

第20回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成21年1月23日

【藤川土地政策課企画専門官】 それでは、お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただ今から第20回国土審議会土地政策分科会の企画部会を開催させていただきたいと存じます。

委員の皆様方には大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。事務局を務めさせていただく土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

まず、委員の出席につきまして、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。なお、本日は白石委員、山田委員の2名については所用のためご欠席というご連絡をいただいております。鈴木委員、肥田野委員については、まだご到着になっていらっしゃるみたいですが、後ほどご到着なさるということで、よろしくお願いしたいと存じます。

それでは、議事に入ります前に、国土交通省からの出席者についてご紹介させていただきます。

まず、土地・水資源局長の押田でございます。

【押田土地・水資源局長】 押田でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局次長の宮崎でございます。

【宮崎土地・水資源局次長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 住宅局審議官の佐々木でございます。

【佐々木住宅局審議官】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局総務課長の町田でございます。

【町田総務課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局土地市場課長の麦島でございます。

【麦島土地市場課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局土地利用調整課長の山本でございます。

【山本土地利用調整課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局地価調査課長の北本でございます。

【北本地価調査課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 土地・水資源局国土調査課長の石川でございます。

【石川国土調査課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 都市・地域整備局まちづくり推進課長の佐々木でございます。

【佐々木まちづくり推進課長】 前職は土地政策課長で、現在はまちづくり推進課長をしております。よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 住宅局住宅総合整備課長の本東でございます。

【本東住宅総合整備課長】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 住宅局住宅企画官の石田でございます。

【石田住宅企画官】 よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 よろしくお願いいたします。

それでは、お手元にお配りしております資料のご確認をさせていただきたいと存じます。

クリップどめを外していただきまして、上から順に議事次第、座席表、委員名簿、それと配付資料一覧がございます。配付資料一覧にございますとおり、資料が1から4までになってございます。もし不備等がございましたら、事務局に言っていただければと存じます。

また、会議の議事につきましては非公開。ただし、報道機関は傍聴が可能、冒頭のみカメラ撮り可ということで、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きたいと存じますので、よろしくお願いいたします。

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ので、小林部会長、よろしくお願いいたします。

【小林部会長】 おはようございます。委員の皆様、お久しぶりでございます。よろしくお願いいたします。

それでは、最初に議事に先立ちまして、押田彰土地・水資源局長よりごあいさつをいただきたいと思えます。

【押田土地・水資源局長】 おはようございます。それでは、第20回目の企画部会の開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げます。

委員の先生方におかれましては、国土交通行政の推進に当たりまして、日ごろから一方ならぬご理解、ご協力を賜っております。厚く御礼を申し上げたいと思えます。

さて、土地政策につきましては、平成9年2月に新総合土地政策推進要綱が閣議決定されまして、バブル崩壊後の地価急落に対しまして、土地の流動化の促進を図る諸施策が打ち出されたわけでございます。その後、平成17年10月でございますが、地価の下げどまり傾向が一応定着したという認識のもとで、資産デフレ対策からの脱却を図る「土地政策の再構築」という報告書をこの企画部会でお取りまとめいただきました。以後、適正な土地利用の実現と、それから透明で効率的な土地市場の形成、この2つを柱にいたしまして、土地政策を展開してまいっているわけでございます。

その「土地政策の再構築」の報告書をお取りまとめいただきましてから、ほぼ3年少々年月が経過しておるわけでございますが、この間、不動産市場におきましては、バブル後のカオスの中から幾つかの事象が表れてきているという気がしておりました。1つは、不動産市場の中のものとしましては、不動産の証券化が飛躍的に発展したということ。それから、また市場のプレーヤーといいますか、投資家サイドでは不動産を戦略的に活用しようということで、CRE、あるいはPREといった動きが非常に進展してまいっております。また、市場を取り巻く状況といたしましては、人口減少、あるいは少子高齢化、それから経済のグローバル化といったものも大きなファクターとしてあらわれてきておりまして、特にグローバル化という点では、現下の我が国の不動産市場に対します世界的な金融危機の急速な波及もそういった状況の中であらわれてきているのではないかと考えてございます。

こういうことで、社会経済構造の変化を踏まえまして、今後の市場の方向性、あるいは政策の道筋を示す土地政策のいわば中長期ビジョンをお取りまとめいただきたいと思っております。大きなくりで言いますと、国民生活を豊かにする不動産のあり方はいかなものかということになるかと思いますが、こういった議論を始めさせていただきたいと考えております。また、こういった議論を通じまして、現在極めて厳しい状況にございませぬ現下の不動産市場に対しましても、あるべき将来展望を与えることにもなるのではないかと考えております。

また、併せまして、本日は土地に関する最も基礎的な調査でございます国土調査につきましても、第5次の国土調査事業の十箇年計画が平成21年度に期末を迎えることになっておりまして、地籍調査の今後の方向性に加えまして、土地分類調査等も含めた国土調査全体のあり方について、いかにあるべきかということにつきましてもご意見を賜りたいと考えております。

盛りだくさんのテーマで大変恐縮でございますが、ぜひ委員の先生方の忌憚のないご意見をいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いいたします。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、これから議事に入らせていただきます。先ほど押田局長様がお話しになりましたテーマについて順次、議事次第に従いまして進めさせていただきたいと思っております。

最初に、議事(1)でございます。「不動産市場の動向と活性化に向けた取組について」、ご説明をお願いします。

【藤川土地政策課企画専門官】 それでは、土地政策の中長期ビジョンと国土調査の検討の前に、時間をとらせていただきたいと思います。議題1として、最近の不動産市場の動向と、夏以降色々取り組んでおります活性化に向けた取り組みについて簡単に説明させていただきます。資料1の横紙の資料をご覧くださいと存じます。

2枚めくっていただいて、地価も含めた不動産市場の動向でございますけれども、まず1ページでございます。先ほど局長のごあいさつにもございましたように、バブル崩壊以降、地価がずっと下落を続けております。これは都道府県地価調査の変動率を三大都市圏と地方圏に分けた資料でございますが、例えば三大都市圏でございますと、平成17年に一応底を打ちまして、上昇するというような反転の動き、または地方圏では、まだ下落は続いておりましたけれども、相当下落率がとまってきたというような動きがある中、一昨年後半ぐらいからサブプライムローン等々の影響を受けて、その辺の陰りが見てとれるというところでございます。

1枚おめくりいただきまして、さらに足元の地価の動きでございますけれども、当局で行っております四半期の、地価動向の一番指標になるということで、高度利用地の地価動向の調査でございます。真ん中から下の表でございますけれども、例えば東京圏、上から「19年第4」、「20年第1」等々書いてありますが、これは19年の第4四半期でどうか、20年の第1四半期ではどうかと下に下っていくのが時系列で、直近の調査が20年の第3四半期、昨年7月から10月の状況でございます。それで、この表でございますけれども、左側が地価上昇の矢印、右側に行くほど下落という矢印になっておりまして、赤で塗ってあるところが調査地点の中で一番件数が多いカテゴリーでございます。例えば東京圏におきますと、19年度第4四半期ではまだ3～6%上昇しているのが一番多かったのが、ずっと右によってまいりまして、最近では下落からマイナス3%ぐらいが一番大きくなっているように、これは東京圏だけには限りませんで、三大都市圏、地方圏も同じように急激

に地価の下落傾向が出てきているというところがございます、はっきりしますのは、直近の20年第3四半期の調査では上昇地点がゼロになったというところがございます。

1枚めくっていただきまして、もろもろ地価以外の最近の住宅・不動産市場の現況でございます。左側でございますが、「住宅市場の停滞」ということで、新設の住宅着工ですけれども、平成19年は少し色々な事情で低い水準になっておりますが、過去、全体のトレンドと比べて非常に低水準で推移していたり、新築マンションの供給もなかなか、契約率も下がっていくということもあって減少していたり、下のほう、在庫も相当増えてきているという状況でございます。

右側は、不動産事業者の事業環境でございますけれども、やはり一番問題となっております事業者向けの融資が相当しぼんできているという状況がございます、そういうことを背景として、昨年4月から12月で見ると、倒産件数が前年同期比16.7%くらい増えています。さらに、負債総額も八十数%増ということで、相当深刻な影響が出てきているということでございます。

あと1点、ちなみに「CMB S発行額」も書いてございますが、商業用不動産の資産を担保とした証券ですが、19年度下で1.59兆円あったのが、20年度上半期ではほとんど急激にしぼんでおり、ディッサピアというのですか、無くなってしまったと言われる方もいらっしゃいます。

それで、1枚おめくりいただきまして、補足的なデータですけれども、証券化市場は平成14年、15年以降、順調に伸びておりましたが、19年度にかけて少し横ばい傾向で、さらに、本年度のデータはまだ出ておりませんが、新聞等の情報によりますと、REIT等の物件調達も急激に減っているということで、相当20年度も落ち込むのではないかと考えております。

1枚おめくりいただきまして、一番わかりやすいJ-REIT、上場の不動産投資信託でございますが、東証のREIT指数で見ましても、一昨年夏ぐらい、2,600ぐらいをつけた これは海外の投資家のお金がどっと入ってきたということでございますが、サブプライム問題の発生以降、急激に下落ということで、昨年の秋、10月には700ぐらいにまで落ち込んで、年末、さまざまな対策等を打たれたこともあって、若干でございますけれども上昇しましたが、まだ低迷しているということでございます。

以上、簡単ではございますが、そういった不動産市場、住宅市場等の状況でございます、それを受けまして、6ページでございますが、市場の活性化に向けた取組が取りまと

められてございます。それで、もろもろ政策を推進しておるわけですが、政府の経済対策等に盛り込まれた不動産市場の活性化策の動きについて簡単にご紹介させていただきます。

それで、上の囲みでまず「安心実現のための緊急総合対策」ということで、これは原油高対策等で昨年8月に取りまとめられたものでございますが、不動産市場の活性化も非常に重要ということで、対策の中に位置づけていただきまして、従来からやっております不動産市場のデータベースの取組みもしっかり位置づけいただいたということでございます。

