

6月6日（金）2コマ目

地価公示（不動産・建設経済局）

【説明者】 不動産・建設経済局です。よろしくお願いいたします。

地価公示は、毎年1月1日時点における標準地の正常価格を公示する制度でありまして、地価公示法に基づいて実施されております。

その役割は、配付資料1ページ右側の図のように多岐にわたりまして、一般の土地取引の指標、公共事業用地の補償金額の算定、課税評価の基準などに使われるほか、重要な経済指標や政策の成果指標としても広く活用されております。

本日は3つ論点を用意しており、それぞれに沿って資料を御説明いたします。

2ページを御覧ください。適切な標準地の配置をどのように確保すべきかという観点から、標準地の地点数と配置状況を説明しております。

まず、地点数です。2万6,000という地点数は、公的土地評価相互の均衡・適正化が法律で定められまして、これを受けて、税務当局等の要望も受けて、標準地の拡充が行われました平成6年地価公示と同じ規模を確保しております。

次に、地点配置の状況ですが、土地利用や地価水準を考慮しまして、郡部よりも都市部、住宅地よりも商業地においてより細かいメッシュで配置をしているところです。

3ページを御覧ください。地価公示は、公的土地評価の体系における最も根幹的な制度でありまして、ほかの評価は地価公示の価格を基準としております。

また、相続税の37万地点や固定資産税の43万地点の中には地価公示の標準地が多く含まれておりますが、重複する地点では改めての鑑定評価は行われていないところです。

以上のことから、標準地の配置の大きな見直しや削減は難しいところではありますが、右上にありますように、周辺の土地利用が変化した場合など、毎年、一定数の地点の見直しを行っているところでありまして、そのような機会を捉えて、行政機関などのユーザーの意見を聞いた上で新たな地点の選定を行う、そういった取組を始めたところでございます。

また、隔年調査といいまして、地価動向が安定している地域などにあります430の地点について、価格を2年おきに調査するという取組も始めたところでございます。

4ページを御覧ください。必要な精度を維持しつつ、地価公示の持続性をどう高めるかという観点から、地価公示の実施手順と体制を説明しております。左側の図が実施手順です。地価公示におきます鑑定評価員の作業には、一般の不動産鑑定評価とは異なる特徴が

2つございます。

1つは、標準地の鑑定評価の基礎資料とするために、全国で30万件以上の取引事例を毎年手分けして調査し、「取引事例カード」を作成することです。

そしてもう一つは、年間5回の分科会に評価員が出席し、各自が情報を持ち寄って、市場動向や価格水準を討議して、その結果を担当する標準地の鑑定評価に反映させることです。

一方、右側の図にございますように、担い手となる鑑定評価員は減少傾向が続いております。また、年齢要件の緩和などを行ってきた結果、急速に高齢化が進んでおり、今や50代以上の評価員が全体の8割を占めております。

5ページを御覧ください。年間作業の中で大きなウエートを占めます取引事例の調査と分科会活動について説明してございます。特に、鑑定評価員の減少が進む中で、年間30万件以上にも上る取引事例の調査のプロセスを効率化させることの必要性は、事前の勉強会でも多くの先生方から御指摘をいただいたところでありまして、我々としても大変重要視をしております。

他方、現地視察に参加した先生方には直接御覧いただきましたが、実際に現地まで赴いて物件と図面とを照合しなければ確認できないといった事項も多くございまして、このようなマニュアル的な作業とデジタル化の恩恵とをうまく組み合わせることで全体のスループットを上げていく、こうした努力が必要だと考えております。

6ページを御覧ください。毎年の公表結果と長期のデータの蓄積をどう有効活用すべきかという観点から、地価公示の利活用の状況を説明しております。地価公示のデータはこれまでも国土交通省のホームページで公表してまいりましたが、昨年度新たに「不動産情報ライブラリ」を開設し、様々な情報と自由に重ね合わせて地価を調べられるようにしたところです。

また、地価公示の結果だけではなく、取引事例カードの情報を基にした不動産取引価格情報もダウンロードが可能となっております。

さらに、民間の情報サイトなどでデータを2次利用しやすいようにAPI連携の機能も導入したところでございます。

7ページを御覧ください。幾つかの活用事例を紹介しております。上半分は地価公示のデータを民間事業者などが2次加工して使いやすく工夫している例でございます。

左下は、自治体による活用事例でございます。このような形で、地価のデータは地方創

生やまちづくりの成果指標として活用されているところです。

右下ですが、国土交通省では今年度、地価公示を担当する「地価調査課」を改組しまして、「土地経済課」を設置し、経済分析体制を強化する予定でございますが、その一環として、多様な主体と連携した地価公示のデータの有効活用にも一層取り組んでまいり所存でございます。

8ページと9ページです。今回の公開プロセスに当たりまして、我々でロジックモデルをつくり直しまして、さらに事前勉強会での委員の皆様の御指摘も踏まえまして、本日新たに9ページに指標設定の一覧を作成したところでございます。

