

第25回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年2月23日

【総務課長】 おはようございます。まだお見えになっていない委員の方もいらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまより土地政策分科会企画部会を開催をさせていただきます。

改めまして、本日、委員の皆様方にはご多用のところご参集いただきまして、ありがとうございます。

事務局を務めさせていただきます、土地・建設産業局総務課長の川崎でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、資料の確認でございます。本日お手元にお配りしてございます資料についてでございますけれども、議事次第に記載のとおりでございます。ご確認をお願いいたします。あわせて座席表もお手元に置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。資料の過不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございますので、事務局にお申し付けいただければと思います。よろしゅうございましょうか。

また、審議中のご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言終了の際にはスイッチをオフにいただきましてようお願いを申し上げます。

なお、池邊委員につきましては、所用により11時30分ごろまでのご参加と伺っております。

また、議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

これ以降は、中井部会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願い申し上げます。

【中井部会長】 皆さん、おはようございます。それでは、早速、議事次第に従いまして進行させていただきます。本日の議題は「ビッグデータ、プロフェッショナルの活用等について」ということでございます。まずは、前回までの企画部会で委員の皆様からいただいたご意見や、山野目委員から事前にいただいておりますご意見について、事務局に説明をお願いしております。それでは、説明よろしく願いいたします。

【総務課企画専門官】 事務局を務めさせていただきます、土地・建設産業局総務課の峰村でございます。よろしくお願いいたします。

まず、資料1「前回までの部会における委員からのご意見」につきまして、特に下線を引いた部分が前回いただきましたご意見でございますので、この部分についてご紹介させていただきます。

まず、「賢い土地利用・既存ストックの活用について」ということでございますけれども、上から3つ目でございます。空き地はいろいろな活用ができる可能性があることから、使えない空き家についてはできる限り空き地化する方向で施策を講じられないか。それから、空き地・空き家の活用については、地域によって事情が異なるので、所有者の選択肢を増やすことが重要ではないか。まちなか防災空地など、空き地を総合的に捉えていく必要があるのではないか。あるいは、不動産の所有者に賢く使ってもらう、あるいは賢く使える人に任せることを国から働きかけることが必要ではないか。リバースモーゲージを活用して隣地を買ってもらうなど、新しい賢い土地利用などを促進していけないか、といったご意見がございました。

次、2ページ目でございます。安全な土地利用につきまして、一番下ですが、震災等を踏まえ、防災減災のために必要な民有地を使わない、使えない土地として担保していくための財政負担をどう考えていくか。

それから、ビッグデータの活用についてということですが、単にデータを集めるだけではなく、使える情報にするためにデータ処理をしていくことが必要ではないか。

それから、プロフェッショナルの活用につきましては、一番下ですが、土地の所有者と利用者の間に入る民間の組織づくりが重要であるというご意見をいただきました。

その他としましては、3ページになりますが、不動産の行政への寄付を促進してはどうか。行政として受け取れるような政策や制度をつくっていけないか。その一方で、公共団体に寄付があったときの所有コストや管理責任をどう考えていくのか。あるいは、土地建物関係は多重課税が問題であり、固定資産税も高いのではないか。それから、田舎暮らしのニーズがある地域に空き家は相当数あるが、宅地の周りに農地がある場合には、農家でないと取得できない。農地制度の運用改善を検討できないか、というご意見をいただいております。

続きまして、資料2をご覧ください。今回、欠席でございますけれども、山野目委員から事前に、今後の土地政策の基本的方向性に関する意見ということをお願いしております。

1つ目の○でございますが、まず、土地に関する情報を整備し、土地の適正な利用を実現することが求められる、という認識のもとで、上から4行目でございますけれども、戦後改革の際に適切に処理されているべきであった土地の権利関係について混乱をもたらす若干の契機が残り、それらへの手当がされないまま、高度成長の時期に活発な権利移動が起り、こうしたことの帰結として、人口減少の社会経済において、国土の効率的な管理が極めて難しくなっている局面が見られる。こうした理解の上に、関係する府省が連携して障害を取り除く施策を講ずることが望まれる、というご意見。

それから、2つ目でございますが、適切な利用がされておらず、所有者の所在が不明であるなどの土地について、実状を確認調査する作業が進められるべき。その結果として所有者のいない土地である場合や、所有者が土地を公的な管理に委ねることを欲する意向が認められる場合などにおいて、それらの土地の公的な管理の仕組みが用意される必要がある。

また、最後の2行でございますが、地方分権の観点からは、一元的に国が引き受けるという現在の制度を見直すことも視野に入れられるべき、というご意見でございます。

それから、3つ目は、土地基本法において、土地の適切な利用のために、それに伴う負担も含め、国、地方公共団体、事業者及び国民が責務を負うことが明瞭にうたわれることが望まれる。同法の制定時期から現在の社会経済の変化に留意して、所要の見直しをすることが待たれる、というご意見をいただきました。

それと、最後に、参考資料3としてお配りしています「今後の土地政策の課題と検討の方向性」という紙でございますが、これは、前回ご説明させていただきました。本日のご議論の中で、特にこの中で本日議論いただきたいことがございます。

2ページ目をご覧くださいますと、(2)各論の1)「賢い土地利用」の促進というところで、検討の方向性として①から④まで掲げております。3ページにあります③の、空き家・空き地問題へのプロフェッショナルの活用が、本日ご議論いただきたい1点目でございます。

それから、次の2)市場機能の更なる活用ということで、検討の方向性として4点ございますけれども、①の、地価、取引動向等の土地情報の質と量を高め、「オープン化」、「地図化」、「視覚化」、「産業化」して、正常な実需を喚起するという、この点について本日ご議論いただければと考えております。

事務局からの説明は以上でございます。

【中井部会長】 ただいまの説明は、前回までのおさらいということでございますので、そういうことでよろしゅうございますね。ありがとうございます。

それでは、事務局よりただいまご説明ありましたとおり、本日は、プロフェッショナルの活用とビッグデータの活用の2つの論点をご議論いただきますけれども、安部委員と谷山委員にそれぞれご発表をお願いしております。

まず、公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会理事を務めておられ、宅建業の実務家でもある安部委員から、不動産取引のプロである宅地建物取引業者の空き家、空き地対策等への取り組みや、取り組みを行っていく上での課題等をお話しいたします。

それでは、安部委員、よろしく願いいたします。

【安部委員】 皆さん、おはようございます。私からは、人口減少社会における国土利用の現状と課題について、お話をさせていただきたいと思うんですけれども、私自身、以前、農業の専門ということで農家を経営していたこともありまして、今、現在も福島のだ田舎に住んでいるものですから、そういったこともありまして、ちょっと森林とか農地についても若干だけお話をさせていただきたいと思います。

まず、3ページを見ていただきたいと思います。1. 森林についての提言ということで、5行目あたりからですね。今日では、国内産の木材の需要が少なく、間伐や伐採などにかける費用を捻出することもできず、林業は衰退し森林は手入れがされなくなり、森の健全性は相当失われているものと思われれます。植林された人工林は現在最盛期を迎えております。この最盛期を迎えた人工林の間伐もせず、このまま放置すると人工林全体の成長が止まり、森全体が荒廃し、保水能力も相当失われ山崩れが起りやすくなるだけでなく、二酸化炭素の吸収能力の低下にもつながるといことになると思われれます。

このような課題を踏まえまして、次のような提言をさせていただくということでございます。

まず、(1) 針葉樹、広葉樹を含めた国内産木材需要の拡大について。

①木材の伐採技術の向上から運搬、加工に至るまでの一貫生産の工程でございますけれども、日本ではなくて、輸出大国の森林に関しましてはほぼ平地に存在しておりまして、木材の伐採から搬出までは全て機械化が導入されております。日本の森林に関しましては、ほぼ傾斜地に存在しまして、木材の伐採から搬出に相当手間暇がかかるということでございますので、木材伐採の機械化の導入が必要なのではないかということでございます。

続きまして、②加工技術の向上。

そして、③として木質ペレットの利用促進ということで、木材の場合、利用できない部分が相当あるわけでございますけれども、そういった部分のペレット化の推進、そして、促進を図る。

④としまして、国内産木材の利用促進を図るため、利用する側の税制上の優遇措置などが必要なのではないかということでございます。

(2)の管理能力の促進でございますけれども、管理が一番だと私は思っております。

①山林所有者が自主管理できない場合、森林組合等へ一括管理を依頼するのがいいのではないかと考えます。

②としまして、森林組合は、土地所有者から管理委託された後、山林の植林、間伐、伐採等を行う。森林組合は、一定の管理費を当然支払う形になりますけれども、伐採等により利益が発生した場合には、利益の分配を行うという形でございます。

③山林の自主管理ができない土地所有者に対しては、各行政側が積極的に対応すべきではないかと考えます。

④としましては、地域の山林に精通した高齢者に森林見守り隊チームを結成していただいて、森林組合と連携を図るべきではないかと考えます。なぜかと申し上げますと、地元の高齢者でないと、山の境界線が皆さんわかっていないということなものですから、この方々をお願いするのが一番いいのではないかとということでございます。

続きまして、2. 農地についての提言でございますけれども、農業経営の課題としましては、これは皆様おわかりだと思っておりますけれども、①農業の担い手の農地が分散し過ぎている。これは、やはり、農地の集団化が必要だと考えます。

②農家所得が不安定。

③農産物の価格が不安定。

④集落内に担い手がいない。

そして、⑤農地の資産保有意識が相当強いということもあります。

また、⑥兼業農家が農地を手放さないということもあります。

で、今、一番問題になっているのが、⑦不存地主の増加ということでございまして、相続により取得した農地の管理体制のあり方が、今、指摘されているということでございます。

それを踏まえての提言でございますけれども、農業経営の今後のあり方、方向性に対する提言としまして、まず、①農地の集団化・団地化を図り収益性の確保、生産効率のアップ

ブを図る。

②これまで、各農家の自由裁量により農産物を市場に提供してきたために生産効率が相当悪く、農家所得の不安定につながっておりました。それで、地方創生の一環として町・村が一体とした農産物を生産することによりまして生産効率をアップすることができると思います。

③としまして、生産効率がアップし生産所得が他産業従事者と遜色ない水準を確保できれば、若手担い手が増加し、若手担い手夫婦が増加すれば子孫形成にもつながると思われまますので、二地域居住の推進、または、田舎暮らしの促進を行うべきではないかということでございます。

