

第27回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年4月26日

【川崎総務課長】 それでは、定刻少し前でございますけれども、ただいまより土地政策分科会企画部会を開会させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはご多用のところ、ご参集いただきましてありがとうございます。事務局を務めさせていただきます土地・建設産業局総務課長の川崎でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

本日、お手元にお配りしている資料でございますけれども、議事次第でございますように、資料1から5、それから参考資料1から5でございます。ご確認をお願いしたいと思います。また、あわせて座席表も置かせていただいておりますので、ご参照いただければと思います。よろしゅうございますでしょうか。

資料の不足等ございましたら、議事の途中でも結構でございます、事務局にお申し付けいただければと思います。

また、審議の中でご発言いただく際には、係の者がワイヤレスマイクをお渡しいたしますので、よろしくお願いいたします。

なお、今日、山野目委員、浦川委員におかれましては遅れてご参加と承っております。

それでは、これから議事に入りますので、カメラ撮りはこれまでとさせていただきますと思います。

以降は部会長に進行をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【中井部会長】 それでは、第27回になります、国土審議会の土地政策分科会企画部会を始めさせていただきます。

早速ですけれども、議事次第に従いまして進行させていただきます。本日の議題は、遊休不動産の現状と課題についてというのと、取りまとめの方向性についての2点でございます。

それに先立ちまして、まず前回までの企画部会で委員の皆様からいただいたご意見等について、事務局が整理しておりますので、まずその説明をお願いしたいと思います。

よろしくお願い致します。

【峰村企画専門官】 土地・建設産業局総務課の峰村でございます。よろしくお願いい

たします。

お手元の資料1に基づきまして、前回いただきましたご意見について簡単に紹介させていただきます。

資料の2ページ目をお開きください。今回は浦川委員より、CRE、PREの活用戦略についてご発表いただきました。浦川委員から、地方の引き合いがない土地についても、新産業の誘致と官民の連携により活路が残されているのではないかとご指摘いただきました。また、これまでもご意見をいただいておりますが、空き家バンクについて、単に公表するだけではなくて、移住者を地域がサポートできる体制を整えて、促進していくことが必要ではないかとご意見をいただきました。

それから、土地利用調整についてということに関してでございます。まず持続的な成長のために、土地利用転換をダイナミックに図っていくことが必要ではないか。それからインターチェンジ周辺については、利便性が高い一方で、従業員の確保やコンパクト・プラス・ネットワークの観点から、市街化区域に隣接した地域に開発を誘導していく視点も必要だというご意見。それから土地改良区の受益地については、事業が完了しても8年間そのままにせざるを得ないことが土地利用のハードルになっていると。それから、工業団地等の整備が難しくなっていること、それから農振除外をしようとしても立地企業が固まっていけないと認められないということから、官民連携やリスク分担のあり方が重要になっているというご指摘。それからスマートインターチェンジの活用のご意見いただきました。また、不動産市場がある方向に一斉に向かって、気づいたときには大量供給であきが出てしまうということがあるので、長期的な視点から考えていく必要があるというご意見をいただきました。

それから、3ページ目でございます。情報の活用に関しまして、土地そのものに関する情報に加えて、それに付随した利用価値に関する情報、あるいは使う側に立って必要な情報を提供していくことが必要であって、ビッグデータの活用も含めて、これまでのスキームを崩す新しい形をつくっていくことが重要であるというご意見をいただいております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

既にご発言いただいている内容でございますので、もし趣旨が違ふとか、そういうことがございましたら、後ほどでもご発言いただければと思いますので、先に進めさせていただいてよろしいでしょうか。はい、ありがとうございます。

それでは、本日の議事進行ですけれども、先ほど申しましたように、議題が2点ございます。1つ目が遊休不動産の現状と課題についてということと、2番目が取りまとめの方向性についてということで、おおむね前半と後半に分けて今日、議論していただければと思っております。

特に取りまとめの方向性ということで、そろそろこの部会も取りまとめのことを議論していただく段階まで来ているということで、本日後半、1時間ぐらいはこれに議論をとりたいたいと思っておりますので、前半のほうで、遊休不動産の現状と課題についてとございますが、まずは遊休不動産の現状と課題について、ほかに不動産市場の国際化に向けた環境整備についてをご説明いただき、不動産投資市場政策懇談会で先月取りまとめられました不動産投資市場の成長戦略の報告について、ご報告をいただくということで、まずこの3つの資料を一括して事務局からご説明いただき、それについての質疑応答をいただきたいと考えております。

その後、後半1時間ぐらいということになりますけれども、取りまとめの方向性について議論ができればと考えておりますので、進行へのご協力をどうぞよろしくお願いいたします。

それでは、遊休不動産の現状と課題について、並びに不動産市場の国際化に向けた環境整備について、さらには不動産市場の成長戦略についてのご報告を一括でまず事務局より説明をお願いいたします。

【峰村企画専門官】 それでは、資料2のほうからご説明させていただきます。

表紙をおめくりいただきまして、目次がございます。5つの観点で資料を構成させていただいております。

まず1点目、空き家・空き地の状況と将来見通しということでございまして、2ページをお開きください。この資料は第1回でもお示ししている資料でございますけれども、空き家につきまして、現在820万戸あるということでございます。特に別荘、賃貸用・売却用住宅等を除きましたその他の住宅という空き家が急増しておりまして、数にしまして約320万戸ございます。

それについて細かく分析したものが右側でございますけれども、耐震性の有無、腐朽・破損の有無、それから立地の状況、具体的には最寄り鉄道駅までの距離について見たものでございますけれども、こういったものを踏まえて推計されたところ、全国で48万戸が活用が可能な空き家であるとされております。残り272万戸につきましては、これらの空

き家が活用されず除却された場合には空き地化する可能性が高いと見ておりまして、こうした土地の有効活用や適正な管理が今後、課題になってくるのではないかと考えております。

3ページ目は、空き地ストックについてどういうふうになっているかということをもとめてございます。法人と世帯が所有します空き地の面積につきましては、平成15年から10年間で244平方キロメートル増加しておりまして、特に世帯所有の空き地面積が10年間で約1.5倍というふうに伸びてございます。

右側に参考として法人世帯が所有する宅地など、これは農地・林地を除いた土地でございますけれども、この面積の推移と、これに対する先ほどの空き地の面積の割合の変化をお示ししております。世帯につきましては、全国で1.9%上昇しておる一方で、法人については1.2%低下しているところでございます。

続きまして、4ページ、5ページでございますけれども、ただいまの空き地のデータを都道府県別にあらわしたものでございまして、世帯のほうの傾向としましては、地方圏の方が空き地の割合が高いと、それから増加傾向にあるということございまして、規模としては100平米から300平米のものが多いということでございます。

法人のほうは減少傾向にありまして、規模としては300から1,000平米が多いというところでございます。

続きまして、6ページでございます。これにつきましては、横軸に平成15年から25年にかけての総人口の増減をあらわしておりまして、縦軸は同じ時期の世帯の所有する宅地に占める空き地面積の割合の増減をあらわしておりまして、各県のデータをプロットしております。これから言えることとして、人口減少と空き地面積の割合の増加には一定の相関関係が見られるのではないかとということをお示ししております。

続きまして、7ページでございますが、こちらは世帯が所有する空き地について、市町村別に空き地面積の総量あるいは世帯が所有する宅地に占める空き地の件数の割合を示したものでございます。

左側が空き地面積の総量でございまして、北関東や千葉県の一部の市町村で多いということがわかります。

それから、空き地の件数で見た場合について、右側でございますが、各県の中でも縁辺部のほうで高い割合になっているということがわかります。

続きまして、8ページは同じく空き地の件数の割合についてもう少し細かく見たもので、

都心から50キロ圏内にスポットを当てまして、メッシュを細かくして見たものでございます。これを見ても、都心でも郊外部に行くにつれて空き地の割合が多くなってきているということが言えると思います。

続きまして、9ページのほうは空き地の所有者がどこに住んでいるかということで、棒グラフの赤のところは空き地の所在都道府県以外の都道府県に住んでいる方の割合を示してございます。左から多い順に都道府県を並べております。これから言えることとしましては、県によって多少違いがあるものの、管理が容易でない土地の存在が一定程度あるということが言えると思います。

次に、10ページでございます。こちらは少しデータが古いんですが、平成24年にアンケート調査をしました結果でございますが、全国の市区町村の4割ほどで管理水準の低下した空き地が10年前と比べて増加しているというデータ、それから地域別に見た場合は、市街地縁辺部、郊外、それから駅周辺、中心市街地の周辺市街地の順に空き地が多くなってきているというデータでございます。

それから11ページのほうは、相続という観点から不動産の遊休化について少し資料を集めたものでございまして、まず左上のほうですけれども、年間の相続財産規模につきまして、各調査機関が推計を行っております。いろいろ幅がございまして、おおむね50兆円程度という規模であると推計されます。また、そのうちの4割程度が不動産関係であると考えられます。

その下、家計主の年齢別持ち家率を記載してございます。団塊世代の持ち家率が約8割、それから団塊ジュニア世代の持ち家率は6割ということで、今後、相続が発生した場合でも子供が家を持っているという割合がかなり多いということが言えると思いますし、出生率について見ますと、昭和50年に2を下回っていることから、少子化の影響も今後、考え得るということでございます。

そうしたこともありまして、右上のほうに個人住宅が空き家となった理由として、円グラフを載せておりますけれども、相続を契機に空き家となることが多いということ。それからその下でございますが、親子間の相続で被相続人が同一県内に住んでいるかどうかという人数と割合を書いているものでございますけれども、少し字が小さくて恐縮ですが、宮崎県、佐賀県などは相続人の過半数が他県に住んでいるというようなことございまして、こうしたことを踏まえまして、今後も相続に伴う遊休不動産が大量発生する可能性がございます。

それから12ページは、民間のシンクタンクの今後の空き家の増加の将来予測を掲載しております。2033年の総住宅数は7,100万戸と増大して、空き家数は2,150万戸、空き家率が30%以上に上昇するという予測がございます。

次に、13ページ以降ですが、空き家の有効活用に向けた取り組みの現状と課題ということで、14ページから16ページまで、先月、閣議決定されました住生活基本計画の抜粋を載せております。特に今回の住生活基本計画では、今後10年間の課題として空き家問題が明記されまして、目標についても空き家に関する目標・施策が掲げられております。また、16ページには新しい成果指標として、その他空き家数を平成37年に400万戸に抑えるというような設定もされてございます。

17ページにつきましては、空き家対策特別措置法が平成27年5月に全面施行されておりますけれども、これを踏まえた自治体、市町村でございまして、市町村の実施状況について調査をした結果でございます。8割以上の市町村で空き家の実態調査の実施を予定されていると。それから下のほうですけれども、約3割の自治体で空き家対策計画の策定を予定しておりまして、実施時期未定を含めると7割以上が策定を予定しているという状況でございます。

18ページにつきましては、市町村が空き家等に関して情報提供や活用に向けてどの取り組みを行っているかということ聞いております。一番多かったのが空き家バンクの開設ということで、7割近い自治体に取り組んでいるということでございまして、19ページ以降に空き家バンクに関して少し資料をまとめております。

まず19ページは、空き家バンクに対する国民の認識ということで、空き家バンクの存在を聞いたことがない、あるいはどのようなものか知らないという方が7割以上ということで、認知度が低いという課題がございます。また、知っているという方に活用意向を聞いたところ、「利用したい」という回答と同程度に、「利用に当たって不安がある」という回答もあったということで、例えば取引の流れがわからないとか、契約後のアフターサービスが充実していないといったようなことが不安要因になってございます。

