

不動産 ID の役割と課題

麗澤大学 未来工学研究センター 教授 宗 健
そう たけし

1. はじめに

近年の AI 技術の進歩をどうやってビジネスや社会課題解決につなげていくか、単なる IT 化ではない新しい価値を生み出すことを目的とした DX をどう実現するかには様々な組織が多様な取り組みを重ねている。

不動産領域でも様々な取り組みがなされているが、AI や DX のために必要となるデータを整備するためには、不動産物件を特定するためのキーとなる ID の必要性が高まっている。

不動産を特定するための ID としては、2021 年 9 月から国土交通省の「不動産 ID 検討会」が 4 回に渡って開催され、2022 年 3 月に「不動産 ID ルールガイドライン」が発表されている。

本稿では、国土交通省の不動産 ID を中心に、その検討経緯、役割、民間での取り組み、各種データへの ID 付与に関する実務的課題、制度的課題について整理してみたい。

2. 不動産 ID の検討経緯

不動産を特定するキーが必要であるという議論は昔から行われている。2008 年には国土交通省が「不動産 ID・EDI 研究会」を開催しており、その検討結果は「不動産 ID・ED 研究会報告書」として公表されている。

この報告書では、「不動産情報の電子的交換 (EDI : Electronic Data Interchange) の整備により、不動産情報の交換、流通が進むと、不動産

を識別し、同定する ID (Identifier) の必要性も高まってくる」と指摘しており、現代の AI・DX におけるデータの重要性を先取りした先進的な提言だったと言えよう。

さらにこの報告書では金融機関や不動産会社、行政機関等でのニーズ・ユースケースについてもまとめられており、不動産 ID ルールガイドラインで ID として用いることとされている、不動産登記情報に含まれる 13 桁の不動産番号についても言及されている。

また、米国及び英国でも不動産 ID に対する一定の社会的需要はあるが実際の稼働は極めて限定的であることも指摘しており、日本で不動産 ID を稼働させることの難しさを示唆している¹。

そして、不動産 ID・EDI 研究会報告書から 13 年後の 2021 年 9 月から国土交通省の「不動産 ID ルール検討会」が開始され、2022 年 3 月に「不動産 ID ルールガイドライン」が発表されたが、注意すべきなのは、不動産 ID に不動産登記情報に含まれる 13 桁の不動産番号を使うという原則と付番に関するルールを示しただけで、実際の ID がデータベースとして構築されているわけではないことである。

それでも、不動産 ID をルール通りに利用するための登記簿情報の一部は、2023 年 5 月に始まった

¹ こうした経緯については一橋大学清水千弘教授の「何のための不動産 ID か？目的と可能性を再考する」https://www.homes.co.jp/cont/press/opinion/opinion_00281/ に詳しい。

国土交通省の「不動産 ID 官民連携協議会」の会員のうち「不動産 ID を活用したモデル事業」の採択事業者に対して、「不動産 ID 確認システム（プロトタイプ版）」として、440 自治体を対象に提供されている。

ただし、システムとして提供されているのは、あくまで登記簿情報の検索だけであり、どの登記簿情報をどのように不動産 ID として使うかは、利用側に任されており、特定の不動産の不動産 ID が容易に特定できるわけではない。

不動産 ID モデル事業に採択された 18 件のモデル事業は公表されているが、不動産 ID をデータベースとして構築することを目指しているのは、(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会・(一社)リノベーション協議会の「住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会が発行する共通 ID と不動産 ID の連携」と、(株)ゼンリン、大東建託パートナーズ(株)、大和リビング(株)、積水ハウス不動産ホールディングス(株)の 4 者の連名による賃貸住宅 ID 管理事業会社設立準備委員会の「登記前の新築賃貸住宅に対して独自の ID を付与しつつ、不動産 ID との照合実証を行う」の 2 件だと思われる。

国土交通省は不動産 ID の本格普及は 2028 年度以降を見込んでおり、2024 年度予算でもモデル事業のために 1 億 5000 万円の予算が当初予算としては初計上される見込みである。

