

平成19年6月26日

於：国土交通省（2号館）11階土地・水資源局会議室

国土審議会土地政策分科会企画部会
議事録

国土交通省 土地・水資源局

目 次

開会	1
議事	
「土地政策の再構築」への対応状況について	2
長期宅地需給推計手法について.....	10
土地利用を巡る課題について.....	14
その他意見交換等.....	17
閉会	37

第19回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成19年6月26日

開会

【小善土地政策課企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第19回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。委員の皆様方におかれましては、大変お忙しいところをお集まりいただき、まことにありがとうございます。

まず、委員のご出席につきましては、今時点で既に定足数に達しておりますことから、企画部会が成立していることをご報告いたします。また、本日、白石委員、山田委員、亘理委員につきましては、所用のためご欠席という連絡をいただいております。前川委員もご出席の予定と聞いておりますので、間もなくお見えになると思います。

それでは、まず、お手元にお配りしております資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順に議事次第、委員名簿、配付資料一覧、それから、配付資料一覧にございますように、資料1-1、その次にその参考資料として土地政策の再構築概要というものが一番上にクリップでとじてある資料、次に、資料1-2、1-3、資料2、資料3まででございます。もし、不備等ございましたら、事務局に仰せつけいただければと存じます。

また、会議の議事の公開につきましては、会議は非公開、ただし報道機関は傍聴可能といたしまして、冒頭のみカメラ撮可、議事録につきましては発言者も含めて公表ということにさせていただいておりますので、よろしく願いいたします。

それでは、これからは部会長に議事進行をお願いしたいと存じます。小林部会長よろしく願いいたします。

【小林部会長】 それでは、早速議事に入らせていただきたいと思います。今日はお手元の議事次第にございますように、大きなくりとして「土地政策の再構築」のフォローアップという議事題目が出されています。中身的には、3つのテーマがございます。3つのテーマを続けて事務局からご説明いただき、その後、まとめてご議論させていただきたいと思っております。

それでは、最初に、議事の（１）にございます「土地政策の再構築」への対応状況について、事務局からお願いいたします。

議事

「土地政策の再構築」への対応状況について

【二見土地政策課長】 土地政策課長の二見でございます。私から「土地政策の再構築」への対応状況についてのご説明をさせていただきます。

資料１－１、それからその後ろについてありますカラー版の参考資料でございます、土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」概要が１枚目にあります資料をあわせてご覧いただきながら、ご説明をさせていただきたいと思っております。

「土地政策の再構築」につきましては、平成１７年１０月に当部会におきまして、この「土地政策の再構築」というご報告をいただいたところでございます。その中で、参考資料の一番下のところでございますが、（３）、個別施策の基本的方針ということで、施策について３つの大きな柱をご提示いただいたところでございます。左から一つ目が適正な土地利用の推進、中ほどにございますのが土地市場の条件整備、右側に宅地供給施策の見直し、この大きな３つの大きな柱をご提示いただいたところでございまして、その後、私どもにおきましては、これらの柱に沿いまして、各般の施策を行ってきたところでございます。

本日は、その施策の内容を資料１－１でまとめさせていただいております。これらの柱に沿って順次ご説明をさせていただきますが、参考資料も適宜ご覧いただきながら、ご説明をさせていただきたいと思っております。

まず資料１－１でございますが、１番目の柱といたしまして、持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進でございます。といたしまして、土地ストックの質の維持・向上ということでございまして、ここではまず、住生活基本計画が昨年９月に閣議決定されたところでございます。その中で、参考資料の別紙１をご覧いただきたいと思っております。２枚目でございますけれども、こちらに、住生活基本計画における「宅地規模」に関する目標等というのがございます。一番下になりますけれども、居住環境水準の指標を提示させていただいております。市街地の空間のゆとり・景観ということで、狭小宅地率でござ

いますとか、良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率、こういった指標を例示として掲げさせていただきまして、良質な宅地の考え方を示しているところでございます。

次に、参考資料をもう1枚めくっていただきますと、別紙2がございます。これは昨年9月の当部会においてご報告をさせていただいたものでございますけれども、「ゆとりある宅地のあり方について」の取組みの方向性等ということで、中ほど左側でございますような、一定の環境を満たす宅地の規模水準につきまして試算をしてみまして、当部会にご報告した上で提示をさせていただいたものでございます。それぞれ世帯人員別に、都市型、一般型、地方型ということで、一定の宅地規模、必要と思われるような宅地規模についての面積の基準をご提示申し上げたところでございます。こういうものを活用しながら、各地方においてそれぞれ宅地政策が進められているところでございます。

次に、また、資料1-1に戻っていただきまして、でございますが、積極的誘導型手法の活用による適正な土地利用の推進でございます。これにつきましては、まだ結論が出ているものではございませんが、「これからの土地利用を考える懇談会」というものを、私どもで設置させていただいたところでございます。この懇談会におきまして、少し中期的な視点に立ちまして、土地利用のあり方等についての議論を、今進めているところでございます。これにつきましては、参考資料の別紙3で、その懇談会の内容についてのご紹介をさせていただいているところでございます。

昨年の12月に懇談会が立ち上がりまして、これまでに4回ほど議論をさせていただいているところでございます。この中で出てまいりました問題意識等につきまして、また後ほどご説明を追加的にさせていただきたいと考えておるところでございます。

引き続きまして、資料1-1の といたしまして、新たな公共を担う主体等による低・未利用地の維持・管理という項目でございます。この中におきましては、この企画部会のもとに、「低・未利用地対策検討小委員会」を設置いたしまして、昨年の7月に中間取りまとめをさせていただいたところでございます。その内容は別紙4にまとめてございます。内容については省略させていただきます。こういった取りまとめを踏まえまして、資料1の次でございますけれども、「土地活用バンク」につきましても、さらに一層見やすくするようにコンテンツを充実させるような取り組みをしているということでございます。参考資料の別紙5に、土地活用バンクについての表示を記載しているところでございます。より見やすいウェブサイトになるように努めているところでございます。

また、いわゆるエリアマネジメントの関係で、昨年「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会」につきまして、小林部会長に委員長をお務めいただきまして、委員会を行いまして、この2月に最終的な報告を取りまとめたところでございます。その報告の内容を別紙6にまとめてございます。これにつきましては、前回もご紹介させていただきましたので、内容については省略させていただきます。

具体的なエリアマネジメントの取り組みについて、引き続き参考資料の別紙7以降で、若干ご説明をさせていただきます。別紙7が、エリアマネジメント推進調査の実施でございます。具体的にエリアマネジメントを進めている団体や組織が、その取り組みを一層ステップアップするということを促進するために、私どもで必要な支援をし、実際の活動をしていただいて、その成果を広く共有していこうという取り組みでございます。今年度からの新規事業として、実施させていただいているところでございます。

次に、別紙8、エリアマネジメント推進マニュアル検討会でございます。こちらは、エリアマネジメントを実施しようとしている方々を主たる対象といたしまして、マニュアルをつくろうというものでございます。さまざまなエリアマネジメントの事例でありますとか、支援の方策等を記載するほか、内部規約でございますとか、財務会計基準の案のようなものを提示する、また、さまざまな実践的ノウハウやエリアマネジメントを推進していくに当たっての留意点等につきまして、このマニュアルの中で記述していくことを予定しておりますところでございます。現在、検討委員会を設置させていただきまして、その内容の検討を進めているところでございます。また、これが完成いたしましたら、これを用いまして広くエリアマネジメント活動の推進を図ってまいりたいと考えているところでございます。

次に、別紙9でございます。エリアマネジメント・シンポジウムということで、これは既に開催をさせていただきましたが、今月の6月7日に開催をしたところでございます。小林部会長に基調講演、あるいはパネルディスカッションのコーディネーターをお願いいたしまして、シンポジウムを開催したところでございます。500名以上の方がお見えになって、多くの方にこれを聞いていただいたということでございます。以上がエリアマネジメントの関係でございます。

資料1-1に戻っていただきまして、2ページでございます。2つ目の施策の柱でございますが、土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備でございます。が不動産投資環境の整備ということでございまして、ここでは1点目といたしまして、取引

価格情報の提供を進めているということでございます。これにつきましては、後ほどまた出てまいります。それから、もう1点目が、今後、不動産鑑定評価データベースを構築して、ベンチマークインデックスの構築についての検討を進めようということでございます。不動産EDIのためのデータコード統一、「不動産市場データベース(仮称)」の作成、ベンチマークインデックスの整備促進等について、現在検討を実施しているところでございます。

また、次でございますが、こうした収益不動産市場、不動産投資に関する知識、情報の普及にも努めているところでございます。白書でございますとか、各種調査報告書等におきまして、情報を公表するとともに、さまざまな普及・啓発活動を実施しているところでございます。

次に、証券化の進展等に対応いたしました制度面の取り組みでございますが、これも既にご報告させていただきましたが、「不動産鑑定評価基準」を改正したところでございます。この7月1日から施行されるところでございますが、この中で、エンジニアリング・レポートの取り扱いに係る鑑定評価書記載事項の明確化、DCF法の義務づけとその際の収益費用項目の統一等を行ったところでございます。これは、別紙10にまとめておりますけれども、そちらの説明は省略させていただきたいと思っております。

その次でございますが、不動産鑑定士への支援の充実ということで、鑑定評価基準が改正されたこともございまして、現在、不動産鑑定協会におきまして、鑑定評価に関する研修を実施しているところでございます。また、今後、鑑定評価のモニタリング等を通じまして、実務の一層の充実を図るということにも取り組んでいくこととしております。

次に、こういった不動産証券化を担う人材育成でありますとか、産業振興の関係でございます。これにつきましては、特に地方部におきまして、人材あるいはノウハウが不足しているという状況があるかということで、地方部における証券化の取り組みを進めるという観点から、実際の証券化の取り組みに対する支援でありますとか、あるいは、地方の不動産業者、鑑定士の方々を対象とした講習会といったものについての支援などに取り組んでいるところでございます。

次に3ページに進んでいただきますと、といたしまして、取引価格情報の提供でございます。これにつきましては、昨年の4月から取引価格情報の提供をホームページ上で開始しているところでございますが、これまでのアクセス件数は2,600万件以上ということで、大変多くの方に見ていただいているところでございます。

