

### 第30回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成28年8月4日

【総務課長】 それでは、二、三委員の方がおくれられておるようでございますが、定刻となりましたので、ただいまから土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方にはお暑い中、また、ご多用のところご参集いただき、まことに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永森でございます。よろしくお願いいたします。

局内で人事異動がございましたので、ご紹介させていただきます。土地・建設産業局次長の鳩山でございます。

【土地・建設産業局次長】 7月1日に農水省のほうから出向してまいりました鳩山と申します。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 企画課長の佐竹でございます。

【企画課長】 よろしくよろしくお願いいたします。

【総務課長】 不動産課長の中田でございます。

【不動産課長】 中田でございます。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 不動産市場整備課長の大澤でございます。

【不動産市場整備課長】 大澤でございます。よろしくお願いいたします。

【総務課長】 本日お手元にお配りしております資料についてですが、議事次第に記載のとおりでございますので、ご確認をお願いいたします。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。資料の不足等がございましたら、議事の途中でも結構ですので、事務局にお申しつけいただければと存じます。

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していただき、ご発言の終了後はスイッチをオフにしていただきますようお願い申し上げます。

それでは、分科会企画部会の開催に先立ちまして、中井部会長より一言ご挨拶をいただければと思います。よろしくお願いいたします。

【中井部会長】 部会長として一言ご挨拶申し上げます。

昨年の12月から7カ月、8カ月近く議論していただいております。本日で取りま

とめということにさせていただければと思っておりますが、この間大変熱心にご議論いただきまして、今後の土地政策ということで大変充実した内容の取りまとめ報告になっているのかなと思います。今度は、これをどうやって実現していくかということが大事になるかと思っておりますけれども、本日今後に向けてのご意見も頂戴しながら、最後の取りまとめをしたいと思っておりますので、どうぞよろしく願いいたします。

**【総務課長】** ありがとうございます。それでは、ただいまから議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきます。

以後は中井部会長に進行をお願いしたいと思っております。どうぞよろしく願いいたします。

**【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、「『土地政策の新たな方向性2016（案）』について」でございます。

まず、事務局より前回素案について委員からいただいたご意見を踏まえた修正点及び奥野国土審議会会長、御厨土地政策分科会会長からの意見も伺っておりますので、それをご説明いただき、その後に質疑応答と意見交換を行いたいと思っております。

それでは、ご説明をお願いいたします。

**【総務課長】** お暑いございますので、この部屋は空調が十分コントロールできておりませんので、申しわけございません、上着をお脱ぎいただければと思います。よろしくお願いいたします。

**【総務課企画専門官】** それでは、土地建設産業局総務課の峰村と申します。ご説明させていただきます。お配りしております資料1から資料3を一括してご説明いたします。

まず、資料1「国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ案の概要」でございます。これは、前回素案でお示しした資料から大きくは変わってございません。変わっている点としましては、真ん中の「土地政策の新たな方向性」ということで3つの方向性を書いておりますけれども、3つ目のところに最適活用、創造的活用、放棄宅地化の抑制とありますが、最適活用と創造的活用が相互に密接にかかわりがあるということで、箱を2つにしていたんですけれども1つにしたとか、本文の修正に合わせて文言を修正しておるところが主な修正でございます。

それから、本文でございます。資料2-1と資料2-2をお配りしております。資料2-1が、前回ご意見をいただいて、それを踏まえて修正を反映したものでございます。た

だ、こちらのほうはどこが修正されているかわかりにくいので、資料2-2のほうで説明をさせていただきたいと思います。資料2-2のほうは、赤字で修正点がわかるように記載してございます。

まず、6ページをお開きいただけますでしょうか。資料2-2の6ページでございますが、欄外の注釈のところ不動産証券化の注釈をつけております。前回、不動産証券化の定義の中に不動産投資信託が含まれるのかどうかわかりにくいというご指摘がありましたので、こちらのほうで不動産証券化には資産流動化型と資産運用型が含まれるということをお知らせするように明記してございます。

続いて、7ページをお開きください。7ページの28行目、29行目のところでございますが、「土地の所有・利用意欲の減退・喪失の問題等」と書いてございましたが、ここでの問題意識がわかりにくいというご指摘がございましたので、「人口減少や資産価値の低下に伴う」といった表現を追記させていただいております。

それから、10ページでございます。10ページの真ん中ほどに「Eコマース市場の拡大等に伴う大規模物流施設の需要拡大」というタイトルの項目がございます。大規模物流施設の需要拡大の背景としましては、Eコマースだけではないということで、国内外のサプライチェーンの変化等に伴いまして3PLといった物流形態への移行の動きが見られるといった趣旨のことを追記してございます。

続きまして、11ページでございます。11ページの欄外でございますが、リートの定義を書いてございます。Jリートとリートの違いがわかりにくいというご指摘がございましたので、そこがわかるように記載をしております。

12ページでございますが、17、18行目については、ご指摘のとおり修正してございます。

続きまして、16ページでございますが、16ページの8行目は文意を踏まえまして表現の適正化を図ってございます。

17ページをごらんください。17ページの5行目、6行目でございますが、生活の質の向上に関する国民の意識の変化について記載できないかというご意見がございましたので、こちらのような表現を加えてございます。

