

## 4 コマ 地価公示

【榊会計課長】 それでは、若干時間より早いですけれども、皆さんおそろいでいらっしゃいますので、第4コマ目、地価公示につきまして議論を始めたいと思います。

まず、担当部局から説明をお願いします。

【説明者】 地価調査課でございます。よろしくお願いいたします。

説明資料のP1ページでございますが、地価公示制度は、地価公示法に基づき、昭和45年より実施しております。地価公示法で、土地鑑定委員会が、土地取引が相当程度見込まれる区域内の標準地について、毎年1回、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、審査、調整し、一定の基準日における標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを官報で公示すると法律で定められております。

また、地価公示の役割は、1ページの下図のようにありますに、さまざまな役割がございますが、2ページをお開きください。特に制度インフラとしての地価公示ということでご説明させていただきますが、土地基本法において、適正で均衡が保たれた課税評価を行うこと、それから、地価公示法において、信頼性の高い不動産鑑定評価制度や適正な公共事業用地の取得のために、地価公示を基準とすることが定められていること。それから、出資者、一般投資家などの権利の保護のため、不動産鑑定評価が義務づけられている経済活動があるなど、制度インフラの役割を果たしております。

続きまして、4ページをお開きください。本題であります地価調査業務に係るデータ集積、分析等業務の説明でございます。

まず、4ページ右の黄色い色塗りをしてある地価公示支援システムでございます。これは土地鑑定委員会が標準地を決定して、標準地価格を決定する過程におきまして、各地点にわたり、鑑定評価委員が行う点検、事例作成、分科会における総合的分析検討などの鑑定評価等業務を行うわけですが、この鑑定評価等業務の進行管理のため、電子的なシステムにより、各地点の基礎的データの整理、各鑑定評価委員による評価作業の進捗管理を行うシステムでございます。

続きまして、②、データ集計、分析業務でございますが、データ集計、分析としまして、各鑑定評価委員による評価の結果を集約いたしまして、当該年度の地価の変動状況につきまして、都道府県別、用途別に集計するとともに、基礎的な分析資料を作成しまして公表

資料に活用いたします。

3 番目、鑑定報酬評価等の支払い代行でございますが、これは各評価委員の作業工程の確認、成果品である鑑定評価書の納品確認、内容などチェックを行った上で、地価公示鑑定評価料などの支払いを行う業務でございます。この業務は、業務発注は一般競争入札で行っております。平成 28 年公示では入札参加者は 1 名、入札説明書配付業者は 3 名となっております。

続きまして、P 5 ページはこの地価公示支援システムによって途中段階で各鑑定評価委員に配付される帳票でございます。

続きまして、6 ページをお開きください。この地価調査業務に係るデータ集積、分析業務でございますが、一者応札になっております。これは新規業者にとって、システム開発及び内容習得が必要となることが理由の一つではないかと考えまして、今後の取り組みとしまして、大きく改善しようと考えております。

これまでの入札方法は一般競争入札で、このシステムのプログラムについて、入札希望者から求められれば、そのプログラムをオープンにするということにしておりました。ただ、入札希望者からの実績はありませんでした。さらに、「技術確認」としておおむね 10 日程度の期間を設け、GIS を使い、地図上に地価公示の地点を落とすなどの技術レベルを実際に確認することを要しておりました。

これにつきまして、今後の取り組みでございますが、入札希望者にプログラムについて CD で配付することとして、既存システムの活用を促し、新規システム開発の負担を極力軽減するという。それから、入札希望者に対しての技術確認は、過去の同種業務の実績確認といたしまして、書類審査に変えるということでございます。

続きまして、7 ページでございますが、これは地価公示の集計、分析を行った結果をこのような形に取りまとめてあらわしているものでございます。

続きまして、8 ページでございます。地価公示の標準地の価格を民間会社が検索、閲覧可能なサービスとして利用している例を挙げております。

最後に、資料の説明の最後でございますが、論点③として、9 ページでございます。地価公示の価格決定のもとになっている各地点の鑑定評価書の情報につきまして、公表範囲を大幅に拡大する、この真ん中のあたりに出っておりますが、鑑定評価書の 2 枚目以降の情報が公表されておられません。資産価格の算定の内訳となっている情報が公表されていませぬので、これを公表していくとともに、ホームページでの公表データ形式を CSV 化する

ということで、ユーザーが容易にデータを取り込み、必要な情報を加工、集計できるように、現在、審議会において検討しております、その検討内容をこの9ページにご紹介させていただきます。

以上、簡単ではございますけれども、地価公示の説明資料の説明を終わらせていただきます。

**【榑会計課長】** それでは、私のほうから、本事業に関して考えられる論点を3点提示させていただきます。

1つ目は、本事業は、一般競争入札により実施をしております。事前に入札実施情報を示すなどの競争性を確保するため、手続上の配慮をしておりますが、平成27年度において一者応札となっている契約がございます。これにつき、改善すべき点がないのかどうか、ご意見をいただきたいと思っております。

