

講演録

第 191 回定期講演会 講演録

日時:平成 28 年 6 月 9 日 (木)

会場:日本消防会館

平成 28 年版土地白書について

国土交通省土地・建設産業局企画課長 (併)政策統括官付 百崎 賢之

皆さまこんにちは。私、国土交通省土地建設産業局企画課長、兼政策統括官付という肩書となっていますが、百崎と申します。本日は土地白書についてご説明の時間をいただきまして誠にありがとうございます。国土交通省内の仕切りの問題ではあるのですが、土地・建設産業局に私も属しますが、同時に、税制や国土・土地に関するイレギュラーな問題、最近ですと所有者の所在がよく分からない土地、そういう問題を含めた、横断的な仕切りをしております政策統括官の下で、この土地白書を担当しているところでございます。本日はお時間をいただきまして、例年より国会の会期の関係でひと月ほど早く、去る先月 5 月 13 日に閣議決定をして国会に報告させていただいた、土地白書についての状況をお聞き取りいただければ幸いです。

土地白書は、土地基本法第 10 条に基づき、毎年国会に提出しているものでございます。平成元年に土地基本法が成立し、平成 2 年以降、土地白書がスタートし、27 回目の白書ということになります。地価の抑制のため、土地に対する不要不急の需要を抑制し、良質な住宅、宅地の計画的な供給を図っていく、土地関連融資の規制をしていく、都市計画をはじめとして、土地利用に関する計画をいかに詳細にしていくか、そういう土地利用規制の強化が、当時は念頭に置かれています。当時の土地についていかに公共の福祉を優先させるかは、方向感は逆になっているとはいえ、現在までに至る重要なテーマであり、土地に関する情報の整備、充実を図っていく。その中で土地に関して、土地基本法の理念を普及、啓発していくという土地白書の役割、使命の下にスタートしているということです。

地価を土地の利用価値に相応した適正な水準まで引き下げることが第一という立ち位置から、長期にわたる地価の下落という中で、土地の有効利用の促進という方向に大きく転換し、さらにこの 10 年、15 年は、資産デフレから脱却していくということを旗印にしつつ、不動産投資環境の整備、不動産証券化というようなテーマも大きくなり、不動産市場機能の重視といった方向を目指しながら進んできた。平成 18~19 年頃の地価の回復があり、そこにリーマンショックによってさらなる地価低落期を経て、この 3 年間くらいは、地価回復があらためて顕著になっている。

そういった時代の変遷を経て、最近ではむしろ土地の有効利用という観点で、人口減少が本格化していく中で、空き家問題に代表されますような新たな課題が、大都市、地方問わず見られているというふうに、大きく土地を巡る状況が変わってきている。災害の多発化傾向という問題もこのところずっと顕著になっている。土地利用に関して余裕ができてきたということを生かしながら、いかに土地利用に関するリスク、危険を共有しながら、安全性に配慮した形で土地利用を図っていくか、そのための情報提供をどう進めるかという辺りが今回のテーマにもなっています。そういう流れで土地白書もこれまで歩んできている。

今回の白書でございませうけれども、まず第 1 章に、平成 27 年度の地価、土地取引等の動向についてまず触れつつ、それから二つ、毎年トピックを選んで、テーマ章という形で設定しております。今回テーマに選んでおりますのは、一つ目が東日本大震災から 5 年を経過した被災地における土地利用の現状。復興の道のりという意味では、平成

20年までの10年間のロードマップの下に進められているこの復興の、ちょうど折り返し地点を迎えるところをごさいます、今後の課題として言えば、これからの5年でいかに住居の問題、あるいは経済の安定に向けての新たな課題を達成していくかという、その折り返し点として、今日の状態を検証するというのが、5年のところの一つの節目としての課題と捉えているところです。もう一つのテーマといたしますが、社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化。一方には人口減少の中でこれまで整備してきたストックを社会的に、いかに無駄なく活用していくか。既存ストックを大事にする方向という、そういう社会の変化にどう対応していくかということです。まちづくりという観点も大きな課題になりますし、外部不経済の発生抑止という観点も出てくると思います。大きな問題となっております、空き家あるいは空き地、空き公共施設の問題にどう対応するか。そういった課題があるわけでごさいます。

それから不動産を有効に使っていくという切り口、不動産に対する時代の変化の中で、潜在的な需要をうまく生かしていくため、また消費者や投資家の方々に情報提供をうまく行っていくという意味で、情報流通をどう適正化し、透明化していくかという課題がごさいます。典型的には災害リスクの情報とか、価格情報等々になります。「情報」のもう一つの別の切り口として、ICTに関わる問題。先端技術をどう活用して不動産の情報化を進めていくかという観点。この辺りを取り混ぜつつ、第3章のテーマとして設定しております。