また、同じページの19行目以降でございますが、空き家・空き地の言葉の使い方が統一されていないんじゃないかということで、全体を精査しまして必要な箇所を修正してございます。

それから、19ページをお開きください。19ページの23行目でございますけれども、「土地利用の個別条件に対応した」という表現でございますが、あまり表現が適切ではないのではないかというご意見を踏まえまして、こちらについては「個々の土地に着目した」という表現をしております。

それから、20ページでございます。20ページの10行目でございますが、創造的活用と言われている中にも、成長分野につながる土地利用の仕方もあるんじゃないかというご意見も踏まえまして、表現を追記しております。

それから、同じページの18行目でございますが、「これらを進める担い手の育成を図ることや」という表現を加えております。こちらは、奥野国土審議会会長のほうにご意見を伺ったところ、担い手の育成が大事な課題ではないかというご意見をいただきましたので、そのご意見を踏まえて修正を行っております。

それから、ページが飛びまして27ページをごらんください。27ページの22行目、23行目についても、先ほどと同様、成長分野の土地利用に対応した活用方法もあるのではないかとということで修正をしております。

それから、お隣の28ページでございますが、11行目に「エリアマネジメントの仕組み」という記述がございます。ここで言うエリアマネジメントの意味するところが明確ではないのではないかというご意見を前回いただきましたので、この前段で記載しております問題意識を受ける形で、ここで言うエリアマネジメントはどういうものかということをして2行程度で記述を加えてございます。

次の29ページでございます。9行目でございますけれども、こちらにつきましては、「寄付による受入れや売却等により」ということでしたが、無条件に寄附を受け入れるということではなくて、宅建業者などのプロの目利き力なども活用してという意味でございますので、そういう意味合いがわかるように記述を修正しております。

続きまして、33ページでございます。33ページの11行目でございます。ここは、タイトルと中身があまり整合していないのではないかというご指摘がございましたので、修正をしております。

それから、最後のほうですけれども、39ページでございます。39ページの真ん中ほどでございますが、土地の寄附を活用した公的管理の必要性などについて検討ということでございますけれども、これについては、前回もいろいろご議論がありましたし、ここまで書かなくてよいのではないかというご意見もございましたので、この部分は削除させて

いただくこととしました。

それから、40ページでございます。7行目、8行目でございますけれども、「地価対策を中心とする伝統的、全国画一的な」という表現を精査してほしいというご意見がございました。今回の問題意識は、人口減少局面に入ったということでございますので、それと対比されるような表現に修正してございます。

本文の修正につきましては以上でございます。

資料3のほうをごらんいただきたいと思いますが、資料3につきましては、これまで本部会でご議論いただいた際に用いました資料を中心に、今回の本文に関係します資料を集めたものでございます。今回、前回から加えた資料のうち主なものをご紹介しますので、ぜひともご紹介します。

ちょっとページが飛びますけれども、36ページをお開きいただけますでしょうか。36ページは、表段に図36と書いてございます。「緑や農、景観等に関する国民の意識の変化」ということでございまして、先ほど本文の17ページで今回修正を加えている箇所についてでございますけれども、大都市圏における緑地、あるいは都市農業・都市農地に対する国民の意識が変わってきているということ、世論調査などをご紹介しますので、左のほうは、そういった結果でございます。右のほうは、景観に対する意識が高まっている、あるいは景観形成の活動への参加が増えているという状況をお示ししているものでございます。

それと、また飛びますけれども、56ページをお開きください。表題に図56と書いてございまして、創造的活用の事例でございます。これは、奥野会長のところにご説明に伺ったときにも、創造的活用ということはいいことではないかということで、奥野会長からご紹介していただいた例も含めて、さまざまな事例をここでご紹介しております。

左上のほうは、隠れた多様な需要の喚起ということで、北海道の帯広の例でございますけれども、駅前の駐車場として使用された土地に水道、電気、ガス、厨房設備などを整備して屋台村を展開して、大変成功したという例でございます。

また、そのすぐ右のほうは、広く豊かな土地利用ということで、まちなか防災空地の例を挙げてございます。また、左下のほうは、同じく広く豊かな土地利用の例ということで、老朽化した社宅を菜園付きの賃貸住宅に再生した例でございます。

それから、右下のほうでございますが、他の用途に転換して活用している例ということでございまして、世田谷の一般財団法人でございますけれども、世田谷トラストまちづく

りにおける取り組みをご紹介してございます。

57ページのほうにも事例を掲載してございます。左側につきましては、他の用途に転換したり、複合的な機能で活用したりしている例でございまして、いずれも廃校を活用している例でございます。上のほうは、島根県雲南市の例でございまして、公民館機能を有する交流センターだけではなくて、地域自主組織が運営するマイクロスーパーとして活用している例を紹介してございます。また、下のほうは世田谷の例でございまして、もののづくり学校として転用している例でございます。

右側は、多様な主体の連携の例として掲げておりますけれども、北九州家守舎というところが行っている九州の小倉駅前の商店街の再生の取り組みでございまして、かつて江戸時代には、不在地主にかわって長屋の管理や店子の面倒を見る民間の方がいらっしゃったということで、現代版の家守として遊休化した不動産をリノベーションして、例えばチャレンジショップとかスモールオフィスといった都市型の産業を集積することで、市街地の再生、活性化を図ろうという例でございまして、また、こうしたノウハウを活用しまして、ワークショップを開催して、こういった再生の事業計画づくりなどを支援するようなリノベーションスクール事業というのを平成23年度から実施しております、全国各地で実施されているということで、こうした活動を通じて担い手の育成を図っているという例でございまして。

