

第51回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和5年3月2日

【国土調査企画官】 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51回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。委員の皆様方には、お忙しいところ、御出席いただき、誠にありがとうございます。

私、事務局を務めます国土交通省不動産・建設経済局土地政策課国土調査企画官の米田でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議もウェブ会議併用での開催となります。通信等トラブル等がもしございましたら、御容赦いただきますようお願い申し上げます。ウェブで御参加の皆様におかれましては、御発言の際は手挙げ機能を活用いただき、マイクのオン、オフを都度お願いいたします。また、会議の傍聴を御希望された方もウェブにてお聞きいただいておりますことを御承知おきください。

本日は、飯島委員、清水委員、瀬田委員、染谷委員におかれましては、所用のため欠席の御連絡をいただいております。

なお、委員の定足数は満たしておりますことを御報告申し上げます。

失礼しました。先ほど、瀬田委員、御欠席と御報告してしまいましたが、御出席いただいております。大変申し訳ございません。訂正させていただきます。

不動産・建設経済局内で人事異動がございましたので、御紹介させていただきます。

不動産・建設経済局次長の川野でございます。

【不動産・建設経済局次長】 川野でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【国土調査企画官】 その他の省庁側の出席者については、配付しております一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

会議の議事録につきましては、内容について、各議員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表いたしたいと存じますので、御了解いただきますようお願いいたします。

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、事前送付または席上配付しておりますほか、画面でも表示いたします。

不備等ございましたら、チャット機能にて事務局にお申しつけください。

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、部会長代理の井

出委員にお願いしたいと存じます。

井出委員、どうぞよろしくお願ひいたします。

【井出部会長代理】 皆様、おはようございます。部会長代理の成蹊大学の井出です。

本日はたくさんのプレゼンテーションと報告がありますので、効率よく進めていきたいと思ひますので、どうぞよろしくお願ひします。

まず、初めに国交省のほうから御説明いただく資料があります。まず、1番の「登記所備付地図データのG空間情報センターを介した一般公開」について、説明をお願ひいたします。

【地図企画官】 法務省民事局民事第二課地図企画官の田中でございます。よろしくお願ひいたします。

本日は、少し時間を頂戴いたしまして、「登記所備付地図の地図データのG空間情報センターを介した一般公開について」ということで御説明差し上げます。資料を3枚ほどつけておりますけれども、1枚目の資料から見ていただきたいと思ひます。

今年の1月23日に登記所備付地図の電子データをG空間情報センターを介してインターネット上で一般に無償公開を開始しました。

この登記所備付地図といひますのは、法務省が地図整備事業として取り組んでおります登記所に地図を備え付けるという事業ですけれども、法務省での地図作成事業、そのほかにも、地図の供給源、例えば国土交通省でやられている地籍調査、そういったところもたくさんあるわけなんですけれども、こういった事業で登記所に送り込まれた地図を全国の法務局で管理をしております。

その管理をしている地図が今までどうだったかという、左の真ん中の辺りにございすけれども、これまでの地図の公開方法というところなんですけれども、これまでは窓口で請求をいただくということ、それからオンラインで請求をいただくということ、それから2番目に、登記情報提供サービスということで請求をいただきましたら、PDFファイルでダウンロードができたという、こういう状況でございました。

資料の3枚目を見ていただきますと、サンプルとして、地図の証明書の様式がついております。こういった形で、お客様が、この地図、私の土地の何番地の地図が欲しいですということ請求がございましたら、こういう形で出ておりました。

こういったところで今まではこういう形でしか出ていなかったんですけれども、実際に加工可能な形式で例えば民間事業者に提供することをこれまで行っていなかったわけなん

ですけれども、やはりニーズであったり政府の方針であったりということが時代によって変わってまいりまして、例えば農業分野におけるICT活用のためでありましたり、それ以外からも、民間事業者からもデータの利活用をしたいというような御要望が上がっております。政府の方針といたしましても、世界最先端IT国家創造宣言といったことで検討を進めてまいりました。そして、このたび、G空間情報センターを介してインターネットで公開ということになったわけでございます。

公開するに当たりまして、左側の緑の枠の囲みの中で、真ん中ら辺にございます、「誰でも自由な利用が可能」になりましたということなんですけれども、データは加工可能な形で公開しておりますけれども、インターネットで今すぐにもダウンロードしようと思えばできるようになっております。

その下にございます、法的整理も実施しております上で、公開という形になっております。

それで、主な用途ということをどういうふうに想定しているかと申しますと、やはり私も法務局で取り扱っている業務としまして、土地の例えば分筆であったり、地積更正であったりという表示の登記と呼んでいるものがありますけれども、そういった表示の登記を土地家屋調査士という資格者が代理で行うんですけれども、その土地の調査をするときに、やはり3枚目のような目に見えるイメージでのデータですとなかなか取扱いが難しいということで、これからは広い範囲で座標値という形で収集をして調査をするということで、より早く、より確実な調査が実施できると喜ばれております。

そのほかにも、例えば災害時であったり、例えば防災、事前の防災であったり、復旧工事であったり、そういったときには、やはりこういった登記所の地図データというのは使えるものとなっております。先ほど言いましたような農業分野での活用というものも既に行われています。

そのほかでも、民間の事業者で既に利活用が進んでおりまして、例えば、今現在でも、2つほどキーワードを申し上げますけれども、MAPPLE登記所地図という単語がございます。MAPPLE登記所地図というのは検索したら出てくるんですけれども、もう一つは、「今ここ何番地？」と検索していただきましたら、この2つを検索していただきましたら、今すぐに、自分が例えばこの土地を買いたいとか、この土地は誰の所有者になっているか知りたいけれども地番が分からないというような、そういった国民の方がいらっしゃるのか、ここ防災工事をしたいけれども、ちょっと調べてみたいという市町村、市

役所、役場の方が確認をしようと思ったとき、今まではできなかつたんですけども、今、この2つのサイトがオープンしており、民間事業者の方が運営をされております。

ここが何番地であるということは、今すぐにでも見る事ができる、そういうふうな便利な世の中になってきておるといことがございます。これは1つの例ですけれども、まだオープンして1か月少しなんですけれども、このサイトというのは2週間少しぐらいでオープンしておりますから、こういった民間事業者の力、それから市町村であったり、国であったり、県であったり、そういったところの利活用というのももっともっと進んでいくのではないかなと考えております。

最後になりますけれども、2枚目の資料を見ていただきましたら、法務局の地図作成事業がどういうふうになっているかということなんですけれども、右側に円グラフございます。整備の現状ということなんですけれども、実は今申し上げました地図データというのは、精緻な地図、ものすごく正確な地図というのは実は58%にとどまっておりますので、これを100%に近づけるべく法務省で頑張っているところなんですけれども、最初に申しました国土調査による地籍図、それから法務局作成地図といったところをどんどん増やしてはいるんですけれども、これを法務省として、地図作成事業を含め、国交省と連携をしながら進めているところです。

やはり法務局で管理をしている登記所地図というのは、社会インフラの1つでもあると私ども考えておまして、こういったインフラを強固なものにしていくというのは引き続き実施をしてみたいと考えております。

以上でございます。

【井出部会長代理】 御説明ありがとうございます。御質問、御意見はまとめて事務局の説明が終わった後にお伺いしたいと思います。

それでは、2番目の「Project PLATEAUについて」お願いいたします。

【都市政策課企画専門官】 国土交通省都市局都市政策課でございます。3D都市モデルの整備・活用・オープンデータ化の推進（Project PLATEAU）について御紹介をさせていただきます。

Project PLATEAU、資料2の1枚目でございますけれども、まちづくりのデジタルトランスフォーメーションを進める上でのデジタルインフラということでございます。

この審議会、この場でもおよそ2年前に、御紹介をさせていただいておりますけれども、

2020年度に始まりましたプロジェクトでしたので、当時はまだ1か年度目といったところでしたので、今日はそこからの進捗等についても御報告をさせていただければと思います。

当時、プロトタイプとして全国で56都市のデータを整備、公開をしてございました。これが資料でいうと左側、2020年度からの取組といったところでございます。この3D都市モデルは、建物とかの現実の都市空間の3次元の形をデータにするというところに加えて、建物の用途であるとか構造、あるいは、用途地域とか、都市計画、あるいはハザード情報、こういった目に言えないものも併せてデータとして包含しているというところが非常に特徴でございます。

こういった都市空間のデジタルツインと、形だけではなくて意味も表現をしたデジタルツインを実装していくといったところを目指してございます。

2022年度、今年度に入りまして、標準仕様書等の策定も済みまして、全国での社会実装のフェーズに移ってきてございます。

右側でございますけれども、特に右下、地方公共団体さんが3D都市モデルのデータを整備する、あるいはそれを活用するといったところに対して、補助制度を設けまして、全国でトライアルのフェーズから社会実装のフェーズに移行を始めてございます。

一方で、もちろんそれを推進していくに当たっては、今後の自律的な都市モデルの整備、あるいは活用といったようなサイクルが生まれていく必要がございますので、社会実装と、あるいはユースケース開発、こういったようなもののエコシステムを構築をしていきたいなと思ってございます。

特に、上の段の3丸目、建築・都市のDXということで、建築BIM、あるいは不動産IDといった、データとかIDとの連携を進めることで、より効率的に、あるいは高精細にデジタルツインを実現をしていきたいなと考えております。

おめくりいただいた2ページでございますけれども、このような形で、ちょっと羅列になつて恐縮ですけれども、赤い文字のところ、全国約70都市で、今、まさにこの瞬間、都市モデルの整備を進めているところでございます。100都市を超えるデータの整備が、そしてオープンデータが完了する予定でございます。

目標としては、来年度、令和5年度末には200都市を目指したいなと考えておりまして、カバレッジの拡大といったところも1つの目標を掲げているところでございます。

最後、3ページでございます。ユースケース、様々ございまして、ここで事細かにとい

うことではないんですけれども、この都市モデルはオープンデータでございます。様々な形に行政あるいは民間の方が御活用いただけるというところでございますが、国としても、ユースケースを率先して、先進的なユースケースを開発をして、そのナレッジをオープンにしてあげるといことで、それがまた全国で広がっていくといったようなサイクルを目指しております。

例えば防災、浸水想定区域を可視化するというだけではなくて、それを時系列で表現をして、じゃあ、避難行動はどうあるべきかと、どういうふうに水が迫ってくるのかといったところもアプリケーションとして示してあげると。

あるいは、右側上、開発許可のDXのように、様々なデータを重ねるだけではなくて、実際の今の手続をトランスフォーメーション、デジタルトランスフォーメーションしていくといったところも取り組んでいるところでございます。

私からの説明は以上でございます。ありがとうございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、3番目、『不動産ID』の活用等の総合的な推進』について、お願いいたします。

【不動産市場整備課長】 不動産・建設経済局不動産市場整備課長の埴崎でございます。資料3に基づきまして、不動産IDについて御報告をさせていただきます。

昨年の春にこの企画部会にもルールを策定した段階で御報告をさせていただいておりますので、前段ちょっと駆け足でご説明させていただきます。

まず、2ページでございます。不動産IDにつきましては、今、不動産の管理においては、住所で主にデータ管理をされているところかと思いますが、表記揺れ、あるいは1つの住所に複数の物件があるなど、一意に特定できないという課題があるということがございます。