2点目は、本業務におけるデータ集計・分析等が地価公示において効果的・効率的なものになっているかどうか、ご議論を賜ればと思っております。

3点目でございますが、地価公示の成果として公表する資料・データの内容が国民にとって使いやすく、わかりやすいものとなっているかどうか、これにつきましてもご議論をいただければと思っております。

以上3点でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

ここからの進行でございますが、取りまとめ役の杉本先生にお願いしたいと思います。

**【杉本委員】** 杉本でございます。よろしくお願いいたします。

今、ご説明いただきました地価公示業務ですが、予算規模は、36億円、37億円になっておりますけれども、今回検討対象になっているところは、法令で決まっているところを除きますと、一般競争入札になって一者応札になっている、ここの部分が主として検討対象になっているのだというふうにお伺いしております。

それでは、ご説明を踏まえまして、ご意見、ご質問等ございますでしょうか。

**【榑野委員】** はい。

**【杉本委員】** お願いします。

**【榑野委員】** 前回の勉強会で、基準地価との重複が1,000カ所ぐらいあると伺いましたが、2万5,000カ所の約4パーセントということになるわけです。予算の規模がかなり大きいので、この重複をなくすことで無駄がなくなると考えられますが、その点について、いかがでしょうか。

【説明者】 重複している地点は、今現在は約1,600地点ございます。こういった地点が重複しているかといいますと、まず、代表標準地といいまして、価格水準が比較的似通っている群の中、地点の中で、規準をするために必要な代表標準地というものを選んでいくということで、半年ごとに価格検討をすることによりまして、精度が上がる部分というふうを考えている次第でございます。

それから、地域によっては価格変動が大きいようなところ、こういったところも、できるだけ短期に地価動向を見たいというところがございますので、こういったところを半年ごとに地価動向を見るために、重複をさせているといったところでございます。

【樋野委員】 ありがとうございます。そうすると、無駄に重複をしているわけではなくて、むしろ意図的に重複をさせているというふうな解釈でよろしいでしょうか。

【説明者】 はい。

【樋野委員】 ありがとうございます。

【杉本委員】 よろしいですか。

それでは、永久さん。

【永久委員】 いまだ、何度も、これ、ご説明を受けて、そのたびにご苦労いただいて、ありがとうございます。

ただ、何度お話を伺っても、なかなか納得できないというか腑に落ちないのが、標準地のおよそ9割以上は前年度と同じ地点で、要は毎年、毎年ほぼ同じところを2人の不動産鑑定士さんが来られて、それで行かれて、それを毎年、毎年評価されているということなんですよね。

毎年、毎年同じ場所を同じように評価することの合理性というのがどこにあるんだろうかと。確かに精緻になるというのはそのとおりでしょけれども、それをやることの意義というのが十分にはまだ理解し切れなくて、別に2年に1回でもいいんじゃないかとか、あるいは、周辺の土地の取引の状況を見て、統計学的にその評価をすればいいんじゃないかとか、いろんなことが頭の中で考えられるんですけども、なぜその9割同じ、ほとんど同じようなところを毎年、毎年2人で鑑定しなきゃいけないかという、そのあたりをちょっと教えて下さい。

【説明者】 今の件につきまして、3点、3つの観点からご説明させていただきたいと思います。

1点目につきましては、同じ箇所といいましても、参考資料のまず1ページでございま

すが、全標準地の点検とありますけれども、点検結果によって、地点変更を約5%、それと、官報記載ですね。対象不動産の利用状況、周辺の利用状況の変化、道幅、駅距離、こういった重要な、地価に影響の与える重要な事項、官報記載事項の変更が9%ということで、約14%、毎年変化があるということが1点目、ございます。

それから、2つ目、じゃあ、毎年やっていることに関する必要性でございますけれども、これにつきましては、資料の2ページでございますけれども、これは本資料の2ページでございます。

これにつきまして、特に毎年地価公示を求めている制度というものは、まず、相続税の評価というのが毎年地価公示を引っ張ってきて、相続税の評価自体も毎年更新していると、変更しているというのが1点ございます。

固定資産税も、3年に一度の評価替えですが、下落のときは、必ず地価公示を基準としまして変更するというのが市町村長の権限としてございます。

それから、公共事業用地の用地取得価格あるいは補償額につきましても、これは毎年地価公示を見て基準を変更しております。

それから、不動産鑑定評価につきましても、これは地価公示の標準地の価格を必ず1つは基準としなさいということになっておりまして、この手続が裁判で認められているものでございますけれども、毎回、毎年の変更を、常に新しいものを必要としていると、鑑定評価書において必要としているということで、かなり制度インフラとして毎年行われるということが求められているものでございまして、この点、毎年基準日においてということとは法律上定められて、そういう趣旨もあり、定められているところでございます。

