の同意なく、利用目的の範囲を超えた個人情報の取扱いはいたしません。また、個人情報を第三者へ提供・開示等する場合は、法令の定める手続きに則って行います。

4. 個人情報の利用目的

(1) 不動産の売買、賃貸、仲介、管理等の取引に関する契約の履行、及び情報、サービスの提供。

(2) 上記1の利用目的の達成に必要な範囲での、個人情報の第三者への提供。

(3) 当社が取り扱う商品に関する契約の履行、情報、サービスの提供。

(4) 上記1、3の商品・情報・サービス提供のための郵便物、電話、電子メール等による営業活動、及びアンケートのお願い等のマーケティング活動、顧客動向分析または商品開発等の調査分析。

情報、サービスの提供は、ご本人からの申出がありましたら取り止めさせていただきます。

(以下略)

(定義)

第二条 この法律において「個人情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、次の各号のいずれかに該当するものをいう。

一 当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等（文書、図画若しくは電磁的記録（電磁的方式（電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式をいう。次項第二号において同じ。）で作られる記録をいう。第十八条第二項及び第二十八条第一項において同じ。）に記載され、若しくは記録され、又は音声、動作その他の方法を用いて表された一切の事項（個人識別符号を除く。）をいう。以下同じ。）により特定の個人を識別することができるもの（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こととなるものを含む。）

二 個人識別符号が含まれるもの

2 この法律において「個人識別符号」とは、次の各号のいずれかに該当する文字、番号、記号その他の符号のうち、政令で定めるものをいう。

一 特定の個人の身体の一部の特徴を電子計算機の用に供するために変換した文字、番号、記号その他の符号であつて、当該特定の個人を識別することができるもの

二 個人に提供される役務の利用若しくは個人に販売される商品の購入に関し割り当てられ、又は個人に発行されるカードその他の書類に記載され、若しくは電磁的方式により記録された文字、番号、記号その他の符号であつて、その利用者若しくは購入者又は発行を受ける者ごとに異なるものとなるように割り当てられ、又は記載され、若しくは記録されることにより、特定の利用者若しくは購入者又は発行を受ける者を識別することができるもの

3～4 （略）

5 この法律において「仮名加工情報」とは、次の各号に掲げる個人情報の区分に応じて当該各号に定める措置を講じて他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないように個人情報を加工して得られる個人に関する情報をいう。

一 第一項第一号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる記述等の一部を削除すること（当該一部の記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。

二 第一項第二号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる個人識別符号の全部を削除すること（当該個人識別符号を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。

6 この法律において「匿名加工情報」とは、次の各号に掲げる個人情報の区分に応じて当該各号に定める措置を講じて特定の個人を識別することができないように個人情報を加工して得られる個人に関する情報であつて、当該個人情報を復元することができないようにしたものをいう。

一 第一項第一号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる記述等の一部を削除すること（当該一部の記述等を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。

二 第一項第二号に該当する個人情報 当該個人情報に含まれる個人識別符号の全部を削除すること（当該個人識別符号を復元することのできる規則性を有しない方法により他の記述等に置き換えることを含む。）。

7 この法律において「個人関連情報」とは、生存する個人に関する情報であつて、個人情報、仮名加工情報及び匿名加工情報のいずれにも該当しないものをいう。

8～11 （略）

(取得に際しての利用目的の通知等)

第二十一条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

- 2 個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面（電磁的記録を含む。以下この項において同じ。）に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、この限りでない。
- 3 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更した場合は、変更された利用目的について、本人に通知し、又は公表しなければならない。
- 4 前三項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。
 - 一 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合
 - 二 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該個人情報取扱事業者の権利又は正当な利益を害するおそれがある場合
 - 三 国の機関又は地方公共団体が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。
- 四 取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合

(第三者提供の制限)

第二十七条 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

- 一 法令に基づく場合
- 二～四 (略)
- 2 個人情報取扱事業者は、第三者に提供される個人データについて、本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止することとしている場合であって、次に掲げる事項について、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置くとともに、個人情報保護委員会に届け出たときは、前項の規定にかかわらず、当該個人データを第三者に提供することができる。ただし、第三者に提供される個人データが要配慮個人情報又は第十七条第一項の規定に違反して取得されたもの若しくは他の個人情報取扱事業者からこの項本文の規定により提供されたもの（その全部又は一部を複製し、又は加工したものを含む。）である場合は、この限りでない。
 - 一～八 (略)
- 3・4 (略)
- 5 次に掲げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、前各項の規定の適用については、第三者に該当しないものとする。
 - 一 個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託することに伴って当該個人データが提供される場合
 - 二 合併その他の事由による事業の承継に伴って個人データが提供される場合
 - 三 特定の者との間で共同して利用される個人データが当該特定の者に提供される場合であって、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、利用する者の利用目的並びに当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているとき。
- 6 (略)

