

第20回国土審議会土地政策分科会

平成28年4月25日

【百崎企画課長】 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20回国土審議会土地政策分科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、ありがとうございます。私は、事務局として暫時、進行役を務めさせていただきます、国土交通省政策統括官付兼土地・建設産業局企画課長の百崎でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

議事の前に、事務局よりご報告させていただきます。

今回の開催に先立ちまして、前回、第19回まで特別委員を務めていただきました小林重敬様、高木茂様、松尾憲治様、森泉陽子様につきましては退任されておりました、新たに国土審議会本審議会の委員であります田村圭子委員、本日はご欠席でございます。それから、特別委員といたしまして、池邊このみ委員、遅れてご到着と伺っております。それから、井出多加子委員、本日もご出席でございます。木村恵司委員でございます。

【木村委員】 木村でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【百崎企画課長】 本日もご欠席でございますけれども、中井検裕委員、それから、同じくご欠席でございますけれども、橋本雅博委員、それから、保井美樹委員、ご出席でございます。

【保井委員】 保井でございます。よろしくお願い申し上げます。

【百崎企画課長】 以上の委員にご就任いただいているところでございます。

なお、今申し上げました委員のほか、青山委員、恩地委員、仁坂委員、八野委員から、本日はご都合によりご欠席とのご連絡をいただいているところでございます。

本分科会の定足数に既に達しておりました、土地政策分科会が成立いたしておりますので、ご報告申し上げます。

それでは、議事に先立ちまして、水津重三政策統括官よりご挨拶申し上げます。

【水津政策統括官】 政策統括官の水津でございます。本日は、お忙しいところ、お集まりいただきまして、まことにありがとうございます。

本日は、平成28年土地白書、そのほか、関連事項についてご報告、ご審議をいただき

たいと存じます。毎年、土地基本法に基づきまして、前年度に講じた施策、それから、今年度に講じようとする施策、併せまして、地価の動向等について土地白書をまとめて、国会のほうに提出をすることとなっております。本日、それに先立ちまして、法律に基づき、審議会の先生方にご審議をいただくという趣旨でございます。

土地に関する動向といたしましては、例年と同じですけれども、地価ですとか、あるいは、土地取引等の一般的事項を記載しております。併せまして、例年、2つほどテーマ章を設けまして、その年のトピックス的なものを取り上げております。本年は、1つ目が、東日本大震災から5年が経過した被災地における土地利用の現状でございます。2つ目といたしまして、社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化を取り上げております。

本年、参議院選挙もあるということで、国会の開会時期の関係もございまして、例年より大体一月ほどスケジュールを早めて土地白書の方も作業を進めてまいりました。資料等の準備に不十分なところもあるかと思いますが、何とぞご容赦の上、ご審議いただきたいと思っております。

それでは、これから事務局から順次ご説明をさせていただきますので、よろしくお願ひ申し上げます。

【百崎企画課長】 ありがとうございます。

それでは、まずは、お手元の配付資料の確認をさせていただきたいと存じます。上から順に、議事次第、配付資料の一覧、座席表です。

それから、資料1-1といたしまして、「土地白書のポイント」、資料1-2、「平成27年度土地に関する動向（案）要旨」及び「平成28年度土地に関する基本的施策（案）要旨」（平成28年度に講じようとする施策）、これらは合冊となっております。

次に、資料1-3「平成27年度土地に関する動向（案）」及び「平成28年度土地に関する基本的施策（案）」、こちらも合冊となっております。

その後に、資料2-1と資料2-2、これが「宅地建物取引業法の一部を改正する法律案」関係の資料です。

それから、資料3といたしまして、「平成28年地価公示の概要」、資料4といたしまして、「不動産投資市場の成長戦略について」、資料5といたしまして、「平成25年土地基本調査（確報集計）結果の概要」、資料6-1から資料6-3までの3枚が「土地政策分科会企画部会」に関する資料です。

それから、参考資料1といたしまして、国土交通大臣から国土審議会会長宛てに、平成28年度に講じようとする施策について、審議会の意見を求めるというもの、それから、国土審議会会長から土地政策分科会会長宛てに、分科会に付託する旨記載したものでございます。それから、一番最後に、参考資料2「参照条文」です。

なお、資料1-1から1-3につきましては、資料右上に非公開というふうに記載させていただいており、ご審議いただいた後も非公表の扱いとなっておりますので、よろしくお願いいたします。

資料について不備等ございましたら、事務局にお申しつけいただければと存じます。よろしいでしょうか。

また、お手数でございますけれども、審議の中でご発言いただく際には、前方にございますマイクのスイッチのオン・オフをお願いいたします。

なお、本会議の議事の公開につきましては、従来より、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、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、何とぞよろしくお願いいたします。

それでは、これから先、御厨分科会長に議事進行をお願いいたします。なお、報道関係の方には、ここでご退席をお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【御厨分科会長】 それでは、本日の議事にこれから入らせていただきます。

開始に先立ちまして、参考資料1にありますとおり、国土交通省大臣より国土審議会に対して意見を求められております「平成28年度土地に関する基本的施策（案）」について、国土審議会本会議の奥野会長より、この分科会に審議を付託することとされておりますので、報告をいたします。

では、「平成27年度土地に関する動向（案）及び平成28年度土地に関する基本的施策（案）」につきまして、事務局より、それでは、ご説明、よろしくお願いいたします。

【寺前企画課企画専門官】 企画課の企画専門官をしております寺前と申します。よろしくお願い致します。座って説明させていただきます。

土地白書の関係でございますけれども、資料1-1、1-2、1-3とございまして、1-2、1-3は大変多くなってございますので、1-1の「土地白書のポイント」という資料でご説明をさせていただきます。

ページめくっていただきまして、まず、土地白書でございますけれども、土地基本法に基づきまして、毎年国会に提出しているものでございます。例年、以下の3部で構成して

おりまして、今年も3部で構成しているところでございます。第1部「土地に関する動向」の中で3章ございまして、テーマ章を2つ設けてございます。第1章ですけれども、「27年度の地価・土地取引等の動向」、テーマ章の1個目、第2章ですけれども、「東日本大震災から5年が経過した被災地における土地利用の状況」、第3章、テーマ章の2項目で、「社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化」でございます。

第2部が、平成27年度に政府が講じた施策、第3部で、平成28年度に講じようとする施策について説明しているものでございます。

ページめくっていただきまして、第1部第1章の1枚目ですけれども、「平成27年度の地価・土地取引等の動向」でございます。データを4つつけてございますけれども、まず、一番左上、地価変動の推移ということでございます。

エリア別と住宅地、商業地、用途別に分けてございます。地価は総じて堅調に推移しておりまして、全国の全用途で見ますと、一番右上の数字ですけれども、0.1%ということで、8年ぶりに上昇に移行しました。用途別に見ますと、住宅地はわずかにマイナス0.2と下落していますけれども、商業地は同様に、8年ぶり、0.9%の上昇ということで、上昇に移行しているところでございます。

要因につきましては、住宅地については全国的に雇用情勢も改善しておりまして、また、住宅ローン減税といった施策の効果もありまして、需要を下支えしているということが考えられます。商業地につきましては、外国人旅行者数も増加しておりまして、ホテルの需要増加などもあって、上昇しているということでございます。

エリア別に見ていきますと、全国に比べて、地方圏はまだマイナスが大きいということがございます。あと、地方圏の中でも、札幌市、仙台市、広島市、福岡市といった4政令市については、全国に比べても伸び率が大きくなっておりまして、全用途で見ますと、3.2%の上昇という形になってございます。

続きまして、左下、土地取引件数の推移でございます。こちらも全国、地方圏、東京、大阪、名古屋というふうに地域別に分けてございますけれども、長いトレンドとして見ますと、減少傾向にございます。一番上、青が全国なんですけれども、地方圏、赤の部分が減少してまして、その影響もあって、長いトレンドとしては減少してございます。

ただ、平成27年を見ますと、128.7万件ということで、対前年比で2.4%の増という形になってございます。徐々に増加傾向になっているということでございます。

続いて、右上、住宅市場、住宅着工戸数の推移、用途別に見て書いたデータですけれど

も、消費税引き上げに伴う駆け込み需要の反動減という影響が薄れまして、平成27年については26年に比べて増えているということでございます。ただ、25年の数字に比べますと、まだマイナス7.2%減ということで、徐々に持ち直しているということでございます。

用途別に見ますと、緑の持ち家の部分、一番下のものについては徐々に減少しているということ、貸し家については反対に増加傾向にあるということがわかるかと思えます。

続いて、右下、オフィス市場、東京都心5区、千代田、港、新宿、渋谷、中央区の空室率と賃料をあらわしたグラフでございます。折れ線グラフが空室率でございまして、棒線グラフが賃料になってございます。空室率については9.4%まで上昇しましたが、平成27年末においては4.2%まで減少してございます。反対に、賃料につきましては25年末に底を迎えまして、その後は徐々に上昇しているという現状でございます。

ページめくっていただきまして、「地価・土地取引等の動向」の2枚目でございます。こちらデータも4つつけてございますけれども、左上、サービス付き高齢者住宅ということで、平成23年に制度が創設されまして、4年を経過しておりますが、徐々に、高齢化の進展などもありまして、上昇しております。平成27年末で20万戸弱の戸数がございます。

続いて、左下、宿泊施設ですけれども、こちら同様に、外国人旅行者数の増加などもありまして、平成27年においては、対前年比で25.1%の増となっております。平成23年と比べると、倍以上の建築着工面積があるということでございます。

続いて、右上、Jリートでございますけれども、不動産市況の改善などもありまして、平成28年3月末現在で、銘柄数としては53銘柄、時価総額は約1.2兆円となっております。27年末で10.6兆円でしたので、その段階からかなり増えてございます。27年3月、対前年比と比べましても、9.9%の増となっております。

最後、右下ですけれども、土地の資産性についてアンケート、国民の意識をアンケートしてございまして、土地は預貯金などに比べて有利な資産かという質問をしてございます。

見ていただければわかりますけれども、一番右のところ、そうは思わないというふうに答えている方が過去最高になってございます。土地は預貯金に比べて有利ではないというふうに考えている方が多いということでございます。

平成27年で41.3%になってございますけれども、これは圏域で見ても多少ばらつきがありまして、大都市圏でいうと、東京、大阪、名古屋ですけれども、37%、地方圏で

いうと43%ということで、大都市圏であれば、まだ土地は有利だと考えている方は比較的ちょっと多いという状況でございます。

ページめくっていただきまして、テーマ章の1つ目、第1部第2章、東日本大震災の関係ですけれども、こちら、左2つデータをつけてございまして、平成20年から見た土地取引件数、被災3県におけるデータですけれども、震災前後を見ますと、多少の上下はございますけれども、震災以降は徐々に増加傾向にございます。特に平成25年ごろから、より増加傾向が顕著に見られるということでございます。平成26年末から27年当初は、若干減少傾向にありましたけれども、徐々に持ち直して、現在は上昇傾向にあるということでございます。