④としまして、農地の管理責任の強化。これに関しましては、昨年行われました空き家等対策措置法同等の規定を設けるべきではないかということでございます。

⑤としまして、生産効率の悪い中山間地域の農地のあり方の改善を行うべきではないかということでございます。

⑥としまして、専業農家と兼業農家を区分けし、税法上の優劣を行うべきではないかと考えます。ただし、兼業農家、不存地主が専業農家に農地を提供した場合はこの限りではないということをはかかなものかということでございます。

続きまして、3. 宅地についての提言でございますけれども、中古住宅の現状に関しましては皆様も既におわかりいただいたと思うんですけれども、この⑧の空き家にしておく理由でございますけれども、これに関しましては「解体費用をかけたくない」というのが39.9%、「特に困っていない」というのが37.7%ということで、一番困っているのが周辺の方々かなと思われまます。

続きまして、6ページの、中古住宅・戸建て空き家・空き地等に対応する宅建業者の現状ということございまして、①これまで私ども、中古住宅を仲介する場合、現状有姿での売買が主であったということで、そのままの姿での売買がほとんどございました。その後で、買い主さんがリフォーム工事をして入居をしているという形でございましたけれども、今後はやはり、こういった方向に進むべきだということを書き加えておきました。

売り主さんが売却の予定をした場合、我々宅建業者そして既存住宅のアドバイザーが売買の斡旋をします。その後で認定リフォームの事業者がインスペクション、建物の検査または耐震の診断をして、売買契約が成立した場合、フラット適合証明書、そして耐震基準の適合証明書の発行を行いまして、リフォーム工事に着手する。その後で瑕疵保険の検査、

そして既存住宅瑕疵補償保険に加入するという形で、最終的に物件の引き渡しが行われるわけですが、これらの段階を踏まえることによりまして、低利のフラット35の融資、そして中古住宅にかかわる各種税制特例制度を活用しまして、安心・安全な住宅に入居することができるということでございます。

②としまして、空き家等対策の推進に関する特別措置法が昨年5月に完全施行され、各自治体が空き家条例を制定し、それに伴いまして各市町村と我々宅建協会との、空き家・空き地バンク事業に関する協定書を締結しております。福島県内においても各市町村との協定書を締結しまして、今後も各自治体で空き家条例を制定次第、各都道府県の協会との協定の締結を予定しているということでございます。

空き家・空き地バンクの事業の流れに関しましては、このような形でございますので、お目通しいただきたいと思っております。

③市街化区域以外の市街化調整区域または無指定地域に建設されている中古住宅、そして古民家等敷地内には、農地が隣接していることが多く、農地転用許可基準の一般個人住宅が500平方メートル、農家住宅が1,000平方メートル、これは全国47都道府県一律でございます。この制限もあり、農家以外取得できない仕組みとなっております。このことから、本年4月から、長野県では地方創生の一環から次のとおり実施されるということございまして、内容としては「農地転用許可基準の運用」における「個人住宅の転用面積」の中の「一般個人住宅：500平方メートル」と「農家住宅：1,000平方メートル」の制限が市町村にゆだねられるということでございます。その目的としましては、移住交流推進のニーズが高まっていることにより措置されたということで、地方創生の一環としての事業として県が承認したということでございます。

7ページに入ります。空き家・空き地に対する今後の方向性と提言ということございまして、まずは二地域居住の推進についてです。

①都市部の自宅と地方のセカンドハウスを行き来する「二地域居住」という、自分に合ったライフスタイルを楽しむことを目的とするということで、季節の居住、そして週末の居住ということで、月に何日か電車・車を利用し二地域居住を楽しむためには、経済的な余裕、そして時間的な余裕がないと実際は長続きしないと考えております。

②また、一方の受け入れ先の地方自治体では、人口減少を少しでも食いとめるための施策として「交流人口」と「定住人口」の増加・促進に力を入れているということでございます。しかしながら、衣食住・交通・医療の全てで整っている都会から、何もない田舎に

行きまして、自分のライフスタイルを楽しむということでございますけれども、多少、無理があり長続きしないということを知っております。そういったことを踏まえまして、地方自治体による受け入れ態勢の充実ということで、地域の人たちとのつながり、交流、そして、安定できる生活空間、ライフスタイルに合わせた教育・研修の充実等を行うことにより、二地域居住から永住への移行へとつながっていくものではないかと思われま

す。続きまして、③で二地域居住の問題点としましては、農地転用の許可基準でございますけれども、これは先ほど長野県の事例を申し上げたとおりでございます。

続きまして、コンパクトシティの形成についてです。

人口減少の中、将来の人口増加の見込みのない地方圏の市町村においては、これまで人口増加を見込み都市計画区域内の市街化区域の拡大を図ってきましたが、周辺部の新興住宅地の人口増加は見込まれたものの、中心部、特に旧市街地の空洞化が目立ち始めたことから、インフラ整備の整っている中心部に人を取り戻すことがコンパクトシティ構想の原点と思われま

す。②現在の自治体中心部・旧市街地には、駅はあるものの、その周辺に隣接しておりましたデパート、そしてショッピングセンターなどは郊外に移設されまして、そのために駅周辺部はシャッター通りとなりまして、若者のいない「老人の町」と化しているのが現実であり、商店街がなくなり食料品等を求める高齢者にとって相当不自由な街と化していると思っております。

ということでございまして、③都市郊外に商業施設が集中し、中心部から人が流出している状況から、中心部に求心力を持たせる効果としまして、今年、平成28年度税制改正大綱に掲げられております、低未利用地が混在する街のにぎわいを再生するための制度改正に伴う特例措置の充実を推進するために、街中に散在する古い公営建築物、駐車場、空き家、空き店舗、狭い道路等を整備するための区画整理事業等を含め、行政が誘導し民間主導となる「市街地再開発事業」を行う必要があると考えております。

4. 結びになりますけれども、5行目からにします。少子高齢化、人口減少社会になると、相続等によりまして取得した不動産を管理することもできなく放置され、空き家、空き地、遊休不動産が発生することとなります。私たち宅建業者は、土地・戸建て住宅・アパート・マンション等を所有者から管理を依頼された場合、全責任を持って管理を行い物件周辺にも目を配りながら、消費者に安心・安全な物件を提供していることで、所有者・消費者から信頼されております。

不動産の所有者及び相続人は、先祖伝来の不動産であろうとなかろうと適正な管理をすることが最低限の責任であると思います。自主管理もできず権利だけを主張すると周辺にも影響を及ぼし、さらには、その地域全体にも及び健全な発展ができなくなる恐れもあります。空き家・空き地・農地・森林の全てにおいて管理が必要だと思っております。空き家・空き地に関しましては宅建業界、農地に関しては各自治体にある農業振興公社・農地中間管理機構・農業委員会等、森林に関しては森林組合に委託され適正に管理がなされれば、必ず有効活用する手段・方法が生まれるものと考えております。不動産は、個人の財産かもしれませんが、同時に国の財産でもあり、不動産は、有効に活用して初めて価値を見出すことができると思っております。

国土全体が専門家により適正に管理され有効活用されることによりまして、空き家問題、空き地問題、森林の利活用、そして遊休農地の利活用、二地域居住の推進からコンパクトシティ構想の推進に至るまで、徐々にではありますが解決の方向性が見出せるものと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。質疑は最後にまとめて行いたいと思います。次に、野村総合研究所上級研究員の谷山委員から、不動産ビジネスとITの融合についての世界における潮流と、土地・不動産関係のビッグデータの充実と利活用をいかに図るべきかご発表いただきます。また、これに関連しまして、事務局から民間企業のヒアリングを踏まえた施策の方向性についての資料が用意されておりますので、これを続けてご説明をお願いしたいと思います。

それでは、まず、谷山委員、よろしく願いいたします。

【谷山委員】 それでは、資料4に沿って私のほうからのご説明をさせていただきます。資料は、お手元の「土地・不動産関連のビッグデータの整備・活用に向けて」ということですけれども、1枚おめくりいただきますと、今日、私のお話自体は2つトピックスとしては含まれております。1点目に関しましては、不動産テックというちょっと新しい言葉ではあるんですけれども、こちらについて、どのような流れが、今、世界で起こっているのかということについて少しご紹介した後、今回のビッグデータの整備・活用に向けて、どのような方向というのが考えられるのかということについてご説明をさしあげたいと思います。

まず、2ページ目、少しイントロダクションというところですが、最近、新聞で

あつたり雑誌上で、このF i n T e c h（フィンテック）という言葉が非常にはやっているんですけども、これ、2014年ごろからこのF i n T e c hという言葉に対する関心というのが世界的に高まっております。こちらの2ページ目の下にあるグラフですけども、こちらはG o o g l e、検索エンジンですが、こちらでF i n T e c hという言葉が検索された回数、ボリュームというのをお示しをしております。

この言葉自体は、F i n a n c eと技術、T e c h n o l o g yというのを組み合わせた新しい造語、どちらかというとならバズワードに近いんですけども、I Tを用いて既存の金融関連サービスで何かイノベーションを起こそうというような幅広い概念となっております。特に最近、日本においてもいろいろな特集記事だとかにあるように、注目が集まっている概念となっております。

こちらのF i n T e c hという言葉と同じように、次の3ページ目になりますけれども、今回のテーマでもありますビッグデータであつたり、テクノロジーによって、何らかの既存の業界にイノベーションを起こす動きというのは、ファイナンス、F i n T e c hに限らず、それ以外にも登場してしまっていて、それは今回の企画部会のテーマでもあります、土地・不動産の世界でも同様に起こっているという状況でございます。

下に「T e c h n o l o g yによる業界イノベーションの広がり」とありますけれども、F i n T e c h以外にもいろいろなI n s T e c h、A d T e c h、E d T e c h、A g r i T e c hという中にオレンジ色で書いてありますが、R e a l E s t a t e T e c h、ちょっと語呂が悪いんですけども、R E T e c hと言う人もいますし、不動産テックと言う人もいますけれども、今回の資料では不動産テックという表現を使わせていただきます。

このような不動産業界というところに、テクノロジーであつたり、何らかのデータを使った動きというのが、ほんとうにこの2、3年、特に足元においては1年ぐらいで急速に立ち上がっているんですけども、その背景としては、やはり、この4ページ目、よく日本の不動産市場は非常にデジタル化というかI Tが遅いと言われておりますけれども、これは決して日本だけの話ではなく、世界的に見てもこの土地・不動産業界というのは非常にデジタル化というのが縁遠いというか、遅れていると言われていた世界になります。こちら、4ページ目は、欧州における業界別のデジタル化指数というものを少し引用しているものなんですけども、一番デジタル化の度合いが進んでいるという中では、やはり、この金融・保険サービスなんですけれども、下のほうにありますように不動産であつたり、建設

