

第31回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成29年8月1日

【企画課企画専門官】 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31回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催させていただきます。

委員の皆様方には、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、事務局を務めさせていただきます土地・建設産業局企画課の益本と申します。よろしくお願ひいたします。

議事の前に事務局よりご報告させていただきます。前回、取りまとめまでご尽力いただきました山野目章夫委員におかれましては、国土審議会の特別委員を務めておられました。が、この3月に土地政策分科会長となられまして、それを機に、当部会のメンバーから退かれました。また、新たに2名の方が特別委員に任命され、当企画部会に属されましたので、ご紹介させていただきます。

まず、飯島淳子委員でございます。

【飯島委員】 飯島でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 続きまして、松尾弘委員でございます。

【松尾委員】 松尾でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 また、局内でも先月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・建設産業局長の田村でございます。

【土地・建設産業局長】 田村でございます。よろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 建設流通政策審議官の青木でございます。

【建設流通政策審議官】 青木でございます。よろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 総務課長の中村でございます。

【総務課長】 中村と申します。よろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 企画課長の須藤でございます。

【企画課長】 須藤です。よろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 不動産市場整備課長の井崎でございます。

【不動産市場整備課長】 井崎と申します。よろしくお願ひいたします。

【企画課企画専門官】 本日の委員のご出席につきましては、井出委員、染谷委員、辻委員より、ご都合によりご欠席とのご連絡をいただいておりますが、本日、ご出席の委員の皆様により定足数に達していることから、企画部会が成立していることをご報告いたします。

それでは、まず、お手元の配付資料の確認をさせていただきます。上から順に議事次第、配付資料一覧、座席表、また資料が多く恐縮でございますが、資料1「委員名簿」から資料6「不動産鑑定評価制度の今後の報告性について」までご用意させていただいております。資料について、不備等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いたします。

なお、本会議の議事の公開につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は公開、議事録につきましては発言者を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、よろしくをお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、田村局長よりご挨拶を申し上げます。

【土地・建設産業局長】 皆さん、おはようございます。会議の開催に当たりまして、冒頭、ご挨拶を申し上げます。

今日の会議は、昨年、この企画部会でご提言をいただきました「土地政策の新たな方向性2016」というものをいただきましたけれども、取りまとめから約1年経過をしたということで、昨年いただきました内容を踏まえて、国土交通省において実際にどう行政化をしていくか。予算でありますとか、税制でありますとか、法制度ということの行政のツールがありますけれども、そういった施策に取り組んでいる状況でございます。本日は、その内容につきましてご報告をさせていただくとともに、今後の施策展開への期待でありますとか、ご意見でありますとか、ご指摘等いただければと考えてございます。

先ほど、ご紹介をさせていただきましたけれども、役所のほうも大分異動もございましたので、また新たな気持ちでやりたいと思います。どうかよろしく願い申し上げます。

【企画課企画専門官】 ありがとうございます。以後は、中井部会長に進行をお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 改めましておはようございます。

それでは、早速ですが、議事次第に従いまして進行させていただきます。企画部会、1年ぶりにお集まりいただきまして、本日の議題は昨年8月4日に本企画部会で取りまとめました「土地政策の新たな方向性2016」に対するフォローアップでございます。資料がたくさん用意されておりますので、要領よくご説明をお願いしたいと思いますが、まず、フォローアップにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。

【企画課長】 企画課長の須藤です。以後、座ってご説明させていただきます。

まず、お手元の資料の2-1という昨年の取りまとめをしていただきました概要をご覧くださいと思います。昨年の8月4日、当企画部会におきまして、「土地政策の新たな方向性」ということで取りまとめをいただきました。主な点としまして、方向性としては、この2-1の真ん中のあたりに書いておりますけれども、最適活用、それから創造的活用、それから放棄宅地化の抑制、この3点を大きな方向性としてご提言をいただいたところです。この新たな方向性を踏まえた施策の展開としましては、この1番の最適活用と2番の創造的活用の実現と、それを支える3点目として情報基盤の充実、そして4点目の放棄宅地化の抑制という大きな4つの政策の展開をご提言いただきました。詳細項目はその裏面でございますけれども、新たな方向性を踏まえた施策展開、この4つの点をおまとめいただきました。本日は、この4つのそれぞれの項目につきまして、この1年間取り組んできた方向性、取り組んできた内容等について、ご説明を申し上げたいと思います。

続いて、資料の2-2をご覧くださいと思います。この取り組み状況について、順次ご説明をしたいと思います。まず1点目の最適活用の実現ということで、これについては大きく3点ございます。1点目、成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援ということで、主な取り組みとしましては、先の通常国会に、これは主管は経産省ですが、国交省あるいは農水省等も一緒になって協力して、いわゆる地域における成長産業、こういったものを誘致する際の土地利用制度、土地利用調整の円滑化を図るための措置を盛り込んだ法案が成立しております。さらに29年の土地白書におきましては、「成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用」、これを大きなテーマとして取り上げて記述を盛り込んでおります。今後はこういった法案の内容あるいは白書の内容等をさまざまな場面で周知・広報を実施していきたいと考えております。

2点目に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ことで、これについてはさらに大きく4つありますけれども、1つ目はアクションプランの策定ということで、

民間有識者による不動産投資市場政策懇談会を開催し、今年の6月にCRE戦略、リート市場、投資環境の改善というに係るアクションプランを発表したところであります。今後は、これに沿って各施策の実行を検討してまいりたいと考えております。

2点目に成長分野でのリートによる投資促進ということで、不動産の証券化を推進し、さらなる民間資金の活用を促すという観点から、Jリート等が取得する不動産に係る特例措置の拡充延長等について税制改正要望をいたしました。結果として、ヘルスケア施設を新たに適用対象とする拡充、それから2年間の延長をすることが決定をいたしました。今後はこの税制の周知を含め、リートの多様化等アクションプランの実施に向けた各施策を実行して参りたいと思います。

3点目に不動産特定共同事業の充実ということで、これは28年5月より不動産投資市場政策懇談会を開催し、取りまとめを昨年9月16日に発表いたしました。この取りまとめを踏まえ、先の通常国会へ不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案を提出し、本年6月2日には公布されております。改正不特法により創設されました小規模不動産特定共同事業の円滑な推進を図るために、クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進に向けて、本年度の予算で専門家派遣を行うこととして、派遣先の事業者等の公募を実施しております。今後は、この改正不特法に伴う政省令等の設定を実施を予定しておりますし、また、選定事業者等への専門家派遣、実務手引書等の作成等を予定しております。

ページをめくっていただきまして4点目、PRE・CREの活用促進ということで、主な取り組みとしては、民間活力を導入したPRE活用支援事業の実施。今年の3月には公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議を実施しました。また、民間活力を導入したPREの活用調査事業を今年度予算より実施しまして、意欲のある地方公共団体に対して専門家の派遣等を行うとともに、不動産証券化市場の活用等に係る具体的な手法や留意事項等について検討を行っております。また、必要な研修も実施しております。今後は、こうした予算措置等によって積み重なった先進事例、こういったものを他の地方公共団体への横展開を行いながら、来年3月目途で既存のPRE民間活用の手引きの改定等を実施することとしております。

それから3点目、不動産流通の活性化・不動産市場国際化への対応でございます。不動産流通の活性化ということで、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会を開催し、宅建業法の政省令等について審議を実施しました。具体的には、既存建物取引時の専門家によ

る建物状況調査、いわゆるインスペクションの活用等についてご議論いただき、関連する省令・告示を制定したところでございます。また、改正宅建業法は、今年の4月1日から一部施行されているところでございます。さらに、長期保有投資等に係る事業用資産の買い換え等の場合の課税の特例措置、これの延長が決定されたところでございます。今後は、改正宅建業法の全面施行、来年の4月1日、これに向けて準備を着実に進めて参りたいと思っております。

それから不動産市場国際化への対応でございます。不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会を開催しました。また、近年、外国人を相手方とする不動産取引が増加する中であって、我が国の制度に関する知識の不足、あるいは商習慣、あるいは生活習慣の違いなどに起因したトラブルが増加する傾向にあることから、こうしたトラブルを防止するための「国際対応実務マニュアル」を検討会の議論も踏まえ、公表を予定しているところでございます。今後は、マニュアル利用状況のフォローアップなどを実施していくこととしております。