その下の丸でございますが、これはREINSの関係でございます。同様にREINSにおきましても、成約情報等の提供を行っているところでございますが、その内容を一層充実させているものでございます。これも別紙にまとめておりますけれども、省略させていただきます。

といたしまして、地籍の整備でございます。地籍の整備につきましては、都市再生街区基本調査を過去3年間やってまいりましたけれども、それに基づきまして、都市部における公図と現況のずれをホームページ上で公表をしているところでございます。これは参考資料の別紙12に、ホームページ上で公表しているものの例が記載されているところでございます。この図をご覧ください。公図と現況のずれが大きいところがグレーの部分やピンクの部分でございます。このような形で公表させていただいているところでございます。

それから、参考資料の別紙13は、今年度からの新しい事業、都市再生街区基本調査の土地活用促進調査についてでございます。下の図にありますような赤い四角の地点、街区外周の官民境界点、屈曲部分の街区点の調査を進めようというものでございます。今年度からの事業ということで実施しているところでございます。

次の別紙14は、これまでの説明は都市部でございましたが、山村部でも境界が不明確なところが非常に多いということで、山村境界の保全事業も進めているところでございます。簡易な測量手法の開発等を進めたところでございます。そのほか地籍調査につきましては、前回の企画部会でご決定いただきました地籍調査促進検討小委員会を設置いたしまして、現在検討を進めているところでございます。また、法務局との連携・協力体制についても整備を進めているところでございます。

さらに、資料1-1の3ページの下でございますけれども、他の事業の成果について地籍調査と同一の効果があるものとして指定する制度についても、促進を進めているところでございます。

資料1-1の4ページをご覧くださいと思います。、土地の属性に関する情報システムの整備でございます。インターネット対応のGISなどを活用いたしまして、ワンストップで提供できる仕組みの整備ということで、地価公示、都道府県地価調査、取引価格情報といったようなものにつきまして、提供を進めているところでございます。

の定期借地権制度の改善でございますが、これにつきましては、別紙15をご覧くださいと思います。現在、事業用定期借地権につきましては、存続期間が10年から2

0年までということになってございまして、20年以上50年までの間が設定できないという状況でございます。これにつきまして、20年から50年までも設定できるようにしようという、存続期間の上限の引き上げを内容とする借地借家法の一部改正案が、現在の国会に議員提案として提出をされているところでございます。

資料1-1に戻っていただきまして、大きな3つ目の柱、宅地供給施策の見直しでございます。これにつきましては、量的供給施策の見直しでございます。従来、大都市法という法律に基づきまして、基本方針を策定し、国が量的な供給目標を掲げて広域調整を行いながら供給の促進をするという仕組みがございましたが、この仕組みを見直しまして、住生活基本計画に基づき、各都府県におきまして、それぞれ重点整備地域を設定して進めるといった取り組み方に変更をしたところでございます。また、宅地需給推計につきまして、新しい推計手法を検討したところでございまして、これにつきましては後ほど、別途ご説明させていただきます。

の今後の宅地供給のあり方ですが、民間事業者が創意工夫を発揮できる基礎的条件を確保しようということで、新住宅市街地開発法や同法の政省令等の改正を行いまして、いわゆる民間卸し事業が行いやすくなる等の改正を行ったところでございます。

4ページから5ページにかけましては、公的宅地開発事業についてもあり方を見直しているところでございまして、都市再生機構におけるニュータウン整備事業につきまして、中止・縮小を含めた見直しを行っておりますとともに、早期に処分の促進に努めているところでございます。現在、目標を上回るペースで供給が進んでいるところでございます。

また、いわゆるオールドニュータウンでございますけれども、オールドタウン化問題を抱える地域における事業の要件緩和等を行いまして、オールドタウンの再生を進めて行くべく、取り組みを進めているところでございます。

以上、少々雑多になりましたけれども、これまでに土地政策の再構築で掲げられた事項の取り組みについて一通り全体をご説明させていただきました。

続きまして、今後の主な取り組みについてのご説明をさせていただきたいと思っております。今ご説明申し上げました内容と若干重複するところもございますけれども、資料1-2及び資料1-3に基づきまして、ご説明をさせていただきます。

資料1-2が本体で、資料1-3が参考資料でございまして、恐縮でございますが、あわせてご覧いただければと思います。

資料1-2の1ページでございます。土地市場の条件整備（最近実施した研究会）とい

うことで、2つの研究会を挙げさせていただいております。一つ目がCRE研究会、もう一つが不動産デリバティブ研究会でございます。これにつきましては、大変恐縮でございますが、資料1-3でご説明をさせていただきたいと思っております。資料1-3の1ページがCRE研究会の概要でございます。CREはコーポレート・リアルエーストということで、企業不動産でございますが、今後、企業不動産の合理的な所有・利用というものが一層必要になってくるということで、研究会を昨年の12月に設置いたしまして、3月に報告を取りまとめさせていただいたところでございます。

主要な内容が2ページにございます。CREにつきましては、土地政策上の課題として、地価の高騰の防止、あるいは土地の有効利用の促進といったものがございますが、一方で、企業経営上もさまざまな会計制度の転換や、内部統制制度の創設等におきまして、企業戦略上も企業不動産の扱いが非常に重要になってきているということでございます。下のほうにございますように、今後私どもといたしましても、このCRE関連の手引きでありますとか、ガイドラインの作成、また、合理的なCRE戦略に関する普及・啓発活動の実施、一般事業法人のネットワークづくりの促進といったことに取り組んでいこうと考えているところでございます。

次に、不動産デリバティブ研究会につきまして、3ページをお開きいただきたいと思います。先物取引、スワップ、オプション等、これらにつきましては、不動産のリスクヘッジをするための手法ということで注目されてきているところでございます。さまざまなメリット、デメリットもあるところではございますが、これにつきましてはの研究も進めたところでございます。今年の2月から研究会を開催いたしまして、つい先ほどでございますが、6月末に報告書を取りまとめたところでございます。

次の4ページにその報告書の概要がございます。中ほどで不動産デリバティブのメリット・デメリット等の整理もございますが、今後の対応といたしまして、まずは不動産デリバティブも視野に入れた幅広い情報収集を実施していこうということで、諸外国の情報等も含め、国内のさまざまな情報についても収集、提供をしていこうといったことを考えてございます。また、良好な不動産デリバティブ市場が成立するための条件整備として、法制度や市場制度についても検討を進めていこうとしているところでございます。

以上が、不動産デリバティブの関係でございます。

次に、資料1-2の2ページをお開きいただきますと、適正な地価の形成に資する基礎的情報の整備・提供ということで、不動産取引価格情報の提供についての記述がござい

す。これにつきましては、先ほども出てまいりましたけれども、本年の10月から取引価格情報の提供内容につきまして、最寄り駅までの所要時間でありますとか、前面道路の方位・幅員等の情報を追加するという事で、国民の方々がより利用しやすいものにしていくということでございます。

中ほどでございますが、不動産市場データベースの構築でございます。これにつきましては、従来から、今申し上げましたような不動産取引価格の情報、あるいは地価公示に係るデータといったようなものの提供を進めているところでございますが、これらの情報をより一層充実していきますとともに、さらに不足しているといわれております賃料に関するデータでありますとか、維持修繕費、収益費用項目等についてのデータといったものについても、市場からのアンケートでありますとか、不動産鑑定モニタリング等を通じまして、データ収集をしてデータベースの構築に向けた検討を進めていこうとしているところでございます。

下でございますが、地価動向の注視ということで、大都市圏等、一部地価上昇の傾向もでございます。主要都市の地価動向を先行的に反映しやすい高度利用地等の土地につきまして、新たに、四半期ごとの地価動向を把握・公表するという事を、今年度より取り組んでいきたいと考えているところでございます。

次に、3ページをお開きいただきたいと思えます。不動産市場の活性化に向けた取り組みということで、地方における不動産証券化の推進でございます。これにつきましては、先ほども少し出てまいりましたけれども、地方において不動産証券化についてのノウハウ、人材の不足が目立つということで、地方における講習会の実施でありますとか、不動産証券化の事業についてのアドバイス等の支援を進めていくというものでございます。

中ほどにJリークの海外不動産の組み込みに向けた環境整備がございます。現在、事実上Jリークに海外不動産が組み込めないような状況にございますけれども、その要因の一つでございます海外不動産の鑑定評価につきまして、鑑定評価、手法を確立するために、鑑定評価ガイドラインを作成しようということで検討を進めようとしているところでございます。

また、市場の国際化に対応した土地情報の発信ということで、外国の投資家等から英語での情報がどうも入りにくいというご意見もあるところでございまして、制度の基本的な情報や、取引価格等の市場情報について英語での発信をしていこうというものでございます。

4 ページ目が、土地市場の条件整備ということで、地籍調査の促進でございます。これにつきましては、先ほど少し申し上げましたので、詳細は省略させていただきますが、右下にございますような、地籍調査促進検討小委員会を設置いたしまして、現在、検討を進めているところでございます。抜本的対策、当面の対策、両面にわたりました検討を進めているところでございます。

5 ページ目からが既存土地ストックの有効利用の促進ということで、土地ストックの質の維持・向上でございます。1 つ目がエリアマネジメントの推進でございます。2 つ目が地域特性に応じた柔軟な土地利用・管理手法のあり方についての検討ということで、社会情勢の変化等によりまして、新たな土地利用・管理手法が必要ではないかという問題意識の中、信託法なども改正されましたので、そういったものを活用した新たな土地利用や管理手法の構築というものが考えられないのかということで、これはまさにこれからでございますけれども、検討していこうというものでございます。

6 ページ目でございますけれども、住宅団地の居住環境に係る技術的要因の分析と消費者向け情報提供のあり方の検討でございます。住宅単体につきましては、性能表示の仕組み等ができてきているわけでございますが、住宅団地全体について、質の指標というものが少し考えられないのか、安全や環境や景観、そういった観点からの指標というものを少し整理してみたいということで、検討を進めていく。そういうものができれば、消費者に向けた情報提供を、さらに進めていくことができるのではないかとこのものでございます。