それで、1ページめくっていただいて、7ページをご覧くださいと存じます。当局でやってございます不動産データベースの構築の取組みでございます。上のほうの3つの囲み、「土地情報データベース」、「民間不動産データ」、「投資不動産データベース」とございますが、左側の「土地情報データベース」のうち、不動産取引価格については、アンケート調査をいたしまして、ネット上で、不動産取引の成約価格を加工して出しておりますが、それは引き続き推進しておるということで、あと真ん中の民間不動産データも、REITの拡大で、世界的に見ても相当日本のREITは情報開示が進んでおるということで、そういうさまざまな情報がそろってきている。それで、今中心に取り組んでおりますのは、一番右の投資不動産のデータベースで、本年度、この投資不動産のデータベースづくりをやりたいということで、現在、アンケート調査を21日に発出したしましたが、大体1,700社の不動産業者やビルオーナーさんなどを対象に三大都市圏プラス主要都市における事務所、店舗、住宅の用途の賃貸物件について、賃料といった収益と、あとさまざまな費用に関するアンケート調査を行って、それを当局のほうで地域別とか規模別に区分けして、インデックスみたいな形で、来年度当初、公表していきたいと考えております。鋭意今、取り組んでおるところでございます。

恐縮ですが、1ページお戻りいただきまして、6ページの真ん中の囲みでございますけれども、「生活対策」ということで、これはさらに急激な市場の落ち込み等に対応して昨年10月に取りまとめられたもので、これを受けた補正予算が今、国会で審議いただいておりますが、その中でも特に地方部等の土地を動かしていかなくちゃいけないということで、不動産の証券化、流動化の促進策も盛り込まれてございます。

ということで、政府の経済対策もやってきているわけですが、最後、その総決算として、昨年12月8日に総理から国土交通大臣に指示がありまして、「住宅・不動産市

場活性化のための緊急対策」というものが12月15日に取りまとめられました。ここでは、基本的には事業者の事業環境の改善、融資の適正化といった取組みと、あとできるだけ需要を喚起するような取組みをやっていこうということで施策が盛り込まれております。簡単に、事業環境の改善の取組みでございますけれども、住宅金融支援機構を活用いたしました事業資金の供給策でございますとか、民都機構による出資とか参加業務を通じた資金の確保が盛り込まれてございます。これらは来年度の予算案等で盛り込まれているところでございます。

また、需要喚起のほうでございますけれども、さまざまな土地税制の取組みが講じられることになってございます。

9ページをご覧ください。基本的にまず需要喚起をしていかないといけないということで、土地の譲渡益課税に関する新たな制度が創設されたということで、上のほうは個人も法人もでございますが、この平成21年、22年の景気回復期間中に土地を買った方は、5年保有していただければ、売った段階で、譲渡益について1,000万円が控除されるという制度でございます。下のほうは主に事業用の話でございますけれども、平成21年、22年に土地を買っていただければ、その後10年間、別の土地を売って譲渡益が出た場合も、21年、22年に取得した土地の取得価格に応じまして一定の譲渡益の軽減を受けられるという制度でございます。

1枚おめくりいただきまして、さらに需要喚起ということで、登録免許税、不動産取得税を基本的に現行水準で引き下げたままを続けるということでございます。あと、事業用の買いかえ資産の買いかえ特例につきましても3年間の延長が認められてございます。

あと、さらに1枚おめくりいただきまして、11ページでございますけれども、一番の需要の柱ということで、住宅取得を促進しようということで、住宅ローンの減税制度の延長、拡充等ということで、控除可能額を過去最大の5,000万円まで引き上げられるということとあわせて、なかなか所得税だけでは控除されない方に対しては、個人住民税からも控除できるということが新たにできるようになるということでございます。

ということで、一応年末に取りまとめられた対策については、そのような対策が盛り込まれておまして、現在審議中の補正予算案、また来年度予算案等において、国会で認められた場合には速やかに推進していくということでございます。

以上をもちまして、市場の動向と活性化の取組みについてご説明を終わらせていただきます。

【小林部会長】 ありがとうございます。それでは、ただ今の資料説明に関連して、何かご質問、ご意見があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

【佐々木まちづくり推進課長】 よろしいでしょうか。この企画部会で従来からエリアマネジメントをめぐる議論をいただいております。先ほどの金融情勢に対応して、後から2枚配らせていただいたのですけれども、都市再生特別措置法案ということで、来週火曜日に閣議決定する予定にしております。この中でもまちづくり会社という新しい、まちづくりを目的とする法人ならすべて何でもいいという位置づけをして、そこに無利子のお金を入れるということと、特にまちづくりのルールを共有化して、しっかりと第三者効を持たせるというのが課題になっていると思うのですが、そういう部分について、次のページをご覧くださいますと、歩行者ネットワーク協定という制度で、デッキの維持、管理から商店街の街路灯やベンチの管理につきましても、土地所有者が変わった場合にも承継されるということで、特に今、ファンドや何かが出てきて、負担しないというのが、大手町地区とか出てきております。そういうものについても対応するという法案を準備しております。色々委企画部会でもエリアマネジメントについてご意見をいただいた部分について、一部実現する方向で国会に提出いたしますので、ご紹介させていただきます。以上です。

【小林部会長】 ありがとうございます。この案件についても以前、この部会でご議論いただいたと思います。その成果が一部、こういう形で実現する方向にあるというご説明でございます。いかがでしょうか。どうぞ。

【前川部会長代理】 今現在、不動産市場の資金の流動のパイプがかなり狭くなっていると。前回のバブルのときも、どうやってパイプを太くするかということで、証券化という有力なものが出てきたわけですけれども、それに対してどういう政策を打っていくべきかとか、そういう事を少し考えるべきではないかという気がします。

それで、日本の場合、証券化、二次証券化はそんなに進んでいたわけじゃないので、証券の中にレモンは少なかったわけですが、だけども今のような状況では、レモンの原因で証券化市場は急速に縮んでしまうというようなことですよね。証券化はすべて悪という形の雰囲気があるわけですが、それに対して証券化のいいところもあるわけですし、C M B S市場でもおそらくレバレッジもそんなに効いていないところというのは随分

R E I Tなんかはレバレッジ比も1ぐらいしかないわけですから、そんなにリスクが高いというわけでもないのですが、そういうところまでレモンになってしまって、資金の



パイプがどんどん縮んでしまっていると。いわゆる金融機関とか、色々なところのリスク、格付でどういうふうにそういったマーケットの心理を変えていくかどうかということですが、金融機関のリスクの分析方法自身も、極端にリスクに対して回避的な態度が強くなっている可能性があるし、適切なリスク分析が行われて資金のパイプが狭くなっているのかということもあるので、その辺、今から、前回のバブルのときと同じように、どうしたらパイプを太くすることができるかという検討を始めていかないといけないのではないのかという気がします。

【小林部会長】 ありがとうございます。この後、中長期的な土地政策ビジョンの話がございますけど、それ以前のある意味で端的な、直下の問題に対してどう対応するかというご質問でございます。いかがでしょうか。事務局から何かございますか。

【麦島土地市場課長】 土地市場課長でございます。いつもお世話になっております。

今、前川先生から証券化のお話がありました。私も証券化という手法につきましては、実物の不動産の例えばストックのバリュウのアップとかということを含めて、実物の質の向上なり、また新しい開発の案件とか、そういう実物市場に非常にいい影響といたしますか、多大な意義を持っていると思ってございまして、今後ともこういう証券化の手法というようなルートを通じて、実物市場に安定的に資金が循環するという姿を基本的には保っていきたいと思ってございます。

それに向けて、色々やらなければいけないことがあると思います。例えば今のREITの市場の中で、市場環境整備として、例えばM&Aの関係とか、あとは税務と会計の相互のバランスの問題とか、いろいろ短期的に検討していかなきゃいけない課題もあると思いますし、少し長い目で見ますと、短期の資金よりもう少し息の長い資金をできるだけこういうルートを通じて実物の市場に入ってくるような取り組み、例えばインデックスの問題とかということも含めて検討していかないといけない部分もあろうかと思えます。

それで、最後に前川先生がおっしゃった、リスクのマネジメントをどういうふうに考えればいいのかということは非常に重要な課題だと思ってございます。それはレンダーサイドにとってもそうですし、いろんな主体において不動産のリスクをどう考えるか、またリスクに見合ったリターンをどういうふうに考えるかというようなことは、やはりもう一度色々な関係者の方々を集めて検討しないといけないと思ってございます。今日は資料につけてございませんが、この辺は、例えばレンダーサイド、また場合によっては損害保険関係とか、いろんな意味を含めてリスクのマネジメントのあり方をもう少し勉強するという

ことで、これはこれで実は来週ぐらいから研究会を設けて、私どもの局で勉強していきたいと思っているところでございます。

【小林部会長】 よろしいですか。

【前川部会長代理】 はい。

【小林部会長】 肥田野先生お願いします。

【肥田野委員】 今の前川先生の論点とも関連するのですが、今日ご説明いただいた不動産市場のデータベースの構築というのがあって、新たに不動産市場データベースに関するアンケート調査を実施されていると。これは非常に大切なことだと思うのですが、それに関して少し申し上げたい点がありまして、まず、元々この委員会で随分議論してきたと思うのですが、不動産の取引の、いわゆるストックそのものの取引のデータをどこまで開示するかという議論がやはりあって、もちろん今、ある程度登記データからとっているところがあって、それは大変な進歩だとは思いますが、いまだ必ずしも十分な情報がない。これはストックサイドですね。

これは何に関係するかというと、今のご発言とも関係するのですが、要するにこういう価格をどのように決定されるかというのは、キャピタルゲインとストック、フローとしてのインカムゲインの側面があって、キャピタルゲインというのは将来の価格がどうなるかということですから、これは極めて現在の不動産価格自体に非常に依存しているわけです。そこがわからないとやっぱりだめだと。