ページをめくっていただきまして、4つの大きな施策の柱の2点目、創造的活用の実現でございます。これも大きく3点ございます。

1点目は、空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築ということで、主な取り組みとしては、本年度予算によりまして、全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版の空き家・空き地バンクの構築を検討し、運営事業者の公募・採択を実施しております。また、今年の2月から不動産部会において空き家対策についての検討を行い、今年の6月に中間取りまとめを実施しました。さらに今年の1月からは、空き地等の新たな活用に関する検討会を開催し、同じく今年6月に取りまとめを実施しております。また、本年の土地白書におきましても、「空き地等の創造的活用による地域価値の向上」、これを大きなテーマとして記述をしたところでございます。また、空き地に関しては創造的活用の優良事例集を現在作成中でございます。さらに先買い土地の保有状況等に関する調査として、公有地の拡大の推進に関する法律に基づきまして、取得した土地の調査を都道府県等に対して実施をしております。今後の方向性としては、空き家・空き地等の流通促進のための先進的な取り組みを行う不動産業団体等の活動支援を実施してまいりたいと思っております。また、空き地の創造的活用の優良事例集、これができ上がりましたら公表していきたいと思っております。さらに、先買い土地の調査に関しては、地方公共団体等へのヒアリングを実施し、内容を分析した上で調査結果を取りまとめていきたいと考えております。

2番目の「志ある資金」等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用でございます。主な取り組みとしては、先に述べたものの再掲でございますので、簡単に申し上げますと、懇談会を開催し、昨年9月に取りまとめを実施し、それに基づいて先の通常国会へ改正不特法案を提出し、6月に公布されたところでございます。また、クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進に向けて、専門家派遣先の事業者の公募を実施したというところでございます。今後の方向性も、ここに書いてあるとおりでございます。

それから3点目の広く豊かな土地利用の推進、これにつきましても先ほど申し述べたとおりでございますが、空き地の活用に関する検討会を開催し、取りまとめを実施し、優良事例集を作成し、今後紹介していくということとしております。

もう1枚ページをめくっていただきまして3点目、この最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実でございます。これについては大きく5点あります。

1点目はオープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実ということで、主な取り組みとしては、不動産情報基盤の整備として地価公示情報のオープンデータ化の検討を実施しております。また、不動産価格指数の活用方法について、商業用不動産の本格運用に向けた検討を行うとともに、既に本格運用を行っている住宅とあわせて、速報性向上の検討を実施しております。今後の方向性としては、平成29年度中に様式等を整備した上で、地価公示情報をホームページ上に公表したいと思っております。また、賃料のインデックス等の指標の整備・充実を図っていきたいと考えております。

2点目にITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化ということで、主な取り組みとしては、先ほど申し述べましたとおりですが、全国版の空き家・空き地バンクの構築を検討し、運営事業者の公募・採択を実施していると。今後の方向性としては、この空き家・空き地等の流通促進のための先進的取り組みを行う不動産業団体の活動を支援していききたいと思っております。

それから3点目、効果的・効率的な地籍整備の推進ということでございます。主な取り組みとしては、地籍調査の実施体制の強化として、平成29年度、今年度から地方整備局等に担当職員を1名ずつ配置し、よりきめ細やかな対応を可能とするよう措置しております。また、最新技術の導入に向けた取り組みとして、衛星画像を用いた手法の検討を実施しております。今後の方向性としては、今申し述べた衛星画像に加えて航空写真、航空レーザー、ドローンなどの最新技術を用いた効率化手法の検討や実証実験を実施したいと考

えております。また、国土調査事業10カ年計画の第6次計画の計画が終期に近づいているということでございますので、中長期的な地籍整備の推進に関する検討会を開催し、今後の地籍整備のあり方について検討を開始しております。

4点目に土地・不動産活用のための鑑定評価の充実ということで、昨年8月より不動産鑑定評価制度懇談会を実施しております。本年7月には不動産鑑定評価制度の今後の方向性として、当面の方策に関する取りまとめを実施しました。今後の方向性としては、事業用不動産等において動産も考慮した評価方法の確立を実施しようとしています。

それから5点目に災害リスク情報の充実・提供ということで、主な取り組みとしては、防災関連などさまざまな区域指定の情報等を掲載した不動産総合データベースの試行運用を実施しております。今後は平成30年度、来年度より不動産総合データベースの本格稼働を実施を予定しております。

最後に4つ目の柱であります放棄宅地化の抑制ということで、新たな管理システムのあり方の検討、それから所有者情報の確実な把握のための環境整備、この2点について、主な取り組みとして、これは国交省の政策統括官のほうで取りまとめた取り組みでございしますが、所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会、これを開催し、平成28年に発表した取りまとめのフォローアップを実施し、ガイドラインの改訂を実施しております。また、空き地の活用に関する検討会を開催し、取りまとめを実施しました。さらには平成28年9月より国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会で人口減少や高齢化、インフラの老朽化等の国土利用・管理を取りまく状況と課題に対応するための方向性、こういったものの取りまとめを公表しております。また、関連する動きとしては、所有者の不明土地問題、これに関する議論が最近とみにされております。自民党において懇談会、あるいは特命委員会等が開催され、取りまとめが行われております。さらには政府においても「経済財政運営と改革の基本方針2017」、いわゆる骨太方針において、所有者不明土地問題の記述がなされております。また、民間の土地問題、増田寛也が主催する所有者不明土地問題研究会等においても議論が進められ、中間整理が発表されております。今後につきましては、この所有者不明土地については骨太方針等において、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用可能とする新たな仕組みについて検討を行った上で、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すというふうにされておりますので、この方針を踏まえて関係省庁と連携しながら対応していく予定になっております。

駆け足になりましたけれども、この1年間の取り組みを説明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。

ただいまご説明のございました中で幾つか懇談会とか、それから検討会等でより詳細に検討いただいているものがございます。こうした個別の取り組みについて、次、続いて事務局よりご説明お願いしたいと思います。まずは、「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」についてご説明お願いいたします。

【不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長の井崎と申します。私のほうからは、不動産投資市場政策懇談会において、先月策定をいたしましたアクションプランの内容についてご説明させていただきます。座って失礼いたします。

資料のほうはお手元の資料3-1、3-2、3-3でございます。そのうち資料の3-2と3-3が概要と具体的なアクションプランの内容になりますが、その内容を資料の3-1としてパワーポイントのほうにまとめておりますので、この資料の3-1に基づきましてご説明をさせていただきます。

1枚おめくりいただきますと、このアクションプランの背景と検討体制について整理してございます。このアクションプランですが、先ほどの説明にもございましたが、2つ目の丸ですが、政府で決めております成長戦略の中で、2020年ごろまでにリート等の資産総額を30兆円に倍増するという目標を掲げておまして、この実現に向けた具体的な取り組みについて取りまとめたものでございます。その右側でございますように、懇談会の下に3つの勉強会を設けて、このアクションプランについて検討してまいりました。その下の具体的施策については、後ろのほうのページでより細かくご説明をさせていただきます。

1枚おめくりをいただきますと、現在の我が国の不動産資産の全体の状況について数字で整理をしてございます。我が国の全体の不動産資産が2,500兆円強あるうち、特に左側の卵のほうですが、法人がお持ちの不動産が430兆、また、右側で、公的不動産が590兆円ございます。また、今回、先ほど申し上げました目標としておりますのは、左側の卵の一番小さいところですが、Jリート等、現在20兆円ぐらいまで増えてきておりますが、これを30兆円に拡大することを目標として掲げております。

3ページ目以降が具体的な取り組みの内容になります。まず、3ページ目、CRE等の改革ということで、先ほどの左側の卵の法人が所有されている不動産の活性化を図ってい

こうということでございます。具体的な取り組みとしましては、既にCREの戦略ガイドライン・手引きというものを策定しておりますが、この見直しとあわせまして、これまでCRE戦略が十分に進んでいなかった業界ですとか団体の方にもご参画をいただきながら、CREフォーラムというものを組成しまして、この中で先進先導的なCRE戦略について普及を図っていくということは今後進めていきたいと考えております。下側はCREの既に有効に活用されている例ということで、例えば百貨店の建てかえと合せてオフィス等の複合施設化をするですとか、また、物流施設について、マルチテナント化するですとか、こういった取り組みが進んでおりますので、このような取り組みをさらに広げていきたいと考えております。

それから4ページ目は、次は公的不動産（PRE）の一層の推進ということでございます。こちらにつきましては、私ども国土交通省の予算も活用しながら、先進的な証券化手法を使ったモデルにつきまして、事業の支援をして、これの普及啓発を図っていくということを進めてございます。こういった取り組みを行うことによりまして、下のほうにございますような、いろいろな公的不動産の活用というものを全国に広げていく取り組みを進めていきたいと考えております。

続きまして、5ページ目でございます。リートの投資先の多様化ということで、これまでもヘルスケア施設ですとかホテルといったさまざまな分野についてリートの投資先として多様化を図っていくという取り組みを進めてきております。具体的にはガイドライン等を策定いたしまして、こういった不動産への投資環境の整備ということを進めてきたわけでございますが、こちらにつきましても引き続き取り組みを進めてまいりたいと。下のほうに現状のデータということで整理をしておりますが、やはり現状ではJリートの保有資産としてはオフィスですとか商業施設、住宅といったものが非常に大層を占めているという状況でございますので、ホテルですとか物流施設といったところについても今後拡大をしていきたいということを考えてございます。