国全体としても、デジタル庁が 2023 年 7 月にデジタル庁が管理する不動産登記ベース・レジストリ、アドレス・ベース・レジストリと国交省の不動産 ID の 3 つを不動産関係ベース・レジストリとして指定している。

こうしたデジタル庁や国土交通省の取り組みとは別に民間での取り組みもいくつか存在する。

最初の取り組みは 2020 年 7 月に始まった不動産テック協会による不動産オープン ID に関する取り組みであり、2020 年 10 月には(株)LIUFL・全保連(株)・(株)ゼンリンによって一般社団法人不動産情報共有推進協議会が設立されている。

また、国土交通省のモデル事業として採択された住宅 ID 管理事業会社設立準備委員会の(株)ゼ

ンリン、大東建託パートナーズ(株)、大和リビング(株)によって 2023 年 7 月に賃貸住宅情報管理機構株式会社が設立されている²。

ただし、民間事業としても現実的に ID を普及させる見込みは今のところ立っていない状況である。

3. 不動産 ID の役割

国土交通省の「不動産 ID 概要資料」によれば、不動産 ID の役割は、不動産物件を一意に特定することであり、「『不動産 ID』を情報連携のキーとして、『建築・都市の DX』と官民データの連携を促進し、不動産取引・都市開発の活性化、物流・流通の高度化、インシュアテックの推進、行政の DX など、官民の幅広い分野における成長力強化を図る。」とされている。

具体的なユースケース・イメージとしては、「不動産取引（物件調査負担の軽減）」「物流（自動配送による物流効率化）」「空き家（空き家の把握・推計の迅速化・精緻化）」「防災（被災者台帳の迅速な整備）」といったものがあげられている。

ただし、具体的にどのような公的データ・民間データにどうやって不動産 ID を付与するのか、その真正性をどうやって担保するのか、そのためのコストや運用体制をどうするのか、といった点は今後の検討課題とされている。

また、不動産 ID に関連して話題になることが多い住所表記揺れ（自由が丘と自由ヶ丘、4 丁目 25 番 14 番と 4-25-14 の違いなど）は、不動産関係ベース・レジストリでもアドレス・ベース・レジストリと不動産 ID が区別されているように、不動産 ID とは別の課題であることに注意が必要である。

とはいえ、不動産物件を一意に特定することができる ID がマスタデータとして存在し、それが様々な公的・民間データに付与されれば、AI・DX だけでなくデータの利活用の利便性が飛躍的に向上することは間違いないだろう。

² 筆者は賃貸住宅情報管理機構株式会社の代表取締役である。

4. 不動産IDの実務的課題

不動産 ID を普及させるための前提としては以下に述べるような課題があり、こうした課題を解決することが普及のための前提条件となるだろう。

4-1 不動産IDの付与手順の煩雑さの解消

前述のように国土交通省の「不動産 ID ルールガイドライン」は、不動産登記簿に含まれる 13 桁の不動産番号を不動産 ID として使うためのルールを示しているだけで、具体的な不動産 ID のデータベースがあるわけではない。

そのルールもかなり複雑で、賃貸共同住宅や戸建て住宅のように建物所有者が単独の場合には、棟を特定する ID として登記簿の不動産番号 13 桁をそのまま使うが、分譲マンションのような区分所有建物の場合には、建物全体の登記情報はないため、棟を特定する ID としては建物が建つ土地の不動産番号 13 桁を用いることになっている。

さらに建物が複数筆の土地に建っている場合には、建物の登記簿の所在欄の先頭に示されている地番の土地の不動産番号を用い、13 桁のあとに「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」を付与することになっている。

この際、同一筆の土地に複数の区分所有建物が存在する場合は、不動産 ID が重複することもある。

このように不動産 ID の付番ルールは相当複雑で、だれでも簡単に付番できるものではない。

また、前述の「不動産 ID 確認システム (プロトタイプ版)」は全国 440 自治体の不動産登記情報を検索できるが、検索結果が「不動産 ID ルールガイドライン」に従って表示されるわけでも、物件の存在が保証されているわけでもない (滅失済みで登記が抹消されていない物件はたくさんある)。

