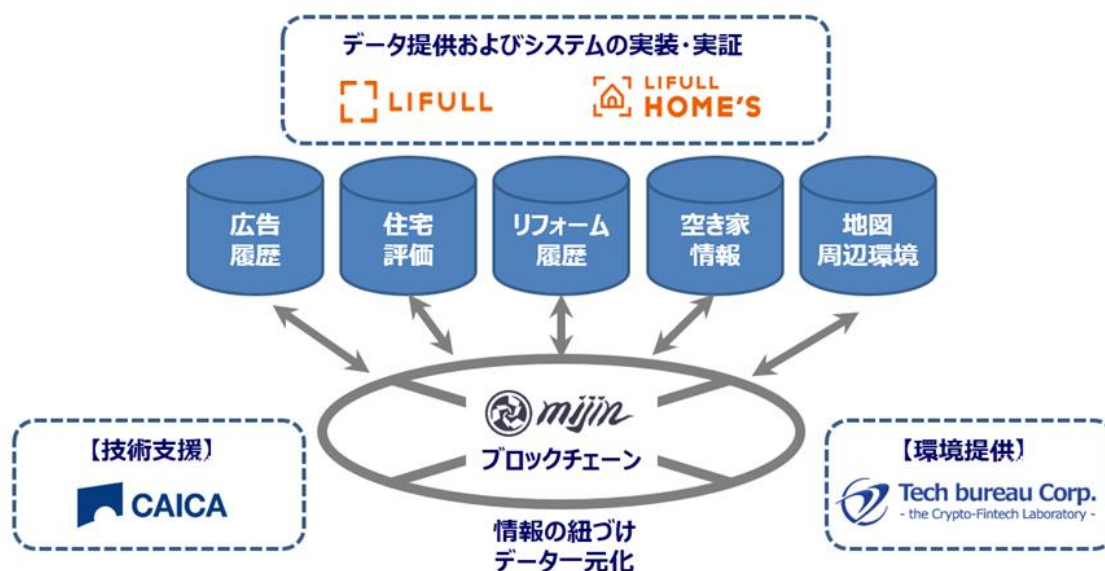


(はじめに)

株式会社LIFULL(以下、「LIFULL」)、株式会社カイカ(JASDAQ 上場、証券コード「2315」、本社：東京都目黒区、代表取締役社長：牛 雨、以下、「CAICA」)、テックビューロ株式会社(本社：大阪府大阪市、代表取締役：朝山 貴生、以下、「テックビューロ」)の3社は、8月24日に、ブロックチェーンを活用した不動産情報共有・利用の実証実験を9月から3社共同で開始すると発表した(プレスリリース発表元企業のLIFULLホームページによる)。この実証実験は、不動産情報流通における情報の一元化に対するブロックチェーン技術の有効性を確認することを目的としており、「登記簿謄本」「契約書」「公的証明」など大量の台帳や文書およびデータベースが果たしてきた役割を一元的に扱うことにより、導入コストの削減や時間の圧縮、業務効率化の可能性を探るものであり、どのような結果が出るのか注目される。

(図表1)

ブロックチェーンを活用した不動産情報共有・利用の実証実験の実施イメージ



(注) 2017年8月24日、LIFULLホームページ発表資料による。

(新経済連盟の提言)

この発表に先立つ約半年前の2017年2月13日、IT(情報通信技術)の更なる戦略的な利活用を軸とした新産業を推進、発展させるため、民間の立場から政策提言を行い、会員への情報提供や会員相互の交流を推進することを目的に2012年6月に発足した経済団体である一般社団法人新経済連盟(代表幹事三木谷浩史(株)楽天会長兼社長)は、「不動産・新産業革命～名目GDP600兆円に向けた成長戦略～」と題する以下の提言を国土交通大臣に提出しており、この中でデータ活用等による不動産市場拡大を位置づけ、具体策の一つとして、「不動産情報バンク(仮称)の整備」を掲げている。今回の実証実験はこ

の提言の実現に向けての第一ステップの意味を持つものとして注目される。

(図表2)「不動産・新産業革命～名目 GDP600兆円に向けた成長戦略～」の概要

現状認識	<ul style="list-style-type: none"> 住宅資産額が住宅投資累計額より約 500 兆円以上少ないなど不動産価値が毀損されている。重要な資産を守り、再生・有効活用することが急務。 不動産流通を促進させるための前提となる必要な情報に関して、非対称性が解消されず、さらなる市場の活性化を阻害。 不動産の再生利活用促進にとって障害となる構造的要因があるが、それに対する政策的手当てが不十分。
提言	<p>提言 1: 「不動産情報バンク(仮称)」の整備 (政府が進める「不動産総合データベース」のさらなる進化、不動産版マイナンバー整備)</p> <p>提言 2: 不動産の利活用を推進するための評価手法の見直し</p> <p>提言 3: 不動産再生手法の導入の検討(不動産再生機構の設立含む)</p>
期待される効果	<p>上記提案施策実現により、住宅投資額累計と住宅資産額の差分、つまり「失われた建物価値」約 500 兆円の解消、GDP30 兆円拡大等の経済効果を実現。都市のイノベーション、中心市街地活性化等を通じて、都市問題などの社会課題を解決する。</p>

