

第3回 デジタル・AIワーキング・グループ 議事録

1. 日時：令和7年4月9日（水）10：00～12：07

2. 場所：オンライン会議

3. 出席者：

（委員） 中室 牧子（座長）、杉本 純子（座長代理）、落合 孝文、
林 いづみ、間下 直晃

（専門委員）住田 智子、田中 良弘、戸田 文雄、村上 文洋、片桐 直人、
村上 将一

（事務局） 大平参事官

（関係者） 吉川 祐司 株式会社福屋不動産販売 業務管理部 部長
大久保 和彦 GOGEN 株式会社 執行役員 CSO
佐藤 帯刀 一般社団法人クラウド型電子署名サービス協議会 事務局長
和田 浩明 一般社団法人不動産テック協会 理事
杵浦 維勝 デジタル庁デジタル社会共通機能グループ参事官
北井上 礼樹 デジタル庁デジタル社会共通機能グループ参事官補佐
山之上 隆広 デジタル庁デジタル社会共通機能グループ主査
大塚 祥央 デジタル庁国民向けサービスグループ 参事官
植田 昌也 総務省自治行政局行政課長
秋山 亮 総務省自治行政局行政課課長補佐
河合 雅哉 総務省自治行政局行政課事務官
池田 敬之 総務省自治税務局固定資産税課長
堤 洋介 国土交通省 大臣官房審議官（不動産・建設経済）
川合 紀子 国土交通省不動産・建設経済局 不動産業課長
近藤 光 国土交通省不動産・建設経済局不動産業課 不動産政策企画官

4. 議題：

（開会）

議題1. 不動産売買仲介におけるデジタル・AI活用

議題2. 「地方公共団体の調達関連手続のデジタル化」に関するフォローアップ

（閉会）

5. 議事録：

○大平参事官 定刻となりましたので、ただいまから規制改革推進会議第3回「デジタル・AIワーキング・グループ」を開催いたします。

委員・専門委員の皆様におかれましては、お忙しい中、御出席いただきまして誠にあり

がとうございます。

事務局から、会議に関する連絡事項を申し上げます。

本日は、オンライン会議となりますので、会議資料は画面共有いたしますが、お手元に御準備いただければと思います。会議中はカメラをオンにいただき、発言者の声がはっきり聞き取れるよう、御発言時以外はマイクをミュートにさせていただくようお願いします。御発言される際にはミュートを解除していただき、御発言後は再びミュートに戻していただきますよう、御協力をお願いいたします。

続きまして、本日のワーキング・グループの出欠状況について報告いたします。本日は川邊委員が御欠席との連絡を承っております。また、本ワーキング所属委員のほか、間下委員が御出席でございます。

なお、杉本委員におかれましては、途中で退席される旨、お伺いしております。

以後の議事進行は、座長をお願いしたいと思います。

中室座長、よろしくお願いいたします。

○中室座長 ありがとうございます。座長の中室でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日の議題、「不動産売買仲介におけるデジタル・AI活用」に入りたいと思います。

我が国の宅地建物取引業界においては、宅地建物取引士、いわゆる宅建士の登録者数は増加傾向にある一方、地方の都道府県を中心に不動産取引の担い手となる宅建業者の数が減少するといった事態に直面しており、生産性の向上は急務となっております。

本ワーキング・グループではデジタル・AIをテーマとして取り扱っていますが、宅地建物取引業においても、生産性向上を図るために書面電子化やAI活用が有効と考えられます。しかし、宅建業者側が書面電子化を実装していても、それを取り扱う自治体側で電子化に対応できていない場合がある、また、AI活用についても現状法令上の取扱いが不明瞭な部分があると伺っております。

そのため、本日は、不動産売買仲介に関し、契約のデジタル完結を阻害する自治体のアナログ手続の見直しや、重要事項説明におけるAI技術の活用促進について御議論いただければと思います。

この議題に関しましては、株式会社福屋不動産販売、GOGEN株式会社、一般社団法人不動産テック協会、一般社団法人クラウド型電子署名サービス協議会、国土交通省、総務省及びデジタル庁に御出席いただいております。

なお、落合委員については、一般社団法人不動産テック協会の理事をされておられますが、本日はあくまでも規制改革推進会議の委員としての立場での御参加となりますので、皆様、御了承のほどよろしくお願いいたします。

初めに、本日の議題に関する御要望をお伺いしたいと思います。

株式会社福屋不動産販売から、事前に御提出いただいた資料を基に御意見を頂戴したい

と思います。

それでは、8分程度で御説明をお願いいたします。

○株式会社福屋不動産販売（吉川部長）　ありがとうございます。

ただいま御紹介にあずかりました福屋不動産販売の吉川と申します。私の方から資料に沿って説明をさせていただきます。

「不動産売買仲介におけるデジタル・AI活用」ということで、当社の方からは、売買契約書のデジタル化の重要性について主に説明させていただきたいと思っております。

まず、簡単に弊社の会社概要になるのですが、大阪に本社を構えておりまして、関西を中心に90店舗以上の直営店を展開しております。

取引件数は年間8,000件以上という形になっております。

続きまして、今回説明させていただきます媒介契約書のデジタル化の重要性というところの背景と課題、あとは課題解決の要望という流れで説明をさせていただきたいと思っております。

まず、背景の問題点です。不動産業界に限らないと思うのですが、まず離職率が高止まっている。不動産業界に関しては、ほかの業界に比べて若干離職率が高いというデータもございます。続きまして、人材確保にかかるコストの上昇です。少子化がありますので、人材の確保が年々難しくなっているというところで、コストが上昇している。あと、業務量の増加です。主に、「説明項目」と書いていますけれども、例えば平成30年に既存住宅に係る書類の保存状況の説明が追加になったり、令和2年には水害ハザードマップの説明が追加になったり、こういった宅地建物取引に係る法改正に伴う業務の増加が年々あるという形になっております。以上のことから、業務の効率化が必須になります。その一案として、電子契約、IT技術の活用が見込まれるというところになります。

契約処理のデジタル化を進めるに当たっては、重要事項説明書や売買契約書等は重要な書類になりますので、お客様に説明しても難色を示されることも想定されるところがありますので、まずは媒介契約書からデジタル化を進めたいと思う宅地建物取引業者は多いのではないかと料しております。STEP1からSTEP3までざっくり書いていますけれども、最初に媒介契約書から始めるのがよかろうと思っております。

簡単に不動産取引の流れを説明させていただきます。まず、売却相談を受けてから媒介契約、販売活動を行って、売買契約に至って、決済・引渡しになる。この中で、お客様と最初に契約書を取り交わすのが媒介契約というところになります。これに基づいて、後ほど説明しますが、売買契約前に物件調査を行って、重要事項説明を行うというところになります。

まず、媒介契約とは、不動産を売りたい、あるいは買いたい人が不動産の売買をするために、不動産会社取引の成立に向けて活動するよう依頼する契約のこと。準委任契約になるのですが、不動産会社が売主あるいは買主と媒介契約を締結して、初めて販売活動が始まるということになります。

媒介契約書をデジタル化するメリットを大きく4つ書いております。まずコストの削減です。契約書類の用紙代やコピー代、送付用・返信用の郵送代を削減することができます。例えば、追跡機能付の郵便であれば1通600円かかります。これをデジタル化することにより、サービスにもよりますが、100円から200円等、1送信でかかるという形で、コストを削減できる。

2つ目は、時間の短縮化です。売却依頼者が不動産会社に来店される時間や郵送で契約書をやり取りする時間が短縮される。売却依頼者の依頼後、すぐに販売活動に取り組むことができる。どうしても郵送であると、届いたかの確認といったところが手間としてかかってくるということです。

3つ目としましては、書類管理の効率化です。今は紙でファイリングして管理していることが多いとは思いますが、これをデジタル化することによってシステム上で一元管理できるため、書類の紛失リスクの低減及び書類管理を効率的に行うことができます。

最後、4つ目は、宅地建物取引法の遵守です。宅地建物取引法34条2に媒介契約書の交付義務というのがあるのですが、これに基づいて、媒介契約締結後、遅滞なく媒介契約書を交付する義務が不動産会社には課せられております。これを郵送でやっていると、例えば依頼者の方が間違えて2通返信してしまったといったことで、この交付義務を満たさないリスクが若干あるというところになります。これをデジタル化するのですが、ここには大きな壁があると考えております。

これまでは基本は紙でやっておるのですが、通常、媒介契約書には宅地建物取引業者が受託物件の調査を行うために必要な業務（固定資産税課税台帳や上水道引込配管図などの取得）を行うことを委任することが特約されており、宅地建物取引業者は役所に媒介契約書を持参して必要書類を取得するという形が多いと思います。

これをデジタル化するとどうなるか。現在、電子書面で媒介契約書を締結しても、電子書面に対応している市区町村が少なく、市区町村によっては対応がばらばらな状態である。例を4つ書いていますが、大きく言うと、できる、できない、できる場合でもやり方が違うといったばらばらな状況というのが現状であると考えております。

これを課題解決するための要望になるのですが、デジタル化の環境整備です。2024年8月に国土交通省から総務省に対し、宅地建物取引業者による固定資産税課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について照会があり、媒介契約書が電磁的記録によっている場合でも、市町村が認める方法により確認できる場合は交付を受けることができるという回答が出まして、国土交通省のほうから各都道府県に対して通知されております。

これによって、少なくとも電子契約で締結した媒介契約書による固定資産課税台帳等の交付が可能となることを期待しているのですが、本照会においても、確認を実施する体制を有していない場合は別途委任状が必要となるとされておまして、電子書面だけで完結しない場合もあるという注釈があるという状態になっておりますので、どこまで

これが可能となるかは不透明な状態であると考えております。

一律で市町村が対応可能とならない場合、市町村によって対応を変えるという業務フローが発生するため、現場が混乱する可能性があります。これがあるため、宅地建物取引業者が契約書類等の電子化を進めるに当たって忌避要因になるのかなと考えております。実際、弊社の方でも、これが忌避要因となっていてなかなか進められていないというところが現状あります。

以上のことから、市町村において一律で対応可能となることが契約書類等のデジタル化に必要な環境であると考えております。一律で対応を望めば同じような対応をできるというだけではなくて、こういう方法でできますよというところまで統一できると、さらにありがたいかなと考えております。

私からの説明は以上になります。御清聴ありがとうございました。

○中室座長　ありがとうございました。

続きまして、GOGEN株式会社から、事前に御提出いただいた資料を基に御意見を頂戴したいと思います。

それでは、20分程度で御説明をお願いいたします。

○GOGEN株式会社（大久保執行役員）　GOGEN株式会社執行役員の大久保と申します。どうぞよろしくお願いします。

最初に、不動産業における業務負荷についてお伝えしたいのですが、この問題意識は既に福屋不動産販売様から共有されていますので、このパートは補足程度にとどめたいと思います。

不動産会社の業務は一般的に負荷が高いことが、例えば残業に関するデータといったものから見てとれるかなと考えています。

不動産業は出入りが激しくて、常に数多くの求人がある。一方、宅地建物取引士、いわゆる宅建士の資格の人気の気は非常に高まっていて、資格取得者は年々増加しているのです。ただ、就業者、つまり、宅建士として働いている人の割合は年々低下しているという状況にあります。