(中略)次に、第3章として掲げております、社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化について説明します。

まずは既存ストックの有効活用について、どう考えるのかということで、空き家が典型ですけれども、低・未利用不動産の有効活用ということが、人口減少下での土地利用の課題の中で非常に大きなものと捉えています。人口減少下で既存ストックをうまく使いながら、余分なストックや、将来に向けて管理できない、持て余す不動産が生じるのをどう避けていくのかという観点が、非常に重要かと思っております。

まずは住宅需要の見込みと住宅ストックの動向ですけれども、人口減の一方で当面、世帯数につ

いては向こう5年ぐらい、恐らくは平成32年ぐらいまでは微増が続くと言われておりまして、ただこれは全国の数字でありますので、地方圏を中心に、既に世帯数も減少に転じた地域もあるものと思われるところでごさいます。

図表3-1-4でごさいますが、約1キロ四方単位での人口動態で見ますと、一部の大都市、中心部を除きまして、全国の多くの地点では平成62年までに平成22年比で人口が半分以下になると見込まれております。これを市区町村別に見ますと、平成22年時点での人口規模が小さい市区町村ほど、平成62年までの人口減少率が高くなるという予想がされているところです。政令指定都市で言えば15%減、10~30万人の都市で言うと25%減、さらに1万人未満の市町村で言えば48%減と推計されています。

住宅ストックの状況では、住宅数が昭和43年に総世帯数を上回り、平成25年には6000万戸を上回っており、世帯数が5,246万に対して住宅数が6,063万ということで、1世帯当たりの住宅数では、平成25年に至りますと1.16と、7件に1件が余っている。二世帯住宅だとかその他の、二地域居住とか、そういう要素もあるとはもちろん思いますが、そういうことで、15%以上の超過という状況が出ているのが重大であると思っております。

それから空き家の数字、最近頻繁に使われる数字ですが、平成25年に820万戸ということで、平成15年から比べると1.2倍、平成5年と比べると1.8倍ということで、空き家の種類別の内訳では賃貸用または売却用の住宅の460万戸というのが最も多くなっていますが、売却、賃貸用、それから別荘以外のいわゆるその他空き家が318万戸ということで、平成15年の1.5倍、平成5年から比べると2.1倍といった数字になります。それから空き家の発生状況を都道府県別に見ますと、首都圏、愛知県の空き家率というのは7.5%未満でありますけれども、中国、四国、九州地方の一部では12.5%に達しているといった状況が見られるところです。

次に未利用地の状況ということで、国民に対する意識調査を試みたものでありますけれども、全国3000人を対象として、対象者もしくはその配偶者が現在居住している土地と、それ以外の土地を所有している、あるいは現在の居住地以外の土地

のみを所有しているという回答があった者のうち、利用していない土地があると答えた者が回答者の約 4 割を占め、彼らにその土地は以前何に使われていたのかをお聞きしたところ、約 6 割が農地や山林、自分や親戚が住んでいた住宅が約 2 割になりますけれども、未利用の理由をお聞きすると、遺産として相続したけれども今のところ利用する理由がないためというのが 36.4%となっており、使い途がないという意味合いが強いと思われます。特に利用目的はなく、そもそも土地を資産として所有したかった、これも目的が見つからないという意味合いもあるでしょうし、お子さん等のために持ち続けるという意味合いもあるのですが、これが 16.5%ということになります。

それから身近に感じる土地問題についてお聞きしたところ、空き家、空き地が目立つことを挙げる回答が最も多いということで、これは地方圏のほうが多くなっているという状況です。そういったことを前提としまして、低・未利用不動産の有効活用に関する取り組みについて、事例を含めて整理しており、国土の有効利用の面での課題として、利活用に向けての先進的な取り組みを取り上げるという趣旨です。

ここに掲げておりますのが、埼玉県所沢市に所在します NPO 法人空家・空地管理センターの事例で、これは最近マスコミ等にもよく出ておられます上田真一さんが代表をされている例であり、既に有名な事例でもありますが、まずご紹介いたします。平成 25 年 7 月の設立でございまして、これは所沢市が平成 22 年に全国に先駆けて空き家対策条例を制定され、昨年 5 月の空き家等対策の推進に関する特別措置法の全面施行があつて、空き家所有者からの相談が増加したことを受けて、昨年 10 月に業務実施エリアを全国に拡大されました。本年 4 月 1 日現在で 11 都道府県 65 市区町村において空き家管理代行サービスを提供されているといった状況と伺っております。業務の仕組みですけれども、まず「100 円管理サービス」という、管理に消極的な空き家・空き地所有者向けのサービスを展開し、ここでは毎月 1 回の巡回で目視の確認をされます。玄関周辺などに問題がないかどうかを確認した上で、E メール用に報告しています。さらにそれより本格的な、「しっかり管理サービス」というグレードがございまして、こちらの場合には、巡回の報告書にとどまらず、通気、換気とか