【杉本委員】 はい。

【永久委員】 すいません、1年に一度やっているというお話のように聞こえてしまっていて、それは例えば法令でこれが決められているという話が最後のほうにありましたけれども、1年に一度、これをこういうふうにしなさいというような法的な義務が課されているということですか。とすれば、それはどれとどれとどれ、どういう法律とどういう条例、条例じゃないか、そうした法令的なものがあるんでしょうか。

【説明者】 法令につきましては地価公示法でございまして、地価公示法の第2条ですね。ここで1点、「毎年1回、国土交通省令で定めるところにより、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って、一定の基準日における当該標準地の単位面積当たりの正常な価格を判定し、これを公示するものとする」と

いうことで、地価公示法第2条に定められております。この毎年一定の基準日というのは1月1日現在ということとして、毎年地価公示を行っているということです。

【永久委員】 ということは、これは、じゃあ、合理性の有無にかかわらず、法令で定められており、この法律によって定められているので、1年は1回、必ずこの方法でやらなければいけないということというふうに理解すればよろしいということでしょうか。

【説明者】 ええ。基本的には1年に1回、1ページの緑色の四角にあります2つ目、3つ目にありますけれども、その方法で行わなければならないということが法律で定められております。

【杉本委員】 それでは、お願いします。アトキンソンさん、お願いします。

【アトキンソン委員】 ありがとうございます。一者応札のところなんですけれども、この資料で見ている限りにおいては、この35億ですか、36億の中で、不動産鑑定士だとかそういうような人間に対する金額がほとんどなので、結局はそのほとんど振り込み作業みたいなものになっているわけですので、この中身からすると、一者応札というのは仕方がないというような感じがして、入札の仕方を変えたからといって変わるかということ、変わる可能性が低いんじゃないかというところで、マーケットからはそういうような評価をされているのではないかと思います。

専門ではないのでわかりませんが、これでしたらば、毎年、毎年決まったことでただ単にその人たちに決まった報酬を決まったところを見に行くために決まった人に対して出しているということであれば、随意契約でもいいんじゃないのという気がしないでもなんですけれども、なぜこれを入札にしているのかというのが疑問に思います。

それより重要なのは、これがほとんど昭和45年にできた制度で、もうほとんどそのままほとんど変わっていない。これで見ますと、実際に使っている金額を見ますと、全体で34億が不動産鑑定士に、要するに、人間をメインとしたものになっていますので、データ云々の話が出ているとはいえ、地価公示データの集計、分析はたった7,000万円しか使っていませんので、ほとんど、何ていうんですかね、とてもこの時代に適しているようなものだと思えないようなものだと思いますけども、勉強会にもありましたように、このプロセスというのは人間を中心としたものですから、人間がまず出かけていってこれですと、半分ぐらいは2人で行ったものに関しては、これだという値段が出てこない、乖離しているということですので、人間によるその判断の乖離といいましょうか、下手すればミスみたいな感じとは否定できないところで、やはりデータの重要性がここに語られている

んじゃないかと思うんですけれども、三十何億の人間に対するコストでそこまで乖離して、データはたった7,000万円を使っているということは、この制度、いかがなものかと思えます。

特に、これから人口がどんどん、どんどん減っていく中で、この昭和45年のある意味で化石のようなものをどうやって維持していくのかということが問題になってくるのではないかと思いますので、次第に、人間を中心としたものではなくて、データを中心としたものに変えていくべきものではないかと感じます。

特に、このプロセスの中で見ますと、最初、人間が、見に行って、その後、データを集積してそれで決める、その見るということは、このプロセス、逆じゃないかと。普通で考えた場合には逆だと思います。果たしてこれ、人間がさっきの話みたいに、人間がまたそれで見に行く必要があるかどうかというのは疑問に思います。

あわせてなんですけれども、勉強会で何回も言われていますように、これがその土地そのものの価値だけではない、周りも反映するという話であれば、毎回、毎回、それで、間口は何メートルで奥行きが何メートルなのかということで、それだけの地点の評価であればわかるんですけれども、周りを反映している以上は、一々それをはかりに行くというのは果たして今の時代では必要なかどうかということで考えますので、こういうアナログの世界をより進んだ形にしていって、おそらくデータのデータ分析、集計の重要性を高めることによって、そこで付加価値をつけたいという業者が増えてくるはずですので、自動的に一者入札問題もあわせて解決できるのではないかという感じがしますので、あんまり最先端技術ではないような仕組みを変えることによって、最終的に、将来的にこれができる人が減るといった問題と、高齢化しているとも聞いていますので、それで、データ分析によって一者入札の問題は解決できるのではないかということで、それに対してご説明をしていただきたいと思えます。