それから6ページ目でございます。ESG不動産投資の基盤整備ということで、現在、大きな潮流といたしまして、投資先について、単に収益性だけではなく、環境ですとか、社会的な要因、またガバナンスといったことについても考慮に入れた上で投資先を選定するという動きが広がってきてございます。既に、例えば米国ではこういった要素を取り込んだWELL認証制度という仕組みが導入をされておまして、我が国においてもこういった諸外国の基準を参考にしながら、社会ですとかガバナンスといった要素も取り込んだ

認証基準が検討できないかということで検討を始めております。現在こちらにつきましては、別途勉強会を設けまして、諸外国の事例ですとか、我が国に適用する際の課題等について検討を進めてございまして、将来的には、仮称で日本版WELL認証制度と呼んでおりますけれども、こういった制度を確立して、不動産鑑定との連携ですとか、不動産投資市場への反映といったようなことに活用できるような基盤を整備していきたいと考えてございます。

それから7ページ目でございます。こちらは先の通常国会で成立をいたしました不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の内容になります。こちらのほうは、先ほどの説明でもございましたけれども、地方においても「志ある資金」を活用して不動産の再生を図っていくための環境整備の1つの手法ということで、小規模不動産特定共同事業という類型を新たに設けてございます。改正法の概要の一番左側でございますが、こういった地方で投資を呼び込むような仕組みといたしまして、従来ですと事業者の資本金要件というのが1億円以上ということでかなりハードルが高かったものを、出資総額等に上限を設けることで1,000万円まで引き下げるといような法律の制度の改正をしております。あわせて従来許可制であったところを登録制に変えるといったことで、より小規模な事業者が不動産特定共同事業に参入できるような環境整備として、この法律を改正してございます。また、真ん中にもございますように、クラウドファンディングに対応した環境整備ということで、インターネット上での投資の手続きができるような規定もあわせて整備をすることで、こういった地方における不動産の活用を進めていきたいと考えてございます。なお、この法律につきましては、公布後半年以内に施行ということで、現在、最終的な準備を進めておりますが、本年の12月1日に施行をするということで、この新しい仕組みを活用した取り組みをさらに広げていきたいと考えております。

それから8ページ目、不動産投資家の投資環境の改革ということでございまして、大きく2つ項目がございます。1つは不動産投資運用に関する評価手順を示したガイドラインの策定ということで、こちらにつきましては今後の検討になりますが、諸外国にございませうようないろいろな仕組みも参考にしながら、我が国で不動産投資のデューデリジェンスを示したガイドラインというのが策定できないかということで、これは事業者の皆様とも相談をしながら今後検討していきたいと考えております。また、下のほうの不動産情報基盤の充実につきましては、我が国の不動産投資市場をより活性化させるために、その基盤となるような情報基盤、具体的にはさまざまなデータの整備を進めていくことができない

かということで、こちらについても今後検討を進めていきたいと考えております。

最後になりますが、9ページ目、人材育成の改革ということで、不動産投資市場の成長のために、それを担う人についてもしっかりと育成をしていく必要があるということで、特にこちらにつきましては、企業ですとか大学等との連携も進めながら、不動産教育機会の提供の促進について、今後取り組みを進めてまいりたいと考えております。

資料の3につきましての説明は以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

続きまして、「空き家対策等に係る中間とりまとめ」についてご説明お願いいたします。

【不動産課長】 不動産課長の中田でございます。

それでは、資料4に基づきまして、ご報告申し上げます。今年の企画部会のお取りまとめを踏まえまして、実は社会資本整備審議会の私どもの不動産部会がございます。ここで空き家対策についてご審議が行われ、取りまとめたものでございます。この6月にご提言をいただきました。

めくっていただきまして1ページ目ですが、空き家対策の推進、大きな方向として、いろいろな空き家の対応がございますので、それぞれの取り組みを具体的に推進するというところで、その次のページ、別紙とございますが、空き家問題解消に向けた主な取り組み、2枚目になりますけれども、ここでご提言をいただきました。

左手上から始まりますけれども、全国の首長さんから成ります全国協議会、この夏には立ち上がると思っておりますが、こういったことも始まりまして、空き家発生予防について相談の充実を図る。あるいは3つ目の空き家の管理については、今管理業者さんが生まれつつありますので、そういった管理業者の適正な執行を図る。と同時に、一番左手下になります、マッチング・媒介機能の強化ということで、企画部会からもご審議いただきました全国版の空き家・空き地バンク、これをこの秋からもう施行できるような感じになると思えますけれども、こういったものの充実を図っていく。あるいは不動産業団体さんが自治体さんと連携して、もうボランティアのような形でお取り組みを広げていらっしゃいますが、そういった活動への支援措置、今年度の予算から措置しておりますけれども、これを充実していく。あるいは空き家を取り扱っていると、業者さん、どうしても現地調査等で赤字になるということがございます。媒介業務に関して、そういった負担のあり方について適正化すべきじゃないか、こんなご提言をいただきました。右のほうになりますと、一番上ですが、空き家の再生・リノベーションということで、建築規制の合理化。実は高齢者用の施設だ

とか子育て施設に転用するといったときには、階段の勾配が問題だとか、あるいは採光の取り方が問題だとか、ちょっと規制もございます。こうした規制緩和も重要じゃないかと思っています。空き家を除却した後の空き地の話がございますけれども、ここについては次に出てまいります、山野目先生の検討会で詳しく検討いただいているということで、後の説明に譲らせていただきたいと思います。

今現在、この報告に基づきまして、私どもも空き家対策の強化を、関係局、住宅局と連携しながら進めているというような状況でございます。以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、今ちょっと言及のありました「空き地等の新たな活用に関する検討会の取りまとめ」について、続いてご説明をお願いいたします。

【企画課長】 企画課長の須藤です。資料の5をご覧くださいと思います。今、お話がありました空き地等の新たな活用に関する検討会、これを今年の1月から立ち上げまして、6月まで計5回ご審議いただいて、ご提言をいただいております。私のほうから資料5-1に沿ってご説明をさせていただきたいと思います。

5-1の1ページ目でございますけれども、空き地等を取り巻く状況として、2点特にご指摘いただいています。本格的な人口減少等に伴う変化として、特に地方圏、それから大都市の郊外部、これを中心に空き地が増加していると。特に世帯所有の空き地が10年で1.4倍にも増加している。その多くが将来の活用の当てがないまま相続された土地であるということがございます。そしてまた個々の所有者の意向等によって、この空き地が散発的・離散的に発生している。そして、原因としては所有者が高齢化している、あるいは所有・利用意欲の減退がある、あるいは活用ノウハウが不足しているんじゃないか、こういったようなご指摘がされています。

一方で、その右側ですけれども、こういった空き地も活用の可能性があるということで、当然ながら既存の土地インフラがかなり整備されている場合もありますし、あるいは地方においては、この空き地を地域資源として活用して、地方創生につなげて地域の賑わい、あるいは活性化につなげている先進的な取り組みも存在しているというような状況であります。

この空き地がもたらす影響であります。真ん中のところでございますが、雑草が生い茂ったり、管理水準が低下した空き地が増大すると、ごみなどの不法投棄が増大する、あるいは害虫が発生する等々の周辺の環境に非常に悪影響を及ぼしている。それから地域内

に空き地が多く存在すると、地域のイメージの低下、あるいは地域の活力が低下していくことが見られる。さらにその右側ですけれども、管理が長期間放置された空き地が増大していくと、所有者の所在の把握が難しい放棄された宅地となって、いずれは国土の荒廃につながっていくのではないかと、こういった影響が懸念されているところでございます。

この空き地対策の必要性と課題ということで、これは個人に委ねるだけでは、必ずしもうまく取り組みが進んでいかないんじゃないかということで、所有者だけではなくて民間、行政あるいは地域のコミュニティー、こういったものが一体となって空き地等の適正な管理あるいは利用を促す方策を検討・整備していくことが必要だろうとご指摘をいただいております。

続いて2ページ目でございますが、この空き地対策の基本的な考え方として、2点に分けてご指摘をいただいております。1つは、空き地の有効利用ということで、この空き地等を有効に利用することによって地域の不動産価値、それから住環境を維持・向上を実現していく。あわせて経済を活性化させるような地方創生のチャンスであるというような捉え方をして積極的な取り組みの推進が必要である。それから2点目としては、空き地等の情報を集約化する、見える化する、そういうことによって取引の障害を除去することが重要であろうと。それから地域コミュニティーによって管理・活用される、そのためにも担い手を多様化していく、あるいは育成していくことが重要であると。それから、その空き地を恒久的に利用していただくだけではなく、暫定的に利用すること、あるいは集約化する、こういったことによって新たな土地の需要を創出していく、生み出していくことが必要であろうというご指摘をいただいております。