雨漏り点検、通水、庭のごみ処理等を行う仕組みとされています。巡回を行うのは法人独自の資格であります「空家空地管理士」の取得者であるボランティア等となります。さらにこのセンターでは、空き家、空き地所有者からの相談受付だとか、空き家の活用提案「売る、貸す、直す、壊す」に取り組む、具体的には隣地所有者に対して、広く豊かに居住できるような空き家、空き地をその相場価格よりも割安な形で購入するような働き掛け、提案やあつせんをされています。またこの法人と連携する事業会社での取り組みということで、空き家を 3~7 年間、定期借家契約により借り上げられ、その対価は固定資産税や都市計画税の合計額を目安とされるということになりますが、事業会社は自らの負担によりリフォームを行って、空き家を賃貸戸建てや店舗として活用する、「空き家借り上げ制度」というものを実施されています。この結果、空き家所有者は十分な収益にはならないにしても、固定資産税相当分は確実に得られるということがありますし、その間管理の義務とか手間を掛けなくて済む。そしてまたこうした場合に、所有者は空き家を処分するのか、売却するのかという意思決定を迫られることにはなりますが、親族の合意等の問題もあるのか、まだそれができていないというようなケースであれば、その意思決定を先送りして、定期借家契約の間に決定されることがありますし、期間の終わりまで至れば、リフォームの済んだ家が戻ってくるという安心感やメリットがあるという意味で、空き家活用が進みやすくなる大きなきっかけとして用いられているということかと承知しております。

次に山梨県における空き家バンクへの取り組みであります。山梨県は別荘も含む空き家の所在率という意味では日本一という数字がございまして、この中で山梨市が同県内でも先行した取り組みを進められている。特にこの地域一帯ですけれども、移住希望者が多いという地域の特性を生かして、地方公共団体としては地域活性化とそれから空き家の有効利用を両立できるように取り組んでいる。空き家バンクの設置などによって、空き家物件情報の提供を行う試み、これは全国的にも増加しておりますけれども、問題は空き家オーナーと入居希望者の間をどういうふうに取り持つのか、そこに専門的な知見が不可欠でありますし、またこれ行政が関わるということになると不動産実務と競

合しかねないという面があり、市町村自ら行うわけにはいかない場合も出てくるということです。一方で民間の不動産業者のみでこういった取り組みをされようというときには、なかなか売り主、買い主、両関係者との信頼を得ていかれるという意味でネックがあるといった状況があるわけです。そのため、空き家バンクを運営するための不動産取引に対する専門知識の下で、的確に相談に応ずると、また見学者に対応していくという意味では、やはり宅地建物取引業者が関わり、空き家オーナーと入居希望者の間の調整を専門業者がされるというのが重要なポイントだと考えられるところでございます。この事例におきましては、山梨市と、宅地建物取引業者の業界団体、こちらは県下一本に統合され、「山梨県宅地建物取引業協会」となっていますが、その両者の間で空き家活用に関する連携協定を締結されています。ただ、実際には県の協会とはいいまして、地元の業者がかなりリーダーとして努力をされており、もちろん地元業者の方から見れば、本業の傍らで相談に乗っていかれるというご負担もある中で、尽力されている方がおられ、やはりこういう地元への献身とか貢献があって成り立っているということは忘れがたいポイントかと思えます。この際、物件見学時に専門的な観点からアドバイスを行うわけですが、非常にユニークなこととしては、物件の価格とか広さ、それから構造、物件の保存状況などを星印で5段階評価して、分かりやすく表示されているということでもあります。市の担当者も密接に関わられながら、宅建業者が専門的に調整に当たる仕組みということで、成約事例もかなり増えて、合併した市全体の中で移住事例もかなり蓄積されているということでもありますし、また県内の他市でも同様の仕組みを採用するところが増えてきており、県内全体に空き家バンクの成功事例が広がってきているといった事例でございます。

次に、空き公共施設を活用した企業誘致の事例ということで、千葉県南房総市の例を取り上げています。こちらは、7町村の合併市ということで、公共施設の再編に伴って空き公共施設が発生し、また若者の流出も目立ち、人口減少が進む中で、小中学校の統廃合や空き施設がかなり見られるということで、また経済活性化の観点では、工業団地の事業用地がなかなかないため企業立地が進まないというような悩みがある一方で、地理的条件