次に、20ページにつきましては、空き家バンクの運営状況について調べた結果でございますが、空き家バンクの登録状況、問い合わせ状況、成約件数についてそれぞれまとめたものでございますけれども、利用が低調なものが多いということでございますけれども、中には利用が多いものもあるということでございます。

その課題につきまして聞いたものが21ページでございまして、このグラフの色が濃い

青と薄い水色がございませぬけども、濃い青のほうが累計契約件数が50件以上の空き家バンクのほうから回答があったもの、それから薄いほうは1件以下の空き家バンクからの回答があったものでございまして、左側が空き家バンクに登録する物件の収集方法ということで、両者の違いを見てみますと、②、③について大きな違いがありまして、具体的には不動産業者や地元地域の協力員との連携の有無ということが大きな差になっているというところでございます。

すみません、資料のほうは①のほうに赤い枠がついておりますけども、③のほうの赤枠が正しいので、訂正させていただきます。

それから右のほうは、空き家バンクの利活用に向けて取り組んでいる取り組みということで、成功しているところについては民間不動産情報サイトへのリンクとか、空き家の家主に対してPRの文書を送っているといったことで、家主や不動産業者への働きかけの有無で差が生じているということが言えると思います。

次、22ページでございます。これは宅地建物取引業団体と連携協定を締結している都道府県と市町村の数をまとめたものでございます。

それから23ページは、島根県江津市の取り組みを挙げておりますけども、こちらは市と宅建業者、NPOがそれぞれの役割分担をして、空き家の活用を円滑に進めている例として紹介しております。

続きまして、24ページ以降でございます。遊休化した隣地の有効活用ということで資料をまとめております。

25ページに、その前提としまして、狭い住宅地にこそ隣地の有効活用に対するニーズがあるのではないかとということで、敷地面積が100平米未満の狭小住宅地がどのように各県ごとになっているかということを知るようにしたものでございます。大都市部中心に高い割合を示しておりますけども、全国的にも一定の割合で存在してございます。

それから26ページでございますが、隣地取引の概況をまとめてございます。こちらは不動産取引状況調査のアンケートで回答があったものを集計したものでございますけれども、隣地取引については個人の取引が多いということ、それから面積でいうと100平米から200平米のものが多くと。それから都道府県別に見ますと、山形県、和歌山県では隣地取引の比率が高い、また東京都や大阪府など大都市では件数が多いということが言えます。

それから27ページは、隣地取引の効果と課題ということで、隣接地と一体の利用にす

ることによって、左にありますような建てかえが困難なような状況を改善する可能性があるんじゃないかと。具体的に、右側に埼玉県毛呂山町の取り組みを挙げておりますけども、こちらでは地元の不動産業者が居住者に働きかけを行って、敷地を拡大している例が多数見られるということでございます。

一方で、需給のミスマッチということが、右下に書いてあるような問題がございます。

28ページにつきましては、こうしたミスマッチ解消につながるヒントがあるのではないかとということで、山形県鶴岡市のNPO法人つるおかランド・バンクの事例をご紹介します。接道条件が悪くて建物が老朽化しているような物件については、所有者が寄附または低額で売ってもいいという意向があるということから、そうした老朽化した建物を解体して、跡地を隣地や第三者に低額で売却するということを取り組んでおります。

あわせて、道路用地を広くすることで、狭小な宅地、狭隘道路の解消を図るという取り組みを専門家から成りますNPO法人がコーディネートして、実際に取り組んでいるという事例がございます。

29ページ以降が、不動産の行政への寄附の受け入れということで、30ページは国民の土地に対する意識の変化ということでございますが、10年前と比べまして、未利用地を責任を持って管理すべきものが公共団体だと考えている方が増えていること、それから土地が預貯金や株式に比べて有利な資産かという質問に対して、「そう思う」という方が、平成5年は6割を超えておりましたが、現在では半分以下、過去最低となっているということでございます。

31ページは、寄附を受けることについての国の考え方を示したものでございまして、基本的には寄附を受けることは原則として抑制と。特に行政目的で使用する予定のない土地の寄附を受けることはできないということが財務省のホームページに掲載されております。

それから32ページは、同じく自治体の考え方を示したものでございますけども、こちらは東京財団が先月、公表しましたアンケート調査から引用しております。自治体にとっても公的な利用が見込まれる場合じゃないと土地の寄附を受けとることが困難ということがここから見えます。受け取らない場合についても同様でございまして、また権利関係に問題がある土地、維持管理が負担となる場合、あるいはここに書いてありませんけども、固定資産税収がなくなるということについても受け取らない要因となっていると思われま

33ページと34ページには、自治体が寄附を受け付けている例としてこちらで把握できたものを掲載してございます。

35ページをごらんください。所有者の所在の把握が難しい土地について、資料をまとめてございます。

36ページにつきましては、相続人不分明の場合に財産管理人選任という手続きがございますけれども、これの受件数が増えているということでございます。

それから37ページは、先ほどの東京財団のアンケートでございますけれども、所有者不明化による問題が63%の自治体で発生していると。また年間20件以上、問題が発生している自治体もあって、具体的には固定資産税の徴収のほかに、老朽化した空き家の危険空き家化、土地が放棄されて荒廃が進んだといった課題が挙げられております。

38ページは、具体的にこれまで農地・山林だけではなくて、宅地についてもこういう放棄された空き家の問題が広がっているということで、幾つか事例を紹介しております。

39ページ以降は、山野目委員が座長を務めていただいていた所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会で取りまとめがされた資料を添付しております。すみません、時間の関係で、内容は省略させていただきますけれども、40ページの最後の部分について、今後に向けてということで書かれておりますけれども、社会情勢の変化を踏まえた新たな国土政策や土地制度についての長期的な視点からの政策論が必要ということで最後まとめられております。

41ページ、42ページは、この提言を踏まえて策定されましたガイドラインの概要でございます。

43ページは財産管理制度の概要を掲載しております。

44ページにつきましては、東日本の大震災の被災地において、所有者の把握が難しい土地の取得の加速化を図るために、財産管理制度の運用や土地使用管理制度の運用について改善がされたと、特別な措置が講じられた例でございます。

45ページは、土地の境界の明確化のために難しい課題があったわけですが、それを改善するためにとられた特別措置の概要を掲載しております。

簡単ではございますけど、説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

続いて、不動産市場の国際化に向けた環境整備についてのご説明をお願いします。

【永森国際課長】 土地・建設産業局の国際課長の永森と申します。よろしくお願いい

たします。

右上に資料3とついております「不動産市場の国際化に向けた環境整備」をごらんいただきたいと思います。

ページめくっていただいて、1ページ目でございます。この資料、左側でございますが、世界の商業用不動産市場規模を示したものでございます。ごらんのように、米国が圧倒的な市場規模でございますが、日本も約2兆7,000億ドル、今の換算にして300兆円弱の商業用不動産市場規模があるということで、世界全体では日本市場は約10%を占めています。相当なウエートを占めているというデータが左側の棒グラフでございます。

片や右側でございますが、世界主要都市のクロスボーダー取引、この「クロスボーダー」という定義でございますが、売り主または買い主が外資、もしくは両方が外資の場合をクロスボーダー取引という定義をしております。これをごらんいただきますと、東京における2011年から14年の3年間のクロスボーダー取引は12%しかありません。パリであるとかニューヨーク、ロンドンをごらんいただきますと40%、32%、61%と、東京は概して国際化がそういう意味では他の主要先進国の都市と比べて大分、低いなということがこのデータでごらんいただけるのかなと思っております。

続いて、2ページをごらんいただきたいと思います。このデータでございますが、REITであるとか上場企業の適時開示であるとか、日経不動産マーケット情報などで公になった情報をもとに、日本不動産研究所が集計・作成したものでございます。したがって、法人が取引するような数億円規模以上のものをあくまでも集計したというようなものでございます。

これは棒グラフが各都市の上半期・下半期の棒グラフになってございますので、2本で1年分だをごらんいただきたいと思います。したがって、2015年のデータは、右側の棒グラフ2本を足したデータというふうにごらんいただければと思いますが、2015年を見ますと、外資による取得が約6,000億円、片や外資による売却が約9,000億円ありました。これをごらんいただきますと、大体おしなべて見ると、売り買い大体とんとんぐらいなペースで来ているのかなというような感じがしておりますし、外資が取得した金額の割合というのは、2015年全体の取得金額のうちの大体十四、五%だというのがこの折れ線グラフで見て取れるというようなことでございます。

次、3ページをごらんいただきたいと思います。この棒グラフでございますが、日本へのインバウンドを、今度は国別に、どこの国の外資が日本の不動産を買っているんだろう

というものを各年ごとに見たものでございます。このデータ自体は、Real Capital Analytics のデータをもとに、日本不動産研究所が作成したものでございますが、1件当たり1,000万ドル以上、約11億円以上のものの取引を集計したものでございますので、相当大型の取引案件を集計したデータでございます。

全体的な不動産取引の傾向がつかめるという意味では、よくこのデータを使わせていただいておりますが、これは2006年以降、概して見られますのが、米国からの投資が非常に目立つというようなことでございます。一番下の青っぽい色でございますが、それが米国からの投資でございます。

それ以外ですと、紫色の香港がちょっと目立つかなと。それで、黄土色といひましょるか、シンガポールも最近、多くなっているかなというようなことございまして、よく最近、中国の爆買いとかそういうようなことがたまに言われたりはするわけでございますが、中国は赤色なんですけども、最近では中国も少しずつ、増え始めているかなというのが傾向として見られます。

続いて、4ページをごらんいただきたいと思ひます。これは私ども国際課にて昨年度に、学識者の方にインバウンド投資を受け入れることについてどのように評価するかというテーマで勉強会をさせていただいた内容をまとめたものです。各大学の講師においでいただいて、1時間ぐらひお話をいただいた後、民間の人も入ってフリーディスカッションするという形でさせていただいております。

これをごらんいただきますと、黒いところだけごらんいただければと思ひますが、例えばマイクロ経済学者の方ですと、インバウンド投資に対しては、さまざまな市場参加者によって多様な情報が価格に反映され、ゆがんだ投資が修正され、そういう意味ではいいことなんだと。それで、インバウンド投資政策に関する意見ということでは、制度の透明性を高めることで取引コストを下げるのが望ましいと。マーケットに関する情報発信というのが非常に効果がありますよということがマイクロ経済学者のご意見です。

マクロの経済学者の方ですと、海外の貯蓄をいかに日本国内の投資に回してもらうかが非常に重要になるということで、意見としては、不動産の個別リスクを軽減するため、情報収集コストを除去すべきであるとか、地域単位で外国人に場所を知ってもらうということが大事だよと。やっぱり知ってもらわないと、なかなか投資してもらえないよというご意見をいただいております。

都市経済学の学者の方からは、国内投資家よりも高い値段で買う外国人が存在する場合

は、外国人が不動産を買うことは経済的に望ましいんだというご指摘をいただいております。ただ、ということで、意見というところでございますが、日本は保有に比べて取引にかかるコストが高いと。だからそこら辺の税制改正をする必要があるんじゃないかということと、容積率制限が厳しい都市は成長しないんだと。そこら辺の規制緩和は意識してやっていかないと、なかなか外資というのは入ってこないよというようなご意見をいただいております。

