

第28回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年5月24日

【総務課長】 それでは、まだお見えになっていない委員の方もいらっしゃるかもしれませんが、定刻でございますので、ただいまより土地政策分科会企画部会、28回になりますけれども、開催をさせていただきます。

改めまして、本日皆様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。私は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。

まず、資料の確認でございます。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、議事次第に記載のとおり、資料1から7、参考資料の1、2ということでございます。ご確認をお願いできればと思います。また、あわせて座席表もお手元に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。

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ので、事務局にお申しつけいただければと存じます。よろしゅうございますでしょうか。

また、審議の中でご発言をいただく際には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにさせていただきまして、ご発言の終了の後はスイッチをオフにさせていただきますようお願いを申し上げます。

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。以降は中井部会長に進行をお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【中井部会長】 それでは、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。本日の議題は取りまとめの方向性についての2回目ということでございます。

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や、遊休不動産の現状と課題に関する補足説明について事務局が整理をしておりますので、説明をお願いいたします。

【総務課企画専門官】 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。私からは資料1と2についてご説明いたします。

まず、資料1をごらんください。前回いただきましたご意見についてまとめたものでございます。まずは今後の土地政策の方向性についてということで、下線部でございます。

れども、国民の土地の利用の仕方はどうあるべきか、時代が変わっても変わらない大義名分を打ち出すべきというご意見。それから、長期的な人口減少という有史以来初の大きな歴史的転換点にあり、それを踏まえた施策に改革していくことを強調すべき。それから、ゼロ金利政策など、不動産市場は極めて不透明な状況に入っていると。実体経済から乖離しないことを強調してほしいというご意見。それから、前回、土地政策の新たな目標ということで、最適活用というご提案をいたしておりますけれども、最適という言葉については、限られた土地資源を最大限活用する場合にはよいが、土地が余っていく中で個々のよい使い方を積み上げていく手法が重要になっていると。例えば、創造的という言葉が今の時代に合っているのではないかというご意見がありました。また、新しい土地需要を喚起するような方向性や、成長分野を増やしていくというニュアンス、あるいは将来的なリスクや不確実性を除去して、確実な成長を目指すという方向性があってもよいのではないか。それから、最適ということについて同じくご意見をいただいております、現在については最適という捉え方がさまざまな解釈があり得るということ踏まえて検討してほしいというご意見がございました。それから、外国から人や資金を流入することによって、ヒト・モノ・カネ・情報の流通を増やすことが重要だというご意見がございました。

2 ページ目でございます。空き家や空き地に関しまして、まず、空き家バンクの取り組みについては、首都圏などから移住対策をパッケージにして取り組むことが成功の一つのポイントではないかというご意見。それから、利活用が有望でない空き家は除却するのが基本であって、除却・更地化が進むと隣地購入が促進されるのではないかというご意見。利活用が有望でないストック数が相当数ある状況をクローズアップしていく必要がある。それから、空き家問題について、今後土地利用計画を改めて考え直す必要があるのではないかというご意見や、土地の有効利用を促進するための税制を構築すべきというご意見をいただきました。それから、空き家・空き地が一定割合になったときは集約して、まとまった面としての展開を図っていくことが必要であるというご意見。その際、農地が入ると難しい課題があるというご意見がございました。

3 ページでございますけれども、クラウドファンディングを通じた空き家の再生が図られる仕組みができればよい。それから、ピンポイントの需要を生かすことが重要であって、定期借地権制度を有効利用できないかというご意見をいただきました。

それから、所有者の所在が不明な土地等の活用が困難な土地の管理ということで、幾つかご意見をいただいております。まず、土地の所有者が保有に熱意を失った土地について

は、手順を定めて公的な管理に移す仕組みが必要ではないか。それに関しましては、公的な管理に委ねるといふ線引きをどうしていくのかが大きな課題であるというご意見。それから、宅地の中には担保価値を持たないものも出てきているので、そういった土地を管理する方向性をひもづける手法が必要ではないかというご意見。それから、土地の活用、管理主体を再編、再確立していくことが必要で、税制や法人制度の検討も含めて、新しい土地の管理の仕組みづくりをしていく必要があるというご意見をいただきました。

次に4ページでございますが、安全な土地利用ということについて、高度経済成長期等に急激に開発された造成地等の問題、これについても、近年の災害の巨大化の状況とあわせて検討していく必要があるというご意見をいただきました。

簡単でございますが、前回のご意見の紹介は以上でございます。

続きまして、資料2をごらんいただけますでしょうか。前回、遊休不動産の現状と課題ということで、ご説明する中で委員からご質問がありまして、法人が所有している空き地がなぜ減っているのかというご質問がございました。1枚めくっていただきまして、表紙の裏でございますけれども、前回、右側のグラフをお示ししまして、法人が所有する宅地なのに占める空き地割合が減っているということでございますけれども、この理由の一つとして考えられますのが、左側のグラフを見ていただきますと、法人が所有する土地利用の変化ということで、平成15年から平成25年の変化を見ますと、空き地面積が56平方キロメートル減少していますけれども、それ以上に駐車場の面積が増えているという傾向が見てとれます。空き地の中には建物が建って活用されているものもあると思っておりますけれども、大きな傾向としては、駐車場に活用されることによって法人の所有する空き地が減っているのではないかとこのことが言えると思っております。

それに関連しまして、次のページですけれども、世帯について見るとどうかということでございますけれども、左上のグラフについて見ますと、駐車場につきましても若干増えている傾向でございますけれども、それ以上に空き地が大きく増えているということでございます。その内訳を右にありますように、取得方法別や土地の取得時期について少し詳細を調べますと、平成15年から25年にかけて増えている空き地の面積で取得方法について見ますと、相続・贈与で取得したものの割合が圧倒的に多いということになっております。また、取得時期につきましても、平成に入ってから取得されたという空き地が今回の空き地の増加の大半を占めています。特に平成の2桁台に入ってから取得された空き地の増加が顕著でございます。このことから、世帯については相続などの個別的な

事情で空き地が増えていることが顕著であるということが言えるのではないかと考えております。

以上、補足でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。補足の説明につきまして、委員の皆様から何かコメント等はございますか。よろしいですか。

それでは、本日の議事進行でございますけれども、事務局より、土地・不動産活用のための鑑定評価の充実について、さらに地籍整備の促進についてご説明いただいた後、そこで一旦質疑応答を行いたいと思います。その後、企画部会取りまとめ案のポイント、施策の方向について、取りまとめ骨子案についてご説明いただき、質疑応答と意見交換を行いたいと思います。後半のほうが本日の主要な議題ということになります。

それでは、土地・不動産活用のための鑑定評価の充実についてご説明をお願いいたします。

【地価調査課長】 地価調査課長の上野でございます。よろしく申し上げます。

資料3に基づきましてご説明させていただきます。前回の企画部会の資料のとりまとめの方向性の中に鑑定評価の充実とありまして、本日、その内容についてご説明させていただきたいと思います。

1ページをごらんいただきたいと思います。土地・不動産活用のための鑑定評価の充実ということで、我が国経済の生産性向上のための土地・不動産の有効活用に向けて、情報基盤である鑑定評価の充実を図るため、不動産鑑定士の質の向上と活用促進が必要と考えております。

不動産鑑定士の質の向上、この左側でございますけれども、不動産鑑定業務に関しまして、3点課題を挙げております。右側の不動産鑑定士の活用促進でございますが、これは不動産鑑定評価の隣接・周辺業務といたしまして、不動産鑑定士は不動産に関し調査・分析したり、相談に応じることが出来ますけれども、PREの利活用などを行う地方公共団体に対して、事業採算性に即した案件作成などを不動産鑑定士が支援するための環境を整備していく必要があるのではないかとこのように思います。

それでは、不動産鑑定士の質の向上の3つの課題につきまして、それぞれ説明いたしたいと思いますが、2ページ目をごらんいただきたいと思います。

まず、不動産鑑定士の専門性を認定する仕組みの構築についてということでございます。ご存じのように不動産投資市場はJリート資産総額が約14.6兆までに達するとともに、

さらに倍増を目標とするという中で、また、Jリートによる不動産の取得は地方都市にまで広がりを見せるなど、今後もさらなる持続的成長が期待されております。一方で、鑑定評価は市場の透明性向上に重要な役割を担っておりまして、市場の持続的成長に適切に対応するために、さらなる信頼性向上を図っていく必要があります。このために、証券化対象不動産などの評価ができる不動産鑑定士の育成を行っていかうというものでございます。

その仕組みとしましては、専門的知識・実践力を体系的に習得するプログラムを策定いたしまして、このプログラムを受けた不動産鑑定士に対して専門性の客観的な表示・証明をしていこう、この表示・証明をされたものを使って、機関投資家などの利用者に活用していただくという仕組みでございます。

基本的事項としましては、制度の運営は日本不動産鑑定士協会連合会が担うということとして、鑑定士だけではなくて、学識経験者、市場関係者などから構成される委員会を設置いたしまして、重要事項を審議しながら進めていく。対象は不動産鑑定士に限った、こういった専門性のプログラムをつくって、客観的に表示・証明していこうという仕組みをこれからつくっていこうというものでございます。

3ページ目でございます。2つ目の課題でございますが、動産を含む事業用不動産などの評価についてでございます。

不動産投資市場が拡大するにつきまして、投資される対象もだんだん多様になってまいりました。ホテル・ヘルスケア施設などの事業用不動産、再生可能エネルギー発電設備などの立地する不動産など、こういったものが鑑定評価の依頼に出てきております。これらの不動産は他の用途に比べて、資産額に占める動産のウエートが高い傾向にございます。下の表を見ていただきたいんですけども、左側の表でございますが、ホテルにつきましては5%から15%あるいは20%、ヘルスケアにつきましては、病院については上限が20%あるいは30%、老人ホーム、サービスつき高齢者住宅につきましては、上限が12%あるいは15%と、このように資産に占める動産の割合が大きくなってきております。

こういった中で、ホテル・ヘルスケア施設、あるいは再生可能エネルギー発電設備などにおいて、不動産とともに動産を一体として評価してほしいという依頼が不動産鑑定士に対して増えてきている状況でございます。その傾向は右下のグラフに出ておりますけれども、平成25年1月から平成27年12月31日までに日本不動産鑑定士協会連合会の会員に対して調査を行ったものでございまして、大手業者を中心とした220業者による回

答によりますと、ホテルが動産を含んで依頼された評価件数が488件、ヘルスケアが354件、インフラにおいてもメガソーラーが27件、その他が36件といった状況になっております。このような状況を受けまして、連合会としましては、不動産と一体となった動産評価の手法をまとめて、来年度から会員への研修実施を行う予定でございます。

一方、このような中で、不動産鑑定士が行う動産評価につきましては、不動産鑑定評価法の対象外であるという中で制度的には不安定な状態、具体的に言いますと、不動産鑑定評価額にこういう動産評価が入ったり、入っていなかったりといったことがある状況でございます。そういった鑑定評価の信頼性向上の観点からも、不動産と一体となった動産も配慮した評価手法を確立することで、鑑定評価の充実を図る必要があるのではないかとというのが課題でございます。