であったりというような業界というのは、どうしてもこのようなデジタル化、何らかのITを使ったイノベーションというのが少し遅れていると言われていました。

その中で、やはり、今回、5ページ目にありますように、何らかのテクノロジーであったり、データ、ビッグデータなりオープンデータというものを活用した新しい機能に対して、付加価値であったり生産性を高めるようなサービスというのが続々と登場しているという状況になっております。こちらの真ん中に不動産とテクノロジーと、その掛け算としての不動産テックがありますけれども、特にこの真ん中にありますテクノロジーという部分が近年非常に急速に発展をしております。特にこの10年だけではなくて、この2、3年においても、新しいテクノロジーであったりアルゴリズムというのが続々と誕生しているんですが、それらを活用した新しいサービスであったりビジネスモデルというのが多数登場しているというところになっております。

後ほど、この不動産テックの中身については少しご紹介しますが、その前にどれぐらい急速に立ち上がっているのかというところについて、次のページから簡単にご紹介をしたいと思います。

まずは6ページ目でございますが、FinTech、非常に盛り上がっているんですが、その動きからは少し、数年ぐらい遅れつつも、世界的にこの不動産テックに対する投資というのも急拡大をしているという状況になっております。6ページ目は2010年から2015年、ちょっと直近のデータまでなんですが、ベンチャー投資というのが非常に急拡大をしているという状況になっています。

実際にどのような企業なのかというところを見てみますと、7ページ目でございます。大体、この業界的に不動産テックと呼ばれる企業の過半数というのはこの2011年以降、まだ社歴としては4年ぐらいというところなんですけれども、過半数はまだ3年、4年ぐらいのベンチャー企業が過半数でして、従業員としてもまだ50人以下の会社というのが大多数というような状況になっております。

その世界的な分布の状況というのも8ページ目にお示しをしておりますが、こちらはベンチャー・スカナーさんの地図でございますが、2016年1月末時点というところで大体この不動産テックと呼ばれるような会社としては世界では680社、45カ国に存在すると言われておりますが、主に米国、英国、カナダの順に多く存在をしているという状況です。ただ、ご覧いただければわかりますように、少しこのアジアのところでも徐々にこのような動きというのが登場をしてきているというところでございます。

実際にそのベンチャー投資の動向というのを国別に見てみますと、こちら、9ページ目になります。Fin Techも同様なんですけれども、アメリカを中心としてこのような新しいイノベーションを起こすような動きというのが行われているんですけれども、件数としては、やはり、アメリカ、イギリス、インドというのが多いんですが、金額ベースで見ると、意外に、このような中国であったりシンガポールというような、アジアの国々というのが存在感としては大きくなっていくというような状況になっております。実際に中国においては昨年、不動産の情報プラットフォームですけれども巨額の資金調達というのを実施しておりますし、このような新しい会社というのが続々と登場してきているという状況でございます。

アメリカ以外というところを少し掘り下げてみますと、10ページ目になりますが、どうしてもこのテクノロジーやイノベーションという、我々、カリフォルニアのシリコンバレーの話でしょうとどうしても考えてしまうんですけれども、もはやカリフォルニアであったりニューヨークだけの話ではなく、アジア地域も含めたグローバルなトレンドになりつつあるというところで、こちらはグローバル、アメリカ以外の比率というの、もう半分以上になっておりますし、まだまだカリフォルニアというのはい多いですけれども、それ以外の、インドであったり、イギリスであったり、シンガポールであったり、そして最近では中国というところが台頭してきているという状況です。

実際にどのような会社があるのかというのは、こちらは、非常にまだ定義がされていないところがございますので、なかなかそれは難しいんですけれども、幾つかのこういうベンチャー企業というのを専門に扱っているデータベース上では、いろいろなくくりという定義がありますので、そちらを少しご紹介をしたいと思います。こちら、11ページ目でございますのは、アメリカにおける不動産市場プレイヤーの全体像というところを整理したのになります、左側に不動産の買い手、そして右側に売り手がいます。そして、この中にオープンデータの整備であったり、テクノロジーの進歩というのを背景として、かなり無数の新しいサービスというのが登場しているというのがご覧いただけるかと思えます。

一つ一つのサービスについて具体的にはご紹介をしません、まずは非常にたくさんのサービス形態というものが存在をして、その中には、下のほうに少し、上場企業、ベンチャー投資企業とありますが、かなり若い、そして新しいテクノロジーを使ったようなベンチャー企業が無数に登場してきているというところはご覧いただけるかと思えます。実際

にこの中から、今、このロゴを例えば何らかの検索エンジンで検索しても、既に存在しないような会社もありますし、全然違う会社が登場しているというような、かなりダイナミックに動いているような状況になっております。

ただ、これぐらいの新しいプレイヤーというものが、買い手と売り手の間に登場しているというところはなかなか日本市場においてはまだまだ考えられないというような状況になっておるかと思えます。

それ以外のくくりとしては12ページ目でございますが、こちらはReal Estate Techの全体像として、こちらはCB Insightsさんの定義を引用しているものになりますが、こちらはスタートアップ企業が非常に多いんですけれども、その中でも、やはり、このリスティング・検索サービスと言われるサービスだけではなくて、テクノロジーを使った新しい不動産仲介を手がけるところ、そして、データであったり、評価であったり、分析サービスというのを手がけるようなところというのも多数存在をしております。それなので、このようなマッチングであったり、何らかの不動産の取引や管理にかかわるプラットフォームを運営するような会社だけではなくて、マーケティングの支援であったり、クラウドファンディングというような、多岐にわたるような不動産の中の機能というものを、新しいテクノロジーであったり、ビッグデータを使って支援するというようなサービスが登場しているところでございます。

もちろん、その定義としては非常に幅広いところを捉えていらっしゃる場所もありまして、13ページ目では、不動産のスタートアップ企業の中でも、住宅であったり、不動産というところで活躍をされているテクノロジー会社というのを、こちらの会社はまたちょっと違った定義で捉えているところになります。こちらは不動産テック市場の分類の中でも左上のほうをご覧くださいますと、インドア・マッピングであったり、IoT住宅という形で、少し住宅の内覧であったり、エネルギーの効率化というようなところでこのようなデータを使うというようなものも、このReal Estate Tech、不動産テックに含まれている場合もありますし、もちろん、従来からありますけれども不動産検索サービスであったり、マネジメントであったり、何らかの新しいマーケティング情報の提供というものも、このような不動産テックというところに含まれて、現状、まさにこの2、3年というところで多数の会社が生まれて新しいサービスを提供しているという形になっております。

このような世界的な、日本以外で見られるような不動産テックの潮流というところを少

し踏まえた上で、今後、日本において、このビッグデータであったり、テクノロジーの整備・活用に向けてどういうふうにしていくべきなのかというところについて、簡単に少し整理したものがその次でございます。

15ページ目でございます。こちらは土地・不動産関連のビッグデータ等の整備・活用に向けてというところで、このオープンデータであったり、ビッグデータというものを、官民で整備をした上で、今までご紹介したような情報というものであったり、もちろんテクノロジーというものを活用するような不動産テック産業、これは現状は存在しない産業なんですけれども、不動産テック産業というものを育成し、不動産業界自体の効率性であったり、ひいては生産性というものを高めるべきかと思っております。特に、現状、足元においては日本の金融機関、F i n T e c hの衝撃と言われて、メガバンクであったり、証券会社というのは非常にその対応というのを急いでいるところなんですけど、やはり、この不動産業界もR e a l E s t a t e T e c hの衝撃というところに備えるべきかと思っております。

こちらは、不動産テックがイノベーションを起こしつつある3つの領域と、左側に円で示したものがございまして、やはり、不動産の取引であったり、評価・査定であったり、もしくは、業務の効率化というところで、数々のイノベーションというのが海外においては登場しています。このような動きというものが実際に日本に急に外資系が来るというよりは、日本においても国内のこのような不動産テックというものを育成・振興し、官民ともに不動産・土地関連の生産性や効率性というのを向上させて、市場の活性化・規模の拡大を図るべきかと考えております。

実際にインパクトとしては、右側にありますが、こちらもF i n T e c hと呼ばれていることと全く同じインパクトというのが、この不動産の世界でも起こり得ると考えております。それは、1点目としては、従来のプレイヤーの何らかの機能、全てを凌駕するというわけではなくて、何らか1つの機能というものを大きく上回るような新しいサービスが登場するかと思っております。それを取り入れることによって、不動産業界の生産性であったり、効率性というのは大幅に飛躍する可能性があるのかなと思っておりますし、実際に、2番目に書いておりますところでは、不動産業界、たしか第1回るときに証券化によるアンバンドリングというのがありましたが、不動産業界の更なるアンバンドリング、それぞれの不動産に関連する何らかの機能というものが、さらにモジュール化が進んで、この全体としての効率化というのが進展するのではないかと思います。

そして、異業種・異業界からの新規参入です。こちらは賛否両論あるかと思いますが、やはり、この新規参入のプレイヤー、ベンチャー企業などが増加して産業規模が拡大し、実際にその上で、サービスや都市機能の高度化・効率化が進展すると考えております。

実際、異業種・異業界からの新規参入という面では、昨年末にグーグルが住宅ローン、モーゲージのブローカレッジ・ライセンスというのを取得しているんですけども、やはり、なかなか従来は考えられなかった動きとなります。まさかグーグルが住宅ローンの仲介をやるなんて、という話なんですけれども、やはり、そのような新しいデータであったり、テクノロジーを使うことによって、従来のプレイヤーとは違ったサービス、より効率化されたサービスを提供するという可能性がありますので、それをいきなり外資系企業に日本のプレイヤーがやられるというよりは、そもそも日本の産業としてこのような育成をしていくべきではないかと考えております。

その背景というか、インフラとしてのデータという観点で16ページ目以降、ご紹介をしたいと思います。今回、賢い土地利用の促進のため、市場機能のさらなる活用のためありますが、そのテクノロジーであったり、何らかの新しいサービスの基盤となるのは、やはり、データというところになってきます。土地・不動産関連のビッグデータというものを何らか、官民協働で整備をした上でそれが利用できるような環境にすべきかと思っております。従来、非常に長い年月をかけて、この不動産に関する情報整備というのは進展してきたと思っておりますし、近年、非常に飛躍的に向上していると認識しておりますが、今後、改善すべき点としてもまだ数多く残っているかと思っております。ここでは土地・不動産のビッグデータとありますが、このビッグデータという言葉もバズワードなんですけど、その中でもどのような観点で実際に増やしていけばいいのかというところについて、ここではまとめております。