もう一つは、右側ですが、空き地の適正な管理を促していくことが必要であろうということで、所有者の責務を基本として、所有者自身による管理が困難な場合には適切に支援していくということ。それから放置した結果、社会的な害悪が生じるような場合には、これを積極的に行政側も主体となって除去していくことも必要ではないかというご指摘もいただいております。

そして、その空き地対策の展開ですけれども、当面の対策と中長期的な課題として、2つに分けてご指摘をいただいております。当面の対策としては、モデル的な先進事例、地方創生の先進事例、こういったものを積み上げて他の地域への横展開を実施していく。それから空き地の実態の把握を推進していったらどうか。それから管理水準が低下した空き地所有者へは是正措

置を促す。そのための支援策を検討していったらどうか。それから空き地等の新たな活用を促進するための枠組みとしては、空き地の管理・活用に関するビジョンの策定、それから官民一体となったプラットフォームづくり、それから地域住民等が生活環境の維持などに役立つ地域のcommonsとしての多様な管理・活用を推進していくこと等が提言されております。

また、右側のほうの中長期的な課題としては、土地所有者に対する土地の適正利用・管理の責務を明確化していったらどうかということ。それから利用されない土地への対応としては、土地の放棄の可否等に関する整理をしていくことが必要ではないか。あるいは相当期間努力しても利活用されない土地については管理方法や費用負担を検討することが必要だろうということ。それから所有者が不明な土地については、大きな課題として別途検討を進めていくべきではないか。こういったことが指摘を受けております。

私どもとしてもこういった提言を受けて、来年度予算も含め、あるいは先ほど申し上げました所有者不明土地については骨太方針を踏まえてしっかりと検討を進めていきたいと考えております。以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

続きまして、こちらで最後になりますけれども、「不動産鑑定評価制度の今後の方向性」についてご説明をお願いいたします。

【地価調査課長】 地価調査課長の古川です。資料6-1に基づきましてご説明させていただきます。不動産鑑定評価は、情報基盤の1つとしての位置付けをいただいております。この1年間、深掘りの検討をしてまいりました。元委員の山野目先生に座長を、また、奥田委員にもご参画いただきまして、取りまとめたところでございます。

資料6-1の1ページでございますが、経済社会状況の変化・今後の課題が掲げてございます。この点につきましては、この部会でもさまざまご指摘いただいております。それを踏まえた検討の結果をとりまとめております。まず、「多様なニーズに応える」ことが重要であり、そして、それに従っていくためにも「適正な業務の基盤を確保する」ことが必要です。それから「担い手の確保」が重要になるだろうということで、この大きく3つの観点から検討して参りました。

具体的に何をするかについて、ご説明いたします。次の2ページをご覧ください。取り組むべき施策ということで、まずその多様なニーズに応えるという内容でございます。ま

ず、1) ①動産に関する評価についてですが、通常は土地建物を対象としたものが不動産鑑定ということでございますけれども、それ以外のものにも絡めているいろいろな形で物の評価等もやっておりますので、こういったこともきちんと位置づけしていく必要があるのではないかと思います。それから農地につきましては、今、鑑定評価の対象外でありますので、この取り扱いをきちんと見直していくということでございます。

2) 新たなニーズを踏まえた効率的な評価でございます。既存住宅、特に個人からも評価の依頼を受けるためにも、依頼しやすい形の効率的な評価を行っていく必要があるのではないかと思います。この問題意識でございます。

3 ページをご覧になっていただきますと、取り組むべき施策の中で、ユーザー目線で利用しやすい仕組みづくりという内容でございます。1) 情報提供の充実でございます。どこにどういう鑑定士がいて、どういうことに詳しいかということがわかりにくいという話がありましたので、そういった情報提供を充実させるということです。また2) ですが、どういう分野が専門性が高いのかという認定の仕組みを構築するという内容です。それから3) ですが、鑑定評価書そのものがわかりにくいというお話がありました。もっと構成を明確にしたり、あるいは重要な事項がどこかというポイントを説明するなどの取り組みが必要ではないかということでございます。また4) コンプライアンス体制の強化ということも取り上げております。不当な鑑定評価依頼に対応する等々の取り組みを掲げております。

最後に、不動産鑑定士の人材育成という内容です。試験の合理化ということで、受けやすい試験、例えば公認会計士試験でも行われているような、1つの科目の成績がよかったのだけれども、結果的に不合格であったならば、来年はその科目は受験免除でよいのではないかと等、そういった制度の検討、あるいは研修をきちんと義務づけるということをやって人材育成を図っていくといったことを盛り込んだ提言を先月7月に取りまとめたところでございます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

これまでの事務局からのご説明について、この後、各委員からご意見、ご質問、あるいはこれからの土地政策に期待するところなど、ご発言を頂戴したいと思います。

本日、次第では12時までということになっているんですが、一応11時半ごろを目途に進行させていただければと考えております。本日、委員のご出席が私を除きまして12

名でございますので、残りの時間を考えますとお一方4分ぐらいを目途にお話しただけるのかなと考えておりますので、ご協力方どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、どなたからでも結構ですので、ただいまのご説明へのご意見、ご質問、あるいはこれからの土地政策について期待するところなど、ご発言いただきたいと思っております。いかがでしょうか。

それでは、木村委員、お願いします。

【木村委員】 ちょっときっかけをつくりたいということでお話をさせていただきます。

昨年8月の企画部会は欠席しましたが、今回の取りまとめの概要は、大変よくまとまっており、この1年間で非常に適宜いろいろと対応していらっしゃるかなということで、敬意を表したいと思っております。

ただ、いろいろ考えると、本当にこれだけでいいのかなというのがいつもありまして、これは日本経済全体も、社会の問題もそうですが、長期的視点をもう少し持ったほうがいいのかなというのがいつもあります。今、アベノミクスで、いわゆる経済成長に関していろいろな意見がありますが、なかなか出てこないということは、2040年とか、30年後の2050年近くの将来像をどういうイメージでいるかということは結構大事なことではないかなと私は思っています。

その中で、1つの例だけで申し上げますと、空き家と空き地対策というのがありますがけれども、この空き家は今800万戸とか900万戸と言われていますが、おそらく今後と増えるのではないかと思います。もう既に我々団塊の世代が、そろそろ亡くなる時代でもありますし、遺された家その引き継いで若い人が入るかということ、そういう形でもないということになると、これから先の土地、特に宅地の需要、あるいは住宅の需要に対して私は非常に危惧を持っています。そういった意味で本当に2040年ぐらいのまちがどうなっているのか。空き家だらけかも知れない。先ほど短期的な対応でいろいろと出た中にいわゆる創造的活用というようなお話もありますけれども、それはおそらく、わずかな需要が出て、供給とマッチングできるというところはあるのかもしれませんが、全体的には本当にわずかなものではないかなと思っております。ですから空き家の問題もこれから先、空き地も含めてですけれども、どういう空き地なのか、その周辺はどうなのか、環境はどうなのか。昔から出ている住宅地で、我々もいろいろつくりましたけれども、そうした所の宅地というのが今後も本当に需要があるのかどうか。住宅しかほとんどない一方で、若い人の需要というのがどんどん便利なところへと移っておりますので、山間の宅地に住む

人はおそらくいなくなっていくだろうと私は思っています。だからそこはどのようにするのか。昔に返すのか。あるいは緑化してやっていくのか。そういうことが必要だと思います。それから、あまりこれは言われていませんけれども、郊外型のマンションもおそらく空き家だらけになるのではないかと思います。これをどうするか。建て替えて住宅にすればいいのではないかという話がありますが、それだけの需要が本当にあるかどうかという問題もある。そういった意味では空き家の問題にしても空き地の問題にしてもエリアとか一定の基準で分けて、そろそろ2040年ぐらい目指してどういうふうにしてやっていくかということを考えていった方がいいのではないかなという気がしています。今回のいわゆる対応策については非常に評価はしておりますけれども、そろそろ、あと3年か4年すれば、また別の議論が必要になる。あるいはもっと先のことを見通した上での土地政策、あるいは土地利用計画、あるいはそれに伴う法律の問題等がこれからは考えていかなければいけないかなと思います。

ただ、1つだけ言えることは、いわゆる情報化対策とか、あるいは破棄された土地についての管理とか、そういうものはしっかりこれからも引き続きやっていく必要がありますけれども、その先はもっと大胆な施策がないと、おそらく解決は進まないと思いますので、2040年を語れというのは非常に難しいですが、やはりそのぐらいの想像を働かさないと、これからの土地政策はうまくいかないのではないかなと思っています。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