しかも、検索結果には物件名が表示されないため (そもそも区分所有マンションの場合には物件名が登記されていることが多いが、賃貸共同住宅では物件名が登記されていないことも多い)、検索結果を見ても、物件名がないため同一住所に複数の建物がある場合には ID を特定することができない。

この時、不動産 ID 確認システムで地図上に情報を表示することができるものの、建物の物理的位置関係を理解してなければ不動産 ID を付番することは、ほぼ不可能である。

このように、不動産 ID をルールに従って付与しようとしても、その作業は極めて煩雑かつ難易度が高く、ルールが決まったからすぐに使えるという状態ではない。この煩雑さを解消するためには物件名を含む不動産 ID のマスターデータを整備する必要がある。

4-2 真正性担保のためのマスターデータ整備

不動産 ID は登記簿情報を一定のルールで利用することで物件を一意に特定できるキーとして機能させようとするものだが、各種データに対する ID の付与は事業者毎にバラバラに行われ、必ずしもルールに厳密に準拠しているとは限らず、同じ物件であっても事業者によって ID が異なるという事態が想定される。

このとき、どちらの ID が正しいのかは登記簿情報を参照すれば判断可能だが、膨大な不動産データに対してそうした個別対応は現実的ではない。

そのため、どちらの ID が正しいかを判別し、ID の真正性を担保するためには誰かが、その ID が正しいことを保証する仕組みが必要であり、ID のマスターデータを構築、維持する必要があるが、現状の不動産 ID ではそうした枠組みは想定されていない。

そして、マスターデータ整備のためには、そのための組織が必要であり、組織を維持するための費用を確保しなければならず、その費用をだれがどうやって負担するのかといった枠組みを検討する必要がある。

4-3 照合のための住所コードの普及促進

前述のようにアドレス・ベース・レジストリと不動産 ID は別の概念だが、実務的には ID の付与、照合のための住所マッチングでは住所の表記揺れはシステム対応の負荷が大きい。

ただし、住所の表記揺れのほとんどは実は住所コードを使うことで解消することができる。

住所コードは、都道府県コード 2 桁と市区町村

コード3桁については、JIS住所コードで規定されており誰でも無償で使うことができ、町名・字・丁目等については有償だが、いくつかの住所コードが運用されている。

代表的な住所コードのひとつに公益財団法人国土地理協会が有償で提供している全国町・字ファイルという11桁の住所コードがある。

この住所コードを使えば、例えば「東京都目黒区自由が丘4丁目」まではコードで表現することができ「自由が丘、自由ヶ丘」といった表記揺れが起きない。

ただし、こうした住所コードは安価とは言えない利用料が必要であるため、あまり普及していないのが現実である。

それでも住所コードを普及させることは不動産IDの利用の効率化に繋がるだろう。

4-4 各種システム改修

不動産IDを利用するためには、例えば不動産事業者は、自社のシステムに不動産IDを格納し、広告出稿システムにIDを付与したデータを送信するといったシステム改修を行う必要がある。

売買・仲介の現場でもシステムにIDを入力できるようにしたり、契約書や重説等にもIDを表示するといったシステム改修が必要になる。

ポータルサイトでも、広告データに付与されたIDを取り込み、そのIDを元に名寄せを行ったり、掲載状態の制御を行ったりするといったシステム改修が必要となる。

こうしたシステム改修は一気に行えるわけではないが、不動産IDはみんなが使えばネットワーク効果によって利用価値が高まりシステム改修コストをまかなえる可能性があるが、利用の初期段階ではシステム改修コストを不動産IDによる業務効率化等ではすぐに回収できない可能性もある。