それで、J-REITの開示が進んでいると言われてはいますが、この委員会でも前、そのことがありまして、私も発言したつもりなのですが、J-REITは非常に開示されているからその価格は適正だということを発言されて、この委員会でもそういうご発言があったのですが、やはりこうやってふたをあけてみますと、現実には、レモンと先ほど前川先生が言われたけれども、相対でやっているようなところの価格形成、ストックに関しての価格形成は極めて不適切な部分があったと言わざるを得ないと私は思うのです。ですから、J-REITの開示が進んでいるというのは、確かにデータは出ているのですけれども、そこで例えば不動産鑑定士の方が価格をどうしているかという、決めているところの部分については、相当不透明性が高いと私は思うのです。

ですから、これはデータだけの問題ではなくて、そういうところがどういうふうに例えば鑑定士の方が価格を決めたか。実際は、例えば売り主の方の値段と、あんまり変なことは言えないような、市場的にはやっぱりそういう圧力が働いているわけで、そういうとこ

ろをはっきりしないとなかなか難しいのではないかというのが印象です。その点についても少しお考えいただいたほうがいいと。

それから、今度やる、いわゆるインカムに対応するような調査、不動産のレントデータ等の調査は大変すばらしいことだと思ひまして、ぜひ進めていただきたいと思うのですが、ただ、これもちょっと拝見すると、どういうサンプリングをされて、不動産会社等 1万7,000社ですか に調査を配られるということですが、どのぐらいのデータをとられて、インデックスはもちろん極めて重要なのですが、実はインデックスの中に入っている個別の地点データがある程度わからないと、「全体の動向はこうですから、信用してください」という形ではなくて、その中にある特定のセグメントの特定の部分についての価格とか、そういうのはどうなのかというのは極めてリスクの上でも重要だと思ひますけど、そういうデータがある程度わかるようにならないと、あんまりインデックスだけをつくる前にデータの的にはある程度ロケーションがわかるような それを特定化しろ、どこまで特定化しろとか、それを開示しろとか言っているわけではないのですが、そういうデータのとり方をされないと、例えば「三大都市圏でこういうふうな動向です」とただ言われても、投資家のサイドから言うと、そういう形でやっているわけではなくて、J-REITの特徴もそうですけども、要するにあれはすべて物件がわかっているわけで、それに対してどうするかということをやっているわけですから、その場所がどうなのかということがわからない限り、通常のインデックスでは私は難しいのではないかという気がいたします。

そういう点もぜひこのアンケート、これから拡充されるようなことについて、どう考えたということについても教えていただきたい。

【北本地価調査課長】 地価調査課長の北本でございます。いろいろご指摘いただいたと思っております。

まず、不動産鑑定についてでございますけれども、本日の資料のほうにはあまり詳細を掲載しておりませんが、少し口頭でのご報告になりますけれども、とりわけ証券化対象不動産のほうは非常に影響範囲が広い、投資家も含めてということになりますので、そういった証券化対象不動産についての鑑定評価については、従来からの鑑定評価基準に加えて、例えばDCFを使うわけですが、そういった数字をどういう根拠で、それをどういうふうにしたのかといった判断の中身といったものまで評価書にきちんと書くように、あるいはエンジニアリングレポートから数字をとってくるわけですが、そういうの

もきちんと妥当性を検証しなさいというような形で、証券化対象不動産に関する鑑定評価基準というのを新たに一昨年設けまして、周知しているところでございますが、あわせて、つくりっ放しではだめだろうということで、モニタリングを非常に重視してございまして、昨年も10月から12月にかけて、何社か立入検査も含めて、そういうモニタリングも始めているところでございます。まだまだ始めたばかりで、不十分な点はあろうかと思えますけれども、そちらのほうも有識者の方にいろいろご意見をお伺いしながら、基準そのものがどうなのか、あるいは我々のやっておりますモニタリング自体がどうなのかといったことも含めて、今後色々さらに改善していきたいと考えているところでございます。

それから、データベースでございませうけれども、肥田野先生のご指摘のように、あまり茫漠とした数字だけ出しても意味がない、逆に誤解を招くということもあろうかと思っております。とはいえ、一方で、アンケート調査ということでございませうので、ご協力いただける範囲というのが、これは取引価格も同様かと思えますけれども、限界もございませう。例えば今、場所のお話でございませうけれども、現在のアンケート票の中では、町名、字名ぐらいまではお伺いすることにしてございませうして、あとはどのぐらいデータが蓄積できるかということなのかなと。ある程度蓄積できていけば、町名、字名ということで私どもの分析を公表できるかと思っておりますけれども、そのあたりも今回初めての試みでございませうして、こういう形でスタートはしてございませうますが、それも今回限りで終わりということではなく、さらにきめ細かなデータを収集、加工、公表できるように努めていきたいと思っております。

先ほどの前川先生のご指摘にもありませうしたように、リスク分析の際には、やはりデータが非常に重要だと思っております。それもなるべくきめ細かなデータ、時間的にも場所的にもきめ細かなデータがきちんと入手できるということが基本かと思っております。それで、先ほどの地価LOOKレポートのご紹介もさせていただきますけれども、ああいう短期的なものですとか、あるいは地価公示でも私ども、いろいろ分析させていただきますけれども、ちょっと場所が違えば地価の動向も違ってくるわけでございませう。そういったものもできるだけきめ細かく分析して提供させていただけるように今後とも努力していきたいと思っております。

【小林部会長】 よろしいですか。以前、賃貸料の開示については、かなり色々な抵抗がこの場でも聞かされてまいりました。賃貸料そのものを開示するわけではないのでしようけど、町名、字名ぐらいまでわかるデータが確保できる可能性ができたということで、

土地情報、投資不動産情報が少しずつ整備されているという前向きな方向性は出ているのではないかと思います。ただ、まだまだ限界はあるということでございます。いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

もしよろしければ、まだまだかなり議題がございますので、1番目の資料1に関するご意見、議論はこの程度にさせていただきますして、議題(2)に移らせていただきます。

本日のかなりメインテーマでございます。「土地政策の中長期ビジョンの策定について」でございます。お願いいたします。

【藤川土地政策課企画専門官】 それでは、議題(2)について、資料2-1と参考資料として資料2-2でご説明させていただきます。資料2-1を中心に適宜資料2-2の参考資料をめくっていただきまして、ご覧いただければと存じます。

土地政策の中長期ビジョン、いわゆる国民生活を豊かにする不動産のあり方のビジョンの策定についてでございますけれども、先ほど局長からごあいさつの中にもありましたが、資料2-2の1ページ、これまでの土地政策に歴史ありということで、土地政策の経緯を確認させていただきたいと存じます。左端から真ん中まではバブルの絶頂までずっと地価が右肩上がりの時代であり、土地政策としても総合土地政策推進要綱等を取りまとめ、できるだけ地価を抑制していこうというのに軸足を置いた施策体系でやってきました。その後、バブルが崩壊いたしまして、持続的に地価がどんどん下がっていくという状態の中で、平成9年に新総合土地政策推進要綱ということで、地価抑制から土地の有効利用と申しますか、土地の流動化促進といったような施策に転換したということで、さまざまなバブル退治の土地税制の見直しでありますとか、REITの解禁とか、資産流動化法の制定とか、さまざまな証券化の環境づくりみたいなもの、あと、都市再生の政府の動きが相当本格的にやられてきまして、徐々に地価下落がとどまってきて、これは地価公示の全国平均のデータでございますけれども、2006年、平成18年には一応底が見えてくるという中で、3年前の平成17年に土地政策の再構築ということで、ある意味バブル退治に軸足を置いた施策が一応目的を達成して、ある意味巡航軌道に戻って、どちらかというと欧米型というのですか、景気のサイクルはあるけれども、基本的には地価が安定して徐々に上昇していくみたいなのを念頭に置いて、基本的な土地政策のスタンスが取りまとめられたところでございます。その中では、基本的には適正な土地利用の実現という柱と、透明で効率的な土地市場を整備していこうということをご柱とさせていただきますしてあります。

それで、それ以後、多少繰り返しになりますけれども、色々先ほどもご議論がありまし

た証券化が飛躍的に進んだという話、さらにCRE、PRE、特に企業を中心として不動産を戦略的に使っていこうという動きの話でありますとか、これは社会の構造変化、例えば、少子高齢化、経済のグローバル化の話、--投資マネーも相当過去と違って飛躍的に世界を駆けめぐるみたいなマネーの流れが出てきております--あと、一般の消費者の意識、特に品質とか安全とか、環境への意識の高まりということに対して、土地政策としてもしっかりとした対応を図っていかないといけないという話などがあるかと考えております。

そういうことで、資料2-1の本体のほうですが、現下の厳しい状況もございますけれども、ある意味巡航軌道のような環境ができていく中で、10年20年といった中長期の経済社会の変化とか国民意識の変化を見通し、不動産に対する需要変化等を描きまして、不動産の市場の方向性とか、それを導く政策の道筋を示す中長期のビジョンをつくっていくことが重要となってきたのではないかと考えております。

副題は、「国民の生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン」ということになっておりまして、翻って政策とは、最後はそうなのですが、国民生活をさらに豊かにしていこうと、ここまで経済が拡大しても、なかなか不動産をめぐる環境で豊かさのボトルネックになっているものもございますので、そのあたりをいろいろ考えて、不動産が国民生活の豊かに資するようなあり方を描いていきたいということでございます。また、今市場は非常に厳しい状況でございますけれども、このことは、市場に対してもある意味、あるべき将来展望を与えていくのではないかと考えております。

1枚めくっていただいて、3ページ目でございますけれども、今後、できれば小委員会を設置して、検討してまいりたいと思いますが、ひとつビジョンのあらあらのイメージをたたき台としてちょっと示させていただいております。

それで、先ほどの繰り返しになりますけれども、中長期の不動産をめぐる姿を描いて、ビジョンをつくっていこうということで、基本的な前提でございますが、右肩上がりの地価上昇の時代が終わって、ある意味巡航軌道に戻って、多少の波も起こりえますが、基本的にはファンダメンタルに応じて地価等が持続的に形成されていく環境が整ってきているのではないかと理解させていただいているところでございます。

それで、ある程度の条件が整ってきた中で、不動産の価値について、価値といいましても基本的には市場で評価される価値でございますけれども--、やはり国民が働き、住み、暮らす街や都市の価値が現れているということでございますので、基本的には不動

