

平成20年5月14日

於：国土交通省（中央合同庁舎3号館）4階特別会議室

国土審議会土地政策分科会 議 事 録

国土交通省 土地・水資源局

【 目 次 】

○開 会	1
○議 事	2
平成20年度土地に関する基本的施策（案）について	
○閉 会	37

第12回 国土審議会土地政策分科会

平成20年5月14日（水）

開 会

【佐々木土地政策課長】 お待たせいたしました。定刻を過ぎておりますが、ただいまから第12回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきます。委員の皆様方には雨の中、また大変お忙しいところをお集まりいただきまして誠にありがとうございます。中央合同庁舎の2号館と3号館におきまして入退館用のセキュリティゲートの運用が開始されました。それに伴いましてご入館の際に色々ご迷惑をおかけしましたことと思います。それから来訪者情報の登録の不便もあつたということでございまして、誠に申し訳ございませんでした。以後、注意して参りたいと思います。私、事務局を務めさせていただきます土地政策課長の佐々木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

藤原委員は追っていらっしゃると思います。前川委員は少し遅れていらっしゃるというご連絡をいただいております。

実は私どもの土地・水資源局長も電車の都合で遅れておりますので、ご挨拶は後ほどさせていただきますということで、まず私のほうからお手元の資料の確認をさせていただきたいと思っております。

上から順に、議事次第、座席表、委員名簿がございまして、配付資料一覧、それから資料1から資料8までがございまして、それから参考資料といたしまして参考資料1及び2がございまして、不備がございましたら事務局にお申しつけいただければと存じます。お手元にそろっておりますでしょうか。

なお、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、会議は非公開。議事録につきましては発言者も含めて公表するというに従来よりさせていただいておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、ここからの進行につきましては神野分科会長にお願いいたします。よろしくお願いいたします。

【神野分科会長】 それでは議事のほうに入りたいと思いますが、私のほうからも天候や交通状況、さらにはセキュリティゲートにおきまして、皆様方にご迷惑をおかけし、か

つご多用中のところを万障繰り合わせてご参集いただきましたことに深く御礼申し上げます。

本日の議事でございますが、お手元に議事次第があるかと思えます。大きなテーマは土地白書案の審議ということになっておりまして、国土交通大臣より意見を求められております平成20年度の土地に関する基本的な施策案についてご論議をいただくということをご予定いたしております。

これにつきまして、事務局からご説明をいただくと同時に、この白書の中で述べられておりますアジェンダと申しますか課題、平成20年度地価公示、不動産鑑定評価、不動産市場データベース、地籍調査促進検討小委員会中間取りまとめ、エリアマネジメントの推進、CREガイドラインにつきましても、別途の資料で補足的にご説明をしていただくということになっております。

それでは、事務局のほうからご説明いただければと思えます。よろしく申し上げます。

議 事

○平成20年度土地に関する基本的施策（案）について

【麦島土地情報課長】 土地情報課長の麦島と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

土地白書でございますが、資料1に要旨をおつけしております。資料2が本体でございます。

土地白書につきましては、土地基本法に基づきまして国会に提出することになっておりますが、その前にこの分科会でご審議を賜りたいということで、本日ご議論をいただくところでございます。

時間の関係もございますので要旨のほうを中心にご説明を申し上げますが、若干本体のほうで資料を見ていただきたいと思いますので、よろしくお願い申し上げます。

最初に要旨、資料1の最後のほうにA3横の図表をつけてございます。少しご覧いただきたいと思えます。

今回の白書におきましては、地価の動向等を概観していただいた上で、特に平成19年

度後半におきましては、地価の例えば都心部におきます上昇傾向の鈍化とか、マンション価格の上昇の中での契約率の減少など、いろいろ調整の動きが生じてございます。また不動産の投資市場におきまして、Jリートの価格の上昇・下落等々の状況が出てきております。このような調整の動きの分析も含めまして、その後少し長いトレンドで、個人サイド・企業サイドの需要の基調というものをまとめさせていただきます。

この需要の基調に関しましては、2枚目におきまして個人サイド・企業サイドの意識の傾向を追ってございまして、企業サイド・個人サイドのそれぞれ主体的な選択・選別の動きを事例を含めまして白書の中でご紹介をさせていただきます。このような全体の状況を踏まえながら、今後必要な土地・水資源局としての施策を中心にまとめさせていただきます。

それでは、要旨の資料1をご覧くださいと思います。

要旨の1ページの下の方、「地価・土地取引の動向」という部分をご覧くださいと思います。平成20年1月1日時点の地価公示におきまして、全国平均で住宅地は1.3%、商業地は3.8%、2年連続の上昇ということで、全体的には持ち直し傾向というのが緩やかに続いているという状況であろうと思います。3大都市圏におきましては、住宅地が4.3%、また商業地は10.4%という状況でございます。

ただ、最初に申し上げましたように、都心部で高い上昇を示す地点があらわれている一方で、年の後半は特に上昇基調に鈍化が見られたところでございます。

一方、地方圏でございますが、地方圏は住宅地がマイナス1.8%、商業地はマイナス1.4%ということで、ともに下落が続いているわけでございますが、2ページの表をご覧ください。上昇は横ばいの地点が全体的には増加している。また、下落地点のうち半数以上は下落幅が縮小しているということで、全体では4年連続で下落幅が縮小しているという状況でございます。なお、地価の動向につきましては後ほど詳しくご説明を申し上げます。

その下でございますが、各地域におきましては、市街地整備や交通基盤整備、また観光振興などの地域活性化の取り組みにより利便性・収益性の向上が図られた部分は、表にありますように数年間で見てみますと地価の上昇という傾向が見てとれるというのが今の状況であろうと思っております。

その上で、3ページでございますが、需要の動向を見ていただきたいと思います。

まず「企業の土地需要」でございます。企業の土地投資につきましては増加傾向が続いている状況でございます。

中央の図表、「工場の立地面積の推移」は都市圏・地方圏に分類して棒グラフで表したものでございますが、都市圏・地方圏のどちらも増加しているという状況でございます。平成19年度、伸びが若干鈍化してございますが、高い水準での土地投資が進んでいると思っております。

工場立地につきましては、特に付加価値の高い製品の国内での生産という傾向もございます。また地価の関係で、途上国等々の工業地の上昇に比しまして国内が下がってきていることもあり、国内回帰が見てとれるという状況でございますが、いずれにしましても土地投資、工場立地等、このような状況になっておりまして、このような企業の土地需要の活発化により、平成20年の地価公示では工業地において17年ぶりに全国平均で上昇という形になったところでございます。

なお、今後の動向でございますが、右側の下に図表がございますが、これは今後1年間の土地の購入・売却及び土地・建物の利用の増加・減少の意向を調べているものでございます。全体的には引き続き売却傾向が高い部分もございますが、上のほうの赤い折れ線グラフで、利用の増加・減少意向で見ますと、非常に活発な傾向が今後とも意向としては見られるという状況でございます。

このような傾向は特に製造業で高い状況になっておりまして、本体の資料2の15ページをご覧くださいますと、先ほどご覧いただきました図表を製造業・非製造業の業種別で表しております。製造業のほうで赤い折れ線グラフのカーブが鋭くなっているというのが今の状況でございます。

企業サイドでもう一つ、4ページでございますが、オフィスの動向をご覧いただきたいと思えます。東京都心部を中心に、オフィスビルの需要が拡大してきているという状況でございます。

平成15年に大規模ビルの竣工が集中して以降、オフィスビルの供給は減少していたわけでございますが、平成18年度に増加になりまして、平成19年もさらに増加をしているという状況でございます。

そのような中で、賃貸のオフィスビルの空室率は低い水準が続いてございます。賃料も下げどまりの傾向が表れています。その中で、都心部の大規模な物件におきましては、平成18年中ごろから大幅な上昇が見られているという状況でございます。平成19年の後半、やや上昇ペースが鈍化をしているものの、全体としましては上昇傾向が継続してございます。このような傾向が中小規模のオフィスビルにも波及しているという状況だと思ひ

ます。

なお、東京以外の都市におきましては、平成19年には空室率が下げどまりや上昇に転じた都市も見られるという傾向が出てございます。

地方圏の都市の状況につきましては、本体の資料2の17ページに資料に記載させていただいておりますので、後ほどご覧いただければと思います。

次に、「個人の土地需要」でございます。資料1の4ページの下でございますが、住宅の着工につきましては、平成15年以降、4年連続で増加をしてきたところでございますが、平成19年は主として改正建築基準法の施行の影響によりまして、5年ぶりに減少という状況でございます。

そのような中で、5ページでございますが、マンションの市場におきましては、利便性の高い都心への居住志向の高まりと、これに合わせるような形でバブル崩壊後の企業サイドからの土地の放出がマッチングしまして、都心部を中心にマンション市場が活発化してきたという状況でございます。

このような市場の状況につきましては、企業のリストラ等が一巡をいたしまして、都心部における新たなマンションの適地供給が減少している中で、市場の動向にはこれまでとは異なった動きが見られるという状況でございます。

首都圏の分譲マンションにつきましては、新規の供給戸数が平成11年以来、7年連続で8万戸を超えていたわけでございますが、18年に7万5,000戸、19年には約6万1,000戸まで減少したという状況でございます。このような中で、契約率は大幅に低下し、在庫戸数が増加してきているというのが現在の状況でございます。

上の図表「首都圏のマンション供給戸数」をご覧ください。17年と19年を比べてみますと首都圏全体で2万3,000戸ほどの減少になっているわけでございますが、このうち都区部の減少が1万4,000戸ほどございまして、都区部での減少が全体の減少に大きく影響を与えているという状況でございます。逆に言いますと、ほかの地域におきましてはこれまでの供給傾向がある程度継続されてきているという状況でございます。

そのような中で、相対的に利便性の劣る地域での供給や、また価格の上昇という状況を受けまして、需要サイドが物件の利便性や価格を厳しく見ているというのが今の状況であろうと思っております。