そこで、右側の絵にございますように、物件一つ一つを一意に特定できるIDというものを付与することで、官民のデータの連携を促進していこうというものでございます。

おめくりいただいて、飛ばしまして、4ページでございます。そこで、昨年の春に不動産IDの基本ルールというものを検討会で定めていただいたところでございます。法務省さんの土地・建物それぞれの不動産登記簿の右上にあります不動産番号13桁を基礎にいたしまして、登記単位では特定できない場合もございますので、それに4桁加えるような17桁を不動産IDの基本ルールとして定めたところでございます。

おめくりいただいて6ページでございます。現在はルールを定めた段階で、これから活用の推進を図っていく段階ということでございますけれども、記載しておりますように、3つほど課題があると考えておりまして、1つ目は、不動産費IDそのものは何ら意味のないコードでございますので、これを空間情報と連結していくことで活用の幅が広がるのではないかとということ。

2点目は、不動産に関わる産業、不動産業界中心ではありますけれども、それ以外にも、広い産業に関わるものでございますので、そうしたところも巻き込んでいく必要があろうということ。

3点目は、2点目とも関わりますけれども、IDの付番に当たっては、不動産番号が基礎になりますので、そちらの取得の容易化ということにも取り組んでいく必要があるというものでございます。

そうした課題を受けまして、7ページになりますが、まず空間情報との連携ということで、省内の3部局、先ほどPLATEAUのほうからも説明がありましたけれども、住宅局で推進しております建築のBIM、それから都市局で推進しているPLATEAU、それから不動産ID、この3局の連携体制の強化を図ったところでございます。

おめくりいただいて8ページでございますが、一番下にございますように、各種政府方針に書き込んでおりますほか、昨年末に成立いたしました第2次補正予算におきまして、3施策合わせて約100億円を確保して、本格的に推進するツールを今整えたところでございます。

9ページでございますけれども、幅広い産業を巻き込むという点が課題でございますので、先ほど申し上げた補正予算を活用いたしまして、不動産IDを通じて、建築BIM、あるいはPLATEAUをプラットフォームとして、官民の情報を連結して、新しい政策、新しいビジネスを創出していく場をつくっていきたいと考えております。

本年、夏前までに官民の協議会を立ち上げまして、不動産、物流、防犯、保険、自治体、それぞれの分野においてビジネスの実証実験を開始すべく今準備を進めているところでございます。

併せまして、下に不動産IDの付番支援というところの箱がございますが、17桁の不動産IDを、民間事業者の方々をはじめ、自治体の方が簡単に付番・確認をできるようなシステムのプロトタイプの開発にも着手をしたいと考えておりまして、これにつきましては、法務省様、デジタル庁様からも多大な御協力を現在いただいているところでございます。

最後の10ページですが、これから実証実験を通じてユースケースの開発に取り組むわけでございますけれども、我々として考えているイメージを書かせていただいております。

1つには、左上にありますように、不動産に関わる物件調査でございます。都市計画、生活インフラはじめ、物件調査が様々な部署から情報収集するのに非常に手間を要しているということでございますので、IDを通じたピンポイント検索でその効率化が図れないかということがございます。

また、左下の空き家の調査でございますけれども、現在、自治体の職員が空き家1軒1軒を実地で回って外観で調査をするということをしておりますけれども、外観から空き家かどうかを判定をするということをしておりますけれども、そこに例えば水道使用量のデータを掛け合わせることができれば空き家の判定をより精緻なものにできるのではないかと思います。そのときに、IDというものを通じて、実地調査の結果、あるいはこうした水道使用量データというものがより掛け合わせやすくなるのではないかと考えているところでございます。

その他、物流、防災、省略いたしますけれども、いろんなユースケースが考えられるところでございますので、しっかり作り込みのほうをしてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、4番目、「土地・不動産情報ライブラリの構築について」、お願いいたします。

【情報活用推進課長】 情報活用推進課の奥田と申します。よろしくお願いいたします。

私のほうから当課において構築準備を進めております土地・不動産情報ライブラリにつきまして御紹介をさせていただきます。

まず、(資料4の)2ページのところで、構築の背景事情の整理をしております。もう皆様御案内のことが多いかと思っておりますけれども、不動産取引をするという場合に、一般の方がどういう情報が欲しいか、確認したいと思うか、ということなのですけれども、価格はもちろん入りますけれども、価格情報に加えて、周辺の地域の情報ですね、周辺にどういった公共施設などがあるのかですとか、あるいは最近やっぱり災害への関心も高まっておりますので、ハザードリスクに関する情報というところも参考にされるというところが多くございます。

こういった情報、(2ページの)右下に挙げておりますけれども、公共施設や学校の学区

ですとか、あるいは災害に関する情報、それから地価、価格の関係でも、民間事業者から提供されるもの以外にも公的機関等から提供される地価公示等の価格に関する情報、こういう情報は、既に提供されているものが多くありますけれども、様々なデータ形式で、いろいろなところに、いろんなホームページに散在しているというのが現状となっております。

中には、(2ページの)右に書いております国土数値情報という当課で整備しているものですが、専用のGISデータを読み解くソフトがないと地図の上に表示できないということで、ちょっと一般の方が見るにはハードルが高いのかなというデータがあったり、といったようなこともございます。

次のページめくっていただきますと、こういった現状を踏まえまして、不動産を買いたい・売りたいなど、不動産取引に関わるあらゆる方々が必要な情報にスムーズにアクセスできるような環境をつくっていかうということで、先ほど申し上げましたような地価公示等の価格情報に加えて、防災、ハザードの関係、あるいは地域の都市計画の関係、あるいは周辺の施設の関係、こういった土地・不動産に関する情報を1つのところで集約して分かりやすく提供することとしています。

この「分かりやすく」というときに、(3ページの)左の絵でイメージありますけれども、地図上に表示できるような形にするということを考えてございます。地図上で見たいものを、その(絵の)下の「表示データ」(と書いた枠内)にありますデータをクリックしていただきますと地図上に表れてくるということを想定しておりまして、さらに右側のイメージにありますように、価格の情報、さらに災害リスクの情報、あるいは学校とか施設の情報、こういったものを別々にウェブページで見えていくだけではなくて、これを1つの地図の上に自分が見たい情報を、重ね合わせて見ることができるということも考えておりまして、こういうところが非常に分かりやすく情報を提供していくということになっていくのではないかなと思っておりまして、いろいろ不動産に関わる方々の情報の探索コストというところを低減するというところを狙っております。

こちらのほう、令和6年度の運用開始を目指しておりまして、令和5年度での設計・開発といったようなことを考えております。

ちょっと補足いたしますと、こういった情報をウェブ上で見ていただけるというところも1つポイントなのですが、加えて、主に事業者さんなどがこういった情報を、自分たちで運用している不動産のポータルサイトでもこの情報を載せたいといったニーズも

あるかと思っております、例えば学区のデータですとか、あるいは価格のデータですとか、そういったものをAPI連携で使っていただけるというような形も考えてございます。

価格の情報、今まで土地総合情報システムのほうで地価公示ですとか不動産取引価格情報とか提供されておりましたけれども、こちらのライブラリのほうに統合する形で、令和6年度以降はほかの情報とも重ね合わせて見られるというような、ちょっとバージョンアップしたような形で提供していきたいと考えております。

説明につきましては以上でございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。以上、4つ事務局のほうから説明をいただきまして、かなりスムーズに御説明いただいたので、ここで皆様から簡単に質問あるいはコメントがありましたらお受けしたいと思いますので、Teamsで御参加の方は挙手ボタンを押していただくと御指名できますので、御協力をよろしくお願いいたします。

竹中先生、お願いいたします。

【竹中委員】 竹中です。御説明ありがとうございます。土地情報、不動産情報がいろいろ整備されているというのは非常にいいんですけども、これ、過去の情報に関してはどうなんですか。例えば、気になるのは、昔、産廃処分場があって、その上に何か建った。最初的时候にはそれが分かるんですけども、それが売買されていくうちにわけ分からなくなっていくというような話も聞いたことがありますし、昔、そこに鉱山があって、地下坑道がある。リスクを考えるのであれば、そういうものもかなりリスクを高めているということがありますので、地下の情報及び過去の情報というものに関してどうなんでしょうか。どの方に聞いていいのかわからないので、よろしくお願いいたします。

【井出部会長代理】 まとめて三方に御質問いただいた後、事務局からお答えをいただきたいと思っております。

続きまして、田村委員、お願いいたします。

【田村委員】

1番目のコメントは「不動産登記の地図（1番目の話題）」「物件ID（2番目の話題）」についてですが、防災分野にとって、特に、復興を考えるフェーズでは、非常に役立つものと高く評価させていただきたいと考えています。質問ですが、事前に復興計画を考える、被災者台帳へこれを転用するという、平時に自治体が災害にそなえてこれらを防災利用するようなことは想定されているのでしょうか。

2番目のコメントですが、PLATEAU等については、水害のシミュレーション等で活用されていて、3Dであることから、特に都市部において、どこまでの高さや広さに対してリスクが想定されるのかが分かって、防災対策に役立つものと理解しています。使い勝手についても、議論がなされているところと認識しておりますので、今後は、さらにユースケースの把握と、この仕組みを更新されるときに、そういったニーズをぜひ酌み上げていただきたいと思います。

3番目のコメントですが「情報ライブラリ」については「学区データ」それから、可能であれば、自治会や自主防災組織のデータ等も重ね合わせていただけると、非常に防災利用が進むと感じました。

また、情報ライブラリについては「重ねるハザードマップ」と連携して情報共有が進むというお話もあって、現在想定される全国のリスクとの連動は非常によい話と思っています。

今、ハザードマップのユニバーサルデザイン化、つまりあらゆる主体がハザードマップにアクセスできるようにということで、例えば位置情報を入力することで、読み上げ機能でリスクを教えてくれる等、国交省のほうで進んでいますので、そちらとも連携していただいて、情報ライブラリにおいて、重ねた情報があらゆる主体にアクセス可能というところについても、将来的に取り組んでいただきたいと思います。

以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続きまして、松尾委員、お願いいたします。

【松尾委員】 ありがとうございます。今日の4つのご報告を伺いまして、不動産に関する情報の整備がスピードアップしているということを感じまして、大変良い方向に進んでいると思っております。

その上で、一つ細かな質問ですけれども、4番目に御説明いただいた土地・不動産情報ライブラリについて、この情報の中には、先ほど挙げていただいた土地の価格、周辺施設、防災関係、都市計画のほかに、例えば土壌汚染の情報といったものが含まれるかどうかということも確認させていただきたいと思います。

先ほどの竹中委員の御質問とも重なるかもしれませんが、土壌についての情報も不動産取引や公共事業においては非常に重要な要素になりますので、そういうものも含めて情報を一元化してゆく方向が求められるのではないかと思ったものですから、御質問さ

せていただきました。

ありがとうございました。

【井出部会長代理】 まだ手を挙げられていらっしゃる先生方いらっしゃいますが、取りあえず三方から御質問ありましたので、事務局のほうからコメントをお願いいたします。

【情報活用推進課長】 情報活用推進課の奥田でございます。ライブラリの関係で幾つか御質問いただきましたので、お答えさせていただきます。まず、こちらのほうに載せる情報ですけれども、今時点、既に全国レベルでオープン情報として整備されている情報があるものについて集約して、しかも地図上で表せるという形で、分かりやすく御提供するというところをまず目指しているというものでございまして、いろいろ業界の方々ですとか、関心ある方々にヒアリングもさせていただいて、こんな情報があったらいい、こういうのも欲しいというお声もいただいたところではあるのですが、今現在すぐに使えるというか、載せられる情報として整備されていないものというのは、令和6年度の段階ではちょっと難しいというのが正直なところでございます。