【説明者】 ビッグデータ、データの活用でプロセスを統一できるんじゃないかということにつきまして、参考資料の4ページをお開きいただければと思います。ビッグデータの活用につきましては、これまでも不動産取引価格情報提供制度、法務省の登記情報をもとにアンケート調査をしてアンケートが返ってきたものについて、ビッグデータになるわけですけれども、それから取引事例というのをそこから引っ張ってくるということで、個々の取引を事例を作成する過程でビッグデータを活用してきたことは行ってまいりましたけれども、まだまだ統計的な分析・利用など、それから、プロセスですね、現地調査

のプロセスなど、そういったところではまだ活用が十分ではないんじゃないかというふう  
に私どもも指摘いただきまして考えているところでございます。

まずは、データ分析につきましては、取引等の統計分析データを用いて、標準地を含む  
エリアにおける市況観とか、価格変動の傾向値をどのように把握していくのかとか、リー  
ト等の開示情報をもとに、賃料、空室率、利回りなどの情報を蓄積して、どうやって活用、  
収益還元法にどのように用いていくのかとか、価格の検証にどう使うのかとか、そういったこ  
と、統計データにどう使うか、あるいは、プロセスをどう改善するかということにつつま  
して、ビッグデータ時代の地価公示のあり方につきまして、関係者もいろいろございま  
すので、お時間かかるとは思いますが、今後、有識者の意見など関係者と一緒にヒア  
リングしながら検討してまいりたいというふうに考えております。

【杉本委員】 山田先生。

【山田委員】 今、デービッド・アトキンソン委員が指摘したことをもう少し具体的に  
指摘すると、例えば、官報にこの地点は幾らだということを書くだけじゃなくて、例えば  
道路幅員とか駅距離等を書くということになっているそうですけれども、例えば確実に公  
道に面しているとすれば、その公道管理者から公道の工事をして幅員を広げたとか狭めた  
という情報は簡単に入手できると思いますし、例えば駅などというのは開業するといっ  
ても全国で1年間に何十駅開業するか、廃業するか程度であれば、それこそデータからある  
程度のものは推定できるわけですね。

なので、そういう意味での目先でも収集する情報の中には、直接現地確認をする前に、  
データ収集をすれば省略できる部分も多々あると思うので、まずそれを進めることが大事  
だと思うのと同時に、さらに、その先には、例えば不動産鑑定士による現地調査等の今ま  
でのやり方の鑑定は1地点について5年に1遍にすると。残りの5分の4の地点について  
は、さまざまな市況データ等に基づいて推定するというような、今までの地価公示のシス  
テムとは全く違うものを考えられるかもしれないですね。

それで、僕はそれにすぐしろというわけではなくて、そういう幅広い可能性を考えて、  
ぜひ新しいものを進めてほしい、そういう研究開発プロジェクトと言えばいいのかもしれ  
ませんけれども、そういうのをぜひ起こして、もう既に46年やっているものなので、し  
かも、国民にとって非常に重要な情報なので、ぜひ、それを進めること自身は問題ない  
と思うんですけれども、ぜひそういうような合理的な新しい技術を使った方法に変えてい  
ただきたいということでもあります。



以上です。

**【説明者】** 現地調査の方法につきましては、もっと合理的なやり方があるかどうか、おっしゃるように、公道の幅が変わったとか、あるいは、駅の情報とか、ほかの公的主体からデータがもらえるのではないかということにつきましては、そういったことも含めて、現地調査、どの程度合理化できるかについては検討いたしたいと思います。

あと、5年に一度、市況データを使ってというところについてはちょっとかなり今の制度とどの程度乖離があるかというのは今にわかにはわかりませんので、その点については研究をさせていただきたいというふうに思います。

**【杉本委員】** それでは、永久さん。

**【永久委員】** 先ほどご紹介いただいた地価公示の第2条ですけども、ここでは具体的に現地調査をしろというのは書かれてなくて、長くなるとあれですけども、「国土交通省令で定めるところにより、2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、その結果を審査し、必要な調整を行って」云々と書いてありますね。

現地調査をしろというふうなものを規定しているとすれば、国土交通省令ということになるんでしょうけれども、そこでその現地調査、2人によってというのはすごく合理性があると思うんです、それは。1人の評価では多分、何ていうか、想定外の数値が出てしまう可能性があるんで、それはそれで2人以上というのは合理性があるんだと思うんですけど、その現地調査を毎年、毎年行かなければいけないということはここでは書いていません。ということは、国土交通省令で書かれているんだろうと。それは正しいかどうかということが1つと。

あと、第4条では、「標準地の鑑定評価を行うにあたっては」、これも「国土交通省令で定めるところにより、近傍類地の取引価格から算定される推定の価格、近傍類地の地代等から算定される推定の価格及び同等の効用を有する土地の造成に要する推定の費用の額を勘案してこれを行わなければならない」と書いてあって、ビッグデータとかそうしたものを使っちゃいけないという話では全然なくて、むしろそういうところから推定してもいいんですよみたいなふうに読めるけれども、このあたりをちょっと認識を共有化させていただけだと思います。