続きまして4ページでございます。不動産と動産といったテーマでは、過去にも一度法制定時に議論になったことがございますので、ご紹介をいたしたいと思っております。

不動産財団と不動産鑑定評価ということでございますが、不動産財団というのは、工場財団とか観光施設財団などがございますが、財団を構成する動産、不動産及びさまざまな権利をまとめて1個の不動産とみなすというのが法律上規定されておまして、その上に抵当権を設定することが法律で認められております。この評価につきましては、個々の担保物件の価値を単純計算して合算するというよりも、不動産を含むさまざまな権利を1個の不動産とみなして担保評価するというので、全体として担保価値の増大がもたらされる効果がございます。宅地制度審議会第2次答申、昭和38年3月6日の答申におきましては、不動産鑑定評価制度の鑑定評価の対象とする不動産に不動産財団を含むということまで盛り込まれておりましたけれども、立法時には見送られたという経緯がございます。

下の逐条解説を抜粋しておりますけれども、当時は「法律をもってこの担保価値の評価行為を規制するだけの公益性が認められる状況に至っているとまでは断定しがたい」とあります。当時は金融機関が各自のルールで不動産財団の担保評価を行っていたという経緯があるようでございまして、一つのルールで規制されるということが適当な状況ではなかったようでございます。現在では不動産の担保価値の中心が土地であるということもあつまして、金融機関が外部に委託する場合は、子会社である不動産鑑定業者か大手の不動産鑑定業者が独占的に行っているようでございます。右下にありますように、連合会の不動産財団に対する評価実績はこのような状況になってございます。

3つ目、最後の課題でございますが、農地の鑑定評価に関する現状と課題ということで

ございます。

近年、農地において公的部門の評価、競売、公売、課税評価などございますけれども、こういった評価、あるいは担保価値の査定、相続財産の評価など、社会的な要請に基づく中立的な立場に立脚した評価依頼が出てきております。これは下の表に農地評価の主なニーズということでまとめております。それぞれ平成24年、25年、2カ年の実績、仕事を受けた業者数がどれだけあるかということをごそれぞれについてまとめたものでございます。

このように、新たに農地の評価についても評価依頼が出てきておりまして、平成25年に不動産鑑定士協会連合会がまとめた農地の鑑定評価手法を、今、1,000名近い不動産鑑定士が研修・受講しています。平成29年3月には実務指針をさらに取りまとめる予定で、本格的に施行していこうという流れがございます。

しかし、現行制度では不動産の鑑定評価に農地等、農地を農地として取引する価格の鑑定評価は除かれ、評価に含まれないということになっております。そのために、こういった評価ニーズが出ておりまして、評価基準が存在しないという不正常的な状態がありまして、鑑定士の評価にばらつきが生じて、仮にばらつきによって依頼者にも損害が及びかねない可能性もありますし、さらに鑑定士・鑑定業者の訴訟リスクにも発展する懸念はあるという状況でございます。本来であれば課題のところにありますように、統一的な鑑定評価基準の策定、国による鑑定士への適切な指導・監督が求められるというところでございます。

この課題も次の6ページの参考にありますように、農地を農地として取引される価格の評価については含まないということにつきまして、法律制定時に定められておりまして、附帯決議もあるという状況でございます。

以上で鑑定評価の充実につきまして説明を終わらせていただきます。

【中井部会長】 それでは、続いて地籍整備の促進についてもご説明をお願いいたします。

【地籍整備課長】 地籍整備課長の渡辺でございます。よろしくお願いたします。資料については資料4をごらんください。

まず3ページでございます。地籍調査の概要ということで、地籍調査は昭和26年制定の国土調査法に基づきまして、1筆ごとの土地の境界や面積等を調査しまして、地籍簿及び地籍図を作成いたします。その成果については、登記所の備えつけ地図に活用されると

いうこととございます。

そもそも、土地の1筆ごとの位置、形状、面積等の姿は、明治時代の地租改正時に調査をされた公図ということであらわされてきました。これは真ん中にある左側の図ですけれども、かなり実際とは異なる図面ということとございます。したがって、地籍調査では境界を示す客観的な証拠だとか、あるいは土地所有者等による境界確認を行って、これを正確に測量して、土地の1筆ごとの姿を正確に記録、図面化していく調査ということとございます。

地籍調査により土地の境界が明確にされていれば、自然災害により大きな被害を受けた地域であっても容易に境界が復元されまして、迅速な復旧・復興に大きな役割を果たすということで、左下にございますとおり、東日本大震災の津波被災地である宮城県名取市において、防災集団移転事業につきまして境界調査・測量の期間が大幅に縮減をいたしまして、迅速な復旧・復興に役立っているという一例がございます。

また同様に、土地境界の明確化は民間開発事業の円滑化にも大きな役割を果たすことが期待されるものでございまして、右下の例ですが、地籍調査が未実施であった六本木ヒルズは官有地、あるいは民有地の境界確認に相当苦勞したということで、境界調査だけでも4年もの期間を要したという一例もございます。

4ページをごらんください。地籍調査の現状についてでございます。国有林や、あるいは公有水面等を除く国土のおおむね4分の3を対象として実施をしているところでございますが、現時点の進捗率は表にございますとおり、全体で51%。特に都市部、DID、あるいは林地でおこなっている状況でございます。また、地域別に見ましても、関東、あるいは近畿の都市を多く抱えるような府県を中心に進捗が大きくおこなっている現状でございます。

ちなみに、ボリューム感で申しますと、固定資産税に関する統計では全国の土地の筆数が1億7,000万筆という統計もございます。また、法務省の統計によりますと、1年間に分筆、合筆等による表示登記が変更される土地が480万筆ということで、こういった大きなボリュームの中で地籍調査を進めているというところでございます。

下の折れ線グラフを見ていただきますと、東日本大震災以降、地籍調査の実施市町村数が多く増加をしているということで、地方公共団体で地籍調査の重要性に関する認識が広まっていると受けとめてございます。

5ページをごらんください。地籍調査につきましては、現在、特別措置法に基づく閣議

決定をされた第6次十箇年計画により進めているということでございます。国土調査全体のボリュームが非常にある中、地域を絞り込んで都市部や森林施業が行われている山村部を優先的に実施する計画とされております。また、地籍調査以外により得られました、地籍調査と同等以上の正確さを有する測量や調査成果の活用についてもあわせて行っていく計画とされているところでございます。

6ページをごらんください。6次十箇年計画の後半戦を迎えるに当たりまして、本日出席をいただいております清水先生や、あるいは山野目先生にもお手伝いをいただきながら、後半戦の基本的な方向や具体的な取り組みについて中間見直しの報告を取りまとめているところでございます。

十箇年計画を基本としながら、災害の備えなど緊急性の高い地域での実施を優先しまして、特に南海トラフ地震の津波浸水想定地域等においては、地籍調査の前段となります、都市部官民境界の情報、これは国が整備することとしております。また、高齢化による境界情報が失われつつある山村部におきましては、国が実施しております山村境界基本調査において、航空写真等を活用して隣地境界情報の確認・保存を行う手法の検討も行っているところでございます。

8ページをごらんください。第6次十箇年計画の後半戦、あるいはその先も見据えながら方向性を整理したものでございます。

地籍調査のニーズは非常に増加していく状況にある一方、予算や実施体制には一定の制約がございまして、より効果の高い地籍整備の推進が求められている状況でございます。このような背景を踏まえまして、1つ目としては、地域の絞り込みと合わせまして、社会资本整備との連携強化によって、一層効果の高い調査を支援していくという方向性。また2つ目としては、進捗率だけではなく、地籍調査実施の効果だとか、あるいは未実施の影響といったものが国民に伝わりやすい目標や指標を設定して、国民の理解を広げていこうという方向。さらに3つ目といたしましては、区画や権利数が多数の密集市街地、あるいは過疎、高齢化で境界情報が急速に失われつつある山村といった地域特有の課題に有効な調査手法の検討を進めていこうということ。それから4点目、国土調査以外の成果のさらなる活用の検討といったことを見ながら取り進めていく考えでございます。

9ページはその参考資料ということで、説明は省略させていただきます。

10ページでございます。今、申し上げましたとおり、効果が高い調査という観点と、さらに、もう一方では効率的な調査という観点も重要でございます。人工衛星から送信さ

れる電波を利用したGNSS測量、あるいは高性能な測量機器を用いた測量といったものが一定程度普及してきたことを踏まえまして、本年4月には国の作業基準を改正いたしまして、それらの測量方法を現場においても活用していくこととしたところでございます。今後は、さらに衛星通信や衛星デジタル写真、あるいはドローンなどの技術革新の状況も把握しながら、地籍調査のさらなる効率化に向けて必要な検討、検証を行っていく方向でございませう。

また、最後のポツですけれども、土地所有者等による境界確認が必要となる一筆地調査においては、その土地所有者等の情報を円滑に収集するための関係省庁との連携について検討していくことが必要だと考えてございませう。

これに関連をいたしまして、最後のページをちょっと見ていただきたいんですが、一筆地調査を実施しております地区に対してアンケートを行った結果ということでございませう。左側のフロー図にあるとおり、一筆地調査では所有者等の所在を得るために、まず登記簿を調査いたします。そして、登記簿でわからない場合には、さらに戸籍や住民票などで追加調査をするという手順で行ってまいりますけれども、右の表に示すとおり、登記簿で所在がわかった割合、これは筆数をベースとしておりますが、その割合が約85%、それから追跡調査で所在がわかった割合、これが約15%、最終的に所在不明といったものが0.31%という結果で、所在不明というものは意外に少ない印象ではございませう。しかしながら、追跡調査に必要な個人情報については、保護法の関係もございまして、担当部局から提供が受けにくいといった状況になっていると実施主体である市町村から聞いているところでございませう。

今後、所有者不明の土地が増加していくと見込まれるもつで、円滑な一筆地調査の推進に向けて、関係省庁との連携も必要であろうかと認識をしているところでございませう。

以上、簡単ですが、説明を終わらせていただきます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの鑑定評価の充実と、それから地籍調査に係るご説明につきまして、委員の皆さんから質問やコメント等ございましたらお願いしたいと思います。いかがでしょうか。

【木村委員】 いいですか。

【中井部会長】 どうぞ。

【木村委員】 不動産の鑑定評価の充実、これはよくわかります。資料3の1ページ目

の一番上に書いてあります「情報基盤である鑑定評価の充実を図るため」ということで、鑑定士の質の向上、活用推進が必要であろうと、これはよくわかります。

ただ、ものすごく鑑定士のことを万能に書きすぎている感じがする。我々の不動産の実務の段階で、鑑定士の方というのは今動いている不動産の評価とかいうのは的確にやっていただけ。ただ、非常に今回の場合は意義深いのだと思いますけど、そういった面で活躍いただくのはいいのですが、公的用地の利活用で彼らの英知を使いたいということでは、彼らはおそらく事業の創造とか、あるいは利用価値を創造していくことは現状ではできないと思うし、おそらくいろいろ育成してやろうとしているかもしれませんが、それはかなり時間がかかるということ。それからもう一つは、やっぱり事業リスクがとれない。