そういう意味で、過去の立地の状況ですとか、自治会のデータですとか、そういったところは、今時点すぐ掲載というところは難しいかなと思っているのですが、令和6年度で運用開始してからも、それ以降、機能を拡充するですとか、載せるデータを増やしていくとか、そういったところの努力は引き続きしていきたいと思っておりますので、オープンデータとして整備されるものが増えていくという動きと併せてこちらでの提供というところも考えていきたいと思っております。

それから、いろいろな方がアクセスというか、読み解けるような形にという御指摘もいただいておりますので、読み上げ機能というところも、やはり予算の関係とかもあるので、すぐにいろいろな機能というところは難しいかなと思っているのですが、例えば英語表記をするといったようなことについても検討課題としては考えておりますので、データの拡充と併せて機能の拡充ということについても引き続き考えていきたいと思っております。

ありがとうございます。

【都市政策課企画専門官】 国土交通省都市政策課の鈴木でございます。P L A T E A Uに関して、田村先生から、災害に使えるというところで御評価をいただくとともに、御質問というか、御要望というか、ニーズを酌み上げてやってほしいというところありましたけれども、まさにP L A T E A U自体、これ自体はデータでございますけれども、使っ

でもらって初めてデータの価値が高まって生まれてくるということもございます。我々としても、使い勝手というところは非常に重視をしてございます。

使い勝手の中にも、いわゆるエンジニアの方、ITの技術者の方が使いやすくなるようなアプリケーション形式への変換とか、こういったようなところも取り組んでおりますし、また、一般の方と申しますか、あるいは自治体の職員の方、こういったような方が使いやすいようにということも心がけておまして、特に、多分おっしゃられたのは、我々が今提供しておりますビューワー、PLATEAU VIEWというものがございますけれど、若干ちょっと重いとか、操作が重たいというところ、意見をいただいております、今年度も今、まさに改良を進めておまして、引き続き使っていただけるようなビューワー、あるいはアプリケーションというところも取り組んでいきたいと思っております。

どうもありがとうございます。

【不動産市場整備課長】 続いて不動産市場整備課でございます。田村先生のほうから防災の関係で御質問いただいて、平時にも使えるのかということでもございましたけれども、不動産IDそのものは、データとデータをつなぐときに大きな役割を発揮すると思っております。先ほど法務省さんのほうから、復旧のときの利用ということで、ユースケースの想定も御説明がありましたけれども、そのほか、平時に避難のシミュレーションをするとか、あるいは保険会社さんが災害のリスクを評価するに当たって、ハザード情報と自社の情報を重ね合わせるというときにIDを使うなどなど、いろんなユースケースが考えられると思っておりますので、平時も含めていろいろ官民で議論を進めていきたいと考えております。

【地図企画官】 法務省の田中でございます。田村先生のほうから、登記所地図の防災利用は想定しているのかという観点で、お答えをしたいと思います。

この登記所地図、このような事前の防災というのも十分想定しております。今までも、実を言いますと、国であったり、県であったり、地方公共団体へ登記所の地図データを提供することというのは行われていました。

ところが、用途が限られておりましたので、例えば公共事業をするとか、そういったことについての提供でしたので、例えば、おぼろげにこういう事業をやりたいのでちょっと事前に調べてみようかとか、事前にここ危なそうだからちょっと職員で調べてみようかというようなときにはなかなか提供することができなかったんですけども、今現在はすぐにインターネットからダウンロードができますので、少し調査をして、うまいこといったら本格的に走り出そうかというような調査段階でもお使いいただけると考えております。

私がすごく印象に残っているのが、平成30年の豪雨災害、岡山県倉敷市の真備町というところで、本当、町一帯が水浸しになったことがございました。あのときに国土地理院がどこまで水が浸かったかという浸水の地図を出したんですけれども、あそこに登記所地図を重ね合わせると、どの地番が浸水したか、どの地番が災害にあったかというのが一目瞭然分かる地図ができておりました。

ああいったことを、浸水する前に事前に市の職員、市の職員でなくても、例えば一般の方でも、やってみようと思えばできる時代になってきたと思います。一般の方といいますのは、例えば民間事業者であったり、そういった方々が利用して防災・減災ということにつながっていくのではないかなという、そういう想定もしてございます。

以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。

続けてまた御質問をお受けしたいと思います。吉原委員、お願いいたします。

【吉原委員】 ありがとうございます。大変貴重な御説明をありがとうございました。デジタル化による情報連携が着々と進んでいることが大変よく分かりました。

質問ですが、不動産IDと地番、それから固定資産課税台帳についてどのような連携を想定されているかを少し補足的に教えていただければと思いました。

昨年4月の第47回会議におきまして奥田委員よりこの点についてお尋ねがあったかと記憶しております。不動産IDを一般の方々が知るためには、まず地番を把握した上で不動産登記簿からその番号を見る必要があると。そうしますと、地番をどれだけ把握しやすくなるかがやはり第一歩となると思いますので、改めてこの点について教えていただければと思っております。

法務省の御説明には、登記所備付地図データにおいて民間の企業がこのデータを迅速に活用して公開し、そこでは地番も重ねられているということで、大変すばらしい官民連携のデータ活用の一例であると思ったのですが、こうした民間による地番の重ね合わせも重要ですし、また、国交省としては地番との連携をどのように考えているか。併せて、固定資産課税台帳との連携についてどのように考え方を整理されているかというところを教えてくださいいただければと思いました。

ありがとうございます。

【井出部会長代理】 続きまして、瀬田委員、お願いいたします。

【瀬田委員】 大変ありがとうございます。今日の話は、デジタル化に関連して、非常

にいろんなデータが、ライブラリなどによって非常に充実して、個人的な研究にも非常に有用になるかなというふうに非常にわくわくしております。

1点、土地・不動産情報ライブラリの構築について御質問させていただきたいと思えます。これも公共施設ですとか、災害ですとか、そういった情報がライブラリに一元化されて、非常に分析がしやすくなるということで、非常にこれも有用だと思っています。

他方で、私も公共施設の再編などの研究をしていると、それぞれ持っているデータというのが、自治体はかなり持っていたりとか、あるいは他省庁のデータであったり、結構持っているところが、いろんところで、特に自治体はかなり持っているものが多いんじゃないかと思えます。

そうすると、ライブラリにデータをインプットしたり、あるいは整理するときに、かなり負担になるというか、結局やらないなんていう自治体も場合によってはあるのかなと思ったりもしています。そういったことに対して、国土交通省あるいは国として何か支援のようなものを行っているのか、あるいは今後される予定があるのかということをお伺いしたいと思います。

支援によって、さらに、先ほど田村委員がおっしゃったような、町内会のデータですとか、ほかのデータもどんどん入るとさらに使いやすくなっていくのかなと思っています。

よろしく申し上げます。

【井出部会長代理】 続きます、辻委員、お願いいたします。

【辻委員】 辻です。実は私も聞こうとしたところ、吉原委員と瀬田委員と結構ダブっているところがあるんですが、端的に2つお伺いします。

3DのPLATEAU、それから不動産ID、それからライブラリ、これら3つ共通で、1つは、データ更新のルールですね、どのぐらい任意でやっているのか、どのぐらい義務づけられているのかと。特に今までいいものをつくっても、更新ルールがないと、どうしても情報陳腐化があって、その都度調べ直さなきゃ駄目だというようなことになったりして、せっかくいいことをやってもなかなか続かなかったということもあったと思います。これらの今のところ、データ更新のルールがどうなって、どのぐらいのペースで定期的に更新していけるようなものなのか、それをお聞かせいただきたいというのが1つです。

それから2点目は、これは吉原委員が言われていたのとほぼ同じなんですが、自治体を持っている固定資産税の課税台帳との連携までは言わないにしても、自治体の持っている固定資産情報、家屋・土地分、これに償却年限その他が入ってきます。こういうようなも

のといざとなると連携できるような形になっているのか、それとも、全く別でやっていて、1つずつ確認しないとできないような形になっているのか。ここのところは現段階でどういうふうになっているのかを知りたいと。

特に個人に関しては、マイナンバーがあるので、ひもづけしやすいんですが、法人に関しては、いわゆる法人のマイナンバーに相当するようなものをどうつくるかというのはたしか課題だったという記憶があります。この中で、不動産情報IDだとかが、法人単位でのひもづけその他も含めてどのような役割を果たし得るのか、現時点でどのような制度設計になっているのか、お聞かせいただけたらと思います。

以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。では、回答のほうをお願いいたします。

【情報活用推進課長】 情報活用推進課の奥田でございます。

ライブラリの関係で御質問をいただきましたデータの関係でございますけれども、こちらのほうに載せるデータというのは、ライブラリの事業とはある意味別で、先ほども申し上げたような、全国的にデータとして整備されているものというのを載せていくということになりますので、もともとの全国ベースでのデータの整備がどれだけ定期的に更新されていくかというところがポイントになってくると思います。

そのもともとのデータをつくる部分についても、一部のデータについては情報活用推進課が国土数値情報として整備しているというものも含まれておりますので、例えば、地価公示ですとか、地価調査ですとか、そういったところは今も国土数値情報として地図表示できるようなGISデータとして整備して公開しておりますけれども、そこは国土交通省のほうで地価公示が発表されるタイミングと合わせて国土数値情報化もしているので、ライブラリのほうにもタイムリーにというか、新しいデータを載せていくということを考えております。

あと、例えばハザードの関係ですと、防災部局と連携をしております、やはりハザード情報、非常に興味高くなっておりますので、1年に1回と言わず、もう少し頻度を上げて新しいものを載せていけるように、整備していけるようにということを、国土数値情報のほうでも今努力をしているところですので、そこきっちり連携をして、ライブラリのほうにもどういったタイミングで載せていけるかというところは考えていきたいと思っております。

そういう、そもそものデータ整備をしていくという時点で自治体さんからデータを集め

たりですとか、あるいは民間事業者さんからデータを集めたりですとか、そういったところで、支援をするというか、国交省として、情報活用推進課としてデータを整備するところをしっかりとやっていくというのがまず1つかなと思っています。

情報活用推進課自体がデータを整備しない部分についても、政府全体でオープンデータ化というところもあると思いますので、こういったライブラリの取組なども踏まえて、情報をどの程度のタイミングで更新していただけるのか、それをこちらで使わせていただけるのかというあたりはよく調整をしていきたいと思っています。

なかなか更新のルール、頻度というところ、最後はやっぱり予算との関係というところもあるので、なかなか難しいところはあるのですけれども、放っておくと陳腐化するという御指摘は本当にそのとおりと認識しておりますので、よくよく留意してやっていきたいと思っています。

ありがとうございます。

【井出部会長代理】 固定資産情報との連携というのはどうでしょうか。

【情報活用推進課長】 すいません。ちょっと1点だけ補足させていただきます。瀬田先生のほうからあった公共施設のデータというのも、これも国土数値情報として整備しているものを使うということを考えておりますので、自治体さんがそれぞれライブラリに入力するとか、そういうことではなく、国土数値情報をつくる時に集めさせていただいて、その整備を当課が頑張っていくというところかなと思います。

