

第13回国土審議会土地政策分科会

平成21年5月8日

【大野土地政策課長】 それでは、お待たせいたしました。定刻の3時となりましたので、ただいまから第13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、大変お忙しいところをお集まりいただき、まことに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、国土交通省土地・水資源局土地政策課長の**大野**と申します。どうぞよろしくお願いたします。

まず最初に、本日の委員のご出席につきまして、定足数に達していることから、土地政策分科会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

なお、本日は、**斎藤**委員、**桜田**委員、**真鍋**委員、**三好**委員、**吉野**委員、**亘理**委員からは、ご都合によりご欠席とのご連絡をちょうだいしております。また、**山野目**委員につきましては、おくれて到着されるとのご連絡をいただいております。また、**藤原**委員につきましても、まだご到着されておられません、参られるものと承知してございます。

それでは、議事に先立ちまして、**押田**土地・水資源局長よりごあいさつを申し上げます。

【**押田**土地・水資源局長】 土地・水資源局長の**押田**でございます。委員の皆様には、日ごろから国土交通行政の推進に当たりまして、一方ならぬご理解、ご協力をいただいております。御礼を申し上げたいと思います。また、今日はゴールデンウィーク明けということで、非常に微妙な時期に設定をいたしましたにもかかわらずご出席を賜りまして、まことにありがたいと思っております。

第13回国土審議会土地政策分科会ということでございまして、今日は平成20年度の土地白書につきまして、ご審議をお願いいたしたいと考えております。ご承知のとおり土地白書は、土地基本法に基づきまして、土地の動向等について毎年報告をするというものでございます。今回、この白書の中では、最近の土地市場の動向といたしまして、地価、土地取引、それから不動産投資市場、あるいは企業、個人の土地利用の動向等につきまして分析をいたしております。

平成20年度は、例年と違いまして、昨年9月のリーマン・ブラザーズの破綻に端を發しまして世界金融危機が起こったということで、我が国の社会経済状況も大きく影響を受

けたわけでございます。土地市場におきましても、三大都市圏の地価が下落に転じる等々、大きな変化がございました。また、土地取引あるいは不動産証券化の対象となった不動産の総額といった面で見ましても、不動産市場の規模が急激に縮小したというようなことが見られたわけでございます。

こういった状況を踏まえまして、今後の土地政策の展開の方向でございますが、我が国不動産市場が持つポテンシャルにつきまして紹介をいたしますとともに、町並み、景観、あるいは環境といった新しい不動産要素への関心の高まりでありますとか、あるいはC R E、P R Eといいました合理的な不動産経営戦略等々の進展などにつきましても紹介、分析をさせていただいております。

今後の国土交通省の施策でございますが、地価の動向、あるいは人口減少社会の到来、あるいは少子高齢化といった変化に対応いたしまして、土地という貴重な資産の適正な利用に向けまして、一層の施策の展開を図ってまいりたいと考えております。また、本日はせっかくの機会でもございますので、この土地白書に関連いたします土地政策の最近の取り組み等につきましてもご報告をさせていただきたいと考えております。よろしくご審議のほどお願い申し上げます。

【大野土地政策課長】 どうもありがとうございました。

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たいと思えます。上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料の一覧表、それから資料1から資料8まで、最後に参考資料がついてございます。また、一番下には、ご欠席の吉野委員からちょうだいしたコメントのメモもつけてございます。

以上、資料につきまして不備がございましたら、事務局に直接お申しつけいただければと存じます。よろしゅうございましょうか。

なお、会議の議事の公開につきまして、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、議事録につきましては発言者も含めて公表ということにさせていただいておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、これからの議事を、神野分科会長に進行をお願い申し上げます。報道関係の方がおられましたら、ご退席をお願いいたします。

それでは、分科会長、よろしくお願いたします。

【神野分科会長】 それでは、本日の議事に入らせていただきます。

私のほうからも重ねて、足元の悪い中、ご参集いただきました委員の皆様方に感謝を申

し上げる次第でございます。

局長のごあいさつにもございましたように、本日の議事は、お手元の議事次第もお目通しいただければと思いますけれども、土地白書案についてご審議をいただくことになっております。

そこに細部の項目が分けてございますように、初めに、国土交通大臣より意見を求められております、「平成21年度土地に関する基本的施策（案）」についてでございます。これにつきまして、事務局よりご説明をお願いいたします。また、白書の内容に関連して、次の項目でございますが、平成21年度土地税制の改正概要について、それから、企画部会報告「土地施策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする土地政策の中長期ビジョン）中間報告」について、平成21年度地価公示について、不動産鑑定評価部会報告「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」について、最後になりますけれども、企画部会地籍調査促進検討小委員会報告「都市部及び山村部における地籍整備の促進策」及び企画部会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」の設置についても、別途の資料に基づきまして補足の説明をお願いいたします。

それでは、事務局のほうから、ご説明をよろしくお願いいたします。

【北村土地企画調整室長】 それでは、土地白書からご説明申し上げたいと思います。私、土地企画調整室長の北村と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

土地白書につきましては、ご案内のとおり、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ございますけれども、その前にこの分科会でご審議賜りたいということで、本日、ご議論いただくところでございます。

資料1-1、資料1-2というものがございまして、これは概要と要旨でございます。資料2とあります、仮製本しているものが本体ということでございますけれども、時間の関係もございまして、本日は概要と要旨でご説明をさせていただきたいと存じます。

まず、白書の全体の構成でございますけれども、資料1-2の要旨を1枚めくっていただきまして、目次がございます。上のほうに、「平成20年度土地に関する動向」ということで、第1部、平成20年度土地に関する動向と。この中の第1章で、今年の図表等を用いて、特徴的な動きと今後の対応方針等を書いてございまして、第2章につきましては、これは例年同じですけれども、データ集的なもので、時点時点で更新していくようなものとなっております。

第2部の20年度土地に関して講じた基本的施策と申しますのが、もともと土地白書は、

旧国土庁時代から政府全体の施策を掲載してございますので、各省横断的にこのようなことを記載しております。さらにその下のほうで、「平成21年度土地に関する基本的施策」ということで、これは、21年度に講じます各省庁の施策を一覧表的に掲載したものでございます。

ですので、第1部の第2章以下は大体例年の時点修正的なものでございますので、第1章につきまして、中心的にご説明をしたいと思います。

第1章の部分につきましては、お手元の資料1-1の概要紙で、全体の構成をまずご説明させていただきたいと思います。先ほど局長からのあいさつにもありましたとおり、平成20年の土地市場というものは、世の中一般の景気と、これがサブプライム以降の世界経済の大きな荒波の中で、土地市場においても大きな影響を受けたということでございまして、本年の白書につきましては、まず、そこら辺から書き出しをさせていただいております。

横長の表でございしますが、左側のところで、「世界経済の激変の波及」と書いてございます。白書本体では、基本的な数字を多数入れておりますが、こういった世界経済の影響というものが、1つは、一般的に日本の景気を悪くするというところで、それは当然、土地取引にも影響があるわけですが、もう1点は、信用収縮ということで、こちらに図表を書いてございます。下のほうで、「Jリートにおける外国人の売買状況」と特につけてございしますが、これは、不動産投資市場の代表的な商品でありますJリートでございしますが、これが外国人投資家の売買によって非常に大きな影響を受けているということでございます。

この表でございしますが、ゼロより上の青い部分が外国人の方の買い越し、下のオレンジの棒グラフが売り越しということで、これでおわかりいただけますように、平成18年末から19年ぐらいに非常に大きな買いが入ってございまして、これが、上のほうの図をごらんいただきますと、こちらがJリーートの総額、あとは東証リート指数、日経平均も一緒に書いてございますけれども、こちらの山と大体同じような動きになっておりまして、まさにこういった世界経済の動きというものが日本の不動産市場にも非常にダイレクトに影響を与えるということが一目瞭然かなと思ひまして、こういった図表をつけております。

こういったものから始めまして、右側でございしますが、後ほど要旨でご説明いたしますが、地価の動向、土地取引の動向、不動産投資市場の動向、あと個別に企業サイド、個人サイドというようなことで、データを整理させていただいております。総じて申しま

して、皆さんご案内のとおり、今、景気がこんな状況でございますので、土地市場も非常に落ち込んでいるわけでございます。

ただ私どもとしては、それ自身としては、短期のいろいろな景気対策も打ってございませけれども、長期的な展望でどういったことをやらなきゃいけないかということを書かせていただきまして、これは後ほどご説明しますけれども、日本の不動産市場は、現在は景気に左右されて非常に落ち込んでいるのですけれども、ただ、非常に大きなポテンシャルもありますよということと、もう1点は、個人サイド、企業サイドでいろいろな意識の変化、関心の高まりというものがある。それを踏まえて、今後、私どもとしてこういった施策を取り組んでまいりたいということを書いた右側のほうに書いてございます。

後ほど順を追ってご説明したいと思いますけれども、今回の白書の第1章のところはこういった構成になってございます。

資料1 - 2の要旨のほうをお開きいただきたいと思います。1ページ、先ほど申し上げましたように、2007年8月のいわゆるサブプライム危機に端を発し、昨年9月のリーマン・ショックと、それ以降、非常に世界経済が悪化してまいったわけでございます。その中で、特に日本においては、円高と輸出先国の不況による輸出の急減といった中で、土地市場も非常に大きな影響を受けたということの端緒を書かせていただいております。

表につきましては、先ほど申し上げたものと、特に右上の図表でございますが、資金繰り判断DIというものをあえて載せさせていただいております。これは、景気が悪いと言っておりますが、特に土地取引の際に、資金繰りがつかなくて取引に支障があるというようなことを言われておりますので、あえてこういったデータも載せさせていただいております。これを見ますと、全産業と不動産業に分けてございまして、今回の白書の中心になっております20年を見ますと、特に不動産業のほうが全産業に、先駆けてと言うと変でございませけれども、資金繰りが悪化したなと企業の方が思われているということがよくわかると思います。