事務局は最後に、もし何かコメントがあればということをお願いしたいと思います。ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。

田村委員、どうぞ。

【田村委員】 それでは、資料3、4、5、6に関して、防災の面から申し上げたいと思います。

まず、3-1のところの不動産の投資ということについては非常にすばらしくて、進んでいくといいなとわくわくするつもりで聞きました。ただ、防災的に読みかえると、投資が進むということは、ステークホルダーが多様化することになります。物理的に、もしかするとその地域、日本にいらっしゃらない方がその不動産をお持ちになることによって、それに対して関心が上がる。つまり一度災害が起こったりしましたときに、その方たちへの連絡がうまくいったり、安心感を与えられないと、基本的にはまずいということ

で、そういったことも考える必要があるのではないかとということ。

それからウェルビーイング、WELL認証制度、おもしろいですね。環境の世界基準だというようなところがあります。ただ、投資ということになると、日本はやっぱり災害が多いということは世界に知られています。その中に例えば、災害が多いんだけど、このビルはちゃんとこういうことも考えているんだというようなことを過去の経験も踏まえながら、東日本のときはビルが揺れて随分と皆さん大変な、ウェルビーイングでいられないような環境があったと思いますので、そういったことは逆にアピールしていくと、逆に日本の強みになるのではないかとお聞きをしましてということでございます。

それから4番の空き家対策ということに関しましては、防災のほうではやっぱり空き家って危なくて、いざとなったときには、いわゆるいろいろな手続を踏めば防災上の観点から空き家を行政のほうを取り壊すことができるというようなところも今進められているところがありまして、それとの関連が、ここがどういうふうになっているのかがちょっとわかりませんでしたので、またいずれ教えていただければなと思うところです。

それから5-1の空き地ということに関しましては、再三この場でも申し上げているんですけども、空き地は防災にとっては空地という言い方をして、防災利用という意味での空き地が活用できます。例えば住宅密集地であれば消防自動車がターンできたり、それから空地があることによってその場所に、いざとなればいろいろな拠点を形成することもできますので、全部の空き地を埋めることが、実は防災上はよいことではありませんので、その辺の観点もぜひ入れていただければなと思うところです。

不動産鑑定につきましては、先ほどの最初にありました災害リスク情報の充実・提供というところで、多分データベース化も進んでいくかと思うんですけども、これもマイナス情報をすると、今、東日本以降、強めに想定を出しておりますので、日本全国とっても危険ということになってしまうかなと思います。なので、繰り返しになりますが、その土地の防災対策がうまくいってれば、そういうところの点数が上がるというんですかね。プラス評価にもなるようなところをお考えにならないと、単に不動産の評価を下げるような情報のみが災害のほうから提供されると、災害防災を考えることは経済にとってマイナスということは災害防災側でも望みませんので、そういったところを一緒に考えていただければなとお聞きをいたしました。

以上です。

【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、いかがでしょうか。

では、池邊委員。

【池邊委員】 資料については、3-1とそれから5-1と6-1、ちょっと串刺しにするような形でお話しさせていただきたいと思います。先ほど、今、田村委員からもありましたけれども、環境不動産の認証、今までCASBEEやリートとかグリーンビルディングだけがありまして、今回、WELL認証の日本版というのをおやりになるというのは非常に期待される場所だと思うんですが、こういう中で今までグリーンビルディングなんかを認証してきても、やや、欧米の認証基準とは少し違うというところ、特にWELL認証なんかについては、やはりそのビルがあることが、まさにその地域の方々のヘルシーなライフスタイルにどう関与するかというような形での欧米での、アメリカとかの基準のあり方の根本に舞い戻ってやっていただきたいなと思っております。

それでなんですけれども、先ほど空き地等の新たな活用に関する検討会の中で、担い手の多様化と育成ですとか、地域のcommons、あるいは地域に見合った役割分担というようなものが提案されたんですが、この空き地をこういうコミュニティーにより管理・活用するということに対する貨幣換算価値みたいなものはなかなか出てこないですし、適正な管理がどういうふうになればいいのかというところが、やはり公共財になるのかどうかというところも含めて、非常に大きな問題かと思っております。そのために、今回、都市公園法等の改正がされましたけれども、1つは広場機能との連動をやっていただきたい。特に地方公共団体では、先ほど小松とかの駅前のビルのSPC等の事例がご紹介されましたが、公共施設の複合化がある一部では進んでいるんですけれども、非常に多くのビルが昭和の時代につくられて、まだまだ幾つも都心部に老朽化して使われていないままあるというようなものが多くございます。そういうものをどういうふうと一緒に連担させて、そしてなおかつ広場というようなものを、ここでも空き地の集約化のような話が出てきますけれども、やはり公共施設とその外構、あるいはその隣にある広場というような形で、管理形態を指定管理等含めて、もう少しきちっとしたコーディネートができるような、それによって地域のコミュニティー、先ほど災害のお話もありましたが、そういうときに適正利用ができるような形をお願いしたいと思っております。

また、不動産鑑定評価については、私、造園ですけれども、もともと住友信託銀行の関連にいましたので、いろいろ今までも見させていただいておりますが、どうしてもやはり、先ほどグリーンビルディングあたりまでは不動産鑑定評価に入る。ただ、それも非常に都

心部に限られた話で、特に地方都市に行けば行くほど、この不動産鑑定評価の中に、今の
ようなウェルビーイングみたいな内容はほとんど盛り込まれない。あるいは鑑定評価の
方々の中でも、やはり評価されにくい。それは鑑定評価をなさる方の問題ではなくて、そ
れを受け取る側のコンセンサスがなかなか得られていないというところがございますので、
ぜひともこれを機会に、少し串刺しをするような形で、その辺のてこ入れを入れていただ
ければと思います。

プラスG I という、グリーンインフラという話が欧米では行われていて、我々公園緑地
の中でも進めようとしていますけれども、なかなか進んでおりません。ところが英国です
と、こういうような空き地をそういうようなグリーンインフラとして土地利用することによ
って、新たな都市計画的な地域の価値とか環境の価値として変えていくというよう
な方策も英国等では多くもう実践も行われておりますので、そのような環境価値としての
貨幣換算のようなことも考えていただければと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかの委員はいかがでしょうか。

瀬田委員、どうぞ。

【瀬田委員】 2点ございます。まずは都市的な視点というのが非常に重要だと思いま
して、この委員会、どこまで入れるのかというのはあるんですけれども、特に長期的に考
えると、都市的な対応というのが必要だと思っています。不動産の需要などが減ってきた
場合に、やはり最後は選別をするような形にならざるを得ないと。それを誰がどうやるの
かというのを多分だんだん考えなきゃいけないと思っています。現在、例えば立地適正化
計画をつくったり、これは選別の本当に初期の段階だと思うんですけれども、あるいはこ
の委員会、活用といわれているものも、活用されるかされないかという意味ではある意味
選別にも当たると思うんですが、もちろんそれは言葉が非常に強くて、今のところ国とし
て選別するという事は到底書けないと思うんですね。ただ、多分、長期的には、将来も
書かないにしても、ここはこういうふうな活かし方をするとか、ここはやはりもう放棄の
まましょうがないから最低限の維持をするとか、そういった形で方針を出さなければいけ
ないと思っています。その際には、個々の土地を見ているのではなくて、やはり都市的な
視点、少し広域で見た視点というのが必ず必要になってくると思いますので、この辺は今
後の検討材料かなと思っています。それが1点です。

もう1点は、ちょっと個別的になるんですけども、空き家をもたらす影響というのが資料5-1の1ページ目にございました。人口減少に関する将来どういう影響があるのかというのは、やっぱりまだいろいろなことがわかっていないことが多くて、私も細々と研究しているんですけども、例えば限界団地みたいなところに行ってみると、一番怖いのは火事だということですね。つまり全然埋まっていない団地、草ぼうぼうに生えて、擦れ合うと火事になる。その周りも森なので、そっちの森の火事はないのかなとかいろいろ思うんですけども、住んでいる人は非常に心配されていたりする。そういったこともあったり、あと最近私が、まだ読みかけの論文、国際紙の論文では、空き地が生態系に及ぼす影響で、特に病原菌の巣窟になって、それが将来、衛生的な問題を非常に悪化させるのではないかということ指摘している論文があります。こういったことも、まだもちろん日本では顕在化していないんですけども、中長期的に考えながら対策を練っていく必要があるという点では、やはり調査研究みたいなものも非常にしっかりやっていくべきではないかというのが2点目の指摘です。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、浦川委員、お願いします。

