

# 不動産IDの利用拡大に向けた方策について（提案）

- **不動産IDについては**、様々な不動産に関する情報が、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。

## 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 段階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

### 段階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

### 段階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・紐づけの容易化**
- 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)

# 不動産IDの活用に向けた前提

- 不動産IDの活用に関して、多様なユースケースが生まれ、メリットが発現するためには、ポータルサイトへの物件情報の登録時に不動産IDを併せて登録する取組などにより、IDと紐付いた不動産取引情報の蓄積が必要であるところ、IDの登録及び登録されたIDについて、以下のような取扱いが考えられるのではないかと。

## (1) IDの登録

各ポータルサイトへの物件情報の登録時に**不動産IDを併せて登録**するが、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が正確に入力される必要**がある。

⇒ 正確な入力を支援するため、入力する者にとって分かりやすいルールとすることが重要。

⇒ ポータルサイトにおける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、現在の各ポータルサイトにおける情報相違への対応と同様に、その都度の訂正（おとり広告等の場合には、不動産の表示に関する公正競争規約に基づく措置等）を行えばよく、IDについて特別の取扱いを必要とするものではない。

## (2) IDの表示

**不動産IDの登録**と、広告等の場面における**不動産IDの表示のあり方は別途の問題**であり、個人情報の観点や不動産取引実務も踏まえて、**場面ごとに検討**する。

⇒ 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することで、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。

## (3) IDと紐付けたデータの利用

不動産IDと紐付けたデータは、**活用シーンやデータの性質に応じて取捨選択して使用**する。

⇒ 例えば、各ポータルサイトにおける不動産IDを活用した呼出し機能により、IDと紐付いた情報を再利用する場合にも、当該機能で呼び出せる情報は、登録された全ての情報ではなく、変化が生じにくい情報に限定（過去の募集時の提示価格や管理費等の変化が生じる情報は使用しない）するなどの使用法が考えられる。

# 表題部が未登記である建物の不動産IDの登録について

## ① 新築物件であり、IDの登録時において、表題部登記が存在しない場合

- ・新築物件の不動産番号は、竣工後に開発事業者等が表題登記を行う時点までは存在しないところ、表題登記までの間に何らかの仮のIDを登録することとしても、通常、その直後に表題登記が行われ、それ以降は、通常ルールに基づくIDを登録することになるため、仮のIDが登録されている期間は非常に短く、当該IDを活用するユースケースが想定しづらいことや、仮のIDを通常ルールのIDに書き換える必要性や手間等を勘案すると、新築未登記物件に対して、仮のIDを設定する必要性は高くないのではないかと。
- ・このため、新築物件に関しては、仮のIDを設けず表題登記後に募集又は成約したタイミングでIDを登録することになるのではないかと。
- ・また、不動産IDと紐付く物件情報を蓄積する観点から、成約後の社内・団体内の物件データに不動産IDを紐付ける取組を積極的に行うこととしてはどうか。