1ページおめくりいただきまして、2ページの上のほうは、一般的な社会状況の変化ということで、これは毎年同じような分析をさせていただいております。

2ページの下から、地価・土地取引の動向ということでございます。地価につきましては、後ほど改めてご説明がございませけれども、総じて21年の地価公示を見ますと、平成20年の地価動向は、都市部、地方部、また全用途を通じてマイナス基調であるということでございます。

3 ページの上の表でございますが、昨年の白書では、地価は基本的には上がり基調だけれども、昨年の今ごろですとちょっと足元が悪くなっているというようなトーンで白書を書かせていただいて、ご説明を申し上げたと思いますけれども、地価につきましては、三大圏につきましては18、19と上がっておりますけれども、20年には下がっている。地方圏におきましても、18、19となだらかになって下げどまり感があったのですが、20年では下がっているということでございます。

さらに、3 ページの下表でございますけれども、私どものほうで、地価公示とは別に、地価LOOKレポートという、四半期ごとの主要都市の動向を調べるものをやっております。これをごらんいただきますと、3%刻みで、横ばいから、左に行くほど上昇度が多くて、右に行くほど下落度が大きいということでございますけれども、赤いところが一番多い地点ということです。これをごらんいただきますと一目瞭然でございますけれども、19年の第4四半期とかであれば、主要都市におきましては3%から6%ぐらい上昇しているところが多かったわけですが、これが調査をするたびごとに右側のほうにずれまいりまして、直近の20年の第4四半期では3%から6%の下落といったところが一番大きいものになっているということで、地価下落は、20年につきましては、年末に向かって、より下落傾向が強まったということがおわかりになるかと思います。

次に、4 ページの土地取引の動向でございます。土地取引につきましても、基本的には人口も減りつつあることもございますので、全体的にはなだらかな右肩下がりでございますが、東京圏においては、しばらくはよかったのですけれども、20年にあってはかなり落ち込んでいる。特に4 ページの下表の、DIということで、土地取引が今後活発化するであろうかどうかというアンケート調査になるわけですが、これも昨年の後半から非常に落ち込んでいるということでございます。

企業と個人それぞれに見てまいりますが、5 ページは、企業の土地需要ということで、ここは設備投資です。上の表が設備投資一般で、下の表が、設備投資のうちの特に土地投資ということで、下の表の一番左側が全体でございますが、近年順調に伸びていったものが20年度は下がっているということになってございます。

次に6 ページですが、角度を変えているだけかもしれませんが、工場立地の件数と面積、これも同じように、20年には地方圏、大都市圏ともに、件数、面積ともに下落ということになっております。

あと、オフィス市場でございますが、7 ページの上に、オフィスビルの賃料と空室率の

推移、これは東京のデータでございますけれども、掲載しております。空室率につきましては、3種類の折れ線グラフで、特に赤いところが東京の丸の内・大手町・有楽町というところでございますけれども、この2年ぐらいはかつてないほど空室率が下がっていたわけでございますが、昨年後半から一気に空室率が上がっているということが見てとれます。ただ、募集賃料のほうは、まだ形式的にといいますか、調査にあらわれる範囲内ではまだそれほど顕著な下がりぐあいは見えていない。いろいろ値引きみたいなものがあると聞いておりますけれども、統計上はこういった数字になってございます。

次に、個人の土地需要で、8ページをごらんいただきたいと思います。個人の土地需要と申しますのは、イコールほとんど住宅ということになるかと思えます。上の表は住宅着工戸数ということでございまして、平成19年は、皆様ご案内のとおり、建築基準法の問題がいろいろございまして、非常に大きく落ち込んでおりますので、20年は19年に比べれば、前年度比3.1%増えてございますけれども、基準法の影響のなかった17年、18年と比べますと、これも非常に落ち込んでいるということでございます。下に全国の新築マンションの供給戸数がございまして、これも20年が9.8万戸ということで、15年ぶりに10万個を下回ったという低い数字になってございます。

9ページに、これは地域別に見た場合の首都圏のデータでございます。供給戸数は当然同じような推移になってございますけれども、真ん中の表にございますように、契約率なども非常に下がっておりまして、20年の契約率が首都圏平均で62.7%となっております。そうしますと、反対で在庫が非常に増えている。1万2,000戸の在庫を抱えているということになってございます。

説明の都合上、少し飛ばさせていただきますまして、15ページに、投資市場の現状だけ、先にご説明をさせていただきますと思います。

不動産投資市場の現状でございますが、15ページの真ん中の表が、不動産証券化の実績の推移というもので、つい最近まとまったばかりの数字でございます。これは当該年度に新たに証券化がなされたものということで、一番下の濃い紫がJリートで、それ以外がJリート以外の証券化の実績でございます。一目瞭然でございますけれども、20年度は3兆円ということで、これも数年ぶりの低い水準になっているということでございます。下の表は、その用途別の内訳ということで、オフィスが37%で最も多くてというようなことがここにあります。

次の16ページで、Jリートの全体像ということで、下の表は、先ほど概要でごらんい

ただきました、時価総額とリート指数の表でございます。上は上場銘柄数ということで、Jリートは現在41の銘柄が上場されておりますが、これは、ごらんいただきますとわかりますように、17年、18年ぐらいまでは毎年新規上場がございましたが、19年は1件だけ、20年は逆に、初めてでございますけれども、上場廃止が出て、前年度よりも1つ少なくなっております。

私どもがJリート等に特に注目しておりますのは、先ほどの地価の話にも関連しますけれども、近年の土地取引を支えていたのがJリートに代表される証券化の主体だったということで、17ページの上の表でございます。こちらは東京証券取引所で開示されている上場企業の不動産取引の情報でございますが、全取引のうち、リートなり、その他のSPCが占める割合が非常に多かった。例えば18年、19年で見ますと、半数以上がこういった証券化関連の土地取引でございますが、こういったところが土地取引を引っ張っていたわけでございますが、20年をごらんいただきますと非常に縮んでいる。トータルが100%になっておりますので、多分ほかの取引も、Jリート以外のところも減っているのではないかと思いますけれども、シェアで見ましても証券化関連が減っている。

下の表が、件数ベースの実数で見えておまして、投資目的法人、Jリートの取引が18年をピークに非常に落ち込んでいる。その他のSPCも下がっているということで、こういったところが土地取引を引っ張る力を、現在は失っているということがわかりいただけるかと思えます。

ちょっと飛ばしまして、19ページでございます。そういった市場を踏まえて、プレイヤー、投資家はどのように考えているかということのアンケート結果でございますけれども、不動産に関連する投資家ということで、不動産業の方とか、あとは金融機関の方といった方々にアンケート調査をしたものでございます。

ちょっと見づらくて恐縮ですが、一番上が全体の合計値でございますが、19年のところをごらんいただきますと、全体の15%の方は、不動産投資を拡大すると。20%の方は、今も不動産投資をやっていて、今後も継続していくというようにご回答をいただいていたわけでございますけれども、20年度のところをごらんいただきますと、拡大すると答えられたのは4%ということで、意欲も下がっている。それぞれの主体、当然Jリートとかの関係者であれば、もともとそういう積極的な意向が強いわけですがけれども、3番目のJリート・私募ファンド関係者のところをごらんいただきましても、昨年は5割の方が拡大するとお答えいただいていたものが、20年度では13%の方が拡大するということ

で、市場において縮小も考えると今後縮小するという方もかなり増えているということでございます。いわんや企業年金とかそういったような方は、より消極的な意向を示されているということになってまいります。

そういうわけで、昨年の土地市場実績、また、それにまつわるいろいろな方の意識も非常に消極的になっているということで、20ページの上のところに、住宅・不動産市場活性化のための緊急対策ということで、スペースの関係上、項目だけしか書いてございません。本文ではしっかり書いてございますけれども、昨年の12月15日に、私ども国土交通省として、住宅・不動産市場活性化のための緊急対策というものを講じております。特に私ども土地局関係でございますと、これも後ほどご説明を申し上げますけれども、新たな税制をつくりまして、土地取引の活性化をしてみたいという対策をとっているところでございます。

以上が、20年度の大きな流れと、それについてのこういう緊急対策を打ったということでございますが、こちらの概要紙のほうにお戻りいただきまして、2枚目でございます。そういう短期的なものもあるわけですが、今後、もう少し長いスパンで、私ども土地政策がどのように考えているかということでございます。

左側は、今はしよらせていただいたところに幾つか載っていたデータでございますけれども、1つは、今申し上げましたように、特にJリートなんかは、投資口価格とかを見るとほんとうに危ないのではないかとございまして、順不同で恐縮ですが、赤、青、緑の棒グラフがございまして、これはJリークの収益をあらわしたもので、先ほど言いましたように、投資口価格は非常に下がっているのですが、ただ、今のところJリークの賃貸事業は安定して推移しているということをあらわしております。今後、实体经济の悪化がこの先もずっと進みますと、当然オフィスからテナントが逃げていくとか、賃料を下げることになるかと思いますが、少なくとも平成20年の下期までは、これは青がオフィスで、赤が商業、緑が住宅でございますけれども、オフィスなんかはむしろまだ伸びているというようなところで、リークの実体上の収益は、まだまだ頑張っているということで、多分にいろいろ投資家のサイドの動き等によって投資口価格が左右されているのだなということがわかるというものでございます。

あと、全く別の切り口でございますが、その上のほうに、不動産資産額の各国比較を掲載しております。これは、あまり市場的にどうのこうのということではなくて、単純に各国の国民経済計算に相当するものを数えていきまして、足し合わせたものでございます。

それぞれ国ごとの統計の制約上、アメリカにつきましては公共部門、金融部門を含まないということでございますし、また、レートの関係等もございますので、単純比較は当然できないと承知しておりますけれども、日本は、こうやって見ましても、非常に多くの不動産資産を抱えている国でございますので、こういったものを踏まえて、今後の政策を考えていく必要があるのではないかと考えております。

下のほうで、企業・個人の意識の変化ということでございます。これも本文ではいろいろな分析をしておりますけれども、代表的なものを2つほど書いてございます。

左側は企業サイドでございます。土地の資産というものを有効に活用していこうというような動きが出てまいります。その中で、企業不動産、コーポレート・リアル・エステート、CREというふうに私ども省略して言っておりますけれども、この企業不動産を一元管理する部署がある企業が、アンケートでも、1年間で非常に増えているということで、企業サイドでそういう合理的な土地の利用戦略というようなものに意識が高まっているということ。