【浦川委員】 すみません。ご説明ありがとうございました。ちょっと大きな視点から1点、それからちょっと細かなことで1点ご提案できればと思います。

先ほど木村委員からも大胆な施策が必要じゃないかというご意見があったんですが、全くそのとおりでございまして、逆に空き家・空き地、未利用地が増加してくるということは、やはり大胆に言えばコンパクトシティ化へのチャンスじゃないかなと。大胆な線引き、用途地域、地区計画の見直し等で、やっぱり防災インフラ整備も含めたコンパクトシティ化へのかじをとって少しずついけばいいんじゃないのかなと。当然これは急には無理ですので、50年後、100年後の人口減少の世界の日本を見据えて、やっぱりモデル地域等で、まずそういったコンパクトシティ化への大胆なそういった線引き、見直しをかけていくチャンスじゃないかなというのが1点です。実現に向けてはいろいろな困難な面があるとは思いますが、1つずつモデル的なものから着手していけばいいのかなと思っております。

それからちょっと細かな話で恐縮なんですけど、平成29年版の土地白書の4ページ目の物流施設の開発事例という形で、すみません、手前どもの施設を取り上げていただいてあ

りがとうございます。これに限らずなんです、今ちょっと我々が困っていることが、昨今先ほどの大規模な物流の火災という形の中で、防火区画が正常に働かなかったという点以外にもう一つ大きな問題が指摘されているのが、石油、第4類等危険物、我々の消費財で言いますとスプレー、ヘアスプレーですとか化粧品に含まれるアルコール類、これは厳密には消防法で言いますと、ある一定量を超えますと危険物倉庫に保管しなきゃいけないという形があります。ところがこういう地価の高い都心部の物流センターの中、平屋の危険物防爆倉庫をつくるというのは、やはり利回りの面から見ても地価の面から見ても、地価の高いところに平屋をつくるというのは、これはもう現実的には困難なんです。現実どうなっているかと申しますと、この圏央道の内側から外側の遠いところに、首都圏であれば防爆倉庫を設けて危険物を収容すると。これが専門性の高い分類のものであればいいんですが、我々の一般消費財、例えばネット通販で扱っているようなものの中でヘアスプレーだけ、ほかのものは日用品、非常に出荷頻度の高いものは都心部にあつて、スプレー缶は地価の安い都心の郊外部にあると。そうすると日用品はすぐ来る、明日来る、今日来るという形ですけども、スプレー缶は2日待ってね、3日待ってねと、こういう対応はできないんですね。ですから、これ実は国交省の別の部会でもお願いしたんですが、現在の商流それから商品の形態が、やっぱりEコマースに偏っていく。そういった中で都心のこういったパレート分析で言うA分類商品からZ分類商品まで必要。その中で防爆倉庫を横につくる、地価の高いところでもつくれるような何かしらのインセンティブをやはり何か考えていただくと、そういった問題、それから合法的な保管につながると思いますので、そういったところもご一考いただくとありがたいなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 とうございました。

ほかにはいかがでしょうか。

清水委員、お願いします。

【清水委員】 2点ほど簡単に申し上げたいと思うんですが、1点目はこれまでの皆様のご意見とも重複するんですが、空き地に関する問題で、資料の5-1の2ページ目には、利用されない土地、要は放棄された土地ですとか所有者不明の土地、どう対応するのかということが中長期的な課題として整理されているんですが、これはもう短期的な課題ではないかなと私は思います。それで特に放棄された土地を一体誰が引き継ぐのか。要は相続放棄された土地は誰が所有して管理するのか。法律上は国ということになるんでしょうが、

それ、国はずっとそれに対しては消極的な動きをしてきたと。そろそろこれを、当面の課題ではないという形で問題の先送りをするんじゃないかと真剣にこの問題を考えないと、昨今の豪雨災害における山林の崩壊に伴う災害の顕在化とかそういうことを考えると、もう喫緊の課題なのかなという気がしております。

もう1点は地価公示情報のオープンデータ化という話があって、大変結構なんですけど、私の感覚だともう地価公示情報はオープンデータ化されているんじゃないかなという気がして、問題はそれをどう使っていただけるようにそれを公開する、要はGIS上に取引価格情報と地価公示価格情報が整備されていますけれども、決して使い勝手がいいものだと私は思っていないと、あれをもうちょっと使いやすいように公開するというのと、あともう1点は取引価格情報ですね。私、前も申し上げたような記憶もあるんですが、現在は町単位で、しかも3カ月間でプールされて公開されていますけれども、あの制度ができて上がったときの議論というのは、もうちょっと地域的にも細かく、そしてタイムリーにというようなことで議論されていたと理解しております。それも山野目先生中心に議論された制度なんですけれども、あれなんかももうちょっと継続的に議論をして、このオープンデータ化、公的なデータのオープンデータ化とはちょっと違うんですが、こういう時代にあって、あの制度はどうあるべきかというのは常に継続的に検討していくべき課題ではないかなと思っております。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

奥田委員、それではお願いします。

【奥田委員】 本日も説明いただきましたさまざまな施策につきましては、今直面している社会経済環境の変化に対応していくということで、できることから確実にやっという印象を受けました。先ほど来、何人かの委員からお話が出ておりますが、大胆な施策が必要な状況になっているのではないかとということに関しましては、確かにそのとおりで、例えば既にご対応なのかもしれませんが、ほかの省庁さんが持っている情報、これがいろいろなものがあるかと思えます。そういった情報を共同して活用していくという方法をもう少し進めることはできないのか。現在検討されている対応としては、国土交通省さんの中にある資料を積極的に活用していこうという話は既に進められていると思いますが、例えば所有者不明土地の問題に関しても、課税関連、各種の税制との対応も必要になってこようかと思えます。リート市場も今後、より大きくしていこうというこ

とであれば、今リート市場が低迷をしているところの要因が何なのか考える必要がある。これは金融機関さんの問題に起因するところが非常にあり、そういったこともどう考えていくのかというような、いろいろな情報を省庁間で共有化して対応していくべき状況になってきていると感じました。

あとは細かいところにはなりますが、最近、民間の中でよく活用されているものに民事信託というものがあります。信託銀行さんがやっている商事信託とは異なります。これに類するものとして、例えば信託スキームを使って個人ベース、あるいは公共ベースで信託宣言をしていただいて、空いたもの、空き地になったもの、空き家になったものを受託して、例えば公共が管理をしていく。受益者に残りますので、譲渡とは異なります。長期的に管理できない方の土地を管理していくという方法としては、信託のスキームというのを活用するということはどうなのかと思っています。もしかしたらどちらかの検討会なりで検討されているのかもしれませんが、そういう様々な方法も考慮していただくとうろしいのではないのかと思いました。

あと空き家の問題に関しては、選別というお話もございましたけれども、まさに利用できる、利用可能な場所に関しては、これは民間ベースでも、昨今非常に中古住宅の流通が進んでおりまして、鑑定評価をやっている中でも、建物が建っている、中古でも利用できる空き家はかなりあり、こういう不動産のほうが更地の価格よりも価格が高いというような状況が実際出現しております。利用できる場所に関しては、民間の力でかなり利用できるようになってきている。ただ、やはり問題は、利用できないところですね。もうにっちもさっちもいかないところで、ここに創造的活用という考え方を盛り込んでいくということになると思いますけれども、どうしてもここも民間の力を使うしかないのかもしれませんが。先週末行きました北海道で、夕張市さんが財政破綻をして、廃校になっている公共施設、空き家になっているものが本当に多いのですが、むしろその廃校になっているもの、朽ち果てた住宅を、これ、観光資源というふうにしまして、これを見るツアーというのが企画されておりましてけれども、あとは廃校になったところを、東京の方たちのキャンプ地という形で、グラウンドにしていろいろ運動していただくというような取り組みをされたりということで、やり方は多分あるのだろうなど。まさに創造的活用ということが当てはまるような取り組みだったと感じました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

ほかには。

それでは、谷山委員、お願いします。

【谷山委員】 私のほうからも2点申し上げたいと思いますけれども、最初もう少し細かい質問をするべきなのかなと思ったんですが、最初に木村委員のほうから長期的な視点という話題提供もありましたので、ちょっと内容を変えて少しコメントを差し上げたいと思うんですけれども。

まず1点目として、不動産関連サービスの充実であったり、新技術の活用というようなテーマというのが幾つか中には散りばめられているんですけども、やっぱりこれはどうしても今マイナスをとどめるというか、何らかこれから起こり得る人口減少であったり何らか空き家というものをとどめていくという観点というのが非常に強く出ているかなと思うんですが、こういう新しいテクノロジーであったり、せっきくオープンデータ化であったり不動産取引情報であったりというものを公開していくという中に行くと、やっぱりその先にはそれに関連する新しいサービスであったり産業というものの振興であったり、何らか成長戦略につながるような観点というものがあるとなおよいのかなと思いました。実際にこの中の方向性の中でもオープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実という表現はあるものの、オープンデータ化の取り組みというのは書かれているんですが、不動産関連サービスを充実するというような文脈における支援策というものは長期的に求められてくるのかなと思いますし、実際2040年となると、まだ私、実は定年前でして、実はそのころ私、どこに住んで、何を仕事としてやっているのかと考えると、やっぱりちょっとそら恐ろしい部分があるんですが、何らか不動産関連サービスという面で情報基盤というものが充実した上で、実際にそれに基づいた何らかの不動産の新しい産業であったり新しいサービスというものを考えていき、それを官民ともに成長させていくというような視点というものが必要になってくるのかなと思いました。