業界においては、次世代の担い手、今の若者が不足していることも懸念されています。例えば、真ん中のグラフを見ていただくと、半分以上が50歳以上の方によって占められているという状態で、一番右のグラフを見ていただくと、若い世代ほど、「資格を取ったけれども宅建士としては働いていない」人の割合が多くなっているということが見てとれます。

宅建業者自体、全国で見ると少しずつ増えている。近年は増えているのですが、持続可能性が弱まっているという研究もあって、例えば業界団体の全宅連によると、真ん中のグラフのように、市区町村に宅建業者が一つもない状態になるところがどんどん増えていくのではなかろうかということが予測されています。

我が国においては、宅建業者、宅建士の社会的意義が年々高まっているのかなと思って

います。彼らがいなければ、例えば、今後さらに増えていく空き家の取扱いは非常に支障が生じます。空き家の割合が増えていくだろうと考えられている地方部ほど宅建業者の減少も速いので、空き家を取引する際に担い手がいなくなってしまうということは憂慮すべき事態だと考えています。

また、不動産相続も重要なテーマで、増加していくマイホームの相続に対して、相続登記申請も義務化されましたけれども、関心が非常に高まっていますが、不動産を取引するのであれば宅建業者は当然欠かせない存在になっていく。

このスライドでは、本提言、私の発表の対象範囲を明確にしています。不動産は賃貸、借りの場合の業者さんと、売買、買ったり売ったりする場合の業者さんがいるのですけれども、今回は売買にフォーカスしていることを御理解いただければ幸いです。

率直に言って、不動産仲介業の業務効率化は道半ばだと思います。効率化が難しい理由は、たくさんあるのですけれども、特に重要なのは一番上でございます。不動産事業者の各社の努力不足というよりも、ステークホルダーと調整しながら進めなくてははいけない。例えば、金融機関、司法書士、行政機関、保険会社、委託先、相手先仲介会社、こういうところと調整しなければいけない仕事というところに非常に大きな原因があるのかなと考えています。

業務負荷を下げるということを考えるときには、大きく分けると、負担を減らしていこうという分子を減らす方向と、もっと多くの経営資源でやっていこう、分担していこうという、分母を増やす方向の考え方がありまして、いろいろなアプローチを、これまで当然各社さんもやられていますし、業界団体もソリューションを考えていますし、もちろん国交省さんも非常に多くの改善策を取っていると考えています。

ただ、業界の中で可能な事項を集めていっても、もう限界が見えているのかなと考えていて、ほかのステークホルダーも巻き込んでいったプロセス全体を見直すアプローチをしていかないといけないのかなと考えます。

そうした観点で、我々としては、国レベルで対応できるのではなかろうかという具体的な案として、1つは不動産事業者が電子契約を活用していくというものの現状の壁を是正していくための情報発信、もう一つは、宅建士の業務について補助的にAIを活用する範囲、どこまで使っていよいよ、ということを明示していただきたいなと考えています。

まず、提言①です。重要事項説明、宅建士の使命の柱とも言える業務ですけれども、略して「重説」と呼びますが、重説関連業務は非常に大きな負荷がかかります。重説を実施するためには、当たり前ですが、重要事項説明書というものを作らなければいけなくて、その情報を集める物件調査は特に非常に負荷がかかる、時間のかかる業務です。専門性が高いですし、足で情報を稼がなくてははいけないので難しい。本件では、その中でも市区町村役場に行って情報収集する役所調査にフォーカスをしたいと思います。

これが役所調査の調査事例ですけれども、不動産を取引するためには自治体の窓口から取得しなければいけない情報はたくさんあるのですね。調査事項や取得先の窓口が非常に

たくさんあって、朝から晩まで役所の窓口を回って、場合によっては何日も行かなければいけないようなこともあります。

例えば、自治体の窓口で閲覧する書類に建物の建築計画概要書というものがあるのですが、これは自治体ごとに取得の方法やルールが異なります。例えば、神奈川県横浜市のようにオンライン閲覧可能な自治体もあれば、群馬県桐生市のように窓口で見せるだけでコピーもしては駄目というところもあります。

物件調査をする人は、不動産の物件の特徴も当然分析するのですが、自治体の個性にも向き合わなければいけないというところがあって、ただでさえ負荷の高い調査業務がそういった事情でもっと複雑になってしまうというところがあります。

ただ、自治体側にも当然事情があって、ここで例示している建築計画概要書は地方公共団体が管理しているものですし、2000年前後まで一律のルールもなかったものです。かつ、平成の大合併があったりして書類の管理がどんどん混ざっている。こういった歴史的な経緯を考えると、書類の運用の統一に一定の困難があるということは理解もできる。

先ほど福屋不動産販売様からもちっとあった、固定資産税の負担額を計算する際に使う証明書ですが、これは一定個人情報に関わるので、納税者本人以外、不動産会社に取りに来るのだったら委任状を持ってきなさい、ということになっています。

媒介契約書、つまり、「貴方に物件を売ることをお願いしますよ」という契約書の中に、一緒に「証明書の取得も委任します」ということを書いておけば、それでいいよという運用が一般的です。

そうした媒介契約書の書類の取得について、国交省・総務省から通知がありまして、例えば紙の契約書だったら、売主、納税者の署名または押印があることが確認できればいいとか、電子契約の場合だったら電子署名が措置されていることを窓口で確認すればいいということを改めて確認した通知で、非常に意義があるものだと感じております。

特に電子契約の取扱いについて言えば、デジタル改革関連法の趣旨にのっとれば、本来、自治体の窓口、不動産事業者、消費者の利便性が高まっていて、しかも安全な方法というものをそれぞれの自治体で考えていい、ということだと理解するべきだと思うのですが、自治体によっては誤解されて、電子契約に対応しない理由を補強するような理解をしているのではないかなと思います。

例えば、東京都東大和市、大阪府茨木市では、総務省通知を金科玉条のように掲げて、電子契約には対応しないという姿勢を明確に示しています。

一方、千葉県船橋市のように、電子契約には対応していくというスタンスを示されているのですが、一部、どういう形でやるというところに、やや誤解が見られるなという部分もあります。一方、船橋市は、紙の場合は署名と押印の両方がなければ駄目だということも言っていて、通知の扱いもやや違いがあるのかなと思っています。

媒介契約書については、先ほどの建築計画概要書と違って、自治体が持っているものではなくて、事業者と納税者が法令にのっとって、あるいは総務省通知にのっとって作って

持ってきたものですから、自治体ごとに扱いが違うという必然性は理解しにくい。

ここで問題になると思っているのが、一番下の東京都主税局の取扱いです。主税局は、電子契約の対応を進めるために、非常に厳格な電子署名の確認のシステムをつくりました。これもある種、曲解と言えるのではないかなと思うのですけれども、主税局が確かに電子署名を確認できるのでしょうけれども、これでは誰も電子契約を使えないという本末転倒な事態に陥っている可能性があります。

まず窓口実際に行って手続をして、その後、ウェブフォームで申込みをして、メールで手数料の徴収通知が来たらお支払いして、そうすると、郵送で書類を送られてくるというような、複雑で、かつリードタイムが窓口に行くよりも長いフローになっている。

また、商業登記電子証明書というものが要るのですけれども、これは会社にとってみると非常に重くて、例えば社長印みたいなものなのですね。これをフロントの現場の業務にぽんぽん使っていくことを必須にしている。かつ、それを使うためにソフトウェアの設定がたくさん要するところも非常にユーザビリティを下げている、現実的な方法とは言えないのではないかな。

とはいえ、このリードタイムを少しでも短縮する方法や、窓口で一緒にその前後の手続ができないのかみたいなことを確認された事業者がいるのですけれども、窓口では詳細については回答できないし、分からないから、紙で媒介契約を締結するように売主さんに言ったらどうですか、というような回答が来る。

東京の23区は中心部ですので、取引が非常に多くて不動産事業者も多い。こういう複雑なシステムの先例が生まれてしまったことについては、全国の自治体に対して、こんなのは対応できない、というような不安を与える例になっているのかなと思っていて、非常に心配をしています。

電子契約の確認なのですけれども、幾つかの方法があるのですが、難しいものではないのですね。例えば、Adobe AcrobatみたいなPDFの閲覧ソフトに署名に関するボタンがあるので、それをぽちっと押せば確認ができるものです。

これは私が勝手に簡単だよと言っているわけではなくて、例えば、多くの自治体では電子契約を既に導入していますけれども、千葉県のように、電子署名はこのように簡単に確認できますよ、ということを住民に対して広く自治体自体が言っているわけですね。

あるいは、紙で出力する場合もあると思うのですけれども、多くの電子契約サービスには契約書ごとに固有のID、ランダムな¹英数字を振った締結証明書というものが発行されます。これを印刷すると、この契約は締結されているということが分かるようになっている。もちろん厳密に電子署名自体ではないのですけれども、紙の契約書でも署名や三文判みたいなものを押したものでいいよというところであれば、同程度の信頼性はあると言えるのではなかろうかと考えます。こういった確認方法があるよということについても、奈良

¹ 「連番の」と発言していたが、発言に誤りがあったため修正

県、静岡県、鳥取県という自治体が住民に対して言っているということが実態としてある。

役所調査のもう一つの例として、水道関連の調査です。敷地内の水道配管も、個人情報に近いということで委任状が要るのです。例えば、東京都水道局、横須賀市、昭島市というところは、媒介契約書を委任状として使う場合に、それが電子契約であっても対応しますということを言ってくれている。

これは民間なので参考程度ですけれども、住宅ローンや不動産投資ローンを申し込むときに、不動産の売買契約書を持っていくのですが、これが電子契約である場合も多くの金融機関が対応してくれているという状況です。

実際にどうやって対応するかというところの例ですけれども、あくまで書面の記名または押印と同程度の信頼性をどう担保するかということで、かつ大きなシステム投資が要らないということであれば、例えば、メールアドレスを用意しておいて、そこに不動産事業者からメールを送らせたり、あるいは不動産事業者に窓口でパソコンを持ってこさせたり、窓口で先ほどの締結証明書と契約書を印刷して持ってこさせたりということで、こういった方法が先ほどの水道関連の窓口とか金融機関でも使われている手法でございます。

提言①、お願いとしては、委任状の代替手段として意義がある通知が令和6年8月に出たと考えていますけれども、これについてより具体的な運用の補足をしていただけないでしょうか。

紙の場合、「署名または押印」というところの意味の確認で、可能であれば写しでもいいということも一律に認めていただければ、なお望ましいなと思います。

また、電子契約については、窓口でどんな確認方法がいいのかをより具体的に、かつ自治体は何をチェックすればいいのかということが分かるぐらい具体的で、書面よりも非効率にならない、同程度には効率的であるくらい有意義なもので、かつ、自治体の窓口や不動産会社に過度な前提知識やシステム投資を求めないものを、ぜひともお示しいただきたいなと思っています。そうすれば、法律や省庁のアナウンスに従って不動産会社が業務をすれば、ちゃんと遂行できるのだなという、あるべき状態に近づけるかなと考えます。