続いて、左下、被災3県のオフィス市場でございます。こちら空室率・賃料の推移、盛岡市と仙台市、郡山市を見てあらわしたものでございます。空室率、折れ線グラフですけれども、こちら震災以降は徐々に低下しているということでございます。仙台市で見ますと10%、郡山市で6.6%、盛岡市で5.1%となっております。

賃料については棒グラフですけれども、郡山市で現在も上昇傾向にあるというところがございます。ほか2つの市については、平成26年以降、目立った動きがなく、大体横ばいになっているということでございます。

こちら、右のほうですけれども、事例を幾つか紹介しておりまして、当然、まだ復興が全て完了したということではございませんけれども、うまく進んだ事例ということで代表的な事例を幾つか紹介させていただきます。

まず、地域住民の連携の土地利用の推進ということで2つ紹介させていただきます。

まず、上が、岩手県釜石市の事例でございます。官民が連携した復興公営住宅による土地利用の事例ということで、こちら、民間企業が建設した公営住宅を市が買い取るという方式になってございます。敷地のほうも同様に、民間企業の土地を活用しまして、竣工と同時に市が買い取るという形になってございます。こういった方式を使いまして、早期、かつ、低コストで復興公営住宅を整備したという事例でございます。公営住宅の整備とあわせまして、集会所とか中庭といったコミュニティ施設を同時に整備しているものでございます。こういった同様の方式が、被災3県において30件程度とられているということでございます。

続いて、下ですけれども、宮城県岩沼市の事例でございます。自治組織の積極的な取り組みによるコンパクトなまちの形成ということで、右下の絵を見ていただければわかると

思うんですけれども、従前は沿岸部に6地区が分散しているという状況でございました。こういったことを、津波などを踏まえて、内陸部に一つに集約したというものでございます。

こちらの取り組みにおいては、住民がまちづくり検討委員会という段階から積極的に参画しまして検討を行ったというものでございます。真ん中の写真にございますけれども、地区内に商業施設などを設けて、飲食、物販のほか、産直品なども販売するスペースを設けて、地域経済の活性化に寄与しているという事例でございます。

めくっていただきまして、東日本大震災の2枚目でございます。こちらは災害危険度を踏まえた土地利用の取り組みということでございます。一番左上、宮城県石巻市の事例ですけれども、こちらは中心市街地のほうが津波の被害に遭いまして浸水したというところでありまして、先ほどの事例のように、移転するというのではなくて、浸水したエリアを活用するというので、人工地盤というものを3階の部分に設けて、その上には分譲集合住宅を整備してございます。反対に、人工地盤より下の1・2階については、商業施設や駐車場を設けて、居住用スペースとしては使わず、中心商店街のにぎわいや来遊者の回遊を創出しているというものでございます。移転をしていないということで、被災者のまちなか居住の促進に寄与しているというところでございます。

この下に、参考でつけていますけれども、宮城県における免震・制震マンションの供給戸数ということで、東京と比べておりますが、平成7年から上昇傾向にはございましたけれども、平成23年の大震災以降、上昇傾向が顕著であるということがおわかりいただけるかと思えます。ということで、災害に対する意識というものが強くなっているということがわかるかと思えます。

続いて、右上、宮城県気仙沼市の事例でございます。水産加工施設の土地集約による基幹産業の再生ということで、鹿折地区と南気仙沼地区という2つの地区がございまして、写真2つつけてございますが、これは鹿折地区の写真でございます。左の写真が震災前の3月の写真ですけれども、左の部分、見ていただければわかりますけれども、住宅や工場が非常に密集してございまして、隣接したエリアで工場の拡張ができないという現状がございました。

こういったものを市が土地を地権者から一旦買い取りまして、各事業所が適切な規模を確保したという事例でございます。右の写真が事後の写真でございます。こういった市が一旦買い取るということを行いまして、被災した基幹産業の再生、工場の集約を行ったと

いうものでございます。

続いて、右下、官民が連携した太陽光発電による土地利用の事例でございます。福島県相馬市の事例でございます。光陽地区と磯部地区というのがございます。上の部分が光陽地区、下が磯部地区となっております。こちらの両地区とも、津波が、津波で浸水したエリア、津波浸水域のエリアでございます。こちらについては両者とも市有地がございます。私有地について民間事業者へ貸し付けるということをしております。それに伴いまして、民間事業者はメガソーラー発電所を整備して発電を行っているという事例でございます。

さらに、光陽地区においては、「相馬野馬追」という国指定の重要文化財がございますけれども、そちらの練習場もあわせて整備して、地域の伝統文化を守ることについても貢献しているという事例でございます。

ページをめくっていただきまして、3章、テーマ章の2個目ですけれども、「社会変化に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化」でございます。

まず、上に写真を2つ、データを2つつけてございますけれども、人口減少などもありまして、空き家の戸数が非常に増えているということでございます。左のデータですけれども、平成25年で見ますと、平成5年と比べると、1.8倍まで増えているということでございます。特に黄色の部分ですね。その他の住宅、当面、何に使われる予定もないような空き家については、平成5年と比べると2.1倍まで、318万戸あるという現状でございます。

こういった状況を踏まえまして、右で国民の意識を聞いておりますけれども、身近に感じる土地問題として、空き家や空き地、閉鎖された店舗が目立つというふうに答えている方が45.4%、約半数にまで増えてきているということでございます。

こういった空き家が増えているという状況を踏まえて、取り組みを3つ、下につけてございます。空き家にはいろいろあって、利活用のニーズがあるものとなないもの、いろいろございますけれども、下の例についてはニーズが比較的あるもの、比較的都心部で行われている取り組みとして見ていただければと思います。

まず、一番左ですけれども、空き家・空き地の管理代行ということで、埼玉県のNPO法人の取り組みでございます。この法人においては、空き家の管理代行を行いまして、場合によっては、リフォームを行って空き家を借り上げてして転貸サービスを行うということを行ってございます。期間としては大体3年から7年という期間でございます。転貸する

ことで家賃収入が入りますので、所有者の方はそのお金を固定資産税の支払いに充てられます。さらに、賃貸、転貸期間が終わりますと、リフォーム済みの物件が戻ってくるというメリットもあるということでございます。

続いて、真ん中、山梨県山梨市の事例ですけれども、こちらは山梨市と宅建協会のほうが協定を結んでございます。下に絵をつけてございますが、一番左が提供者、一番右が利用希望者ということで、その間に山梨市と宅建協会が入りまして、契約交渉などを行って空き家の流通を円滑化しているという事例でございます。この取り組みにおいては、価格、広さといった基本的な情報に加えて、物件の保存状況というものを星の数であらわして、わかりやすく表示しているということでございます。

続いて、右、空き公共施設を活用した企業誘致ということで、千葉県南房総市の事例でございます。こちらの市は従前の7市町村が合併したということで、空きの公共施設というのが多くございました。こういったことを踏まえまして、市のほうが空き公共施設を3年間企業のほうに無償貸し付けしまして、企業の初期投資を抑制しつつ、地域の雇用を創出しているというものでございます。平成28年4月現在で、14施設のうち11施設に企業が立地しているという現状でございます。こういった市の取り組みを踏まえて、千葉県のほうでも、地方創生の交付金を使いまして、企業誘致のほうを水平展開しているということでございます。

一番下に国の施策を2つつけさせていただいておりますけれども、左側が、まず、先月閣議決定しました「新たな住生活基本計画」でございます。「居住者」、「住宅ストック」、「産業・地域」という3つの視点から目標を設定してございます。空き家の関係でいいますと、その他空き家というのが、先ほど318万件あるというお話をさせていただきましたが、トレンドでいきますと、平成37年に500万戸まで増えるということでございますので、それを400万戸まで抑えるという成果指標を設定しているところでございます。

右側については、今国会に提出する宅建業法の一部改正案の内容でございます。中古住宅についてインスペクションを実施する者の斡旋に関する事項を媒介契約書へ記載することと、当該調査結果の買い主等への説明の義務づけということ等の措置を規定しているものでございます。こういった措置を講じまして、中古住宅のインスペクションの活用と、買い主が安心して取引できるようにするということを目指していくこととでございます。

ページをめくっていただきまして、第3章の2枚目でございます。こちらは「社会変化

に対応した既存ストックの有効活用と不動産情報の多様化」の不動産情報の部分でございます。

一番左上、風水害の激甚化ということで、1時間降水量50ミリ以上の年間発生回数を比べてございますが、2004年から2013年で見ますと、1976年から1985年に比べて約1.4倍まで増えているということでございます。こういった状況を踏まえて、国民のほうもハザードマップを取引時に参考にするという方が5人に1人以上まで増えてきているということでございます。

こういったことを踏まえて、左下の事例ですけれども、広島県、一昨年の夏に土砂災害もございましたが、こちら、宅建協会と広島県が協定を結びまして、不動産取引の物件説明時に宅建業者がハザードマップ等の災害リスク情報を提供するという協定、内容を協定で結んでございます。そういった取り組みにおいては、県が宅建業者などに研修を行って、確実に説明していただくように研修をしているところでございます。

続いて、真ん中の上で、上の段ですけれども、消費者による不動産市場の評価ということでございます。不動産取引に対する印象を聞いてございまして、難しくわかりにくい、何となく不安という方をあわせると約6割までにのぼるということでございます。平成25年、24年で見ますと約7割ですので、減ってきてはいるんですが、まだ半数以上になっているということでございます。

理由についてですけれども、下の赤の四角、価格の妥当性を判断しづらいですとか、あと、取引の流れがわかりづらい、品質の良否を見きわめづらいというふうに答えている方が多いということでございます。

こういったことを踏まえて、国土交通省が行っている取り組みですけれども、従前から行っているものではございますが、土地総合情報ライブラリーというホームページを設けて、不動産の取引価格情報でございまして、不動産価格指数、住宅の部分について公表してございます。商業用不動産についても、ただいま試験運用を開始しているところでございます。

一番右の列ですけれども、先端技術を活用した不動産情報化ということで、各産業別のICT化の状況を就業者にアンケートしたものでございます。見ていただければおわかりになりますけれども、不動産業についてはほかの産業に比べると、若干ICT化がおくれているということでございます。

そういった現状を踏まえて、ICT化を進めている民間企業の事例ですけれども、右下

です。ビッグデータを用いた既存住宅の参考価格の算出、こちらは不動産物件情報会社がございます、そちらのほうで自社のポータルサイトに蓄積されたビッグデータを使いまして、物件の参考価格を算出するシステムというのを開発してございます。右下に写真をつけてございますけれども、既存マンションについて参考価格が無償で出てくるというサービスでございます。こういった取り組みを踏まえて、消費者のほうで既存住宅の価格を容易に把握することが可能になって、市場の活性化につながるという事例でございます。

