

第9回企画部会（書面開催）議事結果

1 日付 令和2年5月28日（木）～6月12日（金）

2 審議参加者

【委員】

北村 行伸（部会長）、椿 広計（部会長代理）、岩下 真理、川崎 茂、神田 玲子、
清原 慶子、佐藤 香、嶋崎 尚子、白塚 重典、津谷 典子、中村 洋一、野呂 順一、
宮川 努

【専門委員】

清水 千弘

【説明者】

総務省政策統括官（統計基準担当）付統計企画管理官室
総務省統計委員会担当室

3 議事 不動産データベース研究（第二期）結果について（報告）

4 議事の状況

新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、第9回企画部会は書面開催として行われた。

資料に基づき、書面による審議が行われた。委員から提出された意見と、それに対する総務省の回答は、別紙のとおり。

北村部会長からは、「我が国では、人口減少に伴う空き家・空き店舗問題、建物の老朽化による建替問題など、不動産を巡る様々な課題に直面している。また、新型コロナウイルスの感染拡大防止に向けたテレワークの普及など、生活様式の変化に伴う不動産価値への影響も予想される。

こうした諸課題に対して、今回の研究で取上げた土地や建物の悉皆的なパネルデータベースが果たせる役割は大きいと思われる。とりわけ、二年目の研究では、基準年と中間年のデータ接続、全国展開を見据えた建物 ID・土地 ID のあり方、民間企業が提供する情報を活用したデータベースの運営体制など、様々な確度から検討を行っている点は高く評価したい。

今後、国土交通省を始めとする関係府省には、本研究の成果を踏まえつつ、多くの国民が便益を享受できる社会インフラとして、データベースの構築・整備に努めていただきたい。」との要請があった。

委員名	ページ	委員の御質問・御意見	委員の御質問・御意見に対する説明・回答
北村 部会長	資料 全体	<p>今回の研究は、複数の地図データのマッチングの手法や土地や建物の ID の作り方等基礎的な部分を検討しているものと理解しており、このデータベースに係るデータの秘匿や公開スキーム等は、別途、考えてもらえれば良いと思う。複数の地図データのマッチングに関する手法がいかに効率的にできているか等の情報は、個々の統計から離れたメタ情報として共有してもらえれば良いのではないかと。</p> <p>ID の作り方には検討の余地がまだあると思うが、今回は基礎的な考え方をこの研究会では提案して、この情報をコンソーシアムや国交省等関係府省で使っていただければと思う。</p> <p>基本的なプログラム等の情報は公開してもらえらると思うが、効率性とかアルゴリズム等の情報はどれくらい残っているのか。</p>	<p>本研究では、データマッチング方法や共通 ID の付け方の検討、想定される利活用事例の紹介などに加えて、データ構築・運営主体のあり方や個人情報・企業情報の保護に関する検討も行いました。もっとも、時間の制約等もあり、データの秘匿や公開スキーム等については課題も残されています。これらについては、今後も他の先行的な取組みを参考にしながら議論を深めていくことが望ましいと考えています。</p> <p>共通 ID については、今後、関係機関への説明を行い、更なる検討を要請していく方針です。</p> <p>本研究の成果であるデータマッチング手法やアルゴリズムについては、専門誌への寄稿などを通じてその技術的成果を適宜、発信・共有していく予定です。</p>
樫 委員	資料 全体	<p>空間統計と調査統計とを統合する困難は感じたが、このパネルデータベースが行政利用できれば、公的統計調査自体の作成に資することは明らかで、良い研究と考える。</p> <p>個人情報に係る危惧についての議論があったのはもっともである。しかし、既に登記情報 DB が民間でも使える状況にはなっている。住居情報も他人が有料閲覧できる状況であることは、厚労省のレセプトの自治体活用の研究会で報告を受けていたので、統計の匿名化とは別の論理が働いていることは間違いない。</p> <p>むしろ、空間統計情報の個人情報の問題は、統計だけでなく、少し広い場で原則を議論する必要があると思う。</p>	<p>ご指摘の通り、個人情報の取扱いに関する議論は統計分野以外でも幅広く行われていると認識しています。今後、本研究で扱った統計に関する個人情報・企業情報に関する課題については、統計以外の幅広い関係者と議論することを検討して参ります。</p>
樫 委員	資料 全体	<p>この種のパネルデータベースを作成できることが示された貴重な研究である。これを実務に移行させ、全国展開したとすれば、1年毎のメンテナンスにかかる設備、マンパワーの規模感ほどの程度か。</p> <p>また、例えば国勢調査の調査区要図作成などに活かせるのか、ある</p>	<p>今回の研究では、技術的、制度的な課題の検討に重点をおいたため、実際に公的パネルデータベースを構築・運営する際の具体的なマンパワーやコストの見積りまでは実施しておりません。</p> <p>なお、国勢調査の調査区要図作成には、既に本研究でも利用したゼン</p>

