

第41回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和3年4月15日

【土地政策課企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第41回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところ御出席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、国土交通省不動産・建設経済局土地政策課企画専門官の近藤でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日の会議も、前回同様、ウェブ会議形式で開催させていただきます。不慣れな点等あるかと存じますが、何卒御容赦いただければと存じます。

また、御希望された方にもウェブ等にて傍聴していただいておりますので、御承知おきください。

また、本日は、池邊委員、浦川委員、吉原委員におかれましては、所用のため御欠席の連絡をいただいております。

なお、省庁側の出席者につきましては、時間の都合上、事前にお送りしております出席者一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

本日の会議の議事録につきましては、内容について各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いたします。

続きまして、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料については、事前にお送りさせていただきますほか、画面に表示させていただく予定でございます。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので、チャット機能にて事務局にお申しつけいただければと存じます。

それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、中井部会長にお願いしたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしくお願いたします。

【中井部会長】 部会長の中井でございます。どうぞよろしくお願いたします。

それでは、お手元の議事次第に従いまして、議事を進めてまいりたいと思います。

今回は、まず令和3年地価公示の概要につきまして、担当課より御説明をお願いいたします。続いて、5月に改定を予定しております土地基本方針の改定案について、これまで当部会で取り上げておりませんでした。新たに盛り込むこととなった施策が2つ

ございますので、これらについて担当課よりそれぞれ御説明をお願いすることにしております。その後、方針改定案本文について、担当課より御説明をお願いし、意見交換とさせていただきます。資料説明がしばらく続きますけれども、よろしく願いいたします。

それでは、まず資料1につきまして、不動産・建設経済局地価調査課の福永課長より御説明をお願いいたします。

【地価調査課長】 地価調査課長の福永でございます。令和3年地価公示につきまして、3月24日に公表したところでございます。この概要を御説明申し上げます。次のページをお願いいたします。

全国の地価動向でございますけれども、全用途平均で平成27年以来6年ぶりに下落となっておりまして、新型コロナウイルス感染症の影響というふうに考えております。

ちょっと見にくいですが、真ん中の表のところを拡大いただいて御覧いただきますと、新型コロナウイルス感染症の影響が出ておりますけれども、その影響の程度というものが地域、用途で異なっておりまして、まず全用途平均のところを御覧いただきますと、三大都市圏については昨年の2.1%のプラスから0.7%のマイナス、地方圏が0.8%のプラスから0.3%のマイナスとなっております。総体的に見ると、三大都市圏の方が変化が大きいという形になってございます。

また、住宅地と商業地の方を御覧いただきますと、全国の平均で見ますと、住宅地が昨年の0.8%プラスから0.4%のマイナス、商業地が3.1%のプラスから0.8%のマイナスということで、商業地の方が影響が大きいという形になってございます。

次のページをお願いいたします。こちらは住宅地の都道府県別の変動率を色分けしておりますのでございますけれども、今年のプラスの数が8ということで、8道県になりますが、これも基本的には地方が多いという形で、先ほどと同様、地方の方が比較的影響が小さい、都市部の方は下落になってきているという状況になってございます。

次のページをお願いします。商業地でございますけれども、商業地も同じような形で、24から7にプラスが減っておりまして、プラスの県というのも北海道、宮城、福岡などの地方の県が中心になっている状況でございます。

次のページをお願いします。こちらのほうは少し細かいグラフで恐縮ですが、住宅地の経年の推移となっております。左側のほうが平成20年、これはリーマンショック前で、平成20年の秋にリーマンショックが起きまして、21年、22年でここの変動率が全国

でマイナス3.2%、マイナス4.2%という数字になってございます。今回、令和3年がマイナス0.4%でございますので、リーマンショックのときよりはマイナスの程度が低いという形になってございます。

次のページをお願いいたします。商業地の方も同様に、リーマンショックのときと比べると、マイナスの幅は比較的小さいという状況になってございます。

次のページをお願いします。こちらは変動率の上位の順位表でございまして、住宅地、商業地共、変動率の1位は北海道の倶知安の地点になってございます。昨年も全国1位だったわけですが、上昇率は大きく縮小している状況でございます。

そのほか、住宅地、商業地共、上昇率の地点の多い場所として、北海道の北広島市と福岡県福岡市がございまして、北海道北広島市は札幌市に隣接している都市でございまして、ベッドタウンとしての需要ということと、最近新しく日ハムの球場ができるということで、そうしたことも影響しているという状況でございます。