また、個人サイドでも、例えば住宅に関するアンケートとかいろいろやっておりますけれども、そういった中で、町並みとか景観、環境ですとかそういった、これまであまり価値として積極的にとらえられていないようなものを、不動産の選考の中で考えておられる、意識が強まっているというようなことがわかっております。

そういったものを踏まえまして、右側でございますが、私どもとして今後こういった方向性で施策を進めたいということ整理してございます。これも後ほどご説明がありますけれども、今後の中長期的な土地政策を考えるに当たりまして、土地政策の中長期ビジョンというものを分科会の企画部会のほうでご議論をいただきまして、取りまとめいただいております。その中で、市場構造の変化への対応、市場行動の変化への対応、新しい不動産価値の創出、守るべき不動産価値の保全という4つの切り口で整理をさせていただいております。私どもが現在やっております、また今後進めてまいりたい施策をそれぞれに分類して記述をしております。

一例を申し上げますと、市場構造の変化への対応ということでは、当然、私ども従来からやっております鑑定の実績ですとか、地籍調査の推進というものをやっておりますし、また、不動産取引価格情報の提供ということで、国交省のホームページで価格情報を公開しておりますけれども、こういったものを一層進めてまいりたいと考えております。

また、市場行動の変化への対応ということは、先ほど申し上げましたように、企業、ま

た個人の方の意識もいろいろ変わってまいりますので、1つは地域活性化のためのエリアマネジメント、地域の人たちがそれぞれのエリアを自分たちの手で上手に管理していくようなことを、私どもとしても後押しをしてみたいということとか、CRE・PRE戦略ということで、CREは先ほど申し上げました企業、PREはパブリックですので、公共団体の土地戦略ということですが、こういったものについてもガイドライン等を策定して、お手伝いをさせていただいております。

下のほうで、新しい不動産価値の創出とございますけれども、ここにあります環境とか安全・安心といったものにつきまして、不動産にまつわるいろいろな情報を、私どもとしては提供するとか、また、そういったものが市場の中でしっかりと評価していただけるような取り組みを進めてみたいと考えております。

右側の、守るべき不動産価値の保全ということで、なかなか市場というところに乗りにくい空き地とか空き家といったものは、土地政策として忘れてならない分野でございます、そういったところについての適正な管理ですとか、あとは歴史的な建物について、何らかの形でうまく保全していくような取り組みをしてみたいということに記載させていただいております。

早口で雑駁な説明で恐縮でございますけれども、白書につきましては大体以上のようなことを記述しておりますので、どうぞよろしくお願いいたします。

引き続きまして、次の、税制につきましてご説明をしたいと思います。資料3「平成21年度土地税制の改正概要について」というものでございます。

平成21年度の税制改正におきましては、先ほど申し上げましたような経済状況でございますので、特に土地税制では、土地取引を活性化するというのを主眼に置いた税制改正を行っております。特に、1ページ目でございますが、新規の税制を2つほど創設しておりますので、これを中心にご説明いたします。

これは、「景気回復期間中」と書いてございますが、政府の景気回復期間ということで、平成21年、22年までに景気回復の端緒をなすということでやっておりますけれども、平成21年と22年に土地を取得した場合には、譲渡益課税について特例措置を講じて土地取得を促進するというものでございます。

1点目、上のほうでございますが、これは、個人または企業がこの2年間に土地を買った場合、土地をお買いになりまして、いつか売るといった場合に、土地の値上がりがありますと、通常であれば譲渡益に対して所得税なり法人税がかかります。ただ、今回の特例

につきましては、土地転がしてみたいなものは困るということで、5年間は保有していただかなければなりません、とにかく5年以上お持ちいただいて、売却したときに譲渡益が発生した場合には、1,000万円の範囲内であれば控除する。譲渡益が1,000万円以下の場合には税金がかからないというような措置を講じております。

2点目で、下のほうでございますが、これも同じように21年、22年に土地を取得した場合ということで、先ほどは買った土地を売った場合でございますが、下のほうは、土地をお買いになりましたら、別の土地を売った場合に、その土地に売却益が生じることがございますけれども、それについて譲渡益を圧縮することができるということで、21年度に土地を買いましたら、その購入価格の8割までの範囲内で、別の土地を売却したときの譲渡益がありましたら、それを圧縮できる、その分は税を繰り延べることができるという制度改正を行っております。

2ページ以降は、既存の税制の延長ということで、一番上は、事業用資産の買いかえ特例ということで、事業用の資産を買いかえる場合の税の圧縮、譲渡益の圧縮の措置を3年間延長するということと、(3)、(4)は、不動産所得税についても今、特例がありますが、これを延長するというもの。

3ページにつきましては、登録免許税でございます。登録免許税につきましては、実は平成20年度の税制改正におきまして、21年からは税率が上がるということが決まっていたのですけれども、現下の情勢にかんがみまして、これを2年間据え置くという改正をいたしているところでございます。

土地税制につきましては以上でございます。

【大野土地政策課長】 それでは、説明者が入れかわり立ちかわりで恐縮でございますが、その次の、土地政策の中長期ビジョンにつきまして、ご報告申し上げたいと思います。資料4-1、4-2、4-3、3つの資料でございますが、基本的には4-1のみで説明をさせていただきます。

資料4-1の大きいサイズの紙の後ろに3枚ほど綴じてございますが、中長期ビジョンで、まず経緯をご説明申し上げたいと思います。本年の1月23日に第20回の企画部会を開催いただきまして、中長期ビジョンにつきましての策定を決めていただきました。その場で、次の紙でございますが、企画部会の下に、中長期ビジョン策定検討小委員会を設置いただきました。この委員長には、本日まで出席いただいております小林先生にお引き受けいただきまして、東工大の肥田野先生に委員長代理、それから、本日まで出席の藤原先生、

望月先生にも委員としてご参加をいただき、熱心にご討議をいただきました。この委員会には、都市計画、不動産、住宅、経済、各方面の専門家、あるいは実業界の方にもご参加をいただきまして、非常に幅の広いメンバーで討議をいただきました。

最後に開催経緯がございまして、2月から4月にかけて4回、非常に短い期間で詰めた討議を行いまして、実務家からのヒアリング、あるいは大阪大学の小野善康先生などからのヒアリング等を行った上で、今回の中間報告の取りまとめをお願いいたしまして、4月20日の企画部会でご承認をいただきました。4月末に公表させていただいてございます。

中身について、資料4-1の一番上の概要というもので簡単にご説明をさせていただきます。この中長期ビジョンの策定の経緯でございまして、まず、1.土地政策の新たな地平というタイトルがございまして、(1)に経緯を書いておりますが、これまで、いわゆるバブルの時期から、その後の地価の長期にわたる低下傾向の中で、平成3年に総合土地対策要綱、いわゆるバブル対策としての閣議決定の要綱、それから平成9年には、資産デフレ対策としての新総合土地政策推進要綱というものを出されてございます。平成17年には、これは企画部会報告でございまして、資産デフレ対策からの脱却を目指して、不動産市場による土地政策というものを打ち出した土地政策の再構築がございまして、

ただ、いずれの政策も、これまでの反省としましては、現在の事象についての後追いの性格が非常に強かった。対症療法的な性格が強かったということは反省でございまして、現在、社会経済情勢が大きく変化して、これから一体どういう社会になっていくのだろうかという時代の中で、(2)でございまして、不動産市場が大きく変化している、あるいは経済社会がこれから大きく変化していく。この中で、まさにここに書いてありますように、不動産が豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかが今問われている。そのために、10年、20年先を見越して日本の不動産の姿を描いて、中長期のビジョンを明らかにしていこうというのが今回の中長期ビジョン策定の動機でございまして、

それを踏まえまして、その横の(3)でございまして、不動産に対する需要の変化というものはどういうものがあるのか、それから今後の土地政策をどういうふうに行っていくべきなのかというのをまとめてございまして、重要な課題としては、まさにこれから求められる国際ビジネスエリアや地域の拠点エリアの形成、あるいは環境不動産などの質の高い不動産を形成していくこと、あるいは既存の住宅ストックを活用した不動産の整備・流通システム、あるいは空き地・空き家などの適正な管理が行われていない不動産の問題への

対応をしていくといった課題がございます。

これを踏まえて、まさに今後の土地政策は、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略として、政府の関係部局が一体となって、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要があるというのが方向性でございます。

以下、2、3で、この点がまさにその政策の中身でございますが、先ほど土地白書で、今後の政策の方向というものでご説明いたしました、基本的に同じ構造でございます。したがって、この点、かいつまんで簡単にご報告を申し上げます。

まず、不動産の市場に関するものが2でございますけれども、市場の現状というのは、先ほど申し上げましたように、非常に大きなポテンシャルがあって、巨大な市場である。それに、今後どういう情報インフラなり、あるいは金融資産を投資に活用していきなりの方向を持っていくべきかというのが(1)でございます。それを踏まえて(2)、(3)、それから、3の(1)、(2)が政策展開の4つの柱ということになります。

まず、2の(2)でございますが、市場行動の変化として、個人、企業あるいは行政、地域でどういうことをしていくべきかというのをまとめてございます。個人につきましては、HREという新しい言葉を使ってございますけれども、まず、個人の不動産についての戦略的な考え方が必要であるということ、それから、それを踏まえて、個人の住みかえ、あるいは既存の住宅価値の維持・確保に向けたいろいろな環境整備が必要であるというのを打ち出しております。企業、行政につきましては、CRE、PREと呼んでおりますが、こういった不動産戦略の普及促進が必要である。あるいは地域につきましては、エリアマネジメントの視点が必要であるということでございます。

(3)でございますが、不動産市場が証券化の進展によって大きく変わっている。この中で、情報・資金・人材に着目した整備が必要であるということでございます。その中身として、不動産に関する情報を整備していくということ、これは取引価格、収益関連情報、あるいは質・リスクに関する情報が必要であるということでございます。それから、不動産市場における中長期の安定的な資金の確保、不動産市場を支えるビジネス・人材の育成、最後でございますが、不動産市場を補完する行政の役割としての、例えば税制、あるいは不動産に関する法制度、あるいは急激な地価変動に対応といった施策が必要であるということをご述べてございます。