なお、価格上昇の影響につきましては、ほぼ横ばいという形で推移をしてきました既存の物件の価格や、賃貸マンションの賃料につきましても上昇しているという影響が出てお

りまして、需要がこういった部分に移転をしているという側面があるかと思えます。

この既存の中古の物件、また賃料の状況につきましては、本体の資料2の23ページに資料を載せてございます。

このような需要を少し長い目で見た基調がございますが、そのような中で、企業サイド・個人サイドの意識、またその意識を背景にした計画的な土地利用の動きを、資料1の6ページ以降でまとめさせていただいております。

まず企業サイドでございますが、企業はバブル期におきまして土地を大きく買い越していたという状況が上の図表でございます。バブル崩壊以降の地価の長期的な下落や、企業経営を取り巻く環境の変化の中で、企業の土地に対する意識は大きく変化をしているという状況でございます。

近年の企業の土地所有利用行動は、基本的に実需に基づいた土地取得が中心になっていると考えております。下の図表「土地の購入又は購入検討の目的（複数回答）」をご覧ください。自社の事務所また工場・倉庫用地ということで、基本的には実需をベースにした購入傾向の数値が高くなっているという状況でございます。

また、必ずしも所有にこだわらず、事業戦略上の理由やコストの部分为背景にしまして、借地や賃借を選択する傾向も増えているというのが昨今の状況であろうと思っております。

そのような状況を踏まえまして、下でございますが、企業におきましては財務体質や経営戦略を考慮した総合的な資産の見直し等の動きが見えているという状況であろうと思えます。

このような企業サイドの意識を背景にした土地利用の動きにつきましては、本体の資料2の33ページから、幾つか事例を載せております。この33ページの事例に加えまして、34ページを見ていただきますと、企業サイドのいろいろな土地利用の動きの中で、例えば緑やオープンスペースやCSRの関係も踏まえまして、公共的な価値の積極的な位置づけというような動きも見られてきている状況であろうと思えます。

このような側面を踏まえますと、今後とも我々国といたしましては、個別の不動産が持ち得ます収益性等の適正な評価や、利便性や収益性の判断に資するような情報の整備・提供を進めていくことが重要ではないか。また、企業等における、この事例に見られるような合理的な不動産の所有・利用を支援していくという取り組みが今後必要なのではないかと思っております。

一方、個人サイドでございますが、7ページをご覧いただきたいと思ひます。

個人サイドにつきましては、まず世帯数を挙げてござひます。世帯数は平成27年、2015年までは増加を続けると予想されてござひます。ただ、世帯の構成自体は、少子化やライフスタイルの変化を踏まえまして、単独世帯や夫婦のみの世帯が増えていく、少人数世帯の割合が増加していくと予想されるわけでございます。

それに加えまして、中央に図表がござひますが、住宅の選択時におきましては、交通の利便性や環境・治安を重視するという傾向がますます強まっております。かつ、美しい町並みや景観、ゆとりある居住環境に対するニーズも増えているという状況でございます。

今後ともこのような傾向は強まると考えておりまして、利用価値や価格を見きわめた上で、ライフスタイル等に応じて主体的な選別・選択という傾向が今後強まっていくであろうと思っております。

8ページでございますが、地域におきましては、このようなニーズをみずから実践の形で向上させていくという動きが見えている状況でございます。

図表「自分の居住地域に対して求める事項」をご覧ください。防犯の関係や公共空間の清掃など、いろいろな求める事項等を踏まえながら、事例を幾つか挙げさせていただいております。本体の資料2では45ページからでございますが、エリアマネジメントによりまして良好な住環境を守る取り組みや、また証券化スキームなどを活用しながら町全体を活性化する動きというような取り組みが各地域で見られてきているという状況でございます。

このような国民個人サイドのいろいろな動向を踏まえますと、8ページの一番下でございますが、今後とも、国民サイドに対しましても不動産に関する市況や値付けの合理的な判断のための情報の整備・提供、またモデル的な取り組みなどの事例の情報の収集・提供、またエリアマネジメントのイメージでございますが、地域における良好な環境や価値の維持・増進・向上などに対します土地利用の取り組みというものを支援していくことが必要なのではないかと考えております。

続きまして9ページでございますが、投資市場の動向を少しご覧いただきたいと思ひます。

そこに投資市場の推移について、過去からのものを挙げてござひます。そこにはリートの保有物件の推移を書いてござひますが、リートにつきましては20年3月末までで約1,800物件という状況になってござひます。これは地域的な広がりを見ていただいたもの

でございますが、各地域におきまして物件の取得が進んでいる。地方圏におきましても着実に取得が進んでいるという状況であろうと思います。

下の図表でございますが、今、上場企業の不動産取引のうち、リートまたはファンド、SPCでございますが、これが買い手となる割合が非常に高くなっております。平成19年度におきましては購入主体の約6割がリートなりSPCという状況でございます。

このような中で、リートに関しましては19年後半、いろいろな動きが出ております。

10ページに価格動向を挙げてございます。19年前半に大きく価格が上昇し、またそれ以降大きく下落をしたというのが19年の特色であろうと思っております。不動産価格の上昇期待を背景に投資資金が豊富に流入したわけでございますが、その後、さらなる不動産価格の上昇期待が薄れたとか、またサブプライムの問題を発端といたします金融市場の変調を背景にいたしまして下落傾向に転じたという状況が見えてございます。

最近におきましては、都心部などにおける投資に適した優良物件の不足や物件価格の上昇ということで、取得のペースもやや鈍化をしているという状況でございます。19年におきますJリートの新規の上場は1銘柄という状況でございました。

ただ、このような中で、証券化というものにつきましては非常に高い意義を有していると思っております。本体の資料2の72ページをご覧いただきたいと思っております。証券化につきまして整理をしてございますが、大きなものは（ア）（イ）（ウ）というところであろうと思います。

証券化につきましては、新たな買い手の創出に加えまして、（イ）に書いてございますが、いわゆる開発型の証券化ということで都市基盤整備への民間資金の流入を促していると思っております。産業構造の転換等を背景に、不稼働の不動産の土地利用転換の円滑化という側面に寄与していると思っております。また（ウ）でございますが、キャッシュフローに着目した手法が不動産の世界に導入されているということで、不動産の運営の効率化や有効活用が促されるという意義があると思っております。

このような証券化の意義を踏まえすと、資料1の10ページでございますが、地方における活用という側面でも大きな意義を有していると思っております。地方におけるまちづくりや地域の活性化にも証券化が機能すると思っております。地方圏における証券化の活用につきまして、資料2の76ページをご覧いただきたいと思っております。

これは投資家サイドに対しますアンケートでございます。下の表でございますが、機関によって差があるわけでございますが、リートや私募のファンドを中心に、地方圏の投資

に関しましてもある程度積極的な意向が伺えると思っております。

一方で、77ページに課題を挙げてございます。やはり地方圏への証券化という部分に関しましては、市場の規模や物件の数、または流動性の部分に加えまして、情報の不足という指摘もなされているのが今の状況でございます。

このような中で、11ページでございますが、不動産の投資市場につきましては国際化という動きが出てございます。世界全体で不動産投資というものが活発化してきているわけでございますが、その中でアジア、またアジアの中における日本に対します関心も非常に高いという状況だと思います。

そこにありますように商業用不動産の直接投資額、地域別に見たものでございますが、アジア・パシフィック地域の伸び率が非常に高くなっております。またその中におきまして、日本に対します地域外、クロスボーダーと言っておりますが、地域外からの投資も非常に大きく伸びているというのが最近の状況であろうと思っております。

主要国の不動産の利回りの比較におきましても、長期の金利とインカムリターンの差が大きい点で、日本は有利な状況にあると思っております。

一方で、国際化が進展することによりまして、海外からの投資の状況が市場に大きな影響を与えているというのが最近の状況であろうと思っております。リートに関しましても、取引額のうち外国人投資家の割合は大体4割から5割という状況でございますが、昨年後半の値動き等の状況につきましても、このような外国人の売買の状況が大きな影響を与えたという状況であろうと思っております。

このような投資市場に関します投資サイド、市場参加者の意識の部分を国内・国外でとらえたものが12ページでございます。

国内の投資家についてご覧いただきますと、企業年金や金融機関、またJリート等の投資家に今後の基本姿勢を聞いてみたところ、上の図表のような形で、機関により姿勢が異なる状況ではございますが、中長期で見てもおおむね積極的な意向が見られるのかなと思っております。

その一方で、今後このような投資市場がさらに発展をしていくときに必要な事項を調査してみますと、中央の図表でございますが、やはりコンプライアンス・情報開示や、投資に関する情報インフラの整備という項目について必要だと答える割合が非常に高くなっている状況でございます。

他方で、下のほう、海外の投資家の意識を見ていただきたいと思っております。

海外の投資家に対しまして、各地域の今後1年程度の投資の意向について見たところ、減速感が広がる欧米に対しまして、アジア地域に対する期待が非常に高い状況かなと思っております。

このような中で、海外から見た場合の評価といいますか課題の部分で見ますと、13ページの上でございますが、この部分は投資に当たって重要と考える事項と、その事項ごとの日本の評価を聞いたものでございます。

経済の成長性や不動産市場の成長性の評価について課題がある部分もございますが、さらに情報の透明性や各種情報の多言語対応、投資指標などのインフラの整備が評価として低い。この辺は今後いろいろ努力をしていかないといけない部分かなと思っております。

今後とも、投資市場に関しまして安定的に資金循環を確立するためには、リート等も含めた商品の特性に対する理解の促進を図ることに加えまして、長期の資金の導入が欠かせないと思っております。このような長期資金が持続的・安定的に流入するように、情報の整備や鑑定評価の充実を図りながら、透明性の高い魅力ある市場を構築していかないといけないと思っております。