続いて、提言②です。先ほど、重説関連業務は宅建士にとって非常に大きな負荷があると申し上げたのですが、物件調査だけではなくて説明そのものにも長い時間がかかって、非常に大切なのですが、宅建士と消費者の双方にとって難度が高い、理解するのも大変だというものでございます。

宅建士のキャリアを見渡しても、月に1回あるかないかというもので、どんどん上達していくという性質のものではないようなのです。体力、気力の観点でも、消費者にとっても早く終わらせたいなという気持ちが先行してしまう性質もあることも否めません。

不動産売買に関する行政への相談ですが、内訳としては重説に関わるものが非常に多くなっています。やはり十分な説明を行うというのは難しいのだなということが見てとれます。

重要事項説明関連業務というのは非常に高度な業務です。不動産という唯一無二の財、

厳密に同じものは一個もない財を、あらゆる観点で情報を収集して、書類、図面、写真というものから情報収集して分析して、しかも、それを不動産のことをあまり詳しくないであろう消費者に対して分かりやすくまとめて説明しなくてはならない。

もちろん宅建士にとって習得がすごく難しいものなのですが、従来のシステム、ソフトウェアにとっても、これをうまく処理することはなかなかできない、効率化に結びつけることが難しい、ハードルの高さがあった。

ところが、AI、特に生成系AIの発展によって、構造化されていない情報の取扱いとか、隠れたパターンを抽出するみたいなのがどんどん可能になっていったことで、消費者にとっても、宅建士にとっても、よりよい重要事項説明ができる。単に不動産会社が効率化できるだけではなくて、消費者保護を高めていくという意味でもブレークスルーの可能性が見えているのではないかなと思っています。

現時点で、宅建士ではないAIが、AI単独で重要事項説明をすることは業法上困難だと理解しています。一方で、宅建士の補助という形であれば、広く重説に関わるAIの利活用は認められるのではなかろうかという理解をしております。実際に、AIの関連技術自体はもう既に実務で適用が期待できるレベルになっていると日々感じております。

提言②です。お願いしたいこととしては、現行の法令内の中で宅建士の補助としてAIを活用できる範囲あるいは条件みたいなところを明示していただけないかなと。そういったアナウンスの際に、現時点ではやってはいけないということについても、将来の可能性を閉ざさぬよう、技術にも御期待いただき、御配慮いただきたいなと思っています。

AIの活用には、機能的なアプローチ、つまり試行錯誤は非常に重要です。時間がかかるものです。さらに、今、一線で活躍されているベテランのナレッジ収集も早期に着手すべきかなと思っています。

将来的な希望があって、しかも、今はこれをやっていいのだという安心感があれば、不動産事業者や我々のような不動産テック企業はどんどん技術の試行錯誤を続けていくことができ、より早期に実用性を高めて、将来的なより大きな応用の可能性につなげていける、自信を持ってそれをやっていけると考えていますので、ぜひともよろしくお願いします。

最後に動画をお見せします。これからお見せするのは、試験のため、おおむね私が1時間程度で調整した「重説事項説明AI」による重説の一部です。

時間の都合でほんの一部ですが、極めて簡易な開発でも、人間との応答ができて、客観的な視点があるというところが見ていただけるのではないかなと思いますので、動画を流します。

(動画上映)

以上でGOGENからの発表を終わります。ありがとうございました。

○中室座長 ありがとうございました。

続きまして、関係省庁から、ただいま御説明いただいた要望に関し、御説明をお願いし

たいと思います。

国土交通省から、事前に御提出いただいた資料を基に御説明いただきたいと思います。

10分程度でお願いいたします。

○国土交通省（堤審議官） 国土交通省で不動産担当の審議官を務めております堤でございます。よろしくお願いいたします。

「不動産売買仲介におけるデジタル・AI活用」ということで議題をいただいております。資料としては2点ございます。

まず、媒介契約書の電子化促進について御説明をいたします。

1 ページです。

不動産取引につきましては、既にオンライン化を進めているところであります。概要と導入状況につきまして御説明いたします。

1点目でございますけれども、オンラインによる重要事項説明、「IT重説」とも呼んでおりますけれども、下の図にありますとおり、テレビ会議等のITを活用して行うものでございます。平成29年に賃貸取引からスタートしまして、令和3年に売買取引も対象にして本格運用を開始しています。取引に係る書面の電子化につきましても、令和4年5月にスタートしています。

実施状況でございますけれども、下の囲いに移っていただきまして、令和6年度の調査によりますと、IT重説につきましては導入済みが33%、書面電子化につきましては導入済みが27%といった数字になっております。

次のページをお願いします。

普及状況は今申し上げたとおりですけれども、これまで不動産取引オンライン化の促進に向けて私どもは取り組んでまいりました。

最近の取組を御紹介させていただきますと、令和4年に作成したIT重説と書面電子化に関するマニュアルのリニューアル版を昨年12月に公表いたしました。これに加えまして、マニュアルの要点をまとめたハンディガイドも公表しております。

下に移りまして、今年の2月でございますが、IT重説に必要な情報を集約したウェブサイトを開設しております。ハンディガイドの解説動画を公開しています。今後、チャットボットの実装も予定しているところでございます。

その下の囲いでございます。消費者側にも並行して情報提供をしています。オンライン取引につきましては、少し抵抗のある消費者の方もいらっしゃいます。不安がある、慣れていないといった声がございますので、消費者向けにオンライン取引のメリットとか安全点、留意点について説明したウェブページを昨年の4月に公表したところであります。

次のページをお願いします。

先ほど、提案の中で物件調査について言及がありましたので、それに関して説明させていただきます。物件調査というのは、重要事項説明に備えて行う調査でありまして、物件の所有者とか評価額を把握するために、固定資産税における評価証明書を活用することが

通常になっています。

この評価証明書を活用した物件調査を円滑化しようということで、これまで2回通知を出しております。最初は平成3年です。宅建業者が依頼者から評価証明書の交付を委任されていて、その旨の特約事項が記載された媒介契約書を市町村に提示すれば評価証明書の交付を受けられますよという旨の通知を総務省から各市町村宛てに発出しているところです。

このときは電子契約についての言及はなかったのですが、令和6年に出した通知におきまして、電子媒介契約書を提出して、市町村のほうで電子署名の確認をしてもらえば、同様に評価証明書の交付を受けられますといった旨を明らかにしているところです。

次のページをお願いします。

今申し上げた通知の内容をフローにしたものです。下半分の「電子契約の場合」というところを見ていただきたいと思います。令和6年の通知の内容を図示しています。宅建業者が市町村の窓口で電子媒介契約書を提示して、電子署名の真正性を確認してもらえば、評価証明書の交付を受けられますといったフローになってございます。

次のページをお願いいたします。

提案背景でございますけれども、先ほど御説明をいただきました。全部を拾い切れてなくて恐縮でございますけれども、宅建業者が物件調査の中で電子媒介契約書を提示して自治体に評価証明書等を求めても、電子署名の真正性を確認する体制を有していないということで断られてしまう、電子契約の普及を妨げているのではないかと、こういった背景かと思えます。

対応の方向性についてでございます。資料上はシンプルに書いておりますけれども、少し詳しく口頭で補足をいたします。まず、自治体が電子署名の真正性を確認する方法につきましては、総務省等の関係機関と連携して年度内をめどに必要な周知を行ってまいりたいと思います。その際、GOGENさんからの御提案にもありましたPDF閲覧ソフトウェアに附属する署名検証機能を用いる方法、こういった具体例についてもちゃんと示して、分かりやすい形で周知を実施したいと考えています。

他方で、水道引込管の図面についてでございますけれども、我々もいろいろ調べてみましたが、取引実務におきましては、現地で物件を確認することで足りるケースも多いのではないかと聞いております。本日、水道引込管についても要望をいただいているところですが、これを固定資産税の評価証明書と同様に対応することが必要かどうかについてはニーズを見極めなければいけないと思っています。今後、宅建業者からの聴き取り等により実態を調査した上で検討してまいりたいと思っています。対応の方向性については以上でございます。

次の資料に移ります。2つ目のペーパーが「重要事項説明におけるAIの活用可能性について」でございます。

まず、重要事項説明をなぜやるのかというところから御説明したいと思います。そこに

ありますとおり、宅地建物の取引は権利関係や取引条件が極めて複雑ですので、十分に調査、確認をしないまま契約を締結しますと、購入者等が不測の損害を被ることになります。したがって、購入者等が内容を十分に理解した上で契約できるようにする必要があります。よって、取引の対象となる宅地建物について、宅建士に重要事項の説明をさせることを義務づけているといった制度でございます。

重要事項説明につきましては、先ほどの資料で御説明したとおり、オンライン重説、IT重説という形で、書面によらずとも実施することが可能であります。これをどういうふうにやれば書面である場合と同等になるのかということについて考え方を示しているところでありまして、ポイントとしては3つございます。

まず（1）ですけれども、説明者である宅建士と説明を受ける側、購入者等がどちらも図面等の書類及び説明の内容について十分に理解できる程度に映像を視認できること、双方が発する音声を十分に聞き取ることができること、双方向でやり取りできる環境であること、これが1点目。

2点目でありますけれども、重要事項説明書及び添付書類を確認しながら説明を受けることができる状態にあること、映像及び音声の状況を説明を受ける前に確認していること。

3点目でございますけれども、宅建士が宅地建物取引士証を提示することでございます。

今申し上げた3つのポイントの中に重要事項説明のエッセンスが含まれていると考えておりまして、これはオンラインかどうかにかかわらずということではありますが、まず消費者が契約の内容を十分に理解できる環境が確保される必要があるということです。それから、消費者と宅建業者、双方向のやり取りが可能でなければならない。こういったことがポイントになろうと思います。何か新しいことをやろうとするときに、この2つは外してはいけないポイントかと考えております。

次のページをお願いします。

重要事項説明につきましてはビデオ重説も可能でございまして、囲いの中に考え方を示しています。令和2年5月に経済4団体からの要望に対して示した回答でございますけれども、一方的にビデオを流すだけでは重要事項説明とは認められないけれども、ビデオを見た消費者からの質疑に宅建士が適時適切に回答するなど、消費者等の理解が確保されるということであれば、ビデオを活用して説明を行うことは差し支えないという考え方を示しています。

先ほど前のページで申し上げましたオンライン重説のところで、そのエッセンス、双方向のやり取りとか消費者の理解の確保ということを申し上げましたけれども、そういった考え方がここでも貫かれているということでもあります。図にありますように、宅地建物取引士の立ち会いの下で、購入者から質問がもしあれば適時回答する、そういった環境の下で行うことが必要ということでございます。

ビデオ重説につきまして大手不動産会社8社の受け止めですが、下の囲いです。実施しているのは半数の4社でありまして、その4社の意見であります。メリットはもちろん

あるのですけれども、課題として、顧客個人に合わせた説明ができず、口頭での補足が多く全体の説明時間が長くなる、顧客の理解度が分かりづらい、ビデオ作成の負担が大きくあまり全体の負担軽減にはならない、こういった意見も出されているところでございます。