よくビッグデータというと、ボリュームが多いんだろうと、量が多いんだろうという形の議論というのが非常に最初多いんですけども、決してボリュームが多ければビッグデータというわけではなく、それ以外の観点というのもこのビッグデータの定義に含まれてきます。で、一番上にVolumeとありますが、それ以外でもVarietyであったり、Veracityであったり、左上のVelocityと言われるような、何らか不動産に関連する多様なデータ、それは種類であったり形式でもあるんですけども、そういうようなものが提供されるような仕組み。そして、非常に正確なデータであったり、もしくは、大きなタイムラグなく高頻度に更新されるような不動産データという形でVel

o c i t yとありますが、今日、この時点の不動産に関連するデータというのはなかなか難しいかもしれませんが、なるべく直近の、リアルタイムに近い形で手に入るというような、いろいろな観点からこのようなデータの整備というのは進めていくべきかと思っております。

その中でも、こちら17ページ目でございますが、まずはこの情報基盤として、土地・不動産にかかわる情報のオープンデータ化というのをさらに進めるべきかと思っております。こちらは不動産テックのインフラとなりますような、機械判読可能というのがポイントになるんですけども、公開データとしてはさらに整備していくべきかと思いますし、こちら、オープンデータとしましては総務省さんのほうでいろいろな戦略というのが行われておりますが、それにも沿った形で国土交通省さんとしての何らかのオープンデータの推進というのを進めていくべきかと思っております。

実際に方向性の（案）としましては、最後の18ページ目でございます。こちらに4つ書かせていただいておりますが、今後、求められる土地政策の方向性の中での、今回の、IT×不動産という意味でのビッグデータの整備・活用に向けてという点では、まず、1点目としては、最初のスタートポイントということになりますが、土地・不動産関連の公共データの民間開放、つまり、オープンデータの推進というのが必要になってくるかと思っております。現在、国土交通省のホームページでもPDFやXLS形式で非常に公開されていることが多いデータというのは、たくさんあるのは理解をしておりますけれども、より機械判読可能なデータ形式で、実際に民間企業による営利目的というものも含めて、自由な編集可能を認める利用ルールというのはもちろんつくった上で公開をしていくべきではないかと考えております。

その際、どうしてもデータというと数値情報にとらわれてしまうんですけども、現状、テクノロジーの進化というのは非常にすさまじくて、テキスト情報であったり、画像情報であっても、非常に貴重なリソースになりますので、高頻度に更新されるような正確なデータというものをインターネット等を通じて幅広く公開すべきかと考えております。

そして、②としては、土地・不動産関連の政府統計データというところも、このビッグデータの活用というところは1つポイントとして考えております。今回、土地政策を検討する上でも、この土地・不動産関連の統計データによるところが非常に大きいかと思っております。国土交通省さんの内部でも、このようなデータのハンドリングであったり、何らかの統計データというものを見ながら実際に政策判断というのをされていくかと思いま

すが、それも重要な社会インフラの1つとして、現状取引価格情報であったり、価格指数というものの統計データをいうのをさらに拡充していくというだけではなくて、何らか、所有・利用・整備・改修、いろいろなフェーズに分けた情報というのを適切な統計値として把握・提供をしていくことが求められるかと思っております。それによって、政策判断というのは高度化されますし、国土交通省さん自身の生産性の向上というものも図れるのかなと思っております。

そして、3点目としましては、不動産ビッグデータの整備による賢い土地利用と市場機能のさらなる活用とありますが、繰り返しにもなりますが、土地・不動産にかかわる情報の量、多様性、正確性、速度、可読性というようなものを官民協働で高めていき、実際、市場の透明性の向上というのは一義的にはあるんですが、不動産業自体の生産性・効率性というのを向上させていくというものが求められるかと思っております。そのために情報の集約化であったり、実際にその情報をきちんと適切に使えるような人材の育成というものが求められるかと思っております。

そして最後に、この不動産のビッグデータというのを活用した新しいビジネス、これ、日本版の不動産テックと言っていますが、こちらを何らかの産業政策という観点も含めて育成・振興を図るべきかと考えております。実際にF i n T e c hで、現状、金融庁さんを初め、いろいろな取り組みというのが行われておりますが、オープン・イノベーションの支援であったり、何らかのサポートデスクの設置というような取り組みというところからスタートできないだろうかと考えております。

最後のページはご参考までにといいところで、実際にF i n T e c hでそれを一番政府として振興しているのは英国政府になるわけなんですけれども、こちら、いち早く産業として育成・振興する方針を打ち出し、現状では大体3兆円超の収入というところを産業として創出をしておりますし、雇用としても13万5,000人というところで、1つ、小さい産業としても成長しているというところになりますので、不動産業自体の新しい成長戦略の1つとしても、このようなテクノロジーであったり、データを使った産業育成というのは1つ、検討に値するのかなと考えております。

すみません。駆け足になりましたけれども、私の発表は以上になります。

【中井部会長】 谷山委員、ありがとうございました。

では、事務局から続いてご説明をお願いいたします。

【総務課企画専門官】 それでは、資料5を用いまして事務局から説明をさせていただきます。

きます。こちらは、これまでの企画部会におきましてもビッグデータの活用につきましては、今あるデータをどのように活用していくかという視点に加えて、民間の側から見てどのような情報が必要かという視点が大事だというご意見をいただいております。

そうしたことも踏まえまして、2ページ目でございますけれども、ご覧の7団体に対しまして、今年の1月にヒアリングを行っております。ヒアリングにおける視点としましては、一番下にありますように「不動産投資の適正判断を支える情報や土地・不動産関連ビジネスに資する情報を行政としてどのように整備し、提供していくべきか」、「民間企業は行政の提供する情報をどのような目的で活用したいと考えるか」といった視点でヒアリングをしております。

3ページ目に、その結果を踏まえました検討の方向性をまとめてございます。主な意見・ニーズにつきまして左側にまとめておりまして、一番上が、情報提供方法の改善についてでございます。先ほど、谷山委員のご発表にありましたように、データ提供につきましては、CSV形式とか、API機能といった利活用しやすい形式で提供してほしいということ。あるいは、速報性と頻度がより高いほうが望ましいといったご意見、それから、一般の方に対する情報提供、あるいは、民間企業、研究者とでは、情報提供のあり方が異なってくるのではないかというご指摘がございました。

右側に、検討の方向性を書いてございますけれども、最初の2つにつきましてはそういう方向で検討していきたいと考えております。また、3点目につきましては、相手方に応じた情報提供の仕組みについて検討ということで、後ほど4ページでご説明させていただきます。

それから、真ん中でございますけれども、新規情報の整備に関しまして「正確なマーケット分析／投資判断に向けて」と書いてあるところでございますけれども、民間の側からすると、例えばでございますけれども、投資動向の把握をしていくという観点で、大規模物件の取引データ、特に取引価格が大きいオフィスなどの価格情報などのデータ、あるいは、還元利回り、建物を再度新築した場合に要する費用であります再調達原価、こうしたものが適正な投資判断のために必要ではないかということ。それから、市場のトレンド分析のために、取引の背景ということでございますけれども、例えば、自己利用の目的で取引しているのか、あるいは、収益目的なのかといったような取引の背景に関する情報を出してほしいということでございます。

これにつきましては、右側にありますように、まだ公表していない有用なデータの公開

につきまして、個人情報保護の観点も踏まえつつ検討していけないかと考えております。それから、その下の「消費者のよりよい住まいの選択に向けて周辺環境情報が欲しい」ということございまして、これは生活環境に関する情報とか、学区に関するもの、そういった情報を消費者が望んでいるのではないかと考えてございまして、これについては民間企業の今後のサービスの展開などに期待できないかと考えております。

それから最後、その他でございますけれども、日本では、欧米と異なって、リフォームすると資産価値が上がるという考え方がまだまだ十分根づいていないのではないかとという観点から、リフォームが資産価値にどのくらい寄与するのかという分析を進めてはどうかというご意見。それから、土地取引状況調査票、下の注3のところにありますけれども、登記情報をもとに、国交省において不動産購入者を対象としまして不動産取引価格等に関するアンケートを行っておりますけれども、これの回答者の傾向とか、あるいは、国が公開していますデータへのアクセスログの分析を進めてはどうか、それから、先ほどのアンケートの回収率でございますけれども、これは今、35%程度になっておりますけれども、これの向上を図ったらどうかといったご意見がございました。

これについては、進められるものについて順次進めていけないかと考えております。

続きまして、4ページをご覧ください。こちらは先ほど、相手方に応じた情報提供の仕組みとして何か考えられないかということで、現在、国交省が保有している非公表データの利活用のイメージをちょっと考えてみたものでございます。国交省というように点線の枠で囲ってあるところが国交省が保有している情報のイメージでございまして、その中に左のほうに書いてございますけれども、現状でも一般公開をしている情報がいろいろございます。

例えばでございますけれども、先ほどのアンケート調査の回答結果として得られた、延べ床面積とか取引価格等の情報、それから全国2万6,000近くポイントがございましてけれども、地価公示の鑑定評価額といった情報、それから、国土利用計画法第23条に基づく届出情報とありますけれども、こちらは投機的な取引のチェックのために売買契約後に都道府県知事に必要な届出をすることを法律で義務づけられているものでございますけれども、例えば、市街化区域内ですと2,000平方メートル以上の面積の土地取引について届出が必要になってくると。こうした情報につきまして総件数であるとか、合計面積などを統計的に公開しているというのが現状でございます。

そのほかにも、濃い青の枠で囲ってありますところですが、同じ地価公示に当た

って不動産鑑定士に求めた鑑定評価結果であるとか、アンケートで得られた情報、あるいは、先ほどの届出情報の中にまだ公開をしていない情報がございまして、今後、公開していない情報についての扱いについて検討していきたいと。

その扱いとしては、これまでのように一般公開として情報を公開していくものもあるとは思いますが、一方で、薄い茶色の枠で書いてありますように、専門性の高い情報という形で、一般公開とは別の形で公開していくということも検討できないかと考えております。

例えばでございますけれども、容易に個人情報が特定されないように、情報の秘匿処理が求められる情報であるとか、あるいは、市場にそのままの形でオープンにしてもどのような効果があるのか直ちにはわかりにくいということで、官民による対話をしながら必要な公開をしていくというようなイメージのものでございまして、矢印が下に向いておりますけれども、不動産関連会社や研究者に対しまして、利用しやすい形式で必要な情報を提供していくと。