産の価値は国民生活の豊かさの反映なのではないかと。ということは国民生活を豊かにするために不動産の価値をしっかりと高めていくことを今後の土地政策の基本戦略にしてはどうかという考え方でございます。

ミクロで言うとそういう話でございますけど、これをマクロで言いますと、ある程度地価につきましても、いろいろご議論はあろうかと思いますが、GDPの伸び率等々ぐらいで着実に安定的に成長していくというのが好ましいということにもなってくるのではないかと考えております。

それを踏まえた考え方でございますけども、昔から所有から利用へという言い方はしているところですが、さらに一歩進んで、不動産は努力して、建設から管理、またリニューアル、リノベーションみたいな段階を含めましてしっかり持続的に価値が創出されて、さらにしっかり維持されていくような自立的なシステム、基本的には市場メカニズムで自立的にワークしていくというイメージで考えておりますけれども、そういうものが不可欠ではないかということでございます。さらに不動産の価値につきましても、先ほどもございましたとおり、どうしても現在の利用価値だけでなく、将来も想定した上での現在価値ということでございますので、ある程度中長期の、特に社会変化を踏まえた需要をしっかりと見定めて、需要の詳細というのは市場で決まってくることでございますが、その大枠を考えて、中長期展望を持って対応していくことが必要ではないかということを考えております。

需要変化の例ということで、これだけに限られませんが、都市の国際競争力の話でありますとか、外国人をどうやって受け入れて、アジア等の活力をどのように受け入れていくかという話とか、さまざまないろいろな事項、課題があろうかと思えます。

1枚おめくりいただきまして、4ページ目でございますけども、そういう中で現在、非常に景気が厳しい状況でございますが、そういうような、不動産をめぐる潜在需要を顕在化させて、ビジネスとか、まちづくりの活動を活性化していくということは我が国の経済の安定的な成長、雇用の創出、確保にも十分貢献していく分野ではないかと考えております。

なお書きとして書かせていただいておりますけれども、完全に市場だけで確実に回っていくものと、そうでないものがあるのではないかとということで、例えば、環境とか安全、安心等々につきましてもまだ市場で十分評価のメカニズムがないということで、その前提として、市場でちゃんと評価を受けられるような環境、そういう仕組みづくりが必要では

ないかということも考えております。

さらに、原則市場で回っていけばよろしいのですが、例えば中山間とか、限界集落の話、典型的な例でございますが、そのようななかなか市場メカニズムではしっかり不動産の維持ができないような場合については別途、国土管理等の観点から施策対応も考えていかなくてはいけないのではないかと考えております。

そういう基本的な考え方に立ちまして、論点整理、これはさまざまな考え方、切り口とか柱立てというのはあるかと思いますが、一応3つ、3本柱にまとめさせていただいております。

1点目が、不動産をめぐる重点課題と対応ということで、特に課題が大きい深刻な部分について戦略的な対応をやっていこうということでございます。でございますけど、1つは、政府でも新成長戦略ということで、新たな成長を生み出していこうという流れでございますが、不動産についても 不動産といってもここでお話ししているのは、単体の不動産もありますけれども、エリアの不動産のまとめりみたいなものも含めまして - -、成長を引っ張っていくような価値をつくっていくことが必要ではないか、またどういうことをする必要があるかということでございます。国際金融拠点の話でございますとか、あと、これは環境という切り口でございますけども、環境不動産の形成ということで、恐縮ですが参考資料のほうの10ページでございますが、不動産と環境の関係でいつも出てくるデータでございますが、CO2の排出量の部門別で見ると、やはり不動産分野、住宅、建築部門のウエートが非常に高いということで、そこでどれだけCO2対策をやったということが全体に響いてくるということでございます。

それで、「環境不動産」というある意味少し新しいフレーズを使わせていただいておりますけれども、1枚おめくりいただいて11ページで、なかなかまだ市場でワークする条件整備というのにも必要でございますが、先進的な例では大丸有 大手町、丸の内、有楽町地区では1つのエリアをまとめりと考えて、太陽光発電の装置ですとか、ヒートアイランド対策、屋上緑化等々を思い切って対策を取り組んでおられるという事例も出てきております。あと、六本木のミッドタウンなんかでも思い切って緑地等をとられているという例でございます。

それで、資料1の本体の4ページにお戻りいただきまして、そういう成長につなげていく不動産の形成という話と、あと、やはり既存のストック、例えば中心市街地なんかは非常に空洞化と言われておりますけど、立地条件等々である意味好条件も備えておるところ



でございますが、そういうところとか、例えばいいマンションの管理など良好なストックをしっかりと建てた後、維持、向上させていくことなどについて、マネジメントが必要ではないか、そのために何が必要かというような論点。あと、 になりますと、地域的には郊外のほうに参りますけれども、十分に活用されていない不動産の管理。典型例でございますが、ニュータウンの高齢化の問題がございます。

参考資料の14ページでございますが、これは住宅・土地統計調査でとっております空き家の推移でございますけれども、三大都市圏、地方圏も両方右肩上がりです。空き家が増えているという状況でございます。

1枚おめくりいただきまして、ニュータウンでございますが、明石の明舞のニュータウンでありますとか千里ニュータウンにつきましては、近隣の人口構成と比べてみましても相当高齢化が進んできて、若い人に入ってもらうなど街を再生していくことが大きな課題になってきております。ただ、リスクの高い話でもございまして、民間のプロジェクトだけではなかなかやっていくのが難しいかという面もございます。

それで、本体資料でございますけれども、1枚めくっていただいて5ページでございますが、2本目の柱といたしまして、市場の活性化に向けた環境整備、市場インフラの整備でございます。これは従来からも施策を体系的にやらせていただいているところですが、 不動産の流通市場を含めまして、市場整備の話、あと先ほど来出ております取引価格情報、またはそれに加えてさまざまなハザードマップの整備なんかも進んできているところでございますが、さらに進んで安全情報をどう整備すべきかというような論点。あと、 でございますけれども、不動産投資市場の環境整備ということ、資金調達がいっかりしていないとなかなか市場が回っていかないということで、先ほどもございました特に中長期のあまり短期に振り回されない資金、息の長い不動産に対応した中長期資金の導入の環境整備をどうしていくかという話、あと非常に厳しい地方部についても、何とか需要をつけて、良好な不動産についてはしっかりお金が回っていくようなシステムを考えられないかという話。あと最後、 でございますけれども、もろもろ市場を支える産業・人材の育成、まさにこのところが雇用創出とか経済の安定的成長にもつながってこようかと思っておりますが、企業、自治体に対するフィービジネスというのですか、コンサルタントビジネス等々やっていくところがあるのではないかという話でございます。

それで、最後の3本目の柱でございますけれども、基本的に右肩上がりの地価の時代が終わって、おおよそファンダメンタルズで地価が形成されていっているのではないかという

ことがございますが、ある意味のバブルみたいなものが将来発生することが全くないというとも言えませんし、資金調達環境の悪化等に伴い市場が急激に縮小することもあります。急激な地価の上昇・下落の発生についてはやはり引き続き防止・抑制することが必要ではないかということです。そのためには色々施策はあるかと思えますけども、特に金融政策が相当密接に絡んでくるのかと考えております。

ということで、以上が粗々のたたき台としてのビジョンのイメージでございます。恐縮ですが2ページ目のほうにお戻りいただきまして、そういうビジョンについて重点的に検討させていただきたいということで、できましたら本企画部会の下に中長期のビジョン策定の小委員会を設置させていただければと存じます。経済、不動産、住宅等に関する有識者、実務家により構成させていただきまして、重点的に審議していただいて、できれば春ぐらいに中間的なものをまとめさせていただいて、可能なら夏ごろに最終的なアウトプットを出させていただければと存じます。

最後、6ページを見ていただきまして、小委員会の設置については、企画部会でご決定いただくということでございますので、小委員会の設置要綱をつけさせていただいております。土地政策の中長期ビジョンを策定するために小委員会を設置するというところでございまして、よろしければこれをご決定いただきまして、小委員会で重点的に審議してまいりたいと考えております。議題(2)につきまして、事務局からの説明は以上でございます。

【小林部会長】 議題(2)は、2つご確認させていただきたいと思います。1つは、資料2-1の3ページにございますような、今後の土地政策の中長期ビジョンとしてイメージを事務局から出されておりますが、このようなイメージが中長期ビジョンとして抜けないのかということ、適切であるかどうかということについてご意見をまずいただきたいと思います。その後、そういうことを背景にしながら、小委員会をこの部会のもとに設置することについてご意見をいただくということでございます。

まず最初に、ここでご定義いただきました中長期ビジョンのイメージを、幾つか枠組みが示されておりますが、このような方向性が適切なかどうかということについて、もしご意見があればいただきたいと思います。どうぞ。

【前川部会長代理】 不動産の価値ということなのですが、これは市場価値、市場で評価されるものと評価されないものがあるわけですね。これはやっぱり市場で評価されないものというのかなり重点を置いていかなきゃいけないと思うので、この書きぶ

りからすると何かマーケットプライスみたいな形なので、だから市場の価値を実現するというので市場インフラを整備するという問題がありますけれども、そうではない環境とか、市場に評価されるようにと言いましたが、そういった市場ではそもそも評価されないものがたくさんあるわけです。

それから、人口減少という長期的な中で宅地を、本当は農地区画とかはそういうところに、山林とかそういうものに返したほうがいいのではないかということもあるわけですね。そうすると、マーケットプライスでいけば、みんな宅地化したほうが、価値は下がるけれどもまだいい、価値が高いということもありますので、やはり2つ、マーケットで反映される価値の部分とそうじゃない部分もしっかり意識して、中長期ビジョンを立てたほうがいいのではないかという気がします。

【小林部会長】 これからの議論で極めて重要な視点だと思います。前提条件ということで、3ページに「利用価値」と「立地環境による価値」と書いてございますが、これを平たく言えば、やはり市場で評価される価値なのです。それ以外の価値をどのように不動産と対応して議論していくかというこれからの大きなテーマがある。事務局もそうお考えなのでしょうけど、あるいはうまく表現されていないのかもしれないですね。いかがです、何かありますか？ どうぞ。

