

国土審議会土地政策分科会企画部会  
中長期ビジョン策定検討小委員会（第3回）

平成21年3月23日

【藤川企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただ今から第3回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員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の藤川でございます。よろしくお願い申し上げます。

それでは、まず、お手元の配付資料のご確認をいただきたいと存じます。上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧でございます。それから、資料として、資料1、資料2-1、資料2-2、資料3でございます。一番下に参考資料がついております。さらにその下に、大阪大学の小野教授のプレゼンテーションの資料の横紙が置いてございますのでご確認いただければと存じます。もし不足や不備がございましたら、事務局に申しつけていただければと存じます。

本日は、尾崎委員、岸井委員、中井委員、中城委員、吉田委員から、ご都合により欠席との連絡をいただいております。清水委員と藤原委員はまだご到着でございませぬけれども、ご参加の連絡を受けておりますので、間もなくご到着になると思います。よろしくお願い申し上げます。

それでは、これからは委員長に議事進行をお願いしたいと存じますので、小林委員長よろしくお願いいたします。

【小林委員長】 おはようございます。本日は、前回、事務局からご報告がございましたように、後半に大阪大学の小野先生からお話をお聞きすることになってございます。前半は、議事（1）「委員指摘事項に関する報告及び中長期ビジョンのスケルトン審議」を中心に、本日も議論いただきたいと思っております。

スケルトンのお話を議論する前に、前回の委員会で委員の方々から指摘された事項が何点かございます。これについて、まず、事務局から報告いただき、その後、スケルトンの議論をさせていただきたいと思っております。3点についてそれぞれご説明をお願いし、若干の意見交換をし、スケルトンに移りたいと思っております。

それでは、最初の鑑定評価の見直しに関する検討状況についてからお願いします。

【北本地価調査課長】 地価調査課の北本でございます。それでは、鑑定評価につきましてご報告させていただきたいと思っております。

第1回のときに鑑定評価に関してご意見をちょうだいしたところでございます。内容といたしましては、大つかみで申し上げますと、不動産証券化の動向とか投資市場の動きに対応した鑑定評価の質の向上、信頼性の向上を目指し、かつ多様なサービスを提供すべきではないかというご指摘をいただいたものと理解しているところでございます。この点、非常に重要な点でございまして、別途、不動産鑑定評価部会が国土審議会にございまして、同様の問題意識でここ二、三年いろいろなご審議をいただいているところでございます。一昨年度、昨年度につきましては、主に鑑定評価基準に着目いたしまして、昨年4月に証券化対象不動産の鑑定評価の手法、記載事項等につきましてご審議いただいて基準の改正を行ったところでございます。

今年度、お手元資料の1ページのところでございますように証券化の動きもそうでございますが、あわせて企業会計におきます不動産の時価評価ニーズが増大するであろう、あるいは地価の個別化、景気の変化、こういった背景を踏まえまして、主に業務の行い方を中心にご議論いただいたところでございます。

例えば、Ⅱ「不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み」ですが、今度、地方の不動産を含む証券化が進んでいるわけですが、あるいは企業会計という観点からも、広域な不動産を大量に一括評価してくれというニーズが増えていこうと想定しておりまして、Ⅱの1、「依頼者のニーズに応じた適正な業務提携その促進とその信頼性・透明性の向上」は、まさにその点でございまして、地方の鑑定業者と中央の鑑定業者がうまく業務提携をしながら、そういったものもきちんと透明性を向上させながら適正に行っていくことが鑑定評価の質の向上に資するのではないかといったご提言をいただいているところでございます。

右側のⅢ「依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上」。これは申すまでもございませんが、今、鑑定評価の依頼者、利用者の範囲は拡大しておりまして、ほぼ国民とニアリーイコールという状態ではないかと考えております。そういった中で信頼性を増すにはどうしたらいいかということでございますが、例えて言えば、1の依頼者との契約に係る書面の取り交わしを促進しましょう。あるいは、証券化ということ言えば、4.の「国民に広く利用される証券化対象不動産等の鑑定評価業務の信頼性の