そうしたことを受けて、情報提供を受けた者が市場に対しましてIT等の先端技術を用いたデータの加工等によって新たなサービスや研究成果を提供していく。

それから、真ん中に上を向いた矢印がございまして、情報の提供を受けた者が、政策判断に必要な情報とかデータ利活用の状況について、国交省と共有していくということができないかと考えておりまして、こうした取り組みの効果として右側に書いてございますけれども、「期待される効果」として、官民協働の新サービスの創出であるとか、それによる市場の成長ということが期待できないかと考えております。

今、申し上げましたような官民協働の新サービスの創出といったような取り組みにつきましては、5ページに政府全体の方針の抜粋を掲げておりますけれども、例えば「世界最先端IT国家創造宣言」の中でも、公共データの民間開放を推進することによって、企業等が保有する情報と結びつけ、活用することによって、新ビジネスや官民協働の新サービスが創出される社会を実現といった記述、あるいは、いわゆる骨太の記述の中にも「ビッグデータ、オープンデータ等を活用した『産業大変革』を具体化」、あるいは「公共サービス・公共データの見える化等により、新たな民間サービスの創出を促進する」といったような方針がございまして、こうした方針にも合ってくるのではないかと考えております。

続きまして、6ページをご覧くださいますと、具体的に、現在、民間企業で不動産に関するデータを利活用したサービスの展開をしている例を、これは全てではございませんが幾つか取り上げてございます。

まず、7ページでございますけれども、不動産価格推計サービスとして、HOME'S プライスマップというサービスを取り上げております。こちらについては、物件、具体的にはマンションでございますけれども、マンションの参考価格を推計するようなサービスが行われております。こうした不動産価格推計サービスというのは増えつつございまして、今後、国が提供する価格情報などの充実によりまして、これらのサービスの正確性や信頼性が向上することが期待されるのではないかと考えております。

続きまして、8ページ、9ページでございます。こちらは地図とデータを融合したサービスの提供事例ということで、8ページはB i n g 不動産というサービスでございまして、地図上で民間が持っている物件情報が検索・閲覧できるということに加えまして、周辺的生活利便施設や用途地域の情報、地価公示データなどが地図上に重ねて表示されることで、そうした情報も把握できるという形になっています。

9ページのデータナビは、地図上で物件検索を行って、関連する不動産データが取得できるという法人向けのサービスになってございます。

こうした地図とデータを融合したサービスを提供する企業に対しまして、国が保有している情報を効果的に提供できれば、例えば、地図形式でエリアごとにわかりやすく消費者に情報提供できるといった可能性があるのではないかと考えてございます。

続きまして、10ページ以降でございますけれども、不動産投資家向けサービスでございます。10ページ、11ページともに、J-R E I Tの開示情報をもとにサービスを行っているものでございまして、10ページのC a p r e eにつきましても、指定された時点のキャップレート参考値などを算出するというようなサービス、あるいは、11ページは不動産投資分析を支援するツールの提供を行うサービスでございます。

それから、12ページにつきましても、オフィスマーケットレポートというものでございまして、賃貸オフィス市場の動向を読み取る有益な指標を提供していると。もとなつている情報は独自収集したデータとか、受託した管理物件におけるテナント契約データの利活用などでサービスを提供しているというものでございます。

それから、13ページは、ディールサーチということで、投資用不動産取引についての情報が閲覧できるサービスでございます。

こうした収益性のある不動産に関する情報について、国のほうでも、例えば、どの地域で取引が活発になっているかといった情報を充実させていくことには一定のニーズがあるのではないかと考えてございます。

それから、最後14ページでございますが、ATBBというサービスでございます、アットホームの全国的な不動産情報ネットワークを通じて収集された情報をもとに、いろいろな情報を宅建業者向けに提供しているサイトでございます。

以上、民間の企業での取り組みについてもご紹介させていただきました。

事務局からの説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。説明が続きましたけれども、これで本日の資料説明は終わりでございますので、残りの時間は意見交換、ご質問等々に費やしたいと思います。安部委員、谷山委員からのご説明と事務局からのご説明について質問、それから、その上で、ビッグデータやプロフェッショナルの活用に向けた課題や施策の方向性について、委員の皆さんからご意見頂戴できればと思います。

まずは、池邊委員でよろしいですか。

【池邊委員】 ちょっと様々あるんですけれども。すみません。私のバックグラウンドは一応、造園となっておりますが、この土地情報についてそれこそグラウンド・ゼロのころから、私、住友信託の研究所にいたものですから、この辺の話をいろいろやってきたという経緯に基づきまして、ちょっと今回のお話、ご質問あるいは意見ということでさせていただきます。

1つは、ビッグデータ、ビッグデータって、今、はやりで、どんどん利用すればいいし、それを国が支援するというのは構わないんですが、事土地にかけては、1つは、先ほどカリフォルニアとかニューヨークとかという話が出ましたけれども、そもそもはコンドミニアムが前提であったところ、それから、そもそもがレンタル、要するに賃貸というので回っているところ、中古という概念がなくて、これは住宅宅地分科会でもちょっと浅見先生と、今日午後やるのでお話ししていますけれども、そもそも日本で中古という言葉があること自身が、やはり、流通を妨げている。そういう部分で、日本人は基本的には新築であること、それから分譲であることというのが不動産流通の前提になっています。

あともう1つ、地籍の話はもう冒頭にいろいろ言われましたので申し上げませんが、もう一つ権利書の問題があります。例えば、土地流通でいろいろ、一番進んでいるオーストラリアなどは権利書なんていうものは個人が所有していません。全部政府のデータベースが全てです。要するに、不良の、だますような話というのがないわけですね。その辺の前提条件みたいなものを無視して、今の、そのビッグデータを導入すれば市場が広がるとかいう話になるというのは、若干おかしいのではないかなと。

やはり、今回の話というのは、不動産情報の促進ではなくて、あくまで賢い土地利用とか、土地政策のところをどうやればいいのか。前回までは空き地だとか空き家だとかという話が出てきていたわけですね。空き地・空き家の問題というのは今回のビッグデータでやれるのかということ、今、ご覧になったように、対象がこういうものでしかないですし、もうかるものに対しては民間の方は幾らでもビジュアルデータにしていきますし、勝手にどんどんオープンデータにもなっていきますから、それは構わないんですけども、多分、その辺のもうからないとか、残っていく、まさに日本としてこれから不良の、まさに負の遺産に、バブルの時代の負の遺産ではなくて、新しい負の遺産みたいなものにどういうふうに入り込んでいくのかという話がないと、ちょっと今回は浮ついて入ってしまうのではないかなという気がしています。

これは、先ほどグラウンド・ゼロの話をしましたけれども、グラウンド・ゼロのときに初めて国土交通省さんの方々は、REITというものがあるんだというのを初めて知っていただきまして、私、住信の本社の人間を何人も連れて、局長レクみたいなのをさせていただいたんですけども、今回もそのビッグデータとか、先ほど谷山さんからご紹介のあったようなデータというものについて紹介されると、「お、これいいじゃないか」という感じで飛びつきがちなんだけれども、実はそうではない。

あともう1つ、アメリカなどだとインシュアランス・カンパニーが、やはり、不動産の流通については必ずついてくるわけですね。だから、保険というものが不動産と一体になって、そこもすごく機能している会社なんですけど、そこも無視されたまま今回のものが入ってくるというのはちょっと。そこら辺の論点をクリアにさせていただいてから、このビッグデータをどう入れたらいいかという話をさせていただければいいのかなと。

あともう1つ、先ほど雇用創出というお話があって、これもベンチャーだとかそういうもので、特に空き家だとか空き地だとかいう細かいものにもベンチャーとかを立ち上げてくだされば、いいと思うんですけども、不動産業界はずっと女性がほとんど働けない。アメリカでは70年代から全部、案内するのも女性なら、お金を計算するのも女性で、今、安倍首相が「女性も活躍」と言ってくださっていますけれども、なかなかそういうところに入っていけない部分がありますので、何かその辺の雇用創出という部分では、その辺も目配りをしたようなものが出ていけるといいのかなと思っています。

それから、宅建協会さんのお話、非常に真摯に受けとめました。実は、先週、農水省のヒアリングで千葉県の県庁にちょっとお邪魔して、そこでもいろいろな農業委員会さんで

すとか、あるいは、市場を抱えている方々からのお話をいただいたんですけども、そのほとんどがもうとにかく「ゼロ円でもいいから引き取ってくれ」という話が、もう千葉でも出ているというような話の中で、そうなっていくと、ほんとうに宅地だけではなくて、この農地の問題というのが、やはり、今までは農地をうまく利用して、不動産化して、そこでお金を担保してというのが農家さんの1つのシステムだったわけですけども、それが何か、最近ではやはりできなくなってきたというところが現状であるかと思しますので、その辺にも前回は話が行っていたかと思しますので、ぜひとも言及していただければと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 はい。どうでしょうか。谷山さんと安部さんにちょっと振りまじょうか。どうですか。

【谷山委員】 そうですね。私も説明中、何度もフィンテックやビッグデータというのはバズワードですよと申し上げたんですけども、ただこういうような動きというのが実際、足元にある中で、やはり、日本でどういようなデータというものを使って、何ができるのかというところについて考えていけないと思っております、これは前回は私、発言したかと思うんですが、やはり、データから考えるというよりは、どういような使い道がほんとうに求められているのかというところから、データの整備というところを考えていくべきだと思います。今回もいろいろな事例というのがありましたけれども、やはり、民間側、そしてご指摘のあったような、今、土地政策上、抱えているような課題というところにどういようなものがあれば解決できるのかという観点から、現状、官もそうですし、民が持っているようなデータであったり、プロフェッショナルの能力というものを使えるような方策というのを考えていくべきかと考えております。

【中井部会長】 安部さんは、いかがですか。

【安部委員】 すみません。私、あまりビッグデータというのはよくわからないんですけども。一番、私が思っているのは、やはり情報のある程度の開示ということも含めて、やっていかななくてはならないということを考えると、まずはやはり少子高齢化になると非常に、今、お話があったような形で、ちょっと地方のほうに空き家とか空き地とか、ほんとうに、相続によってわけのわからない土地がいっぱいできてくるんですね。誰が所有者で誰が管理しているのかも誰もわからないという形になってくると、今はいいんですけども、将来、やはり、この辺の開示も含めていろいろやっていかないと大変なことに

なるのではないかなと考えます。

例えば、動物がその辺にいても、誰も管理もできないという形になってくると大変なので、その辺も含めて、全体的な開示も含めての形をやはりつくっていくべきなのかなと考えております。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、それではいかがでしょう。

はい、では、清水委員に。清水先生、それから井出先生で。

【清水委員】 はい、恐縮です。私からのコメント、意見は、谷山さんの資料の18ページ「今後、求められる土地政策の方向性」というもので、これは大事な今日の資料かなと思います。この②ということで、土地・不動産関連の政府統計データのさらなる充実による政策判断の高度化と。