【都市政策課企画専門官】 国土交通省都市政策課でございます。辻先生からデータ更新のルールに関して御質問がございまして、PLATEAUに関してお答えをさせていただきます。

先ほども申し上げたとおり、PLATEAUはデータでございますので、カバレッジだけではなくて、データのフレッシュさ、適時適切な更新というのは非常に大事だと思っています。もちろん更新にはコストがかかるので、どうやってやっていくかというのは非常に大事なことだと思っています。

現状、PLATEAUのデータの更新については、具体的に例えば何年以内とか、ルールがあるわけではございません。

一方で、今のPLATEAUのデータの整備は基本的に各自治体さんが進めると。そのときには自治体さんが保有しているデータを基につくられています。都市計画基本図、これは航空測量を基につくられた地図でございます。これに今申し上げた航空測量を掛け合

わせると、平面掛ける高さで形ができて、そこに都市計画基礎調査、これも法定でございますけれども、この属性情報を重ねるという形でつくられておりまして、航空測量、およそほとんどの自治体さんは大体3年に1回は飛行機が飛んでいると。あるいは都市計画基礎調査、こちらも法定調査でございますので、法定では5年に1回行われていると。

すなわち、PLATEAUをつくるにはやはり原典のデータが必要になるわけけれども、これは定期的に更新をされておりますので、その更新に合わせてPLATEAUのデータも更新していただくというような、そういうデータ更新を見据えた整備スキームという形で進めております。

他方で、さはさりながら、それでもコストは多少なりかかってまいりますので、どうやったらコストを下げられるかとか、あるいは、まち全体が5年に1回変わってしまうわけではなくて、やはり部分部分で変わっていくものですので、じゃあ、部分的な更新をどう発見して反映するかといったような技術開発、こういったようなところはまさに全国的な課題でございますので、国として今も研究開発を進めているところでございます。

以上でございます。

【不動産市場整備課長】 不動産市場整備課でございます。不動産IDの関係について、地番との連携の話、それから更新のお話、それから固定資産税台帳との連携につきまして、吉原先生、それから辻先生から御質問をいただいたかと思えます。

まず、IDと地番の連携でございますけれども、先ほど冒頭に御報告した資料の9ページのところをもう一度御覧いただければと思うんですが、一番下に不動産ID確認システムというのがございます。こちらが、事業者、あるいは自治体の皆様が、所在物件の住所なり、あるいは等と書いてありますが、地番を入れると、法務省さんから御提供いただいている登記情報、登記の表題部の情報と照らし合わせまして、不動産ID17桁を返す仕組みでございますので、地番とIDの連携というのはしっかりできるように、システムの開発、初年度はプロトタイプということになりますけれども、取組を進めてまいりたいと思えます。

一方で、更新につきましては、まず令和5年度は、このプロトタイプ、一部自治体のデータを法務省さんのほうからいただいて、実証事業として展開するという段階でございますので、そこでのユースケース、実証の状況を踏まえて、また関係者で議論を進めていきたいという段階でございます。

また、固定資産税台帳との連携につきましては、様々ニーズがあろうかと思えます。我々

も自治体の内部でも部局部局でいろんなデータを持っていて、そのデータを不動産IDというものをキーにして連携することで政策の高度化につながるのではないかという期待を持っておりますけれども、先生方御案内のとおり、固定資産税台帳については、税法上守秘義務がかかっているなど、なかなか制度上難しい課題があるのが現実かと思えます。

ただ一方で、最近ですと、空き家ですとか、所有者不明ですとか、一部活用できるような形にもなってきておりますので、我々のこういうユースケースをする中でも、一つ一つユースケースを踏まえて丁寧な議論を積み上げていきたいと考えておるところでございますので、また御指導いただければと思います。よろしく願いいたします。

【地図企画官】 法務省の田中でございます。吉原先生のほうから、土地を探すときに、まずその土地が何番地かというのが分からないから、そういうものを探すということと、それから、地番の重ねが大事だというお話をいただきました。このことについて少しだけお話をさせていただきたいんですけども、先生言われたように、確かにこの土地が誰のものかというのを調べるときに、やはり地番がないと法務局登記所では調べられないものですから、何番地ですかということをまずお客様に聞いておりました。それが、先ほど申しましたようなサイトに行きますと、この地番が何番地かというのは、法務局に正しい、正しいといいますが、不動産登記法14条1項という条文があるんですけども、こういった地図が58%ございますというふうに先ほど円グラフで御説明差し上げました。こういった地域でありましたら、ここが何番地かというのは、民間のサイトではございませけれども、今は探すことができるようになっておりますので、これはやはり法務省がG空間情報センターを介して公開したデータのよい活用方法ではないかなと考えております。

それで、地番の重ね合わせも大事というコメントをいただきました。これは法務省としては、その素材を提供する、地図情報というインフラの1つである素材を提供するという側にありまして、その素材をいかに信頼できるものに日々管理、更新をしていくかということ全国の登記官、職員が日々行っているところでございますので、これを提供しましたら、それを活用していただくのは、民間の事業者であったり、地方公共団体であったり、そういった方々にどんどん利用していただくという、そういった立場でこのような提供をさせていただいているところです。

以上です。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。プレゼンテーションのほうもありますので、一旦質問はここで打ち切らせていただいて、また後でまとめて……。谷山委員、すみ

ません。

【谷山委員】 すみません、委員の谷山です。どうしても1点だけ質問させてください。この法務省さんの登記所の地図データに関してなのですが、私は非常にすばらしい取組だと思っています。私も1月23日、パソコンの前に待機して、実際にサイトの公開を待っていたんですけども、非常にアクセス数が多かったのか、かなりダウンしているような状態だったかと思います。その中で、こう言ったら失礼かもしれませんが、このようなマニアックなデータなのに、こんなにアクセス数があるということは非常に驚きでもありました。実際どれくらいのアクセス数が民間の事業者や一般の個人からあったのかというのは、今後、このようなデータ公開が結構重要となっていく流れの中では、このようなデータに関心を持っているプレーヤーや個人がどの程度いるのかという参考にもなると思います。実際のところ、今回のアクセス数はどれくらいだったのか、1点教えていただけると非常に助かります。

【地図企画官】 法務省の田中でございます。当日に御覧になっていただけたというのは本当にうれしい限りなんですけど、驚きました、こんな近くにいらっしゃるので。実を言いますと、今おっしゃられたとおり、当日、それからこの1週間ぐらいの間はものすごくアクセスが殺到して、なかなかつながらない状況でした。それで、ちょっとその数を今ぱっと出せるかといったら、ちょっと今探したんですけど、出てこないんですけども、実を言いますと、1週間過ぎた頃からはだんだんとアクセスがしやすくなりまして、ほぼストレスなしに落ちるようになったというふうに、私もやってみましたし、そのように聞いています。

一番コアな利用者というのがやはり土地家屋調査士でした。土地家屋調査士は、土地の調査をするときに、今までなかなか数値データとして利用できなかったものが、これがオープンするというのは事前にうわさは流れておりましたので、皆さん、待っていましたので、これを全国の人が、自分が今目の前に必要なところだけではなくて、全国のものを落とそうとしたといううわさを聞いております。

それから、もう一つは、先ほど2つ、御案内しましたサイトのような、大手であったり、大手ではなくても個人的に好きな人というマニアックな人が全国のデータをせーので落とし始めたんです。それで早いところは1週間で全国の重ね地図が出来上がっています。これも、聞くところによりましたら、1人でやったわけではなくて、オープンソースのような形で、いろんな方が協力をしてやったので1週間という短い時間で全国が網羅できたと

いう話は聞いておりますので、そういったことで、本当に誰か1企業だけがやるということではなくて、たくさんの人が集まって1つのものをつくり上げる。それがデータが間違っているかということ、もちろん基本のデータは法務省から出ているわけなので、間違えることがないと捉えていますので、そこは正確な法務省のものがデータになっていると分かるようになっていきますから、そこはよろしいのかなと思っています。

数自体は、申し訳ありませんけども、そのような状況です。

【井出部会長代理】 それでは、次のプレゼンテーションのほうに移らせていただきます。(5)番、「有識者委員会からのプレゼンテーション」、本日は奥田委員と谷山委員の二人をお願いしております。

では、奥田委員、お願いいたします。

【奥田委員】 奥田でございます。よろしくお願いいたします。本日は貴重な機会をいただきまして、ありがとうございます。

不動産市場情報のデータ整備・データ活用のテーマでお話をさせていただきます。

2ページお願いします。まず前提として、不動産市場情報のデータ整備やデータ活用につきましては、本日も前半でかなり多くの御紹介がありましたように、その目的には様々なものがありますけれども、ここでは、当方の専門分野を踏まえまして、価格や賃料の判断に役立つ情報の視点に立つものといたします。

3ページをお願いします。まず、基本的事項として御紹介をしておきたいポイントなのですが、価格や賃料の評価に当たって、鑑定評価において確認・把握するものをここに列挙しております。鑑定評価では、不動産の価格を形成する要因、すなわち価格形成要因として様々な事項を確認いたします。本日も委員の先生からたくさんの御指摘がありましたように、極めて多くの情報が必要になります。価格形成要因には、一般的要因、地域要因、個別的要因があり、これらが不動産の効用、相対的希少性、有効需要に影響を与え、不動産の経済価値を形成するということになっています。

一般的要因ですけれども、これは一般経済社会における不動産の在り方やその価格の水準に影響を与える要因であって、自然的・社会的・経済的・行政的要因というふうに分類されています。

一般の国民が実感しやすい社会経済状況としては、例えば下のほうに列挙したような事象があらうかと思えます。

次のページです。これは地域要因というものになります。不動産は地域というものに存

在します。自治体の情報というお話もありましたが、そういった特定の地域の中に存在をしているということで、またその地域の中は様々な特性があつて、地域に属する不動産は、各地域の特性を形成する一部になっているとともに、地域の特性からの影響を受けるといふことになります。これら特性を地域要因と呼んでいます。

ここでは、住宅地域、商業地域、工業地域の3つの用途的地域を例として記載しています。それぞれの用途的地域で重視される地域要因というものは、これは不動産の用途ごとに同一ではないということです。

また、住宅地域の中でも、住宅地域の特性によって異なります。そこで重視される価格形成要因も必ずしも同じではないということです。

不動産の価格を私たちが求める場合、例えば取引事例と価格を比較する、あるいは、利回りを比較するということがありますけれども、この場合は、用途的地域が同じ取引事例と比較をするということが重要になってきます。これは異なる用途的地域にある事例と比較をしようとしても、重視される価格形成要因が同じではありませんので、そもそも比較が難しいということがあるためです。

次のページですね。これは個別的要因です。不動産は、類似をするものは存在していますけれども、全く同じものというものは存在していません。この違いを形成しているのが個別的要因です。個別的要因も、土地や建物、また用途によって重視されるものは異なります。用途に応じて重視される個別的要因も異なりまして、これらは6ページのほうに例示をしております。戸建て住宅、商業施設、物流施設、ホテル、ヘルスケア施設について、特に重視される個別的要因をここでは例示をしています。

7ページお願いします。不動産の価格は、これらの一般的要因、地域要因、個別的要因といった価格形成要因の過去からの推移、また現状どうなのか、そして将来どうなるのかという予測、これを反映して決まってきます。鑑定評価では常にこれを念頭に置いて評価を行うということになってきます。