最後、国際経済学者の方ですと、日本国民の豊かさは経済資源を多く有する企業を海外からいかに誘致するかによってかかっているんだということで、ただマーケットアクセスの面で課題があるというようなご指摘もいただいております。総じてインバウンド投資に対しては肯定的な評価をいただいておりますが、やはりアクセスという面では、日本市場はアクセスしにくいということで、情報発信をすることの重要性であるとか、外国人にもっと地域を知ってもらう努力をしろというようなご指摘をいただいたところでございます。

次、めくっていただきまして、5ページをごらんいただきたいと思います。これは昨年度に私ども国際課にて、海外で外資を受け入れているところがどのような例があるか、それによりどのような弊害が生じているのかというものを、海外の都市を中心に調査することもさせていただきました。

そこにございますように、ロンドン、北海道のニセコ、アメリカ、韓国の調査をしており、ロンドンは公的関与が非常に法律も規制も極めて緩い市場、片や韓国の済州島あたりになると、制度導入、法律改正をして外資を呼び込んでいるというようなことでございます。

見ていただきますと、ロンドンは非常に制度や情報の透明性が高いということで、海外資金による投資が非常に活発に行われているというようなことでございますが、ただ公的機関がそのために法律制定であるとか何かをやっているわけではないということでございます。

片やニセコでございますが、2000年代前半から非常に海外からの投資が増加してきているわけでございますが、まちづくり条例といったようなものをつくることによって、海外投資家にとって投資しやすい地域となったという評価がされているところでございます。

アメリカになりますと、不動産投資プロジェクトに投資して、10人以上の雇用を2年

間にわたって維持できれば永住権を得られるという制度を設けてございます。これはE B-5プログラムと呼ばれるものでございますが、これはリーマンショック後の不動産市場低迷期にこれによって外資が大分その下支えをしたというような評価がアメリカの国内ではされているというようなことでございます。

アメリカの制度を真似る形で、韓国でも似たような永住権を与える制度を行っておりますが、これは不動産への現物投資だけにフォーカスを当てているということもございまして、不動産価格の高騰が生じたり、乱開発が進んだり、あとは誰も住んでいない、本当に永住権を目的にただけの空き家が出て来ているというような弊害も生じているということもございまして。

このように、外資を導入することによっていろいろ弊害が生じている例もございまして、そういうことも参考にしながら、今後の我々の施策も考えていかないといけないかなと思っておるところでございます。

6ページ、7ページですが、昨年の10月から11月にかけて、各業界団体を通じて、外国人対応などについてどういうことをやっていますかというアンケートをさせていただきました。いろいろな話が新聞とかでは出てくるわけでございますが、実態上どうなんだろうと、外国人対応はどうなっているんだろうかというものを調べたものでございまして、6ページは、不動産協会、不動産流通経営協会、全宅連さんのご協力を得て調べたものでございます。全宅連さんは11万業者ありますので、特に海外業者とつき合いがありそうな5社だけに絞って、協会から推薦いただいたところにアンケートをさせていただいております。残りの不動協とか不動産流通経営協会は大手の売買・賃貸の仲介やデベロッパーなど、総じて大手の企業とお考えいただければいいと思っておりますが、平成25年度以降の外国人との取引実績については、売買実績がある企業が67%、賃貸実績がある企業も47%というようになっておりますし、10年前と比較した場合も、売買取引については84.9%が増加した、賃貸取引についても60.8%が増加したというような回答をいただいております。

片や、外国人取引への対応はどうかというのは、右側の円グラフをごらんいただきたいと思うんですが、例えば外国人対応マニュアルを整備しているというのは、大手ですら、わずか3.8%、今後整備したいという回答を含めましても、20%に届かないような状況でございます。賃貸についても同じような状況でございます。

一番右端の円グラフは、売買・賃貸の取引において、外国人向けの物件資料の作成はや

っていますかというのですが、これを見ますと、今後作成する予定の企業も含めて4分の1ぐらいが対応の取組をしており、総じて増えてきているが、対応が大変になってきているわりには、それほど対応している企業は増えておらず、対応する意欲もそれほど増えていないのかなというのが売買・賃貸取引に関連する企業の状況と我々は見ております。

次、最後のページ、7ページでございますが、これは賃貸住宅管理における外国人対応について調べさせていただいたもので、は賃貸住宅管理会社、約120社からアンケートの回答をいただいています。賃貸住宅管理会社でございますので、所有者との間では管理委託契約を締結いたしますし、入居者からは家賃・敷金の受領事務とか契約更新事務を請け負う会社ということでございますが、これをごらんいただきますと、25年以降に外国人が新たに入居した管理物件があると85%の企業が回答しており、その下の10年前と比較したグラフをごらんいただきますと、増加したと回答した企業が、外国人所有者がいる管理物件において33.3%、入居者がいるに至りますと6割近くが増加したと回答しているようなことでございます。

外国人の対応をどうやっているかというのは、右側の円グラフでございますが、先ほどの売買・賃貸取引と比べまして、この管理業務というのは、やはり所有者さん、あるいは入居者さんと相当長くつき合っていないといけないという面もありますので、整備している、今後整備しないといけないという意識が、売買・賃貸取引に比べると高いのかなと考えているところでございます。

というような中で、あと私からの資料説明は以上なんですけど、お手元のほうに、この英文のパンフレット、「JAPANESE REAL ESTATE MARKET, TODAY」をお配りしております。これは土地・建設産業局のクレジットで、昨年の10月に公表したものでございます。国が日本の不動産市場とか政策を海外の不動産業界などにPRする資料が今までなかったということでございまして、英語で恐縮なんですけど、パンフレットを開いていただきますと、2ページ目に、安倍政権の3本の矢であるとか、日本の失業率であるとか、さらに4ページ目に、日本のメガプロジェクト、今後どういうプロジェクトが計画されているであるとか、5ページ目に、東京の都市開発プロジェクトの例であるとか、あとは7ページ目に、日本の不動産市場の透明性向上の取組として不動産価格指数を載せさせていただいております。

こういったものを昨年から、例えば全米不動産協会という米国の不動産業界団体が開催する数千人が集まる総会に行って数百部、配って説明したりとか、今年3月に「MIPI

M カンヌ」という国際不動産見本市に数百部持ち込んで、こういうものをPRして、日本の不動産市場というものをPRさせていただいているということでございます。

片や、お手元のほうに、この冊子を配らせていただいております。ポケットブックのようなものでございますが、これは先ほど申し上げました賃貸管理をやらせております日本賃貸住宅管理協会さんが、今後、入居するであろう外国人向けに6カ国語で整理したパンフレットをつくられているということでございます。

この中には、部屋を借りるときの手続・契約の流れであるとか、入居の手続、住まい方のルールであるとか、退去の手続、あと間取りの見方であるとか不動産用語といったようなものを6カ国語で、ページがうまく対応するようにつくられているということで、少しずつ業界の中ではこういう取り組みを進められているようなところも出てきておるといようなことでございます。

こういうアンケート結果であるとか業界の取り組み状況を踏まえつつ、業界団体や個々の民間企業が個別で行っている国際化に対応した取り組みに関するリソースを、私ども国際課にて今年度において集約したいと考えております。集約した上で、公開できるものはインターネット上で公開していきたいと思っております。あとは外国人との取引でトラブルが生じたり裁判になっている例がございますので、そういったものを集めて、きっちり業界に提示するようなことをやったりとか、あとは不動産用語について英語の参考訳集みたいなものを作成したりとか、少しずつ進んでいる国際化に対応するような行政としての取り組みを進めていきたいなということで、今、課内で議論しておるといようなところでございます。

私からは以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、続きまして、不動産市場政策懇談会で取りまとめられました不動産投資市場の成長戦略についてのご説明をお願いいたします。

【中田不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長の中田でございます。資料4をごらん下さい。

私どもの考え方としましては、土地や不動産につきまして、流動化等を通じた有効活用を図ることにより、国民サービスの向上、新たな需要の創出、ひいては社会経済の発展につながるという、考え方に立っております。この内容については、不動産投資市場政策懇談会において3月22日にご提言いただきました。ここに掲げてございます先生方に、ち

ようどこの企画部会と並行して昨年の秋からご議論をいただいております。

まず2020年、これはオリンピックの年でございますので、それまでの目標、そして取り組むべき施策についてご議論いただいて、まとめていただいたものでございます。本年度、引き続きその後の中長期的な話についても議論いただく予定でございますけれども、資料4の最初のページの通り、今、足元の経済情勢ということで、例えば訪日外国人の増加などを踏まえたホテル需要、宿泊需要の増加、あるいはEコマースと言われてはいますが、配達に関しまして、高機能物流施設の需要の増加、あるいはサービス付き高齢者住宅、老人ホームといった高齢社会に対応したヘルスケア施設の増加など、需要が増大しているところに対して適切な不動産供給を図っていくということ。一方で、年金基金や個人投資家等の投資家層が拡大する中で、このような不動産投資マーケットを充実することが我が国の成長につながるのではないかと。このような問題意識のもとご議論いただきまして、2020年頃に「リート等の資産規模を30兆円に倍増する」と掲げております。現在、大体15兆円でございますが、これをこの5年程度で倍増するというところで力を入れていく必要があるとご提言いただきました。

中身でございますが、大きくは土地不動産に関しまして問題になります都市力の向上、この分野につきましては、特に成長分野での不動産供給あるいは不動産の再生といったことでバリューアップなどを推し進めるべきではないかと。

例えば投資市場でいいますと、リート市場で物件組み入れの際に税制上の支援などがございます。これを充実させるべきじゃないかと。

あるいは2つ目の丸に、不動産特定共同事業、これは投資家の皆さんのお金を集めて、不動産を改修し再生するというような事業でございますけれども、より案件形成が進みやすくスムーズに進むような形での規制緩和等を行うべきじゃないかと、こんな話をいただいております。

一方で、地方については、中心市街地の商店街をはじめとしまして、空き店舗あるいは空き地、空き家といった問題が大きく取り沙汰されております。今、このような物件に関する投資事業の枠組内ということで、ふるさとを再生するような小口投資を集めて事業を進めるような制度を新たに設けるべきじゃないかと。あるいは地方には、なかなか人がいないとか、あるいは公共団体のPREと呼ばれる公的不動産の活用がなかなかうまくつながらない面があるので、それらの問題を解決するような手立てを進めるべきじゃないかと。そんな提言をいただいております。

3つ目、情報基盤の充実とございますけれども、まず持っている情報をできるだけオープン化する、あるいは速報性を重視して、なるべくデータを民間企業さんに利用していただけるような形で取り組みを進めるべきだと、こんなことを提言いただいております。

私どもとしましては、こういった提言を踏まえ、今年度、税制度その他いろんな取り組みを進めているところでございます。

3ページ、4ページ目はご参考でございますので、後ほどまたごらん賜ればと存じます。また本文につきましては、参考資料5で添付させていただいておりますので、ご参考にしていただければと存じます。

説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまご説明いただいた3種類の資料、それぞれちょっとテーマが違いますけれども、これまでの分科会で取り上げられてきたテーマについての補完的な資料とお考えいただいて、ご質問やご意見等、委員の皆様からございましたら承りたいと思います。いかがでしょうか。

はい、瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】 資料3の5ページで質問があるんですけども、北海道のニセコ地区でまちづくり条例などの制定によって、お話ですと投資がしやすくなったというお話をお伺いしたと思うんですけども、どういう形で投資がしやすくなったのかって、今もしおわかりであれば、その範囲でお伺いしたいと思っています。