そして2点目のところは、少し個別のテーマではありますけれども、中に不動産投資市場の成長に向けたアクションプランとして、これも長期的なお話にもかかわってきますが、2020年ごろまでに倍増するという形ですが、やはり継続的な、今まで議論されていた内容の少し延長線上というところで考えていくと、正直なかなか厳しい目標なのかなと個人的には思っております。その中で何らか非連続的な成長というものを実際に期待していくという中でいくと、やっぱり用途の多様化であったり環境の配慮というのは当然必要なんですけれども、それだけでは倍増というような、思い切った目標というのはなかなか難

しいと思いますので、その中でも実際ほかの資料の中でも出てきますが、こういうクラウドファンディングをやったり、何らか新しいマーケットであったり、インターネットを通じた資金調達、最近クラウドファンディングという呼び方以外にオルタナティブファイナンス、今までの資金調達を代替するようなファイナンス手段として、こういうインターネット金融というものが世界的に非常に拡大をしておりますので、実際アメリカではその上にもうリートが乗ってしまうというところまで進んでいるというところになってくると、何らかこういう不動産の投資市場についても従来の私募ファンド、上場リート、非上場リートだけではないこういう新しいマーケットの可能性というところも踏まえて、実際にこういう新しい、今までの大々的な、もしくは伏線的な、こういう新しい不動産金融システムというものを将来的には考えていくべきなのかなと思っております。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょう。

松尾委員、それでは、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。私も今のお話を伺っていて、3点、感想めいたことと若干のご質問を申し上げたいと思っておりますけれども。

1つは全体的な話で、先ほど木村委員からもお話がございましたけれども、土地政策を考えるときに、都市における都市政策と、それから地方や農村における土地政策をどう考えるんだ、それをどう関連づけていくかという、やっぱりどうも全体像が見えづらいということがひっかかっております。やっぱりランドデザインをどうするかということ踏まえた上で土地政策を考えていく時期に来ているのかなという点については、私は全く同感であります。そのときに先ほど瀬田委員からもご指摘がありました、都市的な視点というのも重要ですし、あるいはコンパクトシティということについてもご指摘がございましたけれども、同時に過疎化しつつある地方の農村をどうするんだということについてもやっぱり同時に考えていかなきゃならない問題で、効率性というだけでは済まない問題ではないかなと思っております。

第2点目として、そういうことを前提に、どこから手を打てばいいのかということで、全く途方に暮れる状態のような気もするわけですがけれども、1つは土地の利用計画を考えていく上で、トップダウンによる計画はもう限界が来ていて、地方というか地域のコミュニティーのエンパワーメントが不可欠ではないかなと。特に住民参加というか、もう住民

主体化というんでしょうか、非常に活力のあるコミュニティーも、だんだん衰退しつつあるコミュニティーも、いずれにしてもやっぱり住民が主体になって土地利用計画を考えていくという方向への制度の全体的な設計の見直しが必要になってきているように思われます。その中で小さな問題かもしれませんが、先ほど空き地等の活用に関する検討会でも提言されました地域のcommonsの管理・活用という点についても、やることはたくさんありまして、例えば地域コミュニティーといったときに、多分、行政単位よりもっと細かな、いわゆる部落とかいうものが前提になっていると思うんですが、それに現在、保守体制がありませんし、何か不動産を管理するといっても入会地は登記ができませんので、まだやっぱり制度的には対応できていない。そういうものはそもそもの土地の近代的利用の中でなくなるのではないかという前提のもとでつくられた制度が、実はそれはもう合っていないということが明らかになっていると思いますので、むしろ積極的に地域のcommonsを管理するのであれば、それに対応した制度化、特にコミュニティーの主体化や入会地の登記情報へのどうやって載せていくかということももう考えざるを得ないと思うんですね。実際、入会地はほとんどもう何世代前に亡くなった地域の方の個人名義で登記されているということがほとんどの方ですので、それは全く制度的に対応できていないということの証左であると思われます。

それから3番目に、今の問題ともかかわりますけれども、所有者不明土地に関しては、やはり明治時代の地租改正とか登記法設定以来の国家の土地ガバナンスがもう制度疲労を起こしているということは明らかであります。関連する制度は登記法、民法、それから土地、税法含めてかなり広範に及ぶと思うんですね。ですから検討対象、制度改革の対象とすべき関連制度をやはりリンクさせて、洗い直して考えざるを得ないのではないかと。その土地の単に所有者の責任とか、所有者のない土地は国家が管理するとか、そういう形式的な問題だけではなくて、土地の利用にかかるコストの負担、あるべき負担というものが大分、明治時代の制度公租のころからありようが変わってきておりますので、それは抜本的にもう見直す必要があると思われます。

そのときに、現在の例えば不動産登記の制度をどういうふうに改革していくかということについて、先ほど奥田委員からもご指摘がございましたけれども、やっぱり情報を1省庁だけではなくて関連する情報を合理的に再編成する時期に来ているように思われます。

先ほど地籍の調査について資料の2-2でご説明がございましたけれども、もし可能であればこの地籍調査の項目とか、それをどういうふうに今後情報として活用されようとし

ているかという点について、もし可能であれば後ほどご説明を賜ればと思います。

それから不動産総合データベースということもご説明いただきましたけれども、すみません、私ちょっと不勉強で、その内容については十分把握しておりませんが、それとの関係についても教え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。

ほかはいかがでしょうか。

飯島委員、お願いします。

【飯島委員】 ありがとうございます。「土地政策の新たな方向性2016」の取り組みを踏まえまして、非常に壮大な中でどのような軸を捉えればよろしいのか考えておりました。これまでも非常に前向きなお話でしたが、日本の現状を打開するために先端技術、特に情報を活用していこうということで、空き地・空き家バンクであるとか、国際的な不動産といったような流れが1つあるのだらうと思います。しかし土地というのはまず個人のものでありますので、そのギャップといいますか、土地であって、また地域のローカルなものであるというところは、やはり無視し得ないものはあるだらう。どこまで情報化で対応しうるのかという問いも残しておく必要はあるのではないかと思います。

空き家に加えて空き地についても先進的な自治体の取り組みに加えて国の法制度としても整備を進めていくという点につきましては、空き家の際に自治体の取り組みに枠をはめるといったことも結果としてはあったかと思えます。現在、自治体の側で進めているもの、地域で、コミュニティーで対応しているものに対して、国の一律の法制度がどのように対応していけばいいのかということは、少し慎重に考える必要があるかとも思います。

土地への着目というのは個々の財産権への着目でもございますけれども、財産権のなかでも土地所有権は特別な意味合いを帯びた権利であるかと思えます。例えば所有者不明土地等の公共的事業での活用に関しましては、現在でも被災地では収用制度を活用して、懸命に膨大なエネルギーを投じて進めているところですが、そういった土地、基本的な権利を保障するという考え方自体を何か変えるようなこともありはしないか。少し広い視野から、効率性だけではない視野から考えていく必要もあるのではないかと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、保井委員、お願いします。

【保井委員】 もう新しい論点はないと思うんですけども、1つだけ出ていないところで気になっているのが、先ほど来ほかの委員の方もおっしゃられているところなんですけれども、空き地の新たな活用の中での取りまとめを見ていると、やっぱり今、所有者の責務を基本としていて、あるいは所有者の管理それから適正利用を前提としている。これがどこまでもつのかなというのが私もすごく気になるところで、所有者と事業者、あるいは所有者と地域コミュニティーの環境をマッチングしていくというような中に創造的活用が組み込まれているというのが今の形だと思うんですが、昨年度の取りまとめの際にもかなり自治体への寄附というのがやっぱりなかなか難しいという話というのは議論として出ていたと思うんですけども、何かやっぱりそこも含めて考えないと、このマッチングというのでどこまで行くのかなというのがすごく何ていうのか、はっきり言えば中途半端な感じを受けてしまうんですね。おそらく自治体で寄附がどうしてもできないかという、去年もありましたけれども、やっぱり今のレベルで市民に求められるような管理をやらうとするともう無理があるというような話があって、そこは裏表なんだろうと思います。先ほどどなたかからも出ていましたけれども、原野に戻すみたいな、そういうようなことも含めて、やっぱり管理レベルというのがこれまでと同じではないということ、都市であれば、その広場も含めて多目的に使っていく、そこに地域コミュニティーとのかわりが出てくるというのもあるでしょうし、あるいはコンパクトシティ化で、何ていうのか、もう実質ほとんど管理しないようなやり方も含めて、やっぱり何かこの所有と管理をもう少し踏み込むところが、この1年でより、私も空き家対策協議会なんかに出ても、何かまた進んできているような気がしますので、その部分をひとつ考えていく、次の段階では考えていく必要があるのではないかなと思ったところです。