これを例にちょっと私の意見を申し上げたいんですが、大体ビッグデータで不動産関係というと取引価格情報というのがあまりにも常に前面に出るんですが、これを我が国が公開するようになったのは、申し上げるまでもなく、我が国が公示地価ですとか都道府県地価調査とか、鑑定価格は公開されていたけれどもマーケット価格は公開されていないと。これではマーケットの正確な情報が把握できないということで、ついに、この聖域とも言われたことを平成15年に国交省が発表して、平成18年から公開ですかね。そういう経緯があるわけですね。

ですから、重要なことは、公示地価データとか都道府県地価調査の鑑定価格と取引価格をいかに相互補完させながら、国民とか産業界に、我が国の地価は今どうなっているのかということを経験伝達しないといけないわけですね。相互補完という観点から見ると、現在の取引価格情報の大字とか丁単位での提供ですね。これ、当初は町丁目単位でやろうという話だったんですが、どうもまずいということで、大字か丁でやろうということになりました。当初は、取引日まで公開できないかという議論もあったんですが、それもいろいろな議論の結果、3カ月、要は四半期単位でプールして公開するということになりました。そうすると、公示地価の1月1日付の評価、都道府県地価調査の7月1日付評価、鑑定価格は地点評価ですね。そういうことを考えると、取引価格情報が公的な鑑定価格データの補完情報にうまくなれていないというところがあるというのは、私、すごく気になってます。

もう1点申し上げたいのは、我が国はもう、これは情報化の全体の問題なんですが、国

土地地理院は国土地理院で、我が院でつくっているデータを地理院地図というGISで公開しています。これは大いに結構です。総務省の統計局は、統計局で統計GISとして立派なシステムをつくられている。これはこれで結構です。国交省も地価公示とか取引価格の情報が簡易なものです。GIS上で公開されている。本来は、この地価のデータというのは、マーケットのある財の価格だけが公開されてもしょうがないんですね。なぜその価格なのかということが、国民が直感的に理解できるような情報が同時に提供されて意味があるわけです。今日、民間企業の例が資料5でも何点か紹介されていましたが、せっかく情報インフラに相当するのを国交省、総務省、こういうところをつくられているわけですから、そういうものを同時にうまく公開する方法を検討していかないと、土地政策におけるビッグデータをどう扱うかということにつながらないのではないかなと思います。そのあたりの方向性を出さないと、何か不動産業界の活性化の種を国交省の部会で必死に議論しているというニュアンスが、私、第1回目にもちょっとそういうことを申し上げましたけれども、そういうニュアンスから離れられないなというところがあるんですね。

以上でございます。

【中井部会長】 はい。それでは、続けて井出先生からもお願いします。

【井出部会長代理】 私も意見です。まず、最初の安部様の発表のところなんですが、5ページのところから「宅地についての提言」というのがありまして、詳しい中身ではないんですが、どうしても今までの空き地とか空き家の話というふうになると、住宅用地だけを想定されていて、宅地って住宅地以外にも非住宅があって、むしろそちらのほうが非常に大きいですね。それで、その住宅用地というのは基本的に定住人口で決まっています。これから人口が減っていく中、これで何とかしようと言ったって限界があるのは当たり前で、定住人口というのは基本的に雇用とかそういった産業構造ですとか、経済力によって決まってくるものなので、やはり、非住宅としての使い方をいかに活用していくかということをもっと真剣に政策として考えなければいけないと思っています。いろいろなバブルとかリーマンショックの崩壊以降、商業地の値段ってものすごく下がっていて、日本の地価は基本的に住宅用地の地価で支えられてきたなという感じはあるんですが、ところが、近年、外国人旅行者ですとか、いろいろな物流とかそういったものが出てくると、実は商業地のほうがすごく元気になっていていろいろ取引もすごく活性化してきているんですよ。だから、やはり、そういうことを土地政策として、もう、住宅は「空き家になった住宅だけ」みたいなやり方というのは基本的に限界だと思っているので、やはり、その非住

宅としてのさまざまな使い方をどうやって工夫していくかということも非常に重要な視点で、地域が活性化すればそこに人が移り住んでくるのは、ある意味、基本的な経済のメカニズムなので、やはり、そこに入っていないとだめではないかなと1つは感じました。これ、感想です。

それと、あともう1つのビッグデータのところで、それから先ほどの安部さんのご意見にも関係するんですが、土地に関する、不動産に関する情報で非常に課題があるなど私が常日ごろ思っているのは、山野目先生のものにもあったんですけども不動産登記の情報だと思うんですね。所有者がわからない人が多いというのを、この後、高齢化がどんどん進んでいって団塊世代がどんどん高齢化していったら、まさに、相続登記というものがものすごく大量に出てきて、これをどうにかしない限り取引って基本的に動かないんですよ。そうしたときに、やはり、不動産登記の課題というのが、一度はやはり、国交省の管轄ではないから仕方がないよというスタンスはちょっとやめて、この辺で少し皆さんで声を出しましょうと思っているんですが、特に、登記の相続登記が一番課題が大きくて、相続が起こると複数いれば自動的に共有になってしまうと、共有の問題もあるんですが、基本的に私はまず相続が起こったら仮登記でも何でもいいから、とにかく権利者を全部リストアップして、誰が持っているのかはっきりしなさいよというのが基本なんですよ。死んだ人のお名前がずっとずっと何年、何十年も置いたまま、誰もそれに触らないというのは基本的にちょっと先進国としてはあり得ないと思うので、やはり、仮登記でもいいからとにかく権利関係が確定するまでは全員のリストアップをしてしまう。そうすると、権利者が何人いて、誰がどんな人が自分と共有関係にあるのかということをお互いにわかるので、やはり、まずそこをやっていただいて、相続登記も、山野目先生が今日いらしていないんですけども、私も基本的に期限を区切っていただかないともうどうしようもないんだというのを、個人的に思っています。

その登記関係がしっかりしてくれば、実はその共有の問題というのも、例えば、証券化までいかななくても信託の似た仕組みを使えば、所有権をある程度受益権に移すことはできるので、利活用が進むんですよ。やはり、そういったことを基本的に手をつけないで、ただ取引だけ何か活性化しようと言っても、取引が活性化する土台のところ、やはり、プラットフォームをつくっていく時代だなと思っているので、もう非常に難しいのはわかりますが、不動産登記に関して、やはりこの高齢化社会を見据えて絶対に何かしなければいけないというのは、1つ思いました。それが常日ごろから非常に考えていたことで

す。それが一番すごく大きなことだったということです。

それで、先ほど清水委員のほうにもありましたが、ビッグデータのところでは、私もものすごく常日ごろから非常に思っているんですが、その保管ですよ。鑑定価格というのは、非常に重要な役割を果たしていて、特に取引が少ないような地方圏などでは、非常に取引の物差しですとか、あるいは、企業の資産の評価にも非常に使われていてとても大切な情報で、大きなデータベースであって、だけれども、それが取引価格情報とうまくリンクされていない状況をいつまで放っておくのかなというのを個人的に非常に考えていて、やはり、その人材育成とかその鑑定をやっている方々のスキルアップという観点からも、やはり、この辺でもうちょっと、本腰を入れてちゃんと考えたほうがいいのかなというのは感じました。

以上です。

【中井部会長】 事務局のレスポンスは、最後にまとめてお願いすることといたしましょう。

ほかには、いかがでしょうか。奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 安部委員、谷山委員、ご発言ありがとうございました。まず、安部委員のこちらの資料に関してですが、ご指摘のように、今後は農業農地、林業林地のまさに賢い利用ということは非常に重要な観点になってくると思います。ただ、前回もお話しいたしましたように、こういう事情は各自治体によって相当地域差があります。ですので、重要な役割を果たすべきなのは、自治体さんなんですね。そういう方向で施策は進められていると思いますが、各地方自治体さんにもう少し意識を高めていただいて、自分のところの実態に合ったほんとうに必要な施策を打つべき方向で努力をしていただきたい。国がある程度指揮をとるといえるのは重要でしょうけれども、やはり、国が出すものはどうしても画一的なものになってしまいますので、その中でどれが有効なのかということを見きわめる力を自治体にぜひ持っていただきたい。もしそのために人材が必要だということであれば、それなりの専門家を派遣するなりということをやっていただいて、無駄のない土地利用ということに努めていただきたいと思っています。

あと、空き家・空き地バンクのお話もあったんですが、現状、こういう空き家・空き地バンクを自治体さんでホームページをつくってやっていたらいいようなんですが、その利用度というのが、現実になんのかと。これが、1つの施策を持ち出して、その後どうなったのか、あまりフォローがされていないものの1つではないのかなと思うわけなんで

すが、自分でも実家のほうを検索してみたところ、提供されている物件がすごく少ないんですね。こんなことは絶対あり得ないんじゃないのかと思うわけなんです、とてもじゃないけれども魅力のないものだけが、もうほんとうに数少なく載っているような状況で、どうもあまりやる気が見られないという。実際、活用もどの程度されているのかわからないというような印象を受けました。そういうフォローアップを、せっかくなつくた施策です、ぜひしっかりやっていただけて有効なものにしていただきたいと思います。

また、農地に関しては、私も詳しいことはよく存じ上げないんですが、大規模化、大企業さんによる大規模経営が難しい規制がいろいろな形で残っているようで、効率的な利用をしていくために、もし何らかの、これはなかなか難しいところがあるかと思えますけれども、そういうものがあれば、改善していくような方向で考えていただけないかと思っています。

それから、不動産テックに関してなんですが、世の中がこれだけ情報化して、さまざまなものをネットの中で分析をして、各個人の方が家にいながらいろいろな情報を得るとい世界は、今後かなり確実に広がっていくんだろと思えます。既にご紹介いただきましたように、かなりの民間企業さんがこれだけのものを提供しているということです、こういう流れは進んで行くんだろ。ただ、一方で不動産というのはかなり個別性が強いんですね。権利関係にも相当複雑なものもあります。日本の不動産はその資産価格が大きいということもあって、個人の方に及ぼす影響というのはかなり大きいんですね。そういうものに関して、従前、この不動産テックがなかなか進んでこなかったというのは、やはり、日本の不動産の特有の事情、先ほど先生方からご指摘もありましたように、そういった日本の不動産市場の慣行というものもあろうかと思えます。また、実際その業界に携わる方たちも、取引を逆にクローズ化することでビジネスがしやすいという環境も一部にはあったのかなと思えますけれども、そういった特殊なものは、やはり、一律なもので出してしまうことには問題が起こるんじゃないかというものに関しては、従前の形は残るかもしれない。ただ、標準化しやすい、わかりやすい不動産、今でも相当ワンルームマンションとか、戸建て住宅でも、ネットにいっぱい出ていますけれども、そういうものに関しては、相当情報化も進んでいくのではないかと思えます。そのときには、やはり、国が集めて市場に公表すべき情報と、逆に、民間が既に有している情報をどう活用していくのかということ、分けて考えていく必要があるのではないかと。民間が既に持っている情報、住宅地の情報は相当あると思えますけれども、これを国がわざわざまた力を入れて