向上」。この中身的には、鑑定業者の内部統制体制を整備しましょう、複数の鑑定士が関与する、あるいは審査体制を強化すべきではないか。利害関係者からの依頼の透明化、場合によっては受注の見合わせを検討すべきではないか。そういったご指摘をいただいているところでございます。

IV「不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施」ですが、これから企業会計の面、CREの側面から考えますと、必ずしも不動産鑑定評価基準、フルスペックを要しない簡易な価格調査ニーズが出てくるでしょう。実際、既にこういうニーズは出てきていますが、きちんと透明性を持った形で行っていただくためにはどうしたらいいかというルールを策定しているところでございます。

いずれにしても、今年度このような形で色々ご審議をいただいているところであり、今月の31日に評価部会におきまして報告書を出していただきます。鑑定評価における信頼性の向上、質の向上は永遠のテーマであり、前々回に小林委員長からもご指摘がございましたように今回のビジョンができましたら、当然、評価部会にもご紹介させていただきながら、時代に即した鑑定評価に努めてまいりたいと考えているところでございます。

2ページは名簿でございますので省略いたします。

3ページでございますけれども、昨年、証券化対象不動産の鑑定評価基準を改定いたしました。ただ、その際に、鑑定評価部会のほうからも基準を改正するのはいいけれども、それがきちんと評価に反映されているのか、市場から見て適正に運用されているのかどうかを絶えずモニタリングすべきだというご指摘をいただいたところでございます。ということで、今年度から本格的にモニタリングを開始しているところであり、上のほうから実態の把握、書面調査、立入検査を定期的に行っております。

また、中ほどに市場との対話とございますが、鑑定評価はひとりよがりになることなく、市場から見て適正に機能しているのかどうかを外部の委員の先生方、フォローアップ委員会ですとか、ワーキングといった形で色々ご指摘をいただきながらモニタリングをしているところでございます。

評価手法等の精緻化に関しましては、必要に応じ適宜、私どもから鑑定士、鑑定業者に対し、いろいろな注意喚起をさせていただいたり、データベース化、情報収集も行ってございます。

最後のところは内部の話でございますけれども、当方でもそれなりに体制を強化しながら、人材育成しながら進めさせていただいているということでございます。

ちょっと駆け足になりましたけれども、現時点では鑑定評価をこのように検討させていただいているところがございますが、これからも色々ご指摘いただければと思います。

以上でございます。

【小林委員長】      ありがとうございます。

続きまして、「土地税制の制度概要、経緯等について」及び「土壌汚染対策の課題・取組について」、続けてご説明願います。

【大野土地政策課長】      土地政策課長の<sup>大野</sup>でございます。土地税制、土壌汚染関係についてご説明申し上げます。

税制でございますが、4ページの地価グラフと対照した年表をご覧ください。土地税制につきましても、かつての土地神話を前提とした地価高騰に対処する観点からの課税強化が行われてまいりました。具体的に見ますと、一番左の昭和62年、登録免許税の課税標準を引き上げる、譲渡益課税について、超短期重課という制度を創設する。あるいは平成4年、地価税の創設、平成6年から始まりました固定資産税の7割評価、こういった一連の土地の流通、保有に対して重い税を課すことで、地価高騰を抑えようという動きがかつてございました。

ただ、地価の下落とともに土地に対する負担は徐々に軽減されてまいります。平成7年、譲渡益課税の税率の引き下げ、平成9年になりますが固定資産税の負担水準の導入、平成10年には重課制度、地価税が提唱されてございます。その後も地価は下落基調でして、平成15年になりますと登録免許税、不動産取得税については税率が引き下げられてございます。平成16年になりますと、個人の譲渡益課税につきましても税率が引き下げられてございます。

土地税制に関します私どもの現在の基本的なスタンスですが、地価は既にこういう水準になってございますので、土地に関してことさらに重い負担を課す理由は存在しないと考えてございます。同時に、こういった土地市場が徐々に確立形成されている段階で、極力税制は市場に対して中立的であること、投資家にとって予見可能なように長期安定的なものであることが、基本的には望ましいと考えてございます。そういう意味で申しますと、土地の流通を阻害するような流通課税はないか、できれば軽いことが基本的には望ましいと考えてございます。あるいは譲渡益につきましても、他の資産、特に株式等々の公平性が担保されることが基本的に必要であると考えてございます。ただ、地価の急な下落ですとか、景気対策、マイホームの取得等の政策の目的にかなうためにいろいろな税制を導入