福岡につきましては、住宅地、商業地共、上昇している地点は共同住宅としての適地というところでもございまして、三大都市圏に次ぐ地方の拠点都市としての成長ということに加えまして、コロナにおいて、現在、住宅投資への注目が高まっていることが背景にあると見ております。

次のページをお願いします。続きまして、こちらは変動率の下位の順位表になります。住宅、商業地共、下の方に括弧として昨年の変動率も書いてございます。住宅地につきましては、下落が一番大きかったのは熊本県人吉市の地点でございまして、こちらは昨年、豪雨災害を受けて浸水した地点になってございます。そのほかの地点、2位以降、これはその前の年もマイナスになっておりまして、下落が続いている地域という形になってございます。

右側の商業地の方が、今回のコロナの影響をひとつ大きく現しておるわけですが、大阪府中央区の地点が多く入ってございます。昨年は20%程度の高い上昇を示した地点が、今回20%程度の高い下落となっている地域になってございます。そのほか入っておりますのが、名古屋の中区、京都の東山区という地点でございまして、こちらはそれぞれ飲食店が多く立地する繁華街に位置する地点になってございます。

続きまして、次の次のページ、半年間の動向というものを7月1日時点で実施しております都道府県地価調査と地価公示の共通地点、1,600地点ほどございますが、こちらで見たものが半年ごとの地価変動率になってございます。

住宅地、商業地共、前半は下落が中心でございましたが、後半は横ばい、ややプラスというところが多くなってございまして、新型コロナウイルスの影響で前半は大きく経済活動、取引が停滞しましたけれども、後半に入って経済活動が回復してきたということ、さらに政府の経済対策でありますとか金融支援策という中で、価格の方も戻ってきていることかと思っております。

次のページをお願いします。こちらは東京圏の住宅地の地価動向を示した地図になってございます。東京圏につきましては今回上昇となっておりますのが、都区部ですと港区と目黒区となっておりますが、こちらは住宅地の中でもマンションですとか、高価格の高級住宅地ですとか、そうした希少性の高い住宅地が多い地域ということで、ここは上昇が残っている。一方で、そのほかは23区は下落となっております、23区に隣接する地域で若干上昇という形になっております。これは新型コロナウイルスの影響で雇用情勢がやや弱含みという中で、価格帯としての総額というものが若干慎重になっているのかなということ、そうした中で23区に隣接する地域は価格帯が相対的に低いということもあって、需要が引き続き堅調な部分もあるということかと考えております。

次のページをお願いいたします。商業地についても同じような状況でございまして、やはり住宅需要がある程度あるというエリアにつきましては、商業地といいたしても地域の生活用品の需要というものが中心でございまして、ここはコロナによる影響が少なかったことに加えまして、こうした住宅地域の商業地というのはマンションの需要とも競合するということもあるのではないかと見ております。

次のページをお願いします。次の図面は、丸の内と銀座周辺の地価動向を示したものでございます。左上の辺り、新大手町ビルディング、丸の内ビルディング、丸の内、大手町といった、主にオフィス需要が中心で、若干店舗がある地域につきましては、下落率がマイナス1%程度ということで、オフィス需要は引き続き堅調で、やや店舗が弱含みという状況かと思えます。

右側のほうですけれども、中央通り沿いに3地点、中央5-29、中央5-22、中央5-23とございますが、中央通り沿い辺りは物販店舗、ファッション店とか、そうしたブランド店が並んでいるようなエリアでございますが、こうしたところが大体7%から8%ぐらいの下落という形になってございます。中央5-22は全国最高価格地でございますが、ここが下落となったのは9年ぶりということになってございます。

一方で、左側のほうですけれども、千代田5-48ですとか中央5-53、こうした辺りは

飲食店が多く立地するエリアになっておりまして、こうしたエリアでは10%を超える下落になっているということで、同じ商業地の中でも、こういった用途かということによって動向が変わってきているという状況でございます。

次のページをお願いします。最後に、特徴的な地価動向といたしまして、これまで御説明したような地点をプロットしておるところでございますが、真ん中のところに長野県軽井沢町がございます。軽井沢町は移住、あるいは二地域居住というものを目的とした需要層が広がっているところがございます。今回、住宅地6地点全てで上昇という形になってございます。ただ、別荘地でも軽井沢以外のところでは上昇してないような場所もございますので、全ての別荘地が上昇しているわけではないという状況になってございます。