【望月委員】 それにつなげてのお話で。全く同じように不動産の価値とは何かというところを考えると同時に、ビジョンということなので、何をゴールで求めるかを考えなければならぬ。国民生活を豊かにするというのがゴールだということを考えてときに、ややもすると不動産価値が上がって経済価値が上がれば、経済活動が活発になれば、お金がたくさん使えるという意味で豊かになるように流れていってしまうがあるので、豊かにするものは何なのだというところをもう少しきちんと考えなくてはいけないのではないかと。とり方によっては、不動産の価値を高めれば国民生活が豊かになるのかという非常に短絡的な話になってしまって、せっかくビジョンとっているものを薄っぺらなものにしてしまうので、常に最終的に目的は何なのかということに立ち戻って、この不動産の政策が最後、やっぱり国民生活を豊かにするという確認が必要なのではないでしょうか。

豊かにするというのは多分、幸せ感というのですか、別にお金がなくなつて、小さな家に住んでいたとしても非常に幸せを感じる事だってある。よくブータンで言われていますけど、グロス・ナショナル・ハピネスといったものが最終ゴールだということだろうと思っていますので、その辺は常に目指すゴールに引き返しながらやっていただけたらいい

なと思います。

【小林部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【押田土地・水資源局長】 お答えします。今、前川先生、それから望月先生からご指摘いただいたこと、まさに本当に本質的な点だと思います。

今回、ビジョンをつくるに当たって、ぜひ先生方にもご議論いただきたかったことのテーマはまさにそこでございまして、今環境とか、それから安全、安心というものもそうだと思いますが、いわゆる市場に今、直接反映されない目に見えない価値というものがある意味不動産の周辺に現にあるわけですし、これをどう不動産を扱っていく上で考えていくのかというのは非常に重要なテーマだと思います。

おっしゃるように、価格に反映されないものについては無価値なのだという割り切りをしてしまいますと、おそらく国民の本当の最後の幸せとかといったところにたどり着かない、そういう不毛な土地政策に多分なってしまいますので、その点をどう扱うかというのが1つの大きなテーマになっております。

同時に、双方向でございますけど、現に、先ほどご説明いたしましたように、例えばグリーンビルディングのような形で、そういった環境とか安全、安心といったものが備えられた不動産を高く評価、市場価格で評価するという動きも出てきておりまして、こういったものをどう不動産市場の、あるいは価格体系の中で反映していくのが適切なのかといったこともぜひこのビジョンの中で道筋を示したいと思っております。今、ご指摘いただいた点は非常に重要なテーマでございますので、ぜひご議論いただきたいと思っております。

【小林部会長】 他にいかがでしょうか。どうぞ。

【鈴木委員】 絡むわけじゃないのですけど……。

【小林部会長】 いや、鈴木さんから意見があるかなと思ひまして、今の議論の道筋から。

【鈴木委員】 貧しくとも幸せだとか、人間にとってなにが幸せか、なにが豊かさかといった議論をしたら、終わってしまうというか、そんな話をこの場で一緒に議論をはじめても、良いことはないですよ。インフラを整備して、不動産の価値を高めることと、人間の幸せとは何かといった議論はかみ合うはずがない。言えるのは、人間、良い環境に居た方がいいわけで、快適環境は豊かさを作り出すということは大前提ですよ。不動産としての環境、例えば安心、安全とか、都市の景観とか、そういったことを整備していく事が、生活の豊かさを実現するひとつの重要な要素である事は間違いない。今、公共事業の

拡大なんていうと、批判が多そうですが、アメリカをみても、今度、オバマ大統領は、グリーンエネルギーといったテーマで、莫大な国家予算を使おうとしています。日本も、この経済環境の下、堂々と公共事業を積極的に行うべきだと思います。東京にしても、地方の都市にしても、新しい概念で公共事業をどんどん始めたらいいと思います。

例えば、不動産を取り巻く環境を考えてみると、韓国でも、高速道路の地下化によって、ソウルの景観が大きく変わっている。水の都であるはずの都心に川が見えない。河川は、高速道路に覆われたままですよね。江戸時代から日本の臍とも言える場所にある日本橋ですら、高速道路の下で、薄暗い橋になっています。公共事業費を投じて、高速道路の地中化を実行したら、水の都らしい景観が東京に戻り、その地域に新しい不動産のビジョンが生まれるに違いないと。不動産の価値が変わってくる事によって、ひいて言えば、そこに住む、或いは働く人の感覚を豊かにしてくれるものだと。

その意味で、今こそ逆に、大々的なインフラ整備に国がお金を使うべきだと。それは従来の、住宅供給における「供給」といった概念とは違う公共事業になると思います。新しい公共事業を喚起するようなビジョンこそ、今、必要だと。

【小林部会長】 鈴木委員のおっしゃるとおりですね。実は、日本橋にしても橋を地下化すると、川にわたる環境が整備されて、おそらく不動産価値も当然上がりますよね。それだけではなくて、いろいろな地域の方々が一緒に、具体的なハードなインフラだけではなくて、皆さんがこういうまちづくりをやりたいというソフトなインフラ、ソーシャルキャピタルをその地域で醸成する。それに対して今回、法改正でまちづくり会社に対しての資金が提供されるような枠組みができましたが、小さいことはそういうところですね。要するに地域がよくなる環境をつくり出す。それによって、不動産の価値が上がるというのは市場に反映されているというように理解していいのですよね。

【前川部会長代理】 一部はそうでしょうね。ただ、やっぱりマーケットに反映する地域とそうじゃない地方があって、そういった地域、地方も考えたら、マーケットだけでは考えられないということですね。

【鈴木委員】 でも、全部考えたら何もできないですね。

【前川部会長代理】 ええ、だから長期ビジョンだから、どこに絞るかとか。

【鈴木委員】 せめて東京からでもね。抜本的にきれいなまちになりますね。東京は水のまちですからね。水が1個もなくなっちゃったね。

【小林部会長】 それでは亘理さん、その次に高木さん。山野目さん。

【山野目委員】 僕は後でまた。

【小林部会長】 いいですか。じゃあ、亘理さん。

【亘理委員】 不動産の価値につきまして、質とか安全ということ今回組み込んだという観点から出発されているわけですが、それで今日のこの文書では、地球温暖化の防止や福祉、安全、にぎわい、あるいは景観、まち並みということが今後重視されるような価値ということで具体的に挙げられておりますし、また他方では、市場メカニズムと並んで国土管理という2つを挙げて、この両者をともに重視するという観点を打ち出されているということで、私はこの点が非常に重要ではないかと思っています。国土管理には独自の役割というものが一貫してあるわけですし、今述べた最初のほうと今述べた後のほうで、私なりに組み合わせて考えますと、国土管理の価値の中に地球温暖化防止とか福祉とか安全、安心とかにぎわいとか、景観、まち並みのにぎわいといったものを今回、意識的に組み込まれるということを行っています。この点を重視していくといったことを是非やっていただきたいと考えております。

私は、経済の専門家ではありませんので、それが不動産の価値、どういう形で反映するかはなかなか難しく、それは専門の方にお任せしたいのですが、適正な国土利用という視点からしますと、国土管理の中に今述べたような価値を意識的に盛り込んでいくという必要があるのではないかと思っています。

この問題は、今日の第1の議題との関係でも、エリアマネジメントで、都市再生特措法についてのご提案がありましたけれども、おそらくこのあたりも関わってきますし、例えばエリアマネジメントでそれぞれの地域の土地利用の質を向上させようという場合に、その中に例えば六本木や丸の内等で行われているようなそれ自体としてはすばらしく、巨大な公共的な土地利用の取り組みがあり、あるいは民間のマンションなんかでも、我々の地方から見ていると、近年は非常に壮大なマンション建設が行われ、自然を全部組み込んだり、しかも安全の重視という観点を重視して他の周辺地域とのバリアを設けるような開発なども行われてきているわけですが、それ自体は良いとしても、むしろそういった牽引役的な事業とか土地利用を一方では重視しつつも、それを周りの良好な地域づくりにも波及させるといいますか、あるいは周辺地域との連続性を維持し、展開させていくということも重要なのではないかという気がいたします。そうした視点から、国土管理というものを改めて再定義といいますか、再構築していただければと考えています。以上です。

【小林部会長】 では、高木委員。

【高木委員】 さっき鈴木さんがおっしゃったように、今はこういう時だから公共投資をやるべきだと、本当にそうだと思うのです。

民間で需要がないときに、公的な投資がなければ、トータルで投資がないので、いつまでたっても経済が再生しない。

ただ、今、日本の場合には、人口が減っていく、また成長が今までみたいな高成長が望めないという中で、全国満遍なく道路を張りめぐらしたりというような政策は続けられないし、効果的ではない。人口が減っていく、少子高齢化が進むという中で、どういう部門に重点的に投資するかが大きな問題だと思います。先ほど高速道路を地下に埋めたらどうかとか、そういう話にもつながっているのですが、ひとつ私たちが体験している例をお話します。私たちは「日本橋川・神田川に清流をよみがえらせる会」を立ち上げ、日本橋川と神田川に琉球大学の先生が開発したEM菌というものをまぜただんごを何万個と投げ込んでいます。それは現実に道頓堀川で実験した結果ヘドロがかなり減って、効果があったということ踏まえて、私たちも年に何回か小学生も交えて川に投げ込んでいたのです。そしてずっと水質検査で追っていくと、あるところまではきれいになるのですが、あるときどっと悪くなる。その報告が出て、これはどうしてだといったら、実は日本橋川の上流の飯田橋の堀がある。堀の先に、では何があるかというと、色々下水というか、雨水と下水……、下水は入らないことになっているのですが、雨水が入ってくる。

ところが東京都の下水道というのは、全部分流式になっていなくて、雨水と下水が一緒になる部分がある。そうすると、大雨が降ると、自然と分流していない部分で下水と雨水がまざって、飯田橋の堀に入ってくる。それが流れて日本橋川に来る、神田川に来る。そしてまた汚くなってしまふ。そうすると、これは焼け石に水というか、どうしようもないなという気には実は一時なってしまいましたが、でも、まだあきらめ切れずにそれをやっているわけです。すべて分流式にすることはとてもできないと聞いたのですが、そうは言いつつも、国際都市東京と言っているながら、下水が完全に分流されていないというのは非常に問題だろうと思っています。