することは、現時点でも必要であると考えてございます。

5 ページ以下は個別の税制の説明ですので個別には省略させていただきますが、上の段が登録免許税で、平成15年からは本則が2%、現在は特例で1%と、かなり軽い水準には下がってきてございます。

不動産取得税でございますが、本則で4%、現在、特例で3%という状態でございます。

6 ページ、7 ページは、個人、法人の譲渡益課税の関係でございます。かつて長短に分離して重い税を課していた時代もございましたけれども、平成16年度以降は長期で20%、短期は39%とかなり軽くなっている状態でございます。7 ページは法人でございます。現時点では通常の法人税率と同様の措置になってございます。

8 ページは固定資産税でございます。7割評価が導入されまして、その負担水準ということでさらに7割をアップにすることで、現在でも課税の負担水準の調整が続いてございます。現時点ではかなり課税の不均衡といえますか、特に自治体による不均衡はかなり薄まっている状態には来ているかと思えます。ただ、一方で、固定資産税の負担がかなり従前よりは重くなっていることも事実でございます。

前々回、井出先生から相続税のご指摘もございましたので、相続税、9 ページに載せてございます。相続税につきましては、非常に課税の算定方式が複雑という制度的な問題がございます。ただ、一方で土地につきましては、小規模なものにつきましてはかなり減額をされている面もございますので、そういう意味で通常土地をお持ちの方に、そう極端な負担がかかることはないと思っておりますけれども、ただ、農地とか大きな土地を持っている方はこの段階でも負担はかなり重いものがあると考えてございます。税関係は以上でございます。

若干蛇足でございますが、別途、参考資料がお手元の資料の後ろに、カラーのパンフレットという形でついてございます。

参考資料のタイトルは「土地の譲渡益に関する新たな特例措置について」でございます。これは、現在まだ税法については国会で審議中でございますのでまだ成立はしてございませんが、成立いたしますと——急に地下が下落傾向で、こういう経済状況でございますので、まさに対処的な措置として導入される予定の措置でございますが——これはどういうものかと申しますと、これは従来の税制の枠組みから比べるとかなり画期的なシステムでございます。譲渡益、個人と法人関係で2つございますけれども、1とありますのは21、22年の2年間に土地を取得いたしますと、将来この土地を売っても1,000万円までは

特別控除がある。1,000万円までの譲渡益は課税をしませんよということで、かなり画期的な措置でございます。

2ページでございます。これは簡単に概要だけ書いてございますが、非常に難しい制度なのであまり深入りはいたしません。これは既に資産を持っておられる企業について、将来買いかえる予定があるならば、この2年間に土地を購入していただければ、その後10年間に買いかえを行う場合には8割まで課税の繰り延べが認められますという制度です。ですから、もし10年以内に買いかえを予定されているのでしたら、この2年間に前倒しして買っていただければかなりお得ですという意味の税制でございます。そういう意味では、この2つとも、非常に景気が低迷しているこの2年間にぜひ土地を購入していただきたいという意味での税制でございます。そういう意味ではかなり画期的な税制であるかと思っております。

こういった景気対策等も踏まえた弾力的な措置も、税制においては必要であるかと考えてございます。

以上、簡単でございますが、税制についての説明でございます。

続きまして、10ページから12ページまででございますが、土壤汚染関係についてご説明させていただきます。土壤汚染でございますが、この10ページの上の枠のところに現状と課題で3つほど書いてございます。土壤汚染につきましては、昨今非常に関心が強まっている状況でございますが、特に現在の土壤汚染対策法がございます。

この法でございますけれども、基本的にまだ土壤汚染についてカバーしている分野が十分ではないところがございまして、土壤汚染についての調査はほとんどが法に基づかない任意のものとして行われております。そういう意味で、任意調査の事例が広がって、土壤汚染が判明するという事例がかなり増えてございます。11ページの左側の表に示してございますが、土壤汚染の判明事例が非常に増加しているという資料でございます。