以上のような点を含めまして、14ページ以降に、このような状況の変化に対応した課題と取り組みというものを整理しております。

1つは「透明性の高い市場形成のための情報整備」ということで、1つは「不動産市場データベースの構築」を挙げてございます。この市場のデータベースの構築は20年度からの取り組みでございますが、これにつきましては後ほど資料でご説明を申し上げたいと思っております。

2つ目の「取引価格情報の提供」につきましては、18年4月から取り組みを開始しております。四半期に1度ごとに、実際に取引された物件の取引価格等のデータをインターネット上で公表いたしております。4月までで25万件ほどの情報を提供してございます。順次、調査の地域、提供する情報の項目等の拡大をしてきているという状況でございます。

また(2)で、「主要都市における高度利用地の地価分析」と書いてございますが、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区につきまして、四半期ごとの地価動向等をインターネットを通じて公表を始めております。本年3月25日に第1回目の公表をいたしたところでございますが、これにつきましても後ほど資料でご説明を申し上げたいと思っております。

さらに、海外向けの情報発信の強化ということで、私どもが運用してございますホーム

ページでございますが、土地総合情報ライブラリーの多言語対応などの整備を順次進めているという状況でございます。

さらに15ページを見ていただきたいと思います。「不動産鑑定評価の充実」ということで、「鑑定評価モニタリング」、また「海外投資不動産鑑定評価」を挙げてございますが、この点も後ほど資料でご説明申し上げたいと思っております。

(5)の「土地の安全性に関する情報の整備・提供」ということでございますが、過去からの土地の状況の変遷に関します情報に加えまして、各行政機関が保有してございます災害の履歴や、災害想定区域の情報等を幅広く集約し、これらを提供するという手法の検討に入っているのが今の状況でございます。

大きく2つ目は、「地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進」ということで、1つ目は「エリアマネジメントの推進」ということでございますが、これにつきましても後ほど資料で詳しくご説明を申し上げたいと思っております。

16ページは地方の証券化の促進という点でございますが、不動産証券化のスキームにおきまして必要とされる、ある程度の専門知識を有する人材の育成やノウハウの蓄積を図るために、講習会等を実施する団体に対する講師派遣等の取り組みや、また専門家によるアドバイスという取り組みを今進めている状況でございます。

さらに(3)は、企業サイドにおける合理的な不動産戦略の推進ということで、コーポレートのリアルエステート、CREと言っておりますが、この取り組みを促進するために、ガイドラインや手引きといったものを作成してございます。この関係も後ほど資料でご説明申し上げたいと思っております。

さらに17ページ、(4)「地籍調査の推進」ということで挙げてございますが、地籍調査の進捗率、全国で調査対象面積の47%というのが今の進捗率でございます。都市部では19%という状況でございます。地籍調査の一層の推進を図るため、各省で取り組みをしてございますが、この関係も後ほど資料でご説明申し上げたいと思っております。

白書の第1章の部分は基本的に以上でございますが、その他、18ページ以降に第2章ということで「土地に関する動向」、ここは各省の資料の掲載をさせていただいております。また20ページ以降に、「平成20年度土地に関する基本的施策」ということで、国土交通省のみならず各省庁が土地に関しまして取り組みを進める、各省の施策を1から11まで項目立てをしまして整理をしているところでございますが、時間の関係もございませぬのでこの部分は説明を省略させていただきたいと思っております。

白書の関係の説明は以上でございます。よろしくお願いいたします。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

局長がご苦労の上ご到着のようでございますので、ごあいさつをちょうだいできればと思います。

【小澤土地・水資源局長】 申し訳ございません。土地・水資源局長の小澤でございます。おそくなりまして失礼いたしました。

きょうは第12回の国土審議会の土地政策分科会の開催に当たりまして、先生方にはご多忙のところご出席を賜りましてどうもありがとうございます。また、常日ごろ国土交通行政の推進、また土地行政の推進につきましてご理解・ご指導を賜っておりまして、篤く御礼申し上げる次第でございます。

今、土地情報課長から報告をいたしました。白書についてのご意見を賜る会ではございますが、せっかくの機会でございますから、白書の中で盛り込みましたいろいろな事柄につきまして、現在の土地を取り巻く状況や課題、あるいは私どもが取り組もうとしている政策の基本方向といったこともそれぞれの担当課からご報告させていただきまして、忌憚のないご意見をちょうだいし、土地政策の推進に役立ててまいりたいと思っている次第でございます。

私から一言付言させていただきますと、ことしの白書に当たりまして、大きく2つの視点を私どもとしては心がけたつもりでございます。

今、地価は持ち直しの傾向が広がりつつあるというものの、昨年後半からサブプライムローンや建築確認の問題など、経済を取り巻く全体の状況は非常に厳しいという状況の中で、かなり調整局面といったようなものも指摘されているわけございまして、非常に微妙な時期に入っていると思っています。

そういう時期にやはり大事なのは基本的な土地をめぐる流れ、基調といったことをしっかりつかまえていくことだろうと思っております。それが今2つあると申し上げましたのは、1つはやはり需要と供給といったことが、実需に基づいてここしばらくの間はバランスが取れた形で把握されてきていると評価していい面があるのではないかと考えております。都心居住のような個人の住宅を求めるいろいろな国民の動きだとか、あるいは企業が自分の経営状況を考えながら土地の有効利用を図っていくというような、需要と供給において実需に基づいた動きが現実に見られるといったことを、少しきちっと把握をし、それをどう大きくしていったらいいかということを考えていきたいというのが1つでございます。

ます。

もう1つは、やはりここ数年来、平成13年以来、ファンドやJリートが実績を上げてくる中で地価の回復の牽引車であったことは事実だと思いますが、グローバルな資金が色々出入りする中で、これもサブプライムローン等の影響もありながら、新しい局面に入っているのではないかと考えております。

こういう不動産の証券化といった手法についても、土地を色々動かしていくときの資金が安定的に循環していくような要素として、新しい局面に合った形でどう仕組みでいったらいいかというようなことについても、やはり政策的に考えてまいりたいと考えております。

そういった2つの問題意識を持ちながら、今年の白書についての取りまとめをしたつもりでございますので、一言ご紹介させていただきながら、我々のこれからのご説明について忌憚のないご意見をちょうだいできればと思う次第でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは引き続き、北本地価調査課長からご説明をお願いいたします。

【北本地価調査課長】 地価調査課長の北本でございます。私のほうから、資料3、4、5につきまして、時間も押しておりますので簡潔になって失礼でございますが、説明をさせていただきますと思います。

まず資料3-1と3-2が地価公示に関する資料でございますが、先ほどの白書の中で概括の説明をさせていただいたと思っておりますので、幾つかトピック的な図面等をご覧いただければと思います。資料3-2を使いまして幾つかご紹介させていただきます。

資料3-2の8ページをご覧ください。

先ほど来、三大都市圏の都心部等を中心に地価の上昇基調が鈍化しているというご説明をさせていただいておりますが、8ページが三大都市圏の中心部、それから地方ブロック中心都市の対前年上昇率の経緯でございます。左側が住宅地、右側が商業地で、19年公示・20年公示とございますが、それぞれが対前年変動率でございます。

これをご覧いただきますと、赤い部分が10%以上の上昇ということでございます。例えば東京圏の都区部の住宅地では、引き続き10%以上の伸びではございますが、19年公示のときの伸びよりは数字が小さくなっております。要は上昇の勢いがやや鈍ってきているということでございます。このような状況が東京圏の都区部、区部都心部の住宅地、

それから大阪圏全体の商業地、大阪市の商業地、京都市の住宅・商業、それから名古屋市の商業、それから札幌の住宅・商業ともでございますが、やや年間で見ても上昇の勢いが鈍っております。

それをさらに図面で示しましたものが11ページでございます。

こちらは東京圏の住宅地の地図でございますが、それぞれの点でプロットしておりますのはすべて上昇地点でございますが、緑色に塗りましたところが前回の上昇よりは鈍化しております。従いまして、上昇は上昇ですが上昇基調は鈍化した地点が、都心部を中心に緑色の地点でございます。

先ほど来ご紹介しておりますように、私どもとしましては、急速な上昇スピードに需要がついてこれなくなったのではないかと、いわゆる需給バランスの調整が行われた結果ではないかと認識しているところでございます。

以上が年間を見たものでございますが、さらに30ページをお開きください。

私どもは年に1度地価公示を行っておりますが、これは1月1日時点の調査でございますが、一方、7月1日時点で、各都道府県におきまして地価調査を行っております。その中に幾つか共通地点を設けているところでございまして、こういった共通地点につきましては年に2回、1月1日と7月1日に評価をしております。従いまして、1年間の動向ではなく、昨年1年間の前半・後半に分けて地価の動きを見ることができるところでございます。

30ページは、都心8区の住宅地で10%以上の上昇を見せたところでございますが、一番右をご覧ください。青い矢印と赤い矢印がございまして、青い矢印は上昇は上昇でございますが前半の上昇に比べますとやはり伸びが鈍化した地点でございまして、以下、31ページが都心8区の商業地、以降大阪・名古屋等も掲載してございますが、おおむねこの青い矢印、すなわち上昇が鈍化した地点が非常に多く見られるということでございます。

さらに詳しく見たものが37ページ、これは銀座地区でございまして、幾つかの地点につきまして見たものでございます。

1つだけご紹介いたしますと、下の折れ線グラフをごらんください。青い折れ線グラフが前回の対前年上昇率で、赤いものが今回の対前年上昇率でございまして、青から赤に、やはり下のほうにシフトしております。銀座でもこのように上昇率は鈍化しております。

ただ一方で、すべて鈍化しているかといいますと、38ページは新宿三丁目でございますが、ご案内のように来月、地下鉄副都心線が開業いたします。こういった地点につきま

しては、前回の上昇率より今回の上昇率のほうが明らかに上回っているということで、開業効果がこういったところに見られるのかなと私どもは考えているところでございます。

以上が都心部の傾向でございます。一方、地方部でございますが、42ページをお開きください。

いわゆるバブルの崩壊以降、上昇地点が1地点でもあらわれた県庁所在都市を赤く表示しております。加えて、今回初めてそのような上昇地点があらわれた県庁所在都市を濃い赤で表示してございます。