だから、公共投資がすべていけないということではなくて、よく見直すと、これだけ日本では最先端の都市である東京ですらそういった問題があるということは、これから解決していかなきゃいけないし、その上で景観とかということを含めて高速道路をどうするのだとかということになる。いずれにしても優先順位を決めて進めて欲しいと思います。

それと、先ほど亘理先生もおっしゃったのですけれども、今までスプロール化してい

で、どんどん山を切り崩したり何かして郊外に出ていった。これから人口が減っていくわけですから、やっぱり便利なところ、安全なところを求めて人々は帰ってくるわけなので、そうすると、10年先、20年先には今のまちの姿というか、広域のまちの姿が変わってくると思います。その中で安全を求めるとすると、土壌汚染の問題とか、活断層等を国交省さんが色々調べて、公表しようかという動きもあるようですけれども、そういった基盤的な資料を整備し、これから人が住む、活動するといったところをより安全なところに誘導できるようにして欲しい。住みかえることになると、今の世代で移れと強制的にすることはできないですが、世代を超えて住みかえをしていく中で、より安全なところ、より快適なところに人々が集まっていくような、そういった方向性を出していただけるとよろしいの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。実は分流、合流式の議論は、横浜も都心部だけ分流化されていないのです。東京と同じです。おそらく最初につくったときに、分流しなかった。それが人口、あるいは商業活動を活性化しているところに影響がもろに出てきています。難しいという話は確かに聞いているのですが、何とかしたいというのは横浜もそうです。

【高木委員】 何とかしたいという……。

【小林部会長】 そして、その後、下水道を拡張整備して、郊外にまでことごとく下水を整備しました。そこはしっかりと分流化されている。しかし、それがために、下水道の維持管理に大変なコストが今後かかってくるのではないかという、何となくちぐはぐな状況が実は生まれてきているというのが実態ではないかと思っております。

他にいかがでしょうか。どうぞ。

【山野目委員】 意見が1つと、要望が1つございます。

意見からですが、この資料2-1でお示しいただいていることで、不動産についての持続的な価値というようにお書きになっていますが、ひとまず持続的な魅力の創出ということにしておきましょうか。その魅力の創出ないし維持が可能である自立的なシステムの構築を目指すのだというお考えで、努力に応じて価値が確保される不動産という理念などについて、基本的に大賛成であります。あわせて、小委員会を設置して検討してみようというお話についても賛成を申し上げたいと考えます。これが意見です。

先ほどご議論いただいた、価値という概念をめぐる考え方の整理が必要であるということ、大変本質的な議論であると同時に当然のことですから、おそらく小委員会で



先生方が知恵を振り絞っていただけののだろうと感じます。不動産の鑑定評価に関する法律の中に、「不動産の経済的価値」という言葉が出てきますけれども、おそらくその経済的価値も大事だけれども、それとともに別な、全く性質の異なったものであるところの、今まで時々価値と呼ばれてきたものをどういうふうに相互に整理するかということが問われているのではないのでしょうか。

で、要望なのですけれども、そういうご検討をいただくに当たって、あわせて現実の社会において、不動産をめぐるさまざまな営みが行われているわけございまして、それを担う人々の意識に、ここで検討しているようなことの議論を働きかけていくということも大事なのではないかと思います。一言で言うと、色々な業に携わっている人々に理念を浸透させて、連携体系を築いていくということが大事だろうと感じます。エリアマネジメントの推進を進める上でもそうですし、マンションの適切な管理を進める上でもそうです。

それから、取引価格情報提供制度や安全性などの品質情報を消費者に行き渡らせるという政策の観点からは、不動産業のあり方について、従来とは違う視点の議論が必要になってくると想像します。不動産の鑑定に関しましても、今日話題に出ましたDCF法の活用の推進が叫ばれ、あるいはモニタリングが行われるといったような状況の推移は不動産鑑定業のあり方に大きく影響してくるだろうと感じます。

こうした観点を視野に入れて、理念を対社会的に普及させることへの留意をぜひ伴わせていただきたいと望みます。ビジョンをきちんと検討するという作業の後にそれは来るのだと思いますが、世の中、あんまり待っていてくれませんので、そういう検討と並行して、あわせてそのような方面にも留意を払っていただきたいと思いますし、拝見しますと今日、局を超えて課長がたくさんご臨席でいらっしゃるの、今まで企画部会、こんなことはなかったと思うのですが、おそらくはこういうすばらしいリストアップでお並びいただいているのも、私から申し上げるまでもなく上述のような観点が重要だということを事務局においても認識なさっていらっしゃるのだらうと思いますけれども、改めて強調させていただきたいと存じます。以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。山野目委員から小委員会に対する叱咤激励のお言葉をいただきましたが、あわせて小委員会についても形成することは賛成だというご意見をいただきました。

一通り委員からご意見をいただいたのですが、肥田野さん、どうぞ。

【肥田野委員】 よろしいですか。今度の中長期ビジョンについての先生方のお話を伺って、幾つかお話をしたいと思います。

まず、価値の問題ですけれども、私は今経済学を中心にやっているのですが、ちょっと誤解のないようにお話をしておいたほうが良いと思うのですが、不動産の価値に反映するものとないものがあるということは明らかなのですけれども、反映されないものの多くというのは、例えば地球環境の問題とか、地域的に差が出ないような価値。例えばA地点とB地点の間に差がないようなものというのは不動産の価値に影響しないのですけれども、先ほど出ていたミッドタウンだとか日本橋の話だとか丸の内、ああいうところというのは相対的に評価される場合には、その環境の価値は基本的に不動産の価値にも反映するというのが基本的な考え方だと思うのです。

ですから、不動産の価値を高めることはいけないというのではなくて、相対的に高いところというのはやはりそれだけのいいものを持っているわけで、バブルがあって、土地の値段が上がったり下がったりということに対する不信があるのはよくわかりますけれども、基本的には相対的に見れば、いい場所は地価が高いということは間違いないと思うのです。ですから、むやみに否定するのはあまりよくないことで、ここで言う立地環境ということで、不動産価値の相対的に高いところを広げていくということは非常に大切ではないか。それ以外にももちろん、例えば日本の地価とニューヨークと比べてとか、そういう点も実はありまして、日本全体の国力なり安全、安心が高まれば、日本の地価は相対的に高くなる可能性は非常にあるわけです。だから、そういう意味でも、やはりこの方針自体は私はそう間違っていないと思います。

それと連動して、2点目を申し上げたいのですが、国際的な中長期のビジョンをされるという場合は、やはり日本の置かれている状況をよく考えたほうが良いと思うのです。国内的な問題はもちろん非常にあるわけですが、不動産といっても国際的な市場の中で動いているし、我々の生活自体もこの国の中にどっと埋まっているわけじゃなくて、大学にはおりますが、頭脳流出が起こるのではないかと。つまり日本の環境があんまりよくないと、これは研究するという意味も含めて外国に行ったほうが良いということはいいいわけで、この前ノーベル賞をとられた方もお一人は確かアメリカに住んでいらっしゃる。

それで、やはりそういう意識がないと、今回の中長期ビジョンを国内的な問題としてとらえるというのは非常に問題があって、その点をもう少し強化していただいたほうが良いのではないかと。世界市場の中でどう考えるかというのは、日本の中山間の問題も、あそこ

は観光……、グリーンツーリズムとか、ご承知のように色々あるわけで、そういうことを考えると、そういうところの価値は高くなって、ニセコ等もたくさん今、外国人が来ているようですけれども、そういうところは不動産価値が当然上がるわけです。だから、そういう視点がもう少し強調されたほうがいい。

それから、3番目は、私も若いころに1980年代のバブルを経験した人間で、座長もそうだったと思いますが、今回のバブルとか色々な論争について、歴史的によく考えたほうがいいのではないかという気がいたします。1970年代ぐらいは、いろんな土地に関する論争もございまして、そのときは右肩上がりだったわけですが、1980年代になったとき、いよいよバブル的になったときに、新古典派の学者の先生方は、これはもう全部ファンダメンタルなのだと、だから全然問題ないと。一方、どちらかという、あんまりそういう言葉を使っても死語かもしれませんが、マルクス経済学系の方は、それはよくないのだ、規制したほうがいいということをやられて、色々な論争があったのです。結局、何が起こったかという、そのときは決着がつかないで、結局バブルがその後崩壊してしまいました。で、失われた10年があって、そうして先ほどご説明のように少し上がってきたわけで、今回、またこういうことが起こった。

それで、ここで十分に考えるべきことは、その間に経済学も随分発展いたしまして、最近ではマクロ経済動学理論というのがあるのですけれども、それがバブルの問題についても新しい理論を出しております、大阪大学にいる小野善康先生がこの分野の第一人者ですが、もともとアメリカのバブルは絶対崩壊するということを言われていた。多分、日本の学者の中で唯一だと思いますが、実際そういうことが起こっているわけで、やはり少し理論的な武装をしたほうがいいと思うのです。ビジョンを語る場合も、現代の学問的な最高水準を取り入れた上で、ビジョンはどういうものをつくるべきなのだという議論をしっかりとしたほうがいい。そうでないと、現時点における我々の希望をただ述べるだけになるわけで、あまり得策ではない。もう少しそういう意味のご検討をこの中でしていただいたほうがいい。

それから、先ほど鈴木委員や高木委員からお話がありました、私も公共事業をやったほうがいいと思うのです。それは、もちろんそういうインフラストラクチャー的な、いわゆるハードなインフラももちろんありますけれども、やはり情報インフラを今回、この不況のときに整備したほうがいい。ここで言う市場メカニズムのところも、例えば市場をつくるのに民間に任せて、そこで自主的に中古市場の市場をつくれとか色々なことを言ってい

ますけど、今こそお金がないわけで、官がきちんと理論武装されて、そういう市場をちゃんとつくるべきだということで、先ほどの情報の問題も含めてここで議論されたほうがいいのではないか。