指標はそれぞれ悩みながら設定しているところですが、特に難しいと感じましたのは、②の短期のアウトカム、「必要な精度を維持しつつ、調査体制の持続性が高まる」を測定する指標でございます。概念的には、生産性ですとかデジタル化の進捗率のような指標が考えられるところですが、事例作成に当たりまして必要な情報のデジタル化やオンライン化の状況は自治体によってかなり異なるという実態もございますので、全国一律の指標を設けることはなかなか難しいと考えております。

他方、先ほども申し上げましたが、全国に2,200名以上いる鑑定評価員の中には、60代や70代の方も多く、そもそもデジタル化をさらに進めていく上には、それらの方を含めた鑑定評価員のスキルアップも必要になるかと考えておりますので、そのような取組を今後強化するとともに、その進捗を図る指標を設定するということも一案ではないかと考えております。

そしてもう一つ悩んでおりますのが、中長期のアウトカムを表す指標です。地価公示の利用者は非常に多岐にわたりますので、活用場面の全てをキャッチできるような指標設定はそもそも難しいと考えておりますが、例えば一案として、③の短期アウトカム指標に現在掲げておりますホームページのアクセス件数、これを入り口画面の件数と全てのページの件数と分けまして、それぞれを短期と中長期のアウトカム指標として設定する、こういったことも考えられるかと思うんですが、やや表面的な工夫のようにも感じているところでありまして、これらの点も含めて有識者の皆様の御助言をぜひ賜りたいと考えております。

説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【黒須参事官】 ありがとうございました。

本事業に関しまして、論点を3つ提示させていただきます。今の部局からの御説明の中

にもございましたので、繰り返しになりますが、改めて御説明させていただきます。

1点目は、適正な地価の形成に寄与するという目的に照らし、適切な標準地の配置をどのように確保すべきか。

2点目、鑑定評価員の減少等が進む中、必要な精度を確保しつつ、地価公示の持続性をどのようにして高めるか。

3点目、毎年の公表結果及び長期にわたるデータの蓄積を有効活用するためにどのような工夫を講じるべきか。

以上3点を基本に御議論いただければと思います。

それでは、取りまとめ役の林先生、よろしくお願い申し上げます。

【林委員】 承知しました。

それでは、ここから約30分間、議論してまいりたいと存じます。御質問、御意見のある先生方は挙手をお願いいたします。

亀井先生、お願いします。

【亀井委員】 ありがとうございます。9ページ、これは今まで私、国交省でここまで詳細にアウトプットとアウトカムを検討した資料は見たことがなくて、これはぜひ取りまとめ部局におかれましては、こういうことをやるんだと、各局はというところを徹底していただきたいなど、その本当に見本にもなるようなものだろうなと思いました。

また、今お話がありましたけれども、非常に悩ましいところがありまして、そこをどうしていくのかというところについて少しお話をしていきたいなと思います。

まず、中長期アウトカムのところなんですけれども、私は無理して設定しなくていいんじゃないですかって正直思います。先ほどホームページはちょっとやや小手先かなとおっしゃっていましたが、やっぱり小手先ですよ。なので、むしろそれは、いずれこういうものが利用者が分かるような時代が多分来るかもしれないので、それこそ政府全体でデジタル化が進めばという話だと思いますから、当然、逆に言えば、地価情報がいろんな経済取引や、もちろん行政取引や、それこそ納税者、納税のための情報であるとか、ここに使われているのは誰でもが分かっている話ですから、そこは改めてKPI取らなくてもいいのかなとは率直に思います。

なので、ここは定性的なままで私はよいと正直思います。ここを目指しているのであるということをきちんと、あとほかにはこんなものを私たちは見ているというようなことを意識していただければ、それこそ組織のミッションでもありますので、私はそれでいいん

じゃないかなと思います。

ポイントになるのは、短期アウトカムの中でも、やはり②の短期アウトカムがとにかく重要であると。①は、逆に言えば、②を実践するために行われるべきかもしれないし、①はまた別の意味があって、ほかの算定にも、一般的な土地の算定にも使われやすいようなものが算定されなければ、使われなければ、選ばれなければならないというようなことだと思いますので、それはそうなんだと思いますけど、やっぱり②のところが、目下の担い手が減少している中で、これをどういうふうにデジタル技術等を使って、ある意味、人がやるべきことと新しい技術でできることを仕分しながら進めていくということなんだろうなと思います。

これもまず基本的にどういうことを目指しているのかということを中心に補記していただく、まずきちんと書いていただく。どういう状態を目指しているのかということを中心に書いていただくのが重要で、ここでポツで取りあえず今赤字にマーカーがついているところが一つ今回多分採用しようと思っているところなんですけど、これ定性的ではありますが、こういったものを目指していくということでもいいと思いますし、今御説明があったと思いますが、全体を説明するよりは、複数見ながらとか、ばらつきとか、いずれもしかすると都道府県ごととか、あるいは国交省さんですと局が現場にあると思いますので、地方部局ごとにこれがどのぐらい進んでいるのかみたいなのところを多分皆さん御覧になるんだと思いますので、ちょっと遅れているところにはもしかしたら補助みたいな新しい事業が出てくるかもしれませんから、そういったようなことを考えながら、局ごとに進捗を見ていくとかみたいなのをされることで、ある種定量化というのが最後に来るということがとても大事なんだろうなと思います。