最後に右下のほう、沖縄県豊見城市でございます。こちらの工業地の地点が全地点の上昇率全国1位で、29%の上昇となっておりますが、工業地は物流需要が旺盛という中で上昇が続いております。工業地の全国平均も今回0.8%の上昇ということで、昨年より上昇率は縮小しておりますけれども、5年連続の上昇という形になっているところがございます。

簡単ですが、令和3年地価公示の概要について御説明申し上げます。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

続いて、資料2-1、不動産IDのルール整備につきまして、同じく不動産・建設経済局不動産市場整備課の皆川課長より御説明をお願いいたします。

【不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長の皆川でございます。よろしく申し上げます。私のほうから、不動産IDについて御説明をいたします。1ページおめくりいただければと思います。

もともとこのIDについては、以前、部内でも検討していた内容でございますが、昨年7月に規制改革実施計画でも御指摘を受けたということでございます。これらも踏まえまして、事業者、それから業界団体の皆様へのヒアリングなどを行いまして、皆様からおおむね前向きな御意向も伺えましたし、あるいは国としてルールメイキングに関与してほしいといった声もいただきましたので、これらも踏まえて、制度所管の法務省さんとも意見交換を始めているところでございます。

中ほど下になりますけれども、今回の取組については業者ごとにそれぞれID、管理番号みたいなのがございますけれども、今回は関係者で使用する共通の不動産の識別番号、こ

れをIDと呼んでいますけれども、こういったものの内容ですとか対象、利活用・普及に関するルールメイキングを行うということでございます。これによりまして、官民の様々なデータベースに散在するデータの名寄せ・連携を促進するというものでございます。不動産はどうしても住所の表記については、3丁目ですとか、3の1のなんぼといったような表記がばらばらなところもありますので、そういった表記がばらばらなものを乗り越えるために、こういったIDの活用を目指していくということございまして、その先には、民間主体のノウハウ・創造性に基づいて、多様なサービスを創出していただくということを考えてございます。

下の枠囲みのところがルールメイキングの中身でございますけれども、今のところは不動産登記に載っております不動産の番号を使う予定でございますけれども、何を使うのか、あるいは取組の対象不動産・取引ということで、土地、建物の区分所有権、いろいろございますし、売買、賃貸ございますので、全体を対象とすることで今のところ考えてございますが、優先順位といったことはこれから検討ということかと思えます。

一番最後、利活用・普及については、業者の皆様のデータベースでどういうふうに使っていくか、登録の際に不動産番号、いわゆる不動産IDを付与することで利活用が進んでいくということもありますので、その辺りを念頭に考えてございます。

ちょっとここで留意しなきゃいけないところが幾つかありますが、個人情報の扱いについてはこういったID導入に関しても十分留意が必要だと思いますし、あるいは事業者様とか事業者団体が個別に持っている情報が、ID整備によって外に流れていくということはありませんので、その辺りも踏まえながら、意見交換をさらに進めていきたいと考えてございます。

次のページをお願いいたします。ここは少し重なるところがあるので、一部省略しますが、一番上の①のところにありますけれども、ID整備によって不動産関連のビッグデータの連携促進を図っていくということでございます。②にありますような宅建・デベロッパの皆さんなり、あるいは消費者の皆さんにとってもメリットを届けられるような形での制度設計を考えてございます。③にありますような不動産の利活用を促進していくという中では、所有者不明土地とか低未利用不動産の利活用にも貢献する、つまり政策的にも貢献するということを考えておるところでございます。

最後のページをお願いいたします。現時点の検討のイメージでございますが、土地、建物、賃貸マンション、賃貸アパートのような区分所有でない共同住宅、それから区分所有

建物ということで、幾つか類型がございます。いずれもID、不動産番号がついておりますので、これを軸に検討したいと思っておりますが、唯一下から2番目の区分所有でない共同住宅、いわゆる賃貸マンション、賃貸アパートについては、不動産番号は建物一つのものだけを認識しているということでございますので、101号室とかA号室とか、個々の居室については枝番をつけるなり、少し工夫が要るかと思えます。その辺りもこのルールメイキングの検討の中で考えていくべきと考えております。これの検討については年度上期にも関係者の検討会を開催していきまして、年度内に一定の成案を見たいと考えてございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、続いて、資料2-2、こちらは1枚紙の資料でして、3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進（Project PLATEAU）というタイトルがついている紙ですけども、こちらの説明をお願いいたします。都市局都市政策課の奥田課長よりお願いいたします。