その意図は、どういう内容かちょっとわからないんですけども、非常に目的を持ってしっかり不動産あるいは市場の活性化ですとか、あるいは地域経済の高揚に非常に狙いを定めてやったのか、あるいはかなり単純な形でどんどん取引を進めようという形でやるのかによって、不動産市場の国際化ですとか、あるいは経済の活性化に資するような不動産の政策って大分違ってくるような気がして、特に地方の場合だと、条例には限らないですけども、こういったことは非常に、どういうやり方でやると不動産市場が活性化するのかがというのは非常に重要な参考になると思っていますので、ちょっとお伺いしたいと思います。

【中井部会長】 事務局のほうでおわかりになりますか。

【永森国際課長】 はい。例えばニセコですと、ニセコ町景観条例という地方自治体で条例を設けられており、その中で、地域の自然や景観を守るための対策を練る取り組み等

が記載されております。

景観条例の制定は投資する外国人にとっては、投資したはいいけども景観ががらっと変わったら何のために投資したかわからないということにならず、非常にわかりやすいということになります。これは多分、並行的に進んでいったわけで、どんどん投資が来ているが、このままではまずいということで、景観条例とマッチアップして、上手く投資が進んでいるというようなことかなと我々は理解しております。

【中井部会長】 よろしいですか。

ほかいかがでしょうか。はい、奥田委員。

【奥田委員】 資料2の遊休不動産の現状と課題につきましては、大変詳細な分析をされておりますので、大分この資料によって今後何をすべきかという方向性が見えてくるような、そのような気がいたしました。

その中で、確認ですが、3ページに法人と、それから世帯が所有する宅地などで、空き地の面積割合が変化しているというところで、法人のほうは極端に下がっているというような、極端でもないのかもしれないですけども、一応下がっていて、世帯のほうはやや上昇していると。この違いの差というのは、法人が所有していた土地というのは比較的、立地にもすぐれていて、面積もほどほどにあり、利用の選択肢が多くて流通市場に乗りやすい、そういう不動産が多かったという理解でよろしいでしょうか。確認させていただければと思います。

【中井部会長】 いかがでしょうか。事務局。

【峰村企画専門官】 すみません。法人の持っているこのデータの詳細、どういった土地だったかというところの分析までがしっかりできていないので、概観を俯瞰するような形のデータのお示しになってしまって、ちょっと今、ご質問いただいたような形に正確に答えづらいところがございます。

ただ、法人のほうは将来の開発を目的に買っている土地とかもございますので、そこら辺が、経済の動向にもよると思いますけども、しっかり使われている土地もあるということ、減ってきているということも言えるんじゃないかと思います。

すみません。以上でございます。

【中井部会長】 よろしいですか。

【奥田委員】 はい。

【中井部会長】 何か直感的には法人と世帯で保有コストのきき方が違うのかなという

気がいたしますけれどもね。世帯にはほとんどきていないということなのかもしれません。

ほかにはいかがでしょうか。はい、保井委員、どうぞ。

【保井委員】 資料3について、先ほどの瀬田委員のコメントに関連してなんですけれども、私もこの北海道のニセコエリア、特に倶知安のほうになるんですけれども、少し都市マネジメントの仕組みづくりでしばらくかかわっておりまして、それで現地のいろんな意見を聞いていますと、もちろん投資が伸びて、それこそ空き地がどんどんなくなるみたいな、そういう意味でいうと、土地政策上は何かいい効果が見えているようではあるんですけれども、それによって、おそらく固定資産税の税収は伸びているんだと思うんですけれども、ただ地元自治体からすると、ほとんどが宿泊施設、あるいはコンドミニアムのようなもので、そこに入ってくる人たちは住民ではないので、そういう意味でいうと住民税というのは入ってこない。しかしながら、かなりオンシーズンになるとごみ問題等々含めて外資によって入ってくるプロパティーターにかかわる管理コストというのがかなりかかるという意味でいうと、やっぱりプラスとマイナスが両方あるんだと思うんですね。

地元の自治体からすると、かなりマイナスのほうをすごく強く感じているというようなところがあって、何かこれはきっちりインバウンド投資を今後、進めていくに当たってのメリットとデメリット、あるいはデメリットをきちんとカバーするための仕組みというのを、いろんな経験なんかも踏まえつつ整理していくといいんじゃないかなという気がしています。

ニセコの話なんかを聞いていても、かなり海外のリゾート地などの調査もしているようで、例えば地元の農産物をきちんと使うようにしているというヨーロッパのリゾートの事例があったり、雇用に関しても地元の雇用に寄与するような仕組みであったり、あとはマネジメントでいうと、やはり海外の、日本だと自治会のようなボランティアな組織しかないわけですけど、きっちり地域を管理していくことにかかるコストを出していくという仕組みであったり、これもこれまでのニセコエリアが外資が増えてきた背景として、先ほどご説明にありましたように、きちんと準都市計画ですとか景観条例として、まさに透明化してきたということが投資につながっているわけですので、今後も、そういう意味でいうと地域に対してメリットを出すための仕組みというのをきっちりつくって、それを明文化していくというようなことが次の課題としてあるのではないかなと思いましたが、それは都市部においてもおそらくきっちり都市の質の向上のために、日本の地域が求めるものと

いうものを明らかにして、それを明文化していくというようなことが大事になってくるのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 コメントということでよろしいですか。

【保井委員】 はい、結構です。

【中井部会長】 はい。染谷委員、どうぞ。

【染谷委員】 私は資料2の空き家バンクのところをちょっとお話ししたいと思います。

ページ数でいきますと、18、19、20ページのあたり、22ページまででしょうか。ここに空き家バンクの取り組みについて、実際、地方自治体は7割方の自治体で今、空き家バンクを開設していて、しかも空き家バンクだけではなくて、我が市もそうですが、相談窓口の設置、そして改修の費用、それから例えば通勤費用まで出すというようなことをやっております、最近はある市では大学時代の奨学金を全て市がかわってお支払いいたしますというところまで出てきて、実はサービスの競い合いになってしまっています。全国の人口のパイは限られている。それを地方都市が争って奪い合うような状況が実はあらわれてきています。

こうした中で、勝ち組、負け組じゃありませんけれども、際立ってうまくいっているところと、大多数のところはうまくいっていないんです。飛び抜けてやっているところだけが成功しているというのが実は現状かなと思っております、宅地建物取引営業団体との連携協定締結等、これも多くの自治体でやっております。しかしそれだけではなくて、ずば抜けて成功しているところは、じゃあ、何がポイントだったのかというような、そういった調査、あるいはデータはございますでしょうか。

【中井部会長】 事務局はいかがでしょうか。

【峰村企画専門官】 今の21ページとかにご紹介しているようなところが違いかなと思っているんですけども、ずば抜けてやっているところということで、これですということをはっきりと申し上げられないんですけども、23ページの江津市なんかは、宅建業者としっかりと連携しているということで、それに加えて市町村が熱心に取り組んでいるところで、これがずば抜けている例ですとはっきり申し上げる自信はないんですけども、そういうところはやっぱり違うんじゃないかと。

【染谷委員】 1つには、この空き家バンクのさまざまな補助金だけではなくて、教育でありますとか医療環境でありますとか、さまざまなものをパッケージにして、パンフレ

ットをつくったり、うちの町に住むとこういう生活が送れますということ、具体的に住んで、越してきてそういう生活をしている人の名前等も挙げたりして、実はパッケージでやっているところ、首都圏からの距離もあります。ですから首都圏から近くて、週末に来られて、少しお試しができるところ。お試しの受け入れというのも各自治体でやっております。職員がつきっきりで医療環境から教育環境からみんな実はご案内をしています。

こうした中で、空き家バンクを成功させるには、こういったデータだけではなくて、さまざまな複合的なデータをパッケージにして示していくことが1つポイントではないかなとこのごろ私は思っているので、お話しさせていただきました。

【中井部会長】 ありがとうございます。

多分これ、江津市なんかもそうだと思うんですけども、域内で空き家を解消するということじゃなくて、U・I・Jターンとかそういうのと組み合わせてということだと思うんですね。だからちょっとその域内で空き家を解消させようとしている、どちらかというところと首都圏とかそういうところと、やや地方部とでは状況は違う、あるいはこの空き家バンクの活動の見方そのものをもうちょっと変えたほうがいいのかもしれないですね。

【染谷委員】 はい。

【中井部会長】 ほかはいかがでしょうか。じゃあ、辻委員、どうぞ。

【辻委員】 1点質問したいんですが、資料2の16ページのところで、住生活基本計画の成果指標として、その他空き家の数を平成37年に400万戸に抑える設定をします。

また、その前の、12ページのところで、野村総研の予測形で、このままでいくと2033年に総住宅数は7,100で、空き家数は2,150、空き家率は30.2%とあります。もともと単位が違うので、完全に一致はしませんが、大体、状況認識として、この2つの数字は、一致した認識になっているのか、空き家の発生件数等にやっぱりかなりの認識の違いが出ているのか。このところを事務局のほうからお答えいただきたいのですが。

【中井部会長】 これ、事務局でおわかりになりますか。

【峰村企画専門官】 すみません。しっかりお答えできるかわかりませんが、住生活のほうで目標設定された数字というのは、こちらの野村総研、民間の数字をもとにこの目標設定をされていますので、基本的には民間シンクタンクの数字をベースに、こういう考え方がまとめられていると考えています。

【中井部会長】 辻委員、よろしいですか。

【辻委員】 はい。

【中井部会長】 ほかにはいかがでしょう。

では、池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 すみません。昨日も関連の委員会でも発言していますので、簡単にお話ししたいと思います。

1つは、今、辻委員からもお話のあったこの空き家の率と、あと資料3の7ページの空き地の状況というのを拝見させていただきますと、私、東京都内に住んでいますけれども、千葉とか茨城とか、この空き地の件数というのがただならない状態になっているというのがわかると思うんですけども、これがこの先、要するに先ほど団塊の世代の話とか、空き家のほうで随分、詳細なアンケートですとか、いろんな調査ありましたけれども、今お話のあったような野村総研による予測値のような形で今後進んでいくと、ほんとうにこの千葉、茨城だけではなくて、どちらかというところと少し遅くそういうニュータウン化が行われた神奈川のあたりもそういうものが増えていくのではないかと。

それだけならいいんですけども、ちょっと昨日お話ししましたように、次の30年というのを考えると、要するに今は空き家になっているものも、住宅性能からいうと基本的にはそのまま住まえないものの住宅のほうが多いので、どちらかというところと空き地になる。じゃあ、次にこれから、今後、空き地になる分もそのまま使えるものであるかというところ、必ずしもそうでもないという状況。

あと、ここには出てきませんが、これからの30年を考えると、新築マンションの大量供給の今後というところが出てきて、そういうものがこの間中、いろんな耐震の問題とか、今回の地震でもいろいろありましたけれども、そういう問題がクリアしていない新築マンションの、かつて新築だったものが、20年すると大量に老朽化していて、そういうところの戸建てだけじゃなくて、マンションが空き家化して、それが治安が悪くなって、外国人居住になるのか、あるいははたまた建てかえ等が全くできなくなって放置されるという状態、そのあたりまで見るべきかなという感じがございます。