資料の紹介は以上でございまして。

既にご紹介はしておりますけれども、前回部会の後奥野国土審会長、御厨分科会長のところにご説明に参りまして、奥野会長からは先ほど触れましたようなご意見をいただいております。基本的には、内容についてはご了解いただきました。また、御厨分科会長からは、土地政策を取り巻く状況が大きく変わってきているということで、特に空き家問題につきましては、空き家を必要とするところと放棄されているところをどうマッチングさせていくかということが大事である。ようやくきめ細かい行政対応や枠組みが出てきたのではないかとコメントをいただいております、御厨会長からもご了解をいただいておりますのでございまして。

以上、前回からの変更点を中心にご説明させていただきました。

以上でございまして。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、ただいま事務局から取りまとめ案、修正部分を中心にご説明をいただきまし

たけれども、それを含めまして全体を通してご意見やご質問、それから、本日取りまとめということになりますので、今後の施策の展開についてコメント等を頂戴できればと思います。委員の皆様からのご発言、どうぞよろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

どなたからもご発言がないとすぐ終わっちゃうんですけども、特に取りまとめは取りまとめ案だけで多分3回ぐらい議論させていただいているので、皆さんこの内容でご了解いただけているのかなと思いますが、ぜひ今後残された課題、あるいは今後政策を展開するに当たっての留意点等を、繰り返しになるところもあるかもしれませんが、ご発言いただければと思います。いかがでしょう。奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 口火ということで。今回取りまとめを行うに当たって、文書化するだけでも非常に大変であって、これを実行していくことはさらに大変なことかと思いますが、現在例えば東京で起こっている大きな問題としては、ご存じのように都心集中です。

都心に関しては、不動産、地価も上がっていますし、ホテルの開発も相当あって、従前住宅も建てられなかったような狭小地にホテルであれば建てられるということで、どう考えてもこんなところに建物というぐらいの開発が今都心部については進行しています。居住用不動産、投資用賃貸マンションもかなり増えていますし、そういった環境の中では、ここに書いてあるような緑が多いとか豊かなということより、職場に近いということが重視されているようなところもあって、その結果として、都心部の防災というところのリスクが高くなっているということが問題としてはあるわけです。

ただ、そういった形で利便性を求めて都内へ移るということも一つの選択肢ではあるわけなんですけど、今回ここに書いていただいたような方策が実施され、近辺部、都心からやや離れた、だけど環境がいい、これから改善の余地がある、空き家も増えつつあるけれども、そこにこういった手を打つことによってより魅力的なまちにして、住みやすいというところをぜひ増やしていただく。その結果として、都心に集中しがちな今の状況を縁辺部のほうに少しでも広げるような方向に進めていただけると、結果として都心に集中しがちな今の状況も改善されていくのかなというところを期待として持っております。

あと、細かい文言修正で恐縮なんですけれども、資料1の「新たな方向性を踏まえた施策展開」の「2. 創造的活用の実現」の施策の例として、「行政、住民、宅建業者の協議会等」とありますが、宅建業者さんの後に「等」を入れていただくとありがたいかなと思いました。この3つの主体以外にも多様な主体があろうかと思いますが、入れられるところは「等」を入れていただきたいというところです。

あと、次のページの3番目のところなのですが、④に「土地・不動産活用のための鑑定評価の充実」というところがございます、2つ目のポツに「農地評価を充実」とありますが、本文では「農地等の評価」とありますので、「農地」の後に「等」を入れていただければと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ただいまの修正のご提案については、そのように修正するというところでよろしいですね。

それでは、ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。井出委員。

【井出部会長代理】 本文の修正ということではないんですが、今後の展開ということで、4ページの「はじめに」のところにまさに働き方などの状況とか変化ということを書いてあるんですが、具体的な後段のところには働き方に関することが書かれていないということで、宅地の中でも最も大きな需要を占める住宅は働き方がセットになって考えられるべきというのが今の皆さんのコンセンサスだと思うんですね。

ですから、例えば空き家の活用とかいろいろなことでも、雇用政策と絡めたりということもありますし、現在いろいろ進めておられる例えば在宅勤務の拡大とかICTの活用となると、働き方がまさに革命的に変わっていった時代に、従来の住宅から都心、あるいはビジネスセンターに通勤するという発想とは多分違う動きが急激に起こってくると思うんですね。そういったところをむしろうまく活用していただいて、先ほど奥田委員からもあったように、過度に集中しないで、もっとICTを活用することによって豊かな働き方、暮らし方ができるんだよということが、今後の政策として土地・建設産業局をはじめいろいろなところと連携してぜひ進めていただきたい重要な視点だと思います。