そういった意味では、この書き方は、非常に鑑定士は万能という感じになっているのですが、例えば不動産の開発とか、不動産の価値の増大というのは我々民間のディベロッパーはかなり得意としているところでもあるし、不動産の流通とかいうものが必要であれば、仲介をやっていらっしゃる方もいる。そういった意味では、鑑定にちょっと寄り過ぎている面が強いので、鑑定評価を充実させるのは結構だと思いますけど、プラス民間企業をどうやってうまく使っていくかというところに少し論点の力点を置いたほうがいいのではないかなという気がします。

P F Iとか今いろんなことをやっていますし、そういった意味では鑑定士だけではなく、民間でP F Iとかそういうものをうまく活用していく世の中の動きになっているわけですから、そういった意味でも時宜にある意味ではかなっているところもあるので、この辺は少し鑑定に寄り過ぎているかなという感じがしていますので、その辺をちょっと考えていただければありがたいなと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかに委員の皆さんから、今、鑑定の話になっているので、それに関連することがありましたらコメントを。奥田さん、行きますか。

【奥田委員】 今、木村委員からお話がありましたように、確かに鑑定士は事業の中で、自分で保有をして投資をしてという形ではなくて、むしろ第三者的な立場から意見を言うという形での活用が多いかと思います。その分、リスクもとらない分リターンも少ないという業界でございまして、その中でそれなりの信頼性を確保しながら業務をやっておりまして、公的なニーズもたくさんいただいているという状況にあります。

この中で動産を含む評価という部分がございますけれども、実際、海外の評価基準、国際評価基準というものがおりますけれども、その中では当然に評価人というのは動産も含め、不動産以外の資産の評価を行うということが明確に記載をされておまして、評価基準もあります。欧米の評価人も当然に不動産以外の資産評価もやっているという中で、日本においては不動産の位置づけが高いと、不動産鑑定士の位置づけというのもあって、不動産に特化した評価基準、これがかなり精緻化をされてきたという側面があります。一方で動産については、明確な評価基準が従前なかったと認識をしておまして、今後のいろいろな多様化の中で、この部分はぜひつくっていかねばならないと考えております。

現実に、例えば証券化不動産の鑑定評価においても、平成19年に証券化不動産の鑑定評価基準ということで各論3章をつくったわけなんですけど、これによって収益費用項目の比較可能性が抜群に上がっています。リートさんが開示をされている情報があれだけきれいな形で、表形式で比較できるようになっているのは、各論3章で統一的な項目をつくったと、それを基準として鑑定士に周知をさせて、それに基づく評価書を作成させているというところがあります。

そういった形で今後成長性が見込まれる分野、特に重要性が高いと思われる分野については、鑑定評価を活用する方たちのためにも明確な基準をつくって、鑑定士の中で齟齬のないよう、問題が起こらないような形での評価方法をぜひ確立する方向でやっていただければと思っております。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかには鑑定士制度につきまして、何かコメントございますか。なければ事務局からお願いします。

【地価調査課長】 1点目につきましては、不動産鑑定士の活用促進ということでございますけれども、奥田委員からもお話いただきましたけど、第三者的立場から意見を言うということで、不動産鑑定士が最有効使用の判断を日ごろ行っていく中で、その長所をどのように活用できるか、どのように加わっていけるかという視点で、ちょっとその点を深掘りして、不動産鑑定士に広めたいという趣旨で書かせていただいておりますので、そういう趣旨で深めていきたいと考えています。決して事業リスクをとって事業をするという観点で不動産鑑定士を使っていくという趣旨で書いているものではございません。

【木村委員】

いや、十分わかってはいますが、こういう書き方では、鑑定士をうまく使えば全ての公的不動産の利活用がうまくいくという全体の流れがあまり適切ではないかと。鑑定士さんをどんどん育てて、鑑定士さんの知見をうまく使っていくというのは非常に重要なことだと思っています。

【地価調査課長】 わかりました。表現ぶりにつきましては工夫いたしたいと思います。

それと、動産を含む不動産の評価につきましては、非常に変化の激しい分野でもございますので、今後、海外の評価基準も見ながら検討を深めてまいりたいと考えております。

以上でございます。

【中井部会長】 私からちょっと簡単な質問なんですけど、最初の証券化対象不動産については、鑑定士さんの中で何か特別な称号をとということなんですけれども、これは当面この領域で、後々は、後で出てきた農地とか、類例として適切かどうかわかりませんが、建築士の中に構造建築士とか設備建築士みたいなのにしていくようなイメージをお持ちなのか、それとも証券化対象不動産に限ってこういうことをお考えなのか、そのあたりはどうですか。

【地価調査課長】 まずは、証券化不動産というか、事業用不動産のホテルとか、それからヘルスケアとか新しい施設につきましては研修プログラムをつくって、そのプログラムを受講したことを表示していこうと考えておりますけれども、将来的には農地とか、そういう新しい分野についても広げていくことも考えられると思っております。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、地籍調査も含めてコメントいかがでしょうか。染谷委員、どうぞ。

【染谷委員】 地籍調査のほうについてですが、これは事業主体が市町村ということで、まさに私がやっているところであるんですが、補助事業であるにもかかわらず、こんなに全国的に差が出ている、県によって大きな差が出ているところはないかと。北と南は大変に進んでいるような気がしますが、南海トラフが心配される東海、近畿あたりは非常におくれていまして、全国平均は51%ということなんですけど、静岡県は24%ですし、愛知県13%、三重県9%、大阪10%というような状況であります。しかも、この静岡県、24%の進捗率を100%にするのに、今のままの予算づけだと、あと300年かかるという状況なんです。

実際、3.11の後、国の補助が全く変わらない中で、緊急性の高いいわゆる津波対策に係る沿岸地域を優先的に予算配分されておりますので、内陸部においては予算もかな

り減ってきているということも現実です。そうした中で、緊急性の高い地域への補助制度の見直しと同時に、事業費の優先確保というのもすごく大事です。それから、地籍調査自体が大変地味です。私どものような首長にしてみれば、もっと派手な、もっと目立つことをやったほうがいい、効果として得られるわけですよ。

ところが、この地籍調査というのは、ほんとうに災害が起こった後の復興、復旧という意味では、都市計画をつくる中では、これができているかできていないかがものすごく大きな差になっているわけで、やっぱりそこに住む人たちの安全安心を守るためには非常に重要な事業であるということをもつて、国が押し進めていただきたい、PRしていただきたい。

そして、もう一つは、さまざまな新しい方法での、GNSS測量とか高性能な機械を用いた測量等、そしてまた航空写真等の活用とありますけれども、沿岸部だけではなく、実は国土の大半を占める中山間地、山林ですね、この森林の境界線が大変わからなくなってきた、しかも相続の中で、自分は山を持っているけれどもどの山だかわからんと、境界線ももちろんわからないということが大変進んでおりまして、あと10年たったとき、日本の中山間地の山の所有というのは、大変大きな課題になってくるのではないかなと思っています。

今、所在不明の人が少ないというお話が出ましたけれども、今後、中山間地においては急激に伸びてくる可能性があるということです。そして、それによって災害が起こる、管理されていない山が、土砂崩れであったり、崩壊であったり、そういった災害の引き金になるというような要素も含んでいるものですから、こういったあたりも地籍調査の大事な視点として、今後の10年先を見据えた課題として捉えていただけたらありがたいと思います。

【中井部会長】 ありがとうございます。

委員の皆さん、全く同感ということだろうと思いますけれども、ほかに地籍調査関連でコメントございますか。清水先生よろしいですか。

【清水委員】 じゃあ、コメント1点させていただきます。

何ページというわけじゃないんですが、地籍調査というと各省連携ということがよく言われます。国交省と法務省の連携はもちろんなんですが、山林分野では林野庁との連携、これは大変重要なんですけれども、国交省の皆様ぜひ考えていただきたいのは、国交省の中の各局、あるいは局をまたいだ各課連携というのも大変重要でして、例えば

大分前になりますが、平成20年7月に当時の都市・地域整備局の市街地整備課が、地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業についてという大きなものを打ち出して、現在も国交省のホームページから見るすることができますけれども、通称、地籍整備型土地区画整理と。要は、地籍調査と土地区画整理を一気に同時にやっってしまうというようなことですね。

ですから、これまではとりあえず地籍調査を先行的にやっておけば、その後の道路整備事業、社会資本整備事業がすごく効果的ですよとか、この調査を先にやっておけば防災対策に秀でていますよというような、まずは地籍調査というところで、それを優先的にやりましょうということをやっていたんですが、土地区画整理とか、市街地再開発事業と独自にやっってしまうという考え方もあると。

それはある種、集団和解に近いようなもので、いろいろ議論もある制度なんですけれども、当時は国土調査課というのがあって、それとは別の市街地整備課というところでそういうことが議論されて、施策が打ち出されているということに私は大変関心があって、やはり国交省の各課、何らかで地籍という問題に関係するところが多いので、皆さん、各課の中で議論をして興味深い施策を打ち出されたんですね。

ただ、そのあたりの連携というのがまだまだ不十分なのかなという、その後、各課を相互連携して、いいあり方を議論するような場なんかをつくられるといいかなということなどを常々思っているものですので、この機会にコメント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。山野目委員はよろしいですか。

【山野目委員】 地籍調査につきまして意見を述べさせていただきます。本日、資料4で確かめられるような成果や経過を踏まえ、今後とも推進していくことが望まれますとともに、地域における土地の適正な管理を実現する観点から、さらに所要の諸策を講ずることが相当であると考えます。

例えば、染谷委員からご指摘があったように、所有者及びその所在を明らかにすることを主たる狙いとする国土調査の事業を企画、立案して推進し、その成果を適切に登記簿に反映するような運用を図ることが考えられます。この施策を実現するため、平成32年度以降の10年間に実施すべき国土調査事業に関する計画の策定に、この観点を反映させることが考えられるところでございます。

また、不動産登記制度に目を向けますと、地籍調査と密接な関連ないし役割分担をもって実施される事業が明瞭に位置づけられていない現状を踏まえ、所要の法制上の措置

を講ずることも望まれます。この観点から、登記所備付地図作成作業の法制上の位置づけを明確にし、その中で筆界特定を筆界特定登記官が職権で開始し、また調査の成果に関し、国土調査法20条が定めるところに相当する手順を定めることなどが考えられます。

加えて、地籍調査の問題そのものではありませんが、関連する問題意識から申し上げますと、大きな災害などにより、地殻の変動に伴い広い範囲にわたり地表面が水平移動した場合に関し、制度運用上課題であると感じている事項を申し上げます。

地表面が整った仕方で移動するときは、土地の筆界が相対的に移動したものと扱うことでよろしいと考えますが、そうではなく、不整形な移動が広範囲にわたり、また深刻な仕方で起き、土地の形状が大きく変化するようなときの解決は、なお考え込まなければなりません。いわゆる地図混乱地域の問題解決のために、従来は集団和解方式というものが論議の対象とされてまいりましたが、その理論上、法制上の根拠は定かでない側面がございます。むしろ、地図混乱や地殻変動の問題への対処を視野に置いて、清水委員からご指摘があったように、筆界を再形成することを狙いとする土地区画整理事業の事業方式を考究する時期に来ていると考えますから、あわせて問題提起をしておきたいと考えます。