としては東京湾アクアラインもあり、交通アクセスは有利な条件があった中で、市として平成24年より空き公共施設を活用した企業誘致の推進に取り組まれています。具体的には空き公共施設を3年間無償貸与し、また市内全域に光ファイバー網を整備し、また空き家バンクによる住宅支援も行われるといった状況でございます。IT企業やベンチャー事業者の誘致、具体的にはウェブサイトの制作、コンピューターソフトの制作、医療法人、洋菓子生産加工も行う農業生産法人など、かなり多様な企業や業種の誘致に成功され、雇用確保と税収増加を生んでいる。農業生産法人については、直売所の運営などもあり、交流人口の増大にもかなり寄与しています。14の空き公共施設のうちの11で入居、立地が進んだという成功事例であり、これを受けて、千葉県におきましても、県として県下の他市町村も含めた取り組みを開始され、地域内で好循環の兆しが見られるといったことがございます。

次にエリア単位での遊休不動産の連鎖的な再生の事例を示しておりますけれども、愛知県の名古屋市錦二丁目の長者町という地区になります。名古屋駅と栄駅の間、まさに市の中心地でありますし、また高度成長期には繊維問屋街として繁栄された地域でありますけれども、産業構造の変化があり、地区人口の減少、住環境の悪化とか、厳しい状況があります。震災復興時に土地区画整理事業をやられたという基礎はありますけれども、その後の建物更新が進まないままといった状況がございました。その中で、繊維問屋の協同組合メンバーが出資されて、空きビルの活用により地域活性化を図るまちづくり会社を設立された。また入居需要者を事前に確保した上で、空きビルの借り上げ、回収とかサブリース方式により賃貸経営を進められ、同様の手法で合計3棟のビルが再生されました。その後、今度は名古屋市が支援される形で、新たにその後、他に3棟のビルが再生し、さらにこれに民間事業者独自の取り組みも加わって、またビルが3棟再生されました。周辺の歩行者交通量が17%増加し、街のにぎわいを創出されたという意味でもかなり顕著な成功事例になっています。これは、エリアの価値を高めるという意味でも大きな成果が上がっています。

次に既存住宅市場の活性化ですけれども、空き家を生まないようにするために、良質な住宅スト

ックを生み出し、それを維持し、生かしていくために、既存の住宅流通市場をどのように活性化させるかという観点が非常に重要になってきます。そういった中で、新築住宅か既存住宅かということですが、総じて言えば消費者の新築志向の根強さは年々あまり変化を見せていないということが言えるかと思えます。その一方で既存住宅をなぜ選ぶのかということについて言えば、既存住宅については価格が経済的であり、それからリフォームにより間取りや仕様を自由に選べる、また立地も選べるというようなことが理由になっていることがうかがえるかと思えます。既存住宅の方が居住の実績があり安全性や品質で安心ができるのではないかと、欧米にはそういった見方もされるようになっていく例が多いと聞きますけれども、そういうふう意識が変わってくればということなのかもしれません。前の方が安心して暮らしてきた、管理や修繕もきちんとされてきたということが評価されるようになってくれば、ということかと思えます。

それから消費者の住宅に対する評価ということでお聞きしておりますけれども、自らの住宅に対して不満を持っている方の割合は減少傾向にあり、昭和63年ぐらいには5割以上が不満を持っておられましたけれども、平成25年には約4分の1になっています。それから高齢者の住宅に対するアンケートに対しては、子どもの独立後の活用されていない部屋が1部屋以上あるという方が8割以上、要はマイホームが稼働しきれていないという方が8割以上という状況がございます。住み替えを考えたいかどうかというアンケートを配った結果としては、潜在的な住み替え意向は半分近くに達しますが、一方で住み替えられないと思うという回答が23%で、具体的な住み替え意向を持っているところまで言い切れる者は3%。「将来的には」という限定が付けば、約2割弱ということで、米国や英国に比較しますと、わが国では世帯当たりの年間住み替え戸数はかなり少なく、米国に比べますと3分の1、英国に比べますと4分の1といった数字になっているところです。

また若年層への調査、あるいはシニア層への調査という中で、住み替えの阻害要因が何かということと言いますと、やはりいずれも資金面での不安が一番最多といった状況が出ております。一方でシニア層につきましては、住み慣れた地域を離

れたくないというのが49%、それから長年住んだ家を手放したくないというのが37%、この辺りは致し方ないところがございますけれども、いずれにしても潜在的な住み替えニーズがありながら、実際にはライフステージに応じた住み替えがされていない大きな要素として、既存住宅流通市場の活性化の必要性が感じられるということは間違いなく言えるのかと思っております。