最後に、土壤汚染地の有効活用に資する土地取引円滑化のための条件整備でございます。これは、環境省で土壤汚染対策法につきましては、一層の検討を進める作業が進められつつあります。私どもも、連携をとりながら検討を進めていこうというものでございます。

以上が、最初の「土地政策の再構築」への対応状況についてのご説明でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、2 番目の議事でございます。長期宅地需給推計手法について、事務局からご説明をお願いいたします。

長期宅地需給推計手法について

【北村土地市場企画室長】 土地市場企画室長の北村でございます。私から、資料 2 に基づきまして、長期宅地需給推計手法について、ご説明をさせていただきたいと思っております。

ご案内のとおり、我が国では既に人口減少局面に入りつつあります。こういった中で、先ほどご説明がありましたように、宅地の量的供給施策の見直しを行いつつあるところでございます。世帯減少期をこれから迎えるわけでございますが、これを含めて、今後ある程度の長期にわたって、土地利用や宅地ストックがどのように変化していくかといったことを予測する手法を開発しようということで、東北大学大学院工学研究科教授の石坂先生を委員長として、長期宅地需給検討委員会を設置いたしまして検討いただいたもので、これから検討結果をご報告したいと思っております。

資料2に基づきましてご説明いたします。まず推計手法の概要でございますが、推計期間といたしましては、2000年から2025までの25年間における住宅宅地需給につきまして、5年ごとに推計をいたしております。対象地域といたしましては、首都圏の既成市街地及び近郊整備地帯、近畿圏の既成都市区域及び近郊整備区域を対象としております。

推計の単位でございますが、対象地域内の市区町村を都府県に分けまして、都府県の中でさらに共同住宅の率が高いものから低いものに幾つかに分けまして、これをグループ分けしております。首都圏で18グループ、近畿圏で11のグループに分けまして、推計をいたしております。推計の前提となる使用した統計資料はここに書いてあるとおりでございます。

推計フローについてご説明いたします。

まず、一番初めでございますけれども、のところですが、今申し上げました18のグループ別、またその中で世帯主の年齢別、移動型別の世帯数を推計しております。移動型別といいますのは、あるグループの地域の中に転入してくる世帯、転出されていく世帯などがどのくらいあるかということで、世帯主の年齢階層別に推計をいたしております。

でございますが、で推計いたしました世帯数から、そういった転入・転出されている世帯がどのような住宅を選択するか、戸建、共同持家、共同借家というものの選択率を掛け合わせまして、今後の住宅戸数を推計しております。

でございますが、住宅戸数に対応する宅地面積を既存の資料から掛け合わせて計算しております。

でございますが、までに今後に必要な宅地面積が出てございますけれども、一方で、ここに書いてございます、宅地利用動向調査及び住宅・土地統計調査から、過去の土地利用転換率が出てまいります。土地利用転換率と申しますのは、例えばある住宅地が、5年

前には農林地であったのか、それとも他の用途であったのか、それとももともと住宅宅地であったのかというようなことで、どういった土地からどういった土地に転換されたかということを土地利用転換率とこの中で呼んでございますけれども、これを、先ほど申し上げました、それぞれの18のグループごと、さらに、持家ではどうか、共同借家ではどうかということの数値を出してまいりまして、これをもとに、先ほど申し上げました、今後に必要な住宅地の必要需給量と掛け合わせまして、どのような土地利用転換が出てくるか、一方で、現在の住宅地が今後どれだけ再利用されどれだけ空家化するのかということ、需要側と供給側とを照らし合わせて推計をいたしております。

こういった推計手法でございますが、私どもは、過去からいろいろ宅地供給量の推計はしてございますけれども、今回の推計の何が新しいかということを書いております。一つは、住宅の供給戸数です。従来は、ベースとなる住宅の供給戸数につきましては、ある意味で政策的な目標値を使用してございましたけれども、今回の推計におきましては、国立社会保障・人口問題研究所の世帯数推計をもとに独自の推計を行っております。

もう一つが、空家の推計でございます。これまでの推計では今後の新規の住宅宅地がどれだけ必要かということだけを推計してございましたけれども、今回は地域ごと、住宅型ごとの中古住宅宅地の需給ミスマッチといったものから、空家の増大量をある程度推計するというのをいたしております。

さらに3番目でございますが、後ほど推計結果をご説明いたしますけれども、今後の住宅選好につきましては、かなり推測で物を言わなければならないところがございますので、一つのパターンに決めつけず、幾つかのシナリオを設定して推計をするということにしております。

今、幾つかのシナリオと申し上げましたけれども、右側にどういったパターンで推計したかということを書いております。詳細は割愛させていただきますけれども、4つのシナリオで想定いたしております。まず、シナリオ1、住宅地拡散型と書いてございますが、これは、今後世帯数が減少して、新規住宅需要がかなり落ちてくるにもかかわらず、今までと同じように、例えば農林地開発などが行われるという、今までのトレンドをそのまま伸ばしたものをシナリオ1としてございます。シナリオ2、ストック活用型と書いてございますけれども、これは今後の住宅需要の伸びの鈍化が新規住宅宅地供給の縮小につながる、逆に言いますと既存の住宅地の再利用率などが上がるということ、シナリオ2として設定してございます。シナリオ3は、シナリオ2のサブシナリオとして設定してご

ざいますが、これは都心志向が高まると、従来に比べ戸建住宅よりも共同住宅の比率が高まるといったパターン、シナリオ4は、ゆったり居住型と名づけてございますけれども、今後戸建住宅に広々住むという方が増える、戸当たり敷地面積も増大するという仮定を置きまして設定をいたしております。

試算結果については、次のページ以降にございますが、今回の推計につきましては、使用したデータについて、極力直近のものを使用してございますけれども、何分既存の資料をいろいろつなぎあわせて推計してございますので、あくまでもこういった仮定において推計するようになったというような参考的な値ということでご覧いただけたらと思いません。

次の2ページに首都圏、3ページに近畿圏の推計結果をまとめてございますが、便宜上2ページの方でご説明をさせていただきたいと思えます。

まず、左上の表の世帯数でございますけれども、この推計地域全体の世帯数です。黄色の一番上のところで、現状の世帯数は1,190万世帯、これが2025年には1,364万世帯になると推計されてございます。これを受けまして、シナリオごとに住宅地面積、下のほうのオレンジのところでございますけれども、住宅地面積を見てまいりますと、現状では14万2,000ヘクタールのところ、住宅地拡散型では17万6,000ヘクタール、ストック活用型では16万6,000ヘクタール、まちなか居住型では15万4,000ヘクタール、ゆったり居住型では18万1,000ヘクタールという推計結果になってございます。これが空家率と逆の関係になってございまして、すぐ上に空家率がございまして、現状では11.6%ですが、住宅地拡散型では広く拡散していくために、空家率が増えるということで22.1%。逆にストック活用型等であれば、空家の発生が抑えられて、それぞれ13%、11.8%という数字になってございます。

今の空家を戸数でグラフにしたものがすぐ下にございます。右下の2つのグラフでございますけれども、今後も住宅地の面積が拡大してまいります、これがどういった土地から来ているかということで、農林地開発面積、他用途宅地転換面積の推計値を書いております。これにつきましては、すべてのシナリオで人口、世帯数の伸びが鈍化、また減少してまいりますので、5年ごとの供給量が減り続けていくという当然の結果でございます。しかしながら、シナリオごとに傾向は異なってまいりまして、住宅地拡散型、これはシナリオ1ですので、赤い四角のところでございますけれども、これについては、空家の発生が抑制されないために、農林地開発面積、また他用途宅地転換面積とも比較的大きな値で

推移してございます。

シナリオの2、緑のところでございますが、ストック活用型では、中古住宅宅地の活用が進んだという設定になってございますので、空家の発生が抑制され、新規の農林地開発、他用途宅地転換が抑えられるという形になってございます。

シナリオ3の青い三角でございますが、これは、さらにまちなか居住型ということで、必要な敷地面積が縮小しておりますので、開発がかなり抑えられることとなります。

シナリオ4のピンクの丸のところでございますが、こちらにつきましては、戸建住宅が増えるという設定になっておりますので、こういった場合には、かなり農林地開発面積が大きくなってしまふという結果になってございます。

先ほど申し上げましたが、この推計結果につきましては、あくまでもかなり仮定を置いた参考値にとどまると考えてございますけれども、シナリオ別に今後の長期にわたる宅地需給動向の相対的な傾向は、これで把握できるのではないかと考えてございます。

以上でご説明を終わりにいたします。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、最後の資料でございます。土地利用を巡る課題をご説明いただきたいと思っております。

土地利用を巡る課題について

【小善土地政策課企画専門官】 土地政策課の小善でございます。資料3についてご説明させていただきます。

資料3を1枚めくっていただきまして、1ページでございますが、先ほど資料1-1の説明の中にありましたように、昨年来、土地利用懇談会というものを開催して土地利用についての勉強を進めてきたところでございまして、その中での最近の問題意識等についてご報告させていただくものでございます。

まず、1ページ上でございますが、平成18年7月に小委員会の中間取りまとめをいただきまして、その中で現状でありますとか、背景、問題、低・未利用地の発生防止や縮小に資する施策や取り組み、基本的考え方、対応方法等を取りまとめいただいたところでございますが、今般、下のほうに書いてありますように、有効利用を進めようといまして、前提が欠けているような場合があるのではないかと問題意識でございます。

四角の1つ目でございますが、利用促進をしようとしたしましても、土地所有者がそもそもそこにいない、不在地主であるとか、そもそも所有者がだれであるかわからないというような事例も、中山間地等において発生してきているという状況があるということ。

2つ目は、利用そのものが周辺環境に著しい外部不経済を与えている。例えば雑草が繁茂して害虫がわいているとか、ごみ捨て場になるというような状況につきましては、当面、なかなか有効利用というのが難しい場合もあるわけでございますので、有効利用というよりは、マイナスの状態をゼロに戻す、当面、そういう対策も必要ではないかという問題意識でございます。