以上3点のことを申し上げましたが、いずれも問題提起の趣旨で発言させていただいたことであり、特に国土交通省の事務局の皆様には何か説明をお願いするという趣旨ではございません。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかには、委員の皆さんからコメントございますでしょうか。なければ事務局のほうから一言何か。

【地籍整備課長】 じゃあ、答えられる範囲内で。

予算の話もございまして、引き続き予算の確保に向けて努力をしていきたいと思っております。それから、山村部の問題、まさに同じ問題意識に立って、今日の資料にもございますけれども、8ページの下のほうに、高齢化が進んでなかなか現地確認もままならないと、そういった地域状況もございますので、そういう課題に向けてどうしたらいいかということを検討していきたいと思っております。

また、国土交通省内の連携、事業連携ということで説明の中で申し上げさせていただ

きましたが、社会資本整備との連携ということを非常に強化しなきゃいけないということで、現場に近いところでいろいろな工夫が出ないかと、19条5項の地図もそうなんですけれども、そういう関連に力を入れたいと思っておりまして、体制としても、本省でどんと座ってやるのではなくて、地方支分部局の各担当のほうにも、そういった発想で仕事に携わっていこうということで、体制の強化ということもここ数年やってございますので、そういった中でさらに進めてまいりたいと思ってございます。

それから、熊本地震の関係でお話ございましたので現状を申し上げますと、まず国土地理院のほうで、公共測量の関係で基準点の補正という作業をしております。これを受けた後、私どものほうで地籍に必要なさらなるパラメーター補正の検討をいたしまして、今、山野目先生からございましたとおり、一部不連続に、局所的に相当込み入って地盤が変動しているというところもございますので、こういうところの取り扱いについて現地調査をしたり、あるいは必要であれば法務省と相談をするなどして迅速な復旧に役立てるようにしてまいりたいと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、本件はこれぐらいにさせていただきます、本日の本題に参りたいと思います。企画部会の取りまとめ（案）のポイント、施策の方向性について、取りまとめ骨子案についてでございます。

まず、事務局より資料5、6、7の説明をお願いいたします。

【総務課長】 総務課長の川崎でございます。私のほうから資料5、それから資料6についてご説明申し上げたいと思います。主にご説明申し上げますのは資料5でございます、それを概要という形でポンチ絵にしたのが資料6でございますので、大変恐縮ですけれども、資料6を開きつつ、資料5をご説明申し上げたいと思います。

資料5ということで、国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ骨子案というタイトルでございます。

この骨子案は、これまでの当部会におきますご議論を踏まえまして、事務局のほうでこんな構成でこんなことを記述したらどうだろうかということでまとめたものでございます。あくまで仮題でございますけれども、土地政策の新たな方向性2016、副題といたしまして、土地・不動産の活用と管理の再構築を目指してという形にさせていただきます。

構成については、土地政策の変遷と現在の立ち位置、2つ目が、取り巻く状況と課題、3つ目が、土地政策の新たな目標、4つ目が、施策の方向性と主な施策と、この4部構成になってございます。

1ページを開いていただきまして、まず、土地政策の変遷と現在の立ち位置でございますけれども、1つ目、2つ目の丸にございますように、今まで土地政策、いろいろな場面に応じて政策転換を図ってきてございます。

バブルのときは、地価抑制がイコール土地政策という形でございましたけれども、バブル崩壊以降、地価抑制から利用へということで、市場の活用、それから、そこに書いてございますような情報整備に取り組んできたといったような状況がございます。

そんな中で、前回のご議論でもございましたけれども、今、有史以来初めてとなる長期的な人口減少が始まったという局面にございます。明治の初めでは人口3,000万人であったのが、150年間で急激に1億2,000万ということで4倍になったと、それが減っていくということで、非常に大きなパラダイムシフトを迎えているということでございます。

人口が減るということでございますので、需要のパイということで申し上げますと拡大はもう望めないと、そんな中でどうやって成長のシナリオを描いていくかというのが我が国に課せられた課題であって、とりもなおさず土地政策でどう貢献していくかということが求められているということでございます。

一番最後の4つ目の丸に書いてございますけれども、これまでは、例えば土地利用計画に沿った形で市場メカニズムを通じた土地の有効利用の実現といったことでやってきたわけですが、それはそれとして、それに加えて、ここでは「一歩踏み込み」という言葉を使っておりますが、ゾーンではなくて個々の土地に着目した活用・管理に向けた行政等による努力と工夫の必要性を明確にしなきゃいけない、そういう転換期に来ているということ、まず記述するのかなと思っております。

2つ目が、土地政策を取り巻く状況と課題ということで、ここでは大きく分けまして、2つのことから整理してございます。

(1) といたしまして、土地利用の生産性向上や経済成長への貢献につながる動き。それから、次のページでございますけれども、(2) が本格的な人口減少に伴う土地利用の変化等に関する動きでございます。

(1) のところでは、まず、新たな成長分野等における土地需要の発生というのがご

ございます。これまでもこの部会でご説明申し上げましたように、かつてのような面的な開発圧力は想定されないということでございますけれども、例えばEコマース市場の拡大ですとか、観光、宿泊、物流、ヘルスケア産業等々、ピンポイントで土地需要が発生しているという状況でございます。

2つ目が、不動産と金融・ITの融合の進展ということでございます。1つ目のポツに書いてございますように、Jリート市場の不動産投資市場につきましては拡大を続けてございまして、私ども国交省のほうでも、2020年までにリートの資産規模を15兆から倍増といった目標を掲げているところでございます。

2つ目が、谷山委員のほうからもご説明あったかと思っておりますけれども、不動産テックを取り巻くものでございます。オープンデータ、クラウド等といったIT技術を駆使した、不動産関連サービスが登場していき、それに応えていかないといけないという状況でございます。

大きな2つ目の、本格的な人口減少に伴う土地利用の変化等に関する動きの1つ目でございますけれども、基盤整備について、生産性とか社会コストを意識するという機運が非常に高くなってきてございます。計画ベースで申し上げますと、昨年、国土形成計画、それから社会資本重点整備計画が相次いで策定され、コンパクト+ネットワークですとか、あるいは賢く投資・賢く使うということが言われてございます。コンパクトな市街地、それからネットワークの結節点に産業等の投資需要を集中させると、そういったことでインフラのストック効果を高める戦略的な取り組みが必要となってきてございます。

それから、2つ目のポツが災害関係でございます。熊本地震の発生もございまして、我が国は災害が頻発をしていて、かつ局地的、激甚化してございます。そんな中で、山際あるいは急傾斜地等といった災害のリスクが高い土地については、場合によっては土地利用をたたむといったようなこと、改めてそういった土地利用のあり方を検討していく必要があるんじゃないかという問題意識でございます。

2つ目が、空き家・空き地の増加と土地の所有・利用意欲の減退ということでございます。この部会でも再三ご議論をいただいたところでございますけれども、人口減少に伴いまして、空き家、空き地は増加傾向にございます。例えばボリュームゾーンでございまして、団塊世代の持ち家率は8割でございます。それから、団塊ジュニアの持ち家率は6割ということでございまして、団塊の世代が団塊ジュニアに相続をする、概ね1

0年後ということになるかと思いますが、相続した場合、空き地あるいは空き家となる不動産が加速度的に大量に発生する可能性があるということでございます。

次が、所有者の不在についての問題でございます。この問題は、農地あるいは森林で先行して発生をしてきてございますけれども、宅地においてもそういった問題が発生してきてございます。管理、それから登記されずに放棄された宅地、放棄宅地という言葉を使わせていただきますけれども、放棄宅地が増加していく可能性がございます。

3つ目が、国民の意識の変化に関するものでございます。国民の意識といたしまして、低未利用地についての管理をどこがすべきかと聞きますと、地方公共団体あるいは国が管理すべきだという回答が10年前に比べて増加しているといったこと、それから、土地が有利な資産と考えている人の割合が平成5年は60%だったのが、平成26年は30%ということで、もはや土地は有利な資産ではないという意識が定着しているということでございます。

4つ目が、人口減少によりまして、地域や土地によっては収益性以外の社会性や金銭価値にできない豊かさを評価して土地を活用するような動き、貸し庭といったものがあったかと思いますが、行政等が介在して、市場によらない、そういった活用法も出てきているということでございます。

そういったことを受けまして、4ページでございますけれども、当面の土地政策の新たな目標ということでございます。これは大きく分けまして、3つの類型があるかなと思ってございます。最適活用、創造的活用、放棄宅地化の抑制、この3つでございます。3つの類型と申しますか、3つの段階と申しますか、整理をさせていただいてございませぬ。

まず、最適活用につきましては、成長分野の需要がまさに明確なもの、そういった需要についてはピンポイントに、柔軟に、スピード感を持って不動産を供給し、まさに付加価値を最大化するといったことが必要かなと思ってございます。

2つ目が、創造的な活用、需要は必ずしも顕在ではないといったことかと思っておりますけれども、遊休不動産について、所有者による利用、あるいは市場での取引・収益にこだわらず、活用の選択肢を増やし、隠れた需要をまさに創造し顕在化することで、流動性を向上させるといったことかなと思ってございます。

3つ目が、放棄宅地化の抑制でございます。これは活用しようと思っても、とりあえず活用が難しい土地であっても、将来に備えて継続的に管理することで、将来世代にツ

ケを回さないといったことかなと思ってございます。

この3点をまとめまして、上のかぎ括弧でございますけれども、『土地・不動産の最適活用と創造的活用、放棄宅地化の抑制に向けて、市場機能のさらなる活用を図りつつ、市場のみでは対応できない課題について、個々の土地に着目した行政等による利用・管理の努力と工夫を行うこと』といったことを、現段階におきまして目標とさせていただいてございます。

そういった目標に向かって施策の方向性と主な施策をまとめたのが4のところでございます。4ページの下でございますけれども、1つ目が、成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進でございます。施策の方向性のところに書いてございますように、大事なことは方針の明確化、それから、官民対話ということだと思ってございます。

埼玉県さんからのご発表にもあったかと思えますけれども、早い段階から関係者間の情報共有を図って調整のテーブルにつくといったことかと思えます。そういったことによりまして、成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産の活用の円滑化を図ることが求められているというのが方向性かと思ってございます。

2つ目が、不動産投資市場を活用した資金の呼び込みでございます。資金がないことにはなかなか物事うまくいかないわけございまして、今の不動産市場の活況を利用したいということでございます。

主な施策については、①、②でございます。読み上げさせていただきますと、コンパクト+ネットワークに沿って産業立地を促進するために、自治体による方針づくり、適地のリストアップ、官民対話を促進。それから、既存住宅のインスペクションの活用の促進、その他流通環境の整備による既存住宅流通の活性化の促進。それから、国際対応ということで、外国人との取引対応に対するマニュアル整備といったことでございます。