そこで既存住宅流通市場の現状になるのですが、実際には既存住宅の流通量というのは年間約17万戸ということで、全住宅の流通量に占める割合も15%程度であり、欧米諸国等に比べると非常に小さい数字が出ているところであります。イギリスでは87%、アメリカでは83%と言われまして、これらのうちの大体6分の1ということになります。

制度慣習としてのこういう課題に対して、既存住宅の建物評価ルールをどう改善していくかという課題が出てくるわけでありまして、これまで既存戸建て住宅の建物の評価は、住宅の状態に関わらず、一律に築20~25年程度で市場価格がゼロとされる扱いが一般的であったということで、住宅の性能や維持管理の状態などが適切に評価されない。そのことによって住み替えや所有者による住宅の維持管理を大きく阻害していると言われていたわけです。このため、26年3月に中古戸建て住宅に関わる建物評価の改善に向けた指針を出しており、この中で住宅の性能やリフォームの状況等を建物評価に適切に反映させることを求めているということです。この中で建物を基礎、躯体部分と内外装、設備部分に区分しまして、基礎、躯体部分については性能に応じて20年より長い耐用年数が設定でき、また長期優良住宅であれば100年超も可能ということです。それから適切な内外装や設備の補修等を行えば、価値が回復、向上するというように評価を行うという内容です。また、こうした指針の考え方を宅地建物取引業者に普及、定着させるためということで、宅地建物取引業者が査定時に用いる価格査定マニュアルを改定するという形で、宅地建物取引業者の実務における普及を図りつつあります。また、不動産鑑定士に向けても、既存戸建て住宅の鑑定評価を行うに当たっての既存戸建て住宅の評価に関する留意点を策定しています。併せて、既存住宅の流通の活性化に向けて、まず質の高い既存住宅の供給その

ものを促進していくということも重要な課題になるわけであり、既存住宅の長寿命化に資するリフォームの取り組み等を支援するリフォームの取り組み等を支援する事業を実施してきているという状況です。

既存住宅の質に対する不安の解消という意味では、既存住宅の売買に当たって、物件の質に対する買い手の不安、まずは取引の対象となる既存住宅の安全性や劣化の状態等を、売買の際に買い手が適切に把握できる環境整備が必要であり、この点で、「インスペクションの実施」を課題として掲げているところです。それからもう一つは、万が一、売買の後に隠れた瑕疵が見つかった場合に備えたセーフティーネットの仕組みということで、既存住宅の売買瑕疵保険の付保、普及を図りたいと、その二つが大きな柱と言えるかと思います。その中で、インスペクションの普及促進という意味では、25年6月に策定された既存住宅のインスペクションガイドラインがここに示されているわけでありすけれども、残念ながらインスペクションの実施率、実施意向に関するアンケート調査結果で言いますと、28年3月の段階で既存住宅の売買経験者の15%、それから購入経験者の7%にとどまっていますが、一方で、購入予定者の意向としては建物の検査実施意向は非常に強いということです。

こうした状況の中で、今回の通常国会で「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」が可決、成立いたしました。既存住宅の取引時に宅地建物取引業者が専門家によるインスペクションを活用するよう促し、既存住宅の買い手が安心して取引できる市場環境を整備するための措置ということで、媒介契約締結時と重要事項説明時、売買契約締結時という3段階に分けて、①宅建業者がインスペクションの業者のあっせんの可否を示し、媒介依頼者の求めに応じてあっせんを行う。②宅建業者がインスペクション結果を買い主に対して説明する。③基礎、外壁等の現状を売り主、買い主が相互に確認し、その内容を宅建業者から売り主、買い主に書面で交付する。こういう三つの措置を盛り込みまして、まだ施行はこれからでございますけれども、こういう措置を通じて、インスペクションの普及を図っていききたいといった状況でございます。