それから、実際にいろいろな今後の施策として具体的に現場で動かれるのは地方自治体の方々なので、その方たちにどういったものをつなげていくかというのが、実行するための非常に重要な課題になると思うんですが、実際に現場では空き地とか、特に空き家なんかを使うときには、建築確認の書類がないとかいろいろな細かいことがものすごくたくさん出てきたり、耐震のお金の問題とか、権利関係とか書いてあるんですけども、そういった現場でほんとうにボトルネックになっている部分にどうやって政策的に声かけ、あるいは規制緩和を進めていくといった視点もとても重要だなと思っているので、そういう自治体の現場での個々の動き、ニーズに合わせて施策展開ができるような柔軟な政策を国としても考えていただきたいなと思っています。

それと、最後に1点、先ほど奥田委員から鑑定評価の話もあったんですが、Jリートとか投資信託とか物流の話がかなり出ているんですが、奥田委員はご存じだと思うんですけども、鑑定評価でもこういうふうにセットになったものの評価を実際に土地のところに評価を落とし込めるときに結構いろいろな難しいところがあって、その部分だけ突然極度に高い土地の需要が出てきたりとか結構いろいろな問題があるので、そういったところも同じ部局内でも評価も含めて透明性なりいろいろなプレーヤーが参加しやすいような土台ということで、評価の部分も丁寧に進めていただければと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。ほかに。清水委員、染谷委員の順でお願いします。

【清水委員】 いえいえ、手を挙げられていますので。

【中井部会長】 すいません。じゃあ、染谷委員。

【染谷委員】 すいません。では、まさに現場であります地方自治体という立場からお話をさせていただきます。

まず、資料2-1の26ページのあたり、創造的活用の実現のところ、まさにここに書かれていることは基礎自治体に突きつけられている課題だと思いつつながら、私は読ませていただいていますし、既にこういう現実というか課題に現場は直面しております。そうした中で、例えば土地や空き家の寄附を受けるというのも、どういうものなら受け付けられて、どういうものはお断りするか。今は基本的に全部断っています。というのは、売れない物件、あるいはなかなか活用できない物件が多く寄附という形で回ってくる可能性があるからなんです、こういったものを受け入れる理由の基準でありますとか、まさに出口戦略をどうやっていくのか。これは税制上の問題等も絡んで、20ページの中ほどにも「地方公共団体が行う方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等を支援する」と書かれていますが、ぜひ霞が関の省庁間の連携ということもきちっとつないでいただかないと、これが実現できないだろうということが1点あります。

それから、既に町なかで由緒ある家だったり、非常に文化的資産価値が高い、だけれども、相続しても維持できない、それをそのまま市場に出せばマンションになったり、コンビニになったりしてしまうという土地を何とか保持できないかという課題を今現実として私は持っております。固定資産税を免除することによって維持できるならば、そうしたいと思いますが、なぜその家だけ固定資産税を免除するんだという新たな課題も突きつけ

られているのが現状でして、創造的活用を実現していくためには、規制緩和もそうですし、施策が展開できるような次なる戦略を協議会がきちっと答申という形で示された後、今度は実践的にどう改革していけばいいのかという協議会を立ち上げて、検討していただけるとうれしいと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。それでは、清水委員、お願いします。

【清水委員】 資料2-2で言いますと39ページの最後のところなんですけど、資料1でも大きく書かれていますけど、相続登記の促進に関するところで、資料2-2の39ページでは28行目から31行目まで4行使って、相続登記等を促進するためには関係省庁が連携して本格的な議論を行っていくことが重要であるということが述べられていて、ほんとうにそのとおりだと思います。これをどういう形で具体化していくのかということが今後重要なのかなと思っていて、もし想定されていること、計画されていることがあれば、紹介をお願いしたいというのが1点。

もう一点は、もっと先の話になりますけれども、今憲法改正というのが現実味を帯びてきたということがよく言われていて、当然改正するべきかしないべきかというのはそれぞれの個人の考え方であろうかと思えます。私もそれなりの自分の考え方を持っていますが、それは置いておくとして、改正するという事になった場合には、土地政策にかかわる該当箇所は憲法29条等あるわけですが、それを変わるとすればどう変えるべきなのかという議論を多分検討されているのかもしれませんが、土地政策を担う部局においては、そのこともそろそろ本格的に考える時期に来ているのかなという気がしております。

これについては、コメントをお願いするつもりはございませんけれども、そういうことが重要だというだけのコメントですが、前半の相続登記は、関係省庁は当然どういう省庁かというのは想像がつくわけですが、具体的な動きを考えていらっしゃるのかどうかということを、コメントをお願いしたいと思います。

【中井部会長】 それでは、事務局のほうからご回答いただけますでしょうか。

【総務課企画専門官】 今ご質問のあった点でございますけれども、基本的にはこの問題は法務省が主管の分野でございますので、当然法務省と連携して議論していかないとはいけません。具体的にどういう形で、どういう場で議論していくかというのは、これから法務省などとも協議しながら考えていきたいと思っていて、今の時点では具体

的にこういう形で議論していきますというところはまだお話しできる状況ではないんですけども、これは課題としてこの部会でしっかり示されましたので、しっかり対応していかなきゃいけないと思っています。