(個人関連情報の第三者提供の制限等)

第三十一条 個人関連情報取扱事業者は、第三者が個人関連情報（個人関連情報データベース等を構成するものに限る。以下この章及び第六章において同じ。）を個人データとして取得することが想定されるときは、第二十七条第一項各号に掲げる場合を除くほか、次に掲げる事項について、あらかじめ個人情報保護委員会規則で定めるところにより確認することをしないで、当該個人関連情報を当該第三者に提供してはならない。

一 当該第三者が個人関連情報取扱事業者から個人関連情報の提供を受けて本人が識別される個人データとして取得することを認める旨の当該本人の同意が得られていること。

二 (略)

2・3 (略)

(仮名加工情報の作成等)

- 第四十一条 個人情報取扱事業者は、仮名加工情報（仮名加工情報データベース等を構成するものに限る。以下この章及び第六章において同じ。）を作成するときは、他の情報と照合しない限り特定の個人を識別することができないようにするために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、個人情報を加工しなければならない。
- 2 個人情報取扱事業者は、仮名加工情報を作成したとき、又は仮名加工情報及び当該仮名加工情報に係る削除情報等（仮名加工情報の作成に用いられた個人情報から削除された記述等及び個人識別符号並びに前項の規定により行われた加工の方法に関する情報をいう。以下この条及び次条第三項において読み替えて準用する第七項において同じ。）を取得したときは、削除情報等の漏えいを防止するために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、削除情報等の安全管理のための措置を講じなければならない。
 - 3 仮名加工情報取扱事業者（個人情報取扱事業者である者に限る。以下この条において同じ。）は、第十八条の規定にかかわらず、法令に基づく場合を除くほか、第十七条第一項の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、仮名加工情報（個人情報であるものに限る。以下この条において同じ。）を取り扱ってはならない。
 - 4 仮名加工情報についての第二十一条の規定の適用については、同条第一項及び第三項中「、本人に通知し、又は公表し」とあるのは「公表し」と、同条第四項第一号から第三号までの規定中「本人に通知し、又は公表する」とあるのは「公表する」とする。
 - 5 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報である個人データ及び削除情報等を利用する必要がなくなったときは、当該個人データ及び削除情報等を遅滞なく消去するよう努めなければならない。この場合においては、第二十二條の規定は、適用しない。
 - 6 仮名加工情報取扱事業者は、第二十七条第一項及び第二項並びに第二十八条第一項の規定にかかわらず、法令に基づく場合を除くほか、仮名加工情報である個人データを第三者に提供してはならない。この場合において、第二十七条第五項中「前各項」とあるのは「第四十一条第六項」と、同項第三号中「、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いて」とあるのは「公表して」と、同条第六項中「、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置かなければ」とあるのは「公表しなければ」と、第二十九条第一項ただし書中「第二十七条第一項各号又は第五項各号のいずれか（前条第一項の規定による個人データの提供にあつては、第二十七条第一項各号のいずれか）」とあり、及び第三十条第一項ただし書中「第二十七条第一項各号又は第五項各号のいずれか」とあるのは「法令に基づく場合又は第二十七条第五項各号のいずれか」とする。
 - 7 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報を取り扱うに当たっては、当該仮名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該仮名加工情報を他の情報と照合してはならない。
 - 8 仮名加工情報取扱事業者は、仮名加工情報を取り扱うに当たっては、電話をかけ、郵便若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律（平成十四年法律第九十九号）第二条第六項に規定する一般信書便事業者若しくは同条第九項に規定する特定信書便事業者による同条第二項に規定する信書便により送付し、電報を送達し、ファクシミリ装置若しくは電磁的方法（電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であつて個人情報保護委員会規則で定めるものをいう。）を用いて送信し、又は住居を訪問するために、当該仮名加工情報に含まれる連絡先その他の情報を利用してはならない。
 - 9 仮名加工情報、仮名加工情報である個人データ及び仮名加工情報である保有個人データについては、第十七条第二項、第二十六条及び第三十二条から第三十九条までの規定は、適用しない。

(匿名加工情報の作成等)