次に、3.新たな政策課題と対応でございます。これは、不動産市場に任せておいたのではうまくいかないということで、何を補完していくべきかという観点からまとめたもので

ございます。

(1)が、新しい不動産価値の創出でございまして、先ほども申し上げましたように、環境、安全・安心、景観といった価値をどうやって市場の中に取り込んでいくか、そのための体制づくりといったものを指摘してございます。

(2)でございますが、守るべき不動産価値ということで、これも市場にはなかなか任せておけない、総合的な土地利用調整による適正な土地利用、あるいは空き地・空き家などこれから増えていく不動産の管理、あるいは残していくべき豊かな環境・コミュニティ、歴史的な文化遺産をどうやって保全していくかといったものを、行政のほうでしっかりと整備していくことが必要であるというのがここでの認識でございます。

本文は資料4-2にございます。これはご紹介いたしません、中間報告のペーパーで、1枚おめくりいただきまして、2ページをごらんいただきたいと思います。普通の行政の文書ではあまりこういうことをしないのですけれども、今回、小林先生の強いご示唆もございまして、全体の論旨を枠囲いの中にまとめてございます。先ほども申し上げておりますけれども、不動産あるいは土地をめぐる政策についての今後の方向性をここで簡単にまとめているわけでございます。以下は、大体今まで申し上げたことでございますので、省略させていただきます。

それから、中間報告を出しまして、今後の予定でございますが、6月の終わりぐらいまでには最終報告という形でまとめたいと考えてございますので、よろしく願いいたします。以上でございます。

【北本地価調査課長】 説明が続いて恐縮でございますけれども、地価調査課長の北本でございます。私のほうから、地価公示について、それから不動産鑑定評価部会報告について、簡単にご説明したいと思います。

まず、地価公示でございます。資料5-1、5-2と用意してございますけれども、概略は白書の説明の中で説明させていただきましたので、資料5-2の図表をкаいつまんで何枚かだけ、ご紹介させていただきたいと思います。

まず、資料5-2の1ページをお開きいただきたいと思います。これは、全国、各圏域、都道府県別の変動率の、3年間の推移を見たものでございます。左側が住宅地、右側が商業地で、3年分見てございますけれども、21というのが、今回の結果、変動ということに関して言えば、昨年1年間の地価の変動というふうにごらんいただきたいと思います。いずれも、ごらんのように がついてございまして、どういう切り口でも下落していると

ということでございます。青く塗ってございますのが、上昇から下落に転じた、あるいは下落が継続したわけですけれども、下落幅が拡大したものでございます。ごらんのように、全国的に青く塗られる状況ということで、平均ではこういうことではございますが、地点で見ますと、4ページをお開きいただければと思います。

4ページは、住宅地の上昇・横ばい・下落の地点がどれだけあるかというものを見たものでございます。右上の円グラフが、全国の今回の上昇・横ばい・下落の割合ということでございますけれども、ごらんのように、上昇地点は、住宅地では全国で16地点のみで、96.9%の地点が下落地点になった。東京圏、大阪圏、名古屋圏など上昇地点が多かったわけですけれども、今回はすべからく下落、あるいは横ばいということでございまして、上昇の16地点も地方圏で見られるということでございます。これが住宅地でございますけれども、商業地が6ページで、同様の傾向でございます。

次々行って恐縮でございますが、12ページが住宅地の東京圏の地図に落としたものでございます。下が前回、一昨年1年間、上が昨年1年間の変動率ということでございますので、下から上へ変わったというふうにごらんいただきたいのですが、上昇地点は暖色系で色分けしてございます。下落地点は寒色系でございますけれども、ごらんのように、上昇地点が非常に多かったわけですけれども、この1年間でさま変わりいたしまして、上のように寒々とした色に変化した。これは住宅地でございますけれども、14ページの商業地も同様の傾向かと思えます。

ただ、同じ下落でございますけれども、まちまちでございますが、18ページは、東京23区のそれぞれの区の平均変動率で、過去数年間を指数化したものでございます。ごらんのように、平成20年公示から21年公示にかけて右下がりのグラフになってございまして、基本的に港区ですとか、渋谷区ですとか、よく上がったところが今回下がったということでございます。上が住宅地でございますけれども、おおむね19年公示レベルまで下がりました。下の商業は、それほどでもございせんけれども、同様に、よく上がったところがよく下がっているような感じでございます。

ただ、よくごらんいただきますと、千代田区ですとか中央区といったあたり、いわゆる超一等地のようなところは、それほど大きな下落にはなっていない。あるいは足立区でございますけれども、これは日暮里・舎人ライナーの開業の効果かと思えますけれども、それほど大きくは下がっていないということで、下がり方も一律ではないといったところがごらんいただけるのかなと思えます。

大阪圏、名古屋圏も同様でございますけれども、名古屋圏だけ具体的に地点で見てくださいと、40ページは、名古屋市の中心部4地点ほどをプロットしたものでございます。時間の関係もありますので、右側だけ説明いたしますと、右の2地点が栄地区でございます。名古屋は、ご案内の方も多いかと思えますけれども、右から2つ目の地点が三越のところで、大通りの角地の、栄の中でも一等地のところでございますけれども、この栄地区での最高価格地で、平米当たり793万円ということでございます。一番右のほうのハットリビル、名古屋中5-16は大通りから一、二本入ったところですが、こちらのほうは約20分の1の額でございます。また、変動率は赤い折れ線グラフで、三越のところはマイナス6.9%という下落でございましたけれども、その一、二本入ったところは28.4%の下落ということで、実は今回、栄の周辺のエリアというのは非常に大きな下落を見せたエリアでございます。このように、下がり方にも非常に個性が見られるのかなと思っております。

ただ、下がるだけの話ではございませんで、次の41ページから、地方圏で幾つか上昇した地点もご紹介させていただいております。41ページは北海道の伊達市で、こちらのほうは、いろいろな町が中心になりまして移住・定住対策を打っておられるということでございますが、住宅地で幾つか上昇が見られますし、また、42ページで、こちらは静岡岡市でございますが、区画整理事業で上昇地点が見られます。43ページは津市で、こちらと同様、土地区画整理事業で上昇地点が見られます。

44ページで、鳥取県の境港でございますけれども、水木しげるさんの出生地ということで、妖怪にちなんだまちづくりをされているということで、上昇までは至っておりませんが、横ばい地点が2地点ほど見られるということで、地方でも、それなりにいろいろ頑張っておられるところは上昇地点が見られるのかなと考えているところでございます。

簡単でございますが、地価公示の関係はそのぐらいにさせていただきまして、次に、鑑定評価の説明をさせていただきたいと思えます。資料6-1と6-2をご用意させていただいておりますけれども、6-1を使いまして、簡単にご紹介させていただきます。

まず、不動産鑑定評価部会でございますけれども、ご案内のとおり、この土地政策分科会の下の一つの部会で、緒方委員に部会長、前川委員に部会長代理をお務めいただいております部会でございますけれども、今年の3月に、「社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて」というタイトルの報告書をおまとめいただきました。

この背景でございますけれども、上のほうにございますように、今、証券化ですとか、

あるいは企業会計における時価評価ニーズの増大、あるいは地価の個別化、急激な変化、あるいは先ほどビジョンの説明にもありましたように、CREとかPREという動きがあるわけでございますけれども、そういった中で、鑑定評価自体も、例えば依頼者・利用者が非常に増えており、初めて依頼したり、ごらんになったりする方も増えている。あるいは評価のニーズが多様化している。例えば全国各地の不動産の鑑定評価を短期間に評価してもらいたい。あるいは、内部検討用なので、基準にのっとらない、フルスペックでない鑑定評価をお願いしたいというニーズがある、あるいは説明責任、透明性の向上といったものが求められているわけでございますけれども、そういったものに対応した形で、鑑定評価として何をすべきかということをおまとめいただいたわけでございます。

大きく3つの枠組み、
、
で整理してございますけれども、簡単にかいつまんでご紹介いたします。お開きいただきまして2ページ目のところが、
としまして、鑑定評価の質の向上に向けた取り組みでございます。ここでは、1にありますように、依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進、その信頼性・透明性の向上ということを掲げてございます。先ほどもちょっとご紹介いたしましたように、大量の不動産あるいは広域にまたがる不動産の鑑定評価を一括で依頼するニーズが増えてございます。そういった場合に、複数の鑑定評価業者が業務提携を行いながら鑑定評価の処理をしていくといった場面がこれからも増えていくだろう。こういったことはこれまでも行われていたのですが、これまでルールがなかったわけでございますので、一部ルール化していこうということ。

具体的には、真ん中のあたりに黄色く塗っておりますけれども、業務提携を行うことについて事前に説明しましょうとか、総括鑑定士を設置しましょう、あるいは一括再委託の禁止など遵守事項を考えて周知していきましようといった最低限のルールを設けてはどうかということでございます。

次に3ページのところでございます。
でございますが、鑑定評価業務の信頼性の向上ということで、こちらのほうも、契約に係る書面の取り交わしでありますとか、鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実、あるいは証券化対象不動産の鑑定評価業務の信頼性の向上という観点から、内部統制体制の整備ですとか、関係者からの依頼の透明化・受注の見合わせなどについても検討してはどうかというようなご指摘をいただいております。

最後に4ページ目でございます。冒頭にもちょっと申しましたけれども、鑑定評価基準、フルスペックによらない価格等調査業務といったものも、例えば内部検討用というようなことでニーズがあるわけでございますけれども、これまでも行われてきておりましたけれ

ども、これといったルールもなく行われてきておりまして、最低限のルールを決めようというようなご提言をいただいております。

このページの中ほどちょっと下に、価格等調査ガイドラインということで、赤枠で塗ってございます。そこに、とございますが、にありますように、依頼の目的ですとか、利用者の範囲ですとか、そういったものを依頼者との間で確認・確定をして、どういう手順を最低限踏まないといけないのかといったことを判断した上で調査を実施してください。あるいは、ですけれども、成果報告書に、基準にのっとらないのであれば、のっとっていませんといったことをきちんと明記しましょう、書いてくださいといったようなガイドラインを設けてはどうかという提言をいただいております。