**【説明者】** 現地調査に行くということに関する根拠は、不動産鑑定評価基準のほうに、不動産鑑定評価書を作成するに当たっては、現地で必要なものを調べなければならないということが基準に書かれております。

【永久委員】 すいません、基準で書かれているということは、法律でそれを、そうしなければならないとはされていないというふうに認識すればいいということですね。

【説明者】 地価公示法にはそこまでは規定していないということでございます。

あと、1点、私、ちょっとご説明、1点だけちょっと、旅費の使用の仕方、現地調査だけ、現地調査に旅費は使われていることは使われているんですけども、もう一つ、取引事例の作成のところですね。取引事例を引っ張ってきて、例えばビッグデータから引っ張ってきて、取引事例をいくつか選んで、それをその取引事例の官報記載事項を確認するという作業がございまして、これもやっぱり現地に行くことがありますので、その点についても使われているということはちょっと説明が漏れておりましたので。

【永久委員】 それも法律に規定されているわけではなくて、規則ですね。

【説明者】 それは、ええ……。

【永久委員】 規則というか基準とおっしゃった。

【説明者】 基準です、基準ですね。

【永久委員】 あるいは、慣例ですか。

【説明者】 いえ、基準ですね。

【永久委員】 その基準はどうやってつくられるんですか。

【説明者】 基準は、鑑定評価部会というのがございまして、その部会で審議をされて、基準を改定、訂正されます。

【永久委員】 この訂正される鑑定評価部の部会で。

【説明者】 審議会、審議会の部会。

【永久委員】 審議会の部会で使われる基準であるということ。

【説明者】 そうですね。

【永久委員】 ということは、法令でもないということですね。何て言ったらいいですか。

【説明者】 そうですね。通知というか、事務次官通達です。

【永久委員】 通知ということなんですね。了解です。ありがとうございます。

【樋野委員】 まず事務局に確認ですが、法令に定められていることは、我々の今回の議論の範疇外と考えてよいのでしょうか。先ほどから議論がありますが。

例えば2名以上という点に私は疑問がないわけではなくて、各都道府県の地価調査は1人でやっておりますし、プロセスを見ると、標準地間での比較検討も実際、分科会で行わ

れているようですので、必ずしも2名で鑑定しなくても、飛び抜けた変な値が出るようなことはないと思えます。いかがでしょうか。

【説明者】 分科会の中で、各資料を持ち寄りまして、それで価格の検討をしておりますけれども、往々にして結構2人で価格が違う場合がございます。特に地価の変動期、ベクトルが違うようなときとかですね。下落から上昇に転じるときとか、上昇から下落に転じるときとか、そういったときには往々にして意見が変わる場合がございます。そういった意味で、2人鑑定は重要なのかなと思っております。

【樋野委員】 人数も頻度も変えられないとすると、あとは地点数を減らすという方法があるわけですが、調べてみると、基準地の数は年々減少しています。数が減ったことによる不具合とか弊害というのは生じているのでしょうか。あるいは、もっと減らせるのでしょうか。

【説明者】 それにつきましては、一時期、一番大きいときで3万点超えておりましたけれども、現在、28年度予算では2万6,000ということがございます。減らしていく過程でやはり、アンケート等で調べたところ、やっぱり相続税評価、あるいは、固定資産税評価の課税部局から、そのものとなる地点の価格がなくなると非常に困るという声ややっぱり上がってきます。これは公共事業の用地補償でも一緒ですけども、そのものとなる地点がなくなると、それを改めてつくっていかなくちゃ、自分たちで作っていかないといけないということで、そこに対しては非常に問題だという指摘をいただいております。

【樋野委員】 はい。

【説明者】 それから、金融機関も、毎年その担保評価、保有資産の評価を行いますので、これは金融機関も近くの地価公示のデータがないと、自分たちの持っている時価会計というか原則会計ができないという声もアンケートでいただきました。

【説明者】 ちょっと補足させていただきますけども、都道府県地価調査は現在、自治事務として実施されておまして、我々からすると、地価調査と地価公示、両輪のように補完関係にあると思っておりますけれども、いかんせん、自治体のほうも経済、財政状況、厳しいものでございまして、なるべく地点数は維持していただきたいんですけども、これはもう自治事務ということで知事さんの判断になっていきますから、減ってきているのが実情であるということでございます。もうこれ以上はこちら、国からは言えない状況になっていきますので、これ以上。

【樋野委員】 なるほど。それでは、地価調査が1名で行われていることも、国の調査

と比べると不具合がありそうですが、もうそれはもうやむを得ないと国としては見ているということですか。

【説明者】 地価調査は1名で行っているのは、一般的な鑑定評価と同じことになっておりまして、近隣の地価公示と検証をすることになっております、鑑定評価を行うときのようになります。ですから、事実上、1人だけではなくて、基になる価格があるということになりますので、そういったことがあるのかなと思っております。