【都市政策課長】 都市局都市政策課長をしております奥田と申します。よろしく願いいたします。私のほうからは、3D都市モデルの関係を御説明させていただきます。

資料冒頭に書いてございますように、建物などの都市空間をサイバー空間上で3次元的に再現するというのが3D都市モデルでして、スマートシティのデータ基盤ともなり得るものでございます。こちらの整備を令和2年度の事業として進めてまいりまして、先月3月26日に先行的につくりました全国約50都市の3D都市モデル、それから開発しましたユースケースなどを含めまして公開しておりますので、御紹介をさせていただきます。

資料真ん中、左側でございますけれども、3D都市モデルというのはまずどういうものかということですが、2次元の地図に建物の高さですとか、形状ですとか、そういった3次元の情報を加えまして、3次元の地図にいたします。さらに、建物あるいは土地などの面積、用途、構造等といった属性情報、意味を持つ情報も付加するということができるように、単に見た目が3次元というだけではなくて、意味も含めまして、現実の都市をまさにサイバー空間上で再現することができるものであります。ですので、まちづくりの関係でのシミュレーションですとか、可視化に非常に可能性が広がるものでございまして、右側にありますように、それを活用しての社会課題の解決ということを多分野で考えているところでございます。

もともところらの3D都市モデルにつきまして、昨年9月の大臣の防災・減災プロジェクトの中で、災害ハザード情報を分かりやすく示していく、可視化するというところから始まったこともありまして、ユースケース開発の上から2つ目にありますような災害リスク情報の可視化を通じて、さらに防災政策を高度化していくとか、防災意識啓発に役立てていくとか、そういったところも一つ大きな柱としてやってきております。

それ以外も、まちづくりに役立てていくという関係で、例えば最近のコロナ対策にも資するような「3密」状態のモニタリングですとか、あるいはまちの中の回遊状況を把握して、動線、人流の動きを踏まえて、どういったにぎわい創出に向けたまちづくりに活用していけるかということもありますし、そのほか民間サービスということでも、エンタメと書いてありますけれども、例えばゲームにも使っていただけますし、まちづくりという意味では、今なかなか外出が難しいという場合でも、まちを回遊して、さらに商業施設の中にも入って、ショッピングを楽しんでいただけるという活用の仕方も御提案いただいているところです。

こういったいろいろなユースケースを開発していくことによって、さらに使っていただく機運を高めて、整備・活用を図っていきたいと思っております。

下にありますように、令和2年度の取組といたしましては、先ほど申し上げましたように、まず先行的に全国で約50都市のモデルを作成いたしまして、これもオープンデータ化を順次進めております。さらに、3D都市モデルを今後、それ以外の都市にもつくっていただくための整備手法というものも取りまとめまして、そちらも各種マニュアル等として公開しておりますし、使い道、ユースケースについても、40件ほど今回実施をしましたものについても公開しております。

こういうことを活用して、さらに全国展開を広めていきたいと思っておりますけれども、令和3年度以降は、右側にありますように、データ整備をさらに効率的にやっていく方向で考えていきたいと思っておりますし、スマートシティの社会実装に資するような高度なユースケースについても、引き続き実証を進めてまいりたいと思っておりますのでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、続いて、資料の2-3でございます。こちらは「土地基本方針の改定」(案)になっておりますが、土地政策課、千葉課長より御説明をお願いいたします。

【土地政策課長】 土地政策課長の千葉でございます。それでは、資料2-3に沿いま

して、来月5月末に閣議決定を目指しております「土地基本方針」の改定（案）につきまして御説明いたします。

これにつきましては、前回の企画部会で骨子案に関しまして御意見をいただきました。また、今回の企画部会に先立ちまして、御多忙の中、事前に御意見をいただきました。いただきました御意見につきましては、本文に反映すべきものにつきましては基本的に反映させていただいております。まずもって御礼申し上げます。