10ページに戻りまして2つ目の丸でございますが、こういった土壤汚染の調査あるいは土壤汚染がございまして、昨今はほとんど掘削して除去をする方式がとられる傾向がございます。これが非常にコストが高いということで、このために逆に、土壤汚染があると、もう開発ができない、あるいは土壤汚染が懸念されるので、もう土地を利用するのをあきらめてしまう、あるいは隠してしまう状況が見受けられます。そういう意味では、こういった土壤汚染が判明した場合の過剰な負担を解消する、あるいはまさに使われなくなってしまふブラウンフィールドの発生するのを防止する必要があると考えてございます。

ブラウンフィールドにつきましては12ページの資料をごらんください。これは環境省が公表された資料ですけれども、法人、個人が持っている土地の中で、いわゆるブラウンフィールドといわれる土壤汚染が存在すると推定される土地が43.1兆円の規模、面積で11.3万ヘクタール。このうち売却が困難だと考えられるものは10.8兆円、2.8万ヘクタールあると考えており、かなりの資産がこういうふうには埋もれてしまう危険があるという状況でございます。

10ページに戻ります。3点目でございますが、掘削除去に非常に対策が偏っていることもございますので、汚染土壤の不適正な土壤の処理の事案も発生しているということで、まさに汚染した土壤の適正処理を確保する必要があるという、主に3つの課題がございます。

現在の国会で環境省から土壤汚染対策法の改正案が提出されてございます。これはまだ審議は始まってございません。主に3点ございまして、一つは、いわゆる対象を拡充するといえますか、現行でございますと1の赤字のところでございます。現在ですと、有害物質使用特定施設の使用の廃止時、あるいは都道府県が認めるときに調査・報告すればよいわけですが、これを、対象を広げまして一定規模以上の土地については形質変更時に届出あるいは調査命令が出せると。

それから、自主的に調査して土壤汚染がわかった場合は、土地の所有者が申し出れば規制対象区域に指定することができるという改正でございます。

2点目でございますが、規制対象区域の分類と必要な対策の明確化でございます。現行でございますと一律に指定をしますが、これを2種類に分けて、特に対策をしないで、いい土地か、あるいは何らかの対策が要る土地かで分類ができるというものでございます。

3点目が、搬出した土壤についての適正な処理の確保で、例えば、処理業についての許可制度が導入されるといった措置が盛り込まれてございます。

土壤汚染につきまして、私どものほうでも土地有効利用、あるいは土地の取引の円滑化という観点から取り組んでございます。それをご紹介します。

例えば、今年度でございますが、事業所とか工場の立地履歴とか、有害物質の状況を地図で示して、国民に情報提供をすることができないかということで調査を行ってございます。

今後、例えば、そういった土壤汚染地についてあまり費用を過剰にかけないでうまく活用できないか、あるいは過剰な対策をとってブラウンフィールドの問題が起きないように

する方策はどういったものがあるのかを環境省さんとも連携して進めていきたいと考えてございます。

その下でございますが、土壤汚染対策についてはもろもろの助成も既に導入されてございます。例えば、都市開発事業について、土壤汚染が出た場合にその対策費用を出していただけるといった制度も創出されているわけでございます。

以上が土壤汚染関係でございます。説明は以上でございます。

【小林委員長】      ありがとうございます。

以上、委員からご指摘いただいた3点について事務局からご説明をいただきました。それにかかわる内容については、これからご紹介いただきます中間まとめに向けての骨子に反映されてございますが、簡単なご質問があれば3点についてお願いしたいと思います。

どうぞ。

【肥田野委員長代理】      よろしいでしょうか。

最初の鑑定評価のことですけれども、今鋭意色々検討されているというので大変結構なことだと思っておりますが、鑑定士に関する情報の公開というよりは、むしろ鑑定した結果に関する情報の公開というか、つまりどういう方向で、どういうことがあったからこうしたのだという、例えば、プロセスを開示することは考えていらっしゃるのかどうか。