これをご覧いただきますと、今回、新潟や富山、群馬の前橋、三重の津、香川の高松、熊本といったところで新たに上昇地点が表れております。この赤の合計が、合わせますと31の県庁所在都市でございまして、おおむね3分の2の県庁所在都市で、1地点でもということでございますが、上昇の萌芽が見られてきております。広がりが見られるのかなと認識しております。

以下、43ページ以降、幾つか地方圏の都市につきましてご紹介させていただいておりますが省略させていただきます。もう1つだけ、48ページをごらんください。

先ほど、白書の中でも企業の投資行動の紹介がございましたが、48ページ、49ページは、今回工業地で高い上昇が見られた地点がございましたのでご紹介させていただいております。

48ページが市川市でございますが、ちょうど都心にも近いですし、成田・羽田の中間的位置にあります。加えまして外環道の建設工事も現在進められておりまして、物流施設が多く立地しているということで、30%台後半の上昇が見られるわけでございます。

ちなみに今回、工業地の全国平均は16年ぶりに上昇に転じました。

以上、かいつまんでの説明ですが、地価公示は以上にさせていただきます。資料3-3をご覧ください。

資料3-3は、先ほどの白書の説明でもございましたが、私どもは昨年度から新規事業でこの主要都市の高度利用地地価動向調査というものを始めております。これは地価公示とは別枠で私どもが調査しているものでございますが、主要都市の非常に高度に利用されているところ、通常は公示では使われないところも含めてでございますが、四半期ごとに調査をしましてレポートするというものでございます。

こちらのほうは昨年の第4四半期、すなわち地価公示の最後の3カ月ということになりますが、3月に発表させていただきました。

図面のみのご紹介でございますが、2ページをご覧ください。東京圏でございますが、例えば緑のところ、川口駅東や都心の芝浦、あるいは本八幡といった地点につきましては、昨年の第4四半期につきましてはもう横ばいになっているという報告をいただいているということでございます。

ただ一方で、表参道や銀座といったブランド力の高いところはまだしかるべき上昇が続いているということでございます。

以下、名古屋圏や大阪圏、例えば4ページの大阪圏では、京都などにつきましては一部の住宅地でもう下落が始まっているという報告もいただいているところでございまして、このような形で今後、四半期ごとに私どもでこういった調査を取りまとめまして公表してまいりたいと考えているところでございます。

続きまして、資料4に移らせていただきます。鑑定評価の関係でございますが、資料4-1が不動産鑑定評価のモニタリングということでございます。

私どもは常日ごろ不動産鑑定評価の信頼性の向上ということに努めているわけですが、それをさらに進めるために、モニタリングということを体系的に実施してまいりたいということでございます。

左上にありますように、不動産鑑定士あるいは業者に対しまして、ヒアリングや書面調査、立入検査等々実施してまいりたい。あわせまして、その下にございます日本不動産鑑定協会、こちらのほうでは実務面でのいろいろな研究・検討等をされまして実務指針等を作成されていらっしゃいますが、そういったところにも主体的に参画をいただきまして、必要に応じて実務指針の改定などもお願いしていきたい。

それから右のほうでございますが、市場参加者も含めた形の会議に、私どものモニタリングの状況を報告いたしまして、いろいろなモニタリングそのもの、あるいは現行の評価基準や実務指針等につきましてご意見をちょうだいしたい。その辺を踏まえまして、結果といたしまして、必要に応じて基準の見直しや、不適切な鑑定評価が発覚した場合には適正な処分をしてまいりたい。

このようなことで、適正な鑑定評価の確保、不動産証券化市場の健全な育成等を図ってまいりたいということでございます。

体制でございますが、私ども地価調査課だけではなく、今年度から地方整備局にも協力をいただき、またご案内のように業者には知事登録業者もございますので都道府県にも協力をいただきながら、今年度からこういった形で実施してまいりたいというところでござ

います。

資料4-2でございますが、海外投資不動産を鑑定評価する際のガイドラインを私どもで作成したわけでございます。背景といたしましては、ご案内のようにJリートでございますが、これまで海外不動産を組み入れる際に鑑定評価手法が確立されていないのではないかというご指摘をいただいておりますので、それを踏まえてのガイドラインの作成をさせていただいたところでございます。

概要を一言だけ申し上げますと、やはり海外の不動産でございますので、海外のしかるべき現地鑑定人を選定いたしまして、そういった方との連携・共同作業で鑑定評価を行っていただく。しかしながら、最終的には当然、日本の鑑定士のほうで鑑定評価額の決定あるいは同意をしまして評価書を交付するという仕組みにしているところでございます。

ご案内かと思いますが一昨日、5月12日でございますが、東京証券取引所の規則改正に対する金融庁の認可がおりたということで、Jリートによる海外不動産の投資が解禁されました。

引き続き資料5、不動産市場データベースについてでございます。こちらのほうは、私どもの今年度の新規事業としてこの構築をスタートしているところでございます。

こちらは「不動産市場データベースの構築」の下に3つほど箱がございますが、左側の箱の「不動産取引価格」あるいは「地価公示データ」といったものは私どもで既に情報として蓄積させていただいているところでございますが、一番右側の「投資不動産データベース」にある「不動産管理データ」や「鑑定評価算定データ」といったものをアンケート調査等をさせていただきながら収集し、また中央にございます民間でお持ちの不動産データともあわせまして総合的なデータベースを作成しまして、当然そのままでは表には出せないわけでございますので、しかるべき加工を施した上で国民の皆様等に提供いたしまして、不動産事業者、あるいは内外の機関投資家、また当然私どもも活用させていただきながら、それぞれのメリットとなるようなデータベースを構築していきたいと考えているところでございます。

以上、簡単でございますが、資料3から5の説明とさせていただきます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

引き続き、石川国土調査課長、お願いいたします。

【石川国土調査課長】 国土調査課長の石川でございます。私からは、地籍調査促進検討小委員会の中間取りまとめが昨年9月に出されておりますので、それにつきましてご説

明いたしたいと思います。

地籍調査につきましては、先ほど白書の説明でもございましたが、平成18年度末現在で全国平均4.7%という進捗率でございます。特に都市部が1.9%と非常におくれておりまして、また山林部につきましても4.0%とおくれております。都市部と山林部での調査の促進が課題ということで、昨年、地籍調査促進検討小委員会を持っていただきまして、促進策について検討していただいたものでございます。

資料につきましては資料6-1と6-2がございまして、資料6-2が中間取りまとめの本体でございます。資料6-1で説明させていただきます。

「中間取りまとめの概要」で、「都市部における地籍整備の促進策」でございます。ここで申します都市部についてですが、特に人口が1平方キロ当たり4,000人以上のDID地区を対象としまして、都市再生の取り組みの一環ということで、平成16年度から18年度にかけて、国が直轄の調査によって街区の正確な位置を四隅の点で把握しまして、これと登記所に置かれております公図がどのくらいずれているか、それについて把握してございます。全国のDIDで地籍調査の行われていないところについてでございます。

その結果、全体の公図のうちの5割強が、四隅の点について1メートル以上、街区の位置がずれておりました。その一方で、5%強ぐらいがずれが10センチメートル未満であり、非常に精度の高いものもあるということでございます。

こういう実態を把握しましたので、これを踏まえまして、公図と現況のずれの程度に応じた効率的で正確な地図の作成を行うということで、精度の高いものにつきましては地籍調査を行わなくても、補正の作業を行うことによって登記所に備わります正式な地図化の作業を進めております。また、ずれが一定程度以内のものにつきましては、これまで民間で土地の分筆等で正確な測量をされたものが、地積測量図と申しますが、登記所に備わっているということで、こういう民間の測量成果もあわせて活用することによりまして、効率的な地籍調査の手法の開発ということがなされております。

2番目の、「山村部における地籍整備の促進策」でございますが、山林部につきましては、特に所有者が高齢化しているとか不在村の方も非常に多くなっているということで、境界の現地での確認が困難になっている状況があります。

こういうことから、境界につきまして筆界案を作成して送付するという手法がございません。現地の境界に精通された方の協力を得まして、実際に現地で精通者の意見により境界を測量し、筆界案としてまとめまして、特に不在村の方にそういう案を送りまして同意を

とるという手法についても検討していくべきであろうということがございます。

また、事業の進め方としましては、外部委託を行っているのですが、調査全体を通じた包括的な外部委託を山村部でも導入する。あるいは新技術を用いまして、測量の際に人工衛星を利用するような測量技術を入れて、簡易な測量手法が山林部において導入できないか、そういうことについて検討していくべきという提案がされております。

また、都市部、山村部を含めた地籍調査全体の促進策としまして、公共事業との連携を行っていく、あるいは民間の測量成果を活用する。また関係省、法務省との連携を図っていくということが提案されております。

この中間取りまとめをもとにしまして具体化を図っております。平成20年度からは、特に公共事業が行われるところで地籍調査が済んでいないと、用地の測量にも非常に時間がかかる。ですから公共事業を実施しようとしているところで地籍調査を連携して実施することによりまして、事業のほうも用地取得の円滑化・効率化を図るということで、そういう連携調査をモデル的に開始しております。

また、山村部におきましては、先ほど申し上げました筆界案の作成手法につきまして、具体的にこれをマニュアル化していくということも考えております。

また包括外部委託につきましても、山村部で導入を行っております。

その他、色々詳しいことにつきまして中間取りまとめの中にございますが、提案されました対策の具体化に向けまして、さらに必要な措置を講じて参りたいと考えております。

以上です。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

では引き続きエリアマネジメントでございます。これは佐々木課長、お願いします。

【佐々木土地政策課長】 エリアマネジメントにつきまして、資料7-1及び資料7-2でご説明させていただきたいと思っております。

このエリアマネジメントにつきましては、資料7-1の一番上に書いてありますように、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」ということで取り組んでおります。これは下の「検討委員」にありますように、小林委員に座長をしていただいて取りまとめていただいたものでございます。