【清水委員】 この点をあえて申し上げたのは、新聞とかテレビ等でも相続登記を皆さんにさせていただくようにしなきゃいけないということは皆さん言われているんですよ。逆に言うと、国民目線からすると、なぜ相続登記は義務ではないんでしょうかという問いかけに変わってくるんですよ。そのときにどう回答するのか、あるいは義務にはしないまでも、義務じゃないんだけども促進するというのはどういうことなのかとか、そういうことに対する回答は用意しなければいけないのかなという気が常にしていますので、このあたりをぜひ真剣に検討をお願いしたいというのが私の要望でございます。

【中井部会長】 局長、どうぞ。

【土地・建設産業局長】 すいません、若干補足させていただきますと、これは当然法務省との関係がありますけれども、国土交通省全体としても非常に大きな課題だと捉えておりまして、国土政策局のほうでも国土管理的な観点からこの問題を正面から捉えないといけない。あと、政策統括官のところでも、所有者不明土地についての対応等は既にいろいろと検討しておりますけれども、省内でも一緒に検討しないといけない部局がございますので、そういうところも巻き込んでというか、一緒に関係省庁も入れてしっかりと対応していきたいと思っています。よろしくお願いたします。

【清水委員】 ありがとうございます。

【中井部会長】 山野目委員、どうぞ。

【山野目委員】

今の話題に関して、清水委員から2点お尋ねをいただきましたうちの前のほうの点については、事務局及び局長からお答えいただいたとおりの問題状況であると私は認識しておりますとともに、少し補足をさせていただきますと、ご案内がありましたとおり、不動産登記にかかわる問題でありますから、政府の関係府省の中で最も大きなウエートでこの問題を引き受けなければいけないのが法務省であるということは申すまでもありません。

半面におきまして、相続登記をめぐる問題というものは、宅地のみならず森林や農地についても深刻な仕方で指摘されているところでありまして、もちろん法務省が重責を担うということは明らかでありますけれども、それとともに国土交通省の土地・建設産業局や国土政策局、また、政策統括官がそれぞれ所掌しておられる行政事務とかかわりがあることに加えて、農林

水産省本省、それから林野庁などが連携して取り組まなければいけないことものだろうと見受けられます。

このような情勢を受け、昨年度末に国土交通省の政策統括官のもとに設けられた検討会で、相続登記の促進の問題も何とかしていかなければいけないということが議論されたことは、ご高承のとおりであります。これを受けた動きが本年度に入ってから幾つか見受けられるところでありまして、差し当たり法務省に限定して申し上げますと、1つは、報道でも大きく話題になりました（朝日新聞 2016年7月6日）けれども、相続の権利関係についての行政証明を、不動産登記制度を所管している法務省ないしは法務局として、制度として創設し取り組んでいくということが構想として示され、これについて今後、寄せられる意見を踏まえるなどして検討が進められるところであります。

それからあと、こちらはあまり報道で注目されなかったですけれども、本年に入ってから法務省が出した従来の登記上の取扱いの変更に係る先例がございます（民事第二課長通知平成28年3月11日民二219号）。相続人を明らかにするために戸籍を調べなければいけないところ、実は、日本の戸籍制度は世界に冠たる精密さと、かなり整えられた伝統、運営の蓄積を持つ制度ではありますけれども、部分的に戸籍が存在していない地域、事案がございます。それらについて、今まで戸籍で証明しなければいけないところを代わりに持ってきてください、として求められる情報が、かなり手順として厄介なものを求めてきましたけれども、その簡素化が行われまして、その前提に今後は登記の申請の審査をするという方向に向かっております。むしろこちらのほうが、現場でいろいろしておられる方々から見ると、いろいろ大変助かった部分があるし、今後もこういう改善を続けてほしいとする声を聞きます。

これらの動きが始まっていますけれども、今後もちろん法務省と国土交通省が中心になって連携し、清水委員がご指摘のことについて引き続き取り組んでいかなければいけないものであろうと考えます。つまり、漢字2文字、促進という言葉で現在議論が進められていて、今後もそういう形で議論が続けられていくものでありましょう。

しないと処罰するという制度を入れようとおっしゃる方もときにいます。が、現在でも建物を築いたときとか、建物の仕様が変わったときには登記を申請しなければいけないと法令で規定されておりますけれども、これで現実に制裁が発動された例は、多分私の聞くとところではないのではないかと思います。益城町でたくさんの建物が滅失しましたし、あれも申請しなければいけないことがペナルティーの定めとともに決まっていますけれども、被災した人たちに対し、それをしないと処罰しますよということはとても考えることができませんし、相続登記

についても今後、新たに処罰の発想で物事を考えていくときには、いろいろ難しいことがあるものと考えます。

一つ指摘するならば、ではどのくらいの重さのペナルティーをしますか、ということを考えますと、相続登記をしない人を刑務所に入れますかという、多分それはあり得ません。過ぎるという字を書くほうの過料ですが、過料にしますという一般に考えられるようなペナルティーを科することは、想定は可能ですけれども、必ずしも実効性のある制度としてはなっていないおそれが大きいでしょう。

そのようなことも睨みながら、相続登記は、すれば登録免許税は減免しますよ、という政策を一方で進め、他方で、しないでいるといろいろな形での問題が出てきますよということの理解を促し、啓発していくというようなことではないでしょうか。1個の政策のみで特効薬的にはなかなかできない部分がありますから、組み合わせで実現していかなければいけないということは、清水委員も問題意識としてお見通しのことであろうと思いますが、引き続きそういう努力を政策課題として続けていかなければいけない。そのきっかけが、本日ご採択いただく文章の中に入っているものと認識しております。