逆にこれをまとめてみてしまうことで、問題の実態が見えにくくなってしまうことは避けなければいけないところだと思いますし、これは調査体制の持続性を我々は見ていて、バツとしたところについても並行して見ている、複数の数字を見ながら私たち見ているんですと。自動車のダッシュボードでいえば、速度計だけ見てみんな運転しているわけではないわけですから、いろんなものを見ているんですというようなことが、現場の皆さん、担当部局の皆さんから表明されること、あるいは現場から様々なフィードバックが来ることが非常に重要だと思いますので、そういう体制を整えていただければいいんじゃないかなと思いましたが、いかがですかね。

【説明者】 亀井先生、御指摘ありがとうございます。私どももこの資料を作る中で、

そもそもどういう状態を目指すのかということを経路フレームワークとして考える非常にいい機会をいただいたのかなと思っております。

その中で、こうやってプロセスをブレイクダウンする中で、先生おっしゃるように、まさに②の短期アウトカムをさらにブレイクダウンしていく。それはセグメントで分けていくとか、地域別に分けていくとか、そういったプロセスが大事なんだなということは、本当におっしゃるとおりかと思います。

また、この事業は直営でやっているものですから、整備局というか、出先機関は関わっていないんですけれども、都道府県単位とか分科会単位で進捗を見ていくということは非常にあり得る話だと思っておりますので、ぜひ参考にさせていただいて、今後の進捗管理を様々な指標を使ってやっていきたいと思っております。ありがとうございます。

【亀井委員】 ありがとうございます。確かにそうですね。整備局云々というよりは、皆さん直接なんですね。逆に直接であればこそ、いろんな情報が集まってくると思いますので、そのばらつきをうまく使いながらマネジメントしていくということをぜひさせていただいて、言い方は悪いんですけれども、鵜飼いの鵜匠というのがありますけれども、別にすいません、現場の方々が鵜だと言うつもりはないんですが、それぞれがそれぞれに活躍できるような状態、高齢化が進んでいるところ、進んでないところいろいろあると思いますので、そういうところも見ながらぜひ丁寧に進めていただけたらいいんじゃないかなと思いました。

以上です。

【林委員】 ほかに御質問、御意見ある先生方いらっしゃいますか。

大串先生、お願いします。

【大串委員】 ありがとうございます。先ほど亀井先生がおっしゃった意見と同等で、非常に限られた資源の中で最大の成果を出されているいい例じゃないかなと思っております。ロジックモデルも明快ですし、逆にこのような大変なお仕事をかなり少ない予算でなされていて、現場の負荷が高くなってしまっているのではないかなということを懸念しております。

ですので、ロジックモデルというよりも、どちらかという、もう少し現場の負荷をいかに減らすかということをして1つの政策目標にさせていただいて、つまりはサステナブルな状態をどうやって継続できるかと。例えば今2万6,000地点というのが、少し配置も考えなきゃいけないんじゃないか、減らせる分は減らせるんじゃないかというふうな話もあ

りますが、そういった研究に取り組んでいくとか、つまり、最適な地点の調査というのが現状のままでいいのか、減らせるのかということをもう少し考えていけるような、減らせばオーケーというわけじゃなくて、そうした研究をちゃんとしていて、今、この地点はやっぱり守らなきゃいけないというふうな結論になってもいいと思うんですよ。

ただ、今そういうふうに行われている努力が見えにくいというところがあるんですね。ちょっと事前伺ったときには、要望があれば、データの継続を担保できるんだけど、要望にも応えられるようなところに配置替えしているという話もあったんですね。そういった努力が見えにくかったりとか、現場の負担も今回聞いてみないと分からなかったりしたところがありますので、この調査そのものがとても大事なので、逆にサステナブルにしていくためにどんなロジックモデルが考えられるのかというところで考えていただけると非常にありがたいなと思っております。また、現場の士気を高めるために、様々な研究アプローチがあつていいと思うんですね。

ですので、地点の多寡だけではなくて、いかにデジタル化によって現場の負荷が減らせるのか、もしくはAPI連携とかで様々な機会にお使いになっているところあるんですけども、改良の余地も今後まだ出てくるでしょうから、そういった使われ方に対してもきちんと対応している、意見を吸い上げて改良しているというような、またそのロジックモデル、この3点ぐらいがあると、継続もされ、効率化のチェックもされ、しかもユーザーに対する改善もできているという意味では一番いいかなと思いました。

以上です。ありがとうございます。

【説明者】 大串先生、ありがとうございます。資料の中でも申し上げましたとおり、地価公示というのが公的な土地評価の中でピラミッドの頂点というか、一番モデルになっている部分であります。その責任感というのは我々非常に強く感じておるところでございます、実は我々が地価公示の評価員として委嘱した不動産鑑定士の方は、都道府県地価調査であつたり、固定資産税の評価であつたり、そういった業務をその資格をもって受注されるということもあるという意味では、我々が委嘱した方々がそのほかの調査の担い手にもなっていく、我々の調査のやり方というのがほかの調査のモデルにもなっていくということで、非常に重要な責任のある立場だと思っておりますので、そこはぜひ率先してできることを今後も取り組んでまいりたいと思っております。