簡単でございますが、こういう報告書をおまとめいただきまして、これから不動産鑑定協会等と連携しながら、実現に向けて進めていきたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【石川国土調査課長】　　続きまして、国土調査課長でございますけれども、地籍調査促進検討小委員会の報告、それから国土調査のあり方に関する検討小委員会の設置について、ご説明したいと思います。

初めに、資料7で、地籍調査促進検討小委員会の報告でございます。地籍調査につきましては、ご案内のように、まだ全国の調査対象面積の50%まで達していない状況で、特に都市部と山村部で遅れているということでございます。こういうことから、一昨年の平成19年2月に、地籍調査促進検討小委員会を企画部会のもとに設置していただきまして、都市部、山村部におきます地籍調査の促進策等について審議していただいております。19年9月には中間取りまとめをまとめていただきまして、これは、昨年のこの土地政策分科会で報告させていただいております。

その後、平成20年度に、この中間報告取りまとめを踏まえて実施した新たな施策も含めまして、昨年8月末に報告書が取りまとめられております。資料7の1枚目から2枚目に、その要約が出ているということでございます。

都市部における地籍整備の促進策ということで、公図と現況のずれの程度の大きさというのを把握してございますので、これに応じた効率的な調査の仕方を検討していくべきということがございます。

それから、山村部におきます地籍整備の促進策ということで、境界確認の仕方の効率化、あるいは包括外部委託の導入、調査に当たっての簡易な測量手法の導入等々ということで

ご提言をいただいております。

3番目としまして、地籍整備全般についての促進策ということでも報告内容に盛り込まれているということでございます。

以上が地籍調査促進検討小委員会の報告についてでございます。

それから、資料8でございますが、地籍調査も含めまして、国土調査については現在、国土調査促進特別措置法に基づいて、十箇年計画に基づいて進められているということでございます。現行の第5次国土調査事業十箇年計画が平成12年度から始まっておりまして、今年度で期末を迎える。平成22年度以降について、次期の長期計画を検討するわけですけれども、これに当たりまして、今後の国土調査の方向について議論いただくということで、企画部会のもとに、国土調査のあり方に関する検討小委員会を設置する、これは去る1月23日の企画部会で決定していただいております。

この資料8の1枚目でございますけれども、検討すべき事項といたしましては、現行の国土調査事業十箇年計画の評価、また、社会経済情勢の変化を踏まえた今後の国土調査のあり方、それから、地籍調査の具体的な促進策ということで考えております。

委員会のメンバーにつきましては、3枚目ございまして、全部で13名の委員をお願いしております。委員長は東京大学の清水先生をお願いしております。また、この委員のうち半分、7名の方は、この前の地籍調査促進検討小委員会の委員の方に、引き続いて委員をお願いしているということでございます。

検討のスケジュールでございますが、既に3月に第1回の検討小委員会を開いておりまして、今後、8月にかけて議論していただきまして、報告を取りまとめていただくということで考えてございます。

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。大部な内容でございまして、事務局のほうからは要領よくご説明いただいたことに感謝いたす次第でございます。

それでは、以上のご説明いただいた内容につきまして、ご意見とご質問をちょうだいしたいと思いますが、最初にもご紹介がございましたように、欠席されている吉野委員からコメントをちょうだいしております。事務局のほうから簡単にご紹介いただければと思います。よろしく申し上げます。

【大野土地政策課長】 お手元の資料の一番後に1枚の紙がついていると思いますが、吉野委員から、この白書に関しましてコメントを4点ちょうだいしております。簡単に紹

介させていただきます。

まず、長期投資を行う投資家の不動産市場への投資の必要性ということで、今回の金融危機が外人投資家の動向にかなり左右されているということを踏まえられて、日本国内の個人を含む投資家で、長期的な運用ができる投資家の育成が必要であるというのが第1点でございます。

第2番目が、新しい不動産価値の創出でございます。特にここでは、いわゆる省エネ住宅の必要性、それから省エネ装置を容易につけられる、あるいは新しい物件だけではなく、中古への適用といったものが必要であるというご意見をちょうだいしています。

3番目で、不動産取引の価格情報についてでございますが、情報の非対称性が不動産市場では発生するというので、取引価格の透明性、あるいは価格情報が伝わりやすくなるようなインターネットでの公表を検討してもらいたいということでございます。

4点目で、歴史的な建物の保全ということですが、やはり収益が上がらないとなかなか維持を長続きできないということで、どうしたらそこから収益が生じるような工夫ができるのかを考えてもらいたいというご意見でございます。

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、ご意見、ご質問をちょうだいしたいと思います。どこからでも結構でございます。

【前川委員】 白書については、毎年貴重なデータを提供していただいて、私もかなり利用させていただいております。白書の内容ということじゃないのですが、意見と、それから質問ということになると思うのですが、まず1つは、1991年以降の長期の資産デフレのシナリオと2008年以降に予測されるデフレのシナリオの大きな違いというのはどこにあるのか。同じような、その整理というのはやっぱり必要かなという気が……。

これは白書に書き込めることではないと思うのですが、特に金融に関して言えば、不動産市場への資金の流入のパイプが収縮して、1991年以降、かなり資産デフレを起こした。そして、救世主として証券化があった。証券化を通じて資金が流入したということだと思うのですが、金融商品の関連ですので、金融危機が今後の資金調達にどのような影響を与えていくのかということ、ご意見があればお聞かせ願いたいということです。今まで私募ファンドとJリートが相互作用で、私募ファンドの出口がJリートにな

ってという形で、それが不動産市場にかなり入ってきたということですがけれども、これがどのように、今、Jリートが不動産取得できない中で、私募ファンドの出口がなくなっていく状況で、今後それが地価にどのような影響、シナリオが描けるのかというようなことです。

それから、もう一つJリートの問題としては、右肩上がりでは、そういったファンドの話はうまくいったのですけれども、これからどうかという話なのですけれども、まず、Jリートのファンド間取引とか同族間取引があるわけですが、右肩上がりのときは、決してマーケットも、Jリートの不動産取得に関しては、不動産取得すればJリート価格が上がるという形で好意的に見ていたのですけれども、こういった右肩下がりの中でのファンド間取引とか同族間取引の問題点は出てくるのかどうかというようなことを、どのように考えているのかということ。

また、確かに賃貸収入がまだ堅調だということですが、価格に比べると、価格は将来の収益を見て決まっているわけですので、賃貸収益というのは遅行する。今、日経の新聞ではかなり下落のニュースが、空室率ですね、高くなっている。それから賃料の下落というニュースがあるわけですが、今後、Jリートのデフォルトの可能性とか、それに対して、例えば減損処理が必要な事態が、50%ですかね、起こったときに、どういうふうに対応していくのか。

おそらく減損処理は、鑑定評価額のマーケットプライスじゃなくても、使用価値に合わせてもいいわけですので、そういう意味では、DCF価格が使用価値というふうにとらえて行えば、減損処理が行えるかどうかわかりませんが、2期連続で減損処理をしなければいけなくて、無配になった場合には、上場取り消しという問題が出て、これは何か対策があるのかどうかわかりませんが、そういった問題と、それから今後予想される賃料下落とかそういうことで、Jリートの経営の問題というのを、今、答えられない場合があると思うのですけれども、どういうふうを考えられてビジョンを持っているのかというのが、もしわかれば教えていただきたいということです。質問です。

【神野分科会長】 2点、いかがでしょうか。最初の、前回のデフレとの関連について、分析その他があれば、それからもう一つは、Jリートの今後の状況の変化のもとにおける……。いかがでしょうか。

【押田土地・水資源局長】 ほとんどご質問の中で答えも入っているような感じで、あまり適当なお答えになるかどうかわかりませんが、おっしゃるように、前回のバブルのと

きというのは、今でも覚えておりますけれども、かなりラグがあったと思います。東京のほうでバブルが始まって、大阪、名古屋と波及して、それから地方に行きましたけれども、東京がもう既にバブルがはじけて地価が下落しているときに、地方のほうは余熱が残っているとかいうので、まだ上昇が続いていたようなはじけ方だったと思います。

ところが、今回はバブルと言っではいけないのかもしれませんが、今回の乱高下の大きな特徴というのは、まさに一斉に下向いちゃったということでございまして、東京、大阪、名古屋はほぼ同時で動いておりますし、それから地方も、バブルがはじけてからずっと下落基調であったわけですね。17年以降にやや下落の幅が縮小し始めて、いよいよ今年あたりからは上向くかなと思われていたのが、結局、下向いてしまったということで、非常に連動のスピードが速くて、今回は、大都市圏も地方圏も、住宅も商業地も、全部一斉に下向いたということで、乱高下の高さに比べますと、かなり厳しい感じが出てきているのだと思います。

その原因というのは、まさに先生おっしゃったとおり、前回と違いますのは、証券化というスキームが入って、それが結局、金融商品と連動する形で、すぐに国際的にも波及しましたし、それから金融市場との連動も早かったということが多分、背景にあるのだと思います。

したがいまして、今度、白書のほうにもそこら辺は書かせていただいたつもりですが、いわゆる実物取引のときの処方箋だけではなくて、これからは、いかに不動産投資市場に円滑な資金が流入するか。それも、いわゆるエクイティーとデットだけじゃなくて、メザニン部分なんか結局日本の投資家から提供されなかったというようなことも今回あったと思いますので、そういうことも含めて、これからどのような形の不動産投資市場、特に資金の循環というのを確保するかというあたりが大事になってくるのであらうと思います。そのあたりを、今回の白書あるいは中長期ビジョンでも分析をしていただいたところでございます。