あと、世界の不動産市場については、昨日も東京はオリ・パラとか、安倍政権の中でこれだけ投資してきた、いわゆるみずから日本の不動産業界が投資しているので、こういうふうになって当たり前ですよというお話を昨日お話しさせていただいたんですけども、不動産市場ランキングのところ、アメリカに比べて日本が2位だというところを喜べる

かという、これはあくまで市場規模であって、1 ページ目ですけれども、日本の場合には、クロスボーダー取引に見てわかるように、都市化というものがどちらかというヨーロッパに比べると100年違うというか、そういう考え方から見ると、必ずしも不動産市場規模のランキングが大きいからといって、今後も、先ほどお話あったJリークの2020年30兆円の倍増という話がありますけれども、そこから先、上るのか下るのかというところを多少、見据えなくてはいけない。

そうなると、クロスボーダー取引で言っているほかのどちらかという都市化の歴史が100年違うパリやロンドン、ニューヨークなんかもそうですけれども、ニューヨークは都市化の歴史からすると日本とそう変わらないのかもしれないですけれども、そういうものの差というのが何であらわれてくるのか。昨日は、やはりそこに方向性が見えないというお話をちょっとさせていただいたんですけれども、クロスボーダー取引については非常に都心部に限られるので、あまり変わらないかもしれませんが、やはり郊外の土地なんかも含めまして、今後どういう形でこの土地利用の方向性、あるいは都市計画の方向性がわからない土地というのが非常に多くなってきていまして、千葉県内なんかもそれで非常に困っているわけですが、そういう方向性が都市化に向かうのか、あるいは、じゃあ、放置化されて、周囲が自然に戻ってしまうと言ったら変ですが、放棄されてしまうのかというところの曖昧な土地というのが多くなってくる。そういうものに対する対応策というのが、これは次の議論であるのかもしれませんが、ぜひしていただきたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 コメントでよろしいですか。

【池邊委員】 はい。

【中井部会長】 ほかに。じゃあ、谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 空き家に関して、民間シンクタンクとして推計値を発表した会社ではあるんですけども、空き家問題という、今回の資料2というところと、資料3と4というのは、かなり方向性が違うというかニュアンスが違う話題かなと思っておりまして、空き家に関しては、やっぱり非常にこれから生じる危機というのをどう乗り越えていくのかという論点が多岐にわたる中、資料3と4にある国際化であったり不動産投資市場の成長というところに関しては、その成長のポジティブな面というのが非常にあったかと思っています。

それで、コメントであったり質問というところに少し近いんですけども、空き家問題に

関して、私も会社なりで非常に不動産市場のクロスボーダー取引の案件とかで外国人投資家から「空き家問題ってどうですか」といった場合に、英語で何と答えるかという、空き家自体をゾンビハウスと言うんですね。正確には、ゾンビハウス、もしくはゾンビホーム。実際それがよく海外の新聞とかでも使われる用語になっています。

それで、やっぱりその空き家という問題だとか空き家の話になると、非常に日本人って、あんまりそこまで深刻に捉えられないようなニュアンスがあるんですが、やっぱりゾンビと言われてしまうと、非常にドキっとするイメージがあるんですけども、そういうゾンビなのか、それともほんとうに活用できる、もう一遍、人間に戻れる状態の家なのかというところというのを、やはり情報であったり、何らかそれを察知するような情報基盤というか、そういうマーケットのデータであったり調査というのがあったらいいというのが1点。

もう一つ、今回、不動産投資市場の成長戦略というところで、クラウドファンディングというお話が少しあったと思うんですけども、これ自体も、やっぱり不動産投資市場を拡大するというところもそうですし、今回、空き家、ゾンビハウスというところを、そこまでマーケットの中誘導の働いていない状態でゾンビとなってしまっているような住宅に対して、何らかそのクラウドから実際にエクイティーなりデットというものが提供される、それによってもう一遍、人間に戻れるような、そういう不動産というところになるような仕組みというのができたらいいのかなと思っています。

すみません、ちょっとコメントになりますけども。

【中井部会長】 いかがでしょうか。ぼちぼち次の議題のほうに行ってもよろしいでしょうか。

いろいろとご質問やご意見を賜りましたけれども、そういうものを全部まとめて、今後の取りまとめという方向に移らせてまいりたいと思います。

すみません、その前に、1点だけ私からのコメントなんですけれども、空き家のところで、利活用が有望でない空き家というのが結構な数があって、つまりこういうものはそのまま使っていただいてもあまりよろしくない。住宅のストックとしては良好なストックじゃないので、こういうものについては除却するというのが基本的な方向なんだろうなと思うんですが、逆に例えば後ろのほうの資料では、隣の宅地を買うというような行為が結構ある。全体の取引の1%、2%ですから、そこそこの数のように思います。

こういうものも多分、建物が建っている隣の敷地を買う人はほとんどいないので、除却

なり更地化が進むと、少しこういった状況にもなるという意味で、上物のある場合と、上物のない場合ではやっぱり大分、違うのかなという印象を少し持っていますので、今のところ更地化するといろんな税制の問題とかそういうことがあると言われていることも含めて、少しそういうところにも目を向けていただければと思います。

それでは、全体のまとめ方のほうに議題を移らせていただきたいと思います。取りまとめの方向性ということで、資料が用意されております。資料5ということになります、資料5をご説明いただいて、残りの時間はそちらのほうでまたもう一回りぐらいはご意見頂戴できると思いますので、資料説明をお願いいたします。

【藤條企画官】 総務課の藤條と申します。簡単にご説明をしたいと思いますが、まず簡単に変遷というのを少し振り返った上で、本体の資料に入っていきたいと思いますので、2枚目の参考と書いてあります土地政策の変遷、今後の課題ということで、簡単にでございますけれども、バブル前までの土地基本法が制定されて、総合政策推進要綱ができるまでというものでございますが、基本的には投機的取引の防止、地価抑制、宅地供給の促進と、こういうことで施策がとられておまして、新市街地開発、農地宅地化、こういった供給面の対策でありますとか社会資本の計画的な整備でありますとか、税制なんかの面で見ますと、土地が有利な資産だったということに対しまして、重課をして有利性を縮減していくと、こういったことがバブル前まで対策がとられてきたと。

これに対して、バブルが崩壊しまして、特に不良債権問題なんかもありまして、特に資産目的で保有された土地の保有が虫食いになって、低未利用化すると、こういった問題が平成1桁代から2桁代に入るところまで社会問題となっていたと。特に都市基盤整備の遅れですとか密集市街地の問題、こういったものがありまして、これが所有から利用へ、特に土地の有効利用促進と、こういうようなことでかじを切ったと。

具体的な施策としては、供給を促進というところから、特に既成市街地の低未利用地をどう活用していくのかということで転換されましたし、税制の面ではその重課をやめて、市場中立的な税制を確保していくと、こういったことで有効利用を進めていこうということでございます。

また、所有と利用の分離ということで、所有から利用へということがこの当時から言われ出しておりますが、不動産特定共同事業とかSPCとか、こういったところの証券化の手法というのがこの辺のところ導入されてきております。

その後、小泉政権を経まして、一旦、景気回復を迎えるということで、その中では特に

市場機能を重視していくというところがございます、特に都市再生という言葉がこの辺でよく使われるようになってきました。都市再生で大都市の規制緩和、進めることで、需要を喚起していくと、こういう問題でありますとか、証券化をさらに進めるということもございますし、市場の面でいいますと、15年の土地政策分科会の建議で、不動産価格情報というのをマーケットに提供していくことで、市場を通じた最適利用ということを促進しようという方向にかじを切ってきております。

また近年、平成20年以降ぐらいでございますけれども、規制緩和から、だんだん、もちろんこれも同時に進んでおりますけれども、町なか重視、特に都市のコンパクト化、こういったまちづくり3法から始まって、まちづくりの関係でいうと、規制緩和からできるだけコンパクトにという、こういう流れが出てきておりますし、インフラの面でいいますと、これまでは社会資本を計画的に整備するから重点整備、さらには老朽化対策とか、さらに賢く使うようなストック効果の最大化、こういったことが言われるようになってきたと。

こういった変遷の中で、今、平成27年、28年、2050年を見据えた土地政策ということで、課題としては、右側に書かれているような空き家の問題の本格化でありますとか、コンパクトネットワークへの取り組み、また賢く投資、賢く使うようなインフラマネジメント、また土地所有者、利用者が有利で……、要するに土地が資産として有利ではない時代で、利用意欲などが低下していく問題への対応でありますとか、成長分野が変化していく問題、また情報、ITとか民間サービスの進展、こういったものをどう活用するかといった問題。さらに近年、非常に言われるようになってきましたが、相続未登記の問題と、こういったものにどう対応していくかという状況になってきているかと思っております。

改めまして1ページに戻っていただきまして、背景と課題というところがございますが、まず背景、課題で、この企画部会でもさまざまなご意見をいただきまして、非常に大きな、いろいろな役に立つ論点がありまして、こういったものを再整理しましたというところがございますが、1つは、新しい成長分野というものが物流、eコマース、また観光・宿泊、医療・福祉、こういったものがピンポイントで需要が発生しているという問題がございます。

また、インフラなんかの面でいいますと、社会コストとか生産性、こういったものを意識しました社会資本整備、都市経営、特にコンパクトシティとか、賢く使う、賢く投資と、こういった部分での文脈として視点が高まってきているという問題。

一方で、特に既成市街地の中での相続等が個人的な事情を背景として、土地の所有・利用意欲が減退してきていると。これが山林・農地だけでなく、宅地も放棄されていくと。このような課題があると。

以上のような土地利用上の課題の中で、2つほど課題を挙げさせていただいておりますが、成長分野等による土地需要に対して的確に土地不動産が供給されていないのではないかと、こういう供給面の問題が1つ挙げられると思います。

課題2としましては、特に所有者に放棄され遊休化している空き家・空き地がかなりありますけれども、これは放置されてしまっているんですけども、活用可能なものがあるのではないかと。活用可能なものについてはできるだけ工夫して使ったらいんじゃないかと、こういう課題があるということでございます。

また、これらの支える問題でございますが、情報の面で、特に背景としてはビッグデータとかクラウド、こういったITの進展でありますとか、ネット上で民間不動産情報サービスというのがかなり増えてきていると。こういった問題で、これらの情報基盤サービスの中で、需要喚起のためにこういったものを使っていけるのではないかとという課題3という3つの課題設定をいたしました。

その上で、土地政策の新たな目標として、これは表現の問題、いろいろあると……、今日もご議論いただきたいと思っておりますけれども、1つは土地・不動産の最適活用ということで、需要自体は人口減少の中でどうしてもピンポイントにはなってきますけれども、こういうピンポイントの需要をきちっと生かして、土地・不動産を流動化させる。流動化の中身としては、供給のボトルネックを解消し、そして潜在需要を喚起させると、こういった視点が重要になってくると思いますけれども、こういった生産性向上とか、その上で経済成長に貢献していくと、こういう最適活用が必要ではないかという点でございます。

こういったさまざまな取り組みをしても、やっぱりどうしても人口減少に対して活用できないものというのが出てきます。こういったものに対しての最適管理ということも必要であるということで、現実化しつつある放棄宅地等の問題に対応した環境整備を図っていくということと、適切な管理を実現する、こういった2つのことを今後の新しい目標に掲げてみてはどうかということを少し書かせていただいております。

こういった目標に沿いながら、どういった施策をしていくかということでございますが、施策の方向性1であります。細かいそれぞれは省きますが、利用ニーズがあるという土地・不動産というのはまだかなり存在するのではないかとということでございます。浦川委員