		いは標本調査精度向上に活かせるのかについて質問する。	リン住宅地図の情報が反映されています。
川崎 委員	資料 全体	<p>研究に対する感想を述べます。</p> <p>日本における実物資産を把握する方法として、不動産パネルデータベースの構築について検討することに大きな意義はあると考えます。ここで示された分析事例は、いずれも興味深いものですし、様々なデータをリンクして整備していく手法は重要であると思います。</p> <p>しかし、このデータベースをどのように使うのかが明らかでないのが、この検討の難点であると思います。このようなデータがあれば、誰かの役に立つと思われずし、何らかの興味深い情報が得られるとは思いますが。しかし、このデータベースが整備されたあかつきには、今後それが誰にどのように利用され、どのように役立つのか、もっと具体的なイメージを作ることが必要だと思います。このデータベースを公的統計を支えるものとして位置付けるためには、この情報が公共財としてどのように社会に役立つのか、という根本問題を明らかにすることが必須です。おそらく、この検討は、どちらかという（情報の）供給側の観点から行われており、公的な利用面からアプローチされてこなかったのではないかと思います。これを本当に役立てるためには、もっと利用面からの深い考察が必要だと思います。また、不動産に関する情報は、公的統計のためだけではなく、国土計画、都市計画、地域問題の解決など、必ずしも統計的ではない利用もかなり多くあると考えられます。したがって、このデータベースの整備については、必ずしも公的統計の基盤となるものであるとの前提にとらわれるのではなく、幅広い行政において活用されることを想定して検討するのが適当ではないかと考えます。</p>	<p>本研究では、不動産パネルデータベースの利用可能性についても検討を重ねてきました。具体的には、研究1年目には、不動産パネルデータベース単体を用いた分析として、未利用地の分布状況、用途転換状況、用途別新築・取り壊し面積等、2年目には、他統計と組み合わせた分析として、事業所床面積と売上従業員数の関係、商店街の売上分布、浸水等の自然災害時の想定被害金額（以上、経済センサスとの組合せ）、マンション築年数別分布、マンション立地と売買件数の関係（以上、マンション棟DBとの組合せ）などの分析を行っています。2年間の研究を通じて、不動産パネルデータベース自体が有する土地や建物に関する基本的な情報を他の統計データと組み合わせることによって、その利用価値が一層高まる可能性があることを明らかにしています。</p> <p>ご指摘の通り、不動産パネルデータベースの実現に向けては、今後も利用者ニーズの十分な把握が必要と考えています。また、不動産パネルデータベースは、従来の公的統計の概念とは異なり、個々のデータが様々な行政ニーズや民間利用ニーズに利用されることが想定されます。</p> <p>今後、本研究の実用化を目指すにあたっては、こうした様々な利用ニーズに応えられるよう、関係府省と協議して参りたいと思います。</p>
白塚 委員	P10 P20	<p>建物 ID と土地 ID は、両方とも非常に有効であると考えます。ただし、例えば、駐車場や公園等は土地 ID の対象となる一方、建物 ID は付いていないと思うが、本来は建物 ID の対象にも含めた方が、有用性が高まるのではないかと考えます。</p>	<p>本研究では、駐車場や公園など建物がない土地については、その属性情報によって用途を把握することとしています。建物 ID は、原則的に、工場、ビル、住宅等を対象とする扱いとし、駐車場や公園には付さない扱いとなっています。</p>

清原 委員	P20	<p>大変有意義な研究がまとまり、清水先生には、座長としてのおとりまとめに感謝申し上げます。特に、私がかねて、全国市長会を代表して「所有者不明土地問題研究会」(一般財団法人国土計画協会:増田寛也座長:のメンバーだったこともあり、土地所有及び利用状況の全体像の把握の必要性を痛感していた。そこで、土地と不動産をめぐる統計の重要性を認識するとともに、今回の調査研究による本件に係る技術的・制度的な論点整理は大変有益であると考えている。</p> <p>特に、不動産(土地・建物ID)について、研究会では共通不動産IDを付与することの有効性を提起し検討しているが、今後の普及のための課題や留意点は何か。</p> <p>注:所有者不明土地問題研究会 (http://www.kok.or.jp/project/fumei.html)</p>	<p>本研究の中では、不動産パネルデータベースを構築するためのデータマッチング技術の検討に加えて、全国展開を考える上で有効と思われる土地ID、建物IDの基本的な構成や、2つのIDを連動させる仕組みの検討も行いました。</p> <p>今後、これらのIDを普及させていくためには、既存IDとの関係を整理した上で、関係機関が協議して共通IDの普及に向けた取組みを前進させるが必要になると思われます。</p>
佐藤 委員	P38	<p>不動産パネルデータベース構築・運用者のプラットフォームでは、どのデータとどのデータをマッチングするのがよいかなど、データベースについてある程度詳しく分かる方がいないと提供が難しく、それを誰にお願いするのが重要な問題になると思う。</p> <p>非常に大きな可能性を秘めたデータベースであり、これが使われないで埋もれてしまうことがないような工夫は考えているのか。</p>	<p>データベースの構築・運用に関しては、専門的な知識を有する民間企業に運営主体の中核を担ってもらうことを想定しています。</p> <p>本研究は2年間で終了しますが、今後、実用化に向けて、潜在的利用者や関係機関への情報発信を行って参りたいと思います。</p>
宮川 委員	P38	<p>データベースに情報を提供する側へのインセンティブがないとデータベースは発展しないと思う。例えば、今回の新型コロナウイルス感染症対策の中で、特定定額給付金に係るオンライン申請にマイナンバーカードが利用できることを知った多くの人が地方自治体の窓口に殺到したことからも分かるように、公益上の業務や災害が起きたときにデータベースを使うといったイメージがあれば、不動産所有者が積極的にデータを提供してくれるのではないかと思う。政策当局は、単にデータベースを構築するだけでなく、実際の政策対応を念頭に置いた方が良いのではないだろうか。</p>	<p>ご指摘の通り、不動産パネルデータベースに格納された個別データの利用によって得られるメリットを具体的に示すことによって、データの提供・開示範囲を拡充することが可能になると考えております。</p>