それから収益の関係で、空室率も確かにここに来て上がってまいりましたし、それから賃料の伸びなんかも大分鈍ってまいりまして、今までは空室率なども比較的堅調なので、収益面での不安はないのだということを一生涯懸命説明しておりまして、だからJリートの将来はしっかりしているのではないかとということをおし上げていたのですけれども、ほんとうに足元にまいりまして、おっしゃるとおり空室率も上がってきました。そういう意味では、将来の収益が怪しくなるとなると、それを組成する不動産の収益に疑問符がつく

ということでございますので、Jリートはほんとうに大丈夫かという心配を我々も実はしております。

ただ、これもよく言っているのですけれども、証券化不動産がそういうことで、これからもとに戻れるかという、逆に、もうルビコンの川を渡っちゃっているわけございまして、後戻りできない。そうなるまいりますと、こういった証券化商品がこれから不動産市場の中核を占めるのだということを前提で、いろいろな支援をしていかなきゃいけないということだと思います。

今回、金融危機対策でも、今、国会でも審議していただいておりますけれども、まさにJリートを含めた不動産証券化商品に対して、政策投資銀行でありますとか、あるいは民都機構でありますとか、そういった政府系の金融機関を使って、場合によっては資金面の支援もするというのも含めて、底割れを防ぐということで、今一生懸命やろうとしております。

とりあえず今はなりふり構わず、あらゆる手だてを使って底割れを防ぐ。それから後、今度は中長期的には、不動産投資市場の整備を地道に進めていくというのが処方せんかなと思っております。

【神野分科会長】 よろしいですか。ありがとうございます。

森泉委員、どうぞ。

【森泉委員】 基本的には、白書のまとめ方は、私も、昨年同様、かなり丁寧にまとめられているというふうな印象を持ちました。白書の中身、内容についてというよりも、今、前川委員がおっしゃったような観点で、2点ほどコメントさせていただきたいと思います。

第1点は、今、前川先生がおっしゃったこととほとんど同じかと思っておりますけれども、たしか不動産の証券化のときに、これはミドルリスク・ミドルリターンで、金融市場の変動の余波というのはそれほど大きく反応しないというようなことを、たしか一昨年でしたか、そのような流れで来たわけです。しかし、実際は大きな金融市場の波にのまれたというふうなことが言えたのだと思うのですが、その辺の検証を、今回どの程度十分になされているのかなという気はいたしました。

むしろ、先ほどの資料を拝見させていただきますと、東証株価指数よりも激しく変動しているような部分もあるので、その辺のところについて、つまりリートについての検証が必要なのではないかなと思いました。先程ルビコン川も渡ってしまったというお話でしたが、まさしくそのとおりだと思うので、今後、先程金融市場との連携、即ちリンケージと

いうのはかなり大きくなっているわけですので、今回のことでそのことがよくわかったわけですね。その検証について、白書とは別に今後、少し深掘りしておいたほうがいいのではないかと思います。これが第1点です。

第2点は、町並みとか景観ということを重視する傾向が個人にも出てきています。そのことが同時に、住宅を含めた不動産で資産価値を高めるということは、まさしく白書に書かれているとおりでございますが、都市計画との関連が大きいと思います。幾ら、個人というか、小さなエリアでそれをやっても、全体に広がっていくためには、ある程度都市計画というものを、長期的に一步一步進めていかなければ資産価値というのは生じないと思います。

最近はそのような意識の高まりは非常に好ましいのですが、肝心のところをもう少し踏み込んで欲しいという印象を受けました。その辺についてはどういうふうにお考えかお聞きしたいと思います。以上です。

【神野分科会長】 2点よろしいですか。金融市場と、それから都市計画。

【大野土地政策課長】 十分なお答えになるかどうかわかりませんが、特にリートの今回の状況につきまして、本来、ミドルリスク・ミドルリターン型の安定したものが、こういった金融市場の動向の中で、非常にハイリスク的なものになってしまったということの反省は、これはビジョンの検討委員会の中でもいろいろ審議をいたしまして、必要な対策として、長期の個人や年金の資金の導入であるとか、あるいは情報の公開とか、あるいは価格の安定といったものについての必要性が吟味されたところでございます。

ただ、現状につきまして、まだ十分な反省を踏まえて、特にリファイナンスでかなり今回の危機が生じたということで、短期資金に依存していたということの反省、あるいはその体質転換、あるいは今後合併等を通じたリートの強化といったものがきちんと進んでいく必要がありますので、そういったものの検証につきましては、金融庁あるいは不動産の関係部局とも十分に連携をとって進めていく必要があると考えてございます。

それから第2点目の、町並み、景観でございますが、まさに先生ご指摘のとおり、都市計画が非常に重要でございますが、この点との連携といたしますが、きちんとした土地利用、あるいは景観を守る都市計画の必要性というものは我々十分認識しておりますので、その点も踏まえて、今後進めていきたいというふうに考えてございます。

以上でございます。

【神野分科会長】 ほかに。どうぞ。

【緒方委員】 今回の白書については、異存ございません。

私は、毎年白書を見てきておりまして、何よりも感謝を申し上げますのは、不動産の鑑定評価につきましてきちんと記述をしていただいていることです。今回も、時代の社会的な変化に応じて基準の改正、あるいは証券化に対するモニタリングの取り組みなども記述していただいております、ここに至って不動産鑑定評価の制度というのが市場のインフラの一つとなっているという認識を読む方々に持たせていただけるのではないかと感じております。こういった記述をしていただくことによって、鑑定評価が進歩して、日々透明性、公平性が実現されてきたということが国民に理解されると思いますので、鑑定業界としては、この記述について感謝を申し上げます。

それから、森泉先生もおっしゃいましたけれども、新しい不動産価値の創出ということで、低炭素社会のためには、このような新しい不動産価値、環境価値といったことを評価するということが重要ですが、23ページの真ん中あたりの記述にもありますように、省エネ対応、屋上緑化などの優良な取り組みというのは本格的な普及には至っていないと思われまます。それは、森泉先生がご指摘されたような都市計画という視点もあるのかもしれませんが、こういった低炭素社会のための環境配慮型建物についてこういったところが価格に反映されるのかといいますと、多分、水道光熱費等が削減されるというのが大きな要因だろうと思います。水道光熱費が削減されるためには、設備費や建築費が割高になってきますので、吉野先生がおっしゃるように、究極は経済性に価値というのが反映されるのだとは思いますが、むしろ経済合理性は、環境の面から不動産を考える場合に、あまり高くないのではないかと考えます。

ですから、環境価値の創出のためには、政策として、環境の意識喚起を国民に行うとか、あるいは本格的な普及を目指し、税を軽減するとか、あるいはローンを補助するとか、そういったことが具体的な実効ある政策になるのではないかと思います。23ページの下から6行目ぐらいに、自律的に進んでいくサイクルを実現するための方策や適正な鑑定評価のあり方等について検討を進めることにしているという記述がありますが、環境価値の創出を進めるために適正な鑑定評価のあり方を検討するというところは、ちょっと視点が違うのではないかなという、これは感想です。

それからもう一つは、資料1-2の要旨案の25ページ、地籍調査です。これも毎年、大変興味がありまして、発言させていただいております。地籍調査を進めなければならない理由について、隣人との境界紛争とか、公共事業のコストや期間、それから災害の復旧

活動がおくれるというふうに変な理由が書かれてあります。けれども、もっと身近な理由もあるのではないかと思うのです。例えば土壌汚染とか地下埋設物情報などの提供のためにも、こういった地図情報の基図となるべき地籍調査というのは大変重要であるとか、私ども鑑定評価の分野におきまして、正確な地図があるということはその後の調査が大変容易というところがありますので、地籍調査の推進というのをもっと、応援したいなと考えております。

それで1つ質問をさせていただきます。資料7、地籍調査の小委員会の報告の2枚目の一番下の(7)というところに、広報の充実というのがあります。この報告書は、昨年8月に取りまとめたというご説明をいただきましたけれども、取りまとめた後、広報について何か具体的なことを実行されたのでしょうか。お聞きしたいと思います。なぜこれを聞きますかといいますと、地籍調査のパンフレットなどが出ておりまして、拝見すると、昨年も申しあげましたけれども、大変難しい内容のパンフレットになっています。できれば高校生ぐらいにもわかるような説明の仕方をしてはどうかと思っておりますので、この広報について、ちょっと教えていただきたいと思っております。以上です。

【神野分科会長】 それでは、最初にご質問に答えていただいたほうがよろしいでしょうか。その後、補足でお答えいただければと思います。

【石川国土調査課長】 それでは地籍調査について、広報の関係でございますが、地籍調査検討小委員会で議論いただく前からも、もちろん国としてもいろいろな形で広報しておりまして、パンフレットをつくったり、あるいは新聞記事等、県とも連携しまして、特にまだ着手されていないような市町村を対象に説明会等を開いたり、あるいは一般の方を集めて、地籍調査の必要性について理解していただくような催しを行ったりしてございます。

そういうことを行っているのですけれども、なかなかまだ理解が進んでいないということがありまして、先ほど説明しました、国土調査のあり方に関する検討小委員会の中でも、広報の充実、要は具体的にどういうことを、どういう方々を対象にしたら効果的かということについて、引き続いて検討していただくこととしてございます。

これまでは、調査の効果について、どんな効果があるかという、公共事業の推進に役立つとか、災害の復旧の迅速化に役立つとか、かなり広い意味での効果についての説明が主であったのですが、今、委員のご指摘にありましたように、個別の方にとってどういう影響があるかということにつきましても、情報を提供していったほうが良いかと考えてござ

います。

以上です。

【神野分科会長】 次をお願いいたします。

【北本地価調査課長】 それでは、前段部分につきまして、私のほうからご説明させていただきたいと思います。

委員ご指摘の23ページの、環境の観点から質の高い不動産の形成促進、これは前にもお話がございましたように、いろいろな対策がこれから必要なのだと思います。経済面だけでなく、ご指摘のように、国民への意識喚起といいますが、そういった面も大切だろうと思っております。