それから、不動産投資市場のさらなる成長に向けた環境整備というところでは、不動産特定共同事業の充実、リートへの支援、PREの民間活用促進ということで、先進事例の提供、専門家派遣ということでございます。

2つ目でございますけれども、(2) 所有・利用意欲が低下した土地・不動産の流動性の向上でございます。

施策の方向性でございますけれども、1つ目の丸で書いてございますように、遊休不動産を放置させず、できる限り活用していくため、所有者に利用に向けた動機づけや働きかけを行うことが必要であると。この際、市町村等がより積極的な役割を果たすこと

が重要としてございます。

2つ目が、収益が上がる活用にこだわらずに、隣地との一体利用、移住、起業、高齢者福祉のための活用等々が書いてございます。いずれにいたしましても、隠れた需要を喚起して、必ずしも収益にこだわらない志のある資金等を活用することが効果的、有効であるということでございます。

3つ目の丸が寄附についてでございます。これは前回ご議論いただいたかと思えますけれども、寄附したいというニーズはございますが、なかなか公的利用が見込まれない限り原則受け取らないという状況になってございます。そういうことにつきましても制度的な対応が必要ということでございます。

主な施策については6ページに書いてございますけれども、空き地・空き家については寄附の促進、それから、プロフェッショナル等の連携活用。2つ目が、空き家・空き地バンクの集約化と情報発信。3つ目が、市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するための枠組み、それから、空き地の寄附、活用・管理に向けて、住民と行政の間に介在するような、言ってみれば中間的な組織等の制度も検討という形にしております。

②といたしまして、地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用の促進。それから、3つ目が、広く豊かな土地利用の推進・啓発ということでございます。

大きな3つ目が、土地・不動産活用のための情報基盤の整備ということでございます。この(3)は、(1)、(2)で申し述べさせていただきました土地の活用を下支えする情報基盤の整備でございます。

施策の方向性に書いてございますように、オープンデータを活用した付加価値、生産性の高い不動産関連サービスが登場していると、この流れを一層促進させるということでございます。その際、2つ目でございますけれども、IT技術の有効活用ということでございます。

主な施策については、私どもが持っております土地・不動産情報のオープン化、さらにデータをオープンにするだけではなくて、使い勝手のいい提供方法を検討していきたいと思っております。

②といたしまして、空き家・空き地バンクの標準化・統一化。

③クラウドファンディングの不動産投資による活用、志のある小口資金の活用ということでございます。

それから、先ほどご説明、ご議論ございました地籍整備の推進。

それから、やはり災害リスクについての情報をきちんと充実して、提供していくということが必要なと思っております。

⑥といたしまして、これも先ほどご議論ございましたが、鑑定評価の充実ということでございます。

最後のところでございます（４）ですけれども、土地・不動産の新たな管理システムの構築ということでございます。

施策の方向性を書いてございます、所有者の所在の把握が難しい土地等、現時点においては、とりあえず活用が困難な土地・不動産を誰がどのような方法で継続的に管理していくべきなのか。そういったことを将来の世代にツケを回さないというために、新しい時代にふさわしい管理のあり方の提示が求められているということ。

それから、将来に向かって所有者の所在の把握が難しい土地が増加しないようにすることも重要な課題であるという方向性のもとで、新たな管理、それから所有者情報の確実な把握のための環境整備についての検討を開始するということを記述してございます。

最後ですけれども、今まで述べました施策の方向性を踏まえまして、予算、税制、制度のあり方について総合的に検討して、施策を推進する必要があるということで示させていただいております。

以上、現時点におきまして、当部会での事務局としての整理でございます。

引き続きまして、資料7でございますけれども、施策の方向性について、企画官の藤條からご説明を申し上げたいと思います。

【総務課企画官】 総務課の藤條と申します。資料7で補足的に簡単にご説明をいたしますが、初めの1ページ、2ページは、前回、不動産市場整備課長のほうからご説明をしました生産性革命の取り組みということで、今回掲げさせていただいている都市部のリートの支援でありますとか、不動産特定共同事業の話、規制緩和とかの話、またクラウドファンディングの小口の資金を活用するための制度的見直しとか、こういったものが書かれてございます。

今回、初めてお示しする資料としましては、3ページ目のほうでございます。これまで埼玉県事例とか、ああいう成長分野の土地需要に対応して、どうやって土地活用を図っていくかと、こういったことに対応する施策についてでございますけれども、骨子

のほうでご説明いたしましたとおり、コンパクト+ネットワークという話でありますとか、インフラ戦略、賢く投資・賢く使うと、こういった戦略というのは、まさに社会コストですとか、生産性を重視していこうという取り組みでございますので、こういった取り組みの中に、民間の産業等の投資もきちんと集中させて、こういうインフラストックの効果とか、密度の経済の効果を高めていくという取り組みを、官民が一緒になってしていく必要があるのではないかと、そういったことございまして、具体的には、住宅とか医療、福祉、こういった商業とかの機能はコンパクトに誘導しながら、物流向上等の機能というのは、いわゆるネットワークのインフラ、こういったところの立地に促進していくという大まかな方針に基づいて方針をつくって、適地をきちんとリストアップして、官民対話を促進していくべきではないかという趣旨でございます。

右下のほうに、この間アンケートをしたところで、結果なんですけれども、市町村においては、産業立地の窓口はかなりのところで設置はしていますけれども、実はこのインターチェンジ周辺で、どういう開発可能な土地があるかということリストアップしているところが極めて少ないという実態がございます。こういったことを事前にしっかりリストアップをすとか、それに基づいて官民対話をしていくといったことで、随分スピードアップが図られるのではないかという趣旨でございます。

次に、4ページ目でございますけれども、広域地方計画というのが先般、各ブロック、地域圏ごとにビジョンとして位置づけ、決定されておりますけれども、1つの例として、左上にありますような圏央道とか、成田空港とか、東京湾アクアライン、こういったインフラを使いながら、このインフラ周辺に産業を集積させていこうという物流軸の創出というビジョンがございまして、こういったビジョンに基づきまして、埼玉県においては、先般ご説明いただいたように田園都市産業ゾーンの基本方針ということで、ビジョンに基づいた、いわゆる具体的な戦略ということをきちんと明確化をし、市町村と共有をしていると。これを土地利用基本計画の中にきちんと位置づけて予見性を高めるという取り組みをしております。これに基づいて、市町村等は具体的に産業立地促進のための戦術を立案するというので、うまく全体的なビジョンから県による基本方針の明確化、そして、その方針に基づく市町村の具体的な取り組みといったことがしっかりなされていることで、事前調整に要する時間が短縮したり、民間から見た計画の実現の予見性、確実性が図られて、スピードアップが図られるのではないかといった問題意識でございます。

この辺のところをしっかりとっていきたいということで、参考までに10ページ以降に広域地方計画の地域圏のビジョンということに掲載させていただいております。例えば12ページの関東でいいますと、北関東新産業東西軸ということを明確化しておりますが、これは北関東自動車道と茨城港とか鹿島港、こういったインフラを活用しながら、この北関東産業軸ということで、こちらに産業を集積させるというビジョンを地域の中で明確化しております。13ページは、同じように圏央道の話もございます。こういったことで、かなりのものがうまく進むのではないかと趣旨で、こういった取り組みを促進していくようなことができないかと考えているところでございます。

これが施策の方向の1の部分でございまして、次の5ページでございまして。遊休不動産の関係でございまして、一度ご説明を課長からさせていただきましたが、1つのイメージとしましては、所有者が遠隔地に住んでいることがかなり多いということで、物件の維持・管理も大変だし、どういう活用をしたらいいのかわからない。こういうような都市部での所有者がかなりおまして、こういったところに都市部で相談窓口を開いて活用の相談を受け付けられるようにしたりとか、地域の中で寄附なんかの受け入れの可能性も含めて、宅建業者がアドバイスをしたりすることで物件の活用方法を見きわめたり、場合によっては、寄附の受け入れについての見きわめ、物件のそういう目ききみたいなことをした上で、寄附や低廉な賃料での受け入れをして、地域でのマッチングに使ったり、または空き家バンクということが全国ばらばらで運用されているというのが実態ですけれども、こういう全国の空き家バンクを標準化して一元化をすることで、さらに民間の広告サイトとも連携しながら販路を広げていく、全国に拡大していくということで移住だとか起業、また地域内では、地域のエリアマネジメントのような活用でありますとか、隣地の一体取得につなげていくというような新しい流通活用のスキームを検討していったらどうかというのが具体的な施策です。

6ページ、7ページ、8ページは、空き家等の遊休資産を活用したクラウドファンディング、必ずしも収益にこだわらないような志ある資金をうまく活用しながら、地域の遊休不動産を活用するために、なかなか今、不動産特定共同事業で大規模なものが中心でありますので、そういう小規模向けに制度改正をしていったらどうかと、こんなような、主な施策としては3つほど具体的なイメージを今日ご紹介させていただきました。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ちょっと今までのご説明を整理いたしま

すと、資料6という取りまとめ骨子案の概要というのは、前回、取りまとめの方向案でしたっけ、というような形で出されました資料に、前回いただいたご意見等を一部つけ加えた形のものとなっていると聞いておりまして、それをメモ風に文章に展開をし始めたものが資料5という位置づけになります。したがって、資料5は、今後これをこのようなパラグラフごとにもう少し表現等の書き込みを充実させていくと、取りまとめという形になっていくというものだとお考えください。それで、資料7は、その中の一部、施策の方向性について事例的にご紹介する、そういった資料ということでございます。

それでは、残り40分程度ございますので、比較的時間がございますので、また、今回は取りまとめ骨子案のまだ段階でございますので、委員の皆さんのご意見も、基本的には、まだまだ反映できる状況にあるということでございますので、積極的にご意見をお願いできればと思います。どなたから、どのパートに関してでも結構ですので、お願いできればと思います。いかがでしょうか。

では、奥田委員、お願いします。

【奥田委員】 ご説明ありがとうございます。前回の資料に比べまして、大変わかりやすくまとめていただいているという印象を受けました。この2番の当面の土地政策の新たな目標というところも、具体的に成長性のある、ニーズのあるところについては、最適活用しようと、なかなか難しいところについては、創造的に利用方法を考えていこうと、そういうところが難しいところについては、どう管理をしていくのか考えていこうという3段階になっているということが大変よくわかる資料であったと思います。

ここで、創造的活用ということについて、前回の部会の中で、そういった用語がよろしいんではないかというお話があったわけで、確かにこういう説明をしていただきますとわかりやすい内容になるかと思います。説明がないと、なかなか創造的といった場合にどういう創造をするのか、全くよくわからないという状況だったんですが、補足説明をつけていただくことでわかりやすくなったと思います。

これは一国民の立場として単純な発想なんですけど、人口が減少していくということになれば、当然1人当たりの可能な土地利用面積というのは広がっていくであろうとは考えるわけで、ただ、なかなか不動産については、取引上の問題もあって、それが実現できないと。ただ、やはりこういう社会になっていく中では、量ではなくて、量ももちろん面積というのはあるんですが、その面も含めて、質的に成長していけるような社会、