そのため、ID利用規模が大きな事業者が協力する必要があるだろう。

5. 不動産IDの制度的課題

不動産IDの実務的な課題がある程度解決したとしても、普及させるためには、IDを付与する事業者、IDを利用する事業者の動機形成と利害調整が必要で、そのためには、一定の制度的な枠組みが必要となる³。

5-1 コスト負担の枠組み

不動産IDの付与を効率的に行うためには登録簿情報に物件名を付与したり地番を住所表示に変換したりといったことが必要となるが、そのためのコストを誰がどのように負担するのか、という課題である。

前述の公益財団法人国土地理協会が有償で提供している全国町・字ファイルという住所コードマスターは、デジタル庁がベース・レジストリの一つであるアドレス・ベース・レジストリとして指定した国土地理院⁴の住所表示に関する告示を元に更新されていると思われるが、そのコストを担保するために、住所コードは有償での提供となっている⁵。

不動産IDについても、マスターデータを整備するとなれば相応のコストがかかるため、そのコストをだれがどう負担するのか、といった枠組みを整備する必要がある。

5-2 データ保有者と利用者の利害調整

不動産IDが付与された各種データが整備されれば、そのデータを利用する立場であればそのメリットは大きい。

しかし、そのためには、データの保有者が手間とコストをかけてデータにIDを付与し、そのデータを流通させる必要がある。このとき、データの

³ 公的機関による公的データに対するID付与は、法律に基づく枠組みがあれば実現可能だが、民間事業者に法律で義務づけることは難しく、ビジネスとして成り立つための枠組みが必要になる。ただし、法律を定めるとしても、データの指定やID付与方法の検討など、難易度は相当高いだろう。

⁴ 国土地理協会（公益財団法人）と国土地理院（国土交通省の組織）は別の組織である。

⁵ 価格はホームページでは「お問い合わせください」となっており公表されていないが、小さな会社が気軽に使えるような金額ではない模様。

保有者自身はあまりデータを利用するわけではないケースもあり、その場合データ保有者のメリットはほとんどなく、コストの持ち出しとなる。

こうしたデータ保有者と利用者の利害調整が必要であり、ID マスタデータの整備のためのコストとは別に、ID マスタデータから実データに ID を付与するためのコストをだれがどうやって負担するのか、ということが検討される必要がある。

このとき、データ保有者と利用者は1対1の関係ではなく、多対多の関係となるため、個別の契約によって解決することは難しい。そのため、音楽著作権を管理し、その利用料の徴収と分配を行う JASRAC（一般社団法人日本音楽著作権協会）のような枠組みが必要になるかもしれない。

5-3 データ所有権と利用ルールの整備

音楽の場合は、著作権で権利が保護されているため JASRAC のような枠組みも成立するが、不動産物件情報については、著作権で保護される対象となる著作物ではないため、JASRAC と同じような枠組みは想定しにくい。

むしろ ID と同様に著作権では保護されない住所コードの枠組みが参考になる。

前述の公益財団法人国土地理協会が提供している全国町・字ファイルという住所コードは、住所コード自体を著作権で保護しているわけではない。

個別の契約書で住所コードの利用を許諾しており、住所コード付のデータを第三者に提供する場合には、提供先も国土地理協会と全国町・字ファイルの契約があることが条件となっている。

また、住所コードが著作権で保護されているわけではないため、住所コード自体をホームページ等の html で表示することもできない。

不動産物件情報の場合には、情報自体はネットで公開されているためその利用を制限することはかなり難しいため、考え方としては ID の利用を契約に基づくものとするのが考えられる。

現状の不動産 ID もガイドラインで付番のルールが決まっているだけでマスタデータがあるわけではなく、マスタデータが整備された場合は、契約に基づく利用となる可能性も考えられる。

また不動産物件情報については、レイنزの CSV ダウンロード機能が 2022 年に廃止されたように⁶、不適切なデータ取得が問題となっている⁷。

こうした状況は好ましいとはいえ、あるポータルサイトではウェブサーバーの処理量のうち相当量がクローリングのために消費されているという話もあり、ホームページ等で公開されているデータを含めてデータの所有権と利用ルールの整備を行う必要があるだろう⁸。