2ページでございますが、実際の例でございます。左のほうは中山間地でございますが、管理が放棄された土地と、奥のほうにまだ住んでいらっしゃる方がいるのですが、その周りの土地の管理が放棄されて迷惑をこうむっているとか、下のように、いつの間にか谷が不法投棄の場所になっているとか、右側のように、中心市街地に近いところでも空き地がありまして草が繁茂しているとか、下のように住宅地でありまして、資材置き場のようになっているなど、こういう実態が出てきているのではないかとということでございます。そのような場合に、一番下にありますように、所有者以外の者による土地の管理が求められているということでございまして、所有者がわからないとか、または所有者が何もしないという場合については、所有者の意思に反しましても一定の場合には、ある意味強制的なことも含めて、所有者以外による管理が必要なのではないかという問題意識でございます。

3ページ以降は、このような状況が出てきている背景等でございます。左のほうは、今後50年間の人口増減率であります。地方中枢・中核都市1時間圏外におきましては、人口の減少率が著しい。また、右側は、高齢化の進みぐあいでございますが、農村の高齢化は全国より20年先行して進んでいるという状況があります。

4ページでございますが、不在地主の分布ということでございまして、これは島根県の匹見町、今は益田市に合併されておりますが、広島と山口の県境付近でございます。ここでの納税義務者は26都府県に分散しているという状況でございます。右側は、地籍調査でございます。都市部の進捗率が低いわけでございますが、農地が70%、林地もまだ40%、宅地に関しては、DID地区以外で50%という状況でございます。また、土地の境界等が不明確となっているところも多いということでございます。

5ページでございますが、空き地の発生自体、全国的に増加しているという状況が左側

のグラフでございます。右側は、2005年にアンケートをしたものでございますが、空き地、空家が増えるということで、防犯面の不安でありますとか、不法投棄が不安であるとか、周辺環境や町並みが悪化するという答えが多く出ております。

6ページでございますが、このようなことに対しまして、公共団体において一部独自の取り組みをされているものがございます。6ページは森林の管理で、和歌山の例でございますが、これは、所有者が無償で森林を貸与しまして、貸与を受けた企業が、その森林整備の費用を負担するというものでございます。あと、県と市町村が企業と協定を結んで、管理の内容を担保するというものでございます。これは、所有者がわからないという場合ではないのですが、所有者自ら管理をしない、できないという森林に対して、企業の力を借りて森林の管理をしているものでございます。

7ページでございますが、これは、土浦のさわやか環境条例というものでございますが、ようは空き地条例と呼ばれるようなものが、全国に数十ございます。この土浦の例でございますが、不良状態というものをまず定義しておりまして、雑草等の繁茂により引き起こされる以下の状態ということで、害虫の発生でありますとか、花粉によって人の健康を害するとか、廃棄物の不法投棄というような状態がある場合には、条例に基づきまして、まずは、管理の依頼通知を出すということをいたします。その後、市長が勧告をいたしまして、所有者が従わない場合は命令を出す。さらに従わない場合は罰金を科すということがございます。また、右側に、所有者自らできないという場合には、委託料を納入していただきまして、市が代わりにやるということをやっております。管理の依頼通知を発出した件数につきましては、毎年300件から400件程度、このような通知を出しているようでございます。

8ページでございますが、これは土浦以外の例も含めて、モデルということで、このような内容を全て規定した条例が実際にあるわけではないのですが、条例にはこのような規定があるという例でございます。左のように勧告以前に指導、助言をしているところもございますし、勧告、命令の後に代執行の規定を設けている条例もございますし、右側のように罰則、罰金もございますが、違反者の氏名の公表の規定を設けているものもございます。また、土地所有者が自ら措置を講じない場合は、市町村が代わりにやる場合もありますし、業者のあっせんをしているようなものもございます。このような取り組みが公共団体で行われているところでございまして、このような例を引き続き研究いたしまして、我々として、どのような支援であるとか、対策を講じられるかということ、引き続き勉強

してまいりたいと考えているところでございます。

以上でございます。

その他意見交換等

【小林部会長】 ありがとうございます。

資料全てにわたってご説明いただきました。議事としては(1)から(3)でございます。(2)と(3)はかなり具体的なお話ですので、いろいろご議論しやすいかと思いますが、(1)の再構築について、最初に何かご質問があれば、いただきたいと思います。というのも、資料1-2で、今後の主な取り組みについてということで、これまで土地政策の再構築に関わる様々な政策、あるいは取り扱いについて、この部会でご説明いただいた部分が総括的に示されておりまして、それを受けて今後1-2で、こんな取り組みをやりたいという事務局からのご説明がございましたので、(2)と(3)の議題と若干異なる質のものであるかなという感じがいたしますので、これについて、ご質問なり、ご意見なりを承ってから、資料2、資料3を含めて全体的な議論を始めたいと思います。

山野目委員は所用のため途中で退席されるということですので、お早めにご意見をいただければと思いますが。いかがでしょうか。

【山野目委員】 恐縮でございます。それでは、議題の(1)との関係で1点のみ、その中で話題にございました、エリアマネジメントの問題について、これは質問ではなくて意見を述べさせていただきたいと思います。

エリアマネジメント推進マニュアル検討会が行われているわけですが、その成果に大変期待しております。それと同時に、この検討会の作業が終わった後の取り組みがどうなっていくのかということにも関心を抱いております。おそらく普通に考えまして、その後には、何らかの制度的基盤の整備ということが考えられていくのだらうと思いますけれども、そうは申しまして、その際、制度的基盤といっても色々なものがイメージできるだらうと思います。短絡的に思いつくのは、何か固くて重い制度です。地権者らの団体のあり方に関する、何か重い法律制度を用意するといったようなことがイメージされるわけでありましてけれども、しかしながら、視野を広くとりますと、必ずしもそういったものばかりではなくて、より柔らかく軽い装いの制度的な規律を用意するというのもあって良いのではないかと思います。例えば、エリアマネジメントに関する一般的なガイドラインを国の

施策として提示する、あるいは、実際のマネジメント業務を担う専門業者の業務にあり方に関する規制を考える、ということがあるのではないのでしょうか。

なぜ、このような問題提起をさせていただくかと言いますと、例えば、昭和年間に分譲された別荘地のようなものにつきまして、最近問題になってきているということを私が聞きましたのは、そういうところは、地権者らが最近になりますと定年退職する時期に入っ
てまいりますので、いわゆる別荘地のイメージではなくて、具体的に人々が日々住まう街区を形成しつつある、そういった問題状況もあるようです。しかしながら、分譲の際に業者との間で結んだ契約が現実に即していないということがあって、サービスの内容や解約などをめぐるトラブルも生じているようです。

エリアマネジメントというのは、長いタイムスパンで考えるべき、良いまちづくりを追求していくというテーマでありますけれども、それと同時に、このように現実に紛争を生起させつつある課題でもあるわけで、土地政策上、喫緊の一つの課題ではないかと思いません。

ご案内のとおり、マンションの管理につきましては、法律に基づいて国土交通大臣が指針を提示するとか、マンション管理業者の業務のあり方を定めるといったことが行われているわけでありまして、そうしたものも今後こちらの政策領域において参考にされて良いのではないかと思います。もっとも常に難しいのは、どの範囲の土地に住まう、どの範囲の人々がその集う単位をマネジメントの核として捉えるかということが結構難題なわけでありまして、そこのところはマンションよりも難度の高いテーマであるということは間違いのないわけなのですが、しかしそれだけに取り組む価値の大きいテーマではないかと思っております。小林部会長直々のご出馬があるテーマでもありますから、ぜひこの領域での短期的、中期的、さらには長期的な政策の展開があるとすばらしいなと感じております。

エリアマネジメントの問題について、コメント、意見を述べさせていただきました。

【小林部会長】 実はエリアマネジメントと一言に言っても、なぜそれが必要かというニーズがかなり多様なのですよね。先生がおっしゃったようなこともあるし、例えばアメリカでは、むしろ自分たちの住宅地の資産価値を守ったり上げたりするために、HOAという組織を立ち上げてエリアマネジメントをやっている。一方で、先ほど最後のほうでご紹介いただきましたように、日本の郊外住宅地の中では、何とかマネジメントしていかないとどうしようもない地域になってしまう、そういう危険性を抱えている、そういう意味では、公共がある程度出動していかなければならない地域も出てきているという、様々な

ニーズがエリアマネジメントの大きくりの中であって、その中でどこをターゲットにどういう仕組みを作っていくか。先ほど山野目先生がおっしゃったのは、あるところについてはおそらく柔らかな仕組みでいいのだろうと思うのです。ただ、場合によって、柔らかな仕組みだけではどうしようもないところが日本では出てくる可能性があるもので、そこはどうするか、その辺は少し仕分けして議論していかなければならないかなと私は思っていますが、いかがでしょうか。それも含めてもしご意見があればいただきたいと思うのですが。

事務局で、今、エリアマネジメントの議論がありまして、ここでは改正信託法というような言葉が出てきておりますが、これはどういう意味でしょうか。

【二見土地政策課長】 信託につきましては、今回、法改正が行われまして、新たに自己信託制度、信託銀行などに信託するのではなくて、自らに信託ができるという制度、それから受益者の定めのない信託といったようなものが制度としてできたということでございます。まだ施行はされておらず、私どもも、具体的にまだイメージを持っているわけではないのですけれども、こういったものを活用していけば、例えば、地権者の方が変わっても、決まりが持続するという、いわゆる承継効的なことを、こういった制度の中でつくり上げていくことも、場合によっては可能ではないかということも少し考えておりまして、中身について勉強を進めていきたいと思っております。また、そういったこと以外にも、色々なところで色々活用ができる場面があるのではないかとということで、あわせて検討していきたいと考えております。

【小林部会長】 他にご質問なりご意見があれば、いただきたいと思っております。

【肥田野委員】 別のテーマでもよろしいですか。

【小林部会長】 どうぞ。

【肥田野委員】 色々見直されて、今後の取り組みについてもご説明いただいたわけですが、土地政策の再構築を前回作ったとき、個別施策の基本的方針ということで、土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備ということが、非常に問題になっていて、その背景には、価格をどう決めるか、土地の価格がどうなるかということが非常に大きなテーマであったわけですが、いろいろとご努力されている点については、非常に良く分かったのですが、やはり、ここで、我々土地政策全体を考えると、やはりもう一度きちんと考えなければいけないことがあるのではないかと気がいたします。