背景としてはご承知のとおり、人口減少によります都市の縮退や都市財政難による住民サービスの限定といった面もありますし、民間を中心とした新たなまちづくりといった面

もでございます。その意味で、新たな公としてのエリアマネジメントが重要だと考えているところでございます。

エリアマネジメントにつきましては、土地政策分科会におきまして過去から議論をいただいております、将来的には法律上の枠組みといったしっかりしたものが重要だと考えておりますが、まず当面は既存スキームを使った実践活動を支援していくということが重要だと考えておきまして、エリアマネジメントのマニュアルを作成したところでございます。

この内容につきましては資料7-1にございますが、例えば右の箱の2番目のところに、「エリアマネジメントの要素に適した組織形態として、11の組織形態につき検討」という項目がございます。これは資料7-2の66、67ページにございます。いろいろな法人制度ができておきまして、自治会から始まりまして株式会社まで11の形態につきまして、まずきちっと税制や財産に関すること、設立に関することを押さえた上で、例えば68ページではそういう組織においてどういうエリアマネジメントの要素が適しているのかといった評価をしたところでございます。

一枚紙に戻っていただきまして、さらに具体的な実践例といたしまして、ピンクの本の最後に載っておりますが、住宅地について8事例、商業業務地について4事例の紹介をさせていただいているところでございます。このような具体的な紹介を踏まえて、今後エリアマネジメントの普及を促進してまいりたいと考えております。

なお、予算面におきましても、昨年度から行っておりますが、さまざまな先駆的なエリアマネジメントにつきまして、資金面の支援もあわせて行っていきたいと考えております。

以上でございます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは最後にCREガイドラインについて、麦島課長、お願いします。

【麦島土地情報課長】 資料8でございます。「CRE戦略の推進」ということで、コーポレートリアルエスレートでございますが、白書のほうでもご紹介を申し上げました、企業における合理的な不動産の所有・利用戦略を促進していきたいと考えているところでございます。

資料8の上にご書いてございますが、現在、企業経営におきまして競争環境が激しくなる中で、不動産というのは重要な経営資源だと思います。これを通じて企業価値を最大限向上させないといけないとか、また会計制度につきましては国際会計基準とのコンバージェ

ンスの問題や、内部統制ということで色々ガバナンスを強めていかないといけないといったような、企業経営上の課題が不動産についても大きくなっているという状況でございます。

このような観点はもちろん企業の経営上の問題でございますが、我々はこの企業不動産というものを土地政策上で見てみましても、一つは今、日本全体の不動産の資産規模が大体2,300兆ぐらいあるかと思っておりますが、そのうち、中央にも書いてございますが、約490兆円が企業不動産ということで、非常にボリュームがあるわけでございます。これがどのように使われているか、またどのように取引されるかということは、土地の取引のあり方や、また地域の土地利用のあり方に大きく影響を与えるという部分がございます。

また、土地については耐震の問題やアスベストの問題、また土壌汚染の問題など固有のリスクがいろいろあるわけでございますが、これに対していろいろな管理をきちっとやっていかなければいけないといった社会的な要請も強まっていると思っております。

このような点を踏まえながら、CRE戦略の推進に国としても取り組んでいるという状況でございます。

先ほど、白書のほうでもご覧いただきましたが、このような合理的な不動産のマネージメントを通じまして、場合によりましては企業不動産が市場に出てくるという状況になろうと思います。都心居住なりの需要サイドのニーズがうまくこなせてきたのも、まさにこのような企業不動産が放出されてきたという状況があらうかと思っております。

これは資料2の52ページに図表がございまして、上場企業等の不動産取引のうち、先ほどはリートやSPCの買い手の割合を強調してご説明いたしました。これが6割ぐらいということでございますが、その他、例えば19年度で見させていただきますと、27%は建設不動産といったいわゆるプロが買い手になっております。これを通じて地域の、例えば開発とか住宅の供給が進められているということであろうと思います。そういう目で見ると、我々土地政策上の観点からも、CRE戦略というものが重要なのではないかと考えております。

そのようなことから、資料の3枚目の表を見ていただきますと、19年度におきまして、このCRE戦略に関しましてガイドラインと手引を作ったところでございます。

ガイドラインは左側に書いてございますが、企業が実際にこのようなCRE戦略を立案、実施する上での基本的な参考書をイメージして作らせていただきました。項目につきまし

では、その2ページ後「CRE戦略を実践するためのガイドラインの構成②」というところに目次を上げております。CRE戦略導入の必要性や、会計制度や会社法制への対応上の留意点、また実際に企業内でこのようなCRE戦略を実施するに当たって体制をどのようにとっていったらいいのかといったことをまとめさせていただいたものがガイドラインでございます。

加えまして手引といったことで、先ほどの3枚目の表でございますが、この手引は、実際にCRE戦略を実務の方が実施されるに当たって、いろいろ参考とすべき事項や既存の資料を資料集的にまとめたものでございます。この手引につきましては、全体の構成は一番最後のページでございますが、会計・ファイナンスの関係やITの関連、不動産のリスク情報の関係、また不動産の評価の関係など、この辺の既存資料等を収集し、まとめたのに加えまして、下のほうでございますが、先ほど白書でもご紹介を申し上げましたが、日本の国内においても先進的な事例が見られるようになっております。ここで16項目ほどに分けてまして先進的な事例を収集いたしまして、あわせて手引の中にまとめさせていただいたということでございます。

このようなガイドライン・手引を活用しまして、今後とも各地域におきましてこのようなCRE戦略の動きが進んでいくような環境を整えていきたい、進めていきたいと思っております。

CREの関係は以上でございます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

何分にも大部なものでございます。要領よくご説明をいただきましてほんとうにありがとうございます。

これから、委員の方々からご質問、ご意見をお受けしたいと思いますが、時間も限られておりますので、特に区分をせずにどなたからでも、またどこからでも結構でございますので、ご意見、ご質問をいただければと思います。

小林先生、何か口火を切っていただければありがたいのですが。

【小林委員】 それでは、最初にご説明いただいた白書関係について質問をさせていただきたいと思っております。

全体として現下の状況をわかりやすくご説明いただきまして、大変結構な内容になっているのではないかと思っております。

ただ、2点ほどお聞きしたいことがあるのですが、1つは先ほどご紹介いただきました

資料2の23ページ、既存マンションの価格が上昇している、その背景には土地価格上昇があつて、なかなか新規マンションの供給に対してニーズが追いついていかない、それがお互いに関係を持っているのではないかというお話でした。

これは価格指数として示されているのですが、実態としては量的なものです。従来から住宅宅地分科会では中古のマンションの売買、中古住宅市場の拡充を積極的にやりたいと言っているのですが、量的なものについての把握はされていないのですか。

【神野分科会長】 ちょっとお時間いただいたほうがいいですか？

【小林委員】 いや、ないということであれば、それはそういうことであるとわかりますので。わかりました。

もう1点は、評価について、利便性その他が評価され、あわせて町並みとか、そういう新しい要素も加わったと我々は理解しているのか。

利便性は、もともとそういう形で評価される評価軸だったんですよね。それと並んで、町並みとかそういうものが新たに加わったのか。それとも、その傾向は相変わらずで、従来からそういう傾向になったのかというのが、今日のご説明でもう一つよくわからなかったのですが、その辺はどういうふうに理解したらいいか。

資料1の7ページにある居住地の選択についてですが、利便性は昔からずっと言われていることですよ。治安状態などは結構最近新しく出てきた項目ではないかなと思います。それから自然環境というのは結構昔から言われているかなと思っていて、その辺のとらえ方をどういうふうに理解したらいいのか、少しお聞きしたいです。特に私は、治安が出てきたのがおもしろいかなと思っています。

【神野分科会長】 ここは推移がわかりますか。

【麦島土地情報課長】 まず1点目に中古の関係でございますが、流通全体のボリュームというものが必ずしも数字としてとらえ切れていない部分もございますが、レインズという仲介の登録システムがございます。この登録数の推移はずっと追ってきておりまして、最近、登録数は増えております。いろいろな動きの中で、例えば値動きの関係でいくと、やはり全体に価格が上がってきている中で、ある程度いい時期に買われた方が、その後少し価格が上がっているのも市場に出そうという動きもあつて、そういうことも含めて、全体的に登録のボリューム自体は増えているというのが最近の状況でございますが、全体的にマクロできっちり、どれだけの中古の物件が動いているかを必ずしもすべて正確には把握できていないというところで、我々は基本的にはその流通関係のデータを毎月追ってい

るというのが今の状況でございます。

それからもう1つ、居住地の選択時の項目につきましては、実は今回新たに調査を始めたものでございまして、経年的な動きはなかなかきっちり把握できていないところではございますが、基本的には先生がおっしゃるように、治安の関係や町並み、景観への意識は昔よりは確実に高くなっていると思っております。が、そこも例えば10年前との比較とか、そういうものはきっちり調査できていないというのが正直なところですよ。

【小林委員】 わかりました。ありがとうございました。

【神野分科会長】 土地にかかわらないことですが、内閣府の社会意識に関する国民世論調査では、治安のほうは最近高くなっているのですが直近ではややウエートは低くなっていて、逆に環境関係がここ二、三年、高くなっているという感じですよ。それが土地需要に、土地の選択に結びついているかどうかはちょっとわかりませんが。