【榊会計課長】 そろそろコメントシートのほうもお願いいたします。

【杉本委員】 お願いします。

【アトキンソン委員】 いろいろコメントを聞いていると、5年に1回とか、いろいろありますけれども、繰り返しになりますけれども、ビッグデータをまずこの流れを逆にして、それ、ビッグデータを全部検証して、この地点は今年は軽く済むようにしますとか、この地点は徹底的にやる必要がありますとか、そういう判断をして、賢くデータを利用して、人間の活用といいましようか、その出番を決めるということじゃないかと思えますけれども。

計算すると、不動産鑑定士ですとか、そういうような費用って、この事業の中で96%は人間ですからね。そういうような比率は、公示地価そのものに対して、誰もそれ、多分疑問を持ってないと思えますし、やらなきゃいけないという意味合いが皆さんでそれはよくわかっていらっしゃると思えますけれども、96%が実際に出かけていって見るためのこの比率は、今の時代には合わないのではないかということは結論じゃないかなと私は感じます。

【説明者】 よろしいでしょうか。

【杉本委員】 はい。

【説明者】 おっしゃるとおり、この鑑定報酬料は時給、全国平均より非常に安い、一般鑑定と比べると、非常に安いような状況になっておりまして、公共の仕事であるから低廉だということで引き受けていただいているということがありまして、やっぱり若い世代の担い手不足というのも考えると、プロセスを効率化していくというのは不断にやっけないといけないというふうには思っております。

【杉本委員】 よろしいですか。

それでは、ちょっと行政事業レビューシートのほうに基づいて質問させていただきたいんですが、この3枚目と、5ページ目ですが、一般競争入札のT I Sさんに35億円相当

を支払って、その作業の内容が、いろいろソフトウェア的なものをつくるということもあるんでしょうけれども、振り込み作業が相当部分を占めているという話が先ほど委員のほうからあったわけですが、この振り込み作業を分離することによって、むしろデータマイニングですとか、そちらのほうの能力の評価の部分をクリックアップできるような形態にもできるのかなと素人考えに思うんですけれども、その点はどうなんですか。

**【説明者】** 今回、この事業につきましては、分科会を、何ていうんですか、分科会で活用するシステムの構築というのがございます。それは効率的に行うためにということでシステム化をさせていただいておりますけれども。

それから、そのデータを直接使うことによりまして、集計もうまくいくのかなというふうに、効率的にできるのかなと思っております。

それから、鑑定評価書を作成されている方が全国で約2,500名ございます。地点数も約2万5,000地点ございまして、その辺の中身の精査チェック、それから、品質チェックにつきまして、そのデータを活用することによって、非常に支払い業務まで一気通貫で効率的にシステム化されている事業になっているのかなと思っております、費用も考えますと、ちょっと予算の関係もありますし、効率的にできているかなというふうに考えている次第でございます。

**【杉本委員】** そうすると、逆に言いますと、データマイニングの部分にはあんまり費用は割いてなくて、むしろ振り込み業務をやっているというような理解のほうか正しいという感じなんでしょうか。

**【説明者】** 集計も結構重要な業務でございますけれども、金額的にはそれほど大きくないということでございます。

**【杉本委員】** わかりました。

じゃあ、山田さん、お願いします。

**【山田委員】** 論点の3で、公表するデータは国民にとって使いやすく、分かりやすいものになっているかということですが、既にご説明いただいたとおり、鑑定評価書の個人情報を除く全ての部分をCSVで公表するというのはとてもいい施策だと思います。当然、2万5,000地点について、それだけ膨大なデータがあったって、普通の国民は全く利用できないと思いますが、それを利用してさまざまな情報を編集加工する民間業者にとっては、極めて重要な情報だと思いますので、ぜひご説明いただいたような方向でオープンデータ化を進めていただきたいと思います。

【説明者】 ありがとうございます。CSV化については、審議会でも必要と、これをぜひやるべきという審議が行われておりまして、実現に向けて頑張っていきたいと思えます。

【杉本委員】 それ以外、何か。お願いします、宅間先生。

【宅間委員】 さまざまな議論があったので、僕は別の視点から1つ質問させていただきます。実際、僕は地価公示データを使った分析をしますが、そのときに、標準地の継続性、データの継続性というのは重要であるという認識があります。

一方で、標準地というものに対する正常な取引価格を示すことが、地価公示の当初の多分大きな目的であると考えています。ところが、ビッグデータでかなりの取引データが存在していると先ほど説明がありました。昔はそういうデータがなかったからこそ、標準地の正常価格の情報が重要だったと思います。