津谷 委員	P39	<p>不動産パネルデータベースの実利的なメリットがよく分かった。個人情報データの提供対象が、政府・役場といった行政施策を担う公的組織だけでなく、研究者や民間企業の業務のためにも使ってもらえるように、広範にデータを提供していくことは素晴らしいことだと思う。ただ、パネルデータでは色々な情報が組み合わされているため、個人情報や不動産情報の匿名性が破られることに対する更なる対策が必要と思われる。私は、統計委員会の匿名データ部会の審議にも関わっていたことがあるが、データの匿名性を担保しつつその有用性を保持していくことの難しさと重要性を感じた。そこで、提供する情報の細かさや提供相手についての線引きについて、もう少し詳しく伺いたい。本調査研究は今年度で終了するということが、今後の方向性として、ワーキンググループや検討会等を組織してさらに議論・検討する必要があるのではないか。</p>	<p>個人情報・企業情報の秘匿については、昨年3月に国土交通省が公表した「都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン」を参考にしつつ、利用者に応じて個人情報・企業情報の利用範囲を制限することによって適切な保護を図ることを提案しています。なお、本調査研究が終了後の検討体制は、現時点では未定となっております。</p>
白塚 委員	P39	<p>不動産パネルデータベースの利活用について、匿名性の問題を考えると、このデータベースを広く一般に公開することは無理があると思う。ただ、もちろん可能な範囲内で公表はぜひした方がよいので、方向性としては、既に公開されている情報にIDを紐付けしたもの等、基本的な情報のみを公開して、後は、使いたい人が自分たちで使うのが良いのではないかと。データの時系列更新も更新頻度によって使い勝手は違う。使いたい人が、その用途に応じて使えるように、基本的な骨格を作ることが大事。こうしたデータベースの有効性は理解するが、公開スキーム等をもう少し具体的に考えないと、調査研究で終わってしまうことになりかねない。</p>	<p>ご指摘の通り、個人情報・企業情報の秘匿は重要な論点と認識しております。本研究では、不動産パネルデータベースには、土地や建物に関する位置、大きさ、用途、構造、竣工時期など、匿名性の問題が生じにくい基本的情報を格納することを提案しているほか、利用者に応じて提供データの範囲や粒度を変えることを想定しています。</p> <p>本研究を実現するためには、公開スキーム等をより具体的に検討する必要のあることをご指摘を踏まえつつ、今後、関係機関と認識を共有して参りたいと思います。</p>
清原 委員	P41, 42, P43	<p>本調査研究の総括として、不動産パネルデータベース構築に向けた「技術的課題」「パネルデータベースを活用した分析の可能性」「制度的課題」について整理しており、いずれも、解決が求められる重要な論点である。</p> <p>たとえば、技術的課題の一つとして、「⑤ID/コーディングの考え方」</p>	<p>ご指摘の通り、本研究を実用化していくためには、不動産IDに関する更なる検討や、個人情報や企業情報に関する適切な保護に関する検討などが必要になります。</p> <p>本研究については、今後、国土交通省や不動産データを取り扱う民間企業・団体等への説明や、雑誌への記事掲載などを行い、情報発信に努</p>

	<p>について、「エリアコード（小地域コード）の設定方法について、将来的な変化に対応可能な仕組みづくりが必要である。・実運用を想定した ID 付与方法や対応（例：築年数データが欠如しているデータへの対応）の検討が必要となる。」と指摘している。</p> <p>また、制度的課題の論点の一つとして「個人情報の取り扱い等」について、「本不動産パネルデータベースを構築する場合、複数のデータベースを組み合わせて利用することが想定されるため、単体では特定の個人を識別できない場合でも、地番や住所等を介して特定の個人を識別できる可能性がある。今後の検討にあたっては、国土交通省における『都市計画基礎調査情報の利用・提供ガイドライン』も参考にし、利用目的・主体を想定した上で、利用提供方法を整理することが必要である。」としている。</p> <p>本調査研究は2年間で一応の終了となるということであるが、このとりまとめを契機に、今後、国土交通省、民間事業者等との連携の中で、論点の検討の深化をはかり、具体的な不動産パネルデータベース構築に向けた継続的な検討を進めることが望ましいと考える。統計委員会として提案できればよいと考える。</p>	<p>めて参りたいと思います。</p>
--	---	---------------------