他にどなたか、どうぞ。

【望月委員】 小林先生がおっしゃった国民意識の関連で、長期的な人口構造の変化にもう少し触れた方がよいのではないかと。例えば、前段の個人の土地需要のところ、住宅着工数について「平成19年は特殊な要因で減少していますが」というぐらいの触れ方になっている。しかし、全国的に長期的傾向としてみると、相当将来の人口減少時代を先取りした、構造的な変化が非常に内在していると思うんです。その言及がちょっと足りないというのが、前も申し上げたことがあるのですが、それが1点あります。

そこには多分、地方と首都圏との差や、持ち家と分譲住宅の需要の差が非常に明確に出ているので、先ほど局長もおっしゃいましたが、長期の需要にどうマッチしていくのが土地政策だとおっしゃるのであれば、その辺のところを前提としてまず見ていく必要があると思います。

それに引き続いて、今の7ページの国民の意識ということで、そういう構造的な変化がもたらすライフスタイルの変化によって、どういう住まい方とか土地の需要が出てくるかというのは、実はもう少し精査されなくてはいけないと思うんです。

そこは置いておいたとしても、その中で「居住環境が重視されてきますよ」ということがここではクローズアップされている。これはいい話だと思います。しかし、利便性重視や街並みなどの居住環境重視を「ニーズの多様化」と言ってしまうと、ちょっと文脈が違ってくるかなと。

自然環境がいいところに住みたいとか交通利便性がいいところに住みたいという要件

は、ニーズの多様化ではなく、基本的な求める居住環境の質の高さ、水準が高められたというふうにとらえられるべきであって、それに対応していく必要があるというふうには言及した方がよいのではないかと。多様化ということになると質の問題が問われなくなってしまうような気がしたので、それは少し違うのではないかなと感じました。

そういうことでいけば、小林先生がおっしゃったように、その質の高さの維持をもととの人口圧力が減って需要そのものが減退していく中でどうしていくか。要らなくなってくる土地があるとか、立地の再編みたいなものも含めて非常に土地利用が変わってくる。一方、求められる質にどのように対応していけるかという課題に触れられると、次の「地域住民等が主体となった土地利用」につながってくる気がしました。

【神野分科会長】 前者の構造的な問題についての叙述が少し弱いのではないかと。それから、量から質へは、トーンとしてはずっと流れていると考えていいかと思いますが、コメントがあれば。

【麦島土地情報課長】 先生のおっしゃった観点は、本体の資料2の4ページのところで非常に総論的に書かせていただいております、真ん中から少し下、(2)のところでございます。人口世帯数の減少等によりまして、長期的に土地需要は緩和していくというふうに見ております。かつ、マンションの関係でいくと、21ページでございますが、当面、世帯数の増加や第2次ベビーブーム世代の動向を踏まえて、長期的には基本的に土地需要の緩和という中で、例えばマンション市場で見ると当面堅調かなという分析をしております。

ただ、先生がおっしゃるように、例えば世帯数にしても、地域によりまして大分差異があると。その辺の分析は必ずしもきちりできていないというのが正直なところでございます。

2つ目の多様化の部分はおっしゃるとおりで、我々もそういう意味ではそれぞれの項目について要求内容が高度化しているというトーンでございますので、そのところの表現はきちりフォローをさせていただきたいと思っております。

【神野分科会長】 わかりました。それでは緒方委員、お願いします。

【緒方委員】 今年度の土地白書案の、内容については異存ございません。今日初めて拝見いたしました、内容の充実さ、それから見かけの美しさ、大変ビューティフルな、とても国がつくったものとは思えないような立派な報告書になっております。

ただ、一言意見を申し上げますと、地球環境問題の配慮の立場からの記述が、資料2の

どこかにあるのかわかりませんが、要約のほうを見ましてもどこにもないので、できれば地球環境に配慮して、CO₂削減に留意している土地利用の視点といったものもどこかに記述があったらよかったと思います。

7ページの、「居住地の選択時に重視する事項」という中に、地域全体で緑化とか水の消費の節減を図っているとか、そういった選択項目を入れていると、きっとその項目は選択されたのではないかと思います。居住地だけでなくマンションを選ぶときも、例えば屋上緑化とか壁面緑化とか、そういう環境配慮型の土地利用、環境配慮型の住宅もありますという視点が、どこかでいいのですがあったらよかったということです。それは来年度の白書でも結構です。

エリアマネジメントのマニュアルを先ほど佐々木課長から説明していただきました。68ページのエリアマネジメントの組織を見ましたら、この表の⑩のところ、「地球環境問題への配慮」という項目に、すべてのエリアマネジメントの組織で丸をつけていますので、それだけこの項目を組織が重視しているのであれば、この白書のエリアマネジメントのどこかにでも書いておいたほうがよかったのではないかと思います。

それから、これから申し上げますのは土地政策に対する期待です。土地の安全性に関する情報を容易に判断できるように、これから検討するという記述が要約の15ページにあります。これは中国の四川大地震の大災害を反省しますと、やはりこういった情報は早く私たち国民に与えていただけるとありがたいと思いますので、この土地の情報の安全性に関する整備というのは、今後大きく期待する土地政策の1つです。

それから、私は地籍調査に大変興味を持ってずっと毎年この白書を読んでおりますが、都心部で実施区域が19%にやっと上がってきました。1%上げるのに、10年までは行かないにしても、それぐらいかかっているのではないかと思います。

なぜ地籍調査が進まないのかという理由を見ますと、資料6-2の中間取りまとめの2ページに地籍調査が進まない理由が書かれています。一番大きなものは、理由の②の「地籍調査の必要性や効果が十分に理解されていない」、このことではないかと思います。こういった必要性や効果が理解されていないのだったら、そんな地籍調査なんてしなくてもいいんじゃないかと言われるのではないかと思いますので、もっと国民にわかりやすく、どういう効果があるのか、この地籍調査をすることによって、例えば地域の基図となるような地図ができて、それによって脳外科のある救急病院はここにあるとか、国民の生活に密着した情報が整備されますということをもっと教えていただくと理解が深まると思いま

す。

以前地籍調査のパンフレットを拝見いたしましたら、土地の面積がはっきりわかるので公租公課がしっかり計算できますとかそんなことが書いてあって、こんなことでは国民は積極的に協力しないのではないかと思ったことがありますので、その点はもう一度よろしくお願いいたします。

以上です。

【神野分科会長】 環境関連の配慮についてはよろしいですか。

【麦島土地情報課長】 今回の白書で、先生ご指摘の、いわゆる環境の中の特に温暖化というところに着目してきっちり分析している部分は正直ございません。

先ほど、白書の資料2の中で企業サイドの事例、例えば34ページで、公共的な価値の積極的な位置づけということで、緑やオープンスペースという側面で事例をご紹介したり、また地域における個人サイドの取り組みとしては、47ページで世田谷区の事例、また48ページで滋賀県の事例なりを挙げております。こういうものをいわゆる環境を重視したいろいろな取り組みの事例として挙げてございますが、温暖化という横ぐしで見たときに、例えば住宅サイドでいけば省エネの問題や、企業サイドでもいろいろオフィスビル等の環境対策に非常に熱心に取り組まれている部分があるかと思えますし、また投資市場といいますか資金の流動の中でも、最近、環境関係を重視する企業サイドへの投資や、また今後例えば不動産に対しても、環境を重視した側面をどう評価して投資していくかという動きもございます。

そのような点もきっちり整理をしなければいけないと思うのですが、今回の白書ではなかなか十分にできておりませんので、ご指摘を踏まえて、できる限り今回のもので書ける部分は書きたいと思うのですが、恐縮ですが残りは宿題という形で、今後検討をさせていただきたいと思えます。

【神野分科会長】 ありがとうございます。地籍関連についてはよろしいですか。

【石川国土調査課長】 ご指摘いただいたとおりで、地籍調査が進まない理由で、なかなか住民の方にも理解されていない、ましてや未着手の市町村では首長さんにもよく理解されていないところがございまして、今私ども、そういう市町村長さんには直接お話をしております。

それから、PRを充実するというところで、中間取りまとめの一番最後の項目に「広報の充実」ということをご提案いただいております、国ばかりではなくて担当の県また市町

村と連携して、できるだけわかりやすい形で国民の方々へのPR資料の作成、あるいはそういう活動を進めていきたいと思っております。

【神野分科会長】 ありがとうございます。

【小林委員】 少しよろしいですか。今質問を受けたエリアマネジメントですが、私が担当してまとめましたので。

実はきょうの資料7-1のまとめた表では、右の一番上の「エリアマネジメント活動の要素を13に大別して解説」という13の中に入っていないのですが、本文ではかなり重視してその議論をやりまして、資料7-2の41ページに「地球環境問題の配慮」というものを1項目として挙げて、エリアマネジメント活動にとって地球環境問題というのは非常に重要ですよということを随分議論した内容になっています。

【神野分科会長】 ありがとうございます。それでは藤原委員、お願いします。

【藤原委員】 私も、今回のお話は大変わかりやすく、さまざまな点をカバーしていただいているという意味では満足のいくものになっていると思います。

これはもしかしたら国土審も含めてあまり立ち入らないテーマなのかもわからないのですが、先ほど、人口が減少傾向に入ってもう久しく、今後もそれは変わらず続くというふうに統計上も予測できるわけですが、不動産あるいは土地の取引を考えたときに、あくまでも土地の利用のされ方、それから価格あるいは取引というものをテーマに据えてしまいますと、結局、居住、どう暮らしていくのかということ、もっと言いますと取引の先に関する関心がないまま白書がどんどん書き進められていくということに、私はちょっと不満を感じます。

例えば2007年、去年は初めて単身世帯が最も数値的に多い世帯になりました。これはヨーロッパの先進国の方々にとってはさほど大きなニュースではないのですが、しかし我々にとっては大変大きなニュースで、人口統計や世帯統計を見れば明白なのだけれど、案外世の中ではびっくりしたニュースとして、知った人は反応する。それから、これも容易に予測できるのですが、ほぼ2025年から30年の間に、人口の半分以上が50歳以上になる。これは多分先進諸国の中でも経験のないことです。