## ② 既存物件であるが、表題部登記がされていない場合

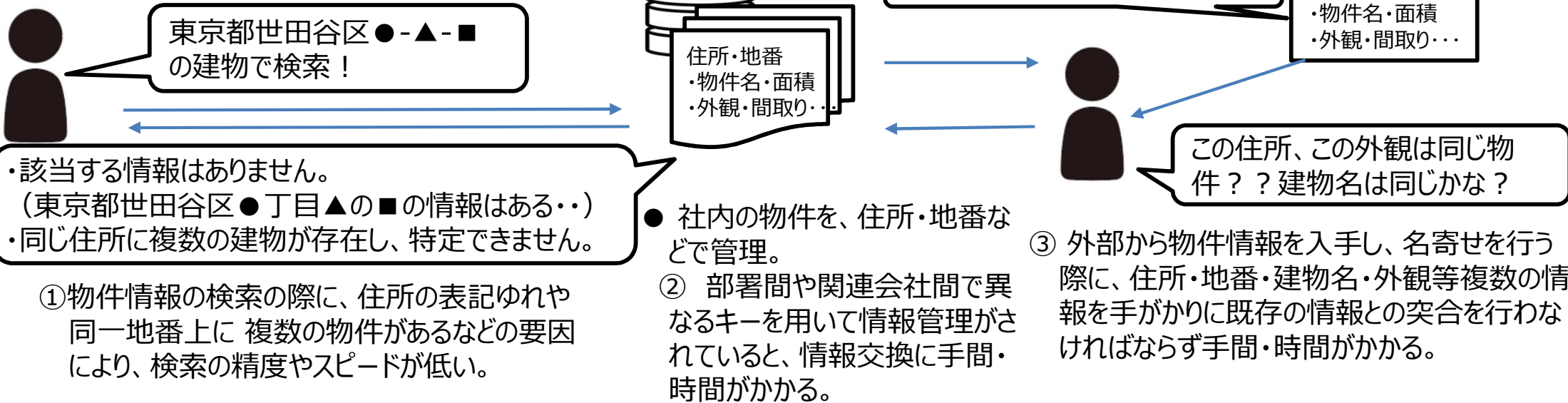
- ・不動産登記法第47条の規定に基づき、新築した建物又は区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、1か月以内に表題登記をしなければならないこととされており、本来表題登記は法令上の義務であるところ、未登記物件を前提としたIDのルールを定めることには慎重な検討が必要ではないかと。
- ・なお、こうした建物については、権利関係が明確でないことのリスク等を踏まえれば、不動産事業者を通じて一般に売買、賃貸等においてポータルサイト等に登録されるような形で出回ることはほとんど想定されないのではないかと。

⇒ ただし、いずれの場合も、各ポータルサイトのシステム上において、例えば、不動産IDの入力ができないことをもって、物件情報の入力が完結しない状況にならないよう、一例として、「新築未登記のため不動産IDが不存在」であることをチェックするなどをもって、IDの入力に代えるなどの対応が考えられる。