次のページをお願いします。ここでは鑑定評価の視点からは少し離れて、一般的な視点から価格形成要因を把握するためのデータ整備について考えてみたいと思います。

価格形成要因については、容易に誰でも把握できるものと限定された方たちの中でのみ把握できるものがあります。様々な主体が様々な価格形成要因をデータとして公表している、または整備をしている、あるいは活用しているというのが現状かと思えますけれども、データ整備に当たっては、次の観点を念頭に置きながら行うべきではないかと考えていま

す。

まず、誰が必要として、誰が使うデータなのかということです。不動産に精通しない一般国民が求めているデータなのか、市場精通者が必要とするデータなのか、海外投資家から求められるデータなのか、国や自治体が必要とするデータなのか。

どのような利用目的のために必要なデータか。売買のために価格を知りたいのか、賃貸借のために賃料を知りたいというものもあるでしょうし、今後の市場予測のために人口動態を知りたいとか、経済動向を知りたい、それらを踏まえたリスクを把握したいということもあると思います。また、政策立案のために、ファクト、実態がどうなっているのかを定かなものとして知りたいということもあろうかと思えます。

また、そもそも収集可能なのか、限定的に利用されるデータとして扱うのかということがあります。前半にもお話がありましたけれども、収集・公表が可能なデータ、あるいは有料であれば限定提供が可能なのか。そもそも秘匿されたり、付加価値、差別化のために限定的な利用とされているデータと、様々なものがあるかと思えます。どのようなデータを、どういうふうな状況にあって、それをどう生かしていくのかということの一つ一つ見ていかなければいけない現状に今はあるように思えます。

それでは、開示でなかなか対応できないということを考えて場合に、既存データ、これは開示・公表されているデータですけれども、これをさらにバージョンアップする、あるいは専門家を活用するということが有効な場合というのもあろうかと思えます。民間が独自の力で整備をされているデータがあります。先ほどの住所から地番を検索するというのはすばらしい形のデータだと思いますし、また、いろいろ公表されているものを、専門家がそれを上手に解釈して分かりやすく世の中に公表しているものもあります。国、地方が保有するデータで、国民が分かりやすいハザードマップのようなものもあるかと思えます。地価公示等の公的評価、これはもう既に何年にもわたって公表されていますけれども、これをさらに活用していくということもあろうかと思えます。

右側の四角のところを御覧いただければと思います。情報の整備・公表方法は利用者のニーズを踏まえた上で構築する必要があるでしょう。一般的に一般国民と不動産市場の精通者等では必要とする情報やその内容には異なる傾向があります。どのようなターゲットに対し、どのような情報を、どのような形で提供するのか。想定される利用者ニーズを把握して整備内容を検討することが肝要です。既に前半でもここは御説明があったかと思えます。

そのためには、まず、民間情報としては、どのようなものがあるのか、国や自治体が公表している各種不動産情報はどのようなことに利用されているのか、その内容や公表方法は満足に足りるものなのかなど、現状把握をして、さらにそれを分析し、今後につなげていくということが必要なんだろうと思います。

次のページです。それでは、現在公表されている価格情報を国民は活用できているのかという観点です。公表されているデータには様々なものがあって、見方によっては豊富にあると言えるかと思います。しかし、国民の多くは、そもそもどのような情報を、どのように入手して、どう解釈すべきか分からないという場合が多いように思います。この背景には取引経験の少なさがあるかと思っています。

本来は、様々な価格形成要因を考慮した上で、価格の妥当性を判断し例えば取引に臨むということが望ましいのですけれども、これを一般の方々に求めることはなかなか困難です。現状は、公表されている様々なデータ、あるいは限定的に収集できるデータを民間企業が加工して、これを一般消費者の方たちにお渡しして判断されているということかと思っています。

結果としてうまくいく場合もあるでしょうし、そうではなくて、のちほどトラブルが起こってしまったということもあるかもしれません。不動産は高額なものですので、できる限りトラブルは回避すべきものであろうと考えます。

次のページです。それでは、不動産の専門知識が少ない国民に対してとるべき施策や提供すべき情報はどんなものがあるのかと。ここは思いつくままに個人的に列挙してみました。すいません、まとまっていないんですけれども。

例えば、民間企業から提供される情報がどういう性格のものであるのか、判断できるようになったらいいんじゃないか。

提供される情報に記載される価格がどういう性格のものなのか分かるようにする。

不動産市場や対象不動産のどこを見るべきかのポイント、これを考える必要性というものを意識できるようにする。

重要事項説明書の説明タイミングは適切なんだろうか。

取引対象となる不動産の重要な価格形成要因がID検索によって確認できるようになればかなり有効かと思いますが、実効性のところでかなり今後パワーが必要なんじゃないかという印象を受けておまして、これは期待しているところです。

最後に、専門家の活用ということは十分に行われているんだろうかということで、公表

されている膨大なデータの多くが精通者向けなのかなと思います。精通者、専門家が、これらデータを加工して、一般国民が必要とする情報として分かりやすく要約する、説明する役割というものが一層求められているように感じています。個別的要因などは見逃しやすすいので、この把握にも専門家の活用は有益ではないかと思います。

次のページです。次に、では、市場精通者についてはどうかということで、マーケットでは市場プレーヤーの情報量と分析力の多寡によって損得やリターンの違いが発生しております。この格差はますます拡大をしているんじゃないかと思っています。すなわち、市場精通者の中においては、情報が限定されて当事者に提供されておまして、情報の偏りが市場流通を阻害しているとまでは言えないのではないかと。情報の質や量、これをどう確保できるかというところがビジネスになっておまして、情報の偏りを解消することが実務的には困難なのではないかという印象です。

そうすると、市場精通者が必要とする情報というものにはどのようなものがあるか、ここはよく考える必要があるのかもしれない。

次のページです。不動産情報データを国民に橋渡しをする専門家の役割として、恐縮ではありますが、鑑定評価のことを記載させていただきました。私たちが行う鑑定評価では、多くの価格形成要因に係る情報を収集・分析をし、対象不動産の価格を導くという作業を行います。

例えば国税庁が公表している相続税路線価等は、多くの価格形成要因に係る情報を収集・分析して求めた価格を基に作成されています。この路線価等は、相続税額の算定だけでなく、取引の指標等としても広く活用されています。土地基本方針においては、鑑定評価の専門家である不動産鑑定士が不動産市場を支えるインフラであると記載されており、まさにその役割を担っているということです。

鑑定評価では、情報収集や分析の精度が差別化につながっています。一方で、依頼者の鑑定への期待は様々です。不動産に精通していない国民に対しては、本来有効な情報分析となり得ると思いますが、必ずしも十分には活用されているとは言えないという印象を受けています。

また、2項業務というものがあります。具体的には、相続、取引、訴訟、利活用など、不動産に関わる様々な課題へのコンサルを行っています。不動産鑑定評価書により対応することもあります。鑑定評価は行わず、公表されているデータを不動産鑑定士が収集・分析し、鑑定士として、また他の専門家や不動産ビジネスを行う業者と連携をし解決案を

提案しているということも行っています。

ここにも情報を収集し分析をした上で、必要とする利用者に伝達をするという役割を果たしているのではないかと考えています。

13ページです。公表されている不動産市場に関する情報の中で、国や都道府県、市区町村が公表している主な情報や民間企業が公表しているものをピックアップして幾つか挙げています。もっとたくさんあるとは思いますが、多くのものがあります。

また、本日もお話がありましたように、登記情報など、価格形成要因に係る様々な情報がオンラインで取得できるように今はなってきていますので、かつての時代と比べれば業務の効率化はかなり上がっています。

ただ、御指摘にもありましたように、これが全てではないということと、そのときのタイムリーなものなのかどうなのかが必ずしも担保されないものもありますので、どうしてももう一度自分で調べなければならないというところが残っているというのも、これはそのとおりに思います。

14ページからは土地総合情報システムについてです。これは今度、ライブラリのほうに一体化されるということですが、今は情報システムということで公開をされておりまして、この中では、周知のとおり、土地や建物及びその敷地の価格、地価公示、地価調査の価格情報などが閲覧されるようになっていきます。

一番下に記載しましたように、不動産データの分析やノウハウを持つ方たちの間でかなり利用をされているようです。

一方で、精通者からの意見としては、四角の中に記載をしたような、いわゆる使い勝手ということについての改善要望が聞かれています。

例えば①は、ダウンロードできる範囲が一律ではないので、閲覧はしたんだけど、ダウンロードできないということが起こっています。

②は、検索の仕方によってアクセスできる情報が異なることがあって、より利便性の高い利用の仕方ができるようになってくれるといいのではと。

③は、見せ方ですね。分かりやすい見せ方というところにもう少し民間のノウハウを使って工夫されてはいかかということが記載をされています。

それぞれについての詳細が、以下、次のページ、15ページから17ページに、具体的な画面を貼り付けて御説明をしているということです。

18ページを御覧ください。不動産取引価格情報検索にて公表されている取引事例につ

いて少し御紹介ということで載せさせていただきました。これは買主の方にアンケート調査を行いまして、その回答を基に地価公示の評価員の委嘱を受けた不動産鑑定士が調査した結果を加工して公表しているということです。不動産価格指数にも利用されています。この取引価格情報の整備と集積を進めていくということは市場からも求められていることかと思えますけれども、現行制度の枠でどの程度今後質や量を拡大していけるのかということについては若干難しい面もあるのかなと感じています。

例えば個人の方が不動産の価格を考える際に、開示されている取引事例がたまたま近くにあったとしても、そのまま利用できるものではないですね。やはり対象とする土地の具体的な位置ですとか、形状とか、環境とか、収益性とか、様々総合的に考慮することが本来は必要になります。

ただ一方で、ここまで公表してしまうと場所が特定されてしまいますので、それは問題ということで、ここはなかなか難しいです。

今後も不動産についての情報開示が国の方向性として進められていくと思えますけれども、情報量が増えたことに対して、それを使う側の取捨選択する能力、これも求められていくでしょうし、情報の精度がもし低かったとしたら市場をミスリードするということにもなりかねないということが危惧されます。それを補完していくためには、やはりある程度の専門家とか精通者のフォローが必要なのではないかと感じています。

19ページです。地価公示等は、御存じのとおり、50年以上にわたって日本の地価を公示している情報インフラです。情報開示が進められて、地価公示の鑑定評価書は国土交通省のホームページでも閲覧ができるようになっていきます。いろいろな情報が詰まっていますので、うまく利用していただければ有効な情報になるのではないかと考えています。

一方で、地価公示や地価調査を利用されている方々の属性ですとか、利用者が必要とする視点の整理というのは、これは継続して行っていく必要があるのではないかと感じています。

最後のページに公表されている地価公示の鑑定評価書を抜粋して掲載しています。様々な情報が集まっています、やはりこれもある程度の知識がある方しか理解できないかなと思うところはありますけれども、使いようによっては使えるんじゃないかということです。

私からの説明は以上となります。ありがとうございました。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。続けて谷山委員、お願いいたします。

【谷山委員】 委員の谷山です。続けて私のほうから、「土地・不動産分野におけるDXの推進に向けて」という内容でお話をさせていただけたらと思います。時間もかなり限られていると思いますし、資料のボリュームもかなりありますので、少し駆け足でお話をさせていただけたらと思っております。

まず1ページ目ですが、私は野村総合研究所のシンクタンク部門で、不動産やインフラなどの実物資産に関連する金融経済、ファイナンス、データサイエンス、そしてデジタル戦略という分野を専門として活動しています。