ページめくっていただきまして、第2部と第3部でございますけれども、こちら、講じた施策と講じようとする施策について目次をつけさせていただいております。どちらも同様の目次となっております、9章立てとなっております。例えばですけれども、第4章でいきますと、不動産市場の整備等ということで、土地税制に対する対応ですとか、第6章ですと、住宅対策等の推進というところで、先ほどご説明しました新たな住生活基本計画の話ですとか、空き家対策特別措置法に基づく取り組み等を紹介させていただいております。第9章については、東日本大震災の関係で各施策を紹介させていただいているところでございます。

私の説明は以上でございます。

【御厨分科会長】 ちょうど今、池邊委員がいらっしゃいました。

【池邊委員】 池邊です。よろしくお願いいたします。

【御厨分科会長】 さて、ありがとうございました。

ただいまのこの土地白書についての説明に関連して、幾つか関連事項の説明があるということですので、これを順次お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【中田不動産市場整備課長】 それでは、関連事項につきましてご説明申し上げたいと存じます。

まず、資料2-1と資料2-2というのがございます。資料2-2のほうは参考資料でございますので、2-1、1枚紙がございますので、そちらをごらんいただきたいと思います。宅地建物取引業法の一部を改正する法律案ということで、今国会提出、ご審議を賜ろうとしているものでございます。

この内容につきましては、既存住宅流通シェア、ちょっとグラフが載っておりますけれども、日本国、アメリカ、イギリスといろいろ比較いたしましても、取引全体に対する割合が14.7%ということで、今後の社会を考えますと、既存住宅流通市場を拡大することが非常に大事な課題になっておる中で、まだまだ不十分だというふうな状況にござ

います。

そこで重要なのは、建物の評価をきちんとするということがありますけれども、安心してお取引をいただくというふうなところも重要なテーマとなっておりまして、今般、インスペクションと呼んでいますけれども、建物状況調査、建物検査をきちっと手続の中に取り入れることで、安心して買い主さん、売り主さん、お取引いただくということで、流通市場の活性化を図ろうというものでございます。

中身につきましては、法案の概要、特に紫、ちょっと字が細かくて恐縮でございますが、紫で囲った「既存建物取引時の状況提供の充実」というところでございます。ちょっと左で取引フローというふうな字が流れが書いてございますけれども、3つほど内容がございます。

1つは、売り主さん、買い主さん、いろいろ売買に臨むわけですが、まず、売り主さんが、この物件、どうでしょうかというふうな話で持って行って、①にございます媒介契約の締結時に、まず、宅建業者さんがインスペクションをやっていますかどうか、あるいは、やってないようなときには、インスペクション業者を紹介しましょうかと、そういうような話を媒介の依頼者の意向に応じて斡旋するというふうなことをまず手続の一つとして定めます。

それから、インスペクションしますよというふうな話でございまして、実際それを行った場合において、②とあります重要事項説明時、これは宅建業者さんがちゃんと買い主さんに説明しないとイケないんですけれども、そのインスペクションした結果をきちっと説明していただくというのが2つ目。

それから、3つ目でございますが、売り主さん、買い主さんで売買契約を結ばれるときには、後ほどのその後になってトラブルが生じないように、内容を売り主さん、買い主さんに書面できちっと工夫するようにするというふうな3点、宅建業、宅地建物取引において、宅建業者さんの役割として手続を法律上規定するというものでございます。

こういったことを通じまして、既存住宅流通市場、これは住生活基本計画でも決定しておりますけれども、平成25年、4兆円ありますけれども、これを平成37年には8兆円というふうに持っていきたい。また、インスペクション、建物検査をした結果、既存住宅の瑕疵担保保険というものの加入も進むということで、これを平成26年、5%を平成37年に20%まで持っていきたい、こういうのを閣議決定して政府目標として掲げているところでございます。

一番下の欄になりますけれども、2.の「不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済」とございます。実は、宅建業者さんにつきましては、営業保証金、あるいは、弁済業務保証金というふうな制度がございます。これは取引事故が生じた場合に、あらかじめプールしている財源から、その弁済、損害額をお支払いするという一時的なプール金になりますけれども、営業保証金につきましては、大手さんが一社でやる場合、例えば主たる事業所で1,000万というふうな金額になっています。ほとんどの多くの宅建業者さんにつきましては、協会に入られまして、主たる事務所60万、従たる事務所30万と、こういった制度で回しているわけでございますけれども、その弁済対象ニーズが今のところ、今、現行制度では宅建業者自身も入っているということで、実は宅建業界さん、宅地建物取引主任者から、士、宅地建物取引士というふうに変ったことなどもありまして、業界としてもきっちりと業務を進めるためにも、宅建業者自身、弁済対象になるというところは外してほしいというふうなお話もございました。そういったことを受けまして、2.の措置として、弁済対象から宅地建物取引業者を除外する、法律事項でございますので、今回あわせて措置したい。

3つ目は、建物取引業者の団体による研修ということで、業界自身、研修、体系的な研修を実施するような努力義務を定めてほしいということでございますので、これもあわせて措置するというものでございます。

全体としては、既存住宅流通の活性化等の観点から、今回、法律改正を提案をさせていただいてまして、ちょうど今週、衆議院でご審議いただける予定と聞いておりまして、連休明け、参議院のほうでまたご審議いただけて成立を我々としては目指したいというふうな状況下でございます。

私のほうからは以上でございます。

【高橋地価調査課地価公示室長】 続きまして、平成28年地価公示の概要についてご説明申し上げます。

先ほど冒頭に説明がございましたので、重複する内容につきましては割愛させていただきますが、今期の地価動向といたしまして、8年ぶりに全用途で全国の平均地価が上昇に転じたということが特徴でございます。

2ページ目をお開きいただきますと、都道府県別の住宅地の平均変動率をお示ししております。上昇した都道府県の数が昨年の9から今般は10と増えました。また、震災前の状況でございますが、新たに19年ぶりに熊本県が上昇に転じたというところでございま

す。なお、反面、2%以上の大幅な下落を示した都道府県が大幅に減りまして、11から5という結果となっております。

3ページ目でございますが、同様に、商業地の平均変動率を都道府県別にお示ししたものでございます。こちらにつきましても、上昇した都道府県の数、前回の地価公示から4道県ほど増えました。北海道、石川、兵庫、広島県が新たに上昇となっております。特に石川、広島の両県については二十四、五年ぶりの上昇ということとなっております。また、住宅地と同様に、大幅な下落を示す都道府県が減少しているということがうかがわれるところでございます。これらのことから、上昇している都県はさることながら、大幅な下落をしている都道府県が減少しているということで、総じて、地方圏を含めて、地価が底上げされているという状況がうかがわれるところでございます。

続きまして、4ページ目、5ページ目に、リーマンショック前の前回の地価上昇期であった平成20年のころからの変動率を、4ページが住宅地、5ページが商業地でございますが、経年比較をしたものでございます。こちらをごらんいただきますと、リーマンショック後、平成22年から23年ころが地価下落のボトムでございまして、その後、徐々に回復に転じ、特にここ3年間は全国的に地価の回復が顕著になってきているという状況でございます。ただ、平成20年当時と比べた地価の水準でございまして、まだ当時の水準を回復した都県は住宅地、商業地とも出ていないという状況でございます。

続きまして、6ページ目でございます。全国の変動率上位10位を、住宅地、商業地と並べたものでございます。まず、住宅地につきましては、1位から7位までを北海道内の地点が占めております。このうち、1位の倶知安町の地点につきましては、外国人による別荘地需要の増加によるものでございます。さらに、2位から7位までが札幌市内の中心部に位置する住宅地でございますが、特に札幌市におきましては、市内中心部の人口集中等による分譲マンション需要の増加、リート物件の増加を受けた賃貸マンション需要の増加等を反映したものでございます。

商業地につきましては、大阪市内の地点が6地点を占めているところでございますが、特に大阪市内、ミナミの繁華街に位置する商業地につきましては非常に多くの外国人来訪客があるということで、今期、4割を超えるような上昇地点が出ております。なお、リニア新幹線の整備等が進む名古屋駅前の地点や、北陸新幹線の開業効果が続く金沢駅前の地点も上位を示しているというところでございます。

7ページ目以降に、個別の地点について幾つか目立ったところの詳細をお示ししており

ます。7ページが今し方申し上げた大阪市内の心齋橋筋商店街にある地点でございます。こちらの地区につきましては、西日本でも随一の商店街ということから、昨今、非常に多くの外国人来訪客が買い物に訪れるということから、賃料の上昇も顕著であり、全国1位の上昇を示しております。

次に、8ページ目でございますが、東京につきましては、特に虎ノ門地区において、一昨年の環状2号、及び、虎ノ門ヒルズの開業を皮切りに、大規模なプロジェクトが次々と具体化しつつあるということから、東京のオフィス街としては最も高い、17.1%の上昇となっております。

それから、9ページ目が物流関係の需要でございますが、一昨年の首都圏中央連絡自動車道の供用区間の延伸に伴いまして、首都圏内陸部の物流施設用地需要が非常に高まっているということから、千葉県と神奈川県のある地点において10%以上の上昇を示したところもございます。

時間の関係上、以上でご説明を終わらせていただきます。

【中田不動産市場整備課長】 それでは、資料4をごらん賜りたいと存じます。「不動産投資市場の成長戦略」ということで、表紙めくっていただきまして1枚目、ごらんくださいと思っております。

不動産投資市場につきましては、足元、オリンピックに向かいます、不動産市況は現在、市況としてはいい状況にあるわけでございますけれども、今後、オリンピック、そして、その後もにらみまして、成長戦略としてどういったことができるんだろうかというのを、ちょっと右下、ちっちゃいんですけども、不動産投資市場政策懇談会ということで昨年度からいろいろご議論いただいて、3月に、当面2020年を目標とする取り組みについてまとめていただいたものでございます。

不動産投資市場の社会的意義につきましては、不動産の質的・量的な向上につながるような民間資金、あるいは、ノウハウを活用していくことにつながる、あるいは、投資先としても安定的な投資商品としての魅力があるというふうなこと、いろいろありますけれども、現在の足元で例えば宿泊施設、ホテル需要が増加している、あるいは、Eコマースに関連しまして、物流、公共の物流施設の増加している、あるいは、ヘルスケアの需要が高まっている。こういったことにうまく対応、適切に対応しながら、投資市場の裾野と厚みを拡大し、リート等の資産総規模、現在、15兆円から16兆円ぐらいですけども、それを倍の、2020年には30兆円に持っていきたいというような目標を掲げてございま

す。

具体的には、ちょっとおめくりいただきまして2枚目になります。大きく分けて3点ございます。

1つは、まず、ボリュームゾーンとなります都市力の向上ということで、成長分野、先ほどのホテルとか物流と申しあげましたけれども、こういったところで良質な不動産供給を拡大し、あるいは、既存の不動産のバリューアップを図っていくということで、例えば、リート市場の資産組み入れに対しまして、現在、税制上の支援でございますとか、やっておりますけれども、そういった支援を強化していく。あるいは、規制緩和等を通じまして、不動産特定共同事業とございます、投資家の資金を集めながら、不動産の再生を図っていくような事業でございますけれども、こういったものの円滑な事業形成を進めるような手だてを講じるというようなこと。