これを目指していただけるように、国民の生活が質的な面で豊かになっていくというところを思い浮かべられるような政策を出していただけると、国民としても、この日本、限られた資源が、今の人口も一方で減少していく中で、生活をしていこうということを考えてときに、豊かさを感じる社会になっていけるというところを何か出していただけるといいのかなとは思いました。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。お願いいたします。

【瀬田委員】 資料6の概要①の部分、めくったところですけども、当面の土地政策の新たな目標のところ、今、最適活用、創造的活用、放棄宅地化の抑制と丁寧に整理していただきましたが、その次の行ですけども、「個々の土地に着目した行政等による活用・管理の努力と工夫を行う」と。実はここは、もちろん行政の役割は非常に重いんですけども、やっぱりもう少し広げたいかなと。この「等」となっているのが、もしかしたら、いろいろ考えていただいた末かと思うんですけども、最終的に「行政等」としてしまうと、公が最後は面倒見るのかなと。ほかの資料でも出てきましたが、逆に行政が最後に責任を負うみたいな話だけになってしまうと、ほんとに要らない土地は全部引き取るのかみたいな話にもなってしまうがちなので、できればこら辺は、市民とか国民とか、行政以外の、民間についてはその前に書いてありますので、地域ですとか、市民といった言葉もできれば明示したいなと個人的には思っています。

ここでご紹介されたカシニワの制度も仕切っているのは柏市役所かもしれませんが、実際活用しようとしているのは、やっぱり市民ではなかったかと思うんですね。ちょっとこの辺はご検討いただければと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。木村委員、どうぞ。

【木村委員】

大体まとまっていて、非常によく書けているなという感じがします。あとは実行あるのみかなという感じがしますので、具体的な政策の中でどう落とすというか、予算とか税制とか、どういうふうなミックスでやっていくかというのが肝心かなと思います。

ただ、1つだけ申し上げたいのですが、空き地とか、空き家が増えるということは言っており、今、800万戸空き家というのがありますけれども、かなり加速度的に1,0

00万戸ぐらいはすぐ来てしまうのではないかなど。先ほどのお話もあったように、だんだん私どものような、いわゆる団塊の世代が相続の世代になってくると、それを息子に引き渡そうとしても息子は引き渡しを受けないというか、相続しないというか、そういう事態が出てくる。大体彼らはもう、要は生活のスタイルが違ってしますので、我々の感覚ですと、郊外で一戸建てを持って云々という話がありましたけど、今の子供たちは、やっぱり仕事の場所から近いところ、あるいはすぐいろんなエンターテインメントなんかに接することができる場所に住むということで、ますます誰も引き取らないという状況が出てくる。

そうすると、今度は、最後にちょっと出ていましたけど、いわゆる活用の努力と工夫、これは当然しなくてはいけないと思いますけれども、やはりもう活用が難しい土地がどんどん出てくる、あるいは家が出てくる、それをどう管理するかという問題があります。今の段階だと、結局、所有者が管理をする。実際問題として、空き地ですと、草がぼうぼうになる、あるいは木がぼうぼうになってくるということになって、犯罪の温床にもなるとか、いろんな話があるなかで、その管理費を誰が持つのか。おそらく年間だと数十万かかってくると思いますけど、その中でプラス固定資産税をはじめとする保有税がかかってくるということになると、かなり所有者にとっては非常に厳しい状況が続くのではないかと思うので、その辺について、これは次の段階だと思えますけど、適切な管理と簡単におっしやるけど、私は現実には相当難しいと思います。

いわゆる市町村だって、おそらく管理費なんか出しませんし、あるいは、先ほど言ったような寄附も受けないという状況が続くと思うので、その中で誰がこれを負担するのか、適切というのほどこまでのことなのか、あるいは管理をどうやっていくのか、これについては、おそらく相当早い時期に問題が出てくると思うので、ぜひこれは早急に検討していただいたほうがいいかなど。そうすると、税制の問題でも少し手直しが必要、あるいは、もっと抜本的に必要なのかもしれない。特に当面すぐ出てくるような問題については、今からでも対策を早目に打っていただければありがたいなと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。染谷委員、どうぞ。そこで一旦事務局にお返ししますので、4名の委員の方に対してのコメントを事務局からお願いできればと思います。

では、染谷委員、お願いいたします。

【染谷委員】 先ほど奥田委員のお話にもありました創造的活用のところで、やはりこれまで国は、土地政策としては面的に整備をしていくということを長く続けてきたわけですね。これは面的な整備から質的な整備といいますか、質的に土地政策を変えていくんだということ、それによって国民が豊かさを感じられるような社会が来るんだということをもう少し見えるような形でうたったほうがいいのかなと思いました。

それで、創造的活用のところで少し思ったのですが、「活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化」というところの中で、例えば行政が公園とかいったものを持っていますね。公園は地域コミュニティが使う場所ではあるんですが、地域の人たちが使う場所ではあるんですが、実際には、それぞれの地域は自分たちで自由に使える広場であるとか、そういう土地があればいいなということの、そういった需要は大変多くあります。例えばお祭りのときに使いたいとか、これはこれまでは行政の管理で公園とか土地を、行政財産を貸し出すという形だったんですが、地域にその土地の活用、あるいは、土地の適切な管理を任せていくというやり方もあるのではないかと、この創造的活用のところでは感じた次第であります。

【中井部会長】 ありがとうございます。では、ここまでで一応、事務局にレスポンスをお願いしたいと思いますけど、いかがでしょうか。

【総務課長】 ご指摘いただきまして、ありがとうございます。今ご指摘いただいたのは、質の話がまずあったかと思えます。おっしゃるとおりかと思ってございます。今までは人口が増えていく中で、それへの量的な拡大にどうやって応えるかという、量の側面での対応が多かったわけですけれども、これから人口減少になっていく中で、質をどうやって充実させていくかということは、まさにそのとおりかと思ってございます。

それから、あと、誰が担うのかということで、「行政等」ということで、瀬田委員がおっしゃるように、市民とか国民とか、まさにみんなで支えていかないとけないという色合いを出すことも当然必要かなと思います。

それから、所有者不明の管理の問題については、何という表現をしたらいいのかというのが非常に局内でも議論になりました。おっしゃるように、言うはやすく、実際どこまでできるのか、やるのがいいのか、あるいはそういうコストを誰が負担するのがいいのか、そういったことは非常に大きな問題として、深く議論しなきゃいけないと思ってございます。

いずれにしても、将来の世代にツケを回すようなことがないような管理のシステムの

構築に向けての議論を開始するということかなと思ってございます。

【中井部会長】 それでは、その他の委員の皆さん。

それでは、保井委員、清水委員の順でお願いいたします。

【保井委員】 ありがとうございます。大きく3点コメントさせていただければと思うんですけども、最初が、先ほど来出ています創造的利用のところ。骨子で言うと、最初の2番の当面の土地政策の新たな目標ですね。ここなんですけれども、「遊休不動産について」とあるんですけども、遊休不動産という、何か企業が持っていて、今使われてない土地みたいな限られた印象を持ってしまうので、どちらかという、私のイメージは、もっと使えるのにそういう利用がされてないというぐらいに受け取っていますので、低・未利用地とか、かつ民間だけではなくて、例えば公園だったり、道路だったり、いろんなところがいろんな活用がされ始めている。

先ほどの市長のお話で言えば、そういう意味で言うと、ほんとに今の成熟社会だからこそ、今までとは違う土地の使われ方が展望され始めているというニュアンスを出していくことがこの項目の中でできたらなと思いますので、何か遊休不動産という、限られた印象を持ってしまうので、そこをちょっと工夫してもらえればと思うのと、これも「市場での取引・収益にこだわらず」とありまして、そのとおりなんですけれども、おそらく現場に行くと、例えば駅前のキーテナントが抜けたアセットなんかまさに典型だと思うんですけども、市場でうまくいかないの、公共機能を入れたり、市民が使ったりとかいう意味で言うと、公共機能もやっぱりここに入っていくということが大事なんじゃないのかなと思ひまして、それを入れるべきかどうかわからないんですけども、2つ目とも関連するので、検討していただければなと思ひました。

2つ目なんですけれども、報告書の骨子案でいくと、6ページあたりでしょうか、エリアマネジメントという言葉です。これが使われ方が少し気になりまして、取りまとめでも同じことが書いてあるのかな。6ページに、最初の主な施策の①で、「空き家・空き地等を市場や地域での活用につなげる寄附等の促進と、行政、地域住民、不動産に関するプロフェッショナル等が連携して」等々と書いてあるんですけども、最後に「エリアマネジメントを推進」と書いてあって、エリアマネジメントを推進すれば何か解決するかのような、先ほどの万能説じゃないですけど、そういう言葉に見えてしまうので、そういう感じでもないかなと。むしろその上に書いてありますような、「行政と地域住民、プロフェッショナル等が連携して、エリアマネジメントの仕組みをつくり」ぐ

らしい感じであって、このマネジメントそのものはやっぱりプラットフォームで、それこそその後、官と民が連携をして、どんな使い方が可能なのか、あるいは担い手を発掘して育てていくとか、そこから先に解決策があるものだと思いますので、最後に置くとこれができれば解決するみたいに読めてしまうのがちょっと気になるところなので、ここも工夫いただけるといいなと思うところです。

それから3番目は、これは取りまとめでも先ほどのご説明でもクラウドファンディングの話がありました。エリアマネジメントと同じように新しい横文字なのかと思いますけど、推進することには大賛成ではあるんですけども、どういうふうに推進するのか、それはこれからの議論だとは思いますが、ぜひいろいろ検討いただきたいなと思うのと、あと、今回の報告書は、結構自治体の役割というのが出てきていて、クラウドファンディングの状況整備なんかを考えると、例えばふるさと納税とクラウドファンディングの寄附型というのはどう違うのか、あるいはそれを融合していくような施策があるのかとか、ふるさと納税ですと、税制の優遇があるわけですけど、クラウドファンディングの寄附型というのは、必ずしもそういうわけでは、今の状況ではないと思いますので、例えばふるさと納税がもう少し空き家・空き地に使えて、クラウドファンディング的に使えたら、そこは寄附する人にとってもかなりメリットがありますし、今のような返礼品競争じゃない形の新しい使われ方というのが可能だったりするのかなと思いますので、これはこの先の話だと思いますけれども、クラウドファンディングの寄附型というのがもう少し寄附する人にメリットがあり、かつふるさと納税がもう少し地域のほんとは具体的な課題に対して、寄附者に伝えながら使われていくような仕組みづくりみたいなことを考えていただきたいなと、これは感想というか、お願いまでですけども、感じた次第です。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、清水委員、お願いいたします。

【清水委員】 簡単に2点申し上げたいんですが、まず1点目は、資料6の骨子案の概要①に関係する、②にも関係しますが、①をごらんいただいてコメントさせていただきます。

3. 施策の方向性で、(3) 土地・不動産活用のための情報基盤の充実と。これが(1)、(2)の施策を支えるものであると。こういうような位置づけは大変重要なことかなと