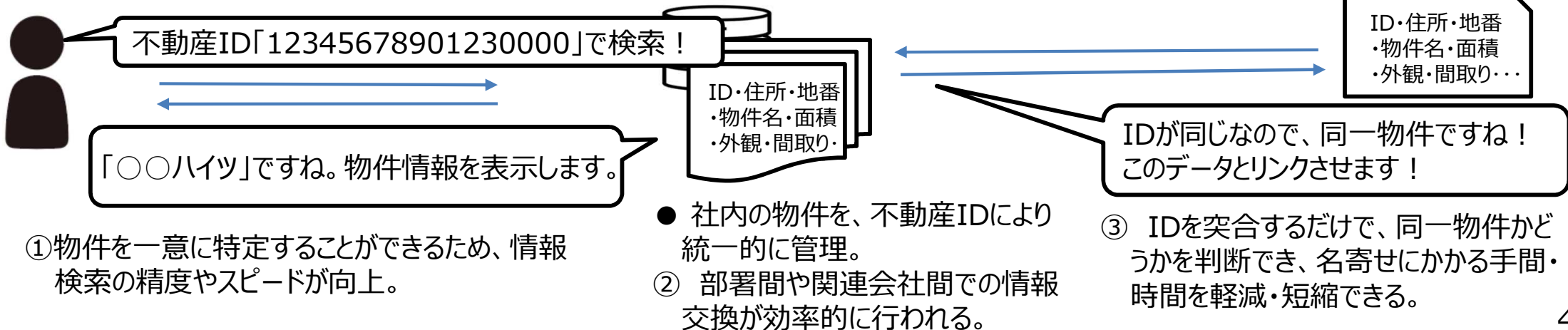
# 不動産IDの活用方法及びメリット<段階①(社内での情報管理)>

<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>



## <不動産IDを導入すると>



# 不動産IDの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。

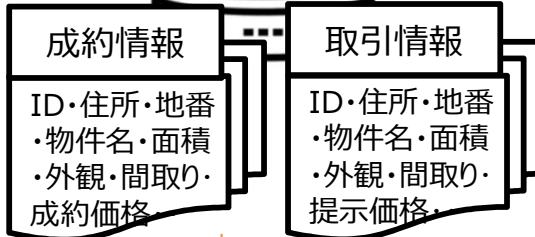
顧客から持ち込まれたID  
「1234567901230000」の物件  
は過去どういう取引があったかな？

●ポータルサイトにおける物件管理  
を不動産IDで行う

顧客から持ち込まれたID  
「1234567901230000」の物件登  
録のため情報の入力を行いたい。

ポータル会員

3年前に取引されており、成約価格は○万円  
でした。  
8年前の取引の成約価格は、●万円でした。



ポータル会員

過去の入力情報を提供するので、参照  
して入力してください！

①物件を一意に特定することができるため、  
過去の取引情報の検索などにおいて、  
同一物件にかかる情報をまとめて引き出す  
ことができるようになり、情報収集・名寄せに  
かかる手間・時間が軽減・短縮。

●複数の登録があるが同一案件な  
らまとめて見やすく掲載しよう。  
●既に成約した案件の掲載が残って  
いるので削除しよう。

ポータル運営者

② IDをキーとして過去の登録情報を呼び出し  
て入力を補助する機能を実装すれば、過去  
に自社で取り扱ったことのない物件であっても、  
過去の入力情報を参照できるようになり、  
入力にかかる手間・時間が軽減・短縮。  
また、同様に過去に作成した重要事項説  
明書等の書面を呼び出す機能なども実現  
可能となる。

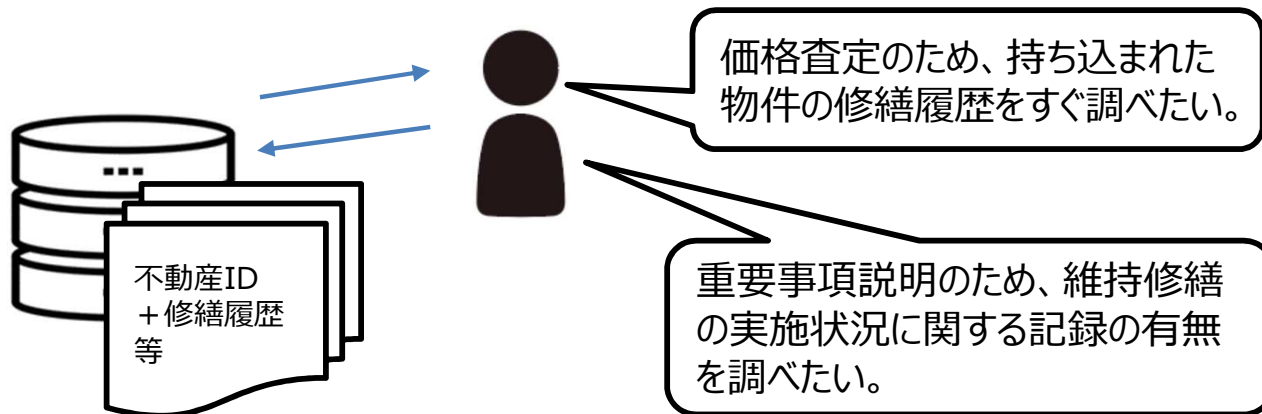
③同一案件の名寄せが容易になることで、重複案件の一括表示や、  
成約した案件等を随時に掲載から外すことが可能となるなど、  
事業者・消費者等の利用者の利便性が向上。  
④運営者は、上記のようなサービスの提供が容易になり、  
正確な取引件数の把握などデータ管理面でもメリットがある。

# 不動産IDの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。)