【清水委員】      ありがとうございます。

【中井部会長】      ありがとうございました。ほかの委員の皆さん、いかがですか。保井委員、どうぞ。

【保井委員】      非常に細かいところまでの調整のご努力、ほんとうにありがとうございました。

今回個々の土地に着目した最適な活用・管理ということで、最適活用と創造的活用という言葉が早い段階から出てきて、かなりここが細かくいろいろ議論がされたわけですが、結果的には非常にそれがよかったなと私は思っています。

創造的活用も、今回プラスで概要の資料で言うと何となく2つに分かれているようになっているんですけども、これが意味していることかどうかわからないんですが、土地と一言で言っても、放っておいても動いていく、あるいはちょっと背中を押せば動いていく、ここで言う最適活用というところと、一工夫加えないと動き出さない創造的活用、その中にも、一工夫して市場で動き出す、リノベーションなんかがそうだと思うんですけども、それと、資料集にも載っていましたように、住民管理していくような仕組みづくりと、幾つかの段階があるように思われて、それがある程度公的なこういう文章の中で整理されたというのは、あるようで実はなかったんじゃないかなという気がしています。

そういう意味で言うと、例えば今日も取り上げられたような農地や緑、それから、ちまたでは保育園の課題ですとか、農山村に行けばスーパーを含む生活機能だったり、防災機能だったり、土地に求められる機能がいろいろ変わってきて、それぞれ個々に取り上げられている中で、それぞれの求められている機能について、確実に民間に任せていくべき、いわば最適活用に近い活用ができるどころと、創造的活用の市場に近い部分、あるいはそうじゃなくて、住民やコミュニティーが回していくべき部分に分けながら、それぞれの求められる機能について整理をしていくと、PREの活用の仕組みを工夫していくべきなのか、あるいはオーナーと活用者にインセンティブを渡していくことで動き出す可能性があるのか、あるいは土地をまさに地域でプールしていくような仕組みが必要なのか、そこら辺のあるべき施策の方向性が見えてくるんじゃないかなという気がいたしました。

自治体の議論に加わっていますと、最近、先ほど染谷委員からもおっしゃられたように、固定資産税の減免などをもう少し活用していかなきゃいけないんじゃないかという議論も出始めているんですが、そのロジックなんかもつくるのがなかなか一筋縄ではいかないという状況も見られます。そういう意味で、国のほうでこういった土地のあるべき姿、その方向性に向けてのインセンティブのあり方みたいなことがもう少し具体的に議論して提示できると、自治体のほうも動きやすいですし、場合によっては税制なんかに関しては国のほうももう少しイニシアチブをとって議論していただけると、すごく動くようになるんじゃないかなと期待いたします。

以上です。

**【中井部会長】** ありがとうございます。じゃあ、谷山委員、お願いします。

**【谷山委員】** 私のほうからは、先に1点細かい点だけ確認という意味で申し上げたいんですが、資料1の中でも、「生産性向上や経済成長につながる動き」という中で、「ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展」というところにクラウドという言葉が登場しております。そして、本文中にもクラウドファンディングという言葉と、クラウドコンピューティングでしたっけ、クラウドソーシングでしたっけ、幾つかの言葉が登場しているかと思うんですけれども、おそらくクラウドという言葉は非常にミスリーディング……、クラウドサービスという言葉ですね、32ページ目にはクラウドサービスという言葉が登場していますが、クラウドというのは2つ意味がございます。クラウドファンディングのクラウドは群衆というRのクラウドで、クラウドコンピューティングであったりクラウドサービスといった場合のクラウドは雲、Lのクラウドになるので、どち

らの意味を指す言葉なのかというところは少し注意して表現が使われたほうが、ミスリーディングはないのかなと思いました。

おそらく今回は、どちらのクラウドも結局は生産性向上であったり経済成長につながるという面では非常に重要な論点になりますので、クラウドコンピューティング、クラウドサービスとしてのさまざまなネット上のサービスというのを複合的に活用して、生産性を向上させるという動きも重要ですし、クラウドファンディングであったりクラウドソーシングであったり、シェアリングエコノミー的な、いろいろなものからそれをピックアップしてつなげていくという観点も重要になりますので、その辺は脚注になるのか、何らか留意をされて使い分けたほうがいいのかなと思いました。

もう一点、こちらも前回私のほうから少し指摘させていただいたところを反映されていると思うんですけども、「最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実」というところで、33ページ目の「当面の主な施策」というところで有機的連携という言葉が削除されていたんですが、私は削除じゃなくて、ほんとうは有機的連携という言葉を下に足してほしかったんですけども、基本的には有機的連携というのは、不動産関連サービスの充実というところでは、官と民というところでデータであったり何らかの情報基盤の役割分担というのは非常に求められてくるのかなとは思っているんですが、データのオープン化という中で、33ページ目の下のところに「商業用不動産価格指数の開発・提供等の不動産情報の充実」とありますが、データのオープン化というのは当然充実させていくべきだと思いますし、それは今回「最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実」という中でも、このような指数というのはもともと投資家等による不動産投資の参考指標となるという表現になっていますけれども、当初商業用不動産価格指数はマクロ経済政策の運営、政策意思決定の高度化というところが基本的には背景として提言された指標だったかと思っておりますが、何らかの政策意思決定であったり、もちろん民間の意思決定の高度化につながるような形での不動産情報の充実を図っていただけたらと思っております。