次のページをお願いします。

提案背景と対応の方向性でございます。提案背景を簡単に申し上げますと、重要事項説明は時間がかかって負担となっている、AI等を活用すれば宅建士の負担軽減になるのではないか、こういったことかと思えます。

対応の方向性でございますけれども、1つ目のポツは既に述べたことなのでスキップします。

2つ目のポツであります、AIを補助ツールとして使うのはビデオ重説と同様にあり得るのではないかと考えております。先ほど申し上げたオンライン重説の留意事項、エッセンスにのっとった形で消費者の保護が十分に図られるのであれば、御提案の中にもありました書類作成の補助等々についてAIを活用できる可能性があるだろうと思っています。

ただし、3つ目のポツで書いておりますように、AIについては多くの国民が不安を抱いているというのも事実でございます。我々のスタンスとしましては、矢印の先にあるとおり、まずは、AIに関する制度や政府方針、消費者や業界団体の意見等も踏まえつつ、技術の進展に応じて、個別の事案ごとに検討する、それでもって知見の蓄積に努める、こういったスタンスで進めていきたいと考えております。

国交省からの説明は以上になります。ありがとうございます。

○中室座長 ありがとうございます。

それでは、質疑応答に移りたいと思います。限られた時間のため、御質問、御回答ともに簡潔にお願いいたします。

また、議論を円滑に行うため、事務局におかれましては、委員・専門委員からの質問を要約し、画面に投映していただきたいと思えます。

議題1の質問・御発言については、先ほどの福屋不動産販売様、GOGEN株式会社様の御説明を踏まえ、論点を2つに分けてお伺いしたいと思えます。

まずは、論点1つ目の「媒介契約のデジタル完結に関連する自治体の手続」について御質問をお伺いしたいと思えます。

それでは、御発言を希望される方は挙手機能でお知らせください。

片桐先生、お願いいたします。

○片桐専門委員 委員の片桐でございます。

私のほうからは、国土交通省、総務省にお伺いしたいと思えます。3点でございます。

まず第1点目ですけれども、今御説明いただいたように、一部の市では、総務省の通知があるということから、電子署名を確認できる体制がないことを理由として、紙の原本の提示が必須だという運用がなされているという御説明を受けました。国土交通省と総務省においては、こういう場合、要するに自治体で電子署名が確認できるような体制をどうい

うふうに構築すべきだと考えておられるのかということについてお聞きしたいです。

この点が明確でなければ、結局、自治体の人は何をやっていいのか分からないわけですし、導入できないというのも致し方がないところなのかなと思うので、具体的にどういう形が望ましいとお考えなのかということについて教えていただきたいというのが1点目です。

2点目ですけれども、自治体のほうでいろいろと創意工夫をされるのが前提だというお答えなのかもしれませんが、自治体も職員のリソースも限られているところで、電子契約がよく分からない方もいらっしゃると思うのですよね。そういう中で電子契約でもいいですよと言われても、自治体の職員としては、よく分からないからもうちょっと置いておこう、うまくいっていたので、今までどおり事故なくやっていこうと考えるのも致し方のないところかなと思うのです。

そうだとすると、電子契約はこういうやり方であれば適法にきちんとやれるのですよ、効率よくやれるのですよという方法とか、どういうメリットがあるのですよということを経営者としてもう少しアピールする必要があるのではないかなと思うのですけれども、こういうアピールをする方向を検討いただけないかということが2点目です。

3点目ですけれども、これは個別の媒介契約のみに限られることなく、宅建業者というか、不動産取引全体がデジタル完結するのが理想だと言えるのではないかなと思うのです。自治体の登記簿閲覧について、法務省の協力によって電子化ができて、物すごい数の業務のコスト削減ができるのだと先般言われているわけですよね。だから、デジタル完結というのは非常に希望が大きいと思うのですね。ただ、デジタル完結をすることによって手間がかえって増えるというリスクももちろんあるわけで、そうだとすると、できる限りその手間が減るような方向で御検討いただけないかなと思っていますところ。

その関係で、本日、GOGEN株式会社様から御提案があったように、自治体に対して電子媒介契約書の写しと合意締結証明書を提出するというような、予算コストができる限りかからない方法も現実的な対応として示してはどうかと考えるところですが、この点についてもどうお考えになりますか。

以上3点、国土交通省と総務省からそれぞれ御回答いただければと思います。

○中室座長 片桐委員、ありがとうございます。

戸田委員もお願いいたします。

○戸田専門委員 ありがとうございます。

国交省様が年度内に周知いただけるということについては感謝を申し上げます。

その上で2点申し上げたいところがあるのですけれども、1点目は周知の仕方というか範囲についてです。固定資産税評価証明書以外にも、今日お話のあった上下水道の管路の図面とか、私自身の経験では、建築基準法に関する情報について取りにいったところ、委任状を求められたこともございますし、話として聞いていますのは、埋蔵物保存地に関する情報、農地台帳に関する情報、こういったものも委任状を求められるケースがあると伺

っております。宅建業務のペーパーレス化を推進していく上では、こういった漏れがないようにぜひ自治体の現状についてお調べいただきたいなと思います。特に教育委員会とか農業委員会というのは別の行政機関になりますので、周知の仕方についても御配慮いただければと思います。

2点目ですけれども、片桐委員からもお話があったように、最終的には役所調査もデジタル完結を目指すべきだと思いますし、国交省様もデジタルツインの構築を推進されているということですが、大本のデータ自体がデジタル化されていない、まだその情報整備ができていないもののがかなりあるということで、特に申し上げておきたいのは、法定外公共物、いわゆる里道とか、赤線とか青線といった言い方で言われているものですが、これが大量にまだまだあって、公図が欠落していたり、あっても明治時代の地租改正当時のものしかない。それから、情報の管理が非常に属人的になっていて、引き継ぎ、共有がなされていないケースもあります。

これも私自身は非常に困っているところがあるのですけれども、位置とか境界みたいなものが不明確になっていて、公共版の所有者不明土地みたいな状況にもなっているということがあって、実際に物件の所有者の誤認があって、法定外公共物に越境した状態で処理されていて、それがそのまま契約が締結されてトラブルになっているといったケースが実際にございますので、こういったところのデータ整備についてもぜひ継続的にお願いしたいなと思います。現状の地籍調査の進捗率からして非常に難しい問題だと思うのですけれども、ぜひ御努力いただければと思います。

以上でございます。

○中室座長　ありがとうございます。

それでは、今の両委員からの質問について、国土交通省、総務省の順番で答えをお願いいたします。

○国土交通省（堤審議官）　まず、国土交通省から答えいたします。

片桐委員から3点御質問をいただきました。

まず、自治体の体制をどういうふうに構築するかということでございます。電子署名の真正性を確認する体制につきましては、こういう体制じゃなければいけないという一定の基準を想定しているわけではありません。基本的に各自治体の運用に委ねられることになるかと思います。ただ、今出している通知のままですと、提言の中にもありましたように、自治体によっては運用を厳しくしてしまうということが起きてしまうこともあるだろうと思っています。

したがって、今回、総務省さんとも連携して通知を改定しますが、こういうような方法であれば電子署名の真正性を確認することができますよと、そういった方法を具体的にお示ししたいと考えています。

先ほど資料の説明の中で申し上げましたけれども、具体例の一つとして書きたいと考えておりますのは、御提案にもあったPDF閲覧ソフトウェアに附属する署名検証機能を用い

る方法であります。こういった方法で確認をするのには、多くの人手とか高度の専門知識は必ずしも必要がないと思っています。逆に言えば、その程度の体制で足りるという理解になるかと思います。

2点目、市町村にメリットをどうやってアピールしていくかということでもありますけれども、宅地建物取引におけるDXが進めば、自治体側にも負担軽減になるというメリットはあります。これをよく分かってもらう必要があると思っています。私ども、連絡会議とか説明会とか講演会とかいろいろな機会もありますし、チャンネルもありますので、そうした様々な機会を通じてメリットの周知に努めていきたいと考えております。

3点目は、コストがかからない方法で電子契約の確認方法を示すべきではないかということで、GOGENさんの提案にありました、電子媒介契約書の写しを提示する方法があり得るのではないかという御意見だったと思いますけれども、この方法につきましては原本性とか真正性をどうやって確認するのかが課題になってくると思われます。今日この場で、電子媒介契約書の写しを出す方法で行けますと申し上げるのは難しいことは御理解いただきたいと思います。

いずれにせよ、先ほどから申し上げているとおり、通知を改定する予定でございますので、総務省さんとも連携して、御提案のあった方法も参考にしながら、よく考えてみながら、電子署名の真正性を確認する方法について具体例を整理していきたいと考えています。○総務省（池田課長） 続きまして、総務省から回答させていただきたいと思います。総務省の固定資産税課長の池田と申します。よろしくお願いいたします。

まず、質問の関連で、1点目の真正性を確認するための体制面の話と、自治体職員の理解の面ですけれども、先ほど国土交通省さんからの説明でもございました、受け入れるか、受け入れないかは、電子媒介契約書について市町村の判断に委ねられているという現状がある中で、現状普及が進んでないというのは、やはり各自治体において電子媒介契約書の真正性の確認方法が分からないのが大きな要因であると考えております。そういった面で、自治体に対して年度内に周知をするというお話もございましたので、総務省としましても連携して対応してまいりたいと考えております。

あと、メリットの面です。各自治体において固定資産税の評価証明書以外にも数多くの行政手続が存在しております。自治体にメリットを感じていただくためにも、広く行政手続一般で電子署名の活用を促していくといった取組も必要かと思っておりますので、そういった面での検討もそうかなと考えてございます。

あとは、デジタル完結の関連でございます。今の手続の中で一番大きなネックは、証明書自体が電子化をされていないということだろうと考えております。税関係手続のオンライン化を総務省としても推進すべきであると考えておりまして、証明書自体のオンライン化につきましても今年度以降検討を始めることとしております。こういった形で、証明書自体が電子化になれば、デジタル完結にも道が開けると考えておりますので、積極的な検討を進めたいと考えております。

総務省からは以上でございます。

○中室座長　ありがとうございます。

戸田委員、片桐委員、更問いはよろしいですか。

○片桐専門委員　まだ戸田委員の御質問の回答をいただいていないと思います。

○中室座長　そうですね。大変失礼しました。

国土交通省さん、お願いします。

○国土交通省（堤審議官）　戸田委員から、周知の仕方とか範囲について御意見をいただきました。評価証明書とか上水道だけではなくて、建築基準法の関係とか埋蔵物、農地、あるいは法定外公共物、赤線、青線等々、いろいろな要請があるのではないかということでもございました。

私どもは不動産DXを推進する立場でありますので、宅建業者の負担軽減を図っていかねばいけないと思っています。業界団体とか自治体を通じて現場のニーズをしっかりと把握してまいりたいと思っています。その上で、どのような周知方法が効果的かを考えていきたいと思っています。