それから、次の議題にあるかと思うのですが、例えば地籍調査というのも本当に明治維新以降、百何十年たってもまだできないというような状況があるわけで、これはほんとうに基本的な問題なわけです。そういうインフラをやはりこの時期にこそやるべきで、かつて国会図書館を整備するときに、あれは色々とおそこの予算のつけ方というのは不況のときに予算をつけて、ずっと拡充してきたという歴史がある。高木さんがまさに言われるとおりで、不況のときは需要をどこかに出す以外ないのです。ですから、そういうときに、かつては情報インフラということではなくて、ハードもののインフラで国会図書館を整備したりということでしたが、現代は、これからの時代はやはり情報インフラを国がきちんとつくって行って、それであとは民間に任せるということをこの際、ぜひおやりいただきたいほうがいいんじゃないか。それは地籍調査なんかとも連動いたしまして、価格情報もきちんとした形で出していく。それなりの色々な関係諸団体の方でご反対の方もいらっしゃると思うのですが、ぜひこの際、一致団結して、価格データもちゃんと出していただいて、ロケーションがわかるよう公開し、国際的な不動産市場の中でも勝てるようにしていくというのが重要だと思います。ぜひこの小委員会ではそういうことも含めてご検討いただきたい。

【小林部会長】 国内的にとどまらないでという議論はまさにそのとおりです。むしろご案内だと思いますけど、国土計画でさえ国内にとどまらない計画、東アジアを対象にした計画を議論しようということになりました。中山間地を含めた農地、林地の市場が今後どうなるかというのは、おそらく国際市場との関係でさま変わりしてくる可能性があって、それがおそらく地方の小さな都市、5万ぐらいの都市に色々な形で影響を与えるかもしれない。ですから、商店街再生などという議論だけで小さな都市の再生なんかできませんので、ベーシックにある農業、林業がその地域でどう国際市場の中で十分な位置づけを持つかという将来方向を考えないと、地方都市の小さな都市の活性化など実現しそうもないわけです。そのぐらいの広い視野で少し本当は議論していかなくちゃいけないと思っております。どうぞ。

【鈴木委員】 先程、道路を埋めると申し上げたのですが、要は、質を改善するインフラ投資は、思い切ってすべきであると。どんどん投資をするコンセンサスができるビジョン

を提示すべきと言いたかったわけです。

端的に言えば、景観というコンセプトもその一つです。私どもは、インターネットを日本で初めて商用化したのですが、インターネットがここまで普及すると、猛烈なエネルギーの量を消費する。ITは、社会を変える通信インフラになりつつありますが、一方で、歴大なエネルギーを要するインフラでもあります。

その莫大なエネルギーを消費する、新しい情報通信インフラに対応するという考えで、その立地形態を考えてみると、また、別のコンセプトが土地利用で考えられる。例えば、皆さんがよくご存知のグーグルのセンターは、アメリカのアイオワという田舎に立地しています。電力等々の事情から、大都市では難しいわけです。日本の場合、通信の遅延性がないのに、なぜか、サーバーを置く場所（データセンター）として、都心部に集中してしまう。電力供給量やCO2、気温等々を考えたら、従来の発想とは違う立地構想を進めるべきだと思いますが、預ける側に理解が不足し、自分のオフィスに近い立地にあるデータセンターにこだわってしまう。つまり、新しい情報通信インフラにふさわしい立地のあり方というコンセプトを提示できれば、土地利用に関する新たなビジョンの策定が可能となって、そのビジョンに従った形での公共事業投資が行われる。それによって、従来の通信インフラ事業とは違った形での地域分散が始まるかもしれない。その意味で、今回のビジョン作りが、新たなインフラ整備としての公共事業投資につながり、経済の活性化に結びつく事になる可能性もあるわけで、期待しています。

【小林部会長】 いわゆるサーバービルですね。

【鈴木委員】 サーバービル……。

【小林部会長】 だけではなくて。

【鈴木委員】 データセンターって色々なものがあるんですけども、あらゆるサーバーを置いてあるという、端的に言えばそういうところなのですけどね。

【山野目委員】 地籍のことをきちんと議論していただくのも重要であると感じますが、いかがでしょうか。

【小林部会長】 ほんとうはそろそろ次のテーマに移らなきゃいけない。一言だけ言うと、ボルダーはアメリカ人が一度は行きたい住みたい町ですね。それだけ魅力ある都市だからこそいいのだろうと、逆に思っていますけれど。

もう一つ議題がございまして、議題（3）でございます。「今後の国土調査推進の検討について」でございます。その前に、小委員会の設置について、皆様のご同意をいただ

いておかないといけないのですが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、地籍調査の推進について、まず地籍調査促進検討小委員会がございました。その委員長でございます清水委員長からご説明をお願いしたいと思います。お願いいたします。

【清水委員】 本委員会の小委員会の委員長を担当させていただきました東京大学の清水でございます。今日は、主な資料としては資料3 - 1というとしたものでございますが、これに沿う形でご報告申し上げたいと思います。

この資料3 - 1に重立った実際のところの提言と申しますか、促進策に関する提言をずっと並べておりますが、これが成果ということになります。ただ、これについては補足説明的なこともございますので、後ほど石川国土調査課長さんからこの促進策については説明していただくということを考えております。

そこでは主に都市部及び山村部における地籍調査の促進策ということで検討を行って、同年の、平成19年9月に中間取りまとめを発表させていただきました。その後は、この中間取りまとめの結果を踏まえて、国土交通省のほうで平成20年度の予算で主に取り組んできた、そういう成果を織り込みまして、平成20年、昨年8月に最終的な報告書として取りまとめて公表させていただいたという経緯がございます。

それで、実際の提言した促進策は後で国土調査課長さんからお願いするとして、2枚めくっていただきますと、別紙1ということで小委員会の名簿がございます。企画部会からは山野目先生にご参画いただいているということでございます。別紙2というのが次のページでございますが、これが昨年8月に公表しました最終的な報告書でございます。そして、「都市部及び山村部における地籍整備の促進策」という報告書でございます。

もう1枚めくっていただきますと、これが報告書の目次でございます。第1章が都市部に関する問題を論じ、第2章が山村部に関する問題を論じるという構成でございます。第3章がその都市部、山村部に共通するような、より広い視野からの地籍調査の推進に向けた環境の整備ということをご提言しております。第1章、第2章は、スタンダードなアプローチですけれども、現状認識というところからスタートして、これまでに講じてきた措置、そして都市部、山村部それぞれですが、今後の整備の方向を示すというような形でございます。大きな成果は、先ほど申し上げましたが、第1章の3、第2章の3にございま

す。そして全体の第3章で、今後のことについての提言をしているという構成でございます。

恐縮です、また最初の資料3 - 1の表面に戻っていただきますが、目次に沿う形で1. 都市部における地籍整備の促進策、2. 山村部における促進策、そして次のページですが、3. 全体に共通する総論としての地籍整備全般の促進策という形で提言しております。これについては、石川課長さんから説明をよろしく願いいたします。

【石川国土調査課長】 国土調査課長でございます。

それでは、ただ今の清水委員長のご報告の補足説明をさせていただきます。別紙2の今の報告書をごらんいただきたいと思います。

報告書の2ページから、都市部におきます地籍調査の今の実施状況、それから調査の進まない理由、調査のおくれに伴います課題ということで整理されております。詳細な説明は省略させていただきますが、今、地籍調査につきましては、全国平均で平成19年度末で48%の進捗率でございます、都市部 これはD I D地区でございますけれども、20%と非常におくれております。片や山村部では41%ということで、この都市部と山村部での促進策についてご提言いただいたわけでございます。

そこで4ページに、「これまでに講じてきた措置」の中で、都市再生街区基本調査というのがございます。この成果を活用しまして、これからの、特に都市部での促進策についてご提言いただいているところでございます。簡単にその街区基本調査の話をさせていただきますと思います。

都市再生街区基本調査につきましては、平成15年の都市再生本部会合の決定を受けまして、平成16年から18年度にかけて国直轄で全国の地籍調査の終わっていないD I D地区を対象としまして、街区の基本的な位置についての情報を直轄で整備したものでございます。いろいろ項目が並んでおりますけれども、1つには、その位置を把握するための街区基準点というものを約200メートル間隔で高密度に全国で20万点整備してございます。この基準点を用いることによりまして、将来、都市部での地籍調査の中でもちろん活用できますし、また土地の分筆等の際に作成されます地積測量図についての作成も非常に精度の高いものが作成可能になってございます。

それから街区点の四隅、街区の外周の角につきまして、これを座標値で把握しているわけですが、これとあわせて、登記所に備えられております正式地図ではないもの、地図に準ずる図面、いわゆる公図というものにつきまして、すべてこれも数値化して

ございます。その成果と街区点の位置の把握した成果を比較しまして、公図と現況の位置がどのくらいずれているかというものを把握してございます。その結果を踏まえて、促進策に反映しているというものでございます。

具体的には11ページをご覧いただきたいと思います。公図と現況のずれについて、これは公図の枚数ベースですけれども、把握した結果、非常に精度の高いものも、数%ですが、誤差が10センチメートル以内というようなものも5%程度ございます。また、全体の公図の半分程度は1メートル以上ずれている。中には10メートル以上ずれているようなものも数%あるということがわかっております。提言いただいておりますのは、こういうずれの程度に応じた今後の地籍調査の手法、地籍整備の効率的な手法を考えるべきであろうということでございます。

この11ページの図では、一番左側、おおむね公図と現況が一致する地域の場合でございます。これにつきましては、現在の公図もかなり精度はいいものですから、改めまして地籍調査に入るというものではなくて、正式な地図化のための補正の作業によりまして正式地図に備えていく、そういう手法が提言されております。また、ずれは非常に大きい、ここでは「6メートルを超えるもの」とありますけれども、こういうものにつきましては、やはり通常的地籍調査を行う、あるいは法務省で行われております登記所備付地図作成作業というもので対応すべきだろうということでございます。

