



## ■ SPECIAL REPORT

## DXで変わる場所と時間

～イノベーションが実現する  
「自分らしい暮らし」の可能性～

経済基盤の強化や社会的課題への対応のため、デジタルツインをはじめとする様々なデジタル技術が大きな役割を果たすことが期待されている。

国土交通省では建築・都市のDXに係る取り組みとして、そのプラットフォームとなる「BIM」「PLATEAU」「不動産ID」について、一体とした整備を推進している。現在ユースケースの創出が図られているが、2025年度に「BIM」による建築確認が予定されているなど、普及を加速させる諸制度の整備も進んでいる。

また、デジタル技術は他のデジタル技術やデータとの組み合わせが可能であり、自動運転技術に「PLATEAU」の高精細な地図を利用し、「不動産ID」で一意的場所を特定させることで、自動運転バスや物流の自動化につながることも考えられる。

現在様々な分野で広がりを探しながら推進を図る段階であるが、建築・都市DXの基盤となるプラットフォーム群の整備が進むことで横展開や深化が進み、それぞれが連鎖することで大きな変化を生み出す可能性がある。それは、将来不動産業界のあり方や私たちの暮らし方を変容させていくと思われる。

## ■ Close up

## 2023年基準地価 その2

## 特徴ある地域の地価動向

## 観光地の地価動向と都道府県別基準地価上昇ランキング

CRI11月号では全国の基準地価動向の中から、住宅地・商業地について触れた。大都市圏のみならず地方圏でも経済回復による上昇が確認された。12月は、観光地の地価動向と都道府県内上昇率No.1地点について検証する。

今回の基準地価では、地方の観光地や商業地の回復が目立った。コロナ禍からの反動で需要が急回復し、地価が上昇した地域や、コロナ禍でも国内需要を獲得しさらに上昇を続けた地域もあった。観光地の地価上昇が都道府県全体の地価上昇に寄与する状況もみられ、日本各地に散らばる観光地の今後の動向に注目したい。この回復が地方の就業の場を作り地方の活性化・人口減少に好影響を与えることを期待したい。

## 2023年10月 マンション市場動向

首都圏	近畿圏
新規供給戸数 <b>1,486</b> 戸	新規供給戸数 <b>1,293</b> 戸
初月販売率 <b>60.9</b> %	初月販売率 <b>78.0</b> %
平均価格 <b>6,567</b> 万円	平均価格 <b>3,851</b> 万円
分譲㎡単価 <b>1,010</b> 千円 [3.3㎡単価] [3,338千円]	分譲㎡単価 <b>790</b> 千円 [3.3㎡単価] [2,612千円]

■ まちの中に探る未来の兆し 虫の目から時代の変化を読む  
株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦大都市近郊でも顕在化する  
路線バス存続の危機

## バスドライバーの2024年問題

近年TVニュースにも取り上げられるほど、地方だけでなく都市圏でも路線バスの廃止が相次ぎ、その地域の生活の足である公共交通の空白地帯が生まれつつある。課題の解決は地域性や環境によって異なるが、廃止される路線の原因の多くは運転手不足にある。これらを地方・都市圏で検証し、その対策を、「AIオンデマンドバス」を導入する長崎市や岡山の両備グループ、東京都や大阪市の実証社会実験など、公共交通の維持の事例や対策例をレポートする。最終的な解決は自動運転の活用といわれている。運転手が同乗する「レベル2」の自動運転から、運転手が乗らない「レベル4」の自動運転の実現をめざして高速道路に自動運転レーン設置が計画されるなど来たる2024年問題への対策が急がれる。

## ■ 今月のみでみるDATA

## メタバースの認知度と利用経験

通信ネットワークやデバイス、ソフトの進化に伴い、「仮想空間」「拡張現実」など、これまでにない臨場感を味わうことが可能となった。自宅にいながらにしてバーチャルに集い時間を共有できる、リアル世界と仮想空間を連動した新たな価値の発信・体験・共有が可能な「メタバース」に注目が集まるようになった。日本においては、「メタバース」の認知度、利用経験が低いが、少しずつ活用の場面は広がりつつある。今回は「メタバース」の認知度・利用経験について紹介する。

## ■ 暮らしから考える HOUSING 未来予想

青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト 見城美枝子

## 北の政所ねね400年の真実

紅葉狩りの季節。京都御所近くのホテルでの句会に俳句仲間数人と一泊二日で京都に向かった。秋の季語「水澄む」(みずすむ)と「温め酒」(ぬくめざけ)のお題をいただいで京都句会。南禅寺や清水寺からの展望、東福寺、瑠璃光院、そして大好きな高台寺の紅葉は夏が続いた今年は期待できず。

提出した句のひとつは「水澄みて池に空あり高台寺」。高台寺は豊臣秀吉の正妻、北政所(きたのまんごころ)ねねの菩提寺。秀吉の菩提寺として高台寺を建て、自らは落飾し高台院と号して秀吉の菩提を弔った。ねねが眠る霊屋の戸を開けると、まっすぐはるか一直線にあるのが秀吉の眠る五輪塔だという。来る2024年はねね没後400年、遠忌400年になる。