そうすると、土地の利用のされ方で、この数年、住宅地だけを見ても、住宅地を歩いている人の顔が随分変わってきています。男の人が真っ昼間にすごくたくさん歩いています。要するに、退職された方の割合が急激に増えてきています。それから、去年も申し上げたかもしれないのですが、住宅が建っていて未利用ではないけれど、例えば2階建てで、2

階の雨戸が全くあかないような家がある。1階は使われているけれども2階はもう人が使っていないような家がちらほらと見られるようになりました。

そういうことを考えていきますと、緑を増やす、エコに留意するということに加えて、住まい方、それから維持、有効利用ということを見ると、住宅そのものの価値転換、今までは保有するとか、保有しながら子供を育てる、あるいは賃貸で借りながら子供を育てたり、何らかの生産的なフェーズでそれを有効活用できるところに重点を置いたわけですが、一生そこに住むときの価値というものはどう見出していくのか。それから、複合的な利用というのはやはり必要になってくるのだろうかとか、そういうことも見据えないと、土地利用は完結しないのではないかと。

諸外国も、2025年に国民の大半が50歳以上の人口構成を持つことには多分ものすごく関心を持って注目すると思いますし、日本が世界に先駆けて取り組まなければいけない問題だと思います。そのあたりのディスカッションも、そろそろ検討を始めることが必要ではないかと思います。

これは今回の白書とは全く関係ないというか、加えて今後取り組まなければいけない課題としてお話をさせていただきました。

【神野分科会長】 総括的な話ですが、麦島課長でよろしいですか。コメントをいただければ。

【麦島土地情報課長】 大変そのとおりで…。今日も少し、「居住地を選択する際の重要項目等の意識」のご紹介をいたしました。資料2でございしますが、例えば43ページに、「居住地域に対しての懸念」とか「居住地域に求めること」とか、こういったものの分析等が、ある一面ではまさに暮らし方に対する今の意識だと思います。

このトレンドをどういうふうに見て、さらに先生がおっしゃるのは、例えば20年後や30年後にどういう姿になるかということ、ご指摘のように十分検討しながら、今に引き直して今から何をやっていくかということを考えなければいけないと思います。白書で記述するのは難しいところもありますが、いずれにしても、土地政策全体の課題として、少し中できっちり議論をしていかないといけないと思っています。その辺は十分検討させていただきたいと思っております。

【神野分科会長】 よろしいでしょうか。前川委員、どうぞ。

【前川委員】 遅れて来て申し訳ありません。白書ですが、私もこれに関してはよく整理されていて資料性が極めて高いものだと思っております。

ただ、ないものねだりかもしれませんが、ちょっと気になりますのがマーケットの現在の状況でして、サブプライム問題が起きていますが、その書き込みが少し少ないのかなと。

今後、サブプライムが日本経済に影響を与えて、不動産にも当然影響を与えて、リートには既に影響が出ていますが、不動産の取引においてもかなり止まっているとか、実際体感の地価は下落しているとか、いろいろ聞くわけです。やはり今後の政策を考える上では、それがどういった問題をもたらすか、例えばリート間の取引でもやはり同族間取引が多いわけですが、私募ファンドが右肩上がりのときはかなりいいですが、これがもし仮に下がるといようなことになった場合、いろいろ問題が出てくるのかどうかとか、ちょうど今現在が地価の変動のターニングポイントなので、その辺の書き込みも政策的には必要なのかなと。

過去の話を書いてしまうと怒られてしまいますが、バブルの手前のときの白書というのは完全に認識が違っていたというのがありますので、その辺を少し、将来サブプライム問題が、不動産マーケットがどのようなようになっていくかというのは極めて難しく、この文書に書くのはかなりリスクなところはあるのですが、そういった視点も必要かなと。白書に対してクレームをつけているわけではないですが、そういう印象を持ちました。それが1つです。

それからもう1つ、CRE戦略に関してですが、これは極めて重要であって、どんどん進めていかなければいけないと思うのですが、私はまだよくわからないのが、国がどうCRE戦略にかかわるのか。これは本当は民の話であって、テキストとかガイドラインであれば、むしろこういったビジネスが出てきて、我々がこういうふうには有効活用しなければいけないよという話が民のほうから出てくる話かなという気がして、国がCRE戦略を、極めて重要なことですが、どういにかかわりを持っていくのがちょっと。

こういうことはないとは思いますが、極端な話、これに関して資格ができてしまうということになれば、新たなレントを作ってしまうということに。これはちょっと極端な話で申しわけないのですが。

ですから、国がこういうテキストをつくってくれるともものすごく助かると思いますし、研究者の立場や色々なコンサルタントの立場からも助かるのですが、これは国がやることだったのか、国の役割がどうあるべきかが少しわからないというところでは。

以上です。

【神野分科会長】 一転して短期というか長期の問題から短期の問題になりますが、い

いでしょうか。

【麦島土地情報課長】 1点目のサブプライムの関係は、本体の例えば53ページで、投資市場の関係で、外国資金への影響や資金循環の環境の変化などで書かせていただきましたが、その先、例えば先生がご指摘のような、場合によっては株価を含めて資産効果みたいなものが、実際の住宅取得行動や企業サイドのいろいろな経営などにどこまで影響が出てくるかは、なかなか分析ができなくて書けていないというのが正直なところかなと思っております。

それから2点目のCREは、先ほどもご説明申し上げましたように、我々がなぜこのようなテキストやガイドラインを作ったかという、まさに企業の経営の部分は我々の基本的な範疇ではないと思っているのですが、結局、今の企業不動産のボリュームから見ると、一つはやはりその取引や利用がどうされるかが、地域の土地利用のあり方や土地の取引市場のありように非常に影響があるので、そこの部分に非常に関心がございます。

もう一つは、先ほど買い主の種別のデータをご覧いただきましたが、企業不動産等が外へ出てきたときに、それを使った実物の不動産市場のありようのようなかかわりがあるかと思って、そういう観点でやらせていただいております。

そういう延長線上でいくと、国ベースで資格制度を作るというつもりは全くございません。ただ、民間のサイドでいろいろ取り組みが進んでいくことは、これは土地政策上の観点からもウェルカムだと思っておりますし、ちなみにアメリカなどでは、民間のアソシエーションとかコンソーシアムの中で、そういった資格といいますか、研修を受けた上での認定みたいなものを行っているという事例もございます。

【神野分科会長】 高木委員、どうぞ。

【高木委員】 私もこの白書についてはよくできていると思いますし、大体私どもが感じていることと同じだと思うんです。

先ほど緒方委員がおっしゃった2点、私もお伺いしながら思っていたのですが、地籍の話というのは会議に出てくるたびに進まない進まないという話で、これは何とかならないのかなど。この中間報告に縦図で書いてあって、黄色い部分で効率化していくということがあるので、多分こういったことを効率化することによって、今後かなり進むのではないかと期待しますが、これはなるべく早くやってほしいなど。

それから、安全ということについて、これも緒方委員が言っておられましたが、やはりこれからどういうところに住んだらいいか。例えば以前にも申し上げたことがあるのです

が、山古志村のケースとか三宅島のケースがあって、ああいうところに住みたい、住み続けたいという人の意識はわかるのですが、世代を超えてやっていく場合に、これから少子高齢化で、インフラを全部そういうところまで今までどおり整備できるかといったらなかなか困難になっていくだろうと。するとやはり、住まう、あるいは企業活動をする適地というのはどういうところにあるのかということを経済に判断させる上で、やはり安全な場所というのを調査して情報提供するのは有益と思います。

ただ、この発表の仕方というのは非常に難しいと思うんです。昔、「都道府県別の地震の起こる確率」というのが『ニュートン』の臨時増刊号で出て、群馬県と福岡県はないと言われた。その後玄海島のがあったのですが、ああいうものが出るとかなり府県別の地価にも影響すると思うので、地域ごとの土地の価格に対する影響とかそういうところで非常にナーバスになるところもあると思うのですが。

いずれにしても、長期的な見方からすると、日本の国土利用という意味でも、安全な場所というのがみんなに徐々にわかるようになっていけば、そういったところに人が移動していくだろうと。これは幾世代にもわたってずっとやっていくことだろうと思いますが、そういうふうに思います。

それから、話がいろいろ飛んでしましますが、Jリートで海外不動産の投資ができるようになった。一昨日でしたか東証の発表がありましたが、こういったことになると、私たちデベロッパーの観点から言うと、国内の不動産だけではなくて海外で開発した不動産の出口が、日本のJリートという出口もできているという意味で、海外投資が盛んになるという面もあるかもしれません。そういったメリットがある。

じゃあ今のJリートがすぐできるかということ、これは投資目的が今までと変わってくるということで、投資主総会にかけて特別決議をしないといけない。そういった壁はあるのですが、これが一つの突破口になるリートも出てくるかもしれない。あるいは新規に構成するリートでは、こういったものが一つの特徴になって新しい投資家が入るかもしれない。逆に既存のJリートでやると、今までの投資主が離れてくるという逆の面もあるかもしれない。これは為替リスクがあったり、海外不動産がほんとうに管理できるのかとか、そういった意味で。

そういうこともありますが、前向きにとらえれば、日本の不動産市場のグローバル化ということに役立つのではないかと思います。

以上です。

【神野分科会長】 事務局のほうから何かありますか。安全情報その他は総合的にやっ
てもらおうというか……。

【佐々木土地政策課長】 そうですね。安全の話につきましては国土調査課長とも一緒
にやっているのですが、今、例えば河川の安全という観点からすると、ハザードマップと
いうことで河川管理者が持っていたり、それから私どもが持っているものでは、例えば日
本の場合は土地の造成が非常に多く行われていて、従前の土地が例えば沼だったり埋立地
とか、そういう土地の造成履歴を一部持っていて公表していない部分もありますので、そ
ういうものも重ね合わせてわかりやすく見ていただけるようにしたいと思います。