思うんですが、中の内容がITとか、オープンデータとか、不動産ビジネスとか、この文章表現どおりですが、そういうものが強調されがちな気がします。情報基盤というのは、情報インフラということで、最近、特に注目されていますけれども、我が国は明治・大正時代から地形図をつくり、統計データを整備し、そういう綿々とした情報基盤の整備が我が国の国土の有効利用というものを支えてきているわけですね。ですから、ぼっと出た概念ではないので、もうちょっとこの情報基盤の充実というのを格調高く使っていただきたいなという気がするんですね。

端的な例は、具体的な骨子案の概要②で見ると、情報基盤の充実の中に「ITを活用した効率的な地籍調査の推進」とあるんですが、先ほどの山野目先生のコメントもそうだし、私のコメントもそうなんですが、我が国の地籍調査の推進の最大の課題は、そんなドローンやGNSSを使って調査する、これは効率化のための一手段としては大いにあり得るし、有望なんですが、もっと大きな問題がたくさんあるんですね。ですから、この「ITを活用した」というところだけを強調されると、何か本質が見えにくくなっているという気がいたします。これがまず第1のコメント。

第2のコメントは、全体を通して、この委員会が組織された、検討会が組織された大きな背景は、人口減少とか少子高齢化時代に入って、今後、我が国の土地政策がどうあるべきかということかと思ったんですね。そうだったですよ。だけど、全体を通して、それに相当するものが少ない。前置きにちょっとそれが書かれていて、あとはとにかくビジネス、経済発展、そういうところへ行っているような気がしてならなくて、我が国の人口減少時代にあって、土地政策はどうあるべきかというのは、もうちょっと随所にかいま見られてもいいのかなという気がします。

その端的な例は、(1)成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進というところなんですが、成長分野というのは、必ずしも永久に成長しないんですね。ですから難しいんですけども、確実に30年後、40年後には衰退することがわかっている成長分野というのがあるわけですよ。それが老人ホームであったり、葬祭場であったり、そういうもので、確実に今後数十年は発展するけど、その後、すばっととまってしまう。で、むしろ衰退することがわかっている産業というのがあるんですね。ですから、そういうことを見越した土地政策というのはどうあるべきなのかという視点をもうちょっと入れていかないと、私、前、定期借地権のことを申し上げましたが、私が申し上げたキーワードを入れてくださいと言っているわけではなくて、そういう観点をもうちょっと随

所に出していけないかなというのがコメントでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかの委員の皆さん、いかがですか。

谷山委員、どうぞ。

【谷山委員】 私のほうからも簡単に2点だけお話をしたいと思います。まず1点目として、クラウドファンディングという単語が幾つか出てきますし、もう一つ、志ある資金という、非常にこれも万能感あふれる用語なんですけれども、こちらについてですけれども、基本的には、今回、クラウドファンディングという形で、空き家・空き地に対して、何らかの志ある資金というものを流し込んでいくというところかと思っております。

特に今回、寄附型という話も先ほどありましたけれども、不特法の改正というところも考えますと、投資型に関するクラウドファンディングというのが今後こういう空き家・空き地の再生というところに使われてくる流れは、私も賛成でございます。特に、投資型という形になってきますと、寄附型と違って1回限りではなくて、投資をしたのでずっと定期的にそれを応援し続けるという効果があると思うんですが、1点だけ、この志ある資金というところの使い方として、私もよくいろんな方からクラウドファンディングは何とかなりませんかという相談を受けることがあるんですけども、ともすれば、打ち出の小づち的な捉えられ方というのをされてしまっている場合があるのかなと思っております。やはり志ある資金もプロジェクトを選ぶというか、何が何でも、普通のファイナンスもできなくても志ある資金が集まるだろうという形で進んでしまうプロジェクトというのは幾つか見受けられるんですけども、志ある資金さえ来ない、放棄宅地化されてしまうアセットというのも出てくるかと思うんですけども、こういう志ある資金を入れることによって、逆に収益性以外でも、国民であったり市民の志さえ共感できないような選別というのが行われてしまうので、それを1つの視点として導入をしていって、それさえも集まらなかったのであれば完全に更地に戻すというか、将来に備えて継続的に管理するという方向性があってもいいのかなと思っております。とはいえ、志ある資金の利用方法というか、クラウドファンディングの推進というところに関しては、そういうニュアンスというのが少し入るといいのかなと思っております。

2点目としましては、先ほど議論もありましたけれども、ITであったり情報基盤の充実というところに関して、今回キーワードとして生産性の向上というのが国土交通省

さんのいろんな資料でも非常に出てくるかと思いますが、それが随所にちりばめられているかと思うんですが、こちらは生産性の向上という中でいきますと、今回、特に土地・不動産活用のための情報基盤というところでITであったり、データの活用というところは私のほうでもプレゼンをさせていただきましたけれども、どちらかといえば情報基盤を整備するというところも1つはあるんですけども、生産性の向上というところ、特に生産性の中でも労働生産性といいますか、土地・不動産に関する生産性、もともと業界としては非常に高い水準にあると思っています。

これはデータとしても示されると思うんですけども、不動産業はもともと生産性自体は非常に高いんですが、おそらく戦後、その生産性というのはほぼ成長していないと思うんです。50年、60年ぐらい生産性の成長率という面で見ると、不動産であったり土地の生産性というのがほかの産業に比べて成長していないという状況が出るかと思うんですが、基本的には経済成長という観点でいきますと、2000年代以降の日本の、もしくは世界の経済成長はほとんどITの活用であったり技術の進歩というところでもたらされているというところを考えますと、言葉で言えば未来型の生産性向上といいますか、土地・不動産活用のための情報基盤を充実させるためにITであったりオープンデータを使うというのは1つの手段なんですけれども、その目的としてはやはり成長分野であったり経済成長というところに、この土地の利用の生産性の向上が寄与できる割合、成長率を高めていくというニュアンスというものが入るといいのかなと思っています。

政策という点ではこれからの議論かと思いますが、情報基盤の充実は先ほど格調高くという議論もありまして、それは私も、昔から情報基盤というものはありますので、その一ツールとしてITであったりオープンデータがあるというのは理解しておりますし、むしろそれを土地利用であったり、不動産業の生産性向上であったり、効率性向上にもつながる書き方というところができるといいかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ここで、少し事務局のほうからレスポンスいただければと思います。

【総務課長】 どうもご指摘いただきましてありがとうございます。何点か表現の問題についてご指摘いただいたと思います。遊休不動産という言葉ですとか、エリアマネジメント、それから情報基盤ということで、結論から申し上げますと、表現については

工夫をさせていただきたいと思います。特に情報基盤ということについては非常に格調高くということで、要するにITといった手段のみならず、持っている意味合いというのをきちっと記述しなさいというご指摘かと思いますが、その辺を踏まえて文章化したいと思います。

それから、全体を通じて、何といいますか、マクロとしてのあり方というのが随所にあらわれているべきじゃないかというご指摘があったかと思いますが、これについては、なるべく今の骨子の数ページのものを膨らませていく中で反映をさせていただきたいと思います。ただ、やはり今回は経済成長にどうやって貢献するかということが非常に当面のというか、直近の大きな命題としてありましたので、土地・不動産の最適供給とかということをわりと前面に出した形になっているということでございます。清水委員のご指摘については、文章を作成する中で考えていきたいと思っております。

それから、クラウドファンディングとかについて、不動産市場課長のほうから。

【不動産市場整備課長】 保井先生、それから谷山先生からクラウドファンディングの話がありましたので、ちょっと一言だけでございます。特に、地方の地域で空き家とか空き店舗とかいったものの活用の中で、小口投資をどう活用するかというのは非常に大事な問題なので、クラウドファンディングにつきましては、先生方おっしゃったとおり、まだ文章ではこなれていなくて非常に粗い書きっぷりなんですけれども、活用の方で税制とか制度のあり方も含めて考えたいと思っております。さらに、地方のそういう小口だけじゃなくて、実は都市部でどういうふうな開発、投資案件をつくるかというのも成長にとっては非常に重要な課題なので、この辺につきましても私どもはこの取りまとめを踏まえてしっかりやっていきたいと思っておりますので、表現ぶりにつきましては次回、また取りまとめに向けて具体的に書くということだと思いますので、中身は今日の意見を踏まえて検討したいと思っております。

【中井部会長】 ありがとうございます。それでは、ほかの委員の皆さんいかがでしょうか。では、辻委員に行って、奥田委員に。

【辻委員】

私もほかの委員と印象は同じで、当面やれることは比較的うまく書かれていると思います。逆に言うと、当面できそうもないことはあまり書かずに、少しフェールセーフに慎重に書き過ぎているのではないかというところがありまして、それを幾つか指摘したいと思っております。

1つは、資料5でいきますと、4ページの当面の新たな目標のところ、活用・管理の努力と工夫を行うことになっています。これは本来なら工夫だけでいいのですが、努力まで書いていて、工夫し切れなくても努力したからいいだろうという感じに捉えられると、後ろ向きで残念です。果たして最終目標に努力を入れるのかなというのが1点です。

それから、今回は基本的なコンセプトとして市場原理をうまく活用するという点です。不十分にしか活用できないところも、新しいIT技術も使いながらその徹底を図る。しかし、それでもできないことは政府でやっぺいこうということで、その工夫すべきところをもう少し書き込めないかということです。5ページの最後の施策の方向性のところにも、「国や地方公共団体は原則受け取らない現状を踏まえた制度的な対応が必要」としていますが、これについて何を主な施策で書いているかというところ、6ページのところで、「住民と行政の間に介在するような組織等の制度も検討」だという指摘になっています。それが7ページ、今後の新たな管理のあり方を検討していこうということについても、「実態把握に努める」というのと、「本格的な議論を開始する」ということに留まっています。施策の方向としては間違っていないが、~~な~~議論のスタートとなる、もう少し具体的な契機を提起できないかという思いがあります。

仮に新しい制度になっても、土地や家屋の供給が絶対的に過剰だとしたら、市場原理を徹底するだけでは、不十分です。住宅供給の調整には多くの時間を要します。国土交通省のなかでも、土地・建設・~~経済~~産業局だけではなく、住宅局や都市局等も含めてトータルにどうやって対応していくかということが重要です。

これを踏まえて最後に気になったのは、3ページの空き家・空き地の増加と土地の所有・利用意欲の減退のところ、この最後から2つ目のパラグラフの最後に、もはや「土地は有利な資産ではない」との前提に立った制度の構築が必要な状況ということで、きつめの警鐘を出しています。警鐘を鳴らすこと自体は大いに賛成ですが、ここまで言いきるのは、少しきつ過ぎる感じがします。今でもそれこそリートの利率が高いのは事実ですから。行き過ぎはいけないんですが、今後も良質な不動産は最も有望な運用資産の1つであるように思います。それを考えると、この辺の記述はもう少し丁寧に書いたほうがよいと思いました。

以上です。

【中井部会長】 では、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 先ほど、資料7で施策の方向性ということで、4ページのところに全体大枠があって、国、都道府県レベルのものビジョンがあって、戦略があって、戦術があるという形で、こういうピラミッドを描いていただいているのは非常にわかりやすいと思います。