土地政策とバブルというのは非常に関係しておりまして、土地基本法ができたのが19

80年代のバブルを受けて、1990年代にあったわけでございますけれども、これは、ここで今日出ているデリバティブやインデックスを作るという個別の議論より、実はもっと大きな問題があって、例えば、それは人間が将来をどう見るかということと、土地の価格というのは非常に連動しているわけです。今回も色々な資料を拝見させていただくと、例えば、別紙10などでも、不動産鑑定の基準を色々と検討されて、証券化に伴う価格の問題が出ておまして、こういうDCFを使われるというのは結構なことなのですが、例えば、ここに書いてある復帰価格という、つまり売ったときに幾らかという値段というのは、将来の人間の展望であるわけで、この価格自体をどう決めるかというのは、極めて恣意的であるとともに、それが決定的に大きな要素を持っている。

私が、ここで申し上げたいのは、やはり大きな歴史的な転換の中で、今失われた10年を過ぎて、我が国もこれからまた成長の方向に行くところにあるわけで、やはりその過去の歴史をよく振り返って、どういうことで価格がどのように変動したかということ、もう少し見直されたほうが良いのではないかと。そういう視点が抜けているのではないかと気がいたします。

特に、私がここで強調したいのは2つございまして、1つはデータの問題で、これはこの研究会あるいは審議会でも随分議論して、土地情報の開示、あるいは今日もご指摘がありましたけれども、土地だけではなくて、賃貸情報というものを、どう表していくかということがあるわけですが、これは後で触れたいと思います。

もう一つ重要なのが、実は、今言ったように将来の景気に対する見通しというのは、人間の将来に対するエクスペクテーション、期待でございますので、マクロ経済というのは市場と連動しているわけです。ここで言われているのはどちらかというと、新古典派型の、いってみれば需給が一致していくようなイメージのシナリオで色々書かれているわけですが、実は将来の我々の意識というのは、そういうことではなくて、人間の欲望に左右されるわけで、そういう分野というのは、この20年間あるいは30年間で極めて大きく進歩しておまして、マクロ経済動学という分野が出てきているのですが、何かそういう知見がほとんど何も入っていないと感じました。

私はバブルの再現をここで心配しているわけではありませんけれども、土地政策が常に後手後手に回ってきた理由というのは、そういう大きなパースペクティブ、見通しを欠いて議論をされてきたからではないかと考えます。まさに、これからの時代というのは、リーマンに代表されるように、色々なことが起こっているわけで、もう一回最先端の学問的な

知見を生かした科学的な政策論のあり方を議論されたほうが良いのではないかという気がいたします。そういうものが、今日ご提案になっているCSRに関係しCREというようなことも言われておりますけれども、単に倫理の問題ではなくて、もう少し科学的に経済学の最先端、前川先生がもちろんいらっしゃるわけですが、やはり新古典派の考え方ではない、ジオリエンテッドのそういう分野をきちんと押さえた上で政策を議論しておかないと、また同じようなことが起こるのではないかという気が非常にするわけです。

そういう意味で、もし可能であれば、そういう研究会何なりを起こしていただければ良いかと思えます。但し、マクロ経済動学は今、阪大が非常に強くて、小野善康さんが、大阪大学の社会経済研究所の教授ですけれども、日本の代表選手で世界的に活躍されているわけですが、そこで言っている論理と、新古典派の論理とは全然違うわけですね。今、日本の経済政策の多くは新古典派的な形で、要するに供給サイドをいじれば良いという発想なのですが、バブルというのは需要サイド、つまり我々の欲望から出てくるわけで、それはここで開示される色々な情報や何かで刺激されて、我々の将来を考えて投資を決めたり、これはこのぐらいで売れそうだから高く買いましょと、こういうふうになっているわけです。その辺の視点が残念ながらちょっとここでは抜けているのではないかということで、ぜひ、そういう点を今後ご検討いただきたいと思えます。小林先生もそうですけれども、私は1980年代から、この関係ですとお手伝いしてきて、バブルのときの反省も含めて、やはりどんどん世代が変わって、役所の方もどんどんお若くなるので、そういう意味ではその辺をもう一回きちんと押さえた上で議論されたらどうかというのが1点です。

もう1点は取引価格データのこと、先ほど申し上げたことも非常に関係しているのですが、残念ながら、色々利害関係がございまして、ここの議論でもさんざん我々が議論しても、残念ながら開示されている場所が特定できないということで、字、大字単位、あるいは町名ぐらいのデータで、今開示をしているということですが、やはり日本の土地の持っている属性というのは、極めて即地的でございまして、その地点がわからないとよくわからない。前面道路の方位だとか、あるいは駅からの距離など新たな資料を入れられたというご説明はわからないわけではないのですが、やはりプロフェッショナルな意味から言うと、それだけではもちろん全然不足していて、やはりそういうデータが1980年代のときには無くて問題を起こしたわけです。今回局地的な地価上昇傾向がこれだけ出てきているわけですから、そういうことをきちんとさらに踏み込んで公開をしていくということが、私は必要ではないかと思うのです。

特に、国土交通省だけの能力という大変言い方が失礼ですけれども、それだけで世の中がすべてコントロールできるわけではなくて、やはりNPOや学者、そういうことに関わる人たちをうまく使って、いろいろ推計なり何なりを出してもらって世論を形成していく必要があると思うのです。もちろん色々な商売をやられている方もいるので、確かにマイナスな影響があるということもわからないわけではございませんけれども、なるべく個別データを何らかの形で公表されて、もっと地価対策に関する研究を進められて、バブル時のようなことが起こらないように、あるいはそういうことに警鐘を鳴らせるように、今から準備されていたほうが良いのではないかと思います。残念ながら、ここで言われているのは、少しサンプルサイズの少ないもので、どちらかという、不動産業者のヒアリングをして動向指標みたいなのをやって、先行的に高度利用地だけについてやられているのですが、基本的に、科学的にサンプルサイズをしっかりと広げて、そういう分析をもとにされたほうが良いと思います。

ちなみに、私が1980年代を含めて、ずっと地価を分析して、取り引き事例データを使って、実際の売買事例で分析した結果、バブル期は当然、88年とか89年も含め、ヘドニック分析のパラメータが非常に不安定になっておりました。そういうデータがあれば、そういうことがわかるわけです。だから、これは、実需なのか本当に投機的なことが起こっているかというのは、そういうことをきちんとやればわかるわけです。そういうことをやらないと、今色々巷で、リートだとか、私募的なファンドでの価格について、一部で懸念されていることが実際に起こっているわけで、それが市場の一部である場合はもちろん構わないのですけれども、これが大きくなったときには色々なことが起こってくると予想されます。私はやはりそういう意味で、もう少しデータをうまく開示されて、きちんとそういうことに対応するというのを、積極的におやりになったほうが良いのではないかと思います。

そういうメカニズムをやらない限り、今みたいに政府自体が非常にお金の無いときに、政府のお金で全部やるという時代ではとても無いわけです。ですから、やはり、なるべくそういう情報を出して、やはり民間や研究者とうまくコミュニケーションをとって、意思決定あるいは政策上に、あまり間違いのないように、後手に回らないようにやっていくということが必要ではないかと思います。そういう意味で、土地政策の再構築で、色々2年ぐらい前にここで議論したことの中で、残念ながら若干枝葉の議論に行ってしまうと、デリバティブや市場を形成していくということは、極めて重要なのですけれども、そもそも

論に戻って、我が国として何を考えなければいけないかというところに基づいて、きちんとした安定的な成長というのが極めて重要で、あまり振れが大きいというのは良くないわけですので、そういうことを取り入れることが、非常に必要ではないかなと思います。

以上です。

【小林部会長】 ありがとうございます。

2番目のご意見なのですが、私は、たしか規制改革委員会に関わっていたときに、西村清彦先生と一緒に不動産情報と、価格情報の開示について議論していたときに、西村先生は、たしかアメリカでは一般には提供できない情報も、研究者には情報提供しており、しっかりした研究者がその情報をもとに、科学的な情勢分析をして、それをメッセージとして出していくというような仕組みがあって、例えばそういうところからできないかというような議論をしておられたことを記憶しております。例えば、肥田野先生のお話も、第一段階として、そのような仕組みを我が国でとるということも、可能性としてはあると考えて良いですか。

【肥田野委員】 そうですね。まさにおっしゃるとおりだと思います。私が思っているのは、時間をおいた後で実施というのでは、遅過ぎるということです。やはりなるべく早い時点でそういう特殊なグループの方には最新のデータを開示すべきだと思います。今、GISも非常に進展してきておりますので、分析は可能なわけです。それを委託をして何かだれかにやっていただくということや、研究会をつくって半年検討することではなくて、もっと瞬時に流していけば、どんどん研究する人が増えていくと思います。もちろん今、小林先生が言われるように、だれもかれもということではなくてやるというのは、非常に意味があるのではないかと思います。

【山野目委員】 少しよろしいでしょうか。

だれもかれもということではなくて、十分な慎重さを伴った上で、収集した取引価格情報が適切な範囲で使われていくということは、とても良いことだと思います。それは課題として考えていかなければいけないことだと思うのですが、当面、今アンケート調査をかけて、実売価格情報を収集する際に、実際にアンケートの対象になる人に対しては、この情報は取引価格情報の国土交通省の土地鑑定委員会の事業との関係でのみ使用するということを断って、アンケートに協力してもらっています。現実には、その情報は、国土交通省の地価調査、土地情報を扱う部門の中だけで使われているという状況なのです。丁寧に説

明していけば、アンケートに協力してくださる一般の方々にも理解を得ることができますし、そういったものを経て、研究者の間で用いていただくということは、将来の課題としてあっていいことだとは思いますが、現状、アンケートの回収率がまだ必ずしもミラクルに進んでいない状況の中で、その辺の説明について、いろいろ誤解などが起きると、やはりそちらにも影響を与えてきて、サンプル数に影響を与えますので、その辺は両にらみでバランスをとりながら、慎重に考えていかなければいけないのではないかと思います。