例えば、今、大学でも極めてこういうことは重要になっていまして、相当多くの情報が外に開示されています。いろいろな調査レポートを書いても、今、外に出すのが原則になっていることがあるので、鑑定士の情報というよりはむしろ鑑定した結果です。それに対してどういうデータで、どういうロジックでやったかがわかるようなところまで踏み込むのかということが1点。

私、昔、この鑑定委員会をちょっとお手伝いしたことがあるのですが、結局データの問題も極めて重要で、フォローアップ委員会をおつくりになる予定のようですけれども、その情報に関して鑑定士の方が、守秘義務があるのはよくわかるのですが、そこら辺のことについてどのぐらいまで検討が進んでいるかちょっと教えていただきたい。

【北本地価調査課長】      1点目でございますけれども、まず、その大前提といたしまして、昨年度に鑑定評価基準、とりわけ証券化について改正したと申し上げましたけれども、その中ではどうしてそういう査定をしたのかという根拠、あるいはDCFを使う場合のやり方、あるいは利回りをどういうふうに考えて決めたのかはきちんと記述をするようにという改正をさせていただいております。モニタリングも主にそういった点につきまして今

進めているところでございまして、手前みそかもしれませんけれども大分その点は改善されてきたと思います。

ただ、それを公開するかどうかにつきましては、鑑定業者は基本的に依頼者から依頼を受けて鑑定を行うものですので、依頼者の了解を得ずに鑑定業者がそれを公開することはおそらく難しいと思っております。むしろ、依頼者であります——運用会社等になるかと思えますけれども——そういったところで、例えば、REITなどでしたら、REITによるようですけれども、結果につきましてある程度公開されていらっしゃるところもあるようでございますし、そこがまだまだ不十分なところもあるのかもしれません。

この報告書の中でもちょっとうたっているのですが、基本的には私どものほうでそれを公開しろと言うことはなかなか難しい点はございますけれども、鑑定士にも鑑定評価書の中で一生懸命書くように今せっかく指導していますので、そういったものが広く活用されることが望ましいと、私ども同じ考えでございまして、報告書等にもそういったことは書かれる予定でございます。

2点目のデータベースの関係でございまして、資料の3ページ、赤いところの精緻化の一番右のあたりに「DB化」と書かせていただいております。これは大きくは2つございまして、上のほうが収益不動産に係る収益費用項目についてアンケートさせていただきまして、生のデータはなかなか出せないものですので、加工した上で公表はさせていただこうかと思っております、別途のワーキングでその辺のご検討をいただいているところでございます。その結果につきましては、この4月、あるいは5月ぐらいに当方のインターネットで公開させていただけるかと考えてございます。

下の「DB」のでございますけれども、これは内部用ということで私どもが内部でモニタリングする際の見線をしっかり持つためのデータベース化でございまして、こちらは法律に基づく情報収集をさせていただいております。鑑定業者からDCFシートについて情報収集を始めたところでございまして、今スタートしておるところでございます。

ということでよろしゅうございましょうか。

【肥田野委員長代理】 いろいろ限界があるのはよくわかるのですが、REITの場合も最後のところの目論見書には確かに数字が出ると。しかし、そのやり方の細かいことはとてもあの分量では書けないわけですね。そうすると、結局、そこでわからないわけですから、そうすると結局信用する以外ないという話になるわけで、確かに相対の契約関係について公開するのができるかどうかは非常に難しいと思うのですが、どうも最後のとこ

ろまで行ったときには結局わからないという話でいろいろなことが起こったわけですので、何らかの形でそれに対してもう一步踏み込まれたほうが、もし自信を持っていいということであるならば、別に公開をしてもそれほど問題はないのではないかと逆に思うのですが。

というのは、今日も後から議論が出ると思うのですが、要するに価格とか、そういうものの開示がどのくらいできているかは相当重要な問題で、それをどういうふうに使ったかということもある程度教えていただかないと解釈は幾らでもできるわけで、不動産鑑定って今までもそういう歴史でずっと何十年もおやりになってきたと思うのですが、その解釈の部分とデータがはっきりわかるようにできればしていただきたいと思います。これは希望なので、一応そのように部会にもお伝えいただければと思います。