(注) 2017年2月13日「新経済連盟」の提言による。

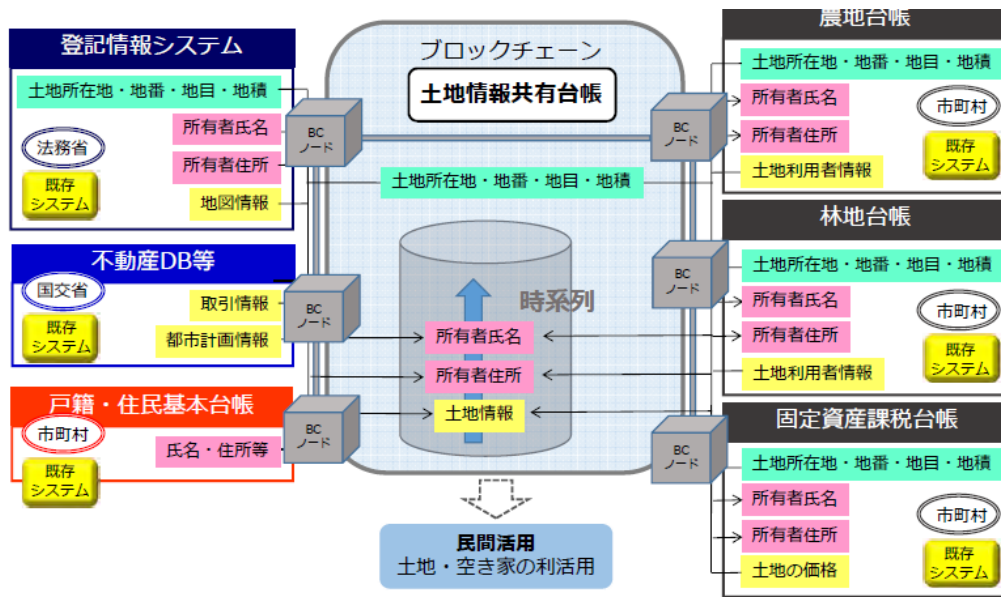
(内閣府規制改革推進会議での議論)

ブロックチェーンを活用した情報連携については、内閣府から公開されている会議情報によれば、2017年4月20日、内閣府規制改革推進会議の投資等ワーキンググループ会議において、原英史座長から、図表3-1, 3-2が提示されたことが明らかになっている。ここでは、不動産登記のオープンデータ化により農地台帳、林地台帳、固定資産課税台帳やそれらに関連する住民基本台帳や戸籍などをブロックチェーン上に統合し、不動産に関わる登記・住所・所有者・納税者などの情報の統合と透明化を進めるとともに、深刻化する空き家問題への対応や既存住宅の一層の流通促進が求められる中、ブロックチェーン技術を利用することで、不動産の利活用を図るべきであることが示唆されている。

(図表3-1) 原英史座長提案

<p>(1) 必要性</p> <p>官民データの活用は成長戦略における最重要課題であり、不動産登記については、現状では、国が一般財団法人・民事法務協会を通じて、平日8時半から21時の利用時間においてPDFの形式にて有料で提供されているが、利用者からは利用時間の拡大や利用料金の低廉化の要望が挙げられている。</p> <p>また不動産登記簿については、民間事業者において特に所有者を把握するための重要な情報源となっているものの、不動産登記情報が実態と乖離しており、民間開発などに支障が生じているとの指摘がある。</p> <p>一方で、現状の不動産市場については、住宅資産額が住宅投資累計額より500兆円程度下回り、空き家率においても2033年には30%になると予測されるなど、不動産市場の活性化は急務となっている。</p> <p>不動産登記情報と乖離の解消に向けた取組を進めるとともに、民間事業者による更なる活用が促進されるよう、所有者情報など不動産登記の一定の情報については無料公開も含めた環境整備が重要と考えられる。</p> <p>(2) オープンデータ促進の効果</p> <p>民間事業者による活用を促すことで、遊休不動産になる前に流通を活性化させるなど活用の幅が広がるとともに有効利用が図られることで、GDP600兆円の実現に向けた不動産市場の拡大が期待できる。</p>

(図表 3-2)



(注) 2017年4月20日規制改革推進会議投資等ワーキンググループ公表資料による。

(今後の動向)

本実証実験において、不動産情報共有・利用におけるブロックチェーン技術の適用が有益との判断が得られれば、不動産情報の共有や利活用の推進に向けた見通しが開け、将来的には政府・自治体が推進するオープンデータや登記簿データベース、納税台帳およびマイナンバー情報などとの接続により、更なる情報の一元化の推進に大きな弾みがつくことが期待される。

(参考)「経済財政運営と改革の基本方針 2017」(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)によれば、「主要分野の主な取り組み」中、「(2) 社会資本整備等」,④「所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用」において、以下の通り記載されている。

「公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。あわせて、法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。」

(荒井 俊行)