からも、PREの介在するコーディネーターによって成長分野で活用できるというような話もございましたし、まだまだそういった土地需要があるというそのもの、こういうなかなか顕在化していない需要、供給のボトルネックを解消することで最適活用ができるのではないかと。供給のボトルネックでありましたり、資金調達のボトルネックであったり、情報のボトルネック、こういったものを解消していくことで最適活用をできるだけ図っていくというのが施策方向1でございます。

施策方向の2でございますが、現状では所有意欲がだんだん低下しているという土地・不動産、これは現実にありますけれども、こういったものをいかに需要を喚起させていくのかということでございまして、その需要喚起の施策として、特に、いろいろな委員からも発言いただきましたいわゆる空き家を寄附だったり低い賃料なんかで借りて、いろいろな多用途へ活用していくと、こういった有効活用とか、適正管理の促進ということで、こういったところを中心にやっていけるのではないかとという問題でありますとか、資金調達の面で小口の資金ということで、先ほども不動産市場整備課長からありましたけれども、こういったクラウドファンディングなんかを活用した小口の投資を集めて、空き家・空き店舗を再生する取り組みでありますとか、空き地化することで、広く豊かな土地利用を実現していく、こういったような啓発とか、逆に宅地を農地化していく、こういったような取り組みによって需要喚起というのが図られるのではないかとということでございます。

これらを支える話として、施策方向性の3でございますが、最適活用を支える情報ということで、これは谷山委員なんかからもプレゼンもいただきましたが、さまざまな国の情報提供を改善するですとか、国の情報、価格に偏重している部分がありますので、こういった収益とか賃料、こういった部分での情報の充実、また民間情報サービスとの有機的連携で、使えるものをうまく使うというような情報基盤を支えられるのではないかとという問題でありますとか、空き家バンクの問題、今日もご指摘いただきましたけれども、全国各地でかなりばらばらな運用がなされていると。情報項目の入力項目とかも統一的ではないですし、そういう基礎的な部分での標準化がなされていないということもありますので、標準化・一元化を図って、情報を一元的に収集して、全国にそういう情報を発信していくというような取り組みなんかもあり得るのではないかとというような話がございます。

こうした施策の1から3のような最適活用というのを支える施策というのを十分に講じた上でもなおやはりどうしても所有・利用の意欲が失われた土地・不動産、こういったものは出てきてしまうということは、これはまた現実問題でございまして、施策の方向性4

として、1つは最適活用がなかなか難しい土地でありますとか、所有者不明、こういった把握が難しい土地、これを誰が管理し、どう帰属させるのかと、こういう問題でありますとか、特に災害リスクが高い地域、また超郊外、こういった需要がかなり、ほんとうに使っていくべきかどうかと、こういった論点があるようなところについてをどういうふう土地利用を考えていくのか。場合によっては畳んでいくのかと、こういった方策というのも本格的に考えていく必要があるのではないかという問題でございます。

また、2番としては、近年、問題となっております相続未登記の問題をどうやって解消していくかと、こういったことについても中長期的に議論を開始していくべきではないかと。

こういったことで、さまざまな委員からのご指摘を踏まえまして、全体としてまとめさせていただきましたので、ご議論いただきたいと思います。よろしくお願ひいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。

取りまとめの方向ということで、今日のはあくまでもたたき台ということでございますので、委員の皆様からどんどん意見を言っていただければと思います。

2枚目に、参考として土地政策の変遷と今後の課題というのが書いてあって、上の段にこれまでのバブル時期からどう変わってきたかで、最後の矢印の先に今、我々が議論しているものが入るということですので、そこに入れるべきキーワード等を皆さん念頭に思い浮かべていただきながら、ご意見やコメントを頂戴できればと思います。

では、木村委員、どうぞ。

【木村委員】 昨日も同じような審議会があつて、池邊先生とも一緒でしたが、また同じような意見になるかもしれませんが、ちょっと一言、これからの方向性についてお話ししたいと思います。

先ほどから空き家の問題が出ていますが、これは相当深刻だと思っています。さきほど池邊先生も言われたように、20～30年先で2,000万戸規模という試算がありますが、実際上はもっと増えて、空き家バンクなど各自治体が努力されている対策では済まない可能性があります。

その意味では、需要がない土地・不動産をどのようにしていくかについては、土地利用計画あるいは不動産利用計画を改めて考え直し、補修的あるいは修正的な形ではなく、日本国土政策を抜本的に見直していくべきだと思います。

これからの成長戦略の中で、物流・産業・観光・福祉面で打ち出されたいろいろな政策

と連動させる形で、いわゆる需要が旺盛な土地と、需要がもうなくなってしまうような土地を峻別することが大事だと思います。

また、かつて策定された新全国総合開発計画については評価が分かれるところですが、今の状況では、地方主権の中で土地利用の方針を打ち出すのは難しいのではないかと感じており、国土交通省なり政府が中心となって、各地方公共団体と協力しながら、国土計画上のそれぞれの地域ビジョンをどのようにしていくか、それをまず考えていただきたいと思います。

それから二点目として、さきほど国際化の話が出ましたが、私はこの動きをもっともっと進めるべきだと思います。人口減少の中、日本が成長を維持していくためには、大都市・地方都市への外国人や資金の流入により、人・モノ・金・情報の流通を増やすことが不可欠です。国際化の諸条件を整えるということは、非常に大切と思っています。

それから三点目ですが、今までの税制のあり方は、土地は資産であり、その資産に対して税制上の様々なおもりをつけ、資産の優位性を発揮させないようにするというのが基本方針であったと考えています。ただ、現在の状況を踏まえ、今後はどちらかという、土地有効利用を促進するための税制を考えるべきではないかなと思っています。

土地の取得に関しては、固定資産税などの保有税、登録免許税・不動産取得税・印紙税といった流通課税が多重に課税されています。例えば隣地を取得する場合には、登録免許税・不動産取得税を減免するなど、利用できる人が有効に土地を利用するという最適活用を誘導していく観点で、新しい税制のありかたを探っていただくべきと感じます。税制の問題は何となくずっとそのまま来ていますけれども、過去のパラダイムは完全に転換していますので、取り纏めの中にこうした要素を入れておいていただければありがたいなと思っています。

私からは以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

はい、浦川委員。委員の皆様からざっとご意見いただいて、事務局は最後にコメントをお願いすることになると思います。

じゃあ、どうぞ、浦川委員。

【浦川委員】 ほんとうに空き家・空き地の問題というのは、これは大変な問題になる。2033年には全世帯の3分の1近くが空き家になってしまうこれにどうやっぴり我々向き合っていくかということで、これは主にやはり個人の方の宅地、戸建て・マンション等

が主になってくると思うんですが、五月雨式に、継ぎはぎに空き地になっていくから問題であって、ある一定の網を行政で例えばかけていただいて、各エリアで例えば空き家・空き地率が3割、4割、5割、6割を超えた場合は片寄せする。区画整理等の手法を使って、五月雨の継ぎはぎだらけの宅地も大きく片寄せして、区画整理で全部、権利も整理してしまうと。ちょっと大胆な案かもしれませんが。それで、大きなまとまった土地にしていけば、活用の方法がこれは全然違ってくると思うんです。そのまま小さな猫の額ほどの土地を継ぎはぎに置いていても、これはなかなか利用しづらい。よっぽど駅から近いとかですね。

ところが、この資料2の2ページ目のところを見ましても、この左側の種類別空き家件数を見ていましても、一般の住宅のオレンジの空き家が増えている。それから賃貸用または売却の住宅、これ、貸すことができない、売ることができない、売りづらい、貸しづらいということをおぼろげにあらわしていると思います。

であれば、やっぱり単独で、小さな形で存在していますので、売りにくい、貸しにくいということなんだと思うんですが、これを片寄せ、まとめることによりまして、これは区画整理の手法がいいのか何がいいのかはわかりませんが、何らかのやはりそういった施策、策を講じまして、小さな点から面に展開していけば、活用の方法、それからその可能性が全く違うものが見えてくるような気がいたします。

その辺は用途の変更ですとか都市計画の変更、こういったものも含めまして、そのままの継ぎはぎにしないで、大きなやっぱり片寄せをして、まとまった点から面としての展開を図って、活用の可能性を広げていくと、こういったことをやっぱり官民一体となって今後はやっていく必要があるのかなと感じましたので、発言させていただきます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかに委員の皆さん。はい、清水委員、どうぞ。

【清水委員】 1点、せっかくこの今後の土地政策のあり方（案）というのが出ていますので、これについてコメントさせていただきたいと思います。

課題があって、新たな目標として、最初、土地・不動産の最適活用というところで、そのとおりだと思うんですが、ピンポイントの需要を生かすということが大変重要なんですけれども、それに関するものがその下の青色で書いてあるところで幾つか書いてあって、それぞれごもっともだなと思うんですが、1点、やはりもう一点注目したほうがいいのは、定期借地権制度ですね。定期借家権制度をもっと有効利用する。現在のピンポイントに、

そのニーズに沿うという点において、何か制度上の不備はないのかというのを見直すというのは大変重要なと私は思います。

定期借地権制度というのは、ご存じのように通常というかこれまでの普通借地権の正当事由制度の弊害に相当するようなところをなくそうということで、土地の遊休地の有効利用を図ろうというところから来ているわけですが、結果的には短期的なニーズを捉えて、沿道のパチンコ屋とか靴屋とか、そういう量販店の展開とか、そういうものに使われたということも大きいですよ。現在は高齢者の老人ホーム的な利用というのもあり得るんじゃないかということで、そういう事例もあるようですし、何かこういう20年、30年の短期的な成長産業の展開の受け皿として、この制度をもっと使っていくということも重要なと思います。

これが1点と、もう一点は、全体的な、資料でいうと「(参考)土地政策の変遷と今後の課題」ということなんですが、これは大変よく整理していただいているんですが、このような表というか資料を見るたびに思うんですけれども、30年間でこうも発想を変えてきた政策というのはそうないですよ。ですからリートだって、投資信託だって、当初は地価高騰で困っていたときには、不動産市場にお金が行くと、もう一回、地価上がるんじゃないかということで、禁止していたんですよ。それを開放したんですよ。

それで、地価税だって、私の短絡的な印象では、あまりにも土地が上がったので、国もよこせということ、国にもちょうだいということで、つくった方がいいがタイミングがあまりに間抜けで、もう地価が下がっているときにそれが創生されてしまったみたいどころがあって、すぐ停止ですよ。

ですから国民から見ると、こうもしょっちゅうその場、その場しのぎで大義名分つけて政策を打ち出してくると、何じゃらほいという感じもしないではないわけです。これだけ軽やかに転換を図ってきた政策って、そうないんですよ。

ですからこういう資料をつくるときは、これで内容的には結構なんですが、せめてもうちょっと国民の土地の利用の仕方としてどうあるべきかというような大義名分をもうちょっと打ち出して、快適な生活空間を提供するんだとか、競争力のある経済空間を効率的に提供するんだとかいう、その時代がどう変わっても絶対変わらない文句というのはあるわけですよ。そういうところから導き出してくるという努力をされるべきなのかなと。国家的課題でGDP600兆円経済のと、こう言われると、政権かわったらどうなるのという気がするわけですよ。ですから、もうちょっとこの大義名分を重んじてほしいなとい