これに加えて、前回の部会でもご発言ありましたけれども、国として、都市として、あるいは地方として国際化ということは今後進めていくということはあると思います。内需がかなり減少していく中で、国際化の視点というのはかなり重要であろうと。それに対応した都市づくり、あるいは地域づくりという点は最適活用の分野、あるいは創造的活用の分野に当然入ってくるのであって、そういう重視をすべき分野については積極的に取り組んでいこうという側面を打ち出させていただく、国際化の視点といった用語も入れていただけるとよろしいのかなと思いました。

それから、資料5ですが、所有・利用意欲が低下した土地のところの6ページの主な施策なんですけれども、①の書き方に関しては、最初のポツの空き家・空き地等云々の寄附等の促進、後ろにプロフェッショナル等が連携してとあるんですけれども、書き方としては前半、後半を逆にする形で、先ほどの目標にもありましたようにまずは最適な活用、それから創造的活用を頑張ってみよう、それでもだめであればやむなし寄附等の促進につなげるという形で、これは市場の原理の中でどうにもならない土地と不動産ということになろうかと思いますので、トーンとしては、まずはやれるべきものを民の力を使いながらやっていくという形を先に出したほうがわかりやすいのかなと思います。

また、その下の②のところなんですけれども、空き家・空き店舗等の再生・活用、ここに、1つは不動産特定共同事業の活用が書かれているわけなんですけど、まず、そもそも創造的活用のところで活用の選択肢を増やすというのが書かれているわけです。この活用の選択肢を増やしていくというところが、もう少しこの部分についても書かれてもいいのかなと。というのは、例えば地方の地元の住民の方たちからすれば、不動産特定共同事業という言葉は知らないんですね。やはり不動産業者さんが入って、例えばいろいろ再開発をすとか、建てかえをすとか、大規模な商業施設に建てかえとか、そういう提案があったとしても、地域の方たちがすぐにそれに乗れるかというところ、なかなかそういうふうには乗れないというところもたくさんあって、今、いろいろ地方でさまざまな取り組みがなされている中で比較的うまくいっているというか、例えば観光客

が呼び込めている、地域が活性化しているということは、その地域のもともとあったよさを生かすとか、伝統を生かすとか、地理的な側面、住んでいる人がなかなか気づかないけれども、外の方たちから見たらすごく魅力的な地域が持っている魅力というものを引き出す利用の仕方という、こういうものを生かしたところがうまくいっている例もあって、もしかしたら既存の単純な有効活用というものが、例えばリフォームとか、建物や空き家をそのまま使った利用というものも利用方法としてあるかもしれませんが、メニューを多く提示して、さまざまな所有者の事情を踏まえたような活用ができる、そういう情報提供なりノウハウの提供という仕組みなり取り組みを推進していこうという観点を、例えばこの部分なんかは入れていただけるといいのかなと思いました。

【中井部会長】 ほかはいかがでしょうか。はい、山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】 小さな表現の問題1つのみですけれども、資料5の骨子案の最後の7ページ後半、(4)土地・不動産の新たな管理システムの構築の中の、そのページの下から6行目ですが、「土地利用のたたみ方」という言葉が出てきますが、この「たたみ方」という言葉はお役所言葉のにおいがすると感じます。私が土地利用だったらたたまれたくありません。何かお考えいただければありがたいです。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかはいかがでしょうか。

もしあれでしたら、おおむね時間も予定の時間になっておりますが、ちょっと私から部会長の立場を離れて一委員ということで幾つかコメントを申し上げたいと思います。1つは、全般的に皆さんからございましたけれども、今回の土地政策はわりあいと経済成長の話もちろんあるんだけれども、やっぱり国民の生活の質をどうやって上げていくかというところをもっと強調すべしというのは、まさにそのとおりだと思いますので、お願いしたいと思います。

それから2番目は、これまでの土地政策は、やはり土地のフローをどうしていくかということだったかなと思うんですけれども、明らかに今回ここで議論しているのはストックをどうマネジメントしていくかという話だと思うんです。ですから、そこが非常に大きく切りかわっているところで、それで、ストックマネジメントの一丁目一番地というか、大原則は、今きっちり使われているものはそのままきっちり使われるようにするということだと思うんです。ですから、そこはまずしっかり押さえられた上で、今回出てきている空き地・空き家の話だとか、あるいはピンポイントの需要にどうやって対応

していくかといった話があるので、まず今、現状、優良な管理がなされて、きっちりと使われている土地は、可能な限りそれが継続されるようにするというのが非常に大きなポイントなのかなと思います。

それから、あとは少し個別論点のところに入るんですけども、施策の方向性の具体的なところになるとよろしいかなと思うんですが、ちょっと気になったのが、資料7の3ページに絵があるんですけども、ここで市街地があって、市街地のコンパクト化＋ネットワークによる都市全体の生産性向上と、これは大変結構ですし、その横に黄色いところがあって、これも以前この部会にヒアリングで来ていただいたときだったかと思いますけれども、なるべく既成市街地に近接したところでこういうことをというところがあったので、ここはいいんですけども、インターチェンジ周辺のところが、まず第一に気になるのはネットワークのノード周辺と書いてあるんですけども、「コンパクト＋ネットワーク」のネットワークは、通常公共交通のネットワークのことを言っているので、高速道路はネットワークに入っていないというのが多分普通の理解だと思うんです。

ですから、ここはもちろんこういうニーズがあることは理解できますし、それにどう対応していくかというのは大きな課題なんですけれども、やっぱり「コンパクト＋ネットワーク」という大きな枠組みの中でこういうものをどう位置づけていくのか、そういうピンポイント、あるいはスポット的なニーズに対応した上で、これまでのような無秩序な市街地の拡大みたいなのは起こさないという前提の上でこれは考えられているということを少し強調していただいたほうがいいのか。あくまでもやっぱり「コンパクト＋ネットワーク」という国土形成の大目標に資する部分ですということじゃないと、ややここはそれとは違うんじゃないでしょうかというのは以前の部会の中でも議論があったとおりでと思います。

それから2つ目は、委員の皆さんからもありましたけれども、行政は一体何をやってらいいのかがよくわからないところがあって、例えば寄附については、もっと受け付けろと言っているのか、それとももうやめろと言っているのか、どっちの立場なのかよくわからないんですね。これでもう少し書き込まれていく中で整理されていくのかなと思いました。

それから最後は、これは事務局が私のところに事前に来られたときにお話ししたんですけども、住生活基本計画では、空き家の中でも住宅ストックとして使える空き家は

100万戸ぐらいしかない。つまり、残りの空き家は、簡単に言ってしまえば除却するほうが望ましいという空き家のことなんですね。そうだとすると、これが除却されると全部空き家は空き地になってしまう。もちろん、空き家は第一義的には住宅政策の問題でもあるんですけども、空き地になると土地政策のほうが関係してくるということで、住宅政策と土地政策をどう連動させていくのか、連携していくのかというのは、特にこの空き地・空き家問題では大事な視点かなと感じております。

逆に、更地になったらまた創造的活用の選択肢も広がるという側面もないわけではないというか、むしろそれは結構ある話で、更地になった途端に売れましたとか、更地になった途端に新しい菜園利用とかいうニーズが出てきたという例もありますので、少し空き地・空き家のところは、住宅政策との連携も意識しながら、もう少し創造的活用の範囲が広がっていくようなイメージで、しかもそれが生活の豊かさにつながっていくようなイメージで書いていただけないかなと思っておるところでございます。

私からは大体それぐらいで、ちょうど時間も参りましたので、最後に事務局から少しレスポンスをいただいて、それで今後の予定だったかな。じゃ、まずは事務局のほうから一言何かございましたらお願いしたいと思います。

【総務課長】 どうもありがとうございます。今のところで申し上げますと、どういう目標を掲げて、どういうアウトプットを出すかということで、辻委員がおっしゃりたいのは、私なりに解釈いたしますと、両者にギャップがあるんじゃないかということかと思えます。目標を掲げたのはいいけど、やることというのは非常にシユアなものしか書いていなくて、その間というのをグレーな部分はグレーな部分としてでもいいから書いておくようにというご指摘かなと思えます。その整合性とかはチェックをしてみたいなと思っております。

それから、表現の工夫の問題ですとか、そういうのはご指摘を踏まえて修正と申しますか、文章化するときに工夫をしてみたいと思っております。

それから、大きな話として中井部会長のほうからお話ございましたけれども、土地のフローからストックマネジメントの時代に合ったといった、先ほどのお話とも絡みまますけれども、マクロな動きとしてどういう打ち出しといいますか、整理をするかというのが非常に大きな話としてあったのかなと思っております。

それから、住宅政策とは、空き家・空き地の問題など今後とも当然連携していきたいと思っております。

私からは以上でございます。

【中井部会長】 はい、ありがとう……。

【総務課企画官】 すいません、ちょっと1点だけ。

【中井部会長】 はい、どうぞ。

【総務課企画官】 1点だけすいません。ここの「コンパクト+ネットワーク」の話で、部会長のおっしゃるとおりなんですけれども、国土形成計画ではいわゆる重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」という意味の捉え方として、対流型国土ということで、規模の大きい主要インフラのインターチェンジ、結節点（ノード）は計画的に活用していくという方針が明確化されております。いわゆる「コンパクト+ネットワーク」のネットワークには公共交通という意味と、国土形成計画上の対流型国土のためのネットワークという意味合いもあります。そこら辺混同がないようには書きたいと思えます。あと寄附の話は、基本的には基礎的自治体の寄附の受け入れの問題なので、非常に難しい部分ではあります。少なくとも寄附を何でもかんでも受け入れようというのはかなり難しい状況になってくるとは思いますが、ただ、例えば宅建業者が物件の見きわめをした上で、活用の方策があるものについて寄附を受け入れられるような地域での体制をつくっていくこと等によって今以上に寄附が受け入れられるようになる可能性もあるのではないかという趣旨です。そういった中での、寄附で受け入れられれば低廉に貸すこともできまして、地域での活用が促進されるという側面もあり、そのような取り組みをイメージをしておりますので、あまり誤解がないように表現ぶりを工夫したいと思えます。

【中井部会長】 ありがとうございます。それでは、少し時間オーバーしてしまいましたけれども、委員の皆様方で追加のご意見がございましたら、5月の末までに事務局のほうに直接お伝えいただければと思います。また、それらを踏まえまして、事務局で取りまとめの案を作成いただき、なるべく早く委員の皆様にお示しするようにお願いをいたします。

それでは、時間をちょっとオーバーしてしまいましたけれども、本日の審議はこれで終了といたします。最後に、事務局から次回の部会について、連絡事項ございましたらお願いいたします。

【総務課長】 どうもありがとうございます。今、部会長からご指示ございましたように、5月末までに皆様方からいただいたご意見、それから当然今日のご審議も踏ま

えまして、文章化をしたいと思っております。なるべく早く皆様にお示しできればと思っております。

それから、次の部会の日程でございますけれども、次回の企画部会につきましては6月21日火曜日でございます。詳細につきましては、後日またご連絡申し上げたいと思っております。

以上でございます。本日は大変お忙しい中、熱心にご議論いただきまして、ありがとうございます。これにて散会とさせていただきたいと思っております。どうもありがとうございます。

— 了 —