続きまして、「多様な不動産情報が流通する社会

への対応」に移らせていただきたいと思います。不動産市場における問題点として、情報の非対称性という問題が指摘されるわけでありす。市場の透明性の確保が大きな課題として、また近年の災害の激甚化に伴って、消費者の住まい選択の意識にも変化が見られます。こうした面でも消費者や投資家に対する情報提供の充実が求められている状況と思われるところです。66ページ、図表3-2-1ですけれども、消費者の不動産取引に対する印象と、投資家による不動産市場の評価ということで申しますと、国交省の行った意識調査の結果では、平成15年からは比較しますとやや減少傾向にありますけれども、「難しくて分かりにくい」、「何となく不安」という回答が全体の6割を占めるということで、依然としてかなり高い。特に、現在不動産売買を考えている層で言いますと、難しくて分かりにくいというのが3割以上、何となく不安が4割以上と、むしろ具体的に考え始めるほどより不安が増すというような状況が見られます。何がその理由になっているかということでは、不動産の価格の妥当性を判断しづらいという理由が最も多くなっており、また不動産取引の流れが分かりづらい、不動産の品質の良否を見極めづらい、といった回答が出ているところでございます。国内投資家の評価という意味でも、不動産投資関連情報の充実度や、不動産投資関連情報の入手の容易性を7割の方が重要と考えていますけれども、その3分の1以上がまだ不十分という回答が出ている。また同様に、海外投資家の評価を見ても、不動産投資関連情報の入手容易性というのが重要という声が高いわけですけれども、わが国市場への評価は、北米、欧州、オセアニア等々と比較しても低いという、残念な状況になっています。それから市場の透明性の向上ということで、わが国の不動産市場について、ジョーンズラングラサル社が定期的に公表している透明度調査というインデックスでありますけれども、その中で平成26年のわが国の不動産透明度は26位ということで、先進国だけではないランキングの中で、決して高いとは言えない数字が出ています。

次に災害の激甚化と、災害リスク評価を踏まえた住まいの選択ですけれども、近年、時間雨量50ミリを超える降雨の発生回数がかなり増加しているということで、予測可能で局所的な、かつ集中的な災害が発生しているといった状況がございま

す。実際 26 年 8 月の広島の大規模な土砂災害がありましたし、また 27 年 9 月には常総市での鬼怒川の氾濫がございました。気候変動に関する政府間パネル(IPCC)における報告書の中でも、これから 1986 年～2005 年の平均に対して、21 世紀末には 0.3～4.8 度気温が上昇するという恐れが高く、その結果、強度の強い降雨による風水害がより激甚化されるという懸念が見られるという状況があるわけです。そういった中で、災害のおそれのある地域を指定して、ハザードマップの作成等の、警戒避難態勢の整備等を行う取り組みが進んできておりますけれども、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域でいうと、43 万 8000 箇所が今年の 3 月時点で指定されています。また津波防災地域づくり法に基づく津波災害警戒区域については、徳島県、山口県の 2 県、それから静岡県の中の二つの町で指定がされております。また津波浸水想定を 27 府県で設定されている、といった取り組みが進められているところでございます。

不動産情報の多様化に対する取り組みということで申しますと、まず、基礎的な土地情報の整備ということで、古くて新しい課題として取り上げられ続けているのが地籍整備の問題です。不動産取引の基礎となる土地情報の整備ということで、市町村が実施主体となり、個々の土地の境界や面積等を調査し、調査が進むことによって、土地取引の民間開発事業、インフラ整備の円滑化のほかに、実際災害があったときの被災後の復旧、復興、それから事前防災という面も含めて、大きく寄与すると言われております。整備が進み、正確な土地の境界や地籍等の情報が一般に提供されることによって、不明確な土地境界によるリスクや国民の不安が解消されることが期待され、また土地取引や開発事業用地の取得等も円滑になるであろうと言われておりますけれども、実際の進捗で言えば、三大都市圏を中心として、まだまだ都市部に遅れが目立つ状況がありまして、取り組みの強化が求められているといった状況かと思っております。

不動産の価格に関する情報の提供ですけれども、不動産につきましても一般的な財と比べて、取引の頻度が低く、非常に個別性が強いということが挙げられており、不動産の適正な価格が不透明になりがちだということがございます。そういった中で、地価公示がまず非常に大きなツールで

すが、これは全国 2 万 5270 地点で実施した結果に基づき、その分析結果を毎年 3 月に公表しているわけです。都道府県地価調査、こちらは秋に県が公表されておりますけれども、これと併せて、「標準地・基準地検索システム」というのを国土交通省で整備しており、この中で具体的な価格と地積、形状、周辺の土地利用の状況等についての閲覧が可能になっています。

さらに、不動産の取引価格の具体的な数字が重要になってくる中で、不動産取引当事者へのアンケート調査の結果、これは登記情報を基にアンケートをとるわけですが、実際の取引価格に関する情報について、四半期ごとに土地総合情報システムによりこれを公開する、ということをお願いしていただいております。これによって今まで一般的に消費者や投資家が容易に知ることのできなかった不動産の取引価格に関する情報を広く提供し、またさらに、今年 4 月からの取り組みで、この土地情報システムを複数年分、一括ダウンロードすることを可能にすることで、利用価値の向上、ユーザーの利便性の向上を図っているところでございます。さらにこの不動産取引価格情報を基にしまして、不動産価格指数をまずは住宅について、24 年 8 月から公表させていただいておりまして、これに加えて今年 3 月からは商業用不動産について、試験運用を開始したところです。具体的にはまず地域、不動産の区分として店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート、商業地、工業地と、7 区分に分け、また地域として全国、それから三大都市圏の 3 区分と、都道府県の中でも東京、大阪、愛知、この 7 地区に分けて、不動産価格の動向を示すということをやっております。これによって不動産価格の動向についての適時的確な把握が可能になってくるのではないかとということを目指しているわけでありまして。