そして次のページなのですが、最近ChatGPTと呼ばれる対話型AIサービスが非常に話題になっていますが、まずは私のような人間ではなく、先にこのAIに今後の土地政策や不動産DXについて聞いてみると、こんな返事が来ますという一例を示しています。このように人工知能が簡単に答えてくれる時代になりつつある中で、本当にいつかこのままいくとコンサルって要らなくなるなどと思ってしまいますが、2ページ目であれば、今後の土地政策においてはDXの推進が重要な視点であると言っていますし、3ページ目では、土地・不動産分野におけるDXにおいては、様々なデータの活用という、まさに今日の企画部会のテーマでもある論点を人工知能のほうからお答えいただける時代になってきています。そこで今日の本題なのですが、4ページ目以降では、まずは土地・不動産分野におけるDXの動向についてお話し、続いてDXやデジタル化が推進することによって、不動産ビジネス、不動産のデータ活用、そして不動産投資市場の3領域において今後どのような変化が起こりうる可能性があるのか、そして最後に土地・不動産分野におけるDXの推進に向けてどういうことが必要なのかについて、簡単にお話ができたらと思っています。

最初に5ページ目以降ですが、いわゆるDXの全般的なお話が続いておりますので、こちらはほぼ割愛させていただけたらと思います。第4次産業革命やSociety 5.0という中で、6ページ目にあるようないわゆるサイバーフィジカルシステム、データ駆動社会への変革というものが今求められている中で、7ページ目にあるような新しいテクノロジーのブレークスルーに伴って、不動産業界に限らず、様々な業界において産業構造が変化しつつあるのが今足元のところかと思っています。

そして、8ページ目に示したデジタル化について申し上げれば、単なるデジタイゼーションやデジタルライゼーションという段階から、DXと呼ばれるデジタル・トランスフォーメーションの段階が近年においては求められるようになってきています。これは9ページ目にも書いていますが、単なる業務のデジタル化というだけではなく、産業構造やビジネ

モデル自体をトランスフォーメーションしていくことが今求められています。

そのためには実際にどういうことが必要なのかについては、10ページ目にありますように、デジタルの力を用いて、新しい製品やサービスを生み出していく必要がありますし、新しいマーケットをつくっていくという中では、11ページ目にあるように、顧客や市場を広げていくという動きは、今まさに民間のプレーヤーにとっては喫緊の課題になっているかと思っています。

12ページ目にフレームワークとして紹介してありますように、デジタル化と言っても対象領域も非常に細かく分かれておりますし、深度というところも、デジタイゼーション、デジタルライゼーション、デジタルトランスフォーメーションというところで分類されているわけですが、13ページ目をご覧くださいと、DXの取組はまだどの業種においても道半ばという状況です。最近よく言われますが、デジタルは進み始めたけど、トランスフォーメーションが進んでない状況で、今後、不動産業や建設業においても、このようなDXの取組が期待されているというところになります。

ちなみに、この企画部会では、たしか2016年2月の第25回だったと思いますが、私は不動産テックに関してお話をさせていただいています。それはもう今から7年前ぐらいになりますが、金融業界におけるF i n t e c hに続いて、14ページ目にありますように、不動産テック、P r o p T e c hに注目が集まってきています。

15ページ目にありますように、これはまさに不動産のデジタルトランスフォーメーション、DXを目指す動きであり、様々な分野を横断しながら新しい動きが見られます。そしてグローバルに見ても、16ページ目にありますように、不動産ビジネスは非常に裾野の広い、かつ対象のアセットの領域も広い産業・市場であるため、多様な不動産DX、不動産テック系のサービスが登場しているところかと思っています。

17ページ目は、どのような領域でこのようなイノベーションが起こっているのかを示していますし、18ページ目にありますように、海外においても不動産DXを目指すようなP r o p T e c h企業が続々と登場してきています。

同時に日本国内においても、19ページ目にありますように、数多くの不動産的テック、不動産DXのサービスを提供する民間企業やベンチャー企業が登場し、この不動産業界を盛り上げようとしているというところが、今、足元の土地・不動産分野におけるDXの動向というところかと思っています。

それを踏まえて、21ページ目以降になりますが、このようなDXの進展に伴って、不

不動産ビジネス、データ活用、投資市場がそれぞれ、どのように変わっていくのかについて、こちらポイントだけに絞ってお話をしていきたいと思います。

まず不動産ビジネスという面では、22ページ目にあるように、いわゆるデジタイゼーションと言われるような業務の効率化だけではなく、新しい付加価値額を増やすというような取組が非常に重要になってきます。23、24、25ページ目に書いておりますように、どうしても不動産業や建設業は、労働生産性という面では非常に劣後する状況が続いていますし、25ページ目に示したように、労働集約型といいますか、日米の労働生産性を比較してみると、特に日本の不動産業については、非常に労働投入量が多いという状況になっております。

さらに、今後のマーケット変化を見ると、26ページ目に書いておりますように、まさにZ世代とよく言われますが、いよいよ彼らが不動産に関するサービスの受け手になってくるというのが今後数年かけて起こってくる状況です。左側のグラフを見ると、既に分譲市場はデジタルネイティブ世代が顧客になってきています。中古市場に関しては、まだぎりぎりアナログな対応でもいいかもしれませんが、それもあと数年後には、例えば連絡はLINEでやってくださいという世代が顧客になってきます。このように不動産サービスの受け手の変化に伴って、いよいよ不動産サービスもデジタル化が求められてくるということかと思っております。

27ページ目以降は、実際にDXが先行する他の業界ではどのような動きが見られるのかをまとめたものになります。いわゆるテクノロジーやデジタルが進展することによって今後どうなっていくのかを見ますと、いわゆるサービス化というものが生じ、次にプラグイン化という動きが見られます。まずはサービスを高度化し、下線ですが、市場におけるパイの奪い合いではなくて、いわゆる産業規模そのものを増やしていくことを目指しつつ、今生じているマーケットの環境変化に応じた新しいサービスをつくっていくことが必要になってきます。具体的には28ページ目にあるように、こちらはイギリスにおいて、テクノロジーが進展することによって不動産業界がどう変化したのかというところを示したのですが、まさにこのようにテナント、エージェント、土地所有者が徐々にデジタル化をしていくことによって、新しいプラットフォームが生まれてくるということになります。

そして、29ページ目では、これはサービス化に伴い、いわゆるばらばらに業務がアンバンドリング化されていく動きになります。不動産に関連する業務がばらばらになってい

くのは、約20年前にも不動産と金融の融合という文脈の中でアンバンドリング化という概念が提唱された覚えがありますが、もう一度、不動産とデジタルが融合することによって、このような不動産の業務が再度アンバンドリング化していくと考えられます。各分野の専門家が機能・サービスを分担して高度化をしていくという動きになると思っています。

そして、ここではサービス化という概念が非常に重要な論点になってきます。31ページ目になりますが、最近であれば、リアルエステート・アズ・ア・サービスや、オフィス・アズ・ア・サービスなどとして、不動産をサービスとして提供していく動きが非常に多く見られるようになってきています。その重要な論点としては、32ページ目になりますが、やはり単なる物の提供ではなくサービスということになると、定常的に何らかのサービスを提供するという中で、やはり不動産に係る情報というところが非常に重要な論点として出てきます。他の情報との有機的な連携というところと定常的な更新というものがあってこそ初めてサービス化ができるということになります。そしてさらに申し上げれば、33ページ目にあるように、将来的な不動産ビジネスの方向性としては、不動産という枠を飛び越えたプラットフォームとして、いわゆるスーパーアプリや何らかの不動産を超えたエコシステムが登場し、不動産に関連するような個々のサービスは、それら巨大なプラットフォームにプラグイン化されていく可能性があるのかなと思っています。

続きまして34ページ目以降ですが、不動産分野におけるデータ活用の方向性というところで、このようなDXやPropTechという中では、やはり不動産アナリティクス、ビッグデータ、データサイエンスという分野のテクノロジーが非常に注目を集めるようになってきています。

それが35ページ目に書いてありますが、テクノロジーといっても、結局ほとんどデータサイエンス系のテクノロジーが注目を集めていまして、人工知能やビッグデータを活用し、不動産分野のアナリティクスが進化しつつあるところかと思っています。

その中で、先ほどもお話があったように、既存の不動産データだけではなく、38ページ目に書いてありますが、いわゆるオルタナティブデータと呼ばれるデータを活用することによって、様々な分析がさらに可能になってくるところが今非常に注目が集まっている分野かと思っています。

いわゆる人工知能とビッグデータの活用という中で、39ページ目にありますように、いわゆるパーソナライズ化であったり、自動化であったり、予測プラスアルファみたいなものが進化していくことになってきますが、さらにデータの拡充という面では、少し飛ば

していただいて41ページ目になりますが、不動産の価格予測力としては、これはアカデミック的には色々な意見があるかとは思いますが、いわゆる不動産関連の伝統的なデータだけではなくて、非伝統的データ、オルタナティブデータを使うことによってさらに高精度で不動産価格のアナリティクスができることが示されています。不動産関連データのオープンデータ化の推進というのは非常に重要ですが、この図内のオレンジ色の部分になりますが、他分野のデータとの情報連携の推進という点も極めて重要であり、また情報の相互連携を可能にするような何らかのIDの存在が必須になってくるというのは、こういうところからも言えると思っています。

そしてIDという観点では、42、43ページ目にありますが、幅広い産業、サービスと連携すべきですし、使いやすいサービスというものが生まれるための基盤となるべきであると考えています。また44ページ目に関しては、データハブ、データレイクの話になりますが、こちらは割愛させていただきます。

そして、最後になりますが、DXの進展に伴う不動産投資市場の今後の方向性という観点についてお話しします。今まで紹介してきたような不動産ビジネスやデータ活用の分野だけではなく、不動産の投資市場においてもデジタル化の波が押し寄せています。具体的には、46ページ目に赤枠で囲っていますが、いわゆるデジタルの力を使ってファイナンスする、これをオルタナティブ・インベストメントではなくて、その逆側、調達をする側のオルタナティブ・ファイナンスと呼ばれる動きが最近では登場してきています。47ページ目にありますが、いわゆるインターネット上のオンラインのプラットフォームを通じて資金調達をする動きであり、最近であればクラウドファンディングやセキュリティートークンというような、いわゆるデジタル証券やデジタルアセットと呼ばれるような分野のファイナンス手段が登場しつつあります。

その市場規模というのを48ページ目以降にお示ししていますが、中国の場合は急激に拡大をして、その後、規制の強化によってほぼ消滅をしているという状況にあります。欧米においては着実に市場規模を拡大させているという分野になります。50ページ目にありますように、伝統的なファイナンス手法のうち、その一定割合を占める規模ぐらいままでこのような新しい資金調達の手段が占めるようになってきています。そして51ページ目にありますように、いわゆる不動産投資市場の変遷で見ても、この二、三年ぐらいの間で、いわゆるデジタル証券というもの、もともと有価証券はデジタル化されているとは思いますが、言葉のあやとして最近ではデジタル証券という言葉が使われていますので、この

言葉を私も使っておりますが、従来のREITや私募ファンドではない、デジタル化されたトークンであったり、もしくはオンライン上で不動産金融商品に出資できるような手段が登場してきており、52ページ目にあるような、サービスのデジタル化だけではなく、商品のデジタル化も進展しているというところかと思っています。