そこで、一番右側でございますが、この「公図と現況が一定程度一致する」、これに相当する地区が一番多いわけですけれども、これにつきましては、特に街区の外周、官民境界について、情報が整備されているかどうかということで、2つ考えられております。官民境界について、これを先行的にこの小さい図ですけれども、赤枠の部分把握することによりまして、この中で先ほど申し上げましたが、土地の分筆等の際に登記所に提出されます地積測量図というものが、特に土地の活用の頻度の高いところでは多く出されるわけですが、この中ほどに、街区の中に青い図ではめ込んでいくわけですけれども、こういうものが蓄積されますと、これを利用して、残っている地積測量図のない部分を補足的に調査することによって、効率的に地籍図が完成できるという手法がございます。また、官民境界について情報の整っていないところにつきましても、こういう民間から出てきます地積測量図を活用することによりまして、特に一筆調査のための調査図素図を効率的に作成して、地籍調査促進を図っていくべきである。この図で全体をご説明しましたが、けれども、そういう都市部での促進方策ということでご提言いただいております。



それから、次の12ページでございますが、山村部での地籍調査についてでございます。都市部と同様に、現在の実施状況と進まない理由、遅れていることに伴います課題ということが整理されておまして、これまでに講じてきた措置としまして、特に山村部の場合には、地権者の方が高齢化されている、あるいは現地にもう住んでおられない等で、境界の情報が非常に把握しにくくなっているということがございます。国では、国直轄で、特に現地の精通者の方の協力も得ながら、山村でのおおむねの境界の位置を把握していく山村境界保全事業というものに平成16年度から取り組んでいるところでございます。こういう手法も活用しつつ、これからの山村部での促進策についてご提言いただいているところでございます。

次の14ページをご覧くださいと思いますが、「山村部における地籍整備の推進方向」でございます。1つには、現在でもあるのですが、地籍調査につきましては、原則的には地権者の方が現地で境界の確認に立ち会っていただくということになっておりますけれども、客観的な資料があった場合、地権者の方が現地で立ち会いのできないような場合には、筆界案というものを客観的な資料に基づき作成しまして、これを見ていただいて確認するという手法もとられてございます。こういう手法について、特に山村部ですと地権者の方が現地におられないということもございますので、これを効率的に行う手法としまして、筆界案の作成についてさらに推進を図っていくべきだろうということがございます。

それから、山村部ですので、都市部と比べまして、地籍調査に求められます測量の精度も相対的には低い面がございまして、そういうことも踏まえて、新しい測量技術、例えば衛星を用いたGPSの測量の技術等を導入しまして、調査そのものを促進する、簡易な測量手法による促進というものもご提言いただいております。

それから、16ページに参りますけれども、関係部局との連携ということで、山村部につきましては、国では林野庁、また地方でも林政の担当部局、あるいは森林組合と地籍調査の担当部局、特に市町村が実施しているわけですが、そういう部局間の森林の境界の情報についての共有化を図っていく、そういう連携を図ることが山村部の対策としてご提言いただいております。

以上、都市部と山村部それぞれの具体的な促進策でございますが、あと、17ページ以降には、地籍調査全体の促進に向けました環境の整備ということで、「公共事業との連携」とか、「新規着手市区町村等への支援」、また「民間測量成果の活用」等、また「法務省との連携」というものがございます。一番最後には「広報の充実」ということで、調査の

実施主体であります市区町村での意識を高めていただくとともに、国民の方に地籍調査について理解を深めていただくことが大事であるということでご提言いただいております。以上です。

【小林部会長】 ありがとうございます。時間がない中にご協力いただきましてありがとうございます。

それでは、ただ今の報告書についてご意見、ご質問があればいただきたいと思います。いかがでしょうか。どうぞ。

【山野目委員】 私から簡単に1点のみ、自分が認識しているところを所見として申し述べさせていただきます。

申し上げたいのは、本日お取り上げの議題の前の議題との関係で、もう少し言いかえますと、広く土地政策ないし国土政策の中で地籍調査なるものがどういう位置づけに置かれるべきなのかということについては、いささかきちんと考えを整理しておく必要があるように感じます。

「不景気なときこそ公共事業をしてください」とおっしゃって、国会図書館が出てきたところまではさほど私は異論がないのですが、「地籍調査なんかもやってください」言って清水先生の肩をポンとたたこうとしたのですが、あれは趣旨を伺ってみないとわからないとしても、受けとめ方を誤るとすごく誤解のある話ではないでしょうか。地籍調査は公共事業かと言われるれば、公共主体が行うという意味では公共事業だと思うのですが、それをやると、それ自体が経済が活性化されるという関係にはありません。

そのところはきちんと確認をしておく必要がありまして、経済と地籍調査との関係ということで2点言えば、最後に国土調査課長さんがおっしゃったように、1点目は、道路などがつくられようとしている場面で地籍調査の作業と連携を図るということは大事だと考えます。そこで公共事業との接点があると思います。それから、もう一つは、地籍が整えられることによって、とりわけD I D地区ですけれども、権利関係が明確になって、銀行などの融資に躊躇ということがなくなるという意味で、逆にこれが行われないとすると、金融を梗塞するという意味で地域経済に極めて重要な影響を与えるわけでありまして、そのところをきちんと整えてあげるところまででございます。

地籍調査を発注するとどこかが潤うという議論をし始めると非常にまずいので、肥田野委員はよくご存じでいらっしゃいますから、そういう意味でおっしゃったのではないのだというように信じてますが、あれだけおっしゃっていたので、議論を明確にする見地から、

念のため、私のほうから申し上げさせていただきたいと考えます。

その上で、地籍調査について、ここまでの成果が出てきたわけですから、ぜひ国土調査全般を視野に据えてお進めいただきたいと感じます。前の議題との関係で言うと、ですから、どちらかというところと亘理委員のおっしゃった国土管理ということが国土政策と土地政策上、一貫して我々がこだわっていかなければならない観点なのだという文脈等の中で、この政策は位置づけられるべき色彩が極めて濃厚なのだと感じております。以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。今の最後のお話と絡んで、別のところで議論していた中では、ある企業が山林をCSR活動で獲得したいと考えた。ただ、地籍が明快でなくて、この山林を買いたいと思ったところが、地籍が確定していないという状況はわかって、これは株主の説明にならない。どこからどこまで買うのだということが明快にならないので、とてもそれは対応できないという、そういう企業があったというように聞いてございます。それは相当な規模の山林ですね。そういうCSR活動を企業がやれば、地区環境、あるいは環境問題に良い影響を与える。そういう基盤がおそらく地籍調査だろうと思っております。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。時間もそろそろということでございますので、もう一つ議題がございますので、そちらに移らせていただいてよろしゅうございますでしょうか。

その前に、「国土調査のあり方に関する検討小委員会」ということで、資料3-2にございます。これについて説明、先に。

【石川国土調査課長】 「『国土調査のあり方に関する検討小委員会』の設置について」、ご説明させていただきます。

先ほどご報告しました地籍調査を含めまして国土調査を国土調査法に基づきまして進められておりますけれども、十箇年計画方式ということで現在行っております。現行の第5次の国土調査事業十箇年計画が平成12年度から始まっております。平成21年度が最終年ということでございます。こういうことがございまして、平成22年度以降の国土調査について、どういう方向で進めるべきかということで、これについて企画部会のもとに、有識者の方からなります検討小委員会を設置していただきまして、今後のあり方についてご検討いただきたいというものでございます。

検討すべき事項といたしましては、この十箇年計画の評価、あるいは社会経済情勢の変

化を踏まえました今後の国土調査のあり方、それから先ほどご説明しました地籍調査の具体的な促進策についてさらに議論いただきたいと思っております。

検討スケジュールといたしましては、本年2月から8月ぐらいにかけて今後の方向について取りまとめいただきたいと思っております。

そこで、国土調査について概要だけ簡単にお話ししたいと思います。3ページをお開きいただきますと、「国土調査の概要」ということで入れております。国土調査そのものは、地籍調査と、土地の地形とか土壌とか利用状況等について調査いたします土地分類の調査、それから水関係の調査と3本柱がございます。このうち、次の4ページにございますけれども、十箇年計画の中では、地籍調査のうち国が行います基準点測量、それから一般、通常市町村の行っています地籍調査について記述されております。それから、土地分類調査の関係で、現行では土地分類基本調査、国の行っております土地分類基本調査と市町村の行います土地分類細部調査というものが十箇年計画の中では計画が立てられているということでございます。この計画につきまして、次の計画策定に向けてご検討いただきたいというものでございます。

2ページ目に、その小委員会の設置要綱(案)についてつけさせていただいておりますが、この要綱につきまして、企画部会で決定いただきまして、設置をお願いしたいというものでございます。以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。ただ今ご説明いただきました「国土調査のあり方に関する検討小委員会設置要綱」にございますような内容で設置したいというご提案でございます。よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、これで最後でございます。小委員会の廃止について事務局からお願いします。

【藤川土地政策課企画専門官】 最後の資料4で1枚紙をおつけしておりますけれども、企画部会の下に設置されておった不動産投資市場検討小委員会、低・未利用地対策検討小委員会と、先ほどご報告がありました地籍調査促進検討小委員会につきましては、取りまとめが行われるなど、それぞれの所与の目的が達成されましたことから、今回、3委員会については廃止させていただきたいと存じます。どうぞよろしく願いいたします。

【小林部会長】 廃止のご提案でございます。それぞれ役割は一通り終わったということでございますので、よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは、これで予定された議事すべて終了いたしました。事務局から何かございませうでしょうか。

【藤川土地政策課企画専門官】 それでは、本日は熱心にご審議いただきましてありがとうございました。いただきました貴重なご意見等も参考にさせていただきます。今後、小委員会等の審議ですとか、あと施策の推進について取り組みを進めさせていただきたいと存じます。

それで、次回の企画部会につきましては、中長期ビジョンの策定検討小委員会の中間取りまとめの報告を予定いたしております。4月をめどに日程調整させていただきます。また委員の皆様方にご案内を申し上げたいと存じます。

なお、本日、お配りいたしました資料につきましては、お席のほうに置いていただければ、事務局から後ほど郵送させていただきますので、よろしく願いいたします。

それでは、本日は熱心なご審議をいただき、まことにありがとうございました。

【小林部会長】 どうもありがとうございました。

了