地価公示のデータは大体7割が住宅になっています。一般に、住宅地以外、商業地や工業用地の取引データはなかなか表に出てこないの、残り3割の商業地や工業用地の地価公示の役割は非常に重要だと思います。

一方で、地価公示の中の7割を占める住宅地はビッグデータでかなり把握されています。ただし、ビッグデータに出てくるのは、いわゆる取引が行われているところだけです。例えば、土地の価格を使って何らかの政策評価を行うときに、取引が行われている地域についてであれば、ビッグデータが活用できますが、あまり取引が活発でないような地域については、実はビッグデータを活用できません。

ということは、地価公示の目的からすると、そういうところで重点的に正常価格を示していく必要があるのではないかと思います。一方で、ビッグデータである程度把握できるところについては、短期的には無理なのはわかっていますが、ヘドニック理論などの統計的な評価へシフトしていき、鑑定評価（地価公示）はビッグデータによる統計的な評価では把握できない、要するに数値データでは計算できないようなところにシフトしていくほうが、地価公示の目的や役割にかなっており、同じ予算でより多くの成果を引き出せる、費用対効果が高くなると個人的には考えていますが、いかがでしょうか。

【説明者】 ご指摘のとおり、確かに取引が行われにくい、例えば密集市街地のようなところの取引かと思われかもしれませんが、確かに政策的にも重要でございますので、そういった地域について、地価公示の標準地、あまり今の現在は置いていないという状況ではございますけれども、地点替えの中で、そういったところ、政策的に重要なところで取引の行

われていないようなところについて、標準地にしていくということは考えられると思いますので、その点についても今後検討していきたいと思います。

【杉本委員】 それじゃあ、お願いします。いいですか。

ほか、何かご質問等、ご意見ございませんか。

今、地価公示データはいろんなところで使われていると思うんですけども、こちらの成果目標及び成果実績のところ、土地情報ライブラリーへのアクセス件数というのが指標として取り上げていらっしゃいます。このどういう方が主としてこのアクセスされているのかとか、そういうようなことというのは何か捉えられているんですか。捉え得るのかどうかというのもあるんですけども。

【説明者】 今のところ、我々、欲しいデータなんですけども、今のところはちょっと技術的に不可能だというところがございます。

【杉本委員】 じゃあ、お願いします。

【山田委員】 じゃあ、そのことについて言うと、アクセスした人の属性は無理だとしても、例えば、どの、2万5,000、6,000地点の中のどの地点が一番アクセスされているとか、どの地点が全くアクセスされてないとか、そういうことは当然のことながら、わかりますよね。それが、言ってみれば、研究者はもしかしたら、宅間委員がおっしゃったように、全ての地点が欲しいかもしれないけど、一般の国民、利用者からしてみれば、きっとニーズの高い地価公示の情報が欲しい地点と、あんまり要らないなと思っている地点があるんじゃないかと思うんですけど、いかがですか。

【説明者】 土地情報ライブラリーへのアクセス件数が地域的にわかるか、わからないかというのがちょっと今現在、メニュー、地域的にはどうも今わからないようですので、地域的にわかるような状況ができれば、そういったことも検討したいと思いますが。

【杉本委員】 お願いします、永久さん。

【永久委員】 今のアクセス件数がアウトカムというのが何かちょっとしっくりこないというか、いやいや、それは使っていただいたらそれはありがたい話ですし、その意義が認められているということだと思えます。ただ、これって多分景気の変動によって相当違ったりとか、一概にこれはこの事業がこれを進めてきたことによるアクセス、アウトカムということではないような気がするんで、これを示すことは大事だと思うんですけども、例えばこれでいう、2億300万ですか、に増やすということ自体が、ちょっと意味のない指標というか、目的というか、目標値になっているような気がします。

【杉本委員】 どうなんですか。景気の変動によってやっぱりアクセス数は変わるのか、むしろ、データの件数ですとか、そういうもので変わるのか、全体的に賃料が上がってきて、ここで見る限りでは右肩上がりについておるわけですが、どのように把握されていますでしょうか。

【説明者】 土地情報ライブラリーにつきましては、どうも土地取引、最近、土地取引価格情報提供制度が浸透した中で、リーマンショック後の地価下落とか、あるいは、不動産市場の景気後退などがあって、むしろ土地に関する関心が非常に高まって、数が20年、21年、23年と増加、数が増加している状況ではあるようです。

そういう意味では、土地に関する関心が、この指標、この取引件数に影響しているということだと思います。それをどう活用して、どういうふうに目標に、成果目標にしていくかというのを少し、もう少し練る必要があるかなとは思っています。

【杉本委員】 このアクセス件数についてですけれども、他の省庁が似たような情報とありますか、例えば路線価図ですとか、そういうものも発表していると思うんですけれども、そちらと比較してみると、地価公示のデータへのアクセスというのはどうなんですかね。やはりこちらのほうがメインに活用している例が多いんでしょうか。