もう1点は、これは公共の不動産、PREと言えばPREなんだろうけれども、今日出ていたのはどちらかというと、まさに駅のブロックの拠点の整備事業でした。ただ、公共不動産の中でも空き地・空き家化しているものというのが結構あって、その活用というの、それこそ個人の所有している資産だけではなくて、そちらをもっと大胆に進めていくということをここで先導するという考え方もあっていいんじゃないかなと思います。都市でしたら、もっと例えば港湾とか倉庫のところなんかは、商業的な利用をしたいというような希望はたくさん出ていますけれども、なかなか難しいというような話が出ていたりとか、あるいはもっと地方のほうですと、それこそオークションなんかで廃校が出て、それを買った人が私的な美術館にしているとか、いろいろなかなか事例としては出てきて

はいますが、一般的に言うとは情報が少ないですし、やろうと思ってもハードルが高いというようなことが結構聞かれますので、何ていうのか、それがPRE戦略に入るのかどうか分からないですけれども、公共不動産の中における実質もっと創造的活用ができるもの、そこを取り出して考えてみるということもあるのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

じゃあ安部委員、お願いいたします。

【安部委員】 先ほどから空き家・空き地問題ということで、相当皆様からお話があったわけでございますけれども、私からは現場の立場でということでお話をさせていただきたいと思います。

まず、各市町村におかれましては、不動産の空き家・空き地に対しては相当関心があるということで、結構力を入れているところでございまして、それで空き家・空き地バンクということで、私どもと行政のほうと連携を組んで今やっているということで、相当の市町村と連携を組んで空き家・空き地バンクという形でやっているわけでございますけれども、官民一体となってやっている市町村に関しましては、中古住宅の流通促進にもつながっているし、空き地対策にも相当つながっているということですが、各市町村によって温度差があるということでございます。それは地域に合った形ということになれば、それだけで終わっちゃうかもしれませんけれども、基本的に全国的にある程度統一された形がないと、各市町村の方々はほとんど空き家とか空き地、土地とか不動産に関しては全くわからない方々でございますので、標準化された形をある程度つくっていただいて、それをもとに地方に合ったような形をつくっていただければなと考えておるわけでございます。

もう1点が、私ども不動産団体としましては、管理するのが我々の仕事でございますので、管理がある程度、行政のほうから委託されたという形になれば、それを有効活用するというのは非常にいろいろ活性ができる内容が結構できているのかなと考えておまして、まず、一番今騒がれているのは、住宅確保要配慮者のための支援活動ということで、これに一番マッチングできるのかなと考えております。やはり世の中には住宅に入れない方々が相当多いということでございまして、この法律ができていますけれども、これに関しましては、アパート・マンションに関しましては共同生活という形になるわけですね。そうするとやはり共同生活のできない方々も相当いらっしゃるわけでございます。

ので、そういった方々のためにこういった空き家を使うということも1つ大事なのかなと
考えておりますので、これから積極的な形でやっていきたいと思えます。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

進行に皆さんご協力いただきまして、まことにありがとうございます。一わたり委員の
皆さんからご意見が出されましたので、事務局のほうでもし、特にご質問が幾つかあった
ように思いますが、お答えできますでしょうか。

お願いします。

【地籍整備課長】 地籍整備課長の野原でございます。

松尾委員からございました地籍調査の内容、それからそこでの情報の活用ということで
ご質問がございましたが、地籍調査につきましては、ご案内のように一筆ごとの土地につ
いて所有者それからその地番及び地目を調査しまして、境界及び面積に関する測量をして
地籍簿に取りまとめるというものでございます。ただ、所有者というところにつきましては、
いわゆる立ち合いに必要な者を確定するというところまでで、今話題になっています
真の所有者、実際に登記をすべき人というところについては、そこまでは求めていないと
いう実情がございます。今後の課題というか、まさにそういう過程の中での活用策につ
いては、やはり今のいろいろこういう社会情勢を踏まえて考えていかなきゃいけないとい
うような状況にあると認識しております。

以上です。

【不動産課長】 不動産のほうですけれども、空き家の話がいろいろ出ました。私ど
もの考えとしては、除却するものは除却して、活用できるものはできるだけマーケットに
戻して、そういうことで取り組んでおりまして、全国版の空き家バンクなんかについても、
情報整備ということで、できるだけ空き家の情報だけではなくて、地域の防災情報だとか、
都市計画の情報だとか、いろいろ情報を重ねるということをさせていただいて、その発展
形でいろいろ民間の方にもご活用いただくということを目指しています。その延長の中に
不動産総合データベースということで、空き家だけじゃなくてその他多くの不動産につ
いて、情報をできるだけ整備させていただいてご活用いただくという方向で今やっており
ます。

【中井部会長】 事務局からはもうよろしいですか。

【企画課長】 すみません、空き地とそれから所有者不明土地についてはたくさんの方

重なお指摘をいただきました。特に所有者不明土地については、これは中長期的な課題ではなくて喫緊の課題ではないかということで、骨太方針においても公共的事業の円滑な促進という観点からは次期通常国会、さらには登記制度のあり方ですとか、土地使用の責務とか、そういったものもさらに検討を加えるということでございますので、中長期的といってもそんなに長い期間はかけていられないのかなということをおもっております。

それから登記制度、それからさまざまな役所との行政情報の流通についての課題というご指摘もありまして、これについては法務省あるいは総務省等々と一緒になって連携して検討していくことが必要だろうと考えておりまして、また現にそういうような検討に着手をし始めているところであります。

その他たくさんの意見をいただきましたので、今後の検討にぜひとも生かさせていただきたいと思っております。ありがとうございました。

【中井部会長】 ありがとうございました。

【土地・建設産業局長】 すみません、個別にちょっと課長からお答えをさせていただきましたけれども、冒頭、木村委員から少し長期的なというお話もいただきましたり、今日、私、異動してきて今回初めてですが、非常に幅広いところの議論をいただいているということで非常に感謝をしております。多分この部会をもとにして、いろいろなモチーフを、政策課題をいただきながら土地政策、不動産政策、全体をやっていくということの流れでやっていきたいと思っております。特に思いましたのは、いろいろご指摘いただいておりますけれども、まずできるところというのは情報の取り扱いみたいなところで、確かに省庁間の話でありますとか、さらには開示の仕方とか、特にそういったいろいろな施策を進める上で、そういった情報の取り扱いをどうするかというのが非常に今日的に気を使わなければいけないし、また結構役に立つということもあろうかと思っておりますので、例えばそういった視座を持ってやっていきたいと思っております。どうもありがとうございました。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、本日の予定されている議事はこれまでとさせていただきたいと思っておりますけれども、私のほうから一言だけお話しさせていただければと思います。

企画部会で一昨年の12月から集中的審議を重ねまして、昨年8月に「土地政策の新たな方向性2016」ということで取りまとめをさせていただいたところでございます。本日は、その1年たった後のフォローアップということでございました。1年間、いろいろと国土交通省を中心にいろいろな取り組みがされていることは皆さんご理解いただいた

と思いますし、本日いろいろ意見がございましたように、もう少し前のめりに取り組むべしというようなことがございましたので、今後もこの方向に向けていろいろな取り組みを進めていただければ。先ほどの所有者不明土地につきましても次期通常国会をとというようなご発言もございましたので、ぜひともそういった方向でお願いをしたいと思います。

今後この部会に関してでございますけれども、必要に応じて、また部会を開催させていただきたいと考えております。当面は部会の開催の予定はございませんけれども、また事務局のほうで施策を検討していく、あるいはこれまで実施した施策のある種のモニタリングだったり、そういうところでこの部会をまた開催することになるかと思っておりますので、その際には委員の皆さん、またどうぞご協力のほうをよろしくお願ひしたいと思います。

委員の皆様には取りまとめ、それからフォローアップにつきまして、非常に長い期間にわたりましてご協力いただきましてありがとうございます。部会長として御礼申し上げます。

それでは、進行を事務局にお返しいたします。

【企画課企画専門官】 中井部会長、ありがとうございました。

以上をもちまして、本日予定していた議事は全て終了いたしましたので閉会とさせていただきます。

本日お配りした資料につきましては、お席に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。

委員の皆様におかれましては、本日は貴重なご意見を賜り、また、熱心なご審議をいただきまして、まことにありがとうございます。

— 了 —