それから、2点目、右にありますけれども、地方の創生ということがございますけれども、昨今、地域には空き家、空き店舗と色々な問題がございますけれども、これは小規模な投資、クラウドファンディングなどを生かしながら、ふるさとを再生する投資事業として、現在、制度としては大きな事業を対象とした投資制度しかございませんので、こういったところについて何か手だてを講じていくべきじゃないかということでまとめている。また、不動産の有効活用につながる流動化ということで、土地の各種の税制その他、政府の支援策がございますけれども、こういったのを後押しすることで、都市、そして、地方、両方面にわたって、不動産の再生、あるいは、新たな供給を進めていくということを考えてございます。

関連して、大きく、情報基盤の充実とございます。今年3月末から、商業用不動産価格指数の試行を始めておりますけれども、これ以外にも、情報をできるだけオープンデータ化して、民間の方々にも活用いただく。あるいは、現在出している情報を、例えば不動産取引価格情報などにつきましても、3カ月、4カ月たってから出すというのを、できるだけ早められないかというふうな、こんなこともありますので、情報基盤の充実などもきちんと進めながら、全体、民間ビジネスの活性化につなげるよう、努力してまいりたいと思っております。

3ページ、4ページ目につきましては、ご参考にごらん賜ればと存じます。

資料4につきましては以上でございます。

【百崎企画課長】 続きまして、資料5でございますけれども、「土地基本調査（確報

集計)の公表について」ということで簡単にご説明を申し上げます。

この土地基本調査でございますけれども、統計法上のグレードの高い「基幹統計」として、5年周期で実施させていただいているものでございまして、平成25年に実施した調査につきまして、このたび、確報集計を取りまとめたという状況です。

2の「調査の対象」として、法人の土地・建物の基本調査、これにつきましては、国土交通省が自ら実査を実施しております、一方で、世帯土地統計は総務省に実査を依頼して実施しています。調査員の負担の軽減などで調査の簡素化が求められておりますけれども、特に、総務省に実査を依頼しているほうの世帯関係の統計の内容の充実が、空き地の問題を含め、求められていると考えており、総務省と連携をとりながら努力をしまいたいと思っております。

2ページ、法人が所有している土地・建物の状況ということでは、土地面積につきましては、平成20年に比べて増加しておりますが、資産額は、平成10年からずっと減少傾向が見られるといった状況です。

それから、次の3ページ、法人所有の業種別土地面積は、面積が大きいのは、製造業等ですが、特に伸びの大きいのは、情報通信関係、それから、運輸業等の物流関係、それから、医療・福祉といったあたりが目立ち、最近の土地需要の変化を示していると考えております。

それから、4ページ、下の低・未利用地ですが、実は従来、最適利用という観点では、駐車場とか資材置き場も含めて、低・未利用地とされておりましたが、若干この分類には粗いところがあり、統計の継続性を維持しつつも、少しでも利用可能な低・未利用地というところが今後浮き彫りになるように、工夫をしまいたいというふうに考えております。

また、10ページのところで、世帯土地につきましては、原野も含めた粗いくくりになっており、総務省との連携のもとで、改善の余地があると考えております。

5ページに戻って、マスコミ等にも取り上げられましたが、福利厚生施設の面積が減少傾向から下げ止まりとなっており、企業の人員確保という観点からの重要性が増加したこと、特に社宅、従業員宿舎等が増加したという傾向が見られます。

ただ、最近、個別企業に替わり、社宅関連業務を代行する業態が出てきておりますけれども、この場合には、賃貸借の住宅に属しますので、ここには入らないという扱いとなります。

それから、6ページに、新耐震関係のデータが載っておりますけれども、昭和55年以前の建物の新耐震基準適合状況については大分未確認のものが減って、確認そのものは進んでおりますけれども、新耐震基準を満たしていないという割合もそれにつれて大きくなっておりますので、まだまだ耐震基準につきましては改善の必要な部分であろう考えられます。

それから、7ページ、下のほうの枠では、購入土地件数の60%、売買土地件数の66%となっており、購入、売却とも、土地が動いているのは三大都市圏が中心といったことが見てとれるかというふうに思います。

8ページからが世帯土地統計の関係ですが、9ページ、上の枠の「家計を主に支える者の年齢別の土地所有率」ということで、現住居の敷地につきまして、以前よりも高齢層の土地所有が減らない傾向、要は世代交代が進まない傾向というのが出ておまして、今後、空き家問題等につながるおそれもでてくるかと思っております。同じページの下の方では、現住居の敷地以外の土地では、相続・贈与での取得が初めて過半を占めたといった状況がございます。

以上、雑ぱくですが、資料5の説明は、以上でございます。

なお、これをもちまして、関連事項の説明を終わらせていただきます。

【御厨分科会長】 よろしゅうございますか。

それでは、以上の説明を踏まえまして、例年どおり、各委員からご意見、そして、ご質問を順次いただきたいと思っております。例によって、挙手でもってご発言をつないで参りたいと思っております。それでは、まず、井出委員。

【井出委員】 説明、ありがとうございます。

私からは、ちょっと熊本の震災に関連して、地震関連のことでちょっとお伺いしたいと思っております。

東日本大震災から5年の節目ということで、今回テーマを取り上げて、いろいろ状況を整理していただいたということで、非常にタイムリーだとは思いますが、また、その後ろのところでも、今後どのような施策、27年度にどのような施策をとって、28年、どのようなことをやっているかということを一覧として示していただいて、非常にわかりやすいなと思っております。

ただ、本文と今の説明を拝見しますと、それで十分なのかなと。逆に言いますと、課題があまり見えてこないというのが正直な意見です。今後、いろいろなところで熊本を含め

て、災害のリスクが高まっている中で、具体的に政府としてどういうことが足りないのかというところがあまり見えないというのが正直なところなので、その辺についてどのようにお考えいただいて、なっているのかなというのが1つです。

それに関連して、新耐震基準なんですけれども、結構これ、私、非常に驚いたんですが、今のインスペクションの話とか不動産業、宅建の取引業の話ですとか、今の統計調査に関しても、非常に耐震に関する皆様のご懸念が非常に強いというふうに感じています。

私、非常に驚いたんですけど、今回の熊本の地震で、新耐震基準では全然だめで倒壊する、新々耐震基準でなければだめなんだというような報道が出ておまして、それに対して、今のこの体制がどう対応していくのかがお考えをお伺いしたいということで、特に宅建の取引法の中で出てきますインスペクションですよ。これは多分、インスペクションの手续とかそういったものというのは、私の考えでは、新耐震基準、1981年のものを想定されていると思うんですが、そういったものと、現状、それでは不十分だといったときに、インスペクションのレベルとかその説明の内容というものをどういうふうに改善されていくのかということがわからないということで、これに関してお伺いしたいと思います。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。熊本の今回の地震に関連してということで、今、井出委員のほうからご質問をいただきました。

それでは、担当のほうからお答えをいただきましょうか。どうぞ。

【百崎企画課長】 それでは、1点目の震災に関する話につきまして、簡単に申し上げます。

復興は、今、10年の中の5年の節目というか、中間的な折り返し段階ということでございまして、法定白書ということで世の中に途中経過を示していくという上で、確かに課題がいろいろと見えている、実は我々もいろいろな調査を行う中で、いい話ばかりではないというのも十分承知しております。

ただ、今は中間的な段階ということがございますので、今回はできるだけ、うまく先行している、うまくいっている事例を中心に集めさせていただいたというのがご指摘の点だと思っております。

現時点では、こういった先行的な事例も踏まえながら、次なる手を、若干遅れているところにつきましても打っていただけるように、地元を元気付けられるような書き方になればいいということが、正直申し上げてございます。

なお、あまり具体的に申し上げるのは、そういう意味で避けさせていただきますけれども、総じて申しますと、高台移転を本格的にやられたところ、できるだけ厳しめに、居住制限をかけられたようなところにつきましては、どうしても対応が遅れており、そういった中で人口が流出するというような懸念も見受けられるところかと思っておりますけれども、そこにつきましては、今申し上げましたように、あえて悪い例という意味では触れさせていただきますので、白書の性格上、お許しいただければと思っております。

【御厨分科会長】　　今ので、井出委員、よろしゅうございますか。

【井出委員】　　はい、いいです。

【御厨分科会長】　　どうぞ、もしあれば。

【井出委員】　　東日本、2つあって、1つ。

【中田不動産市場整備課長】　　もう一つ、大変難しい問題なので、正直申し上げまして、今まさに震災対応中ということで、建物の応急危険度判定なんかもしながら、現地に入っておりますので、調査をかけて落ち着かないと、なかなか先生のご指摘に答えるところまでいかないと思います。新耐震も何回もの震度7の揺れに耐える実験を行っているのかというふうな話も指摘されたりしておりますので、この辺、住宅局等も含めて、今回の震災を踏まえて、基準についてどうかといったところについても今後詰めていくということになるかと思っておりますけれども、ちょっと今の段階では、なかなかお話し申し上げることができない段階です。

1点だけ、インスペクションの話がありました。一応、私どもが考えてございますのは、誰でもいいというわけじゃないので、やっぱりその辺、建築士の皆さん方にきちっとチェックしていただいて、その結果が、瑕疵担保保険、保険に入るかどうかというようなことにも活用されますので、きちっとした意味でインスペクションしていただくことになるんですけども、先生のご指摘の今回の熊本を踏まえてどうかということについては、申しわけありませんが、今後、今まさに調査中ということでお答え申し上げたいと存じます。

【井出委員】　　大変ものすごく重たい話なので、状況はとてもよくわかります。

1番目の東日本に関しては、施策というよりも、多分スピードが非常に課題になったのではないかなというふうに私自身は思っておりますので、そのどの施策が足りないというよりも、スピード感を持って達成するために、今後何をしなければいけないのかなというところをぜひ、白書には書かなくてもいいんですけども、検討していただければなと思っております。

2番目の熊本に関連してのこの新々耐震基準の話はものすごい大変な話だというのはよくわかります。ただ、インスペクションに関しても、一旦決めたら、それがずっと未来永劫同じものというふうなスタンスではなくて、その状況に応じて、やはり技術的ないろいろなことも踏まえながら、きちんと見直しをしていくんだという、そういう姿勢を協会とか業界とか政府全体でご検討して、見せていただければなということです。

以上です。

【御厨分科会長】 よろしゅうございますか。

それでは、はい、それでは、前川委員。

【前川委員】 東日本のテーマ章の2章については井出委員と全く同じ意見です。せめて、その悪い事例を出すとか、課題を明確にするということは不可能にしても、全体像です。今、12事例だけ、比較的うまくいっている事例だけ出しているわけですが、その触れられないところは触れられないでいいですけれども、全体像、どれぐらい、震災、被災したところでどのような状況かという全体像ぐらいは何か知りたいかなど。その中で、もし課題が書けるのであれば、課題を少し書いてほしいなという気がします。井出委員と全く同じ意見です。