【説明者】 路線価と地価公示のその活用実績について、比較した数字は持ってはいないんですけれども、聞くところによりますと、路線価については非常にホームページからアクセスしやすいということで、活用例が非常に多いというふうに伺っておりまして、逆に、地価公示については、それについては使い勝手が悪いというか、官報で公示するということが定められている一方で、そういうネットのユーザーということに関しては路線価に比べると少し使い勝手が悪いというふうに認識しておりまして、CSV化の実現にあわせて、ユーザーにもう少し、ユーザーサイドに立った利用しやすい地価公示ということを考えていきたいと思っています。

【杉本委員】 そうすると、そこはまだまだ伸びる余地があるということですから、ちょっとこの目標数値の2億300万件ですか、これはちょっとまだ低過ぎるんじゃないですか。倍ぐらいまで行きそうな、そんなことはないですか。

【説明者】 目標数値まで、28年度まで到達するかというのは少しあれなんですけれども、確かにCSV化とか、もう少しネットユーザーに使いやすい形にすれば、かなり伸びが期待できるんじゃないかというふうに思います。それはこの目標値、数値に近い形で伸びるんじゃないかなというふうに期待しております。



【杉本委員】 ぜひお願いします。

お願いします。

【山田委員】 先ほどのデータの利用の話なんですけれども、先ほど僕は地価公示のデータをほぼ全面的に公開するというのはとてもいいことだと言ったんですけれども、それはきっと他の府省にとっても非常に使い得るものが提供されるということで役に立つと思うんですね。

逆方向で考えると、例えばこの周辺地域の用途の変更が地価に影響するわけですけど、じゃあ、例えばホテルが近くに開業したといえ、当然、旅館業法に基づいて、保健所等が開業とか廃業の情報を持っているわけですよ。駐車場が設置されれば、警察署がどこに駐車場が、幅員幾つで何台止められる駐車場ができたというのを持っていますし、レストラン等だって同じようにと、等々考えていくと、まさにこっち、国土交通省から地価公示のデータをオープンに出すことはほかの府省にも役に立つけど、ほかの府省が同じように今のようなデータを出してくれれば、地価公示にも役立つと思うんですよ。

そういう意味で、府省の相互利用をするような意味でも、ぜひそういう考え方で、今はないんですけども、これから考えて、調査研究をなさるときには、そういう意味のよその府省にも協力を仰ぐとか、彼らにオープンデータ化を要請するとかということをしていただきたいと思います。

【説明者】 おっしゃるとおり、民間ベースでは、資料の8ページのように、地価公示を使っているという例があるんですけども、確かに役所同士の情報の共有というこの観点、もっとお互いに利用しやすい、利用してお互いのプロセスを効率化していくということにつなげてまいりたいと思っております。

【杉本委員】 加えて考えると、最近、私は会計士業務を特にやっているわけなんですけれども、鑑定士業務をやらせていただいています、インバウンドの投資家さんが去年、一昨年ぐらいからすごく増えていまして、地価情報としてどういうものがあるかということをよく聞かれるんですが、今はどうなっているかちょっとわからないんですけども、地価公示データというのは、例えば英語版とか、そういうものもつくられていて、それなりにアクセスできるようになってはいるんでしょうか。

【説明者】 公表資料を、3大都市圏ですか、こちらのほうは英語版にしてホームページで出しております。

【杉本委員】 個別の地点についてはまだない。

【説明者】 個別の地点まではまだやっていません。

【杉本委員】 そうですか。結構よく聞かれる話なので、そういう点も、初めは初期投資が要るかもしれませんが、それ以降は大体同じように、あと、数字の部分が変わるといことがほとんどでしょうから、より広く多くの方に使っていただけるような制度にしていくということが重要なんじゃないかなと思っておりますので、その点もぜひご検討していただければと思います。

それ以外、何かご意見ございませんでしょうか。

それでは、事務局のほうから評価結果のご報告をいただきました。

本事業に関する評価結果でございますが、事業内容の一部改善が委員の中で2名、事業全体の抜本的な改善が4名という結果になりましたので、結論といたしまして、事業全体の抜本的な改善ということにいたします。

主なコメントをご紹介します。一者応札となっているシステムの発注について、既取得しているプログラムの公開やクラウドの活用等の見直しを進めるべき、その上で、他の公的主体からの情報提供や統計的手法、ビッグデータの活用等によって、調査方法の合理化を図ることも検討すべきというご意見をいただいております。

以上でございました。

本日は、どうもありがとうございました。

【榊会計課長】 ありがとうございます。

それでは、第4コマ目の地価公示につきましては、以上で終わらせていただきたいと思います。

次の事業でございますが、第5コマ目につきましては、委員の先生方が3名、入れ替わることとなっておりますので、当初予定のとおり、14時40分からのスタートとしたいと思います。よろしく申し上げます。