そのあたり、現在、局内でも検討会などで検討しているところでございますけれども、そういう意味で、具体的な対策を、具体的に書けるものと、まだ包括的にしか書けないものがございまして、そういったものが入りまじった形の中で、適正な鑑定評価のあり方というのは、ある意味、具体的な書き方になってございますけれども、鑑定評価においても、委員おっしゃいましたように、水道光熱費が減るとか、あるいはそのための建築費がかさむといったこともあろうかと思っておりますけれども、少なくとも建物の鑑定評価を行う場合に、そういった点の考慮が必要だろうということで、ちょっとここだけ突出して具体的に見えますけれども、そういったものは少なくとも必要だろうということで書かせていただいております。ほかの対策についても、あわせて必要であるということは、あまり具体的には見えていませんけれども、この中に包含して書かせていただいているところでございますので、そのようにご理解いただければと思います。

【山野目委員】 地籍調査のほうで緒方委員がご指摘なされたご意見に同調するという意見を申し上げた上で、意見でも質問でもなくて、冗談を1つ言わせていただきたいと考えます。

緒方委員ご指摘のとおり、地籍調査ないし、もう少し広く国土調査の領域というのは、極めて専門性が高くて、議論していることが、一般に啓発するに際して、よくわかっているだけないことも多うございます。法科大学院で法律家を志す学生に教えていて、公図と地図とどちらが正確な図面ですかというふうに尋ねますと、公図のほうが正確な図面だろうというふうに言います。「公」という字が入っているほうが正確な図面だろうというふうに思うわけで、法律家を志す人間でもそう思うのですから、一般の人はなおさらそう思うのだろうと想像します。

それから、地図混という言葉がございまして、その正しい意味、あるいはどういう漢字を書くのかというのを、耳から入ってきて言える人というのは、これもその領域を議論している方々だけなのだろうと感じます。今までどうしても国土調査ないし地籍調査の広報のパンフレット等は、古い地図がいいかげんなのがこういうふうにきれいになりますという比較の案内はよくされてきたのですが、言葉のバリアの問題を含めて、緒方委員ご指摘のとおり、色々な年齢層を通じ、国民各層に広く広報していくという努力の面では、いま一つ勉強しなければならない部分があったらうと考えます。

そういうわけで、特にどなたかのご答弁をお願いするというものではないのですが、今日ご承認をいただいた国土調査の検討に私も参画させていただきますから、ただいま緒方委員からあったご注意などを踏まえて、自分も一所懸命審議のお手伝いをさせていただきたいということを申し上げたいと考えます。

【神野分科会長】 ありがとうございます。特によろしいでしょうか。

それでは、いかがでございましょうか、ほかにご意見。どうぞ。

【望月委員】 白書で、20年度というのはすごくエポックメイキングな年だと思うのですね。まさに100年に1度とかと大騒ぎされている、生きているうちに1回経験するかしないかぐらいのという、その20年度というのを、もう少し白書としても大事にしたらどうかと思いました。

それはどういうことかという、最初のところに書いてありますけれども、現下の市況がというのは、まさに事実はこのとおりなのですけれども、全く今まで考えてもいなかったグローバル経済の中で、不動産のドメスティックな市場がすごく変わった。それは、よかれと思って進んできて、初めて20年度に冷や水を浴びせられたというか、ここで見直しなさいよという大きな警鐘が鳴らされた年だったということだと思うのです。

その年の意味をきちんと構造的な問題として把握し、我々は何を教訓として得て、これを糧として次の地平に向かっていかなくちゃいけないと思います。要は、その書きぶりなのですけれども、局長さんが先ほどおっしゃられたときは、すごく熱意があって、それはいいのです。でも、文章にすると何かその熱が伝わらない感じがします。世間が思っている危機意識とか、急速な構造変化への不安とかの状況がちょっと書き足りないかなと。

それは、住宅市場構造の変化のところもそうです。中長期的に見た人口構造の変化、これは別に20年度に限らず、もう五、六年前からじわじわと構造変化が起きてきているわけですから、書きぶりとしては、昨年とほとんど変わらないことになっているかもしれま

せんけれども、でもやっぱり20年度は違うと思うのですよ。

というのは、じわじわとボディーブローみたいに、地方圏の持ち家の減少が来ている中で、都市圏の分譲住宅の活況でかろうじて100万戸強の住宅着工が支えられていた。しかし、20年度の大不況で最後のとりでだった都市部の住宅需要も急速に縮小した。これは一時期のものかということ、そうではなく、人口減少による需要の減少という構造的な現象の一端だと思います。つまり、住宅着工全体としては100万戸を切って、90万、70万になっていく、とば口に入ったことじゃないでしょうか。そうすると、景気が回復したら、また市場が膨らむのかということは、なかなか考えにくい。ということを考えても、結構、20年度は画期的な年というふうに考えられるのではないかと思うのですね。

ですから、そういう認識を持っているということは、少なくともここにもっと明確に書かれたほうがいいと思います。今まで私たちも参加して作成している「土地政策の中長期ビジョン」の新しい地平に向けてという、まさにその伏線となる部分、それをここで示す必要があるのかなと思いました。書き方の問題かもしれませんが。

【神野分科会長】 何かございますか。

【北村土地企画調整室長】 特に100年に1度の話につきましては、この要旨をつくる時に、端折ってしまっているのですけれども、本体のこちらの冊子のほうは、まだ委員から見れば不十分かと思うのですけれども、通常、毎年の白書では、いきなり地価はどうだということから始まっているのですが、今回の白書では、先ほど口頭で申し上げましたように、一応、本体の2ページから数ページかけて、各国のサブプライム危機がどういふふうになって、世界金融危機がこういふふうになってきたというふうな、今回の白書の冒頭部分として、こういう100年に1度のことが起こったということから書き出しはしております、後ろのほうの記述が不十分なところもあるかと思うのですけれども、ただ、気持ち的には、通常の土地白書と、何で土地白書なのにいきなりこれが出ているのというのを、そこら辺はイメージ的にはちょっと変えたところをやっているということをお願いいたします。

【神野分科会長】 よろしいでしょうか。

いかがでございますでしょうか。小林委員、お願いいたします。

【小林委員】 私からは、土地白書への意見というより、吉野委員のコメントが土地白書に対するコメントとなっておりますが、実際は今、企画部会あるいは小委員会で考えている長期ビジョンに対するコメントではないかと思ひまして、それを見ながら少しお話を

させていただきたいと思います。

4点に分かれておりまして、1つは、長期投資を行う投資家の不動産市場への投資の必要性、これはまさに長期ビジョンでかなり本格的に語っているところがございます、これを実現するために価格情報の議論を、長期ビジョンの16ページの というところで、取引価格情報と収益関連情報との連携のとれた情報整備というような言い方で、単に価格が幾らである、収益が幾らであるというばらばらの情報ではなくて、まさに長期投資を行う上での有効な情報としては、取引価格情報と収益関連情報がある一定期間、確実に連携を持った形で提供できるということは大変大きいことなのであるということを書き込もうとしております。そういう意味では、吉野委員のおっしゃっている(1)については、かなり意識して我々議論してきております。今後もこの視点はもう少し掘り下げていきたいと思っております。

それから、新しい不動産価値の創出もございますが、白書にも書いてありますが、我々長期ビジョンの中でも、中心的に議論すべき内容だということでかなり細かく書き込んでありまして、確かに吉野委員の議論もありますけれども、先ほど森泉委員からの意見もございましたように、もう少し総合的に、この新しい不動産価値の創出については議論したいと思っております。

それから、不動産取引の価格情報、これは先ほどお話ししたところと絡んできているお話ですので、先ほどお話ししたところがございます。

それから4番目でございます。歴史的な建物などの保全ということで、保全にかかわっている組織、これはNPOと書いてありますが、それだけでは不十分だというお話がございますが、我々、あるいは白書でも、エリアマネジメントという言葉が入っておりますが、あるエリアを中心にして、その中にある歴史的な不動産を地域のために生かしていくという活動を続けている組織が全国的にもかなりあります。そういうエリアマネジメントをもう少し注目して、これからの不動産価値とつなげていきたいということは、我々ビジョンで語っているところです。実はそのことと、先ほど森泉委員がおっしゃった都市計画と絡んでおりまして、都市計画というと従来、ディベロップメント、開発という側面が非常に強かったわけですが、これからの都市づくりはマネジメントではないかという議論を我々かなりしておりまして、都市計画の一つのツールとしてエリアマネジメントを考えていこうと。その一つの重要な要素が、歴史的な建築物などを介在した、そういうエリアにおけるマネジメントであると。それ以外にもいろいろなもの具体的に動いておりますが、そ

ういう議論をしております。

その議論と、実はリートとの議論が少しダブってきておりまして、リートが短期的な資金として運用される限りは、長期的な地域の価値を上げるという発想に必ずしもくみしないう問題が従来から指摘されておりまして、エリアマネジメントをやっている組織の発想に、なかなかリートに組み入れられた不動産の所有者が関係してこない。むしろ背を向けてしまうという問題があって、それをどうするかという悩ましい議論がございました。我々は、エリアマネジメントをやっていることは地域価値が上がって、それが不動産価値に反映するというのをもう少し実証的に考えていく必要があって、そのことが逆に、リート、ファンドがエリアマネジメントをむしろ評価していただくという仕組みになればいいなと考えているところです。

若干最後は私見にわたりましたけれども、吉野委員のコメント4つは、我々長期ビジョンでこれから考えていくそれぞれの重要な項目だというふうに考えておりますので、そのことだけ申し添えさせていただきました。

【神野分科会長】 適切にご解説いただきましてありがとうございました。

高木委員、お願いします。

【高木委員】 全体的な白書の書き方としては、望月委員がおっしゃったように、ちょっとインパクトが足りないというところがあるかもしれませんが、基本的にはよろしいと思います。

1つだけ土地等の情報提供について、情報の受け手として申し上げますと、価格情報には、従来から公示地価、路線価、基準地価、固定資産税評価額があり、それに最近は取引価格も公表されております。

公示価格は時系列で整理され、土地価格の推移を知る上で有用なのですけれども、その公示価格も現実の取引価格とはずれがあります。

現実の取引価格は、公示地価が右肩上がりになっていって昇りつめる局面では公示地価を何倍も上回る価格となり、公示地価が底をつく局面では公示地価以下になる傾向があると思われま。