私からは以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

片桐先生、更問をよろしいでしょうか。

○片桐専門委員　国土交通省さんをお願いなのですが、基本的には前向きに御回答をいただいております。

最後の3点目の御回答の中で、GOGENさんが御提案されていることについては問題がありそうなのだが、問題があるかもしれないから検討したいという御回答だったかと思います。

こういう方法はどうなのかと思いついたときに、問題があるかもしれないと答えられると、結局、何をやっていいのか分からないというループに陥ってしまうのではないかと思います。なので、まず問題がなくてコストが低い方法は何か、これが基本だという形で示していただけないでしょうか。この点はいかがでしょうか。

○中室座長　国土交通省さん、お願いします。

○国土交通省（堤審議官）　問題がなくてコストがかからない方法を示すということですが、もちろん私どももそういう意識で進めたいと思っています。ですので、先ほどから申し上げておりますけれども、PDF閲覧ソフトウェアの署名検証機能を用いる方法はコストがかからない、問題のない方法かと思っておりますので、それは明確に示したいと思っています。

その他どういう方法が、コストがかからなくて、かつ問題がないのかということについては、現時点ではアイデアがありませんので、こういうことができるというふうには申し上げられませんが、少なくとも冒頭に申し上げました閲覧ソフトに関する件については明示したいと思っています。

○片桐専門委員　ありがとうございます。

○中室座長　ありがとうございます。

それでは、時間が参りましたので、論点1つ目の質疑はここまでとさせていただき、論点2つ目の重要事項説明におけるAI技術の活用について御質問をお伺いしたいと思います。挙手機能でお知らせいただきたいと思います。

まず、村上委員からお願いいたします。

○村上（文）専門委員　村上です。

私からは国土交通省に1点だけ。

先ほどの御説明で、IT重説でオンライン会議の利用が可能になりましたけれども、現在の技術を使うと、必ずしも口頭音声でリアルタイムでやり取りしなくてもいいのではないかと思います。口頭音声でリアルタイムのやり取りに限定している理由を教えてください。

私からは以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

間下委員、お願いいたします。

○間下委員　ありがとうございます。

現在、ビデオ重説等ができるのと伺っていますけれども、質疑応答のところも、先ほど例が出ていたようなAIが質疑応答する、そこに宅建士が立ち会っていて何か問題があれば対応できる状況ができていれば、現状でもできるような気がするのですが、そこはできるという理解でいいのか悪いのかを教えてください。できない場合はできない理由を教えてくださいと助かります。

○中室座長　ありがとうございます。

杉本委員、お願いいたします。

○杉本座長代理　ありがとうございます。

私からは、国土交通省に2点質問させていただきたいと思います。

今日御説明がありましたように、宅建士の方にとっては重要事項説明書の説明は非常に負担になるということで、時間短縮のために非常に早口で説明が行われたり、それゆえ消費者がしっかりと聞き取ることが難しく、それに対しての質問を行うことも難しいケースも生じてしまっているように聞いておりますし、実際に自分もそのような経験をしたことがあるのですが、重要事項説明について、技術の発展に応じて説明を補助していくツールを用いていくという発想は重要な視点であると思っております。

本日の国交省の御報告を拝聴して、非常に前向きな御回答をいただいたと思っておりますし、近年ではオンライン会議によって面談も本格運用されていますし、また、ビデオによる重説も可能になっているということで、前向きに検討されていると聞いたのですが、国交省のほうで、現時点で今日御説明いただいた方法のほかに今後さらなる技術の活用ということで検討されていることがあるのでしょうかというのが1点目の質問です。

2点目は、本日、GOGEN株式会社さんから報告がありましたAIの活用というのは、宅建士の方が行う重要事項説明を補助するという補助のためのツールとしての位置づけというこ

とで、非常に重要な視点だったと思います。

GOKENさんの報告していただいた資料の32ページがよくまとまっていて、非常に分かりやすく拝聴していただけたのですが、32ページに書類作成補助の段階と説明中の補助の段階、説明自体の補助の段階で、AIがどういうふうに活用できるのかというのをきれいにまとめてくださっているのですが、これを見ながら質問させていただきます。

AIによって説明内容の要約、質疑応答のサポートが行われれば、宅建士の方の負担が軽減することに加えて、これによる消費者の契約内容に対する理解を手助けのツールにもなると感じるわけですが、GOKENさんがまとめていただいた一連の作業の補助の機能のうち、国交省のほうでAIを各プロセスにおいて活用することに対して、どの部分がこれは容認できそうだな、この部分はAIの活用については懸念があるなということがありましたら、32ページを参考にしながら国交省の御見解、御意見をお聞きできればと思います。

GOKENさんが書いておられますように、説明自体の補助の部分がどうなのかなというところで懸念があるかと思うのですが、この辺りを中心にしながら、32ページを参考にした補助としてのAIのツールの使い方ということで、国交省の御見解をお伺いできればと思います。

長くなりました。以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

では、これまでの御質問は全て国交省さんですので、国交省さんのほうから、村上委員、間下委員、杉本委員の質問に回答をお願いいたします。

○国土交通省（堤審議官）　国土交通省でございます。お答えいたします。

まず、村上委員からの御質問でございますけれども、重説はリアルタイムと口頭音声で行われなければいけないのかということでございます。宅地建物取引は権利関係が極めて複雑なものでございますので、消費者が契約内容を十分に理解した上で契約の意思決定ができるようにしなければいけません。重要事項説明というのはそのために設けられた制度でございます。

そういうことを考えますと、単に事実を知らせるだけではなくて、相手方に内容を十分に理解してもらう必要があると思っています。例えば、説明を受けた消費者から疑問が提起された場合には適時回答するといった形で、宅建士として消費者等の理解を確保するための対応を行う必要があると思っています。ですので、リアルタイム、口頭音声というところは必要なことかと思いますが、消費者等の保護が十分に図られるということであれば、リアルタイム性は必要かと思いますが、口頭音声でない説明方法も可能かとは思っています。

それから、間下委員と杉本委員の御質問にまとめて回答いたします。立ち会えばAI重説ができるのかという話と、どういうプロセスであればAIを活用できるのかといった御質問だったと思います。

基本的に、AIを活用する場合に、宅建士の立ち会いもなくAIが宅建士の業務を完全に

代替するというのは現実的ではないと思っています。ただ、補助ツールとしてのAIの活用、説明内容の要約とか質疑応答のサポートといったことにつきましては、消費者の保護が十分に図られるのであれば可能性があると考えております。

他方で、AIにつきましては性能とか活用手法は非常に多様であると承知しております。AIを活用したスキームが消費者等の保護を十分に図られるものであるかどうか、それについては、申し訳ないですけれども、今、私どもは十分な知見がありません。AIの性能、活用方法によるものと考えておりますので、まず個別の事案ごとに検討することが必要ではないかと思っています。

それから、ほかに検討しているような方法ないのかという御質問を杉本委員からいただきました。これも同じような回答になりますけれども、重要事項説明というのは留意事項というかエッセンスがございます。そういったエッセンスが守られた上で消費者保護が十分に図られるのであれば、いろいろなツールを活用する可能性はあると思います。

これまで私どももいろいろな相談を事業者から受けてきて、個別に相談に応じてきているところでありますけれども、現時点で特定の補助ツールについて活用ニーズがあるとは伺っていない状況です。ただ、もし相談があれば積極的に案件ごとに検討していきたいと考えております。

回答は以上になります。

○中室座長 ありがとうございます。

それでは、更間に行きたいところなのですが、時間の関係もありますし、多くの委員に手を挙げていただいているので、まず手が挙がっているところからいききたいと思います。

村上将一委員、お願いいたします。

○村上（将）専門委員 GOGEN株式会社様に御質問したいと思います。

御説明ありがとうございました。

2点ございまして、1点目が不動産取引において、本日御発表いただいた重要事項説明関連以外にどういった業務でAIの導入を検討されているかといったところを、もしあれば可能な範囲でお答えいただきたいというのが1点。

2点目が、今回の御説明で、AIの進展が非常に速くて、重要事項説明におけるAI活用が技術的に比較的早期に実装可能という印象を受けましたけれども、今日お話があったAI活用可能性のうち、どの方法であれば実務上早期に実装可能であるかといったところのお考えをお聞きしたいと思います。可能な範囲でお答えいただけたらと思います。

○中室座長 ありがとうございます。

落合委員、お願いいたします。

○落合委員 ありがとうございます。

私は国交省に2点です。

1点目が、不動産業ビジョン2030というのを平成31年に国土交通省で出されていたかと

と思いますが、その中では、AI、IoTなどの新技術については、不動産取引の安全性確保、消費者保護、業務生産性、あるいは業界全体の発展を図る等の観点から、不動産業分野における具体的な活用方策について検証の余地が大きい。このため、関係団体と協力体制を構築した上で「Society5.0」社会の実現に向けた不動産業の対応について道筋をつけるべく検討が必要であるとされております。

こういった方向を出されておりますけれども、AIを用いて生産性を向上していくというスタンスは、今の時点でも変わりがないということですのでよろしいでしょうか、というのが1点目です。

2点目ですが、これは本件に限ったことではないところではございますが、AIを利用しようとしたときに、規制がどういう場合に適用になるかというのが不明確であると、気づかないうちに法令に違反してしまっているのを回避しようとして、過度にAIの利用・開発を控えてしまうということが出てくるように思っております。こういった事態が生じないようにするために、こういった点が論点なのかというところについてははっきり示していただく、これは先ほど片桐委員もおっしゃられていましたが、そういったところは非常に重要ではないかと思っております。

一方で、実際には具体的なことを全部書いていくことはできないと思いますし、むしろ、書いていくと技術の進展との関係でありよくない場合も多く出てくるというのは、規制改革推進会議の昔のデジタル時代の規制改革という意見書を出したときもそうですし、デジタル臨時行政調査会のほうにも引き継がれて議論されていたことだと思っております。そういった部分については、論点自体は示していただく必要はあると思うのですが、一方で、具体例や、こういう場合だったらできるというリストを作って、どういう場合にAIが利用できるのか、というのを分かるようにしていくことも適切な方策ではないかと思っております。

この発想自体は、もともと経産省とかそういうところの活動から思いついたところなのかというと、そういうことでもなくて、先ほどの例示の話は、実は国交省のインフラ点検の話で規制改革で議論させていただいたときに見た、技術カタログみたいなものが出発点になっていますので、ぜひ不動産の分野でも御検討いただけないかと思ってコメントをさせていただきました。

以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

では、今の質問について、まずGOGEN株式会社様からお願いいたします。

○GOGEN株式会社（大久保執行役員）　AI活用で重説関連以外という話ですが、当社が支援させていただいている限りでは、例えば、宅建士の新人教育みたいなところへの活用、あと顧客とのコミュニケーションの高度化とか、クレームを予測したり、不適切なメッセージがないかみたいなところを監視するとか、あとは書類の不備チェックです。あるいは、物件に関連する情報の収集などに活用している事例があります。

お客様一人一人の詳細なニーズをちゃんと聞いて、同じものが一個もない不動産という財をちゃんと分析して価値やリスクを伝えるという不動産業の特性に、生成系AIは非常に相性がいいと感じております。