まず、概要ペーパーにて改定（案）に盛り込む主な内容を御説明いたします。御覧いただいている資料の下でございますが、大きく3項目、1つ目は民事基本法制の見直しの反映、2つ目は所有者不明土地特措法施行後3年経過でございます。ランドバンク、管理不全空き地対策、地域福利増進事業の拡充というもの、3つ目の項目としまして、鉄道、道路のインフラ隣接地の適正管理の確保、流域治水の観点からの適正な土地利用の確保、また先ほど御説明のございました不動産共通番号（ID）の関係を取り上げさせていただいております。

次のページでございますけれども、これは土地基本方針が法律上5つの項目を書けというようになってございます。5つの柱立てごとに主な事項をもう少し詳細に記載したものでございます。御覧いただけたらと思います。

それで、今度、新旧対照表の形になった資料に沿いまして、簡単に全体を御説明いたします。一つ一つの内容、また一つ一ついただきました御意見を御紹介したいところでございますが、時間の関係もございまして、いずれも基本的に御意見を反映した内容となっているということで御説明させていただけたらと思います。

2ページ目でございます。柱立てとして、デジタル社会の実現に向けた取組、コロナウイルス感染症への対応というものを、総合的な施策を図るために必要な事項として新たな柱立てをさせていただいております。

それから、飛んで5ページ目でございますけれども、ここは土地の利用・管理に関する計画の部分でございますが、この後も何箇所か出てまいります。流域治水関連の記述を記載させていただいております。

また、7ページに飛んでいただきまして、実は土地基本法には、施策の柱としまして、良好な環境に配慮した土地利用というものが位置づけられているところでございますが、今回、それに関連した記述としまして、第5次環境基本計画に関連する施策、あるいはグリーンインフラ関連施策につきまして、記述の充実を図らせていただいております。

また、9ページに飛んでいただきまして、低未利用土地対策でございますけれども、この間も御説明申し上げておりましたランドバンクの関係、あるいは空き家関連施策などにつきまして充実を図ってございます。

それからまた飛んでいただきまして、11ページでございます。これは管理不全の土地に対する対策ということでございますが、これにつきましても管理不全土地に関する行政的措置の検討、あるいはインフラ隣接地の適正管理、またこの後ずっと出てまいりますけれども、民事基本法制関連の記述の充実を図っているところでございます。

12ページから13ページにかけましては、所有者不明土地特措法の施行後3年見直し、法律の円滑な施行、また民事基本法制の見直しの関係について大きな進捗が見られておりますので、充実を図ってございます。

その間も施策の充実に伴いまして、記述を充実させているところでございますが、16ページに飛んでいただきまして、土地に関する調査の実施、情報の提供に関する基本的な事項の項目としまして、16ページの下の方、地籍調査の関係、また不動産登記情報の最新化に関する部分、ここも充実を図っております。

それから17ページに入りますと、今度は不動産マーケットの情報の整備、あるいは土地に関する多様な情報の提供ということで、先ほど御説明のありました不動産共通番号(ID)の関係ですとか、あるいは先ほど御紹介がありました3D都市モデルの整備などを取り上げさせていただいております。

最後、18ページから19ページにかけましては、これは土地政策を総合的に進めていくという観点からの部分でございますけれども、デジタル、新型コロナウイルス感染症対策などの新たな柱立てを含めまして、この間いただきました御意見を反映した記述の充実を図っているところでございます。

20ページもそのとおりでございます。

内容は以上のとおりでございます。駆け足で恐縮ございました。スケジュールといたしましては、本日の御議論を経まして、近日中にパブリックコメントをかけさせていただき、来月半ばに土地政策分科会にお諮りをした上で関係方面と調整して、5月下旬に閣議決定をさせていただければと考えております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。資料説明は以上でございますので、これよりは意見交換とさせていただきたく思います。

最初の3つの資料につきましては、御質問やコメントということになるかと思えます。それから、土地基本方針の改定（案）につきましては、既に内容については事前に御意見等も頂戴しているということですので、むしろ改定の内容を踏まえた今後についてのコメントが中心になるのかと思えますけれども、残りの時間が30分程度と非常に限られておりますので、どうぞよろしくお願いをいたしたいと思えます。

それでは、御発言を希望される委員におかれましては、手を挙げるボタンを押していただきたく、よろしくお願いをいたします。いかがでしょうか。田村委員から手が上がったようでございますので、田村委員お願いいたします。

【田村委員】 質問です。不動産共通番号（ID）について、災害が起こった後の被災者の生活再建支援にも活用できる可能性が広がり、非常によいと感じております。このID番号と課税番号等との連携は視野に入っているのでしょうか。