それから、もう一つは、やっぱりテーマ章ですけれども、何かやっぱりこれから日本の問題というのは、震災国ですから、そういった問題もありますし、あと、高齢化、少子化が問題ですので、今回、空き家問題、上げていますけれども、継続してやはり人口減少社会に向けた取り組みといったものを、毎年変えるんじゃなくて、今回、空き家はあるにしても、そういったような章をきちっと設けて、コンパクトシティの話もありますし、そういったような流れですね。しょっちゅう毎年変えるんじゃなくて、1つ基準とするような、そういった継続的なテーマを設けていただきたいと思いますね。

それから、インスペクションの話ですけれども、これはアメリカではインスペクションは買い手がインスペクターに依頼するわけですが、売り手が依頼するインセンティブ、シグナリングなんですけれども、そのシグナルの効果というのが十分でなければ、価格が上昇する、あるいは、売れ行きというか、買い手を見つけるまでの時間が長くなると。ここら辺がはっきりしないと、おそらくは復旧していかないのかなど。その辺の仕組みです。

それから、もう一つは、業者とモラルハザードの問題です。あれ、結構、売り手が出すインスペクションに関しては、買い手側から見ると、売り手が出しているんだから、

信用できるかなということで、十分な効果、価格を上げたりとか、そういう十分な効果がないわけですが、そういった売り手が出ず、それから、業者が斡旋するわけですが、業者とか売り手のモラルハザードですね。どこに依頼、斡旋したところがよくない、いいところなのか、きちっとしたのかどうかということもありますけれども、そこら辺の斡旋もモラルハザードが起きないような何か仕組みが必要かなと思うんですけれども、その辺のご検討はどういう形でされたのかなと思います。

以上です。

【御厨分科会長】 今、前川委員から幾つかのご質問がございました。それでは、順次、ご担当のほうからご説明をいただきたいと思います。

【百崎企画課長】 ありがとうございます。東日本大震災から5年を経過した被災地における全体的な状況ということで申しますと、実は本文のほうの説明を省略させていただいたんですけれども、この本文の冊子の第2章第1節2.として、復興庁といろいろと調整をさせていただいた中で、今挙げられるものということでここに記載をさせていただいております。

ただ、ちょっとこれらの数字の羅列だけで、私どもの課題意識等が十分に今後の対応に反映するのかというご指摘かと思っておりますので、次の段階に向けて、きちんと分析を深めるように努力させていただくということでお許しを願えればと思う次第でございます。

それから、もう一つ、コンパクトシティその他、人口減少下での土地利用に向けての方向づけ、実は前年のテーマ章に、そこをコンパクトシティと小さな拠点というようなことを中心としまして特集させていただいて、その続編がないじゃないかというご指摘かと思っておりますけれども、その点につきましては、テーマ章としてはお休みさせていただいているといいたいまいしょうか、講じようとする施策、講じた施策の中での基本的な記述に止めさせていただいております。

ただ、第3章の冒頭等に少しその辺の色を出させていただいたつもりではおりますけれども、今お話のあった重要な課題についての継続的な打ち出し方ということを含め、これも、先ほど政策統括官からございましたように、今年、スケジュールが切迫していたということもありまして、十分くみ取り切れてない部分もあったかと存じますけれども、その点も含めまして、今後努力を十分させていただければと思う次第でございます。

以上です。

【御厨分科会長】 ほかにございます。どうぞ。

【中田不動産市場整備課長】 インスペクションのお話をいただきました。モラルハザードが起きないようにどうやっていくのかということでございます。

今回、法案にしてございますのは、宅建業者の手續を定めるということで、私どもがいろいろ調べましたら、インスペクション、建物検査ということがまずやれるかどうかも知らず、知らなかったのでやってないというふうな声も多数ございまして、今回は私どものこの第1弾、こうやってインスペクションを法定手續として定めるわけでございますけれども、今、先生ご指摘のように、ほんとうに個別、いろんなケースがある中で、モラルハザードという話も生じかねないということがございますので、これについては一応施行期間2年ほどいただく予定です。

この中で、具体のケースについてどういうふうな手順できちっとやっていくのがいいのか、あるいは、我々サイド、行政サイドの監督についてもどういうふうな形で進めるのかというのをさらに詰めながら、2年で、先ほどおっしゃられましたモラルハザードなんかも生じないように、きちっと対応してまいりたいと存じます。

今のところ、法律の段階ですので、なかなかこうだというふうな詳細な話とかまで決まっているわけではございませんけれども、そこはいろんな具体のケースというのも私どもも業界と皆さんとも一緒になって考えながら、消費者のことを考えて作業を注意深く進めてまいりたいと思います。

【御厨分科会長】 ほかによろしゅうございますか。今のお話で、前川委員のほうはよろしゅうございますか。

【前川委員】 はい。

【御厨分科会長】 では、ほかに。では、木村委員。

【木村委員】 土地白書等の問題で、現状といいますか、過去のことをいわゆるどういうふうになっていたかということをおある意味で明らかにするという意味では、それでいいのかなと思いますが、先ほど課題の話もございましたけれども、どうやっぱり対応していくかという、その参考になればということで、3点だけ申し上げたいと思います。

1つは、土地の税制に関することです。いわゆる固定資産税などの保有税、あるいは、不動産取得税とか登録免許税とか印紙税といった、流通課税があります。これが非常に土地に関しては多重に課税されているというところがあります。

いわゆる昔からよく言われるのが、土地を持っていれば非常に有利な資産だという話があったわけですけど、先ほどの土地白書の中での分析の中でも、国民の間でも、もう既に

土地が有利な資産ではないという一つのいわゆる認識が広まっているわけですから、若干ペナルティ的などころもあります。固定資産税はよく行政サービスに対する、対価といえますけれども、それ以上のものをちょっと取り過ぎてている面もあるので、先ほど言った空き家の問題で有効活用をどう図っていくかということを考えますと、土地流通にとっての課税の問題、土地流通にとって非常に重荷になるのではないかとちょっと私は心配していますので、もっともっと土地取引が活発になるとか、あるいは、有効活用をするという意味では、土地に対する多重課税については少し見直しが必要なんではないかなという感じがします。むしろ、インセンティブとして、どうやってやっぱり土地に対する課税を利用するかと、こういうことを考えていただきたいというのが第1点です。

第2点は、さっき東日本大震災、これはもういろんな事例があります。私も経済同友会の復興対策委員長をやっていたので、3県をよく回りましたけれども、いろんな課題があります。

今回はいい事例だというんですけれども、いい事例だと言ったとしても、例えば復興公営住宅、先ほど釜石の例が出ていましたけど、これ、必ずしも建てて終わりではないと。これから先、5年、10年が大事だと。そこをやっぱりどうやってケアをしていくか。というのは、やっぱり非常に高齢者が多いわけですね。下手すると、もうほんとうにゴーストタウンになる可能性もあるんでね。

だから、これをやっぱりどうやってつくったものを、とりあえずは入っていただくことになっているわけですけど、それをどうやって生かしていくのか。ほんとうにその先ほど言った地方の創生のほうに役立ててどうやっていくかという、かなりロングレンジの使い方というか、それを考えていかなきゃいけないので、もう建っちゃったからよかった、だから、入っていただいて、大変皆さん喜んでいうだけじゃなくて、今後やっぱり10年先も見据えながら、どうやってやっぱり考えていくか、管理というかコントロールしていくかと、これが非常に問題かなと思っています。

それから、3つ目は、今、空き家の話がありました。住宅局の審議会で、私どもいろいろ申し上げましたけど、かなり深刻だと思います。単なる数字だけの話じゃないと思っています。今使っている、賃貸とか保有のやつがどんどん、どんどんその他の住宅に入ってくる可能性があって、うまく使える住宅、50万戸のうち、使える住宅は使っていくことになりすけれども、ほんとうに使えても、誰も住まない。そういうところがここ、相当増えると思います。

私どもみたいな団塊の世代がみんな、その前からですけど、ちょうど40年前ぐらい、みんな一生懸命住宅を持って、東京に通ってやっていたわけですけど、それがほとんど息子には継げない、息子はどっかもっと近いところへ、東京から近いところにいるということで、ほんとうにその空き家の話というのはおそらくこれからどんどん増えて、ある地域がかなりもう、厳しい話になってきますので、やっぱり単なる空き家対策じゃなくて、やっぱり地域計画をどうするのかというところまでやっぱり踏み込んで空き家を考えないと、何の意味もないのではなないかと私は思っています。

ぜひ空き家については、単なる400万戸に抑えようというのではなくて、この地域、あるいは、都市計画も含めて、利用計画はどういうふうにしていこうかというところも考えながらやっていかないと、空き家の問題は片づかないと思っていますので、ぜひこれからの施策に生かしていただきたいなと思います。

以上です。

【御厨分科会長】 それでは、担当のほうから、よろしく願いいたします。

【中田不動産市場整備課長】 それでは、今、税制の話というのがありましたので、ちょっとなかなか言いにくい話ですけども、申し上げたいと思います。

問題意識としては私どもも非常に強く思っているところもありまして、実は、保有課税で見ると、我が国はもう高いレベルに来ており、相続税とあわせた資産課税は世界一の水準に来ていたとの指摘もございます。

そういう中で、土地とか不動産を流動化することで、より経済成長、あるいは、よりよい社会実現につなげていくというふうになると私どもは思っておりますので、今、ただいまいただいた意見をちょっと踏まえながら、この1年というか、今後の対応に努めてまいりたいと思います。

以上でございます。

【百崎企画課長】 ただいま、東日本大震災に絡んで、ロングレンジの対応ということと、それから、住宅局、住宅関係のことを含めてお話がありましたけれども、きちんと受け止めさせていただき、住宅局や都市局など、関連部局との連携をとらせていただきたいと思っています。

【木村委員】 ちょっと1つだけ申し上げたいのは、いろいろ法律がありますが、人口減少も始まりましたし、やっぱりみんなの移動の形がもう昔と全然違いますんで、都市計画法なんかも含めて、計画、法律の改正もこれから必要になるかなど。法令の改正という

のもこれからちょっと、今までの過去のレンジだけじゃなくて、次の将来に向けた都市計画のあり方というのも考えたほうがいいかなと思っています。ぜひその辺も頭の中に片隅に置いておいていただければ、ありがたいなと思います。

以上です。

【御厨分科会長】 木村委員、ほかにまだありますか。よろしゅうございますか。

【木村委員】 はい、以上です。

【御厨分科会長】 じゃあ、それでは、望月委員。

【望月委員】 今、各委員の方がおっしゃっていた、白書の記述に限界があるにしても、淡々と事実の羅列で用が済むのかというところが問われているような気がします。

もう少し立ち入った記述がされても私は許されるんじゃないかなという感じがしています。特に、皆さん、まだ触れていらっやいませんですけど、第1章の地価・土地取引動向のところはいろいろな使われ方をしていると思うんですけど、1つは時の経済活動だとか政策が土地取引や地価にどう反映されたかという、土地政策を見る上では、基本の基の部分だと思うんですね。