もう一点が、どんなことが比較的早期に実装できるかということですが、発表資料の32スライド目、A-1、A-3、B-1については比較的早期に実装可能かなと思っています。一部は既に事業会社様と実験を行っています。

比喩的な表現ですが、AIの「考える力」自体は既にもう実用可能な水準になっているのですけれども、解釈可能な情報をインプットできるかというところが非常に問題なのですね。その意味で、インプットが予測しやすいA-1、A-3、それから、宅建士が質問をする想定であれば、B-1も実務レベルで運用可能だと考えています。

○中室座長　ありがとうございます。

では、国土交通省さん、落合委員の質問についてお願いいたします。

○国土交通省（堤審議官）　2点、御意見をいただきました。

まず1点目です。AIの促進・活用に関するスタンスに変わりはないかということでございますけれども、変わりはございません。不動産DXの推進は重要な課題であると認識しておりますので、その一環としてAIの活用が必要だと思っています。AIに関する制度とか政府方針、消費者や業界団体の意見も踏まえまして、今後とも取り組んでいきたいと考えております。

2点目は、AI活用に向けて論点を示すべきではないかとか、こういう場合にはできて、こういう場合にはできないというリストを作る方法が考えられるのではないかとといった御意見でしたけれども、アウトプットとしてはまさにそういうことだと思っています。我々もそういったアウトプットを目指しています。そこに向かっていくためには、まず個別の事案ごとに検討して知見を蓄積しなければいけないと考えています。

実は、AIの活用について、これまで我々は相談を受けた実績がありませんで、業界側、消費者側から強いニーズがあるとは感じておりませんでした。ただ、今日この場でいろいろな提案、提言をいただきましたので、前向きに考えていきたいと思っています。

知見を蓄積しなければいけないということですので、国交省として個別事案の相談に積極的に応じることとしたいと思っていますし、各事業者に対しても、私どもに積極的に相談するように業界団体を通じて呼びかけることをしたいと考えております。

回答は以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

続きまして、住田委員からの質問をお願いいたします。

○住田専門委員　ありがとうございます。

皆様とかぶるところもあるかもしれないのですけれども、国交省にお伺いとお願いでございます。

今日、読み上げ等についてAI活用はできるのではないかという見解を示していただいた

り、前向きに御検討をいただいてありがたいなと思っていますところ。その後の消費者の理解のためには、質疑応答の質の確保も重要なと思っています。

質疑応答の場で、宅建士の説明というか質疑応答を直接したいという人もいますけれども、こんなことを聞いていいのかなみたいなところも含めて考えると、チャットボットのほうが質問をしやすく、更問もやりやすいと感じられる方もいらっしゃるのかなとも思っておりまして、そう考えたときに、何に宅建士が本当にいなければいけないのかみたいなところもあるのかなと思っています。

要するに、質疑応答のところは、買主の方が何を求めているかというところが重要だと思いますので、AIサービスの技術とかニーズについて、さっき国交省様のほうでも少し把握してみたいと言っていましたけれども、ぜひその辺りはニーズを把握していただきたいなと思いましたというのが1点目です。

あとは、先ほど落合委員の方からもありましたけれども、すごく具体的に、ここはいいよ、あそこはいいよ、ここは駄目だよみたいな感じで、AIサービスの利用とか開発について条件をつける必要はないと思うのですけれども、重要事項説明においてどのような条件とか場面であればAIの活用が認められるかみたいな考え方、先ほど論点という話がありましたけれども、同じことかもしれないですけれども、そこは示していただけるといいのかなと思っています。

例えば、重要事項説明の質疑に至るまでの各プロセスにおいてAI活用が認められる場面とか範囲がどこなのかということや、あとは契約の種類についてはどういうものが認められるのかみたいなところも示していただけると分かりやすくなるのかなと考えています。

また、ここは絶対に譲れないというポイントもあるのではないかと思いますので、そこも示していただけると、事業者や実際に使われる方にとっても安心してサービスの利用が進められる環境ができるのではないかと思いますので、知見を持った方としっかり研究を深めていただいて御検討いただけるとありがたいなと思いました。

以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

では、田中専門委員も続けてお願いいたします。

○田中専門委員　ありがとうございます。

私からは、大きく2点質問いたします。

まず、重要事項説明について、相手方が聴覚障害をお持ちの方である場合や、日本語を十分に理解できない外国人である場合のように、口頭で重要事項を読み上げても相手方がその内容を理解するのが難しいケースは当然あると思われるのですが、このようなケースで説明内容を文字起こししたものを画面に映写したり、通訳を介して説明を行うというのは当然認められると考えてもよいのでしょうか。また、そのようなケースでこういった方法を用いて重要事項説明を行うべきか、国土交通省として推奨しておられる方法はあるのでしょうかというのがまず1点目です。

次に、先ほど重要事項説明におけるAIの補助的な利用について、前向きに御検討いただきましてありがとうございました。ただ、近年の労働人口の減少を踏まえますと、個別の案件について要望を受けてから事後的に検討するとか、あるいは知見が蓄積された後にそれをまとめて公表するというのでは対応としては少し遅いのではないかと懸念しております。

先ほど例に出しました文字起こしとか翻訳や通訳といったものに関するAIツールの活用のような当然想定できることについては、要望が無くとも国土交通省の方で自発的に御検討いただいて、ガイドラインのような形で取りまとめていただきたいと思うのですが、これはお願いできますでしょうか。

以上です。

○中室座長　ありがとうございました。

では、今の住田委員、田中委員からの質問について、国交省さんのほうでお願いいたします。

○国土交通省（堤審議官）　住田委員の指摘に対してお答えいたします。

まず、チャットボットの話がございましたけれども、基本的な考え方として消費者保護が図られるというのが大前提になるのですけれども、それが守られる限りにおいては、いろいろな方法、補助スキームがあると思っています。チャットボットも含めて、AIによるサポート等々を活用していければと思っています。ただ、繰り返しになりますけれども、これは知見が足りない状況ですので、個別の事案の相談を受けて、今後知見を蓄積していくということでございます。

そういった考え方を示す上で、譲れないポイントとか論点、契約の種類等々を含めて示すべきではないかという御指摘をいただきましたけれども、いただいた御指摘を踏まえて今後検討していきたいと考えています。

それから、田中委員の御質問、御意見に対してお答えをいたします。

まず1点目ですけれども、文字起こしとか翻訳とか通訳みたいな形で補助スキームの活用、そういった技術を活用することは十分に可能だと思っています。ただ、これも繰り返しになりますけれども、そのスキームを使う上で、相手方の理解が確保されるのか、消費者保護を図られるのかと。文字起こしとか翻訳・通訳については課題は大分無くなっているとは思いますが、改めまして考えさせていただきたい。前向きに考えたいと思います。それをガイドラインで示すべきではないかということについても検討したいと思っています。

以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

それでは、ちょっとだけ時間があるので、もし更問がある先生がいらっしゃいましたら、ここでお願いたします。

では、田中委員からお願いいたします。

○田中専門委員 ありがとうございます。非常に前向きに御回答いただきまして、感謝を申し上げます。

ガイドラインをまとめていただけるということで御回答をいただいて、非常に嬉しいのですが、これはちゃんとスケジュールを考えておかないと、いつまでたってもできないということになりかねないので、できればいつ頃までにという、おおよその目安で構いませんので時期をお示ししていただきたいのですが、いかがでしょうか。

○中室座長 国交省さん、いかがでしょうか。

○国土交通省（堤審議官） AI全般につきましてガイドラインを出すというのはすぐにはできないと思っておりますけれども、先ほど田中委員からありました補助スキーム、文字起こしとか翻訳とか通訳等々、そういうものが重要事項説明で活用できるということについてはできるだけ早く示していきたいと思っています。

実態とか業界団体のニーズを改めて把握しなければいけないので、しばらく時間をいただきたいと思いますが、来年になるとか、そんな遅い対応にはならないと考えています。

○中室座長 ありがとうございます。

村上委員、お願いいたします。

○村上（文）専門委員 先ほど重要事項説明は口頭音声ではなくてもいいけれども、リアルタイムでないといけないという話でしたけれども、質問への回答などはその場ではなくても後から疑問に思ったことを回答すればいいので、リアルタイムにこだわる必要はないと思ひまして、回答は納得できませんでした。

私からは以上です。

○中室座長 ありがとうございます。

その点について、国交省さんから何かコメントはございますか。

○国土交通省（堤審議官） リアルタイムではなくて、例えば文章でやり取りするという形を消費者が望むかどうかでございますけれども、文章ベースのやり取りですと細かいニュアンスを表現できないかもしれませんし、文章化するのに加えて時間がかかるという問題もあるかと思ひます。口頭でやり取りできるなら、そうした方が効率的ではないかと考えています。

仮に、延々と文章のやり取りが、メールだとしてもそれが続くようであれば、宅建士の負担軽減には繋がらないと思ひますので、適切な方法だとは考えておりません。やはりリアルタイムというのが効率的で、宅建士の負担を軽減する上でも有効な方法だと思ひています。

以上です。

○中室座長 村上委員、よろしいですか。

○村上（文）専門委員 そこは見解の相違なので、もっと色々ITの知見をお互いに高めていって、最適な解を選んでいただければと思ひます。

以上です。ありがとうございます。

○中室座長　そうですね。需給双方で、何が利便性が高く、何が業務の削減になるかというのは人によって違うかと思いますので、選択肢が多い方がいいのではないかと私も感じますけれども、そこは今後検討していただくとして、それでは時間が参りましたので、議題１の質疑はここまでとさせていただきますと思います。

国土交通省及び総務省におかれましては、議題１について、本日の議論を踏まえまして、必要な検討を速やかに行っていただき、措置をするようお願いしたいと思います。

具体的には、媒介契約のデジタル完結に関連する自治体の手続について、国土交通省及び総務省におかれましては、宅地建物取引業者が重要事項の説明等のため、固定資産課税台帳を閲覧し、又は評価証明書の交付を受ける際、自治体から媒介契約書や委任状について書面での提出を求められることが媒介契約のデジタル完結の阻害要因となっていることを踏まえ、自治体が電子署名を確認する具体的な方法を検討し、令和６年８月８日の通知を見直した上で周知し、デジタル完結の阻害要因の解消に努めることをお願いしたいと思います。

また、その際、自治体側での当該手続のデジタル化が望まれますが、仮に自治体側が書面手続でしか対応できない場合であっても、事業者側が電子の媒介契約書を活用できるようにすること。また、水道引込管に関する宅地建物取引業者の調査手続においても、自治体との間で、固定資産評価証明書の取得等と同様の事態が発生しているとの指摘があることから、デジタル完結の阻害要因を取り除くため、自治体の対応状況を調査し、固定資産税評価証明書等と同様の措置を行うことをお願いいたします。

