

# 不動産情報の開示の促進について

2016年9月9日

### (官民会議での安倍総理発言)

安倍総理は4月12日の第5回「未来投資に向けた官民会議」で以下のような注目すべき挨拶を行った。

「第四次産業革命の第一幕はネット上のデータを巡る競争であった。第二幕は、製造現場など、日本が強みを持つリアルな世界のデータを巡る競争となる。企業や組織の垣根を越えてデータを集め、分析し、ビジネスにつなげていく。従来の対面・書面原則を転換し、原則ITのルールに変えてゆく。」

「新薬や治療の研究に活かすため、治療や検査の大量のデータを簡便に収集し、安全に管理・匿名化する機関をつくる法制度を来年度中に整備する」

これを引用したのは、データに関する同様の問題を長らく政策テーマに持ちながら、あまり進展が見られない不動産取引情報等のきめ細かい整備・開放に活用につなげられないかという問題意識である。現在、指定流通機構（レインズ）への登録事項は①物件の所在、規模、形質、②売買すべき価額又は評価額、③当該物件に係る都市計画法等に基づく制限で主要なもの、④当該媒介契約が専属専任媒介契約である場合はその旨の4項目であり、平成27年（暦年）の売り物件新規登録件数は約166万件である。また、成約の際の通知事項は①登録番号、②取引価格、③契約成立年月日であり、成約通知件数は平成27年（暦年）では約17万件である。登録項目が限られているうえに、登録物件と成約物件との対応関係が明らかにならない現状を、匿名加工情報を用いて改善することはできないだろうかということである。

### (順次進行する下準備)

上記問題に関連して8月2日の日経新聞朝刊は、匿名化を含む新たなデータの基準について、プライバシー保護の監督機関「個人情報保護委員会」が8月2日に改正個人情報保護法の施行令案、施行規則案を公表したと報じた。下記に述べる匿名加工情報の作成の方法に関する施行規則では「個人情報に含まれる特定の個人を識別することができる記述」などの全部または一部を削除する。「個人識別符号」は全て削除するなどを盛り込んでいる。

また、8月9日の日経新聞朝刊は、経済産業省が個人情報をビッグデータとして活用する際にプライバシーを保護するため、情報の加工に関する指針を「匿名加工情報作成マニュアル」としてまとめたと報じた。

これらはいずれも、昨年9月9日に公布され、公布後2年以内に施行される予定の改正個人情報保護法により、個人情報を加工して得られる匿名加工情報については、本人の同意なしでも第三者に提供できるようになることを受けた具体的な動きである。安倍総理の発言もその一連の流れの中でとくに、新薬や治療という課題に絞り、行われたとみられる。

### (改正個人情報保護法の目的)

現在、消費者と事業者との間でやり取りされている情報は消費者の生活の利便の実現に寄与するのみ

ならず、事業者にとっても、情報の利活用や販売などの情報収集・分析が収益向上に繋がることが期待されている。しかし改正前の個人情報保護法のもとでは、個人情報の目的外使用及び個人データの第三者への提供については、本人の同意を得ることが義務づけられ（16条、23条）新たな利用目的が見出された場合や、予定していなかった第三者提供を行う場合、その本人全員から同意を得なければならず、個人情報を利用した新規事業は躊躇せざるを得ない状況であった。

昨年9月の個人情報保護法の改正の一つの目的は、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って、当該個人情報を復元することができないようにした情報を新たに「匿名加工情報」という類型として位置づけ、本人の同意なしに第三者が自由に利用し提供する仕組みを設けることであった。（なお個人情報保護法の改正自体は、極めて多義的、複雑な内容を含んでおり、ここで簡単に全貌の解説はできない。）

#### （匿名加工情報取扱事業者の義務等）

匿名加工情報とは、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って、当該個人情報を復元することができないようにした情報である。特定の匿名加工情報をコンピュータを用いて検索できるように体系的に構成したものを事業の用に供している者は「匿名加工情報取扱事業者」としての義務を負うことになり、これらに係る匿名加工情報の取り扱いについては、改正法36条から39条に、①匿名加工情報の作成等、②匿名加工情報の提供、③識別行為の禁止、④安全管理措置等が、また、施行規則に①作成の方法に関する基準及び②加工の方法に関する安全管理措置の基準が定められる。

#### （匿名加工情報の作成方法）

現時点では施行規則案が公表され、8月末までパブリックコメントに付されていましたため、細部は確定していないが、例えば「一問一問改正個人情報保護法（商事法務）」などで指摘されている一般的な加工方法は以下のようなものである。なお、匿名化は単独ではなく複数の手法を組み合わせ、有用性を損なわないように行なうことが重要とされている。

具体的な匿名化の方法論については「事業者匿名情報の具体的な作成方法を検討するにあたっての参考資料」（匿名加工情報作成マニュアル）（28.8、経済産業省）などがあるので参照していただきたい。

#### （図表）匿名加工情報の作成方法の例

匿名化の視点	方法	具体例
本人識別情報の削除	氏名、住所、生年月日、性別等の全部または一部を削除する	生年月日から月日を削除（氏名、住所は全部削除が前提）
グルーピング	詳細項目を一定のまとまりや区分に置き換える	生年月日を平成〇〇年代に置換
識別子の削除・置き換え	個人識別情報やID情報を削除	情報番号をハッシュ値 <sup>（注）</sup> に置換
データ交換（スワッピング）	匿名加工情報に含まれる複数間の分析対象のデータを入れ替える	順序、特定項目の入れ替え
誤差を付加	分析対象データに一定のノイズを付加	データに一定の誤差を加える

トップコーディング	分析対象のデータの平均から大きくかい離するデータ群をまとめる	各データを例えば「〇〇円以下」
-----------	--------------------------------	-----------------

(注) ハッシュ値(hash code)とは、元となるデータに対して、所定の演算処理をすることにより求められる値をいう。ハッシュ値を求めるために、所定の演算処理を行う関数をハッシュ関数(hash function)と呼ぶ。

#### (不動産情報への適用)

近年新しいテクノロジーを起点にしたイノベーションは不動産テックと呼ばれ、不動産業界でも新しいサービスが生まれている。それは、マッチング・価格査定サービスに限らず、プラットフォーム、クラウドを通じた物件評価・事業者評価サービス等にも広がる様相である。不動産テックの活用は、事業のモジュール化、システム化に寄与し、不動産業の業務の生産性・効率性を高め、新規参入の促進による事業者間の競争を促進し、消費者利便の増進に資する。このため、不動産テックの勃興期のいまこそ、不動産取引情報を始めとした改修履歴等を含めた総合的なデータプラットフォームの形成を図り、技術的課題の解決を前提に、その一環に今回解禁される匿名加工情報を位置づけ、不動産業の特性に応じた民間団体が自主ルールを定めることのできる改正規定（37条）も活用し、官民協調により購入金額（単価）、購入時期等に係る情報収集・提供体制を大幅に刷新・強化し、不動産情報の公開を通じた市場の一层の透明化の実現に向けて尽力すべきではないだろうか。

(荒井 俊行)