おそらく、研究者の方々に使ってもらおうということの一手手前の段階で、現状、国の国土交通省の土地・水資源局の一部のセクションでだけこの情報が使われているのですが、地価調査を担当している都道府県の部局にも、この情報は現在までのところは、提供されていないくて、さらには、都道府県の地価調査以外の土地政策だとか、市街地にかかわる政策を遂行している部門にも本当は有益な情報だと思うのですが、そちらでも活用していただいていないという現状なのですが、段階を踏みながら、政策部門のより広い範囲での共有、さらには研究者の方との共有といったものを進めていくということがよろしいのではないかなと感じております。

【小林部会長】 例えば、今のお話ですと、土地・水資源局の地価に関わるところに、そういう専門家集団のような組織化を図って、その組織が分析するというような仕組みであれば、先生のおっしゃる心配の枠組みの中に入っていますよね。

【山野目委員】 それは一つの工夫ではないかと思えます。

【肥田野委員】 よろしいですか。そのことは、よくわかるのですが、それは十五、六年前も同じような委員会が組織されて、私もそのメンバーでした。その限界というのは、やはり大きくありまして、もちろん国民の方のご理解をいただくというのは大前提なのですけれども、やはり時間もかかりますし、リソースは限られているので、私はここで、時代はこの20年間随分展開したと思っています。ここで新たに情報の扱いについて、きちんとした方策をこの審議会で決めて、国民の方のご理解の上でという前提ではありますけれども、一歩進めないと、結局そういう情報が、非常にプラスの外部性があるにも関わらず、遅れたことによる外部不経済が出てきてしまう。今、世の中のスピードが非常に速くなっているので、私としては、そういうことについては、ぜひ、あまり限定的ではなく前向きに行っていただきたいと思えます。意思決定も、今やっておけば、今後色々なことが起こるときに、前もって対応できると思えます。これが遅くなり、また10年ぐらいして同じようなことが起きたときでは、手遅れではないかと思えます。

【前川委員】 肥田野先生と、僕も少しそういったバブルのときに経験がありますので、取引価格というのは、どうしても遅れを持つのですね。これはどうしようもなく、当時やはり鑑定を依頼されて、バブルのときは依頼者、購入したい人からその値段が出ないわけです。今少し心配しているのは、やはりDCFの使われ方です。肥田野先生が言う期待を非常に入れやすいと思います。取り引き事例というのは、過去の実績ですから、どうしてもバブル期の変動期には、かなり遅れを持ってしまいます。ですから、それでは説明できないのですけれども、例えば、バブルのときに丸の内の辺はどれくらいの値段が出るかなんて言われたことがあるのですけれども、3億くらいは平気で出るので。当時の期待を入れてあげれば、いわゆる鑑定評価額で1億数千万と評価されても取引価格は出るので。期待の考え方なのですよね。それはおそらく肥田野先生が言われた、だれが使うかということにもよりますけれども、やはりそういった基礎的な研究というか、期待がどのように形成されるかとかといったことは、かなり検討していく価値があるかと思います。もう一つ心配な事が、バブルの変動期というのは、どうしても人々の値づけが変わってしまいます。情報がよくわかりませんので、どうしても値づけがばらばらになり、人々の、自分が買っていいという価格自身にも乖離が発生して、どうしても取引価格にばらつきが出てしまいます。だから、肥田野先生の言われたヘドニック分析をやっても、そういった回帰係数が不安定になります。これは基本的にマーケットがばらついていて、それを説明しようとするデータが不安定になると思うのですけれども、一つ心配なのは、それが一つのマーケットかもしれないという考えも少しあって、強引にそれを国の政策として入った場合には、これは明らかにマーケット介入になるのです。それが、本当に予測の仕方がきちんとできていけばいいのですけれども、これはなかなか難しい。技術的に発達したとしても、かなり難しく、そういう形でマーケットに介入すると、これはかえって取り引きを阻害するということが懸念されます。だから、マーケットの介入の仕方というのを価格変動期にどうすべきか、本当に適正な価格というのが、その変動期にわかるのかどうかということですね。

【肥田野委員】 すみません。あまりしゃべってもあれなのですけれども、非常に重要な点なので。前川先生が言われるのは非常によくわかって、バブルのときに、土地基本法を含めて色々取り引きに大きな規制をやりました。私は、そういうことを言っているわけではありません。そうではなくて、むしろ今後はデータをみんなに開示して、色々な方が色々な見込みを出すので十分だと思います。別に政府がコントロールするというもので

はありません。ただ、一番重要なのは、アメリカもいわゆる住宅バブルが起こって、どうしたかという、グリーンズパン議長のころも、公定歩合の政策というのは、全部情報を持って決定しているわけです。もちろん、国土交通省が価格をどうするかということではなくて、それは多分この部署の責任でもないと思います。ただ、そういうデータがそこから出ていくことが、全体に対してどう影響するかという問題があって、これは中立的な情報であればあるほど問題にはならないという気がいたします。特に企業の方は、規制というとももちろん反対されるし、今、前川先生が言われたとおりで、私もそれは絶対に止めたほうが良いと思うのです。ですから、コントロールするわけではなくて、情報を流すということで、政府のお墨つきではなくて、データだけを提供して、どう分析するかは色々な方がそれぞれやってくださいというスタンスでやれば、先生の言われたことは多分心配ないと思われま。つまり、ここで、ガイドラインを出すということではないということなんです。むしろ非常に国民的なインフラとしての情報を提供するということは、今のところでは、ここでしかできないという気がいたしますので、その点について考えていただければと思います。

【鈴木委員】 基本的にDCFというのは、将来の期待に価値を置くわけです。例えば、日本のマザーズマーケットにおいて、個別企業の価値がディスカウントキャッシュフローを使わなかったら、簿価は何十分の一で全部良いのですね。DCFを採用するというのは、前提として、将来、その場所、あるいは株なら株の、将来への期待というものに対する偏重とも言えます。先々週ずっとロンドンにいたのですけれども、不動産の暴騰が続いています。マーケットというのは、どんなに適正に運用しようとしても、これだけお金が余っているのだから、ある土地については、異常な上がり方をするのがマーケットなのです。投機や思惑といったものが土地というものを抽象的なものにするわけですね。それに対して、どうコントロールするかは、極めて難しい。

日本の場合、政府というか、当局の方々にマーケットを知る人も少ない。グリーンズパン議長みたいに、こういう発言をすると、こういうふうにマーケットが動いて、こうやって政策をすれば、こう動きます、とマーケットをよく知った政策当局者なんて日本にいないのではないのでしょうか。ルービンさんにしてもインベストバンクのプロですね。ポールソンさんが財務長官をやっている国だと、マーケットに対して、国の関与の仕方がとてもうまい。バブルになった時、ソフトランディングできるような政策当局者が、日本の国の政治家や役所の人にいるのでしょうか。そんな国で、DCFを重用して投資するという、

怖さがあるのではないかと思います。

アメリカでは、実際に影響力を持った人が、あるタイミングで、ものすごく金利を上げるとか下げるとか去年からやっていますけど、そのおかげで現実には落ち込んでいる住宅市場も危うさはあるものの何とかソフトランディングしようと持ちこたえているわけです。アメリカのように実際のマーケットを知る政策当局者が日本に本当にいるのでしょうか。マーケットの形成で土地というものの政策を確立したときに、そういうものをマネジメントできる国やガバナンスなどが無い国の危うさを感じます。

僕は、バブルになって世界中のオイルマネーが入って、東京の地価が5倍ぐらいになる、それだけの期待感を、世界は日本に持ってくれていないというのは寂しいと思います。素人然として発言しますが、今回の事務局からの話は、大枠の内容を3つ説明して、その内容が横並びで骨格は何をやるのかが消えてしまったような感じがして、本当に土地市場の形成に、入っていくのであれば、相当覚悟が要るのではないのでしょうか。

【小林部会長】 鈴木さんのおっしゃっている、日本にいないという話は、先ほど肥田野先生がおっしゃった、新古典派をベースにした議論が中心だという話でしょうか。

【鈴木委員】 それとは少し違って、若いころマーケットでやってきた経験からの話です。

【小林部会長】 そういう意味ですか。

【鈴木委員】 どういう発言を政府当局者がすると市場にどのような影響を与えるのか、それを知っている人間がいないということです。国土交通省が市場の形成をやるならば、インベストバンクのトップをその担当官にするというぐらいのことをやってくれないと難しいのではないのでしょうか。

【小林部会長】 なるほど。

【鈴木委員】 実際の運用は難しいでしょうけれども。

【肥田野委員】 もちろん鈴木委員の言われることはよくわかるのですが、今の状況でもやれることは何か考える必要があるでしょう。すぐにはできないと思うのです。ただ、やはり、日本における行政のやり方は何かということは、今非常にいろいろな意味で問われている。だから、そういうことに対して、やれる範囲のことはやっていかないと、やはりこれだけのところで議論して、さらに非常に優秀な方たちが集まってやっているのに、同じことを20年前に議論して、結局何もなかったというのは、僕はまずいと思います。ですから、やはりやれる限り前向きにやるべきではないかと思います。

【鈴木委員】 私は、反対しているわけではありません。

【肥田野委員】 もう少しやはりみなさんエンカレッジして、頑張ってもらいたいです。

【鈴木委員】 僕は以前、建設省で金融の流れという講義をしたことがあったのですが、内容を理解してくれる方があまりいませんでした。世界にどれくらいのお金がどれくらいの速さで、どのように回っているかという内容の講義をしたのですが、大部分の人にはあまり馴染みのない話だったようで、普段からそのような感覚の場にはいないとわかりにくいのでしょうか。しかし、マーケットというものをベースに据えて政策をやるのなら、そういうセンスも必要じゃないですかという話です。肥田野先生の意見に反対しているわけではありません。

率直に言うと、肥田野先生がおっしゃったように、DCFというものをベースに据えた途端、それは期待値を含んだ数字なのですよ。

【前川委員】 DCFを批判しているわけではなくて、使い方が問題ということですか。

【高木委員】 DCFは理屈に合った計算で算出しますが、算出方法のもとになっているのが将来の期待値なのですよね。

【前川委員】 だから、そこでやはり感度分析とか、いろいろすべきだと思います。

【高木委員】 その将来の期待値で、世間一般が納得するかというのは、その置かれた景気の状態に左右されるんですね。そうすると、3年前までは危ないと言われていた物件が、儲けを生み出していたりする。それならば、今はもう少し低い利回りで良いのではないかと少しキャップレートを変えたりするわけですね。そうするとそれが何となく相場のようなものになり、みんな、そのくらいなら良いだろうとというふうになってしまうと、そろそろ動き出すわけです。