意見です。土地利用の基本方針については、全体的に安全安心な土地利用ということについては掲げられていますが、方針をいかに土地利用に生かしていくべきかというところは、具体化がまだなされていません。

その中で、流域防災の観点から、流域防災協議会の土地利用の考え方が反映されるとの記載は、小さな一歩のようで、これはかなり大きな一歩じゃないかと評価できます。

リスク評価については、L1想定やL2想定、巨大災害を想定したものと、100年、50年に一度起こるものをどういうふう土地利用に反映していくのか、は以前課題です。またリスク評価に基づく、ハザードマップの更新時期はそれぞれの自治体に任せられており、土地利用への反映がタイムライン的なスケールが合わないといった問題についても、ぜひここで議論できるのであれば、引き続き議論していきたいと思えました。

【中井部会長】 ありがとうございます。御質問は最後にまとめて御回答いただくという形にさせていただければと思います。

続いて、竹中委員お願いいたします。

【竹中委員】 竹中です。3D都市の表示は非常にすてきだなと思うんですけども、これ地下に関してはどういうふうになっているのでしょうか。地下の情報というのは地下街あるいは地下鉄等、そういうものもありますし、例えば愛知県近辺でしたら、昔の亜炭鉱の坑道があるんです。下がすかさかだったりというところも見受けられるので、地下の情報というのは防災に関しても非常に重要だと思うんですけども、その辺は今後どういうふうに進められるのか。

もう一つは、3Dの表示に関しまして時間軸は入れないのかと。過去の土地の利用方法によっては、防災に対する考え方もいろいろイメージできるのかなと思いますので、その辺を質問させていただきます。よろしくお願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。御回答は後でまとめてお願いしたいと思いません。

では、谷山委員お願いいたします。

【谷山委員】 では、私からは不動産IDのルール整備についてお聞きしたいと思います。不動産IDのルール整備は、土地の創造的活用であったり、不動産サービスの高度化、今後のDXの推進という中で、それらの基盤となる話なので、ぜひ検討すべきだと思っています。その上で2点コメントといいますか、質問があります。

まず1点目は、現状、不動産IDとして不動産登記簿の不動産番号を想定されているのですが、こちらはユーザー利便性という観点から本当にそれでいいのかという点です。

不動産のIDというのであれば、一意に特定の不動産が識別できる主キーといいますか、プライマリーキーになるべきです。しかし、不動産番号では土地と建物はそもそも別々のIDになっているので、建物が建て替わった場合は不動産の履歴は追えなくなるのではないのでしょうか。また不動産登記簿ベースということであれば、住所ではなく地番になっていると思いますので住所で名寄せもできないですし、所有者不明土地問題でも課題になった未登記の不動産は多分対象に入っていないという課題もあると思います。このような課題があるものの、この議論は10年以上前から不動産IDとかEDIと言われ、研究されてきたことがあるかと思いますが、このような過去の経緯も踏まえつつ、今般のデジタル社会の実現という観点から、これらの課題を乗り越えてぜひ前に進めていただきたいと思います。

そして、2点目は不動産IDの検討プロセスに関してです。このような不動産IDであったり物件情報の管理ということに関しては、不動産テック協会さんなど複数の民間団体も検討を進めていると思います。共通コードが業界で乱立しても意味がないと思いますので、ぜひそのような動きとも連携をしながら、検討を前に進めていただけたらと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。続いて、奥田委員お願いいたします。

【奥田委員】 委員の奥田です。よろしくお願いいたします。

何点か御指摘のあった不動産IDの検討のところですが、今回は限定された中でのルール化を進める方向で検討されるということですがけれども、メリットとして、地価公示等にも

こういったものが整備されると精度の向上につながっていくと思います。資料2-1の下にメリット・ユースケースという形で記載がされていて、最後のほうにAI価格査定 of 精度向上とありますが、ここにつなげていくためにはかなり共有する情報の範囲も広がっていくのかと思うわけですが、具体的に今後のスケジュール感として、どういう形で、どういうレベルの情報を官民一体で共有していくという検討を進めていくのか、もう少し具体的に教えていただければと思います。

【中井部会長】 以上でよろしいですか、奥田委員。

【奥田委員】 はい。以上です。

【中井部会長】 分かりました。ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。今のところは手が挙がっていないようですけども、いかがですか。