【小林委員長】 価格、あるいはこういう鑑定評価の公表については従来からいろいろ土地政策分科会で議論されて徐々に進展している感じですが。ただ、肥田野委員長代理からお話がありましたように、まだ核心に至っていないという感じは確かにいたしますので、今後ご努力をお願いしたいと思います。

他にいかがでしょうか。時間の関係もございますので、もしよろしければ次の全体の骨子の中にご説明いただいた内容にかかわる部分がございますので、そこで改めてご意見なりご質問を受けることにさせていただいてよろしいでしょうか。

ありがとうございます。

それでは、議事1の中の2番目でございます。「中長期ビジョンのスケルトン審議」に入らせていただきたいと思います。事務局にはこれまでの小委員会の委員の方々のご意見、ご議論を踏まえまして、骨子、素案を作成いただきました。

事務局からご説明をお願いいたします。

【大野土地政策課長】 それでは資料2-1に基づきまして、「土地政策の中長期ビジョン」の中間取りまとめの骨子・素案につきましてのご説明をさせていただきます。

まず1ページが骨子と申しますか項目立てでございます。前回、論点ペーパーということでお示し申し上げますものから、若干修正がございます。それについてご紹介申し上げます。

まず、前回まで全体が3章立てでございましたけれども、最後の結論部分の「国民生活を豊かにする不動産のあり方を求めて」という部分は章を独立させまして、4章という形にさせていただきます。

2章の「不動産市場の変貌と今後の政策展開」のところでございますが、(1)に「我

が国不動産をめぐる現状」ということで、不動産状況についての記述部分がなかったということですので、ここは一つ挿入をさせていただいてございます。骨組みにつきましては以上でございます。

それでは2ページ以降、素案につきましてご説明申し上げます。素案の文章でございますが、基本的には前回の論点ペーパーを素案スタイルに書き下してございます。ただ、基本的にはいわゆる結論といえますか、論点とか、今後こうすべきといった主張の部分を書き出してございますので、現状の分析とか、あるいは実情とかいったものについての記述はまだ不十分でございます。その点等も踏まえて最終案に向けて書き足していく予定でございますので、その点ご留意いただきたいと思います。

素案につきまして、簡単にご説明申し上げます。

まず(1)「土地政策の経緯」でございますけれども、これは①から③まで、前回と特に変更してございません。

(2)「今、土地政策に求められるもの」でございますが、これも前回の論点ペーパーから特に大きくは変えてございませんので、ここは省略をさせていただきます。

(3)は「不動産に対する需要の変化と政策課題」でございます。前回、需要の変化につきまして表形式で整理をしましてご説明申し上げましたが、①につきましては前回のものを簡単にまとめた部分でございます。

4ページにまいります。②から⑤までございますが、これは書き足した部分でございます。②から④までは、上記の今後の不動産の需要変化についての主な課題を抽出した部分でございます。

②につきましては、これは特にビジネス環境関係で、今後の経済のグローバル化や人口減少社会といった課題に対応するためにこれまでのオフィスの再生、我が国の成長エンジンとなる国際ビジネスエリア、あるいは関係に配慮した質の高い不動産の形成、集約型のコンパクトな都市の実現、地域の活性化に向けた地域の拠点エリアの形成が課題でございます。

③でございます。これは住宅・居住環境関係でくくってございますが、これはいまだ十分でない国民の住生活の豊かさの実現、環境問題への対応、住宅資産の活用による老後の豊かさの実現といった課題に対応する必要があるがございます。それに対して、これまで積み上がった住宅ストックに着目したリフォームの促進、既存住宅の質の維持・向上、あるいは市場の活性化といった流動促進等のシステムが必要でございます。

④でございますが、今後人口が減っていく社会の進展によりまして、各地で空き地・空き家をはじめとした適正な管理が行われない不動産が増加するであろう。あるいは、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化等の問題の深刻化が想定されますので、こうした問題を市場の中に任せないで解決していくことも重要であるという課題でございます。