【前川委員】 だから、1つの期待値だけでやるとすごく危険で、よくわからないけれども、答えが出ましたというのは非常に危険なのです。やはり、パラメータを変えることによって、どのように変化するかといったことや、期待がどのように価値に影響を与えるか、十分に理解した上でやらないと、一つの期待値だけで出た答えが、正しいということであるといけないと思います。

【鈴木委員】 僕は土地の専門家ではないからわかりませんが、最近、マザーズの新興市場に出た株をDCFで算出すると2年後ぐらいに期待値が外れるんですよ。株価がほぼ10分の1ぐらいになってしまいます。土地を買って、それが10分の1以下に

下落してしまったら、購入者は株と違って怒るんじゃないですかね。それとも株のようにあきらめますかね。

【高木委員】 あきらめざるを得ないです。

【鈴木委員】 それならば楽ですね。土地は特殊でないという見方でやるわけですか。

【小林部会長】 10分の1になった土地はありますか。

【高木委員】 あります。バブル時代の投資には、10分の1回収できないものもあると思います。

【前川委員】 今の低金利を前提にして、10年間予測していいかということもありますね。海外の圧力がかけたりすることもあるでしょうから。

【鈴木委員】 住宅の場合、マーケットとして本当にそこまで割り切れるのでしょうか。やはり株も基本的に期待値というものがマーケットの基本ですよ。それは、50年という期間で見れば、株を買って何十倍になるというのはあるかもしれない。マーケットで買う人が覚悟してくれればいい話ですよ。

【高木委員】 そうなんですけれどもね。ただ、おっしゃるように土地というか不動産の場合には、個人でいえば一生に1回買うか買わないかというような財産だから、大きな問題になってしまうんですよ。

【小林部会長】 株をやっている方とは違いますからね。

【鈴木委員】 例えば、オプションのようにして、20年後は価値ゼロというように土地を考えるのはどうでしょうか。

【小林部会長】 それは定期借地ですね。住宅地の場合は50年後です。

【鈴木委員】 定期借地ではその考えが導入されていますけれども一般のマンションではどうでしょうか。マンションを買ったときがピークで20年の間に売らない場合、バリューがゼロです、とするとか。金融商品における様々な技術が土地問題に駆使できるのではないのでしょうか。それは、でも土地だからというある種の属性を消す必要がありますね。

【小林部会長】 そうですね。土地は別の財だという、そういう議論とは違う話ですね。

【鈴木委員】 商品取引きの一つだと思えば良いんじゃないでしょうか。

【小林部会長】 そこまで割り切れないでしょうね。

【高木委員】 金融商品と割り切ってしまうということですか。

【前川委員】 外部性もありますしね。

【望月委員】 私は専門的な話にはとてもついていけないのですが、お話を聞いていて

肥田野先生もおっしゃっていたのですけれども、政策の大義が見えてきません。個別の政策になると枝葉末節のところに入ってしまっているように見えます。例えば、1枚目レジュメの中で、「土地政策の再構築」という表題のもと「持続的な経済成長の基盤となる土地ストックへの円滑な再編と再生」が政策の目指すところとして3つの基本方針にブレイクダウンされている。しかしその一つ一つの項目が何のためかが分かりにくく、政策の目的と基本方針との間に溝があるように感じます。多分その間にはいろいろあって、結末としてこうなったと言うんですが、結果の部分の政策だけを見ると、非常に技術的なことばかりになってしまって、政策の哲学というかヴィジョンというか、そういったものが読み取れなくなってしまう。一つ一つの表題（政策）が出てきたら、これは何のためにやるのでしょうかという問いかけをしないと、分からないところが全体にあるような気がします。特に、「土地市場の条件整備」といったところは、何のためにをはっきりしておかないと。そもそも市場の裁定が働くように整備をすること、要するに需要と供給をバランスさせて、多分みんなが幸せになるという前提で市場の整備、裁定が働くようにしましょうと言っている。しかし、その市場というのは、常に最適解を出すわけではないのでは。バブルの話もあるし、人はやすきに流れるところがありますよね。そういったところに流れないように、やはりある種の政策が必要なんじゃないですか。持続的で円滑な再編、土地利用とか、質の高い生活の提供というところに持っていくための政策というものが、どの段階でどのように働かなければいけないのかという、構造的なものが示されないのが非常にしくりこないところがあるような気がします。

例えば、市場の整備のところの話でも、最初に、CREの研究会が発足しましたといったところがあったと思うのですけれども、CREの研究会をすることと、土地政策の課題がどう結びつくのかまず単純に私にはわかりません。ましてや、大きな表題の、土地ストックの円滑な再編・再生、質の高い生活の提供ということと、CREの研究会で合理的な企業の土地活用を促すということが結びつかないのですよ。きっとあるのですよね。でもそれはパッと読んだ者には通じないんですよ。もしかしたらこういうところで少しずつ何かずれが生じてきているんじゃないかなと思います。この話は、関与するところと市場に任せるところという、難しいところではあるのですけれども。それだけではなくて、3つのこの政策、例えば、左側の適正な土地利用の推進の中でも、細かな話になってしまうかもしれないけれども、エリアマネジメントに関しても具体的な政策になると、すごく技術的なところにはまっていく。多分エリアマネジメントを推進させるためには、動く主体の

インセンティブというか動機づけ、さっき言ったどのエリアをどういうものにしていこうという一つの共通の目標みたいなもの、そういった合意形成が一番難しいところではないかと思うのですね。そういうところには、何らかの政策が必要だという視点がないといえないのではないかと。何となくマニュアル的なものだとか、情報を提供するなどの、核心に触れないところの整備にどうも終始してしまう嫌いが少しあるんじゃないかなと思います。宅地の質の向上をさせるために、宅地の大きさの目標だけ設定すればいいのかということ、全然そんなことも無く、使われない土地が出てくる問題に対して、どう考えるかということでも、例えば、団地再生ということを考えたときに、本当に建てかえなり何なりが進むということにまで、手を突っ込んだ形での政策を考えてみてはどうなのでしょう。例えば、今回報告の長期需要見通しからは空家の発生をある程度抑え増え過ぎないように、バランスするための土地政策とはどういうものがあるのかという議論をすべきで、やはり、筋が通った政策が必要じゃないかなという感じがしました。

【鈴木委員】 要は個別の課題がいっぱいあって、それと骨格の大テーマとがちゃんとリンクしていない、あるいはその位置づけが収まるところに収まっていない。いろいろな課題があって、色々な個別具体策というのを打ち出そうとしたときに、3つの骨格が見えなくなって、個別だけ非常に小さなテーマとして移ってしまうか、あるいはテクニカルな分野に移ってしまうか、多分これは、何か大きな1枚のものに書けばつながっているのではないかと思いますけれどもね。

【小林部会長】 その辺の説明力がもう一つ、個別にどんどん課題が出てきてしまうから、これもそれにおそらく組み込もうという事務局の判断で入れてくると、何となく、この3つの顔が何を言っているのかよくわからなくなってくるという状況になっているのかもしれない。

【鈴木委員】 肥田野先生に伺いたいのですけれども、土地って絶対に逃げないじゃないですか。東京から土地を外国人が持って行ってしまうということは無い。あらゆる外国の金をどんどん入れて、東京をきれいにさせていただいて、所有者は外国人でいい。それが一番景観をきれいにするのではないかと最近思っています。外国人に魅力ある、土地の透明度を出して、投資しやすい環境をつくってはどうか。オイルマネーだってイギリスにだけ投下され、イギリスだけがきれいになるのはもったいないので、ぜひ我が国にも外国の資金流入を加速すべきではないでしょうか。三菱地所さんより外資の金が入ったほうが丸の内がきれいになるのなら、それでも良いのではないかと私の考え

があるのですが、いかがなものでしょう。

そういうことで世界中のお金が入って、あるときはアラブだったり、あるときロシアだったりしてもロンドンはどんどんきれいになっていくという、土地というのは非常に不思議な気がしますけれどもそれによって、町のバリューが上がるわけですね。

【小林部会長】　そういう方向に動く場合があるかもしれないですけども、実際は例えば大手町、丸の内エリアマネジメントと町をきれいにする、活性化する活動をやっているんですけども、ファンドやリートのお金が入っている建物の所有者は、今のところ、そういうことに関心を持たない、本当は持ったほうが良いと私は考えていますが。ようするに不動産価値を上げるための活動をやっているのですから。それが今日本で株主説明がつかないから、そういう活動には参加しない。例えば、仙台で仙台の魅力的な七夕をやるうとする、全国から人を呼び集めるものです。ただ、七夕に協力するようなお金をリートで扱われているビルの所有者が出すかは疑問です。

【鈴木委員】　おっしゃるとおりなのですけど。

【小林部会長】　いや、そういう方向に行けばいいのですけれども。必ずしも今の日本のそういう意味での不動産にかかるお金は、そういう動機づけは無いです。

【高木委員】　だから、日本のリートでもそうです。やはり自分のところの利回りしか考えない。

【前川委員】　短期的なのですよ。

【高木委員】　お祭りをやる、お祭りの会費の寄付なんか出せませんとなってしまう。

【前川委員】　ここでインデックスをつくって整備しようというのは、マーケットの透明性を高めて呼び込もうということですよ。

【肥田野委員】　まさに、僕は鈴木委員が言われたようにある程度プロの人は、小林先生もご存じだと思っただけけれども、ヘドニックのようにやれば増えるということはわかっているのです。

しかし、今のファンドマネジャーたちがどのくらいわかっているかという点が問題だと思います。むしろそういう情報をきちんと開示して、これだけ環境をよくしたら、これだけのメリットがあるということを言えばいいと思うのです。今、それがわからなくて、先ほどの投機の最終に幾らで売れるかというところは、適当に鉛筆をなめてやって、そこに全部吸収されてしまう。そうではなくて、これをきちんとやれば、これだけ上がるのだから、払うのは当然正当でしょうというような、そういうロジックをちゃんと持っていかな