まだ少し時間がございますので、それでは一旦ここで、不動産IDに質問が集中しているようでもございますので、不動産IDに関して御質問あるいはコメントがございましたので、御回答なりレスポンスをお願いできますか。

【不動産市場整備課長】 不動産所整備課長の皆川です。最初にありました田村委員からの課税情報との連携でございますが、こちら実は内閣官房のIT室のほうで公的土地情報の連携については既に検討が始められておまして、固定資産税もそうですけれども、農地とか林地とか、そういったものの台帳も別途ございますので、それらについても不動産番号を活用しながら連携しようといった動きもあります。そういう意味では私どもの動きについてもそういった動きとの連携、あるいは並走しながら検討すべき内容かなと考えてございます。

谷山委員からございました不動産番号はユーザー利便性があるのかどうかというところでございますけれども、不動産番号というのは全国土地・建物にすべからく付与されているということですか、あるいは公的機関なり公的資格を持った方によっていろいろ確認されているということでもございますので、相対的な比較の中ではこちらが正しいのかなと。これももちろん検討の中でいただいたものも含めた形での検討になるかと思っておりますけれども、検討の中心には挙がっているということでございます。

一方で、利便性ということで申し上げますと、例えばレイنزの登録とか、取引の際に何か番号を付与して行うということになりますと、不動産番号を確認しなければいけないということになります。不動産番号自体は今、登記についておりますが、閲覧についても個々にコストがかかったりとか、手間暇が少しかかるところもございますので、そういう

ところをいかに軽減していくかといったところについても今後、議論が必要なのかなと思います。

それから、検討プロセスについてありましたが、不動産テック協会さんとかほかのグループといったような協議会のほうでも、こういったID的なことについて議論されているのは私どもも認識しております。こういった民間の皆さんにも不動産に共通の番号なり、そういうコードをつけて、それによって情報を流通させようという動きは私どもとしても非常にありがたい話だと思っておりますので、排他的なものではなくて、相互に連携をしながらコード同士の連携も図っていくということで、全体として周知なり、そういった浸透が図られていくことができるのが理想なのかなと思っております。

それから、奥田委員から公示利用とありましたけど、たしか土地については一通り不動産番号がありますので、それについてはまた別途考え方があると思います。

AI査定に関してはどういった情報を共有していくかというところで、確かに広がりがないといけないというのはあると思います。全ての方がAI査定をするというのではないと思いますけれども、今いろいろ伺っていると、業者様が、例えばAI査定に限らず、中古物件を査定する際にも、データベースをほかから買ってきただけに名寄せがうまくいかない、つまり住所表記がばらばらなので、その都度、手作業で名寄せを行っているレベルのものもございますので、そういった話もきちんと解決していくというのもありますし、あるいはレイズデータについても、例えば過去の取引ごとには番号はついておりますけれども、個々の不動産を追える形には今なっていないということもございますので、そういったレイズデータの蓄積においても、不動産IDが個々についているというふうになれば、後から、ある不動産がどういうふう取引の過程の中で価格が変化したかというの分かるようになりますので、そういった意味で官民それぞれの形でAI査定なりの精度が上がっていくということはあると思います。

スケジュールでございますけれども、まずは今年度検討を行いまして、一旦成案を見たいと思っております。ただ、先ほどありました不動産登記を使うに当たっても、賃貸マンションやアパートの扱いであるとか、先ほどありましたコストの面とか、そういったところもいろいろ工夫しなきゃいけないところがありますので、まずは年度内に一旦成案を見ながら、来年度については少しずつ運用は始めたいと思いますけれども、その中で優先順位をつけて動かす、あるいは実証実験的なことを行うということは、今、部内で検討しているところでございます。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、都市政策課、奥田課長より、3Dデータの関連で御質問ございましたので、お願いします。

【都市政策課長】 御質問ありがとうございました。まず1点目、地下の関係でございますけれども、地下街について今回、五十数都市つくった中で、粗々ですけれども、モデル的につくった事例はございます。ですので、データがあれば、そこは地下街についても同様につくっていただけますし、ちょっと違いますけれども、ビルの屋内もBIMデータを活用して同様につくり上げて、屋外・屋内シームレスに人流をモニタリングするとか、そういったこともユースケースとしてやっているものもございます。