それから少し離れますが、昨今話題になっております、例えば土壌汚染のような問題も、
突き詰めていきますと土地の安全性、安全な生活のために非常に必要な情報です。これも
情報が収集もできていない状況なのですが、やはり最終的にはかなり個人の方にわかって
いただくような形で公表することが必要だと思っています。

今年度から予算もいただいていますので、実験的にモデル的に始めて、できるだけ、特
に人がたくさん住んでいるようなところを中心に、モデル的にやっていきたいと思ってい
ます。

【神野分科会長】 はい。三好委員、お願いします。

【三好委員】 2点ほど、要望をお願いしたいと思います。基本的政策の中の、ページ
は21ページだと思いましたが、市街化区域内農地の利用についての基準が書いてありま
す。最近、食の安全や食の量を確保することから農業の生産というものが非常に重要視さ
れてきたことがわかっていますし、また農業生産によって起きるいろいろな機能の利益に
ついて皆さんが関心を持っていることも事実でございますが、これを考えたときに、市街
地の農地というものをどう位置づけるかということが、いつも全く同じような形で書いて
あります。

はっきり申し上げれば阪神大震災をきっかけに、私が住んでいる横浜では「防災協力農
地」という形で市街地の農地を位置づけています。それで契約をして、ある程度横浜市が
その補てんをしているという形をとっております。

そういう市街地の農地というものの利用について、もっと都市計画の中で位置づける必
要があるのではないかという気がしてならないんです。私有財産である農地を、要するに
規制だけで押さえつけて、それで維持しているんだというような都市計画のあり方という
のは、私はおかしいと思っております。

それからもう1点は、23ページ、環境問題のことが随分載っていますよね。問題は私たちがこうやってみて、やはりこれも横浜のすぐ郊外なのですが、国の施策の場合において、開発許可が不要の場所がいっぱいあるんです、今。例えば施設ですよ。施設には開発許可は不要ですよ。全然、市町村で条件もつけられない。うちのほうに来てみてください。駆け込みラッシュです。もう平気で、100年も立っている白樫はぶった切る、そういう感じです。ところが、幾ら住民が保全を要望しても、国の施策で開発許可が不要になっていますから、横浜市でも手を出せない。そういう形で、国の施策ならばそういうことができるというのが私は不思議でならないんです。

私はこれを白書の中に入れろとかそういうことは言いませんが、やはり国土交通省が総括をしているのですから、その総括の中で、土地の利用のあり方についてはやはり苦言を呈したり指導をしたり、対応すべき立場にあるという気がいたしております。

この2点について、答えは要らないです。要望で結構ですから、一応、頭の中に入れておいてください。ひとつお願いいたします。

【神野分科会長】 何か政策面でコメントがございましたら。

【佐々木土地政策課長】 要望だけということ恐縮ですが、1点目の市街地の農地、例えば市街化区域内の農地の問題につきましては、緑としての意義を重視するという観点から問題意識は共通に持っております、既に農林水産省とも一緒に議論をしております。

委員もご承知のとおり、例えば貸し付けの農地法の緩和に合わせてもう少し生産緑地をうまく使えないかという検討もしておりますので、農林省、それから都市計画部局とも相談して議論を深めていきたいと思っております。これは一応20年度の施策なので、今決まったことなので書けないのですが、来年度に向けて議論をしていきたいと思っております。

それから、開発許可について適応除外のものがあって、それが例えば公共団体のいろいろな意向をきちっと反映していないじゃないかという問題につきましても、都市計画の制度見直しを今行っております。その中で、都市局とも相談して、確かにそういう問題は課題だと思っておりますので、検討したい、対処の方法を考えていきたいと考えております。

以上です。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。では須田委員、どうぞ。

【須田委員】 私のほうから申し上げたいことが1点あります。19年度の土地に関する動向ということで、いろいろなこの白書の見方があると思いますが、やはり国民の皆さんの関心は、国が地価の動向についてどういう認識を持っておられるのかというのを、ま

ずこの白書で見るのだらうと思うんです。

地価の動向の部分で、先ほど局長から「地価については調整局面」というお話をいただきましたが、私は、現在の地価動向は調整局面ではなくて下落傾向に入っているのだらうと思っています。

当然その時期によりますので、これが発表されるころにはどうなっているかというのはなかなか難しいと思いますが、少なくとも19年度の土地白書であれば、19年度はことしの3月までということになりますので、ある程度3月までを見越した中で、動向をしっかりと把握しながら、この白書にどういう傾向であったのかということ盛り込むべきではないかと思うんです。

これは本当に難しいと思います。ご苦勞が多いと思いますが、四半期ごとの地価動向調査等もされているということで、私は市長ですから市内の土地の動向等を見ますと、もう昨年の後半から、夏以降は下落の傾向です。首都近郊、練馬区の隣ですけれど、下落傾向です。

一番よくわかるのは、道路拡幅等で地権者交渉をさせていただきますが、不動産鑑定士さんをお願いして鑑定評価をいただくわけですが、それが顕著に、もう夏あたりから出ておまして、今年に入りましては非常に下落傾向が続いております。それから、相続が発生いたしまして、相続税を払うための売却をされる方がたくさんおられますが、そういった方々が、税務署との協議の中で税務署評価が大変高いと。であれば、もう市に寄附したほうがその分引けるということで、大分、市に寄附をしていただける方が増えてきております。

そういったところからしか、私の立場では地価の動向は見ることはできませんが、マンション業者の動向、あるいは土地開発等の動向等、地権者のお話を聞いても、下落傾向にあるというふうに私は認識しているわけです。

それが「調整」という言葉、「一部下落」、「上昇基調に鈍化が見られる」という表現はありますが、地価の動向について、国民の皆さんはこの土地白書では大変関心を持っておられると思いますので、この辺の把握、認識というのでしょうか、傾向を書き込む上で、確かにタイムラグがありますから難しいとは思いますが、もうちょっと直近の判断というのでしょうか、そういった動向を盛り込むということも、難しいとは思いますが検討の余地はあるのではないかと。現状をしっかりと認識してこの白書に盛り込んでいくという姿勢も必要なのではないかと、ちょっと申し上げておきたいと思います。

【神野分科会長】 これは局長みずからでしょうか。

【小澤土地・水資源局長】 今の地価の認識について、もう少し厳しい認識を持つべきではないかという市長さんのご指摘がございました。

私どもも、市場関係の方やいろいろな方のお話をお聞きすると、やはりそういう声があるということも承知しております。ただ、多少言いわけがましくなりますが、白書の性格上、そこに盛り込むものについては一定のデータなり裏づけなりが必要で、例えばどこからお聞きしたという話を直截にはなかなか引っぱりにくいところがございます。そういう意味では、与えられたデータの中で、3月なら3月までの時点をぎりぎり意識しながら、できる限り現状をきちっと映せるような記述にしたいという気持ちで取り組んではいるのですが、今おっしゃったように、多少ずれがあるというご指摘をいただくことも、本当に残念ですが申しわけないところがあると思います。

ただ、そういう現状認識と、そういうことを踏まえて、じゃあ自分たちの危機意識というか、政策を遂行していく上での危機意識を国民の皆さんにどう受け取っていただくかというのは書きようがあるかと思えます。

きょう、いろいろなご指摘をいただきまして、中長期的、構造的な人口動向の見通しを見ながら、住まい方あるいは国民の暮らし方がどう変わっていくかということをイメージしながら、それに応じた土地利用のあり方について、例えば政策的な書き込みをもう少し踏み込むべきではないかというご指摘があったと思いますが、それと同じようなスタンスで、政策のあり方について危機意識をきちっと持っているということを国民の皆様方に受け取っていただけるような書きぶりということについては、今日、色々なご意見を沢山いただきましたので、その中の一環として、できる範囲についてもう一度見直してみたいと思っております。

【神野分科会長】 はい。課長、特にございますか。よろしいですか。

そうしますと、一応、委員の皆様方から一通りご意見をいただきました。私が受けた印象から言いますと、この白書全体の内容については高い評価をいただいたと思っております。ただ、長期的といえますか、人口動態やさらには環境関係を含めて、そうした変化に対応したメッセージが織り込めないかとか、今のご指摘を含めて、直近の動向に対応する見方などを少し補強すべきではないかというご意見をいただきました。

内容についてご了解をいただいているということを前提にさせていただければ、今後のあり方の問題や、特に今後の見通し、これは短期を含めて、見通しの内容でどの程度この

白書にメッセージを盛り込むかという点に収斂されているだろうと思いますので、私の責任において事務局と相談をして、全体の内容は手をつけることなく若干修正をして、今日いただいたご意見を盛り込める余地があれば盛り込ませていただいて、また委員の方にはご報告をさせていただくようなことでご了解をいただくという手続で、この白書についてはお認めいただいたと思っております。特に褒めの言葉をいただいておりますので、高く評価を受けながらお認めいただいたということにさせていただいてよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【神野分科会長】 ではそのようにさせていただきます。ありがとうございました。
それでは、事務局のほうにお返しいたします。

閉 会

【佐々木土地政策課長】 熱心なご意見をいただきまして、どうもありがとうございました。いただいたご意見につきましてははできる限り反映する方向で、分科会長とも相談をさせていただきたいと思っております。

なお、今後のスケジュールにつきましては、土地関係の白書と議事録につきましては、6月13日に予定しております土地白書の閣議決定後に公表させていただきたいと思っております。なお、議事の概要につきましてはもう少し早く公表させていただくつもりです。

なお、きょうお配りした資料につきましては、大変重たくなっておりますので、後ほど事務局で発送させていただきますので、机の上に置いておいていただければと思います。

本日は雨の中、それからセキュリティゲートの件で色々トラブルを起こしまして、誠に申しわけございませんでした。お詫びを申し上げますとともに、本日はどうもありがとうございました。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。それでは、これで終了させていただきます。

— 了 —