また、地点数について御指摘ございましたけども、これ標準地の数ということだけではなくて、バックにあります基礎資料としての取引事例、これをできるだけ我々としては貴

重な財産として活用していくということを努力しているわけですが、その利活用の仕方についてももしっかりこれから考えてまいりたいと考えております。ありがとうございます。

【林委員】 ほかに御意見。池田先生、お願いします。

【池田委員】 御説明ありがとうございました。現地のほうにも行かせていただいて、大変重要かつ非常に難しい事業であることも理解しておりますが、非常に重要であるという意味では、恐らく経済活動にも物すごい影響を与えるところでもありますので、取り組まれている方々の御努力というのは現地の視察でも感じたところでもあります。

一方で、例えば登記がオンラインで取れないとか、あるいは売買情報とか取引価格がアンケートという形になっていまして、ダイレクトに取れない。これいろんな法律やルールということで、難しいところもあると思うんですけども、やはりこの部分については、抜本的に改善の余地があるのではないかなと思っていまして、改めてではございますが、こういった売買情報や取引価格についてダイレクトに取るということについての今後の方向性みたいなものがあればぜひ教えていただきたいというのが1つ目です。

2つ目は、実際にここに関わっていらっしゃる不動産鑑定士の方々にもお話をお伺いして、その御苦労というか、1年間相当ここに業務として取り組んでいらっしゃることもよく理解しているんですが、これ多分一般の企業とかでも起こることなんですが、やはりそういうベテランの方というか、毎年、決まった方が、きちっとノウハウを持って毎年やりになられているというのは、ある意味たくみの技とは言いませんけれども、かなりそういうノウハウが相当個々人にたまっているという、そんな印象を相当受けまして、これはそういう方々がずっと継続してやっていただければ、当然連続性というのはあると思うんですけども、実際にはそういった人にたまったノウハウをどのようにオープンにしていくか。例えば、最近でいえば生成AIというのはまさに、AIエージェントのような話というのは、まさにそういう議論になっていく話だと思うんですが、当然この事業を進めながら、そういったものに並行してシフトしていくということも非常に重要ではないかなと思っていまして、この辺についてのお考えもあればぜひお聞かせください。

【説明者】 池田先生、ありがとうございます。まず1つ目のデータの取り方についての大きな方向性についてですが、事前の勉強会でも御指摘いただきました。我々の地価公示のとりわけ事例作成に当たって、一番手間暇、工数としてかかっているところが、登記事項証明書及びその附属の地図などの入手のところで、これを今のところ紙でやっている

というところでございます。

この問題意識は、法務省さんともよく協議をしながら前に進めているところでございます。幾つかのやり方があるのかと思っておりますけれども、資料の中でもございます5ページですが、もともと国土交通省の買主アンケート、これが実は法務省から提供いただきました登記異動情報、所有権の移転がなされた場合の情報を一律にいただいているものでございます。この最上流のところ、より様々な属性情報を併せて御提供いただくことで、全体のプロセスが効率化できるのではないかとというのが1つです。

もう一つは、事前の勉強会でも御説明申し上げましたが、現在、法務省さんとデジタル庁のほうで不動産登記ベース・レジストリの開発を進めておられますので、この流れにうまく乗って、ベース・レジストリ、あるいは行政機関間のデータの共有の仕組みの中にもうまく乗せていただいて、窓口まで行かなくてもオンラインで登記簿が閲覧できるようにする。

そういった2つの大きな方向性があると考えておりまして、そこについて鋭意意見交換をさせていただいているところでございます。

また、アンケートに代わる方法としてほかはないのかということに関しては、仲介業者さんの情報を使えないのかという御指摘も賜ったところでございます。ここについては、もともと現在でも宅地建物取引業者さん、これは宅建業法に基づいて指定流通機構に物件情報を登録するという事は法律上も明記されているんですが、ただ、報告が義務づけられている内容というのが、専任媒介契約、それから専属専任媒介契約に係る物件のみということで、取引の全体ではないということ。また、そもそも、媒介契約によらない売主自身とか代理の方の取引というのは対象になっていないということでありまして、そういった意味では、先ほど申し上げた、法務省のほうで所有権の移転があった場合に、データを頂いている我々のアンケートのほうで母数としてはカバレッジが大きいということでございます。

ただ、様々なデータを分析の過程で使うことの重要性は先生おっしゃるとおりでありますので、取引事例カードの形で加工するという事はなかなかハードルが高うございますけれども、様々な、例えば分科会での市場動向の把握のためにこういった情報を使うということはぜひ積極的に取り組んでまいりたいと考えております。

それから、2点目、御指摘いただきました、ベテランの方の技をうまく継承していったり、あるいはAIの動きといったものにちゃんとキャッチアップしていくということにつ

いてでございますが、おっしゃるとおりでございます、不動産鑑定業者、個人でやっている業者さんが多ございます。ただ、地価公示の場合は、分科会という形で、各鑑定評価員が全国の167の分科会に分かれて活動しておりまして、ある意味そこでグループ活動をしています。その中に、鑑定評価員の上に幹事、それから場合によっては副幹事という方を置いて、その方が若手の評価員の指導・育成をしたり、あるいは何年か幹事をやられると代替わりして副幹事の方が幹事をやると。そういった形で、地価公示の仕組みの中でノウハウを継承していく仕組みというのがございます。