53、54、55ページ目に書いていますように、このような不動産投資市場におけるDXの動きは、いわゆる実物資産に関連する複線的かつ補完的な資金媒介経路、いわゆる複線的な金融システムをつくることのできる可能性があると考えています。もちろん従来の既存の金融システムもありますが、それ以外に不動産に関わるデジタル証券やデジタルアセットを活用し、不動産市場に対する資金を拡大させることによって、地域における魅力ある不動産にお金を回すことができるようになります。そうすることで、不動産市場に多様なマネーフロー入ることによって、いわゆる不動産市場がレジリエントになり、何らかの外的なショック、例えば金融ショックがあっても耐え得るような不動産金融システムを確立するためにも、このような新しい資金媒介経路というものが必要になると考えています。

そして、すみません、非常に駆け足でお話をしておりますが、最後の56ページ目以降は土地・不動産分野におけるDXの推進に向けてという話になります。ここでは、少し将来的な観点にはなりますが、今後の土地政策の方向性としては、今まで申し上げてきたサービス化、プラットフォーム化であったり、いわゆる分散化みたいな概念がビジョンとしてはあっても良いのではないかと考えています。官民連携によるデジタル土地・不動産市場を形成するようなエコシステムをつくっていくという中では、サービス化やプラットフォーム化という観点もありますし、図の右上には分散化されたシステムを構築していくというような将来シナリオもあり得ます。実際にオープンデータ化の推進や、新しいデータ連携など、現状においても建築・都市のDXということで進んでいるかと思いますが、土地・不動産分野のDXという意味では、このような新しい土地政策の方向性というのもあるべきかと思います。また、58ページ目のグラフでは、不動産・建設業におけるDX推進の意義を今一度冷静に見直すべきだと思っております。こちらは直近の経済財政白書のグラフを引用していますが、他の産業と異なり、なぜか建設・不動産業はデジタル化すると売上げが下がる傾向が見られます。やはり不動産業におけるDXや建設業におけるDXについては、その意義についてきちんと冷静な見極めが必要なのではないかと考えています。デジタル化を推進するという中では、それがきちんと成果として産業の成長に資す

るためにやっていくというのは非常に重要な論点になると思っています。さらに、このような土地・不動産業界の今後という観点に立てば、59ページ目にあるように、当然DXだけではなく、グリーンGXやサステナブルのSXも見据えた変革が必要になってきますし、それ以外の論点も非常にたくさんあります。そして最後の61、62ページ目にあるような、やはり言葉やバズワードに惑わされることなく、着実にDXを推進し、不動産業界や土地・不動産市場において生産性や付加価値や産業規模が拡大するよう、土地政策として支援をしていくという観点が非常に重要になるのではないかと考えております。

最後の63ページ目はまとめになります。デジタル技術とデータを積極的に活用すべきであり、土地・不動産分野の効率性を向上させ、新しいイノベーションを創出していかないと、産業としても成長がないため、DXを推進していく必要があると考えています。また、ビジネスのサービス化、プラグイン化という動きの中では、不動産に限らない様々な分野との情報連携、そして不動産を超えたエコシステムの構築というところを見据えていくべきであると思っています。

そして、データの活用という側面では、不動産を超えたエコシステムの中でのIDの活用というものがあるでしょうし、今後の不動産関連データにどのような活用方策があるのかという観点からバックキャストして、今打つべき政策を考える必要があると思います。

そして、デジタル証券、クラウドファンディング、トークンエコノミーというデジタルアセットに関する論点に関しては、適切に育成をして、複線的な不動産金融システムを構築すべきだと考えています。ただし、これは何が何でもすばらしいと言うつもりは毛頭なくて、やはり健全なマーケットの育成という中では、きちんとした投資家保護を図る必要があるかと思っていますが、DXの進展に伴い、まさに今は不動産市場における複線的な金融システムを構築できるタイミングになってきているかと思っていますので、それに向けて推進していくことが今後求められてくるのではないのでしょうか。そして最後にDXの意義を見極めと書いていますが、いわゆるGXやSXも見据えて、デジタル技術・データ基盤の整備というものを行っていくべきかと思っています。

すみません、非常に駆け足になりましたけども、今後の議論のたたき台として資料を御用意しました。私のお話は以上とさせていただきます。ありがとうございました。

【井出部会長代理】 お二人のプレゼンテーション、ありがとうございました。

それでは、委員の皆様からのコメント、御意見をお願いしたいと思います。挙手ボタンを押していただければこちらで指名させていただきます。

竹中先生、お願いいたします。

【竹中委員】 ありがとうございます。本当に興味深いお二人のお話、ありがとうございました。

質問は谷山委員のほうなんですけれども、このような不動産関係のDXを進めるに当たって、将来予測というときに、個人の価値観の変容というのをどういうふうに入れていくのか、どういうふうに予測していくのか。特にDX世代、何か全然想像つかないんですけれども、その辺はどういうふうにお考えでしょうか。

【井出部会長代理】 ほかにいかがでしょうか。

【谷山委員】 ありがとうございます。こちら、個人の価値観の変容に関してですが、まさにデジタルネイティブの方々、Z世代の方々、今ここにいる我々とは全然違う価値観を持っているかと思いますが、そのような方々がこれから不動産市場のサービスの受け手になってきます。その上で不動産市場の将来予測や価格への反映を考えるためには、先ほどの奥田委員の御説明でも登場しましたが、不動産が持っている数多くの個別の価格形成要因に対して、消費者の支払い意思額が変わってくる傾向を実際に観測できていると思っています。実際に土地総合情報ライブラリからダウンロードできるデータを用いて分析すると、例えばリフォームに対する価値観の変化みたいなものを時系列で確認することもできると思います。いわゆるオルタナティブデータも含めてたくさん情報が蓄積されることによって、不動産の消費者が考えているような価値観の変化も捉えられるようになってきていますので、そういうデータの拡充を推進することで、なかなか我々が想像できないような価値観の変化も定量的に捉えることができれば、不動産のサービス提供者にとっても、単純な価格の予測というだけではなくて、不動産に求めるものの変化についても、多様なデータの活用や情報基盤の整備によって把握ができるような時代に徐々になってきているのかなと思っています。

【竹中委員】 どうもありがとうございました。この間、うちの近所の古民家の話をちょっと聞いたもので、古民家に対してどうなっていくのかなというので質問させていただきました。ありがとうございました。

【谷山委員】 ありがとうございます。

【井出部会長代理】 それでは、松尾委員、お願いいたします。

【松尾委員】 ありがとうございます。私からは奥田委員に御質問させていただければと思います。今日の前半の報告にもありましたように、不動産に関する様々な情報が集約

され、デジタル化されて一元化されていくという傾向の中で、いろんな情報を考慮に入れて、不動産価格を的確に評価していくということは、ますます重要になるし、難しくもなってくるんじゃないかなと思うわけです。例えば、土砂災害とか水害に関する情報が明らかになってくると、そういうものが不動産の評価にどう影響するのか、適正に評価するというのは結構難しいと思いますね。

例えば、土砂災害警戒区域に指定されたからといって、直ちにそのことだけで危険が高いものとして地価が下がるという評価につながるのではなく、個別の土地の具体的な状況を見て初めて現実の危険性が判断されるのだと思います。その点が誤解されると、調査や情報公開に対する警戒というものが出てきて、情報を公開して、共有し、災害対策につなげていきたいと思いますという傾向に対しては必ずしもよくないインセンティブが働くように思います。そういうときに、たんに土砂災害警戒区域に指定されたことだけではすぐに価格は下がりませんよというような、個別の土地の具体的な状況において崖の高さとか傾斜とか土質などを調査して初めて実際リスクが判断されると思いますので、そういうところを不動産鑑定に際して適切に評価して、所有者や権利者が安心して情報公開に協力できるような仕組みをつくっていくということが大事じゃないかなと思います。

土壌汚染にしても、過去の汚染情報が公開されて、直ちにマイナスとは限らず、むしろちゃんと浄化処理されたということが明らかになれば、目的に応じて、安心して使えるというプラスの情報になりうると思います。それはむしろ積極的に評価できる要因じゃないかと思うんですが、マーケットは心理的、主観的な要因によっても左右されると思いますので、何となくみんながそう思えば下がっちゃうというようなこともあろうかと思います。それだけに、不動産鑑定の役割は大きいと思ひまして、そこはしっかりした根拠に基づいて大丈夫なんですよと言うメッセージを伝える役割もあるのではないかと考えます。

様々な心理的、主観的な要因をどう適正に評価すべきかというのは非常に難しい問題だと思うんですけども、現在の不動産鑑定の議論の中で、そういうもやもやとしたものを、どういうふうに評価しようとしているか、何か動きがありましたら、教えていただくと大変ありがたいと思っております。

【井出部会長代理】　　続きまして、辻委員、お願いいたします。

【辻委員】　　よろしく申し上げます。お二方とも非常にボリュームのある発表していただきまして、事前に資料を頂いていますけど、私も十分消化できてないところがあるかもしれませんが、非常に面白い話だったので、大きいところを1つずつお伺いしたいと思ひ

ます。

ざっくり今の不動産市場を考えますと、私が自治体のほうから見ると、土地は何だかんだいって東京も含めてそんなに昔に比べると乱高下せず、家屋が変動しているという、こういうイメージなんです。だから、逆に言うと、何で土地はこんなに上がらないのかという感じもしますし、田舎のほうは家屋も土地も非常に安定的に推移していると、こういう状況なんですよね。

こういう状況の中で、不動産情報のデジタル化が進んでいったときに、市場がどうなっていくかということが2人の大きな課題だったと思うんですが、奥田委員の発表の中で見ると、どちらかというところ、供給者側と需要者側、それから一部の関係者とそうじゃない人の情報格差がむしろ増えてきて、これが価格形成に結構大きい影響を与えるんじゃないかと、こういう感じのことを言われていたんじゃないかと思うんです。

私が、コロナの前、アメリカでまさにデジタルの最前線で不動産情報の話なんかを聞くと、4Gの世界では、供給者、土地関係者の影響が非常に強くなるんだけど、5Gの世界になってくるとむしろ需要者と供給者のコミュニケーションが密接にできるようになって、より、よく出るかどうかは分からないけど、完全情報に近い世界につながっていくんじゃないかと。これがAI処理をしていくとですね。そういうようなイメージで、市場がうまくいくかどうかは別にして、どちらかというところより市場が健全になっていくんじゃないかというイメージだったんですが、これが奥田委員の今のお仕事をされている実感でいうと、そんなに楽観的に言えないのか。鑑定評価の現場からすると、今のところ進んでいる評価のDX化が価格形成にどういう影響を与えるのかということをお伺いしたいということなんです。

谷山委員のほうには、この点も踏まえて、もうちょっと大きい観点で聞きたいのは、全体の不動産市場の結局DX化が進んできたとき、進んでないときに比べてどういう影響を与えるかということで、3つのシナリオが考えられて、1つは、全体としてはやっぱり中立です。ただ、変化が速くなりますというような形が1つですね。

2つは、乱高下が激しくなると。変化が速くなってくるんですね。だから、より不安定化してくる要素が高くなるというのが2番目のシナリオ。

3番目のシナリオとしては、いろんな資産市場でDXが進んだところに資金が集めやすくなる、財が集めやすくなるという形で、先行して進めることによって需要も供給も伸びていくと。したがって、どちらかというところそれがプラスにいけば価格も上昇的な方向に進