5-4 複数のID体系の共存

国土交通省の不動産 ID モデル事業には「不動産 ID と連携した自動配送 DX」としてヤマト運輸(株)も採択されているが、大手宅配事業者は日本に存在する住宅・オフィス・工場等の住所・建物情報の相当量を保有していると思われ、住所コードの利用と併せて独自の ID マスタを作成することができる可能性がある。

同様のことは、電力会社でもできる可能性があり⁹、そうした業界特化型の ID のほうが使い勝手が良いことも考えられる。

この場合、一つの建物に対して複数の ID が存在

⁶ 公益財団法人東日本不動産流通機構・中部圏不動産流通機構の2019年10月1日の「次期レイنزシステム構築について主な追加・変更・削除機能の概要」では、検索 CSV データダウンロードの廃止について「二次利用等の不正利用防止の為、レイنز IP 型ホームページ検索機能にて物件情報を取得する事を前提とする」と記載されている。

⁷ 不動産ポータルサイト等では、番地・号といった詳細住所や物件名・部屋番号は公開されていないにもかかわらず、そうしたデータを大量に保有していることをホームページで謳っている事業者もいる。

⁸ 例えば、不動産物件情報については適切な方法で取得すること、データを受領・購入する場合も適切な方法で取得されたものであることを確認する義務を負わせるといったことが考えられる。実際、自社ではクローリングせず、他社がクローリングしたデータを購入していることをもって、不適切な方法ではないと主張する場合もあるようだ。

⁹ ただし、電力自由化によって発電・送電・小売が分離されたことで、配電先である個別の建物データが小売事業者に分散し始めているため簡単では無くなっている。なお、ガスは都市ガスとプロパンに分かれており、全国の建物情報が一括管理されているわけではない。水道についても事業者が細分化されていることから建物情報を集約することは簡単ではない。

することになるが、それぞれの ID でマスタが存在し住所コードが付与されていて、物件名も含まれているのであれば、ID 同士の対応データベースを作成することは可能だろう。

実際、民間で使われている住所コードには、国土地理協会の 11 桁の全国町・字住所コード以外にも、9 桁や 10 桁、12 桁といった住所コードが存在し、それらを変換するための照合テーブルも存在する。

コスト負担の枠組みや、データ保有者と利用者の利害調整、データの所有権や利用ルールの整備等を考えれば、公的データには国交省がルールを定めた不動産 ID を使い、権利を保護する必要がある民間データには民間独自の ID を使い、その照合が可能となる ID 変換テーブルを用意する、ということも考えられる。

5-5 個人情報保護法との関係整理

個人情報保護法では、「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もの」も個人情報とされている。

そのため、それ単体では個人を識別できない電話番号やクレジットカード番号も、氏名等と容易に照合でき、個人を識別することができるになれば個人情報となる。

このため不動産物件情報も場合によっては個人情報に該当する場合がある。そのため場合によっては個人情報保護法との関係整理も必要になる可能性がある。

6. おわりに

10 年以上前から議論されてきた不動産 ID に一定のルールが決まり、予算が付いて普及に向けたモデル事業が行われていること、デジタル庁によってベース・レジストリとして指定されたこと、などは大きな進歩だと言えるだろう。

しかし、実際に ID を普及させ、使えるようにするためにはまだまだ多くの課題がある。

こうした課題の多くは、民間の事業として成立するように解決されるべきであり、すべてを国の公的事业として運営することは現実的ではない。

また、民間の事業として運営するとしても、ベース・レジストリのような極めて公的な要素が強い事業は、特定の個人や企業が自由に経営するようなものではなく、一定の社会的な公益性、ガバナンスが担保されるべきだろう。

実務的な面での課題解決とともに、そうした制度的な枠組みの検討も、モデル事業と並行して行われるべきだろう。

そして、不動産 ID はそうした努力を超える大きな新しい価値を生み出すだろう。