また、最新のデジタル技術の活用についても、業界団体のほうが非常に熱心に調査・検討を行っておりまして、そういった成果が各評価員にも共有されているところであります。

そういった様々な方法で、伝統の技がしっかりと継承されるとともに、新しい技術のキャッチアップできるように我々も支援してまいりたいと考えております。

【池田委員】 ありがとうございました。

【林委員】 ほかに御意見。

【加藤委員】 ありがとうございました。社会的インフラとしてのこの調査の持続可能性を非常に危惧しております。そのため、デジタル化によって生産性を上げるという方向性も、設定されている指標も適切だと思います。ただ、おっしゃっていたように、生産性というのは幾つかの変数がありますので、理由の分析だとか、あるいはさっき亀井先生がおっしゃったみたいに相対比較が大事なかなと思います。

それから、次の土地経済課をつくられること、期待しております。ここで様々な分析をされて、それを打ち出してゆくとか、あるいはそこに事例収集の機能を持たせると、よいかなあと思います。この点は最後のアウトカム指標のところ、事例活用数を出すとおっしゃっているので、新しい課でそういうのができればいいんじゃないかなと思います。組織のことは十分知らずに言っているんですけど、期待しています。

ちなみに、予算を拝見すると、ほとんど人件費なんですね。そうすると、鑑定士が増えているのに評価員にならないというのは、やっぱり魅力がないとか、対価が低いとか、どのような理由なのでしょうか。最後にこの1点だけを質問とさせていただきます。

【説明者】 様々御指摘ありがとうございます。最後の御質問についてでありますけれども、必ずしも魅力がないというわけではないと思っております。ただ、やはり地価公示の評価員をやる上では、一定の経験というのを前提にしております。具体的には、鑑定評価書をきちっと作った実績があるというところで、その入り口のハードルがあって、そ

ここをクリアするためにある程度実務をやっていたかかないといけないと。ここがなかなか、特に地方なんかでは鑑定士としての実績を積むのに時間がかかってしまうというところも多いと聞いております。

ですので、我々としては、多くの不動産鑑定士の資格者に地価公示の評価員にチャレンジしていただきたいと思っておりますし、とりわけ地方部で鑑定士、評価員の担い手が少し厳しくなっているところもございますので、そこは地域の分析をしっかりと、どのような形で促進ができるかしっかりと検討してまいりたいと思っております。

【加藤委員】 ありがとうございます。

【林委員】 ほかに御質問。伊藤先生、お願いします。

【伊藤委員】 これ先ほど来、皆さん同じ話になりますけど、やっぱりアウトカム何かを考えたときには、評価員の生産性向上になるし、生産性向上ということを出カムに置くということは多分、論点の中には地点の効率化というか、減少ということもあるけれども、多分1人当たりの生産性の向上ということを見ると、地点がどうかというよりは、今やっている業務を効率化して、1人当たりの鑑定評価を広げていくということのほうが重要なのかなと思いました。それを考えると、ずっと出ているデジタル化は必須になるなと思っているんですが、これ何ページでしたっけ。5ページの上のところは、デジタル化を通じて作業効率を向上させているということが既に行われていると捉えていいんでしょうか。既に今行っている最中だという捉え方ですかね。

【説明者】 はい。

【伊藤委員】 4ページの業務フローを見ていくと、現地確認は、絶対これやったほうがいい。現地確認してみて、資料と違いがあるということは多分にあると思うので、これ必須だと思うんですが、それ以外のところで、例えば記載の不備がないかのチェックをするというところ、多分今これは自動的にそこが浮かび上がるような評価チェックボックスみたいなものがあったりしますし、多分、デジタル庁の立場もあって、これを見ていくと、このフロー1個1個の中で改善できることあるなと思ったんですが、そういう業務フローのデジタル化が今進んでいるという捉え方でいいんでしょうか。

【説明者】 伊藤先生ありがとうございます。おっしゃるとおりであります。この業務フローは、鑑定評価員の目線でどういうステップを経ていくかということを説明している資料でございますけれども、この中でいいますと、事例や統計資料の収集といったところはある程度デジタル化によってできるようになる部分もあると思いますし、一方で、先生

おっしゃるように、現地で確認しないといけないところもあるかと思います。

また、これは地価公示に限った話ではないですけども、不動産鑑定の手順というのを考えたときに、事前の勉強会でも亀井先生からもそういう御指摘あったところですけど、プロセスエンジニアリング的に分解していくとすると、まず、価格形成要因も含めて、どういったメカニズムで価格が決まるのかという推論をする部分、それから、その推論に基づいて情報を集めていくという部分、それから集めた情報を基に分析をしていく部分、そして最後はそれを仕上げるというか、文書の形にしていく部分というのがございます。