特に、最後に「民間主体のタイムリーな意思決定や二次活用を促進するため、不動産価格指数等の速報性の向上を図る必要がある」とありますが、決して速報性に限る必要はないと思っておりますが、不動産価格指数であったり、データと情報、何らかの統計値の利便性を向上させるというところが基本的には求められてくると思いますし、それに基づいた今後の不動産業であったり、不動産市場であったり、土地の生産性向上というところにつながっていけるような政策の何らかの支援であったり、規制であったり、ルール明確

化というところが今後求められてくるのかなと思っております。

以上になります。

【中井部会長】 33ページの有機的連携については、復活させますか。

【谷山委員】 いや、まあ特に。

【中井部会長】 「不動産関連サービスの充実と有機的連携の推進」とか、そんなイメージなんですかね。

【谷山委員】 そうですね。

【中井部会長】 どうですか、事務局のほうは。

【総務課企画専門官】 部会長の方針のように修正します。

【中井部会長】 お願いいたします。では、瀬田委員、お願いします。

【瀬田委員】 まず、創造的活用のところで、本文のほうは結構なんですけど、資料3の56ページ、57ページに事例をたくさん挙げていただいて、本文のほうにもそちらを見るようにという指示があるようですけども、森林ですとか、森林といっても里山レベルとか、地方圏でもかなり活用可能なものがもう少し入っていてもいいのかなと。例えばいろいろな環境資源を使って地域エネルギーに活用して、それを収入源にしてまちづくり、あるいはむらづくりに生かすような取り組みも結構いろいろなところであると思うんですよ。

それから、私は欠席したんですが、この会で多分カシニワのことが紹介されていたと思いますので、柏市の事例がいいかどうかはお任せしますが、カシニワの事例も結構里山のほうの森林というか、森の活用みたいなものが多分あったと思いますので、そういった事例も入れていただくと、よりいろいろな地域を反映するのではないかと思います。

もう一つは、先ほど議論の中で所有者の関係の話があったと思います。実は、私どもの大学院の社会人大学院生で、所有者はわかっているんだけど、例えば認知症とかで意思がなかなか判然としないようなケースが結構出てきていて、これから高齢化するとそういった事例がたくさん増えていくと。そのときに、例えば開発などを新しくしたり、これからですとマンションの建てかえみたいなのところでどういった決定ができるのか、それがなかなかできないという状況になってしまうのかというところは、多分これから非常に件数が増えていくのではないかと思います。

今回は案の中には入れられないと思うんですけども、多分今後の課題として、先ほど

議論のあった所有者情報の問題に加えて、そういった高齢化に伴う問題も多分取り上げていただく必要が将来的にはあるのかなと考えております。これはあくまで将来的な意見ということでお願いします。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。資料集の創造的活用の事例をもう少しバリエーションを増やしてはどうかということですが、いかがですか。

【総務課企画専門官】 1点、カシニワのお話がありましたけれども、カシニワの事例はこの部会でもプレゼンいただいています、重要だと思っていますので、実は35ページのほうに事例として入れております。創造的活用のほうは、そういう関係で割愛しております。この資料は、ご指摘いただいたような事例の充実については、対応していきたいと思っております。

【中井部会長】 この資料でやるというよりは、ほんとうは創造的活用のグッドプラクティス集みたいなのをこの後にきっちりつくられるというのも一つの手なのかなと思います。ここでは、あまりタイプ分けもされないでばらばらと並んでいる印象なので、少しタイプを分けて、そういった資料を充実させて、ホームページやいろいろなところで発信していくというのが、この後の政策の実現というところにもつながっていくと思いますので、少しそういうことを考えられてはどうでしょうか。

【総務課企画専門官】 わかりました。検討させていただきます。

【中井部会長】 ほかはいかがでしょうか。安部委員、よろしいですか。

【安部委員】 空き家・空き地等に関しましては、十二分に網羅されていると思うんですけれども、今後のあり方ということで1点お話をさせていただきたいと思うんですが、昨年空き家対策特措法ができて以来、全国の市町村におきまして空き家・空き地バンクということで相当今頑張っておまして、我々と協定を結んで官民一体となって今やっているところなんですけれども、それに伴いまして、消費者の方々から相当多くの案件が上がってきているのは事実なんです、我々は上がってきた案件を全て同じような形で調査をしなくちゃならないということを義務づけております。

それで、一番言いたいのは、ここでほんとうにそんな話をしてもいいのかどうか迷っていたんですけれども、基本的に非常に品質の高い案件、すぐに賃貸にも回せるような、売買にも回せるような案件もあるし、どうしようもない案件も相当上がってきているということで、この前の委員会の会議でお話があったのが、10件のうち3件くらいしかすぐに