次に災害リスク情報の提供ということでありますけれども、不動産購入者が物件選びを行う際に、土地ごとの災害の危険性を理解した上で、物件の選択を行うということを促進するためには、個別の土地の災害リスクについて、地方公共団体等が情報を収集、整理し、その得られた情報を様々な方法を用いて分かりやすく正確に伝えることで、この場合、地域住民にとって入手できる災害リスク情報の一つであるハザードマップが非常に重要な意味を持つてくるわけです。ただ、残念ながら、

災害の種類によっては未整備なものも多いということで、土地の災害リスクに関わる情報の整備を進めることが引き続き重要な課題となっていると認識しております。この中で一つの取り組みということで、洪水についてはかなり取り組みが進んでおり、水防法に基づき、国や都道府県が浸水想定区域を指定した場合に、市町村がハザードマップを作成して、住民等へリスク情報や避難場所等を周知することとされているわけですが、最近、洪水だけではなく、内水、高潮に関する浸水の想定区域についても、新たに想定しうる最大規模の浸水想定区域を公表することが必要なのではないかということで、昨年5月の水防法の一部改正により、まず洪水の浸水想定区域については、想定しうる最大規模の降雨を前提とした区域に拡充するとともに、今まで法律上規定がなかった内水、高潮に関わる浸水想定区域についても新たに浸水想定区域を公表するというをやっています。これを通じて市町村におけるハザードマップの作成と、活用が一層進むことを目指しているわけです。

その中で、26年8月の豪雨災害を受けた広島県における取り組みを紹介させていただいているところです。広島県での甚大な土砂災害の発生を受けて、広島県では災害死ゼロを新たな目標として掲げる条例を昨年3月に制定し、県民総ぐるみ運動という形で減災に向けての取り組みを開始しましたが、その取り組みの一環ということになります。27年3月に、広島県と業界団体、広島県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会の広島県本部、この3者が協力協定を締結されました。具体的には、県内の宅地建物取引業者の事務所にマップを配備されて、物件の説明の際には顧客に対してハザードマップ等を提示し、物件の位置等を説明するというようなことをやっており、この結果、不動産取引時にハザードマップが周知されることで、災害発生時の避難行動の迅速化が図られることが期待されるわけです。また一番大きいのは、宅地建物取引業者にとって、ハザードマップ等についての情報提供がされるということで、購入者等からの宅建業者への信用が非常に強く得られるということで、取引、商売上も非常にプラスの効果を生んでいるということが、ヒアリングの中でも聞かれたところでございます。かなりこれは相乗効果のある取り組みかと思われるところでござい

ます。

続きまして、不動産取引に関わる情報の集約、提供について、ご説明申し上げます。不動産取引に必要な物件情報や、周辺地域の情報、様々な機関にある媒体に分散して存在していることで、消費者に対して幅広い情報を早期に提供することが、流通促進上の大きな課題になっているわけでございます。そういった中で不動産取引に必要な情報を集約、提供するシステムとしまして、「不動産総合データベース」を市場インフラとして導入することで、市場の透明性向上を図り、それにより宅地建物取引業者から消費者への適時適切な幅広い情報提供やコンサルティングサービスが普及、定着することを期待しているわけであります。このため、国における取り組みということで、平成25年度から不動産総合データベースの構築に向けた検討を進めており、昨年6月から横浜市の物件を対象にプロトタイプシステムの試行運用を開始するとともに、さらにデータ整備状況等の調査を行いながら、システム導入によって得られる効果、機能、運営に関する課題の把握に努める。さらに今年度の取り組みですけれども、本格運用に向けてさらにシステムの改善を図る。それから運営主体、ルールの検討を行う。また自治体保有情報の整備、充実のためのさらなる取り組み、消費者向けの情報提供の在り方についての検討をさらに進めてまいりたいということ意識しているわけでございます。

続きまして、不動産情報という意味ではもう一つ、先端技術を活用した不動産情報化、リアルエステートテック(Real Estate Tech)という潮流に対する対応です。総務省の数字なのですが、不動産業については、残念ながらICT化のスコアは低位にあるといった状況がございます。そういった中で、リアルエステートテックの本格化ということで、具体的には地理情報システムを活用する、それからビッグデータを活用する、またインターネット等の特長を活用した新たなマッチングの創出、そういったことに取り組んでおられる事例がそれぞれ出てきているわけでありまして、その辺りを白書の中でご紹介しているところであります。