今後、地下の情報を入れて、それでどういう活用をしていきたいかというところとの兼ね合いだと思いますけれども、そういうニーズがありましたら、またいろいろ検討してまいりたいと思います。

それから、時間軸の関係でございますけれども、おっしゃるとおり時間軸がありますと、さらに見える情報というか、活用できる情報というのが増えまして、今回もまちづくりの検討に役立てるという趣旨で、今までの都市構造の変遷を可視化するというのをやった都市があるんですけれども、20年前と比べて、今時点、建物の高さがどう変わっているか、あるいは用途がどう変わっているかということが、建物ごとに色分けで簡単に分かりやすく見える化できますので、そういったものもつくってございまして、役所内の検討、あるいは市民とのコミュニケーションというところでも非常に使えるツールとなるのかなと思っておりますし、将来のシミュレーションという使い方もできるのかなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。あと、お三方ぐらいは時間的には大丈夫かなと思いますけれども、いかがですか。

特に御発言がないようですので、議事を閉じるということでもよろしいでしょうか。

【土地政策課長】 じゃ、私のほうから、田村先生からいただいたものにちょっとコメントさせていただきます。

【中井部会長】 では、千葉課長からお願いいたします。

【土地政策課長】 土地政策課長の千葉でございます。先ほど田村委員から、土地の方

針の中に水防災に対応した適正な土地利用の推進のための計画というものの位置づけ、協議会の位置づけなどもしっかりと書いたということについて、一定の評価をいただきました。同じような意見を前回の企画部会でもいただいたと認識しております。

委員確かに御指摘のとおり、先ほど都市の3Dの話でも時間軸という概念が出てまいりましたけれども、確かに計画というのは、まちも自然災害も決して止まっているものではなくて、変化していきますし、それにどういふふうに対応していくのかというのは、確かに時間軸をしっかり意識してやっていかなきゃいけないというのは、そのとおりだと思うんです。3Dの時間軸の竹中先生の御質問も恐らくそうなんだろうと思うんです。

そういった問題意識をどこまでこの基本方針の今のタイミングで反映できるのかというのはちょっと苦しいところもありまして、その第一歩として、水局、都市局あるいは関連する部局、総力を挙げて流域治水に取り組むということで今回法案も提出し、今、国会に諮られているんですが、第一歩として書かせていただきました。いただきました問題意識は常に意識しながら施策も展開してまいりたいと思いますし、これは関係省庁あるいは関係部局と調整してつくっていく方針になりますので、既にブラッシュアップを意識しながら取り組んでいきたいと思います。ありがとうございました。

【中井部会長】 ありがとうございます。それでは、田村委員どうぞ。

【田村委員】 全くそのとおりで、災害防災の研究においても、時間軸と土地利用の方針を意識して、その社会的ニーズに耐えるようなものを発信していかなければならないと認識したところでございます。

経済と安全安心というのが対置概念にあるのではなくて、相乗効果でいい方向に国土が向かっていくと位置づけられるような、社会的コンセンサスの醸成に役立つところについても、お示しいただくとよろしいかなと思っております。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。ほかの委員の皆さんはいかがでしょう。よろしゅうございますでしょうか。特に御発言がないようですので、それではこの辺りで意見交換は終了ということにさせていただければと思います。

土地基本方針の改定案文につきましては、事務局のほうで受け止めていただいておりますけれども、この後、パブリックコメントでも恐らく意見が出てくると予想されますので、それらも踏まえて、引き続き事務局のほうで検討作業を進めていただければと思いますので、よろしくお願いたします。

それでは、本日予定されている議事は以上でございますので、私の進行はここまでとさ

せていただきたいと思います。進行を事務局にお返しいたします。

【土地政策課企画専門官】 中井部会長ありがとうございました。また、委員の皆様におかれましては、本日も長時間にわたる御審議ありがとうございました。

先ほど千葉課長からもありますとおり、土地基本方針の改定（案）につきましては、近日中にパブリックコメントを開始しまして、5月半ばに土地政策分科会において御審議いただきまして、関係各省との調整を経て、5月の末に閣議決定を行う予定となっておりますので、また報告を申し上げたいと思います。

また、次回の企画部会につきましては、議事日程等、後日御連絡申し上げますので、よろしくお願い申し上げます。

それでは、以上をもちまして第41回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。本日も貴重な御意見を賜りまして、誠にありがとうございました。

— 了 —