利活用できるような案件がないということで、そのまま利活用できない形の案件も、建物を壊して駐車場に使うとか、いろいろな形で我々は提案する形にはなっているんですけども、ただ、それなりに一律に同じような調査費用がかかるということでございまして、その調査費用に関しましては、我々は今無報酬で一応やっている形でございますので、市町村と我々が一体となって調査をした場合には、ある程度市町村とか国のほうで調査費用を出していただけるような形を、今後でよろしいと思いますので、ご検討のほどよろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。大体よろしいでしょうか。皆さんから一回りはご発言をいただいたかと思ひます。

私からは、少し感想めいた話になりますが、この間国土交通省のほうでコンパクト・プラス・ネットワーク、あるいは立地適正化計画のようなものを通じて、都市の姿としてのコンパクト化みたいなことを出されてきて、どうやって集めるかというほうは結構政策を充実させてこられたと思ひますけれども、集まった残りのところをどうするかということについては、なかなかこれまで見解というか、国交省のほうでまとめられたものがなかったので、今回そのすき間というんでしょうか、残された空白地帯をようやくこの取りまとめで埋めることができるのかなと思ひております。

ただ、ここに書いてあることをどうやって実現していくかというところはこれからですし、どうもわりと早くできそうなことと、少し時間をかけないとできそうにないことがありそうに思ひます。例えば今回初めてそういう資料が出てきて大変よかったと思ひますが、隣地を買っている例ですね、比較的早く政策的にそういうことを進めていく後押しをしてあげるといふことは可能かと思ひますので、ぜひ関連する局と協議されながら進められてはどうかと思ひました。

それから、少し時間のかかりそうだけれども、非常に重要なものとしては、今回寄附のお話があつて、そのところは報告では慎重な表記としたということもございましてけれども、災害リスクの大きい土地は、もちろん建築的な工夫や土木的な工夫で使えるということであれば、そういう方向もあるかと思ひますが、人口減少の中でむしろそういうところからは安全なところに移転したほうがいいという場合に、残されたところはどうかということとはほんとうに大事な課題で、買い取りということに関していろいろご議論がございまして、今回報告の中にはあまり突っ込んだ書き方はいたしませんでしたが、だ

からといって大事ではないということではないので、ぜひ今後もその議論は深めていっていただくのがいいのかなと思います。災害は頻発しておりますので、特に安全ということに関しては非常に大事な問題かと思っておりますので、こちらのほうもほかの局の皆さんとよく協議されて、少し議論を前に進めていただければと思います。

ありがとうございました。それでは、若干修正がございましたけれども、本日の議論の中でこのような方向でということをお願いをいたしましたので、基本的には事務局より提示いただきました案、並びにごくごく微修正がございましたが、これをもって部会の取りまとめとしたいと思いますが、よろしゅうございますでしょうか。

(「はい」の声あり)

【中井部会長】 ありがとうございました。それでは、そのような取り扱いとさせていただきます。

本日の議題はこれで終了させていただきます。

最後に、谷脇局長より一言ご挨拶をお願いしたいと思います。

【土地・建設産業局長】 ほんとうに短い期間でございましたけれども、中井部会長をはじめ委員の皆様方に大変熱心なご議論をいただきまして、まことにありがとうございました。

これからの土地政策を進める上でも、大きな柱になるご提言をまとめていただいたと思っております。心から感謝をしております。いろいろな時代の流れ、変化がある中で、これからの土地政策はどういうところに重点を置いていかないといけないのかということについて、私どもの役所の中でもどういうところにほんとうに重点を置いて施策を推進していかないといけないのかというところが、正直言ってよくわからなくなっているという部分もございました。そういう中で、こういうまとめをいただきまして、ほんとうに心から感謝をしております。

先ほど来中井部会長をはじめ委員の皆様方からご指摘をいただきましたように、まとめていただきましたものを私どもはしっかりと実行していきたいと。そのためにおまとめをいただいたということでございますので、しっかりと実行していきたいと思っております。差し当たってできるものから順次ということになりますけれども、先ほど部会長からお話がございましたように、かなり取り組みやすいものと難しいものがございます。

取り組みやすいものというか、できるものといましては、1つは、不動産市場に資金を集めるという部分の話につきましては、まず私どもが所管しております不動産特定共

同事業法の改正を次の国会に向けまして準備をしていきたいと思っております。それと、税制の関係でも幾つか今回取り組めるものがあるのではないかと考えております。それと、私どもの局は実は予算は非常に小さいので、大きな助成というのは難しいんですけれども、いろいろなソフト的な部分については、来年の予算要求はこれからでございますので、そういうところでも工夫をしていきたいと思っております。

そういう中で、これもご指摘がございましたが、省内はもとより関係省庁ともしっかりと連携して、また、地方公共団体の皆様方ともしっかりと連携させていただいて、しっかりと取り組みたいと思っておりますので、引き続きいろいろな場面でご指導をよろしくお願ひしたいと思ひます。ほんとうにありがとうございました。

**【中井部会長】** どうもありがとうございました。

それでは、事務局から連絡事項がありましたらお願いいたします。これで事務局にお返しいたします。

**【総務課長】** ありがとうございました。本日お手元に配付いたしました資料でございますが、席のほうに置いておいていただきましたら、先ほどてにをは等も追加になっておりますので、後ほど最終版と一緒に送付させていただきたいと思ひます。

今後ともどうぞよろしくお願ひいたします。ありがとうございました。

— 了 —