- 第四十三条 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報（匿名加工情報データベース等を構成するものに限る。以下この章及び第六章において同じ。）を作成するときは、特定の個人を識別すること及びその作成に用いる個人情報を復元することができないようにするために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、当該個人情報を加工しなければならない。
- 2 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、その作成に用いた個人情報から削除した記述等及び個人識別符号並びに前項の規定により行った加工の方法に関する情報の漏えいを防止するために必要なものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に従い、これらの情報の安全管理のための措置を講じなければならない。
 - 3 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、当該匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目を公表しなければならない。
 - 4 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して当該匿名加工情報を第三者に提供するときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を明示しなければならない。
 - 5 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成して自ら当該匿名加工情報を取り扱うに当たっては、当該匿名加工情報の作成に用いられた個人情報に係る本人を識別するために、当該匿名加工情報を他の情報と照合してはならない。
 - 6 個人情報取扱事業者は、匿名加工情報を作成したときは、当該匿名加工情報の安全管理のために必要かつ適切な措置、当該匿名加工情報の作成その他の取扱いに関する苦情の処理その他の当該匿名加工情報の適正な取扱いを確保するために必要な措置を自ら講じ、かつ、当該措置の内容を公表するよう努めなければならない。

(匿名加工情報の提供)

- 第四十四条 匿名加工情報取扱事業者は、匿名加工情報（自ら個人情報を加工して作成したものを除く。以下この節において同じ。）を第三者に提供するときは、個人情報保護委員会規則で定めるところにより、あらかじめ、第三者に提供される匿名加工情報に含まれる個人に関する情報の項目及びその提供の方法について公表するとともに、当該第三者に対して、当該提供に係る情報が匿名加工情報である旨を明示しなければならない。

(個人識別符号)

第一条 個人情報の保護に関する法律（以下「法」という。）第二条第二項の政令で定める文字、番号、記号その他の符号は、次に掲げるものとする。

一 次に掲げる身体の特徴のいずれかを電子計算機の用に供するために変換した文字、番号、記号その他の符号であって、特定の個人を識別するに足りるものとして個人情報保護委員会規則で定める基準に適合するもの

イ 細胞から採取されたデオキシリボ核酸（別名DNA）を構成する塩基の配列

ロ 顔の骨格及び皮膚の色並びに目、鼻、口その他の顔の部位の位置及び形状によって定まる容貌

ハ 虹彩の表面の起伏により形成される線状の模様

ニ 発声の際の声帯の振動、声門の開閉並びに声道の形状及びその変化

ホ 歩行の際の姿勢及び両腕の動作、歩幅その他の歩行の態様

ヘ 手のひら又は手の甲若しくは指の皮下の静脈の分岐及び端点によって定まるその静脈の形状

ト 指紋又は掌紋

二 旅券法（昭和二十六年法律第二百六十七号）第六条第一項第一号の旅券の番号

三 国民年金法（昭和三十四年法律第百四十一号）第十四条に規定する基礎年金番号

四 道路交通法（昭和三十五年法律第百五号）第九十三条第一項第一号の免許証の番号

五 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）第七条第十三号に規定する住民票コード

六 行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成二十五年法律第二十七号）第二条第五項に規定する個人番号