う気がいたしました。

感想でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さんもお願いいたします。

山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】 資料5の2ページ目、今後の取りまとめの方向として、土地政策のあり方（案）としてご提示いただいているところの一番下の、緑の色で施策の方向性4として、①、②と2つに分けてご提示いただいているところについて意見を申し述べさせていただきます。

①のほうでございますけれども、先ほど1つ前の議題におきまして、空き家をどうやって英訳するか、谷山委員からゾンビハウスと言うというお話を教えていただいて、驚きました。空き家がそれだとすると、所有者の所在が把握されない土地は一体、何と言うものであろうかというような気持ちも抱きます。2016年4月10日の日本経済新聞の記事ですと、「迷子の土地」というニックネームを与えていたのが記憶に新しいところであります。

土地に関する権利を有する者が保有に熱意を失った土地は、手順を定めて公的な管理に移す仕組みが欲しいと考えます。現在、民事の法制においては、所在がわからなくなった人の、その「人」が有する財産の全般について、利害関係のある民間人などが管理人の選任を申し立てる制度があります。民事の制度としてはこれでよいことでしょう。

しかし所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策として、土地という「物」を単位として、地域の土地の計画的利用を担う基礎的な自治体が主導して管理を始めることが可能となるような制度というものも、ぜひ検討されるべきであると考えます。①はそのことをおっしゃっていると理解いたしました。

②のほうも大事な課題でございます。個人の保有する土地に関する情報が的確に公的記録に反映されるようにするためには、不動産登記制度が関連する諸制度と適切に連携して、その情報機構としての意義を発揮することが望まれます。現在は死亡届は市町村、相続登記は法務局と切り離されて管理されており、市町村は、ある人が死亡したことを知ったとしても、その人が登記名義人として土地を保有していることを知りませんし、法務局のほうは、ある人が土地を保有していることを知っていても、その人の生死はリアルタイムでは把握されません。ここはぜひ、2015年6月30日に閣議決定を見た世界最先端

IT国家創造宣言の趣旨なども踏まえ、未来に向けての良いアイデアを研究してみる段階に来ていると感じます。

ですから、①、②ともこの方向でぜひ委員の皆様方のご賛同を得て、取りまとめに反映することがかなうのならば、大変ありがたいと感じます。少し申し添えれば、「中長期的課題として本格的に議論を開始」とありますが、決してこれは時間が待ってくれる話ではなくて、長期的課題というようなことでよいのだろうかということも感じます。「中長期的課題として」と書いてあるところは、もう少し薄いインクで、小さな活字にさせていただくくらいのことにして、その後の「本格的に」というところをもう少しフォントを大きくして、ゴシックに、今でもゴシックになっていますけれども、もう少し太めのゴシックにさせていただくくらいのことがあるって、意気込みとしては当然ではないかとも感じます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん。では奥田委員、どうぞ。それから辻委員、お願いします。

【奥田委員】 詳細な検討をありがとうございます。

まず背景と課題のそもそものところなんです、この部会自体が土地政策を議題としているので、こういうまとめ方になるのかなと思うんですが、やはり私たちの仕事から見ると、地域のあり方という観点というのは非常に重要で、その土地が属している地域がどういう地域であって、これからどういう地域として展開していく可能性を秘めているのかと、まさにそこを考えた上で、個別の土地をどう利用していくのかというのを考えていくということが重要な視点なわけです。

そういうトーンで、例えば土地政策や地域政策のあり方という形に持っていくのがいいような気はするんですが、この部会の位置づけが土地であれば、やむを得ないのかなというのは、ちょっとそこはできればその地域という観点を入れた形で整理していただくとありがたいなというような気持ちは持っています。

あと、背景と課題のところなんです、人口減少は、これはもう当然の前提として、この課題が書かれていると思うわけなんです、先ほどの空き家・空地の資料にあったように、使うことが有望でない、利活用が有望でないストック数というのが、これがかなりあるというような状況で、有望なストック数が相当少ないというような、こういう状況にあるということは、やはりもう少し問題点としてクローズアップする必要があるようにも思うんですが、そこはこの文章の中で包括されていると、織り込まれているということであ

れば、それもそれでいいのかなという気もしないではない。

もう一つ、あと自然災害が巨大化しているというような観点で、80年代に高度経済成長等を含めて急激に開発された造成地、斜面等かなりあるわけなんです、そういうところについてどうするのかという。自然災害とセットで考えなきゃいけないというような課題はないのかと。

下のほうの施策4の中で、災害リスクの高い地域という話が出てきますので、ここに結びつけるに当たっては、背景の中に入れるということも考えられるのかなとは感じました。

あと土地政策の新たな目標という中で、まさに最適に活用していくと、最適に管理をしていくということが必要だと思うわけなんです、市場で収益性が高いような土地、これは収益性というのは、例えば住宅であれば利便性や生活環境なんかも入ってくるわけなんです、そういう観点に優れた土地というのは、ある程度、ほっておいても市場の民間の力によってかなり活用されていく可能性が高いわけです。

なので、市場にゆだねるべきところと、そうではない部分、そうではなくて、まさに空き地化されていくような市場の流通に乗らないような不動産、この部分にその官のノウハウを、官の支援を入れていただく必要があるということで、官民連携という概念の中に、その地域や特性に応じた官民連携というような観点がもう少しクローズアップされてもいいのかなとは思いました。

あとは、まさにこの施策は、これら施策をしていただくということなんでしょうけれども、施策の1と施策の2は、これが主なような感じで、施策の3は施策の1と2を補充する、それを推進していくような施策ということで、若干、位置づけが違うのかなという印象はありますが、こういうふうに並べたほうがわかりやすければこれもありかなと思います、ちょっとその重要性というか、包括する範囲が違うような印象を受けました。

あと、やはりこの施策の4、ここが最も今後、大きな問題になってくると思いますので、ここをどうしていくかということが、世の中の国民が不安に思っていることに応えることになっていくのではないかと考えております。

【中井部会長】 ありがとうございます。すみません、ちょっと辻委員、それから染谷委員をお願いします。

【辻委員】 私も今までの委員の皆さんと同じで、ディテールのところについては、これまでの議論も踏まえて、的確にまとめられてきているのではないかと思います。

そうした中で、幾つか留意したいと思っていることがあります。まず、タイトルが「人

口減少」ということになっていますが、日本国にとってみると、長期的な人口減少は、まさに有史以来、初めてです。国土計画の長期ビジョンに基づいて言うと、江戸時代後期に3,000万強の人口がいて、つい最近までそれが4倍に増えてきて、今その4倍から今度はずっと長期的に減っていくという、150年ぶりの、非常に大きな大きな歴史的転換点にあるということです。

今回は5年ごと程度に土地政策の変遷を整理していますが、その背後で社会が随分変わってきているんだということを強調すべきだと思います。その一方で、もう一つ、土地政策から見ると不気味なのは、ゼロ金利政策もあり、極めて不動産市場が不透明な状況になってきているということです。しかも、確実に利回りが高いリートは着実に大きくなってきています。今回の資料中の研究会報告だと、これを、三方よしを超えて、六方よしの生産性向上とはやし立てています。極めて不気味な状況になっていて、しかも東京オリンピックという日本の土地価格を支える大きな国際的イベント、一過的イベントが数年後に控えているということです。まさに、歴史的転換点にあるんだということを強調すべきだというのが1点です。

それから2番目に、経済成長を支えることは重要ですが、極めて難しい、不透明な状況に土地政策や不動産市場が入りつつあるんだと、という警鐘もやっぱりしっかりつけておくべきではないかと思います。具体的な施策となると、今日の案の中に結構盛られていると思いますが、原点として、実体経済から乖離しないと、実体社会から乖離しないと、この前提を強調してほしいと思います。また、都市計画上の土地と国土利用計画上の土地と、それから税目上の土地というのがあって、一体的に歴史的転換を踏まえた施策にちゃんと改革できるのか。このところを強調してほしいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

染谷委員、お願いします。

【染谷委員】 多くの委員の意見を伺いました。皆さん、ほんとうにそのとおりだと思いました。

実際、地方自治体においては、既に持ち主がわからない、探すことができないということで、その地域全体が困っているような、そういった物件が多数、見られるようになってまいりました。また、特定空き家ということで、解体を行政ができるにしても、その経費を持ち主に請求しても、それを回収できないという状況も実は出てきています。

こうした中であって、利活用が有効でないストック資産についての公的な管理にゆだねる土地というのがこれからどういう扱いになっていくのか。今でも行政に寄附したいという申し出は年間に何件もございます。しかしそれは市場に出回っても売ることのできない土地を、税金が大変だから行政に引き取ってほしいというような申し出が多いんですね。今のところ、そういった寄附は受け取らないという状況にはなっておりますが、今後、公的な管理にゆだねるといふときのその線引きをどうしていくのかということが1つ大きな課題だと思います。

それと、先ほど浦川委員のほうから、片寄せして、継ぎはぎになった空き地を区画整理のようにあけて、土地をまとめれば活用の余地はすごく大きな可能性が広がるんだという話がありましたけども、これは住宅地ですと、簡単にそういうことはできるかもしれませんが、そこに農地が入っていると大変難しい課題がありまして、農水省との連携、いつも私は悩んでいます。国交省さんは大変に規制緩和を一生懸命やってくさっています。それを持って農水省に行くと、すごく高いハードルで、だめだ、だめだと言われて、ほんとうに難しい現実があります。ですから、ほんとうに土地政策のあり方、考えるんだったら、国交省の土地利用の施策だけじゃなくて、霞が関全体で、やっぱりこれからの土地利用について、農水省とも連携していただきたいなと思います。

また、国土計画の地方版というのかな、これはやっぱり必要になってきているなと思います。これと国土強靱化計画というのがありますよね。この辺の兼ね合いも合わせて、地方は大変、困っているというか、様子見をしているというような状況がございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、瀬田委員、それから池邊委員と、それから保井委員、谷山委員もご発言されますね。はい。じゃあ、残りまだご発言ない方4人、お願いいたします。

【瀬田委員】 私、「最適」という言葉はちょっとこだわりがあつて、昔は限られた土地資源というものを最大限に活用するために、種々の条件を考慮して最適化するという考え方が非常に計画の主流だったと思うんですけども、今日のお話にもあつたように、今は土地が余っていると。建物も余っていて、しかも今後どんどんそれが余っていく土地が増えていくような状況にあるわけですよ。

そうすると多分、都市計画ですとか、あるいは土地政策も、全体から部分を考えるというよりも、個々のいいものをどんどん積み上げていくという、多分そういう時代になると思いまして、しかも大体、今そういう状況になっていると思うんですね、実際。そう考え

ると、「最適」という言葉がほんとうにこれからの土地政策にとってイメージとして正しいのかどうかと、ちょっと自分は疑問を持っています。

じゃあ、仮にこの「最適」という言葉を使わないとすれば、どういう言葉がいいのかとずっと考えてはいるんですが、例えば価値が見かけないものに対して付加価値を向上するようなものとか、あるいは適材適所とか、いろいろあるんだけど、ちょっと語呂が悪いとか、あるいは都市計画、海外の都市計画などをちょっと見ていると、インクリメンタル・プランニングとかアディティブ・プランニングという、積み上げていくような、漸増的、漸進的と言ったりしますが、そういった計画が最近、非常に重要ではないかと。昔のようにブレークダウンして全体から開発用地を割り振っていくようなやり方から、個々から積み上げていくようなやり方が非常に重要なんじゃないかと。