その割には、あまりにも、こうなりました、上がりました、下がりましたと深い言及がないんです。実は昨年も申し上げたんですけども、特に第1章の頭の我が国を取り巻くというところで、これはちょっと違うのではないかと感じました。我が国の経済というところで始めるんだとすれば、まさにアベノミクスの3年目で、デフレ脱却がこれだけ言われていて、こういう土地の動向がデフレ脱却、経済、景気回復を反映しているのかどうかという点。これはものすごく難しいことだと思うんですけども、例えば地価が回復するというのが、実態経済面の中で需要圧力があって上がってくる部分と、金融緩和で投資の行く先という意味で上がっている側面とかがあると思うんですね。

アベノミクスの成果を問うわけではないが、こういう側面とこういう側面がこういう結果になってきているという関連づけの分析が一言あってもいいのかなと思いました。

実は、3年前の25年度の記述では3本の矢という言葉が入ってきているんですね。家計や企業のマインドが改善して、地価についても回復傾向が見え始めているという非常に明確に政策で期待するところと、その結果というのが見られますが、26年度になると、その言葉が消えて、消費税率の駆け込み反動需要減はあるが、年度を通じては緩やかな回復という記述にとどまっている。27年度は、アベノミクスの言葉は抜けて、雇用所得改善がされて、原油価格の低下等による交易条件が云々でというのは、今の感覚でいくとど

うだろうと思います。

もっとドラスティックな国際状況に日本経済も翻弄されている部分があって、それも地価動向とかいうことと無関係ではないような気がします。そこら辺のところの記述がもう少し意図を持ってとか、意思を持って書き込んでいただくと、この土地白書は、政策の効果の評価する上でも重要なものであることが示せるのではないかと。

白書の限界、そんなセンシティブなことは言えないといわれるかもしれませんが、若干でも記述して欲しいと昨年から言っているところです。

それから、もう一つ、テーマ章についても、先ほど前川委員もおっしゃっていたんですけども、突然このテーマ章がぽんと出てくるわけじゃないんですよね。特に第3章のテーマは人口減少、高齢社会における既存ストックを重視する社会でストックがうまく流通していくという大きい流れの中での話だと思うんですね。

ずっと底辺には同じ共通認識とか課題があり、このテーマにも深い意図はあるんですけども、断片的な事例が並ぶだけの記述になっている。

既存ストックの重視と多様な不動産情報が流通する社会への対応というのがぽんと出てきたように見えますが、両者は深い関係があると思います。人口減少で起こっている mismatches だとか、住情報の非対称性が日本人の住まいの不幸をもたらしているところがあり、多分その課題をどう解決していくかが非常に重要だという意図があり、このテーマがまとめられていると思います。

去年、一昨年と底流に流れる長期的課題の認識は、連関性を持つ白書としては意味があると思いますので、あえて書き込んでもよいのではないかと。

【御厨分科会長】 では、ご担当のほうから、よろしく。

【百崎企画課長】 まさに今ご指摘をいただいたとおり、白書の記述の限界というふうに改めて申し上げないといけないところがございますけれども。

地価の取引の動向につきましては、地価の動向等、今、低金利、特にマイナス金利というふうな局面も踏まえまして、今後どうしていくかというのが、どこまで分析できるかという意味では、従来からの記述に依拠し過ぎではないかということかもしれませんけれども、いろいろな従来から使っているようなデータを生かしつつ、現時点の地価などについて、地価公示の話がまさにそうですけれども、記述させていただいたところのご指摘のとおりのご指摘がございまして。

デフレ脱却に向けての課題、要は、景気回復に向けた歩みの中で、現時点で、地価の回

復も見られているというところは、そういうものとしつつ、これはバブルというような状況ではないと理解いたしておりますが、どこまで書くかということにつきましては、先ほど来の話にまたなってしまいますけれども、法定白書ということの中で、若干、控え目、ニュートラルな書き方にしているところがございます。そこら辺につきましては、重ねてご理解を賜りたいと思います。

一方で、高齢化、人口減少の中でのこれからの土地の使い方というところに向けて、まさにどうするかという過渡期に差しかかっているということで、土地政策分科会、それから、後でお話が出ると思いますが、企画部会を含め、今後に向けての検討課題は非常に大きいものというふうに思っております。現時点では、その解決策というところまではまだまた行っておりませんが、その出発点のところを書かせていただいているということで、今年のところはご理解を賜ればありがたいと思っております。

済みません、簡単でございますけれども。

【御厨分科会長】 ほかにございますか。担当のほうからは。望月委員、よろしゅうございますか。

【望月委員】 はい。予想どおりの答えではありますけれども、次に期待します。

【御厨分科会長】 はい、わかりました。

では、ほかの委員の方、どうでしょう。はい、よろしく申し上げます。

【保井委員】 大分論点は出ているんだと思うんですけども、私も初めてこの議論に入りますので、一体、白書というのは誰に向けて何のために書いているのかなというのがちょっと見えにくいなと思いつつながら、読んでおりました。

最初のその本文のページを見ますと、まさにその土地基本法に基づいて報告するんだということが書いてあります。土地基本法って一体何だ、何のために書いた、何が書いてあるのかなというのをちょっと見ていたんですけども、まさに目的があって、第2条には、その土地についてのいわゆる公共の福祉を優先すること、そのために第3条において適正な利用及び計画に従った利用を行う、そして、4条に投機的取引を抑制すると、そういうようなことがずっと続いておまして、何かもう少しそういう意味でいうと、土地基本法の本旨に基づいて整理をされると、もう少し第1部のほうも見えるようになるんじゃないかなというふうに思った次第です。

具体で言いますと、既に私も申し上げたいことはほとんど出ているんですけども、例えば最初の地価・土地取引の動向、これはおそらく毎年、こうやって出されているんだと

は思うんですけれども、今年で言いますと、特に三大都市圏を中心に地価が上がっているというようなことが淡々と書いてありまして、それが果たして喜ばしいことなのか、それとも、危惧すべきことが中に隠れているのかというのはよく見えないんですよ。

私は、こここのところの専門といいますか、現場とかかわる接点がエリアマネジメントということで、かなりこの三大都市圏のいろんな都市の行政、民間の方々といろいろやりとりをすることが多いんですけれども、例えば先ほどから出ています札幌においては、都心のまちづくり計画を今いろいろつくっているところなんですけど、札幌に限らないんですけれども、この三大都市圏、かなり今、要するに、大きな建物の更新時期に入っていますので、どの都市に行っても、駅前、それから、中心部でかなり大規模な建物の更新が進みつつあるという時期であるというのは共通しているんだと思うんですけど、逆にそれをそのまま更新させておけばいいのかというのはやっぱり各都市ともいろいろ問題意識を持っているところで。

例えば札幌でしたら、やっぱりそこにきちんとプラットフォームをつくって、あそこは地下歩道をつくって、それと民間の建物をつなぐということをずっとこの10年、やってきておりますけれども、例えばそのつなぐような空間をどういうふうにしていくのか、そこをどういうふうに運用していくのかというようなことをきちんと地域のプラットフォームをつくって、まちづくり会社を中心に開発の段階か開発の前の段階から少し将来を見据えて次の50年を考えて、次の更新時期に入るまでの期間を見据えて、きちんと管理、運営していくような仕組みができないかというようなことなどを議論していたりして、要するに少しずつ更新が進んで地価が上がるということはいいんですけれども、それがここから50年、あるいは、もっと先までつながるということを考えてときに、どういう仕組みを入れておかなきゃいけないのかということはいよいよ大きな課題になってきているんだと思います。

そこで誰が管理、運営していくのか。それは空き家、空き地のところ、それから、被災地のところでも、先ほど、木村委員がご指摘されていたところだと思うんですけれども、おそらく大都市圏のみならず、今度は市場原理が働きにくくなったような空き家、空き地の多いエリアにおいても、同じようなことが言えるわけで、ここから四、五十年先を見たときに、どういう機能をここに入れておかなきゃいけないのか、それから、土地基本法には、行政の役割、事業者の役割、国民の責務、役割というか責務ですね、ということが書いてあるんですけれども、おそらくこの三大都市圏にしても、それから、空き家、空き地

の多いところにしても、それぞれの責務というよりは、それぞれが連携をしながら新しい枠組みをつくって、土地の利用、それから、その後の管理をしていかなきゃいけないという、そういう意味でいうと、少し新しい局面に入ってきているんじゃないかという気がしています。

何かその辺が、データからだ少し見えにくい、これも先ほどの白書の限界ということになるのかもしれないんですけども、そういう土地基本法に照らしたときに、今の動向というのはどういう段階にあるのか、どういう状況なのかということがもう少しキーワードとして書き込まれてもいいんじゃないかなという印象を受けました。

以上です。

【御厨分科会長】 それでは、どうぞ。

【百崎企画課長】 今、先生からエリアマネジメントを含め、これからの、私どもとしても非常に重大な課題として受けとめつつも、今どういうふうに政策そのものをハンドリングしていったらいいのかという過渡期にある部分を今ぐさりと突かれた気がいたします。

正直言いまして、政策の方向の検討とあわせて、きちんと受けとめさせていただければというふうに思いますけれども、土地基本法の原点に帰れど、ほんとうに重く受けとめないといけないご指摘をいただいたと思っております。以後、きちっと取り組ませていただきたいと思っておりますけれども、済みません、今年の白書の中になかなか溶け込めない部分がございます、申しわけございませんけれども、今後の課題として受けとめさせていただければと存じます。

【御厨分科会長】 それでは、ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【熊倉委員】 今、市場原理の働かない土地というふうにおっしゃいましたけれども、まさにそのとおりだと思うんですね。それで、空き地の問題が多分これからいっぱい出てくるのだらうと思っています。東日本の工事の遅れは、多分それが一番の理由、実態は問題があつて進まない。今回の熊本もまた同じ現象が起きちゃうかな。ただ、それについて、所有者不明の土地については、緊急で出動できるような法改正が一部行われていますので、ある程度手当てはされてきたのかなと思うんですけども。

私ども、私なんかはちょうど団塊世代の近いところで、地方から出てきているんですね。地元で親がいて、土地を持っているんですね。それが亡くなって相続の問題になったときに、ある程度、経済性があるところであれば、相続するんですけど、現実そうじゃないの

もあって、大体、親もよくわかってなくて、相続がそのまま放っておかれるというのが現実におきている。それがほとんど空き家、空き地、空き家でまだ建物があれば、まだ目印があるからわかるんですけど、実は空き地のほうがもっと悲惨なはずなんです。