さらに、重要事項説明におけるAI技術の活用について、国土交通省におかれましては、宅地建物取引業の重要事項説明において、その効率化や負担軽減・消費者理解の向上の観点から、今後、AIサービスの活用が期待されるものの、現行法令上その活用が可能か不明瞭なこともあって、AIサービスの開発・利用が限定的となるおそれがあることを踏まえ、本日議論があった重要事項説明書の作成や質問受付、多言語対応での活用も含め、AIサービスの技術やニーズについて把握し、消費者保護の観点も考慮しつつ、重要事項説明の質疑に至る各プロセスにおいてAI活用が認められる場面や範囲、その前提となる条件、さらにはAI活用が認められる契約種類等について検討し、AIの活用が進展するよう考え方を明らかにするとともに、急速に進展しているAIの技術状況に応じて、適宜、それを見直すことをお願いいたします。

以上で、議題１を終了いたします。

議題１の関係者、株式会社福屋不動産販売様、GOGEN株式会社様、一般社団法人不動産テック協会様、一般社団法人クラウド型電子署名サービス協議会様、国土交通省様はここで御退室ください。

（議題１関係者退室）

○中室座長　それでは、議題２「『地方公共団体の調達関連手続のデジタル化』に関する

フォローアップ」に入りたいと思います。

地方公共団体の調達関連手続については、過去の規制改革推進会議でも複数回扱ってきたところです。

令和6年に閣議決定された規制改革実施計画において、地方公共団体の調達関連手続について、総務省に対し、「地方公共団体の競争入札参加資格審査申請に係る標準項目の活用等について」で示した「標準項目」等の見直しの検討などを求めたところです。

それを踏まえ、総務省における現在の取組状況や今後の見通しについて、御説明をお伺いしたいと思います。

それでは、総務省から10分程度で御説明をお願いいたします。

○総務省（植田課長） 総務省自治行政局行政課長の植田と申します。

画面共有させていただきながら御説明をさせていただきます。

私の方からは、昨年度、実務検討会をやっておりましたので、そちらの報告書の概要を中心に御説明をしたいと思います。

早速、1ページをお願いいたします。

「現状と課題」というところに、まさに申請項目が団体ごとに異なっているということ、またデジタル化も十分でないと。そういった環境の中、一昨年の研究会の報告書が右上にございますけれども、そちらの中で、広域又は全国的な共通の入札参加審査申請システムの整備について提言をいただき、必要な範囲で申請項目、申請方法等を共通化していくべきということで、具体的な検討会を昨年度やったということでございます。

3のところにございますように、1年間で、共通の申請項目・必要書類、申請方法、入札参加資格審査申請システムの整備の方向性について取りまとめをいただいたという形になっております。

2ページ目以降で少し詳しくに御説明をさせていただきます。2ページをお願いいたします。

まず、「物品・役務等の入札参加資格審査に係る共通の申請項目等の設定」ということでございます。左側に新規の申請・更新申請についての申請項目、また営業品目、こういった分野について入札に参加されるのかというところの共通化ということについて書いてございます。

まず、共通の申請項目については、（i）のところに「共通申請項目等」とございますけれども、こちらは事業者を特定するための情報、例えば、本社の住所とか登記事項証明書といったものを設定させていただく。これは全ての自治体に共通の申請項目・必要書類という形になります。

続いて、「選択申請項目等」というのがございます。こちらは、自治体の方で任意に選択して設ける共通の申請項目・必要書類でございます。自治体ごとに、例えば格付とか適正性審査をそれぞれにおいて基準を設けてやってございます。それに合わせた項目を選んでいただく必要があるということで、こちらは選択の申請項目としております。例えば、

営業年数、財務諸表、納税証明書といった、それぞれの自治体において必要なものを選んでいただけるような形で申請項目も共通のものとして定めたという形でございます。

「共通の営業品目」と書いておりますのは、物品・役務についてこういった分類のものについて事業者が申請されるのかという分類についても共通化をさせていただいたというものであります。

右側ですけれども、変更申請、取消届、また合併とか組織形態の変更といったときに、こういった変更の申請事由とか申請項目にするかについても、それぞれ共通化を図らせていただいたというものであります。

続いて、3ページをお願いいたします。

こちらは、共通の申請方法を設定させていただいたということでございます。それぞれ自治体において、資格がどれだけ有効期間があるかといったこと、いつ申請ができるのかという受付期間とか、そういったものが基本的にばらばらでございました。そういったものを、これも丁寧に意見調整をして共通のものとして設定させていただいたというのがこちらの話でございます。

例えば、資格の有効期間は3年とする。それから、定期申請に加えて任意に随時申請又は追加申請を併用できるという形にしておりますし、定期申請の受付期間についても10月から11月末までとしておるという形で、ここに書いてございますような共通の申請方法も設定させていただいたという形でございます。随時申請、追加申請の受付期間等についても同様に、ここに記載してあるような形で共通化させていただいたところでございます。

4ページ目をお願いいたします。

こちらは、まさにシステムをどういうふうに整備していくか、その方向性でございます。今回のお話は、特に全国的に、もしくは広域で色々な事業を展開されている事業者の方からすると、様々な自治体に個別に入札参加資格の申請をするというのは非常に大変だ、事務の手間がかかるということが出発点であったということでございますので、一番上に書いてございますように、全国単位の自治体共通の申請システムを整備して、申請をちゃんと受け付けられるにすることを目指すべきだということとしております。

その申請システムにおいては、申請・受付、審査、審査完了通知の機能を設けることがまず考えられるだろうということでございます。

後ろの参考資料に、実務検討会で議論いただいた団体それぞれのシステム構成例を付けております。ざっと見ていただくと、非常にばらばらになっているのですが、最後のページを御覧いただきますと、こういった形で調達関連システムといいますのも、特段のルールもなく、それぞれの自治体が作っていった。それぞれ様々なベンダーが工夫をして、こういった団体に合ったものが作れるかということでやってきたということがございまして、この上に書いてあるような入札参加資格というところから、電子入札とか電子契約に至るまで、それぞれの各システムはどういった守備範囲でどんな機能を持っているかというのはかなり違いがある。ここに出ておりますのは、こちらの検討会に参加いただい

た自治体だけでこれだけのものになっておるのですけれども、全国で見ると相当なバリエーションがあるだろうということをまず前提として考えなければいけないということでございます。

4 ページ目に戻っていただきまして、そういった状況の中で共通化をして、事業者、プラス自治体の両方の事務負担をできるだけ軽減することが求められていると考えておりまして、また後続の様々な手続のシステムとの連携もしっかり考えていかなければいけないということでございますので、まずは共通化する部分は、先ほど申し上げたように、申請・受付から審査の完了通知のところまでということを考えまして、さらに、現時点ではなかなか他のいろいろな入札参加資格の申請をされる際に、登記事項証明書とか国税の納税証明書といった書類を出してほしいということがございます。紙ベースで出されているところも多いかと思いますが、そういったものも元のシステムがそれぞれ整備されている状況でございますので、できる限りシステム間の連携によって添付書類みたいなものも少なくさせていくという努力もすべきだろうということで、この検討会で議論する中に、関係する省庁とも議論させていただいて、G ビズIDをできるだけ使っていくことと、他の情報システムと連携をして、自動に申請項目・必要書類についても入れられるようにしていこうというような議論をさせていただいたということでございます。

ただ、そういったところまで御議論をさせていただきましたけれども、1 ページに戻っていただきまして、今後の課題も載せております。一番下のところでございます。

今回議論させていただく中で出てきたものとして、物品・役務というものをまず対象として議論したわけですが、物品・役務と建設工事等については、国では別々のシステムになっておりますけれども、自治体の方では共通のシステムで、しかも事務処理も一体的にやっているところが特に市町村などでは多いとお聞きしております。そういう中で、一体的な検討が必要ではないかということで、引き続き建設工事等に係る共通化・デジタル化の方向性も検討していく必要があるだろうということでございます。

その上で、共通システムの機能についても、先ほど御覧いただきましたように、既存システムの置き換えとか内部システムの改修に係る費用対効果も含めまして、どういった機能を詳細に設けていって、それをどういった形で連携させていくのか、全体としてのコストが効果に見合うのかということの検討がやはり要るだろうということを考えております。

そういった意味で、先ほどの建設工事等に係る引き続きの方向性の検討に併せて、さらに共通システムに係るより詳細な機能とか整備・運用主体、もしくは経費負担等の課題についても検討していく必要があるだろうと考えています。

なお、スケジュールのことを少し申し上げますと、現在、自治体におきましては、個人の住民に対する様々な住民基本台帳とか、税とか、福祉関係のものであるとか、システム標準化の議論が一番大変な業務としてあります。

令和7年度までということで一旦の目標がございましたけれども、自治体によってはそれがさらにあと5年ぐらい。多くは7年度までに終わらせるということではありますけれ

ども、それ以降、引き続き、特に大規模な団体においてはそういった状況にあるという中で、進捗状況をよく見極めながら、こういった進め方をしていくかということを自治体と意見調整をしていく必要があるかなと考えています。そういった課題を乗り越えながら、さらに今年度以降、議論を進めていきたいと考えているという状況でございます。

以上でございます。

○中室座長　ありがとうございます。

それでは、質疑応答に移りたいと思います。限られた時間のため、御質問、御回答とともに簡潔にお願いいたします。

また、議論を円滑に行うため、事務局におかれましては委員・専門委員からの質問を要約し、画面に投映していただきたいと思います。

議題２の質問・御発言については、先ほどの関係者の御説明を踏まえ、お伺いしたいと思います。御発言を希望される方は挙手機能でお知らせください。

まず、村上委員からお願いいたします。

○村上（文）専門委員　村上です。

ありがとうございます。

まず、総務省においては、検討会の報告書の取りまとめ、本当に御苦労さまでした。それを踏まえて、今後の進め方について私から３点質問します。

最初の２点は総務省に、最後の１点は総務省とデジタル庁に御回答をいただければと思います。

１点目ですが、総務省の検討会では、申請項目とか申請方法の共通化について検討されたと思いますが、これらはあくまでも手段であって、最終的には申請者とか申請する自治体職員が便利になる必要があると思います。また、先ほど説明にもありましたが、誰がどのようにシステムを運用するのか、費用負担をどうするのかといった議論もこれからだと思いますので、単に電子化すれば便利になるといった検討で止まらないようにしていただきたいというのが１点目です。

２点目が、これは重要なのですけれども、現状の制度のままデジタル化するのではなく、まず制度とか業務を極力シンプルにした上でデジタル化を進める必要があると思います。それと、自治体ごとにルールが異なるローカルルールが問題になっていますので、制度や基準の統一も必要だと思います。

以上２点は、今後どう検討を進めるか、総務省さんにお考えをお聞きしたいと思います。

最後に３点目、同じようなシステムが乱立する状況はあまりよくないと思いますので、全体の青写真を描いて進める必要があると思います。

また、今、デジタル庁が運用している国の資格確認とか事業者認証といった調達関連のシステムのデータをうまく再利用したり、機能拡張して、自治体も利用できるようにした方が新たなシステムを構築するよりも合理的ではないかと思います。また、自治体ごとに国のシステムを使う、使わないの選択ができていいと思います。