収集すべき必要はあまりないんじゃないのかなと思うところもありますので、そこは、すみ分けはするということが必要ではないかと思います。

あと、先ほど民間からのヒアリングを踏まえたということで、いろいろな情報の必要性が出ていましたけれども、私は、意見・ニーズの中に、市場賃料の動向と、成約賃料の情報というのが入っていないというのがすごく不思議で、今、世の中に出ている賃料情報というのは、かなり限定された情報なもので、なぜこれが入っていないのかなとちょっと不思議に思ったわけなんですけど、ただ一方で、それを公表していくというのもなかなか難しいところがあるかと思っています。

ただ、地価公示という作業の中では、不動産鑑定士が収益価格を出す中で賃料査定、あくまでもその土地についての標準的な建物を想定した賃料ではありますけれども、地域の標準的な賃料という形での査定をしていますので、例えば、そういうもので代替をしていくとか、あるものを活用していくということも考えられるのではないのかと思いました。

また、現在、国交省さんが保有をしている非公表データ、いろいろなものがあるようなんですが、これらのデータに関してはそれぞれ法律のもとに必要な目的に応じて収集されている情報かと思っていますので、これをさまざまな形で利用していくということに関しては、法的な側面からぜひ確認をしていただきたいと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかには、いかがでしょう。では、浦川委員、どうぞ。

【浦川委員】 ご発表ありがとうございました。今、井出部会長代理からも「非住宅」、それから奥田委員からも「賃料」ということが出たんですが、この谷山委員の資料の18ページ目の②の一番最後のところの行なんですけど「所有・利用・整備・改修等の状況」、やはり、これがデータでほとんど不足しているのが現状ではないかと思っています。この国交省さんのまとめていただいた民間のヒアリング資料の中でも、非住宅のところもあるんですが、ほとんど上場したものとか、売買事例、もしくは売り出しをされているもの、そういったところの情報は豊富なんですけど、民間、それから個人所有の住宅、非住宅のトラックレコードというんですかね、その利用・整備・改修の状況が全くわからない。極端な話、所有者もわからないところまで行かなくても、今までその建物がどう使われてきたか、例えば、建物が建っているのであれば、当然、確認申請を受けて、検査申請を受けて建物が存在しているはずなんですけど、その履歴がほとんど残っていないというのが、売買する場

合の我々の悩みでもあります。そういったところの、やはり、評価とか法制度化まではい
かないんですけども、トラックレコードの推奨とか定着化を、国交省さん主導で何かで
きないかなというところを非常に考えております。

それと、やはり、都市部それから住宅の情報は非常に多いんですが、地方の非住宅、例
えば、産業、工場、物流とか商業系ですね。こういったものも、売買事例ではあるんです
が、例えば、このビッグデータとかプロフェッショナルの活用が、今ちょうど少子高齢化
の中で日本が産業構造の転換、ものづくりが変わっていつている。それにつれて土地の利
用の仕方も大きく変わっていつているような気がします。例えば、工場、産業系の生産施
設はバブル期の、確認申請ベースで7分の1まで落ち込んできて、例えば、今、自動車は
日本と海外だけで元気がいいですけども、電機、鉄鋼、造船、それから繊維とか、どん
どん産業構造が転換していつている。例えば、電機とか非常に今、再編がされて
いると思うんですが、では、その生産の跡地がどうなつていつたか。これ、大阪でやつて
いる事例などですと、日本のeコマースの物流ですね。ラストワンマイルを担うこういつ
た物流への転換。これは不動産と土地の、それから用途の転換だけではなくて人の転換で
すね。衰退産業から成長産業への転換。それを不動産が同時に、プロフェッショナルが入
ることによって、土地と建物と賃貸と所有と、それから雇用の移設、こういつたものを民
間の力を使つて、今、やつたりしています。当然、これも官民一体となつた、やはり、こ
ういつた産業構造の転換の中に、このビッグデータとかプロフェッショナルの活用がまだ
まだ進んでいない。その1つの要因に、やはり、建物のリノベーション、コンバージョン
を含めたトラックレコードが全くないというところが、ほとんど売買事例、不動産投資ジ
ャーナル何々見ても、そこしかわからない。その辺の情報の整備を今後、図つていく必要
があるのかなと感じましたので、ちょっと発言させていただきました。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、辻委員、どうぞ。

【辻委員】 興味深い、いろいろな説明ありがとうございました。何か自分の頭が追い
ついていかないと申しますか、確実に時代から取り残されて年をとつてきているんだなど
感じました。そうした中で、今までの質問とかぶるところも多いんですが、私なりに感想、
質問を4点指摘します。1つは、不動産テックと言われているような動向が、その公示地
価自体にどういつ影響を与えているのかということです。経済実勢を踏まえて変わるとこ
ろ以外に、こういつこと自体がどういつ影響を与えているか。また、その公示地価と実売

価格との乖離に対して、どういう傾向を与えているのかというのは、現時点でどこまでわかっているのか。また、どこまで将来影響を予測できるのかというのがわかりましたら、ぜひ教えていただきたいというのが1点です。

第2点です。第1点に付随して、では結果的にこの状況が続いていった場合に、土地なり住宅なりの価格変化を早くさせる触媒みたいな効果になっていくと考えるべきなのか。それとも、単に変化の速度を速くするだけではなくて、安定化させたりだとか不安定化させたりだとか、固定のバイアスを持つのか。また、地域間格差を拡大する傾向にあるのか縮小する傾向にあるのか。一様化できるのか、できないのか。ここら辺、日ごろデータを見ていてどういう状況にあるか、お伺いしたいというのが、2番目です。

それから、3番目です。ICT等を使ってデータを見ていくとなると、ユーザーのほうは一元的に情報に接することが多くなって、流れとしては、政策の一元化ですとか簡素化というのを求める形になると思います。これに対してこれまで土地関連政策は、各省庁、各課がそれぞれ、オーダーメイドで非常に微細なスペックにこだわってつくってきました、従って、多分、発想として大胆に一元化、簡素化していくところと、ディテールにこだわらなければならないところが出てきて、これをどうやって整理していくことになるのか、今後の大きな課題です。これが3番目です。

最後に、こういう状況の中で、最終的に政府の役割がどうなるかということです。今日の話においても、政府には、一次情報を作成するという作業と、その情報の規格を決める作業、そして結果的に出てきた情報に対して実質的に制約をかける作業という、3つの局面がありました。1番目と2番目に関しては、政府が携わる世界と、民間が独自に行う世界とが併存するのか。それとも収集は基本的に民間の世界になって、政府は企画だけやるという世界になるのか。もしくは、市場動向に対して政府が、制約をかけるということが、グローバル化の中でも大きい比重を占めるのか。その辺のところを、現段階において民間の方と事務局の方から、それぞれどういうイメージをもたれているのか、ぜひお聞かせいただきたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 はい。どなたがお答えできるでしょうかと、考えなくもないですが、ちょっと事務局にあれする前に、委員の皆さんから、あるいは谷山委員、安部委員、あるいはご関連の発言ですと、清水委員、井出委員、ほぼ全員ですね、ほかの委員の方から。

はい、井出先生、どうぞ。

【井出部会長代理】 奥田委員に関してのデータバンクのお話なんですけど、私もいろいろ調べていて、確かにデータバンク、ほとんど物件がないような自治体も多くて、やはり、地方圏のデータバンクを見ていますと、載せただけではだめだったということがすごくよくわかっていて、大分県ですとか金沢のところなどで、実はすごく人気があるサイトがあるんですよ。ものすごく、100件以上載せられていて、かなりそこで取引も成立しているようなところっていうのは、やはり、その地域に、どんな人にどんなふうに住んでいただきたいかというポリシーがはっきり明確に打ち出されていて、そういう町に住みたいとか、そういう子育て支援が受けられるならぜひそこで利用したいという、やはり、地域としての政策、土地利用のイメージがはっきりしているところに住みたくて、アクセスして、取引が成立するという事なので、基本的に需要がないところに幾らお店を並べたって需要は、取引がないというのは、それマーケットの原則だと思うので、やはり、もう一步進んでいただいて、政策と絡めて情報を生かして、どんなふうな暮らし方を、場をつくっていくのかということまで話を詰めていかないと、情報だけでは難しいのかなというのがあります。

奥田委員のほうで、やはり、フォローアップされているところもあって、そういうところはきちんといろいろメニューを考えて、政策の中でやっていらっしゃるところはありました。

【中井部会長】 はい。ほかの委員の皆さんはいかがですか。

清水先生。

【清水委員】 ちょっと簡単なことで。辻先生が最初に言われたことで、売買価格と取引価格と公示価格というか鑑定価格の乖離ですが、これは奥田先生に答えていただいたほうがいいかわかりませんが、乖離するのは当たり前で、それで取引価格の場合は取引当事者やその物件の特殊事情のようなものがかなり反映されていますので、乖離するのは当たり前で、重要なことは、どのぐらい乖離しているんだということを見る側が理解できるかどうかなんです。そういう点でいうと、私の研究室で前にやっていて、現在もちょっと継続しているんですけども、鑑定価格をちゃんと空間的に時間的に内挿して、それと売買価格を比べるということが簡単にできるようになると、「これはどなたかが買い急いで高く買ったかもしれないね」とか、そういうことがわかる。あるいは、整形な土地で鑑定するのが普通ですから、整形じゃない土地の場合には大分事情が変わってきたりとか、そういうことが地図を見ることによって、見る側が「これは特殊事情の結果、こういう価

格がついてしまったんだな」ということがわかるような情報をうまく提供してあげることがすごく重要で、それでないと、逆に、相互補完したことにならないのかなという気がするんですね。

【安部委員】 不動産取引の実勢価格なんですけれども、鑑定協会のほうから不動産を買われた方々のほうにアンケート調査が来まして、47都道府県ほとんどの事例に関しては、鑑定協会のほうでそれを参考にして鑑定価格の参考にする形になっていますので。