この中で、恐らくデジタル技術とかA I とかが一番使えるのは、伊藤先生御指摘のとおり、文書化のところできちんとまとめるとか、間違いがないように、プラスマイナスの符号を間違っていないとか、そういうのを機械はチェックするのが非常に得意ですので、そういったことができると思いますし、あと、分析の部分、ここも大量のデータを読み込ませてその傾向を把握させるみたいなところは非常に機械が得意とするところです。なので、ここはぜひ積極的に活用していくべきだと思っております。

他方、情報収集の部分については、できる部分とできない部分がやはりあって、できる部分は、R P Aとか、A I を使ったロボットとか、そういった技術を使って情報収集していけばいいと思いますし、やはり足で稼いで鑑定士が判断しないといけないところというのはある程度残るかと思います。

やはり現場の評価員の方と意見交換をしていましても、機械で代替できるところはできるだけお任せして、もっと最上位の推論の部分、ここで様々な価格形成要因について思いをめぐらせて、情報収集をもっとしっかりやりたい、という評価員の方は多ございます。ぜひ、技術革新によって効率化された部分のリソースは、そういう推論の部分に、不動産鑑定士のそもそもの専門性を生かせる分野に、もっと使っていくべきではないかと考えているところでございます。

【伊藤委員】 ありがとうございます。多分、今お話があった評価額を決めるときって、過去の価格とか、周辺の標準地の中から算定をされていって、そこにまさに熟練の技というものが出てくると認識をしていて、先ほど来、熟練の技の引継ぎの中には、現地確認をしてこうだというのは、多分熟練の技を身につけなきゃいけないんだけども、過去の蓄積されたデータから検証するというのは、これは多分A I のほうが強いので、評価額の妥当性の検証というのがもしかしたら最初のたたき台として評価額の案が出てくるとかというところのダッシュボードみたいなものは割合なじむんじゃないかなということを今お話

を伺っていて思いました。これ多分、分析とか、つくるところだと思いますけど、もう一つ、今、サイトで出している、今度は活用してもらおうというところになっていますけど、これ、この間、拝見をされていてとてもいいなと思っていて、実際の首長と話することがあったので、この話をしていたら、実際に使っている首長がいて、どういうふうに使っているかという、結構ここは地価が高いという概念を持っているんだけど、微妙に上がり幅が違う地区だったりとか、よく言われるここは高いよねと言われているところは横ばいになっていて、ここ5年ぐらいで違うところが上がっているというのは、これ見たら一目瞭然で分かるので、それで、例えば、新たな公共施設をつくる時の場所の参考になるとかというような話を聞いていまして、これはまさにこういう行政的な活用の仕方の1つの事例だなと思っています。

なので、これは国交省さんというよりは、これをどう活用してもらおうかという、これは自治体もそうだし、民間事業者もそうだと思いますけど、そっちのほうはよりこんなに重要なデータ、財産はないなと思いました。最後コメントなんですけど。

【説明者】 ありがとうございます。土地経済課の話を少し申し上げましたけれども、我々、ともすれば、データのプロデューサーというか、生産側でどんどんつくっていくということにばかり注力して、それが実際の政策の現場でどう使われているのかというのはあんまり注視してこなかったという反省がございます。

例えば今回富山市さんの資料をおつけしておりますけども、このような形で様々なプロジェクトの効果を地価を使って把握している例というのは本当に全国あると思いますし、実際使っている現場の方にお話を聞けば、もうちょっとこういうふう to 情報を提供してくれたほうが使いやすいみたいな声もあると思います。ぜひその対話は、新しい体制になりましたら、これまで以上に取り組んで、それをプロデューサー、データの生産者としての我々の業務にも生かしていきたいと考えております。ありがとうございます。

【黒須参事官】 質疑時間、あと5分少々となりましたので、コメントをまだ記入されていない先生はコメントのほうも進めていただければと思います。よろしく願い申し上げます。

【林委員】 では、林のほうから。まず、9ページ目、ちょっと感動しました。その上でなんですけども、先ほど鑑定評価員のやりがいという話がありました。やりがいって、専門家としての知見を高められるというやりがいと、下世話な話ですけど、経済的に得られるもの、別にあると思うんですね。もちろん前者についてはやりがいを感じていらっし

やると思うんですけども、後者のほうについてはどうなんですかね。

何でそんなことを言うかという、1つは、どうしても年齢上限等の引上げで要件緩和を行っているけども、評価員は減っていると。そういうファクトがありますということと、9ページ目、いろいろ詳細に書いていただいている中で、アウトプット指標として鑑定評価員の委嘱者数とか、1人当たりの事例割当件数って書いていただいているんですけど、もしこれが、臆測で言うと、もしこれが経済的なメリットというのが、その他のそれ以外の業務をやるときと比較して、どうしても潤うとは言えないという状況があるとすると、この指標がなかなか上向かないという結果に、要するに外的な要因から上向かないということになってしまうので、そこはこの指標でいいのかというところもちょっとやや心配しながら見ていたんですけども、そこについて何かまずお考えがあれば聞かせてください。