七 次に掲げる証明書にその発行を受ける者ごとに異なるものとなるように記載された個人情報保護委員会規則で定める文字、番号、記号その他の符号

イ 国民健康保険法（昭和三十三年法律第百九十二号）第九条第二項の被保険者証

ロ 高齢者の医療の確保に関する法律（昭和五十七年法律第八十号）第五十四条第三項の被保険者証

ハ 介護保険法（平成九年法律第百二十三号）第十二条第三項の被保険者証

八 その他前各号に準ずるものとして個人情報保護委員会規則で定める文字、番号、記号その他の符号

地番・不動産番号・住所等のデータの整備・オープン化の状況

公的主体の保有データ

項目		現状	今後予定されているオープンデータ化関連の施策の方向性
土地	不動産番号	・登記情報システムにおいて管理 ⇒ 登記事項証明書：登記所窓口交付又は郵送交付 登記情報（電子）：登記情報提供サービスで閲覧	<ul style="list-style-type: none"> ・地番及びその地図情報、不動産番号については、ベース・レジストリに指定されている（内閣官房IT総合戦略室「ベース・レジストリの指定について」令和3年5月）。その整備の実現に向けて、デジタル庁ほか関係省庁にて、各種情報の連携の在り方等について検討中。 ・地図情報について、法務省は、令和3年度までに登記所備付地図データ（※）の提供を可能とすることとされている（「未来投資戦略2017」（平成29年6月9日閣議決定）・「世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」（令和2年7月17日閣議決定））。 （※）地図データに「地番」を含むことも検討中。
	所在・地番 地図情報 （不動産登記）	・地図情報システムにおいて管理 ⇒ （地番を含む）地図証明書：登記所窓口交付又は郵送交付 （地番を含む）地図情報（電子）：登記情報提供サービスで閲覧	
建物	不動産番号	・登記情報システムにおいて管理 ※留意点は土地の不動産番号と同じ	<ul style="list-style-type: none"> ・上記同様、住所（町字）及びその地図情報、不動産番号については、ベース・レジストリに指定されている（内閣官房IT総合戦略室「ベース・レジストリの指定について」令和3年5月）。その整備の実現に向けて、デジタル庁ほか関係省庁にて、各種情報の連携の在り方等について検討中。 ・住所のうち、住居番号（号）までの詳細な住所データは、電子国土基本図「住居表示住所」にて、（正確な位置ではなく）想定される位置についての情報が保持されている。
	所在・家屋番号		
	住所（町字）	・国土地理院電子国土基本図にて、無償かつ比較的容易に、二次利用が容易な電子データ形式での取得や、まとめて一括での取得が可能	
	建物ポリゴン		
	住所（号まで）	・全国を網羅しているデータは未整備	

地番・不動産番号・住所等のデータの整備・オープン化の状況

民間主体の保有データの例 (サービス例)

会社・製品名		搭載情報	更新頻度	特徴
(株)ゼンリン	ブルーマップデータベース	地番、建物ポリゴン、公図番号、公図界等 ※カバーエリア：約500市区町村	年1回 (23区)	<ul style="list-style-type: none"> ・公図・都市計画情報をデータベース化 ・建物に住所・名称等の属性情報を保持
	住宅地図データベース	住所 (号まで)、建物ポリゴン、住所ポリゴン (街区まで) ※カバーエリア：全市区町村 (北方領土を除く1,741市区町村)	1～6年に1回 ※市区町村単位	
NTTインフラ ネット(株)	GEOSPACE 地番地図	地番・地番ポリゴン ※カバーエリア： 全国の住居表示地区の約99%を網羅 (695市区町村) 東京23区は全域整備	(変化情報に応じて計画的に更新)	<ul style="list-style-type: none"> ・公図から筆界をベクトル化、地番を格納 ・地番から地図・住所検索が可能 ・都市計画基本図、地図上情報レベル2500航空写真等を原点資料として整備
	GEOSPACE 電子地図	住所 (号まで)・建物ポリゴン、住所ポリゴン (小字まで) 等 ※カバーエリア：全国 (一部島嶼部は詳細図の収録対象外)		

(参考) 地番等に係る個人情報保護規制関係の議論

- ベース・レジストリの整備を進めるに当たり、土地・地図情報の整備に当たって重要な情報の1つである「地番」について、関係機関において、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第58号。以下「行個法」という。）に基づく取扱いについて整理を行った、「公的情報基盤（ベース・レジストリ）の整備に向けた「地番」情報の取扱いについて」が公表された。

<参考> 公的情報基盤（ベース・レジストリ）の整備に向けた「地番」情報の取扱いについて（令和3年8月27日内閣官房情報通信技術（IT）総合戦略室・内閣官房地理空間情報活用推進室・総務省・法務省・農林水産省・個人情報保護委員会事務局・内閣府規制改革推進室） 抜粋

1. 個人情報該当性について

(1) 行個法における整理

「地番」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、不動産登記情報と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可能であることから、少なくとも「地番」や「地番」が含まれる「地図」の情報を保有する行政機関が当該「地番」と不動産登記情報とを照合可能な状態で保有している場合には、当該「地番」情報は、行個法第2条第2項の「個人情報」及び同条第5項の「保有個人情報」に該当すると解される。

(2) 個人情報保護法における整理

「地番」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、「地番」情報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、「地番」情報及び当該「他の情報」による情報全体として同法第2条第1項の「個人情報」に該当する。
なお、「地番」と他の情報とを組み合わせた情報全体として「個人情報」に該当するか否かについては、いかなる情報を「地番」に組み合わせているかに応じ、個別の事例ごとに判断することとなる。

- 令和3年度中の公開を予定している登記所備付地図データについては、法務省において、毎年、全国分の地図データをXML形式でG空間情報センター（※）を介して一般に公開することが予定されている（上記のベース・レジストリの整備に当たっての検討の結果を踏まえつつ、「地番」を併せて提供することも検討中。）。（※）（一社）社会基盤情報流通推進協議会が運用を行っているもの。

- 民間主体が法務省の公開するデータから得た地番等を第三者に提供する場合には、個人情報保護法（平成15年法律第57号）への抵触の問題が生じうる。