【清水委員】 取引価格を参考にする形。

【安部委員】 そうですね。そうそう、取引価格の参考にする。

【清水委員】 ええ。

【安部委員】 という形になっていますので、それを利用する形であれば、すぐにでも出てくるような気がするんですけれどもね。実勢価格はもうきちんとわかっているはずだと思いますので。

【清水委員】 だから、それは不動産鑑定士がやればいいし。

【安部委員】 そうですね。すみません。余計なことを言ってしまって。

【奥田委員】 そうですね。ご説明のように、不動産等取引情報に関しては、国土交通省さんのご尽力によって、アンケート調査という形で各買い主さんのほうに発送されると。その回収率は全国平均で30%ぐらいと聞いておりますけれども、偏りがあります。個人の方のほうで回収率が圧倒的に高いですけれども、法人さん、特に不動産関係の業者さんはかなり低いですし、商業地の取引事例はかなり少ないです。少ないというか、要するに、その回収率が低いわけですね。ですので、もう精度を上げていくためには、ぜひ回収率を上げていただく施策をとっていただきたい。

もう1つ、重要なポイントが、地価公示は更地としての価格ですので、更地価格の取引事例が相当数集まっていれば、開差はそんなに起こらないんですね。もちろん、個々の取引によって買い主さん、売り主さんのどうしても売り急ぎ、買い急ぎとか、選好性という事情がありますので、そこで変わってくる部分での誤差はあります。ただ、やはり一番難しいのが、商業地の、建物が建っている状態で建物と土地が一体で取引された取引事例ですね。これはアンケートで出てくる価格というのは一体としての価格ですので、この中から、では土地に幾ら配分されるのかというところを考える必要があるわけです。一応、当然、建物が建っている状態ですと、土地については建付増価が発生しているということも

ありますし、容積率にもよるんですね。消化度合いや築年によって相当土地の価格が変わるわけなんですね。その調整を不動産鑑定士は個々にやっています。これは、すごく難しい作業になります。その調整をした上で、「では更地価格として見たら幾らなのか」という形で地価公示は出しているわけですね。ですので、土地の実際の取引事例をもとに、鑑定士が出している土地を取引価格と比較をされるということを、時々やっぺらっしやるのを目にかけることがあるんですが、どうやって実際分析をされているのかなど。その分析をする取引価格のほうの土地価格を、ではどうやって査定されていらっしやるのか、というのはすごく気にはなっているところで、その見方をどうするかによって、公示価格が違つかどうかというふうな議論だけが先行してしまいますと、これはまたちょっとどうなのかなというところも、個人的には感じています。

鑑定士は、収集した取引事例について個別の地点まで全部把握しておりますので、そこについての細かい都市計画規制から、売り主、買い主の属性から全部見て、その上で比準をやっぺら価格を査定しているわけです。それなので、取引事例の価格から適切に反映していないということではなくて、ただ、国が開示をするときには個人情報かわからないように開示をしているということですので、一般の人が見るとちょっとそこが確かにわかりづらいますが、物件が特定されるような形で開示しますとなったら、多分ますますアンケートの回収率が落ちますので、そこはちょっと考慮していただければと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ちょっとぼちぼち事務局に振ろうかとも思っているんですが、その前にちょっと私も、今まで皆さんが言われたこととやや関連するところもございますので、主に谷山委員になるのかな、ちょっと質問も含めて。

いただいた資料の中で、やはり、異業種からの参入と、特にこういう不動産テックみたいなことが広がっていくと、これまであまり不動産と関係なかった業界からの参入ということが当然期待できるし、そういう方向に動いていくと思うんですけども、それは多分、異業種の専門家がここに参入してくるという意味だと思うんですね。ところが、専門家というのは一般国民との関係でいくと、必ずしも善意で活動する人ばかりとは限らないわけですし、あるいは、仮に善意で活動していたとしても一般国民との関係でいくと、例えば消費者保護の視点だとか、特に不動産の分野というのはそういうことは非常に大事で、これはもう宅建業界さんのほうでも非常にそういうことに取り組んでこられて、例えば、資格とか、それから消費者を保護する意味でプロフェッショナルのあり方そのものをどうし

ていけばいいかみたいなことについて、これなんか、そういうことが進んだ、例えばアメリカだとかそういうところで何かそういった議論があるのかとか、あるいは何かそういうことで問題が起きているような例があるとか、そういう情報を何かお持ちならぜひ教えてほしいなと思うんですが、いかがですか。

【谷山委員】 異業種、違う専門性を持ったプレイヤー、この場合は特にITのベンチャー系の企業になると思うんですけども、そういうような方々が実際に違う産業に入ってくる。今日もF i n T e c hであったり、いろいろな何とかT e c hという産業をいろいろ冒頭にご紹介しましたけれども、やはりその中で一番最初にぶち当たる壁というのが規制やルールなんですよ。それが結局、彼らはもともとが異業種ですのでなかなかそれが理解できないというところになってくると、今日、私、18ページ目の提言の中の一番最後に書いてあるのは、そういう意味合いでして、サポートデスクと書いたのは、この前、金融庁さんもF i n T e c hのサポートデスクというのを開設されたと思うんですけども、やはり、違う産業からいきなりこう入ってくると、従来ある習慣というルールがわからない中で、やはり、それをちゃんと一元的に「ここはこういうようなルールになっているんです」、「ここにはこういう規制があるんです」というところをちゃんとサポートしてくれるような仕組みというものを設置することによって、いきなりイノベーションを持ったような黒船がやってきて業界を変革するというよりは、やはり、そこではどういようなルールというのが業界にはもともとあるというところを、一緒にやりながらつくっていくという仕組みが必要なのかなと思いますし、実際、イギリスの政府は、サンドボックスという表現なんですけれども、この枠の中であれば今の規制を何も考えなくていいですよというモニタリングの仕組みも用意した上で、とりあえずまずはちょっとやってみて、どこに壁があるのかというのを、政府も見ながら一緒にそれを考えていくというような方向というのをもとっていらっしゃると思いますので、一元的に「ここは規制だからだめだ」というよりは、ちょっと一緒にやっていくというような方向というか仕組みというのが多いのかなと思っています。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、事務局のほうで、今日はいろいろ議論が活発に出ましたけれども、1つは辻先生が最後うまくまとめていただいたように、誰がこういう情報を整備するのかということで、もちろん、官のほうで整備をしてきたという伝統があるものもあれば、民のほうで得意だったというものもあるでしょうし、それから、主にそれまで、不動産関連でいくと

フローのデータは割合としっかりしているんだけど、ストックのデータのほうが、これは非常に量も多いこともあって難しいと。あるいは、トラックレコードになるとほとんどわからないというようなお話もございました。そういった中で、なかなかちょっとこの審議会の、この分科会の、この部会でどこまで検討できるかよくわからなくて、例えば、官のほうも、今日出ただけでも法務省があつたり農水省があつたり総務省があつたり国土地理院があつたりですね、あるいは建物になると同じ国交省の中でも住宅局だったりみたいな、こういうところを何か、規格あるいはスペックを統一していくというようなことで、うまく前に進んでいけるのか、あるいは、いけないのかといったようなところを、1つ大きな課題なのかなと思って聞いていました。

ということで、まずはそのあたりですね。このデータの整備に関して、どんなことを事務局のほうでお考えなのかというのを、1つお答えいただければ、結構な皆さんへの回答になるのかなと思います。

それから、もう1つは、こういう情報をどうやって活用していくかというところで、1つは今日の不動産テックみたいな、割合と民間ベースで話が進んでいきそうな話もあるんだけど、空き家バンクのように必ずしも民間だけが頑張っている、あるいは情報がそういうふうに出てきてもなかなかうまく動いていかないと。つまり、もともともうからないというか、むしろ切り込んでいくべきような、政策的に切り込んでいかないと。ころの情報ベース、プラス政策の部分ですかね、こういうところを事務局としてどうお考えなのか、その2点ぐらいでとりあえず、まずはどうですか。事務局のほうでレスポンスをお願いします。

【総務課長】 必ずしも十分なお回答はできないかもしれませんが、本日は、ビッグデータそれからプロフェッショナルの活用ということでご議論いただきましたが、今、中井部会長からおっしゃっていただいた観点も含めて、論点としては大きく2つあるのかなと理解をさせていただきます。

1つは、安部委員のご発表の中にもありましたし、それから井出部会長代理のご発言の中や、山野目先生のご意見の中にもありましたけれども、やはり、不動産の管理をどうするかという点が1つあったかと思えます。それは、情報と対になっている話かと思えます。例えば、相続した場合に、仮登記でもいいからというようなご発言があったかと思えますけれども、そういった機会を捉えて、誰がどう管理しているかという情報をきちんとしなければいけないという点があったかと思えます。この管理のところは、まさにこれからの

土地政策そのものというか、賢い土地利用にダイレクトに影響してくることかなと思ってございます。

それから、もう1つが、一言で申し上げますと、谷山委員がおっしゃっていただいた「Real Estate Techの衝撃」にどう備えるかということと理解をさせていただきました。その中で、情報インフラをどう整備をするか、それは国の中でもいろいろな役所、あるいは同じ役所の中でもいろいろな部局があって、それをどう、まさに相互補完していくかというお話だと思います。委員長からご発言あったと思いますけれども、国のデータについては、利用目的なりをきちんと定めてやっているところがございますので、そこをチェックの上、スペックが合わせられるかどうかという問題なのかなと受けとめてございます。

それから、国の役割ということについて、いろいろご議論があろうかと思えますけれども、基本的には、一次情報という言葉がお話にございましたが、採算ベースに乗らないというか、整備しても商売にならないというか、そういうものを整備するというのが、まずは国としての役割と受けとめることができるのではないかなと思ってございます。全てが全て国で持つというのも、メンテの話などもあって、なかなか続かない部分もございますので、国としては一次情報、採算に乗らないような情報を整備していくというのが、専決なのかなと考えてございます。

とりあえず、以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

大体、今日は議論、これぐらいかなと思えますけれども、最後に何か、委員の皆さんからご発言があれば、もう一方、二方ぐらいは可能かと思えますが、いかがでしょうか。

よろしいでしょうか。それでは、一応、今日の議論はここまでとさせていただければと思います。ということで、概ね予定しておりました時間になりましたので、本日の審議はこれで終了といたします。

最後に、事務局から、次回の企画部会について連絡事項がございましたら、よろしくお願いたします。

【総務課長】 大変ご熱心なご議論をどうもありがとうございました。

次回の日程でございますけれども、3月24日木曜日の10時ということで、開催をさせていただきたいと思っております。詳細につきましては、また皆様方にご連絡さしあげたいと思います。

本日、これで終了とさせていただきます。どうもありがとうございました。

—了—