こういった課題意識を踏まえて⑤でございますが、前回のご指摘の中で不動産は国家経済、あるいは今後の国家戦略として非常に重要であるときちんと書くべきだというご意見も踏まえた記述でございます。

今後の不動産の市場が今後の我が国の内需を支える、あるいは我が国経済の持続的・安定的な成長の柱となる。また、同時に、グローバル化が進展する世界経済における我が国経済のプレゼンスを高めるという点を書いてございます。それから、いまだ充足感の足りない都市住宅の水準の向上と不動産に対する国民のニーズにこたえることで、豊かな国民生活の実現につながるという記述を書き足してございます。

5ページ以下でございます。2の(1)「我が国不動産をめぐる現状」でございます。この部分でございますが、まだ記述量十分でございませぬが、簡単にご紹介します。

①は、まず我が国の不動産のストック的な位置づけでございます。資料2-2、参考資料がございまして、こちらにデータ関係をそろえてございます。11ページに内閣府の国民経済計算に出ています数字を引用してございます。我が国の平成19年度の総資産、8,428億の中で――不動産となっておりますが、これは土地でございます――土地資産につきまして1,254兆円ということで、非常に大きな位置を示してございます。

右側、フローでございますが、GDP、516兆円でございます。その中で建設投資は28兆ということで、不動産が非常に大きな資源となっている国であることがわかる状態でございます。

もとに戻りまして②でございます。オフィスビルのストックでございますが、かなり積み上がってはいる状況でございます。ただ、その内容を見ますと旧耐震基準の古いストックも非常に多くて、32%ぐらい旧耐震であるということで、まだまだストックの再生が大きな課題でございます。

住宅でございますが、ストックは5,400万戸でございます。これは既に量的には充足をしていると言えても、質や住環境という点ではまだまだ大きな課題が残っている状況でございます。

③でございますが、不動産投資市場の記述でございます。投資市場につきましては証券

化の進展等もございまして、平成19年度末で累計42兆円の投資市場規模と見られてございます。ただ、法人所有の不動産が490兆円ある中では、まだまだ十分拡大の余地がある状況でございます。

④でございますが、これは前回、尾崎委員からもご指摘があった点でございますけれども、1,504兆円とも言われる多くの個人金融資産があるわけでございますが、まだまだ投資に回っていないということで、こういった面から言いますと不動産と金融の間にはまだまだ大きなミスマッチが存在しているわけでございます。この点は、前回、赤井委員からもご指摘があった点でございます。

⑤でございます。特に海外の投資家から見た点でございますが、我が国の不動産は非常に安定していて大きなポテンシャルがあると考えられておりますものの、日本の不動産は情報がまだよくわからない、あるいはインデックスが十分整備されていないといった点が指摘されてございます。これが(1)でございます。

続きまして6ページ、(2)、この部分が個人・企業・行政等のいわゆる市場の中のプレーヤーの変化を記述した部分でございます。

まず第1点でございますが、CRE、PREは企業、行政等の不動産に対する行動変化の部分でございます。まさに①にございまして、こういった不動産のリスクに対する認識が高まっています。

②でございますが、企業における会計制度の見直し、効率的経営の必要性からの不動産についての戦略性が高まっている、あるいは実際につきましてはこういった財政状況の厳しい中で不動産を活用していくニーズが高まっている状況でございます。

③でございますが、こういった状況を受けて、企業の不動産戦略(CRE)、あるいは行政の不動産戦略(PRE)の気運が最近非常に高まっております。私どもも、もろもろな形でCRE、PREを後押ししてございます。今後もモデル的な取り組みに対する支援等のノウハウの続き、あるいは情報の共有化を図ることでそういった取り組みを支援していくつもりでございます。

次でございますが、HREという耳なれない言葉でございます。企業、行政だけでなく、個人あるいは家計といったものも不動産についてもっと取り組むべきであるという考え方を示してございます。特に個人につきましては、例えば、ライフサイクル、あるいは家族構成の変化に伴う住み替えがまだ不十分でございます。そういう意味では、まだ必要な世代に必要な住宅が十分供給されていない、十分もたらされていないようなミスマッチが生