これは山野目先生がいろいろやっぺらしているんですけども、そういうことを防ぐために、やっぱりいろいろあるんだということだと思っております。そういう意味で、空き地を、例えば今、東京財団が調べた話ですと、土地を寄附するから、権利をもう放棄するから、市町村、自治体に受け取ってくれと申し出ても、受け取れないという話です。市町村からすると、これは税制、固定資産税が減るからとか、いろいろ理屈があるんですけども、でも逆に、これはもうどんどんもらって、それを自治体の中で替え地したりして集約するとか、そういう種地にするとかというような使い方もあるんじゃないかな、それをもう少し立法化してもいいんじゃないかなというふうに思うんで、何かもう少し積極的な逆に働きかけというのも考えたほうが、従来の土地政策でいくとあり得ない話なんですけど、こういう現実になってくると、全然変わってきていいんじゃないかなというふうに思います。

それから、あと、第2章で投資市場の話が出ましたけど、私、ずっと地方の投資市場についての取り組みをいろいろ見ていまして、いろいろやっぺらしているのはよく承知していますので、ほんとうにご苦労だろうと思うんですが、従来の金商法の枠の中だと、なかなかやっぱり難しいのかなというふうに思うので、ここもちょっと従来の枠から外れた仕組みというのももう一回検討するのも一つなのかなというふうに思います。

ちょっとこれはお答えは結構ですので、一応、そんなふうな感想を持っています。

以上です。

【御厨分科会長】 今、ご感想をいただきました。よろしゅうございましょうか。何か。どうぞ。

【中田不動産市場整備課長】 今、2ついただきましたが、1点目、私がお答えするのがいいかどうかがありますけれども、実際問題、寄附をしたくても、自治体さんがなかなか受け取らないという話も伺っております。そういう中で、私どものほうとしてはやっぱり後の管理が困るというふうな話をよく承りますので、その管理を地域で支えるような、そういう仕組みのあり方も含めて、今ちょっと中で検討を進めさせていただいているところでございます。

それから、2点目でございます。地方の投資市場の話ではありますが、金商法もあります

けれども、金融庁と一緒にあって、要は地域、地方の方に使い勝手のよいやり方で、特に今、目の前の空き家、空き地問題がございますので、こういったことにつながる枠組みを検討できないかということで今、政策、汗をかいているところでございますので、ご意見を踏まえまして、さらに対応できるように、協力して進めてまいりたいと思います。

以上でございます。

【百崎企画課長】 済みません。ただいま今いただきました話、まさに今、山野目委員のお名前が出ましたけれども、山野目委員に非常にご尽力をいただきつつ、講じた施策で申しますと、第7章第7節、それから、講じようとする施策で申しますと、第7章第8節のところ、ようやく「所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策」ということについて、ここに一文が書けるところまで来させていただいております。

山野目委員からも、これからどういうふうに具体的な政策を採っていくかということが重要だという強いご指導をいただいているところでございまして、そういった点を踏まえまして、これからの課題として、しっかりと取り組ませていただきたいと思います。これは法務省とも大きく関連する、それから、先ほど寄附の点等を含めれば、ほかにも関連する省庁が幾つか出てきますので、そのあたりを含めて、きちんと連携をとって取り組めるように努力してまいりたいと思っております。

以上です。

【御厨分科会長】 では、山野目委員のお名前が出ましたので、もしよろしければ、よろしければ、どうぞ。

【山野目委員】 ありがとうございます。ただいま企画課長からお話になったことについては、ご案内のとおりですので、特につけ加えることはございません。ご指名ですから、本日、議題のことについて意見を述べさせていただきます。

資料1-1から1-3までにおいて、土地白書のポイントとしてご提示いただいていることにつきましては、多くの委員の方々から重要な指摘をいただいたものというふうに、私も伺っていて感じ、勉強になりました。

ただいま、土地政策分科会の企画部会におきまして、今後の土地政策のビジョンについて検討が進められているところでありますから、きょうご指摘いただいたようなことのかなりの部分はそこでまた検討しなければならないと感じますし、そこでの検討を踏まえて、平成28年度の土地白書以降において対応していかなければいけない、国土交通省としても対応していただけるのではないかと感じます。そのことを留保いたしまして、ご提示い

ただいている案で国会提出へ向けての手順をお進めいただくことについて、特段の異論はありません。

この機会に、私自身、土地政策について日ごろ重要であるというふうに感じていることについて、1点、意見を述べさせていただきたいと考えます。保井委員から、土地基本法について話題にいただきました。そのことに関して申し上げたいと考えます。

土地基本法の法文を見てみますと、人口減少社会であるとか、土地の資産性に対する国民の意識の変遷、空き家の増加などの諸事情を踏まえて見たときに、法律が制定された時期から現在への社会経済の変化に留意して、所要の見直しをすることが待たれるものがないものではありません。とりわけ、土地の適切な利用のために、それに伴う負担も含め、国、地方公共団体、事業者及び国民の責務が明確にうたわれることが望まれます。

現下の情勢に鑑みますと、土地に関する権利を有する者が土地についての基本理念に従わなければならないということが明瞭にうたわれるべきであると考えます。加えて、現在は国と地方公共団体が土地の所有の状況に関して調査を実施し、資料を収集するということが指針として示されているにとどまります。土地に関する権利を有する者らがこの調査に協力しなければならないことははっきりうたわれなければならないものではないでしょうか。

全て日本の国土は、将来の被災地、ないしは、事前復興のために活用される場所であり、国民の安全のためには、土地の所有状況その他が明確にされることが要請されているということを強く感じます。

ご指名に即して意見を申し上げました。特に国土交通省の方に何かご説明いただきたいということをお願いするものではありません。ありがとうございました。

【御厨分科会長】 いかがでございましょう。特にご担当のほうからなければ、続けたいと思いますが。

【須田委員】 私、いいですか。

【御厨分科会長】 それでは、どうぞ、よろしく。須田委員。

【須田委員】 新座市長の須田といいます。意見というか、ちょっと述べたいと思いますが、先ほど来、空き家の問題等が出ておりまして、地方自治体の代表としては、やはり一番困っている、今、問題ですね。

この空き家を、じゃあ、どうするのか。今ちょっとお話がありましたが、個人の所有権の壁がありますね。ですから、これを無視して市が、例えばもう資産価値がないから、市

でもらってくださいと言われても、もう道路づけも悪くて、昔の家ですから、面積も狭くて、壊すのに大変なお金がかかる。お金をかけて、市がいただいたその土地建物を取り壊した後、どうするんだ。資産価値がないわけですから、壊したお金だけ市の持ち出しになってしまう。全く役に立たない土地を市がもらって、どうするんだ。今、我が市でも200件あります。もう大変な課題になっております。

ですから、もうちょっと法的な部分でこういった空き家に対しての有効な手だてを考えなければいけないんじゃないかと。それを今どうこうということは、またいろいろのご意見があると思いますけれども、やはり空き家対策を行っていく上で、資産価値がない土地建物に対して、どういうふうにして対応すれば、法的な手段を講じれば、資産価値が生まれてくるのかという部分を考えていただきたい。これが大きな課題だと思います。

それから、もう一つは、サービスつきの高齢者向け住宅、これも何かこの表だけ見ますと、造って増えていることがあたかも日本の福祉社会、これからの高齢社会にプラスになっているかのような錯覚に陥るこのグラフであります。これは地方自治体としては全く困っている施策です。ですから、このようにグラフが伸びて、家が何か、このサ高住と呼んでいるんですけど、このサ高住が増えていることがあたかもいいような、地域社会の要望にニーズに応じているように思われるかもしれませんが、実際は実態はそうっていない。

こういったいろいろな課題について、白書ができた、出た後、こういった課題がこの裏には潜んでいるかという協議の場、そういったものが今日だったらば、ちょっと今日だけではとても時間がないんじゃないか。地方自治体の代表としてもし言うことがあれば、もっとまとめてきて、全国市長会等でも協議をさせていただいて、どうしたら法的な手段を講じていただけるその案として、こういうやり方をとっていただけないかとか、そういったものもつくっていきたいとは思いますが、どうしてもこの課題は内包、内在しているけれども、今こんな状況ですというだけの白書では、次の解決にならないんじゃないか、こういうふうに思いますので、ぜひこの問題課題を提案して、それに対して、じゃあ、どうするんだということであれば、調査はしたいと思えます。まとめていきたく思いますが、ちょっと今気がついただけでも、この空き家の問題とサ高住の問題についてはちょっと異議ありという気がいたします。

【御厨分科会長】 担当のほうから、いかがでしょうか。

【百崎企画課長】 まず、前段の空き家に関する話、それと、空き家だけではなくて、

土地に関する問題を含めてというご指摘があったと受け止めております。

空き家の部分で言えば、先頃できました空家等対策推進特措法、これにつきましても、委員から、十分ではないのではないかとというご指摘もあったかと存じますけれども、住宅局等と連携の上、今後の具体的な資産価値のない土地及び建物の問題、まさに有効な手だてが求められているということかと思っております。これについて、課題としてきちっと受け止めさせていただきたいというふうに思います。

それから、サ高住の話がございましたけれども、私どもとしては、現在の土地利用に関するニーズの増えている分野ということで、ホテル等の宿泊施設と併せて、それから、ほかに流通施設等の話も本文に出てまいりますけれども、そのあたりのところで代表的な事例として取り上げさせていただきましたが、その具体的な運用上の課題を含めて、厚生労働省の分野にも入ってまいりますけれども、きちんと政府として考えていくべきものが、いろいろあるのではないかとというご指摘と受け止めます。関係部局と連携しながら、きちんと対応申し上げたいと思っております。

以上です。

【御厨分科会長】 よろしゅうございますか。

【中田不動産市場整備課長】 済みません。よろしいですか。

【御厨分科会長】 どうぞ、どうぞ。

【中田不動産市場整備課長】 サ高住につきまして、去年の10月まで担当課長だったものでから、ちょっと一言申し上げます。

市長がおっしゃられたのは、今まで、特にサ高住については国の補助が出ているんですが、直接、民間事業者に補助されていたりしましたので、地域の意見を聞くよう改めるようにさせていただいておるところでございます。

また、サ高住は、県のほうでいろいろ決めてという枠組みだったんですけれども、今ちようど分権の議論と絡めて、市町村さんのほうで、サ高住の戸当たり面積とか、そういうものの基準も変えるようなことも含めて、できるようにするということができないか、対応を進めさせていただいています。

もとより、箱ができていいというよりは、実際こういう老人ホームもサ高住も、サービスをどうするか、どう担保するかが非常に重要になりますので、この辺、福祉部局とも一緒になって、市長の問題意識にも応えられるように、私は担当が、今かわっていますけれども、担当の住宅局にも話し、厚生省にも話をしたいと思っておりますので、引き続き、市長

のご指導をお願いしたいと存じます。

ありがとうございます。

【御厨分科会長】 それでは、池邊委員。

【池邊委員】 議論も出尽くしてきたんですけれども、4点ほどお話ししたいと思えます。

私、ちなみに、造園の、ラウンドスケープの専門ではございますが、シンクタンクに長くいまして、土地白書を見させていただいて、20年たってほとんど変わってないなみたいなところが非常にあります。そういった前提のもとに、4点、お話ししたいと思います。