例えば、最近でも2007年の夏頃は公示価格の2倍以上の取引がざらにありましたが、今では公示価格でも取引が成立しない有様です。

この様に公示価格も実際の取引価格と違いがあり、その差も時に応じて大きくなったり小さくなったり、上回ったり下回ったり致します。

その上、基準地価や断片的な取引価格が公表され、情報の受け手は混乱してしまうと思います。

以上で触れたすべての価格情報が、国土交通省で作成されているのではないことは分かっておりますが、年を追う毎に国土交通省で作成する価格情報も増えているのではないのでしょうか。

国土交通省には、地籍であったり、あるいは災害マップであったり、土地を利用する上で最も基礎的な情報を提供するという重要な役割があります。

ですから、価格情報は公示地価を元に据えて、基準地価等も含め統一できるところは統一して、手数を省く等の工夫をして、土地に係る基礎的な地籍、災害マップ等の整備、情報提供に精力的に取り組んで欲しいと思います。

【神野分科会長】 何かお答えを、どうぞ。

【北本地価調査課長】 ご意見ありがとうございます。確かに現在、いろいろな地価あるいは不動産の取引価格に関する情報を、私どものほうも作成しておりますし、それ以外のところでもいろいろ発表されておりますが、これらの違いが不明確じゃないかとか、統一できないかというご指摘だったと思います。

違いが不明確という点でいいますと、私どものほうの公示価格というのはこういう方法で出しているものです。あるいは都道府県地価調査、基準地価ですね、それはこういうものです。あるいは、取引価格というのはこういうものですので、こういうふうに使ってくださいという説明を、従前より私どもも意識をしながら、いろいろな種類の情報を出せば出すほど、その違いというのは、あるいはどういうふうに使ってくださいという説明が非常に重要であると思っております。その点はネット等ではいろいろと説明を加えさせていただいておりますけれども、まだ不十分な点もあろうかと思っておりますので、引き続き努力していきたいと思っております。

ただ1点、お話の中で、おそらく委員も十分ご承知の上だと思っておりますけれども、取引価格と公示価格でございますけれども、どうしても取引価格のほうは、取引当事者の事情、例えばいわゆる買い進みがあった価格である、あるいは売り急ぎがあった価格であるといった事情がダイレクトに入ってくるわけございまして、基本的にそういったものをそのままストレートに公示価格としてお示しするのは不適切だろうということで、そういったものを排除したような価格を地価公示させていただいているところでございます。

そういう違いもございしますが、いかんせん公示は、委員もおっしゃいましたように、こ

ねまで長年にわたりまして継続的にやっておりますけれども、取引事例のほうは、まだ始めて間もないところがございます、今ごらんのような形で、あるエリアの中で、ヒストグラムの表示の仕方をさせていただいておりますけれども、これをもう少しうまく集約しながら時系列的に、取引価格の流れとしてはどういうふうになっているとかを出せないかとか、あるいはもっと将来的には、公示価格と取引事例の価格をどのように融合して使いながら、立体的に提供できるかといったことも今後考えていきたいと思っております。

今は、散発的のように見えるかもしれませんが、そういったものをうまく活用しながら、先ほど小林委員からもお話がございましたけれども、そういったものをうまく融合させながら、より効果的なプレゼンの仕方というのを考えていく必要があると思っております。

それから、統一の話でございますけれども、ご案内のように、私ども年1回、地価公示をやっております、基準地価は都道府県のほうでやっております、私どもからも発表させていただいておりますけれども、内々の話で申し上げますと、都道府県地価調査と地価公示は、同じような顔をして発表しておりますけれども、労力的には相当違っております、基本的には都道府県さんのほうで基準地価を発表していただくものを、結果だけ私どもちょうだいして、全国的な集計をさせていただいているような形でやらせていただいております。

一部に、同じ地点でいいのではないかというようなご指摘もあるようでございますけれども、基本的には、いろいろな取引の参考にしていただくという意味では、多くの地点があった方がいいわけですので、私どもの地価公示の地点の数というものもできるだけキープしていきたいと思っておりますし、都道府県が行っております基準地価も、さまざまな取引の参考資料として活用されているというふうに認識しておりますので、一部地価公示の地点と重複はございますけれども、それもそれで地点数はできるだけ維持していただくような形で、私どものほうでお願いしているところでございます。

いずれにしても、いろいろ申し上げましたけれども、いろいろな情報の、もう少し説明力というか、きちんと説明しながら、どのように使っていただくという点は今後検討課題としていきたいと思っております。ありがとうございました。

【神野分科会長】 どうぞ。

【前川委員】 鑑定評価というのは、どうしてもある取引の数量、限定された取引の中で決まっているわけで、それがマーケットプライスだと思うのですが、ただ、情報

の公開のときに、もし可能であれば、やっぱり重要なのは経済量なのですね。だから、取引額全体とか、取引量とか、そういうのが非常に重要であって、例えば地価公示の半分ぐらいの値段で、地方でオークションを幾つも関東財務局はやりますけれども、成約するのは、半分であっても、5割行かないのですね。30%か40%しか応札者はいないので、半分の値段でもですね。

というのは、これは取引量が少ないからなのですね。ですから、地価公示公表のときに、どういうマーケットかということを知らせるというのは結構重要であって、そうすると、取引量の数によって、地価は横ばいだけれども取引量はこれだけ減っているのだとか、こういう地価が成立しているけれども、これしか取引が成立していないところでこの価格なのだ。大量に関東財務局が出せば、それはどんな安くしたって落ちないよねという話になると思うのですね。

ですから情報を、やっぱり価格というのは、どういうふうについている価格だというのが重要ですので、背景にある取引量とか取引総額というデータというのがあって、どういう説明力があるのかなとわかってくると思うので、もし可能であれば、今後検討していただきたいのは、地価公示とかそういった発表のときに地域の取引量を表示して、株だってそうですね、取引量が書いてあるけれども、ここは取引が少ないところなのだ、流動性のないところなのだとか、取引量がたくさんあれば、これは流動性のある株なのだというのがわかりますので、そういう意味で、そういうのも今後必要かなと思いました。

【神野分科会長】 何か補足してございますか。

【北本地価調査課長】 ご指摘ありがとうございます。現在でも、本日説明は省略させていただきましたけれども、先ほど地価公示の説明資料の後半部分で、取引の状況がどうであるといったこともあわせて発表させていただいているところでございますし、また、今日は資料がございませんけれども、地価LOOKレポートのほうでは、各地区の取引の状況が今どうであるかといったこともあわせてコメントさせていただいておりまして、そのあたり、今後も気をつけていきたいと思えます。

【神野分科会長】 須田委員、藤原委員、いかがですか。よろしいですか。

【須田委員】 概要については、私は今回、別に申し上げることはございません。このとおりだと思います。問題なのは今後だと思います。果たして日本経済がV字型回復でいくのか、あるいはL字型でいくのか、土地動向は非常にこの辺の経済動静と関連があると思えます。

ですから、去年も申し上げましたけれども、後追いにならずにタイムリーな情報を、今、取引量というお話もございまして、全くそのとおりだと思います。やはり国民の関心は、この土地白書で、どういう土地の動向を国が見ているのかというのを見るのだろうと思いますので、あまり現実と離れた白書発表というのはおかしいと思いますので、6月ぐらいになるのでしょうか、ということは、今年の3月までを発表するということになるのだろうと思います。ですから今度は、来年のことで恐縮ですけれども、今年の動向がどうなのかを、年末から年明けあたりで、どういうふうに動いていくかというのを的確にとらえて白書に反映をさせるということが大事なのだろうと思います。

今は、要するに右肩下がりですが、これからどうなるか、経済の動向とあわせて土地の地価がどうなるかということが、来年の白書でどういうふうに書いていただくのか、その辺の根拠を何に求めてやるのか、その辺が非常にこれからの大きな課題だと思いますので、お願いをしておきたいと思います。

【神野分科会長】 何かございますか。よろしいですか。

それでは、ご意見をたくさんちょうだいいたしまして、ありがとうございます。頭に角があって体がヤギの半獣の神パーンは、いつも突然人前にあらわれてびっくりさせるので、恐慌のことをパニックというわけですね。この金融危機に始まった経済的な混乱が、世界恐慌と呼んでいいのかどうかという議論がございしますが、少なくとも激動の年を経てきたことは間違いないわけです。

おまとめいただいている土地白書の案につきましても、そういう時期にインパクトが弱いのではないかという意見をいただいたり、また、一方で、この激動の時期を緻密に丁寧にまとめているというふうに高く評価をしていただきました。総じて、ご意見をいただいた限りにおいては、内容につきましては異論なくお認めいただいたというふうにご理解させていただければと思っております。

多くのご意見をいただきましたが、もちろん状況がどうなるのかということについては、この恐慌は何を意味するのかということについて、多分見通しはなかなか立たないと思いますが、今後、いずれにしても土地政策を展開する上でのアジェンダを多くいただいたというふうに理解しておりますので、国土交通省におかれましては、今後とも、ちょうだいしたご意見をもとに、現実の問題点を検証していただくと同時に、未来は誰にもわかりませんが、適切な土地政策の指針を検討していただきたいというお願いする次第でございます。

白書につきましては、今、繰り返して申し上げますと、異議がないということにさせていただきますたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【神野分科会長】 ありがとうございます。

それでは、今日予定しておりました議事は以上でございます。議事運営にご協力いただきまして、ほぼ時間どおりに終わることができました。御礼を申し上げまして、議事進行を事務局のほうにお返ししたいと思います。よろしく願いいたします。

【大野土地政策課長】 それでは、2時間にわたりまして熱心なご討議をいただきまして、誠にありがとうございました。以上をもちまして本日の予定はすべて終了でございます。

なお、本日の資料のうち土地白書関係資料、それから議事録につきましては、5月26日に予定してございます、土地白書の閣議決定の後に公表することとなりますので、ご了承いただきたいと思います。

それから、委員の皆様におかれましては、貴重なご意見を賜りまして、ご熱心なご討議ありがとうございました。

本日お配りいたしました資料につきましては、非常に重うございましたので、お席に置いていただければ、後日、事務局よりすぐにお送りいたします。

本日はまことに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。

了