日本でもツボ、鍼灸の、ツボからついていくまちづくりみたいな話があったり、そういった話もあったりするのを端的にどう表現しようかなと少し考えていたとき、まだちょっといい言葉は思いついていないんですが、例えば「創造的活用」とか、「創造的管理」みたいな言葉が、ちょっとありきたりではあるんですが、一番、今の時代にはフィットするかなと。個々の土地をどううまく使えば、より価値の高い形で、それは金銭的な価値かもしれないし、そうではなくて、ただ隣の人とか地区の中ですごくうれしく使えるといった形ですね。そういったイメージが、実は今の土地政策にとって非常にマッチしているのかなと。

これは空き地・空き家の活用にも言えると思いますし、成長戦略も、単におしなべて全国の規制を緩和して、どこでも使っていていいですよというのは、多分、政策としてよくないと思うんですね。ピンポイントで、ここは非常に創造的な使い方ができるから規制を緩和しようというほうが、まさにクリエイティブな活用の仕方ができると思いますので、個人的には「最適」というよりも「創造的」と言ったほうがいいのかと、一応提案させていただきます。

以上です。

【中井部会長】 池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 先ほどここ30年というか、これだけ政策が変わった国はないだろうというお話ありましたけれども、やはりこの中に1つ入っていないというか、ここからで、昭和60年からでいいのだろうかというところはちょっと疑問があります。

といいますのは、今、福祉や何かは、要するに我々は年金とかそういうものももうだめ

になってという話、していますけれども、今これだけ土地が空き地になるというものというのは、要するに我々、高度成長期のツケを払っているのもあって、スプロールや市街化縁辺部なんていうのは、我々、大学のころにそういう対策をどうするんだなんていう話がありましたけれども、それにも加えて、今日あんまり議論、触れられてはいないですけれども、ニュータウンや、今も生産されている区画整理の宅地どうするんだと。要するにそういうものは、基本的には計画論としては、これは都市化するよという一応お墨つきをいただいたはずの土地ですよ。ですが、それが多分、リバースモーゲージにも乗らない、全く価値を持たない、もしかすると1円の価値も持たない宅地になりつつある現実というのをどういうふうに支払うのか。それは豊むどころのものではないよと。要するに不動産の担保能力、担保価値というものをどう考えるかというところを、やはり考えなきゃいけない。

そのときに、既にもう事務局のほうでは、今後考えるというお話を伺っていますけれども、机上の空論になっている国土利用計画と、土地利用計画と、変な話ですが、千葉はさっき空き地や空き家、どんどん増えているんですけど、千葉に至っては、もう都市マスも全く机上の空論になっていて、要するに都市マスどうやって、都市マスでこれから都市化するよと言っちゃったところを、どういうふうに始末つけるかというのが、我々も行くと、議員さんからも市役所さんからもとても相談されるところです。

そうしますと、計画論として、国土利用計画、土地利用計画がもうだめだよという話はいわば常識なんですけれども、都市マスというのは、今は皆さんもまだ多分かかわられている先生方もいっぱいいらっしゃるし、更新をしている。でもその都市マスがだめだよと。それで、さっきの話でいうと、ニュータウンなんかは一体どうやってツケを払うのかというのは、やっぱり非常にゆゆしき問題だと思うんですね。

そういったときに、最後になりますが、やはり土地のその賢いというところで、土地が管理されるということ、要するに価格がないというのはなぜなのかということ、やはり方向性がないということで、さっきの山野目先生にもありましたけど、空き家がゾンビと言われるとしたら、要するにどうなるかわからない迷子の土地は何という名前なんだろうかという、要するにどっちに行くのかもわからないし、そうすると将来的に価値がないという形になります。

ですから、そういうものを管理するという方向性、じゃあ、ひもづけできるとしたら、地籍とかそういう所有権の問題がだんだんそれすらも難しくなってくる。そうだとすると、

そういうふうにもつげする手法として何があるのかというところも、計画論とあわせててこ入れが必要なのではないかと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

保井委員、お願いします。

【保井委員】 ころころ変わる政策だというのが何度か出ておりますけれども、昨日の関連の審議会のときも少し私、申し上げたんですけれども、改めて、この企画部会もそうだと思うんですけれども、が根拠としている法律の土地基本法を拝見しますと、土地の適正な利用等と書いてあるその目的の次に、土地についての公共の福祉を優先するということがまずうたわれているんですね。

やっぱりそれをきちんと軸とすると、それでそこには土地というのは人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備・動向、それから社会経済的な条件により変化するものであると。しかしながら、そういうことに鑑み、土地については公共の福祉を優先させるというふうに書いてあるわけですし、そういう意味でいうと、変遷を整理していただいたように、経済的な動向だとかいろんな周辺環境が変わっているということは当然のこととして、最初からそれは念頭に置かれていて、そういう中で、やはりそれぞれの時代に必要な公共の福祉とは何だろうかということをそれぞれの時代で明確にして、それを解いていくということが、この土地政策のあり方なのではないかなと理解したところです。

そうしたときに、今、じゃあ、私たちが解かなきゃいけない課題というのは何なんだろうかというので、今日いただいたあり方案というのを見ましたときに、課題1も課題2も、私はもちろん共感するところなんですけれども、やはりその先のところも、施策まで含めてそうなんですけど、一体これを誰が実現していくんだろうかということがなかなか見えない。それこそ遊休化している土地を全て自治体が受け入れるということは全く現実的ではないわけですし、それでいうと、やっぱり課題のところきちんとその土地の活用、管理主体、これを再編していく、再確立していくということをきっちりうたう必要があるんじゃないだろうかと感じました。

それを踏まえて、新たな目標、ここは瀬田委員がおっしゃったとおり、私も「最適」って一体何だろうか考えたときに、やっぱり活用者というのを、新しい活用者を発掘して、その活用者が事業を行いやすいような環境整備をしていかなきゃいけないですし、最適管理というよりは、やっぱり新しい土地の管理の仕組みづくりというのをしていかなきゃい

けないんじゃないかなという気がしておりました。そういう意味で、「創造的」というのもひょっとしたら関連するのかなと思うんですけども、というふうに思いました。

施策のところも、これはこれで私も共感するところなんですけど、おそらく施策の方向性の2の2、志ある資金の活用による空き家・空き店舗の再生・活用ですとか、その下の優良農地の保全とか宅地の農地化等々、これが正しい方向ではあるんですけども、じゃあ、どういう仕組みで、誰がやっていくのかというところがおそらく見えなくて、これはおそらく、例えば志ある資金等々というのと、例えばイギリスなんかですと、いわゆるトラストのような形で、ソーシャルビジネスのような形態の民間主体、非営利というか、収益事業も一部やっていくような民間主体が進めるというケースが多いように思いますけれども、そうすると、そういったような行政と市民をつなぎながら、ソーシャルビジネス的に進めていくような仕組みを育てていくのかというようなことが想起されますし、その下の、もう少し広い意味での土地の管理ということになると、ソーシャルビジネスというよりは、もっとコモンズのような形で、地域の中の地縁組織をもう少しきちんと再編して、マネジメントできるような仕組みにしていくというようなことがおそらく展望されるのではないかなと思うところです。

こういうことを考えると、やはりそういうものに向けてのインセンティブになるような、やはり税制とか法人制度なども含めた検討が進められるべきだと思いますので、その辺が少し、誰がこれを実現していくのかということを見込みながら、何か少し検討いただけるといいのではないかなと感じました。

感想です。以上です。

【中井部会長】 では最後に、谷山委員、お願いします。

【谷山委員】 時間も多分、押していると思いますので、手短かにコメントだけ申し上げたいと思いますけども、まずタイトルのところで、「人口減少下での経済成長を支える」とありますけども、経済成長って、普通は人口増加によってもたらされるので、非常に難しいチャレンジだとは思うんですけども、その中で、実際に経済成長を支えるといった場合には、やはり需要であったり生産性、効率性というのを高めていくという方向しかないのかなと思っています。

ずっと背景や課題であったり、過去の土地政策の変遷というのを見ますと、やっぱりどちらかといえば、土地の供給という側面に関するさまざまな施策というのが過去、うたわれてきたという中で、やはり供給というところだけではなくて、やっぱり成長分野、もし

くは新しい土地需要というのを喚起するような政策の方向性というものも、人口が減少する中で成長するのであれば、そういうところというのも少しあってもいいのかなと思っています。

特にこの成長分野というのも、全部ピンポイントと書いてあるので、非常に寂しい感じになるんですけども、もう少しその成長分野というものを、土地政策の中で増やしていくようなニュアンスというのがあればいいのかなと思っております。

その成長分野の中でも、先ほどご意見ありましたが、「最適」という言葉に関しては、私も同感で、どうしても「最適」と聞くと、最適化問題なのかなとかいろいろ考えてしまうのですが、最適という形で考えていくと、やはり最適じゃないものであったり、どうやっても最適な活用ができないものというものが出てくるかと思うんですが、そちらに関しても、不確実性が高いだとか、不透明というご発言もありましたが、今日、私はゾンビと言いましたけれども、やっぱりゾンビを退治する方策だとか、そういうようなところというものも将来的なリスクであったり不確実性を除去して、なるべく確実な経済成長というのをもたらすような方向性、需要を増やすというだけではなくて、将来の発生するリスクをなるべく小さくする、除去するというようなものというものもあったらいいのかなと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

時間も押しておりますので、事務局からの反応は今日はなしということで、あとそれぞれの委員の皆さん、大変、力強いメッセージを込めてご発言されていたと思いますので、まとめてしまって、何かそれをあまり丸めてしまうよりは、それぞれのご発言として受け取っていただいて、事務局のほうで取りまとめのさらに次の段階に進んでいただければと思うので、ぜひよろしくお願ひしたいと思います。

私からも最後に、ほんの短くですけども、もう皆さんおっしゃいましたけれども、「最適」というのは、何か目的関数があるときに最適なんですね。この目的関数は、例えば今までであれば、例えば人口が増えていて、そして経済も大きくなっているという中では、土地については宅地化する、建物を建てる、できれば高度利用するというのがその目的関数の方向だったんだけど、どうもそれだけではないのではないかと。ここにもくしくも優良農地の保全とか書いてありますけれども、むしろオープンスペースや農地として使うことが「最適」かもしれないし、もっと言えば、災害ハザードのバッファとして、何も

しないというのが最適の利用かもしれない。少し「最適」という言葉は、ちょっといろいろな解釈だったり、あるいは過去の経緯を引きずりそうでもあるので、ぜひご一考いただければというように思います。

時間押してしまいまして、申しわけございませんでした。それでは、本日の議論はここまでとさせていただきます。

議事、その他というのがございますので、事務局のほうで、今後の連絡等かと思いますが、ございましたらよろしくお願いいたします。

【川崎総務課長】 どうもご熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。

歴史的なこのパラダイムの変換に対応した考え方と戦略をきちっと整理するようにということで、大所高所からご議論いただいたと思います。今日のご議論、今、座長からもお話ございましたけれども、一度きちっと整理して、次回に臨みたいと思ってございます。

次回の部会の日程でございますけれども、5月24日火曜日14時に開催する予定でございます。場所等につきましては、また後日ご連絡申し上げたいと思います。

それから、今後の日程を調整するために、机の上に予定表を配らせていただいているかと思っております。ご都合のよい日に丸をつけていただければと思います。

それから、今日、資料、大部になってございますので、こちらから郵送させていただきますので、机の上に置いていただければと思います。

それでは、ご熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。今日はこれにて散会いたします。どうもありがとうございました。

— 了 —