んでいくと。それがさっきの売上高の話につながっていくんですが、この3つの傾向が、今、ざっくり見たところで、どちらの方向に進みそうなのかというのをちょっと大胆に言っていたらと思います。よろしくをお願いします。

【井出部会長代理】 すいません。3人目で、私からもちょっと、時間がないので、いいでしょうか。奥田委員にお伺いしたいんですけど、やはり辻委員のお話のあった情報デバイドの話が非常に気になっていて、情報デバイドで、個人のベースのものと、あと自治体のベースでもあると思っているんですね。それで、自治体、非常に小規模なところだと財政難で、いまだにフロッピーディスク使っているというレベルの話があるところで、そこでこれだけのDXのスピードに対応できる人材もそもそもいないとっていて、そうするとどんどん対応が遅れるから、情報がより魅力的にたくさん集まるところに人もお金も集中するので、さらに地域格差が拡大すると私は感じているということと、あと個人のレベルでも、Z世代でも、生まれたときから使っているんですけど、私が見ていると、使いこなせている人と情報に使われている人がいて、そういったときに、例えば情報でも、例えば特定の業者さんが自社に有利な情報のみを強調して見せるとかという、そういうことも普通にできるわけですね。そういったときに、どうやってそれを一般の人がきちんと正確な情報であるかどうかを確認できるのかというのがすごく大切なことだと思っています。

マニアックな分析は、研究者とかビジネスパーソンでいいと思うんですけども、やっぱり一般の不動産取引のときに、その情報の正確性だったり中立性というのを一般の人が確認できるということがとても大切だと思っています。私としては、もうちょっとアウトリーチで売り込んでいただいたほうがいいんじゃないかなと思っています。最近、私、教育にいますので、中高生のカリキュラムが変わっていて、地理ですとか、情報、地理情報の教育がすごい充実しているんで、ぜひそういったことをやっている中高の先生方に授業で情報ライブラリだったりPLATEAUを使っていたらいい、文系、理系という日本独特のあり得ないようなデバイドをやめていただいて、誰もがそういうアクセスに、日頃から使いこなせるような、そういった仕組みをつくっていただくように、ぜひアウトリーチで売り込んでいただきたいなと思います。

すいません、奥田委員のほうに、実感ということをお願いしたいと思います。

【奥田委員】 御質問ありがとうございました。まず松尾委員からお話があった、例えば土壌汚染とか、土砂災害、水害に関しての情報がどういうふうな価格の中に入っていく

のかというご質問ですけれども、まさに御指摘のとおりです。昨今、市場環境、特に東京都心部などは非常によい状況です。そうすると、状況の悪い土地と、いい土地の価格差というのは縮まってきて、これらのマイナス要因が本当に反映されているのかというところは疑問に思うところもあります。ただ、私から、価格や賃料の判断に役立つ情報とあえてしたのですけれども、価格自体は非常に高い価格がついているかもしれない。しかし、実はこの土地にはこういうマイナス要因がありますということを鑑定評価書の中で説明するようにしております。使う側に、こういうことを踏まえた上で、今、マーケット価格としてはこの水準にあります、どう考えますかと。実態を淡々と説明して、市場価格の水準を踏まえて判断しているということです。私たち鑑定士が、悪い要因があるからといって価格を下げたとしても、それが市場では使えない価格になってしまえば役にたちませないので、淡々と情報を提供する。提供するための情報が適切に得られる環境というのは重要なのだらうと思っています。

また、辻委員のデジタル化によってどう変わって、市場が変わっていくのかということですが、やはりいろいろな価格形成要因が容易に入手できるようになっていきますと、例えば不動産取引についてのリスクが少なくなっていくと思います。今まで分からなかったことが容易に分かるようになってくるといふことであれば、リスクが下がって、それによって流動性は一般には上がっていくのだらうということです。

ただ、これももちろん、与えられた情報をどう判断できるかということにも関わってきます。基本的には情報はあつて悪いものではないので、それを取捨選択する能力が必要であるとはいえ、増えていくことによって流動化は高まっていくのだらうと。それによって、先ほど井出委員から御質問があった地方と都心の違いですね。これは本当にそのとおりで、拡大していくと。きちっと情報提供ができるところとできないところでは、分かる、分からないというところが変わってきてしまいますので、ますます格差は広がってしまふんじゃないかなと思います。私たちが評価していても、本当に容易にいろんな情報を出してくれるところとそうじゃないところがあつて、そうでないところは本当に面倒だなと思ってしまうのですね。評価する側でもそうですから、取引する側も、やはり整備できてないということは、そのニーズもないような、そういった市場の地域なのかとみなしまふこともあるかもしれません。この格差は今後問題になってくるのではないかと思います。

以上です。

【谷山委員】 私のほうは辻委員からの御質問ですが、すみません、非常に難しいテーマで、ChatGPTに先に答えを聞きたいぐらいですが、DX化という流れに伴い、今後は全体としてはどう動いていくのか、3つ方向性の例をいただきました。私個人としては1番と3番の両方なのかなと思っていて、いわゆるDX、デジタル化の本質は、どちらかというとな変化が速くなる、サイクルが短くなるという点にあるかと思っています。DXの進展に伴って、不動産の取引市場の透明性が増していくことにより、安心して安定的なマネーフローが入ってくることになり、取引が効率化され、流動性が上がっていき、そして変化が速くなっていく状況が進んでいくのかなと思っています。

価格自体はその早くなったサイクルの中で上がっていくと言いますか、企業としての売上げが上がっていくことになれば、産業としてのパイが広がるというところにつながっていくことによって初めてDXをやる意義があるというところになってきます。それに向けて、いかに今の不動産市場における不透明性というのを除外していくのかというところが重要になりますから、データ整備であったり、もしくは今日お話ししたようないわゆるオルタナティブデータと呼ばれるような情報基盤の整備が必要となります。先ほど土地と家屋のお話がありましたが、やはりマンションのように標準化された財であればデータを整理して評価するのは結構簡単になってきていますが、一戸建てのような非常に個別性の高い資産に関しては、不動産市場の伝統的なデータだけではなかなか難しいところです。そのため、多様なオルタナティブデータとの連携を推進することによって、不動産の家屋や特殊な個別性の強いような不動産に対しても、市場としての透明性が向上していくことが実現されていけば、より多様なプレーヤーがマーケットに入ってくるのが期待できるのかなと思っています。

逆に乱高下というよりは、多様なお金が市場に入ることによって、いわゆるボラティリティが下がってくるのが期待されますし、不安定性というよりは安定したマーケットになるように、まさにDXというツールを使っていくことが重要なのかなと思っています。

そして、すみません、もう1点だけ補足しておきたい点があります。奥田委員のお話にあった土地総合情報システムに関してなのですが、私の記憶だとたしかAPIを公開したのは7年前ぐらいだと思います。非常に早い段階からオープンデータ化を進めていらっしやっただと思っていて、実際ホームページでCSVデータをダウンロードする機能はもちろんありますが、APIを使ってデータを自由にプログラムから取得できるような取り組みを非常に早くからやっていたらという記憶があります。とはいえ、逆に言えば、

あまりAPIの存在が知られてないという課題があるかと思います。土地総合情報システムのホームページ内にはAPIがあるとは何故か表立っては出ていないんですね。このような状況であるため、せつかくオープンデータ化を推進し、APIまで整備したからには、それを周知、告知していくというのが非常に重要だと思っていて、それを使うことによって、まさに自由な分析が利用者にとってもできるようになるので、データの整備だけではなくて、それをいかに使っていくのか、どのように取得するのかという方法についても併せて周知していくのが非常に重要なのかなと思いました。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。追加で、先ほどの事務局からの資料の説明で田村委員からチャットでコメントがありまして、地図とチャットボットの両方を使うと、安易に、安価に読み上げ機能を追加することができるので、御検討いただきたいということです。奥田課長、よろしくをお願いします。

【情報活用推進課長】 追加のコメントありがとうございます。確認させていただいて、検討していきたいと思います。ありがとうございます。

それから、奥田委員からの資料の中で、今の土地総合情報システムの見せ方というところで御指摘をいただいております。今度、ライブラリのほうに統合されますので、ちょっとコメントさせていただきますと、今考えているシステムの中で対応を考えているものもあるのですが、対応を考えてなかった、現行ベースのままで考えていたようなところもありますので、本日いただいた意見、御意見を踏まえまして、担当課と一緒に再度検討、調整させていただきたいと思います。

例えば、(資料5の15ページの)①の(取引価格情報の種類や地区を限定した)ダウンロードは対応を考えていたところですが、(16ページの)②のご意見は、いろいろなニーズがあり、鑑定評価書にたどり着きたい人も、そこまであまり求めてない人もいらっしゃるのかな、といったようなことで、担当課の意見も聞きながら現行ベースで考えていた部分があるのですが、改めて考えていきたいと思いますので、引き続きよろしくお願いたします。ありがとうございます。

【井出部会長代理】 ありがとうございます。まだまだ議論は尽きないところだと思いますが、時間ちょっと過ぎてしまいましたので、申し訳ありません。追加の御意見その他は事務局のほうにメールなどで御連絡いただければと思います。

それでは、議事のほうを事務局にお返しいたします。

【国土調査企画官】 井出部会長代理、ありがとうございました。委員の皆様には、貴

重なる御提言、情報提供、また長時間にわたる御審議、誠にありがとうございました。

次回の企画部会につきましては、現在調整中でございますので、詳細について追って御連絡させていただきます。

最後に、事務局から御報告がございます。本日進行を務めさせていただきました井出委員におかれましては、本日の会議を最後に委員を御退任いただくこととなりましたので、御報告いたします。

そこで、最後、中井部会長と井出先生から一言ずついただきたいと思っております。

中井部会長、一言お願いいたします。

【中井部会長】 部会長の中井でございます。本日は欠席、欠席ではなくて、オンラインで出席しておりまして、皆さんには活発な御議論、本当にありがとうございました。

今事務局からお話がありましたように、井出部会長代理が今回をもって退任ということで、一言御挨拶させていただきたく、お時間を頂戴しております。

井手先生におかれましては、長年にわたり、土地政策分科会、また企画部会のメンバーとしていつも創造的なコメントとそれから会の運営にも多大な御協力をいただきました。本当に感謝をしております。

私とは非常に長い付き合いになるんですけども、今回をもって退任されるということで、寂しくも思うところではありますが、引き続き、この分科会のサポートに御協力をいただければと思っております。外からのサポートということになるかと思いますが、ぜひ応援団の1人として御活躍いただければと思っております。

本当に井出先生、長い間ありがとうございました。皆さんで感謝をしたいと思います。

私からは以上でございます。

【井出部会長代理】 温かいお言葉ありがとうございます。それほど貢献できたかどうかは疑問だと思いますが、やはりコロナの間にいろいろ考えまして、もうちょっと研究を自分でブラッシュアップしたいなと強く思うようになりまして、今まで政策のお手伝いできたというのを言っておりましたが、いろいろこの間新しい動きですとか、現場での課題も出てきましたので、最先端の研究の手法を使ってもうちょっと分析を試みたいなと思うようになりまして、研究に専念させていただきたいということで今回もちまして退任させていただくことになりました。長い間ありがとうございました。

【国土調査企画官】 井出先生には長きにわたり委員をお務めいただき、感謝を申し上げますとともに今後ますますの御活躍をお祈りいたします。誠にありがとうございました。

それでは、以上をもちまして本日の企画部会を終了いたします。

本日は誠にありがとうございました。

— 了 —