【説明者】 林先生、ありがとうございます。報酬が高くないということはよく指摘がされているところでありまして、決して高いということはないと考えております。

ただ、先ほども少し申し上げたとおり、地価公示の評価員をやっているということは様々な社会的信用の源でもありますし、他の公的評価を受注するためのある意味参入資格になっているところもございます。そのほか、民間の業務であっても地価公示の評価員やっているということによる信頼性もあると思いますので、そういう見えない部分も含めましたらそれなりの便益はあるのではないかと考えております。

なり手が少ないことに関しては、どちらかというと地域的な偏在の影響が大きいのではないかと思います。大都市部ですと、例えばファンドの関係ですとか、金融機関の担保評価でありますとか、様々な民間の業務がございまして、こちらのほうが経済的にはやはり収入がよいわけですから、都市部だと地価公示の評価員をあえてやらずに民間の受注だけで商売をされている不動産鑑定業者は多ございます。

他方、地方部に行きますと、やはり公的評価が中心になりますので、実際に鑑定業を営んでいる方のほとんど大多数の方は地価公示の評価員をやられているということで、どちらかというと地域的な偏在が大きな要因ではないかと考えております。

【林委員】 ありがとうございます。そうかなと思っていまして、他方で都市部って部会も多かったりとか、評価地点も結構多かったりとかするじゃないですか。そういう意味でなかなか難しいんだと思うんですけど、都市部のほうの経済的利益を、経済的なリターンというものを上げていかないと、なかなかそこで格差を設けるというのは難しいと思うんですけど、なかなか都市部で新たな人材を呼び込むということが比較的ちょっと難

しくなっちゃわないのかな。その意味でアウトプット指標って、一律、委嘱者数って書いていらっしやいますけど、これで大丈夫ですかねという。外的な要因によって増えないことをどう解決できるのかなというところがちょっと気になっているんですけど。何かお考えがあれば。

【説明者】 林先生の御指摘の都市部というのがどの範囲かというのはあるんですけども、事実関係で申し上げますと、東京都、都内の地価公示の評価員の数は充足しております、むしろ1人当たりの標準地の数は少ない。年齢制限も、ほかの地域と比べて、東京については人气がやっぱり集中しがちなので、少し年齢要件を抑え目にしているというような実態はございます。

【林委員】 じゃあ、そこは今のところうまく回っているという理解でよろしいですかね。ありがとうございます。

あと、デジタル化という意味では、先ほど池田先生のほうから話もありましたけれども、なるべくオンラインで取れるようにできたほうがいいよなど。私も民間の事業者の1人ですけれども、法務省さんのデータはオンラインで取れるということで、そこに伴ってかかるコストが節減されている部分もあるので、そういう意味では民間だけではなく、行政としてもオンライン上で取れたほうがいいよなどというところはまず思っているのと、これ事前勉強会のときにも申し上げましたけども、先ほどお話あったとおり、アンケートがカバーする範囲が広いのだと。仲介業者よりも広いんだというところは理解しつつも、とはいえ、アンケートをするまでにかかる労力であるとか、考えることも必要でしょうし、また数が足りないにしても、一定の、確かに専属媒介とかしか入ってないとすると結構限られちゃうのかもしれませんが、それであっても取引価格等が分かるのであれば、少しでも手間の節減になるのかなと。そこは本当にデータを入手するためのシステムというか、ネットワークというか、があるのかどうかにもよるか、実際にコストを節減するかどうかという観点ではそういうものもあるかとは思いますが、収集のところでは、よりデジタル化というものを、法務省さんのオンライン情報だけではなくて、よりはかる余地があるのではなかろうかと思ったのですが、やはりそこは買主アンケートのほうによりすばらしいのであるということなんですかね。

【説明者】 入り口のカバレッジについては、先ほど申し上げたとおりであります。ただ、全ての方が回答いただいているわけではないので、やはりうまく様々な情報を組み合わせる必要がございます。買主のアンケート、あるいは仲介業者からの情報に加えて、

これも勉強会で申し上げましたが、例えば上場されているファンドに関しては、個別の組入物件の情報が開示されているというのもございます。ここは賃料情報なんかを得る非常に重要な情報源になっておりますので、使える情報は全て使っていくという考えでやっているところでございます。

仲介業者の情報に関してちょっと1点補足しますと、国交省の行っている買主のアンケートというのは、まさに地価公示の基礎資料として使わせていただくという前提の下に買主の方にアンケートを送って、同意いただいて御回答いただいているという情報ですので、それを事例カードにするということは可能なんですけど、仲介業者さんの場合、業者さんそもそももございますけれども、売買当事者の方の同意を取っているわけではないので、そういった意味での事例カード化という観点からの制約はあるのかなと思っております。ただ、マクロ的な動向を表すデータとしてはぜひ使っていくべきだと考えております。

以上です。

【林委員】 ありがとうございます。そうですね。個人情報に関わる部分とそうじゃない部分って多分切り分け、この制度の趣旨からして切り分けられるのかなと思って、利用できるんじゃないかなとは思います。

あと、最後は、応援の意味も込めてですけども、中長期アウトカムについていうと、もともと相続税ですとか、そういった固定資産税評価とかのベースになっているというところも、利用者というのが、今ここでは多分、民間ないし実際データ活用する人というイメージで捉えられているかもしれませんが、基本的にその他の税金等の制度の基礎になっているというところは、本当にこの制度がベースとしてあると思うので、そこは念頭に置かれて、アウトカム指標を実際に考えられる際には、そういった公的要素も織り込んでもいいんじゃないかなと個人的には思っているところです。