いといけないと思うのです。

だから、やはり不透明にしていくからそういうことになってしまうと思います。よくなった地域は明らかに上がっているわけです。それをはっきり見せればいいわけです。そうすれば、リートだって理解を得られるはずです。

【鈴木委員】 義務化みたいなことをしても、日本のリートといたって、規模が小さいですね。

【肥田野委員】 ですから、どれだけの規模があるかということは考えるはずなので、それがわからないから、やはり非常に不透明感が出ていると思います。本来は、先ほどの不動産のところで出ていましたけれども、これだけDCFのときに、ちゃんとプロパティ・マネジメントフィーなどの費用など整合的に明確化するという指針ですね。そういうときにちゃんと書けばいいわけです。この地域はこういう再開発が行われるからこれだけのバリューが出る、その根拠は例えば、ヘドニックのこういう分析の結果がこうあるからこうなのだとこのことを言うべきだと思います。あまり理由もなくただこうだというのが出たら、本当にまずいと思うのです。それを書くということになれば、逆に少なくともこのデータではちゃんとわかっているということ、やはり科学的な根拠を示していくということが一番大切だと思います。

【小林部会長】 その辺の分析はやっているのでしょうか。マネジメントを実施すると地価がどうなるのかという話は土地・水資源局ではなく、別のところでしたか。

【肥田野委員】 ヘドニックについては、環境がよくなったというケースは幾らでも出ています。都市計画会なんかでもたくさん出ていますから、個別の事例は幾らでもあります。ですから、取り入れられているかどうかだけの問題だと思いますけれども。

【二見土地政策課長】 私どもでは、現時点では取り組んでおりません。

【小林部会長】 私は、やってもいいなと思います。既にあれば、それをしっかり収集する作業をやってもいいなと思います。

【鈴木委員】 それこそ、丸の内でエリアマネジメントというのは大変ですね。大規模開発のやりにくい環境で、法整備していただいたほうがよほど早いんじゃないかと気がしますけれども。やっぱりそれだと乱暴過ぎますか。やはりどこの国も、最近インフラに対して、非常に国の関与が強いですね。

ボストンだってあれは国の事業ですね。道路は連邦予算ですね。州政府予算じゃないはず。国の金が出るのですよ、最近。

【高木委員】 日本でそんなのありますか。

【鈴木委員】 逆行していて日本は民営化していて、アメリカはみんな税金を使い出しています。

【小林部会長】 日本橋を、地下に埋めましょうというのを国のお金で実施すれば良いんじゃないですか。

【鈴木委員】 ごちゃごちゃしていて、きれいにしたら価値が上がるのではという土地がいっぱいありますよね。それが何でできないのかなと思うわけです。

【小林部会長】 それはそのとおりですね。

【鈴木委員】 土地政策の基本としてダイナミックな法整備をしたほうが良いのではないのでしょうか。

【高木委員】 リートは投資家に対する短期的なリターンばかり考える傾向がある。逆に言うと、プロパティ・マネジメントをきちんとやっていないと、最終的にはかえって投資家にも迷惑を及ぼすような結果になってしまうから、その辺はきちんとやっていかなければならないのは確かです。ファンドやリートがより長期的に運営できるような体制になってほしいと思います。ヘッジファンドなんて、わさわさと動いて、金だけ集めて、儲けてどこかへ行ってしまふから、後がどうなるんだろうという気がしてしょうがない。

【鈴木委員】 リートやヘッジファンドというのが、ファンドのイメージではなくて、非常に長期のお金のリターンというものを日本の金融機関なり不動産会社と組んで、数千億単位のプロジェクトを起こす場合、それに対して一番引っかかるのは、市街化調整など法的な問題ですよ。この辺は踏み込んだらおもしろい気がします。

【小林部会長】 なかなか範疇に入らない問題ですね。

【鈴木委員】 範疇に入らないのですか。

【小林部会長】 全く入らないという話ではないでしょうけれども。

すみません、資料2と資料3の議論がほとんどできていませんので、先に進みたいと思います。

資料2の推計は理解はできるのですが、これも先ほど肥田野先生がおっしゃった話と同じなのですが、こういう可能性を個別バラバラにして可能性を追求すると、結果的には何をやっているかよくわからなくなってしまうのではないのでしょうか。

むしろ、ちゃんとしたシナリオをつくったほうがいいんじゃないかと思います。例えばシナリオ3とシナリオ4は別のシナリオではなくて、できるだけ多くの方々がまとまって

居住地に住んで、それ以外の自己責任で住む方はゆったりと郊外部に住む、二つの一体的なパターンが都市の構造として考えられるとすると、そういうシナリオを考えたときにどうなのかという、若干複雑な議論になるのかもしれませんが、そういう議論をやっ
ていかないと何かおかしい方向性、結果が出てきてしまうのではないかという感じがしま
す。

【北村土地市場企画室長】 これは、あくまでも今回初めてこういう統計の手法でやっ
たということなものですから、政策的な議論は先生がおっしゃるとおりに、今後やらなけ
ればならないと考えておりますけれども、そこは、ここに至るまでに、かなり統計上の数
値をどうとるか、技術的なところでかなり苦労してやっておりますので、そういった観点
は、今後また踏まえて発展させていきたいと思えます。

【小林部会長】 ほかに、資料3も含めて何かご意見があればお願いします。

【肥田野委員】 それでは、今の資料2ですけれども、もちろんいろいろ推計されたこ
とについては、敬意を表したいと思うのですが、私も、小林部会長と同じ意見がありまし
て、長期推計というのは、我々ある程度予測をすることを勉強した人間から言うと非常に
難しいということになっておりまして、むしろ、将来こうなったら、そのの整合がとれ
る状況ではこういうことが起こるということを明示化されたほうがよくて、今までのデー
タがこうだから、20年後にこうなるということは、多分ほとんど言えないと思えます。
ですから、積み上げ型の推計ではなくて、こういう将来であったならば、例えば1人当
たり何平米になるかなど、そういう推計のほうがよろしいのではないかという気がします。

というのは、今回いろいろ分析されましたけれども、例えば、地価や価格がしっかり内
生化されていることは、多分あり得なくて、20年後の地価がどうなるか、その前の議論
のように、要するにわからないわけです。だから、このシナリオで書いたことが起こると
いう蓋然性も極めて少なく、そういう予測をするのではなくて、むしろこういうシナリ
オのときには、どういうところが問題かということがわかるように言っていたほうが
いいんじゃないかなと思えます。

もちろん、石坂先生を中心に色々努力されたことは、非常によくわかるのですが、や
はり、推計ということはやめたほうが良いのではないかと思います。むしろ、こういうシ
ナリオのときに我々が考えておかなければならないことはこういうことなのだと
いうことがわかるほうがよろしいのではないかという気がいたします。

【小林部会長】 おそらく、事務局は逆にあくまでも推計だということで、推計と使い

たかったのだらうと思うのですね。もし次の段階で推計を進めるのであれば今のようなお話を参考にさせていただいたほうがいいかなと思います。

【北村土地市場企画室長】　　そういう点も今後参考にさせていただいて、また検討したいと思います。

【小林部会長】　　ほかに、資料3も含めて何かご意見ございましたらお願いします。

【肥田野委員】　　少しよろしいですか。資料3について、非常に大きな議論が出ていると思うのですが、先ほど来幾つか議論が出ているように、オールジャパンで言えることと、個別的なものがいろいろあるということなので、私は、こういうデータを取られるときも、全体からよく出ているものから取って、ピックアップするのではなくて、全国の問題よりもやはり個別の地域できちんとした調査をおやりになった方が良いのではないのでしょうか。

例えば、拝見しますと、資料3の5ページ目に、空き地・空き家が増えて困っているという、2005年のアンケートがございます。しかし、このアンケートはだれにされたのでしょうか。国民全体なののでしょうか。それとも、どこか大都市の人が困っているのか、あるいは中山間地の方がこのように言っているのか、それもよくわかりません。これを分解してみると、犯罪で困っているのは何となく大都市かなとも思えますし、ごみの不法投棄というのは山の中の問題かと思えます。ですから、こういうニーズも場所によって全然違って、ウエートも変わってくるような気がします。そういうことを、もう少しデータを取られるときも、きちんとサンプルサイズを十分に大きくとって、本当にその地域の特色がわかるようなデータをベースに的確な議論をされていかないと、オールジャパンで犯罪とごみ投棄が1番目、2番目になっているというのは、何となく違和感を感じるわけです。もう少しきめの細かいきちんとしたデータを積み上げて、おやりになったほうが良いのではないかなと思います。

【小林部会長】　　ほかにいかがでしょうか。予定の時間に来てございますが、よろしいですか。

それでは、ほぼ議論が尽きたような気がいたしますので、この辺で閉会にさせていただきます。その前に、今までのご意見の中で、事務局から何かありましたらお答えください。

閉会

【二見土地政策課長】 大変、土地政策の根幹にかかわるようなお話をたくさんいただきました。ありがとうございました。私どもも、土地基本法がありまして、その目標が適正な地価の形成、適正な土地利用ということになっております。基本はそういうところで変わりはないのだろうと思っております。そういうものをどうやって実現していくかということですが、まずは、市場でできることは、なるべく市場でそれが実現できればいいということで、そのためには、必要な情報、正しい情報をより多く提供していくということが必要なのではないかと思っております。

市場でうまくいかない部分が、おそらくこれからの人口減少、低・未利用地の問題など、幾つかあるかと思えますけれども、そういうところには、また何らかの手だてが必要かなということで、大きな流れとしては考えているわけでございますけれども、それぞれの段階において、まだまだ不十分な点がいろいろあるかと思えますので、今日いただいたご意見を十分勉強させていただきたいと思っております。

【小林部会長】 すみません、それでは、これで終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

【小善土地政策課企画専門官】 それでは、事務局からご連絡させていただきます。お手元にお配りした資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局より送らせていただきます。また、次回の企画部会での開催につきましては、部会長とも相談して、日程調整をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、本日は熱心なご審議をいただき、どうもありがとうございました。

了