これらの点について、総務省とデジタル庁に御意見をお伺いできればと思います。

私からは以上です。

○中室座長　ありがとうございます。

林委員も続けてお願いいたします。

○林委員　総務省に質問させていただきます。御説明ありがとうございました。

資料2で実務検討会報告書概要を御説明いただいております。1ページ目の「現状と課題」を踏まえて、2ポツのところで、令和5年研究会報告書で「広域又は全国的な共通の入札参加資格審査申請システムの整備」という方向性を出され、この実現のために、総務省・地方公共団体で構成する検討会として実務検討会が令和6年3月から立ち上げられて、このほど方向性について取りまとめられたということで、この1年で共通システム整備に向けた具体化の取りまとめをしてくださったものと感謝しております。

先ほども御説明いただいたように、資料2の1ページの3のところで、実務検討会の報告内容として、共通の申請項目等の設定、申請方法の設定、さらに(3)として共通システムの整備の方向性、4ページのところで詳細に御説明いただいておりますが、共通の審査申請システムを目指すという方向性を示されたということで理解しております。

質問としては、4番の「今後の課題」に検討事項がポツで示されているわけですが、最後のポツの今後の具体化に向けた検討のスケジュールについては、「システム標準化の進捗状況も考慮する必要」と書かれていて、具体的に目標達成のスケジュール目標が示されていないので、今回、検討された結果としての共通システムの整備をいつまでに達成するという目標を立てられているのかを伺いたいと思います。

4の「今後の課題」の※印のところに、システム標準化については「おおむね5年以内に標準準拠システムに移行できるよう取組が進められている」ということで、先ほど令和7年までの目標が達成できず、ここからさらに「5年以内」ということなのですが、今回の共通システムについてもここから5年以内というようなスケジュール感でよろしいのかどうかを確認させていただきたいと思います。

2点目の質問といたしましては、例えば5年以内ということであれば、今後どのように進めていくのかという点についてもお考えを伺いたいと思います。

我が国DXの周回遅れ状況というのは非常に顕著であり、コロナを契機としてDXが進むことが期待されたわけですが、結局のところ進んでいないという中で、繰り返し規制改革会議においても、人口減少、人手不足の中で、DXをスピード感を持って実行することが国民全体についてメリットであるということを強調してきたわけですが、殊、自治体の問題になりますと、各自治体の合意形成を慎重にすることからなかなか進んでいないという現状を皆様も御経験済みだと思います。

本件のような取組については、今回、検討会で示されたような国のスタンスとして全体の方向性を示した上で、百年河清を待つような自治体の合意形成を待つのではなく、自治体ごとの課題、先ほど御説明いただいたようなレベルの違いとかシステムの違いといった

課題を踏まえて、どのようにそれを支援してこの方向性に向かっていくかという支援策も含めてKPIを設定して、工程表をつくり、それをアジャイルに見直しながら進めていくことが、これまでのEBPMの取組の中でも各施策において行ってきたところだと思います。

本件においても、事業者や地方公共団体双方にとってこのDXはメリットになることありますから、両者の予見性を高めるために、工程表を作成し、ウェブサイトなどに公表していただきたいと考えておりますので、この点についてのお考えをお示しいただきたいと思います。

○中室座長　ありがとうございます。

それでは、総務省さん、両委員の御意見に対してコメントはございますでしょうか。

○総務省（植田課長）　総務省でございます。

まず、村上委員の御質問は3点ございました。単に電子化するだけではないのではないかという点、それから業務をシンプルにするべきだろう、あとはローカルルールに関してどう考えるのかというのが2点目。あと、同じようなシステムを乱立にさせるということではなくて、国の側のシステムとの関係もよく考えるべきだろうという3点の御質問だったかと思います。

まず、単に電子化するだけではないというのは、我々もまさにおっしゃるとおりだと考えております。今の自治体の入札参加資格の業務フローは、紙ベースのところもかなり多いわけですが、いろいろな添付書類も付けさせて、それも紙ベースで付けさせているということでもあります。

そういった元のデータがあるにもかかわらず、どこかから証明書を持ってきて、証明書を出させるという業務フローはまさに今風ではないと考えておりまして、システム間連携でできるものはできるだけやっていく。

あと、共通化されたシステムから、自治体側の様々なシステムに連携させる必要もあると考えております。都道府県によっては共通化した取組をやっているところもございますけれども、共通化された部分はいいのだけれども、その後は手作業が残るということもございますので、そういった点についても留意しながら進めていきたいと思っています。

ローカルルールとの関係という点については、入札参加資格に関してはよく留意しなければいけないと考えています。今もデフレ経済からの脱却ということで、地元における中小企業はどういった形でしっかり価格転嫁も受けながら入札を進めていくかというのが政府内でもかなり大きな課題になっておりまして、私どももしょっちゅうそういった場面に呼ばれて議論させていただいております。

そういった中では、各地域において、例えば、雪が降っているところですぐにそういった対応ができる企業に仕事をしていただくとか、何か災害があったときにすぐにガソリンを調達できるとか、例えばそういったことを地域によっては加える必要がございます。共通化できる部分はできるだけシンプルに共通化して、ただ、地域ごとにやらなければいけない点もどうしてもこの分野に関しては残るので、そういった点を両立させ、かつ、費用

があまりかからない仕組みを考えるのが我々の役目かなと考えています。

そういった意味で、国との関係ですけれども、国のシステムと同一化させるということについて、これは令和5年のときの報告書で広域または全国のことを言っている中で国のシステムとの関係も示しておりますけれども、国の資格と地方の資格を同じ平面上に考えることが今申し上げた理由からも非常に難しいという点がございます。各自治体はそれぞれ点数をつけたりしておりますけれども、その在り方についても、そこは自治体における点数のつけ方を考えなければいけないだろうなと思っておりますので、基本的には自治体の中でどういうふうに共通化できるかということを考えていきたいと思っています。

それから、林委員からスケジュールの点を御指摘いただきました。自治体からもそういった御意見を様々いただいております。他方で、先ほど少し説明の中でも申し上げましたが、建設工事等との関係を整理していただく必要があるのではないかとということも御意見としては大きいということと、もう一つ、先ほど標準化のスケジュールとの関係という話がありましたけれども、標準化について、もともと令和7年度までの5年間ということが言われていたわけです。それを一つ目標として掲げられたわけですが、やはり団体によっては難しいということで、プラス5年ということが今言われている状況にございます。

そういった中で、そこに今リソースが割かれている中で、現時点で責任を持ってこの期限を目標にすべきということを、自治体側がそういう状況にある中で申し上げるのはなかなか難しい状況にあるのかなと考えています。

我々としても、今の標準化の状況がある中で、その間にシステムをどういうふうに構築していくかということをしっかり議論を詰めていって、そこからシステム化に向かうということが必要なのではないかなと考えておりますので、そういった意味でよくよく自治体との意見調整は必要だろうと。

ただ、意見はお聴きした上で国として進めていくべきものは進めていくというのは、標準化のときもそういう進め方をさせていただいておりますので、そこは同じように一定のリーダーシップを持って国としても考えていかなければいけないと考えておりますので、その点は地方任せという形にはならないのかなと考えています。

○中室座長　ありがとうございます。

デジタル庁さん、お願いいたします。

○デジタル庁（大塚参事官）　デジタル庁でございます。

村上委員から御質問いただいた点ですけれども、システムの設計・開発に当たっては、まず制度があって、次にシステム要件が決められて、それに基づいてシステム仕様が決まってくるというものだと考えています。

現状、総務省におきまして、地方公共団体と協議しながら制度の詳細を詰めている段階と認識しておりまして、現段階においては新たなシステムの構想が、先ほど委員からも青写真というお話がございましたが、具体的にまだ御説明いただけるような状況ではないと

認識しております。

一方で、委員御指摘のとおり、システム整備に当たっては、既存の共通システムの拡張や機能・データの再利用を行うことは非常に合理的だと考えております。本日、総務省さんから御説明いただいた資料の4ページ目にも、入札参加資格審査申請システムの整備の方向性においてGビズIDの利用を検討していただいておりますが、事業者向け行政手続における汎用的な認証基盤であるGビズIDについては、既に令和6年度末時点で126件の自治体システムで御利用いただいております。

デジタル庁といたしましてはGビズID以外にも制度横断的に多数の手続で参照されるデータベースから構成されるベースレジストリーや、事業者がワンストップで国の事業者向け行政手続にアクセス可能となる事業者ポータル整備を今進めているところでございまして、総務省自治行政局における検討の進捗や求めに応じて適切に連携していきたいと考えております。

以上でございます。

○中室座長 ありがとうございます。

林委員、村上委員、更問いは大丈夫ですか。

○林委員 一言だけ。

総務省様、御回答ありがとうございます。

決して、例えば2030年をめどにということを総務省が掲げて、そのとおりにならなかったからといって無責任ということにはならないので、やはりめどとしての目標は高く掲げていただきたいと思います。

また、地方自治体の意見を聴くことは確かに必要だと思いますけれども、しょせん国からは技術的助言でありますので、何か命令するというものではないので、合意を形成するというレベルの話ではないものと承知しております。

国として、地方自治体が共通システムにアクセスしやすくなるようなインターオペラビリティのあるコネクターを用意して提供するとか、何年以内にその措置を取ったら資金的な補助をするとか、そういった支援策も含めてKPIを国のほうで設定していったらどうかと思っておりますので、よろしく御検討いただきたいと思います。

○中室座長 ありがとうございます。

それでは、時間が参りましたので、議題2はここまでとさせていただきます。

総務省におかれましては、引き続き必要な取組を進めていただくとともに、本日の議論を踏まえ、国民の利便性向上の観点からさらなる改善を図るようお願いいたします。

具体的には、総務省におかれましては、地方公共団体の入札参加資格審査申請手続の共通化・デジタル化について、検討会報告書の内容を踏まえ、今後の他の情報システムとの連携状況や、建設工事等に係る申請手続の共通化などの検討進捗状況、さらには、別途進められているシステム標準化の取組状況に応じ、デジタル庁と協力し、今後のスケジュールを詳細化すること。

また、デジタル庁と協力し、今後のさらなる仕様の検討や情報システムの設計に当たっては、第１に、複数の団体の入札参加資格を取得したい人がスムーズに利用できるようなするなど、利用者の利便性向上を図ること。

第２に、開発コストの上昇や保守のしやすさも考慮し、現状の業務にとらわれずに各地方公共団体で業務プロセスを見直すBPRを行い、システムの複雑化を避け、できるだけシンプルな構成とすること。

第３に、統一された運用ルール・基準を整備し、業務・システムを標準化していくこと。

第４に、既存のシステムに同じような機能やデータがある場合、共通システム側で管理すべきものを除き、可能な限り機能やデータを再利用することや、既存システムの拡張も検討することに留意し、必要に応じて報告書で示された考え方を見直し、スケジュールに組み込むことをお願いしたいと思います。

デジタル庁におかれましても、総務省への御協力をお願いいたします。

それでは、総務省、デジタル庁におかれては、本日はお忙しい中ありがとうございました。「退出する」ボタンより御退室ください。

(議題２関係者退室)

○中室座長　ありがとうございました。

それでは、以上で議事は終了しましたので、本日のワーキング・グループを終わります。

速記はここで止めてください。また、事務局はユーチューブの配信を止めてください。