1つ目は、要するに、国際的な不動産市場を見たときに、投資に足る価値とは何か。日本は今、みずから、アベノミクスと東日本でみずから投資しているんですね、非常にたくさんの資本を、企業も、あるいは、政府も。これだけ投資して、土地、上がらなかつたら困りますよねというぐらいのものが当たり前、今回の要するに地価が上がったり、いろんな不動産の取引が上がったりするのはいわば当たり前。

じゃあ、次にどうするかというと、東日本の10年後、オリパラの投資の終わった後、それが一番怖いわけですね。空き家も東日本の中でももっと出てきます。これから熊本とか、ああいう要するに構造線の上に、じゃあ、新しい家もあるのに、住めない、怖くて戻れないというようなことがほかの土地にも出てきたら、どうするのかということを考えたときに、やはりこれからの次のまさに、当初、井出先生がおっしゃられたように、次のところをやはり見据えないと、これでうまくいっているね、いいねというのを言っても、全くしょうがないなというところがあります。

2つ目は、地価が上がったところ、計画がないところ、再開発をしているところ、とりあえずの投資対象になるんですから、地価が上がって、これも当たり前ですよ。日本はやはり諸外国に比べると、土地利用計画も都市計画もない部分が多い。そういうところに、さっきの上がったところなんかを見せていただくと、はっきり言って、そういうところに投資が、海外資本も含めて、今安いねと、昔のハゲタカと似たようなぐらに行っているような部分もありますよね。外国人の別荘とか、そういうもの。

そういうものの中で、3つ目は、じゃあ、今回のように、災害のリスクだとか、そういうのが出てきたときに、土地の管理、やはり土地の管理というのを、保井先生はエリアマネジメントですけれども、土地をどう管理するか。日本は地籍をもう諦めたのであれば、土地を管理する、どういう方向性に行くのか。要するに、計画的な流動化みたいなものを

どう図れるのかというのをもう少し真剣に考えないと、北欧やオーストリアや、はたまた、もう日本を超えられて、超えてしまった韓国、もうしょうがないね、それで諦めていて、それでいいのかと。

土地を管理するということに対して、やはり地籍をやらないんだとすれば、不動産としてその土地が空き家にならないとか、それから、安全性がどうなのかとか、そういう部分も含めて、その一つ一つの土地に関して管理をするということをやはり考えるべきではないか。それはなぜかという、やはり空き家がどんどん増えています。そうすると、日本というのは一番今まで売ってきたのは安全性と治安ですよ。ですから、みんな快適に住むし、そういう場所として日本人も住んできたわけです。そうすると、日本から空き家が増えて、治安というものがなくなった途端に、やはり非常に大きな問題が、もう既に外国人の問題とか、出てきていますけれども、そういう問題が出てくる。

最後に、ちょっともう一つは、昔は何かスケルトンだとか、そういう話で、要するに、あと、所有より利用を考えるみたいな話がありましたけど、今日拝見させていただくと、相変わらず土地所有はいいね、有利な資産だねということをやはり言っている。そうすると、今みたいな熊本のような問題が出ると、地方でも結構不動産が盛んだねという話になると、じゃあ、安全な場所に耐震の建物を新しく建てようと、そうすれば売れるねという話になると。

そうなったときに、もぬけの殻になった空き家、中心市街地がもっと危なくなったりする。そういう意味で、コンパクトとかエコとか、そういうふうな話をここ10年やってきた政策に対する答えは何なのかと。そういうものはもう捨てちゃって、とにかく、何ていうか、不動産市場が流動化すれば、それでいいのかという話では多分ないと思うので、そのあたりを、ほんとうに所有というものをやはり今後も続けていくとしたら、やはりまた30年後、一戸建てでもいいねという表現も、結局はやっぱ一戸建てがいいねという表現もございましたし、そうすると、今回もマンションなんか結構ひびが入りましたよね。ひびが入って、無理だねって。阪神の後も、マンションが嫌われてミニ開発が増えましたけれども、今回もやはり同じようなことが多分起こってくる。そうだとすると、それが、じゃあ、将来的に大量な空き家になる、30年後。そのあたりをどう考えるのかというのを考えていただければと思います。

皆さん、いろいろおっしゃられたので、少し長期的な視点で申し上げました。

以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ご担当のほうから何かございますでしょうか。よろしく。

【百崎企画課長】 非常に大きな話をいただきましたので、きちっと受けとめさせていただきますということと、全般的に言うと、ちょっと書き方が不十分なところがあるかもしれませんが、空き家につきましても、今回のところは、その管理等の面で具体的な対策、進んだ施策についてのご紹介でありますけれども、根本的なところでいろいろな大きな問題があるんじゃないかという話は、まさにご指摘のとおりかと思っております。

また、地価が上がったからよかったというふうに言っているのではもちろんありませんで、これからの人口減少下の中でのコンパクトシティに関する政策は、これから本格化という部分もあります。そういう意味で、今年のテーマとの絡みの話も先ほどご指摘をいただきましたけれども、大きな課題として、きちんとそこは抜け落ちないように取り組んでいきたいというふうに思っております。

【中田不動産市場整備課長】 土地・不動産の流動化については、時間がないので、ちょっと簡潔に申し上げると、投資とか買いかえなどの誘導策を講じながら、コンパクトシティ・プラス・ネットワーク実現の上でやっていくということになるかと思えます。

1点だけでございますけれども、海外がいろいろ買っているかどうかという話、ありましたけれども、私どもがJリートを見ている範囲では、大体、海外が、1から2割前後ぐらゐを占めていることはあります。海外の方はわりと海外の人にまた転売したりするので、取引回数としては大きく出るので、若干ちょっと報道とかを見ていると、誇張されている感はありますが、今のところは、実需、ホテル需要だとか、高性能の物流施設が必要だとか、そういう実需に基づいた不動産に対する投資というのは、リート等、あるいは、ほかのファンドを通じて行われておりますので、若干一昔前のバブルのときとかと比べると、全然局面が違っているという中で、これから中長期的にオリンピック後も見据えて、どうやっていったらいいのかということをお先生のご意見を踏まえて、また私どもも検討を進めてまいりたいと存じます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

ほかにご意見、あるいは、ご質問、ございますでしょうか。特にございませんか。どうぞ。

【峰寄地籍整備課課長補佐】 先ほど、地籍ということでお話しいただいたところでございますが、確かに今、地籍整備として進捗のほうは51%ということで、遅れていると

ころではございます。特に都市部が、まだ遅れております、整備の方を進めてまいりたいと思っておりますので、引き続き、ご支援よろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 それでは、このあたりで分科会の意見の取りまとめということになります。

「平成27年度土地に関する動向（案）」、及び、この「平成28年度土地に関する基本的施策（案）」につきましては、全ての委員からさまざまなご指摘が出ました。それはおそらく、今後、今日の担当のほうのご対応を見ても、これからの課題として真剣に取り組んでいくというふうな回答をいただいておりますので、白書の限界ということもありますし、白書の限界がまた分科会の限界でもあろうかというような気もいたしますので、結論としては、事務局から説明のありましたこの原案のとおりで異議がないということでよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、続きまして、議事次第（3）のその他の事項について、事務局より説明をお願いいたします。

【川崎総務課長】 土地・建設産業局総務課長でございます。私のほうからは、資料6に基づきまして、当分科会のもとに設置されてございます企画部会の審議のことについてご報告、ご説明申し上げたいと思ひます。

6-1のところに書いてございますけれども、昨年12月から、この分科会のもとにあります企画部会におきまして、人口減少下での土地需要に対応しつつ、経済成長を支え、各地域で豊かさを実感できるような政策の方向性と具体策についてご議論を開始していただいております。

3枚ありますけれども、6-3をごらんいただければと思ひます。「土地政策の変遷と役割」ということで、地価の折れ線グラフにあわせて、その時々、どういう土地政策の取り決めがなされたかということを書いてございます。土地基本法の制定、平成元年以降は、まさに地価高騰をどうやって抑えるかというのが土地政策でございました。土地取引の規制等々がなされたところでございます。

その後、地価が下落局面になりまして、資産デフレという形になってございます。その中で、土地政策の再構築、平成17年でございますけれども、土地市場の形成ということ

で方向が打ち出されてございます。

その後、平成21年に土地政策の中長期ビジョンということで、この中でも、不動産市場の重視ということで、バブルがはじけた後は、不動産のきちっとした市場を形成して、それをきちっと重要視していくといったような流れで、これまで参ってきてございます。

このような中で、昨年でございますけれども、新たな国土形成計画、それから、社会資本整備重点計画が策定をされてございます。国づくり、それから、社会資本の整備のあり方についての長期的なビジョンが示されたということで、それを踏まえまして、土地政策、今後どういうふうにしていくかということをご検討いただいているという状況でございます。

本日のご議論でもございましたですけれども、この企画部会でご議論された中でやはり大きな点といたしましては、成長分野、例えば観光ですとか宿泊ですとか、医療、福祉、そういった分野では非常に土地需要が旺盛だと。そういうところにどうやって土地、不動産を供給していくかという、ある種積極的なものと、それから、今日のご議論でもございましたですけれども、所有、利用意欲が低下、あるいは、失われた土地、不動産をどう活用し、あるいは、管理をしていくかの課題と、こういった大きく2つの論点が先ずあろうかなというふうに思っております。

それから、やはりITの進展、ビッグデータとかクラウドという話もありましたですけれども、そういった情報サービスをどうやって活かしていくことが必要かという課題もあり、大きく分けて、この3つぐらいの論点なのかなというふうに整理をさせていただいているところでございます。

1ページ目、6-1に戻っていただきまして、過去4回ご審議をいただいております。実は、第5回が明日4月26日でございますけれども、本年6月を目途に、一定の取りまとめをお願いしたいということでご審議をいただいているところでございます。

6-2は委員の名簿ということで、中井先生に座長、それから、今日ご出席されてございます井出先生に座長代理をお務めいただきでございます。本年6月を目途に取りまとめをお願いしているということで、あと数回でございますけれども、事務局としてもそのご審議を支えるべく、しっかりやっていきたいと思っております。

以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、予定されている議事は以上でございます。本日の議事はこれで終了をさせて

いただきたいと思ひます。

議事進行をここで事務局にお返しをいたします。

【百崎企画課長】 以上をもちまして、本日予定しておりました議題につきましては終了させていただきます。

なお、本日の資料のうち、土地白書に関する資料につきましては、5月中旬に閣議決定を予定している関係で非公開との扱いになりますので、資料の取扱いにつきましてはご留意をいただければ幸いです。

なお、議事録につきましては、閣議決定後の公表となりますので、ご了承くださいませよう、お願いいたします。

なお、お配りいたしました資料につきましては、お席にそのまま置いていただければ、後ほど事務局よりお送りいたします。

委員の皆様方におかれましては、本日は大変貴重なご意見を賜りまして、また、熱心なご審議をいただきましたことに心より感謝申し上げます。ありがとうございました。

— 了 —