【黒須参事官】 それでは、質疑時間30分を経過いたしましたので、差し支えなければ、これにて質疑時間終わらせていただきたいと思いますけど、よろしゅうございますでしょうか。

コメントを書き終えてない先生におかれましては、のコメントが記入終わり次第、取りまとめのプロセスに入っていきたいと存じます。よろしくお願い申し上げます。

【伊藤委員】 1点確認してもよろしいでしょうか。

【林委員】 どうぞ。

【伊藤委員】 今のお話の中で、これ、登記情報の連携が、今年度でしたっけ、今、デ

デジタル庁と一緒にやっていて、これができたとしても、登記情報には価格が入っていないから、ここのアンケートにするかどうか問題が残るということですかね。

【説明者】 はい。そこはおっしゃるとおりです。

【伊藤委員】 そうですね。法務省からわざわざもらわなくても、変な話、取りに行きやすくなるぐらいですかね。

【説明者】 価格そのものについては、今、買主の同意を得て、買主から回答いただいたものを使わせていただいています。ただ、価格を説明する、物件の情報、どういう規模の、どういう形の、どういう場所に存在する土地なのかというところを、登記簿を使って調べていくと、そういった関係になっております。

【伊藤委員】 今回この登記のベース・レジストリが出来上がると、そこの部分の効率性は高まると思っていいですかね。

【説明者】 法務省さんからお話を聞いている限りでは、不動産登記ベース・レジストリについては、その仕様も含めてまだ検討中ということなので、ちょっと全体像はまだ我々も分かってない。今年度、要件定義をしていて、来年度以降、実装に向けた準備をしていくと聞いておりますので、引き続き情報収集していきたいと思います。

【伊藤委員】 ありがとうございます。

【黒須参事官】 もうしばらくお待ちください。

【林委員】 それでは、本事業に関しまして、事業の改善の方向性等のうち、EBPMの観点から担当部局が最も取り組まなければならない事項について、先生方よりコメントいただきました。その他EBPM以外の観点も含めまして、幅広く本事業の取組の改善の方向性について先生方からコメントを頂戴しております。

このような御意見を踏まえまして、この公開プロセス取りまとめコメントにつきまして、次のとおりさせていただきたいと考えております。

まず、第1点目、この間の詳細な検討は大いに評価したい。社会・経済活動に不可欠な統計で、データ収集・分析・決定の担い手が減少する中、新たな技術の活用によって持続可能な体制の構築が不可欠である。この進捗を短期アウトカムの1つとしているが、定量化にこだわらず、また1つの指標に拘泥せず、現場の実態とばらつきを見ながら丁寧なマネジメントを進められたい。

2点目、現行の取組は質が高いが、現場の負荷も高く、近く継続が難しくなる。現在のような質の高い調査を今後も継続して実施するために、短・中期的なアウトカムとして、

1) 評価に必要なデータのデジタル化や入手の容易化、2) 適切な標準地の数や配置についての研究、3) 不動産ライブラリのユーザビリティの改善が重要。リソースが限られる中で、長期的なアウトカムは「質の高い地価公示の継続」でよいと考える。

3点目、「社会的インフラ」としての調査の持続可能性が危惧されるため、デジタル化による生産性向上は急務であり、その意味で生産性をアウトカム指標とされることには賛意を表す。しかし、生産性に関わる変数が複数あることから、理由の分析や相対比較を示すことが重要かと思料。土地経済課において広報としても様々な分析を進め、また、事例収集に努めていただきたい。

4点目、社会・経済活動に大きな影響を与える重要な事業。特にデータに基づく推進が必要であり、アンケートを含めた従来の収集方法に加えて、売買情報、取引価格を収集する方法を多角的に検討いただきたい。また、この事業において長い経験を有する不動産鑑定士のノウハウを、分科会というチームとして引き継ぐ従来の取組に加えて、AIを含めたテクノロジーを活用し、継承することも検討いただき、本事業の持続性を強化いただきたい。

5点目、アウトカムに記載の鑑定評価員の生産性向上のためには、デジタル化は必須。現在は人の目で確認している記載内容の自動チェックシステムや、評価額の検証支援ツールの構築など、業務フロー分解してデジタル化できることを具体的に進めていくほうがよい。

6点目、この制度の持続性は固定資産税等の基礎的情報としても重要である。持続性確保のためには、法務省登記情報のオンライン取得等のデジタル化が円滑に進むように手配いただくことが直近では重要である。また、鑑定評価員が欠乏しないよう、地域的特性も踏まえ、要件の適切な設定に目配りしていただきたい。

以上です。

このようにさせていただきたいと思いますが、御意見等はございますでしょうか。
大丈夫ですか。

それでは、先ほど述べました事項をもちまして、本事業の取りまとめコメントさせていただきます。

また、その他のコメントを含めまして、いただいたコメントについては、後日、国土交通省のホームページのほうで掲載いたします。

以上となります。