まずは地理情報システムを用いた不動産情報の「見える化」であります。不動産ポータルサイトを運営する不動産物件情報会社がソフトウェアの

開発、販売会社と共同で行われている取り組みになりますけれども、ウェブを活用して地図上で不動産物件情報の検索や閲覧を可能とするサービスの提供を開始しておられます。これまでですと、不動産ポータルサイトを利用した物件探しというのは、価格帯とか面積、間取りだとか色々な条件をポータルサイトに入力して、消費者の希望に近い物件をリスト形式で表示するというのが、一般的な手法であったわけですが、本サービスにより、物件に関するさまざまな情報を一括して、地図上で提供することによって、物件を地図から探すことを可能にする。実際私たちが検索する際にも、まず何とか駅とか、それから何とか市役所とか、そういう起点から検索を開始するのが通常の消費者の方々の手法かと思えますけれども、そういうことでまず消費者に対して物件探しのきっかけを提供する。なかなか希望する条件が十分決まっていなくても、そういったきっかけの提供と、ある程度その物件周辺の環境をより具体的なイメージを持って確認することができるという点、非常に大きなポイントかと思われるわけでございます。

次に地盤情報の「見える化」でありますけれども、26年5月から、地盤解析を手掛けられている民間企業でありますけれども、一般向けに地図化された全国各地の地盤リスクの情報の閲覧、提供サービスを無償で開始されております。これはウェブ上で住所を入力しますと、その地点の地形図とか航空写真、ハザードマップ、それから付加価値として同社による地盤解析結果も併せて、16種類の地図を重ね合わせて表示させることができるという、かなり優れた手法でございます。またさらには事業者向けに有償で提供しているサービスとしては、地震動の予測地図、学区情報、地価公示結果などの、さらに41種類の地図を重ね合わせて表示することができるというサービスをやられている。またさらには、任意の土地の地盤や災害リスクにつきまして、改良工事率とか浸水リスク、地震による揺れやすさなど、5項目を点数化して簡易レポートを作成するサービスも一般向けに無償で提供されている、といった事例でございます。

それから画像認識技術を応用して、建物の築年代を推定するサービスです。ソフトウェアの開発を手掛けられている会社でありますけれども、複数年代の航空写真から建物の変化を検出するとい

うことで、建物の築年代をあぶり出す、その推定を行うというサービスの実用化に取り組んでおられるということでもあります。既にこの画像認識技術を応用した建物単位の築年代データベースができていて、将来的にはこれを耐震基準の改正前後に建設された建物を把握する。あるいは老朽度を推定していく。災害時に建物強度がどれだけあるのか、そういう推定への活用も期待されるということでもありますし、これを応用する形で将来の空き家の発生状況の予測だとか、バリアフリー対応に関する需要の予測、そういうことへの活用も期待されているところでございます。

続きまして、ビッグデータを活用した不動産価格の予測、推計でございます。不動産は非常に個別性の強い財でありますので、個別物件ごとの価格に関する情報が、なかなか一般消費者や個人投資家にとっては容易に入手することができないという難点があったわけでございますけれども、ビッグデータの活用ということで、個別物件ごとに価格を予測、推計するサービスがこれから広がっていくことが期待されているところでございます。具体的な取組としまして、特に既存住宅については流通市場の活性化が課題ですけれども、売り出し中でない既存住宅の価格というのはなかなか分かりづらい、要は専門業者に査定を依頼しなければ価値が分からないのではないかとということで、一般消費者から見るとかなり手の届きにくいものになっているわけでもあります。そういった中で、不動産ポータルサイトを運営する不動産物件情報会社が、不動産の参考価格の提供を開始されたところでございます。具体的には、不動産ポータルサイトに掲載された既存住宅の売り出し募集情報等を基にしながら、価格決定構造の解析を用いて不動産価格の試算システムを自ら開発することにより、住宅地図とか航空写真の上で、実際に既存マンションの参考価格が住戸の単位で、一目で見られるサービスを無償で提供されているといった事例でございます。これにより、不動産の購入だとか売却を検討される際に、業者に査定を依頼せずとも自宅で自ら、パソコン上でその周辺の物件の参考価格を調べて、比較検討することが可能になるということで、かなりこれからの課題であります既存住宅流通市場の活性化に寄与するのではないかと期待されているところであります。

その他、白書の中では不動産のキャップレートの参考値を算出されるサービスと、さらには IoT、モノのインターネットを活用した新たなマッチング機会の創出ということで、インターネット等、IoT デバイスを融合した、空きスペースの共有に向けてのスマートロックを活用した取組み等も取り上げているところでございますので、ご参照いただければ幸いです。

ご清聴ありがとうございました。