じております。

あるいは欧米に比べたらストックの水準はまだ貧困である、特に住宅につきましても資産価値が急速に低下して国民の資産として蓄積されていない状況でございます。これは前回も竹内委員から主にご指摘のあった部分でございます。

こういった問題意識を踏まえて、やはり今後、住宅の資産価値が長期にわたって維持・確保されるような流れが必要であると考えてございます。これは現在、住宅行政でも長期優良住宅の推進ということで法案が既に成立してございますが、こういった流れで今後も政策を進めていく所存でございます。

②でございますが、個人がそういった意識を持つことで、個人不動産（HRE）という考え方を今後普及させていく必要がある。そのためには——7ページへまいります——既存住宅については市場整備、あるいはそういった長期優良住宅の普及といった取り組みを地道に進めていく必要がございます。

その次でございますが、「エリアマネジメントの推進」とくくってございます。上記が、特に各主体別の不動産についての行動の変化を言うならば、この部分はまさに個人だけではなく、まさにエリアと言いますか、地域で取り組む必要があると記述してございます。

①、②につきましては、これはいわゆる地方部、あるいは高齢化が進んだ地域の衰退が進んでいる状況、この中でやはりエリア単位でそれを克服していく取り組みがなされてございます。こういった取り組みを今後とも進めていく必要がございます。

③でございますが、もっとより積極的に、主体的に、例えば、住宅市街地ではみずからエリアマネジメントをしていこうとか、あるいは企業もこれに着目して、最初に町をつくる時に、既にエリアマネジメントをするときに付加価値として導入していくといった動きも見られています。記述してございませんが、商業地でもかなりこういった活動、取り組みは大丸有等の例もございますけれども、盛んに進められてございます。

ただ、④の課題でエリアマネジメントでございますが、合意の形成・組織化・資金のあり方といった点に、克服すべき多大の課題はございます。今後も中央の中心市街地の再生、あるいはニュータウンの再生に向けた本格的な取り組みが必要であると考えてございます。

8ページへまいります。（3）でございますが、「市場の機能の変化」でございます。これは今後の市場の変化について、特に情報・資金・人材の面からの取り組みが必要であることを記述してございます。最初が不動産市場の変化と概要ということで、①から③ご

ざいます。不動産につきましては証券化市場が進展しているが①でございませう。

②でございませう。証券化市場でございませうが、まだ透明性といった重要な問題がある。あるいは、市場のボラティリティが高まっていることで、不動産については市場のリスクといたひませうか、市場的な要素が強まっている。

③でございませうが、こういった市場の安定、市場の健全な機能のために、情報資金、人材についての対応が必要であることを記述してございませう。

その次でございませうが、価格についての情報の整備、提供の必要性でございませう。ここは①から、次のページの⑤までございませう。

①が不動産取引価格についての指摘でございませう。資料の20ページ、これ、私どもでも進めています土地市場の条件整備ということで、取り組みを総括的に書いてございませう。特に取引価格でございませうが、21ページの表をごらんください。

これは現在、私どもが提供しております取引価格情報提供のホームページで出しております画面でございませうが、こういう形でホームページにアクセスいただきますと、自分が探している地点の周辺での大体の取引価格が出ているということで、これは非常に活用が進んでおります。これは本文にも書いてございませうが、平成18年4月から公開されておりますが、これまで既に48万件の提供がなされていまして、ホームページのアクセスも大体累計で7,000万件と非常に活用されている状況でございませう。

また8ページに戻らせていただきます。②でございませうが、これは新しい取り組みでございませうけれども、平成20年度からこういった取引価格だけでなく、特に投資家に活用できるようにということで、例えば、不動産物件の賃料、維持修繕費等の収益関連の情報等も収集いたしまして、情報提供する不動産市場データベースに現在取り組んでいるところでございませう。

③は、これはレインズといった評価もろもろの取引価格情報も充実してきているという記述でございませう。

9ページ、④でございませう。地価情報等を含めた、今後投資家のニーズに沿った的確な情報提供が必要であるという記述でございませう。

⑤でございませうが、これは適切な官民の役割分担と協力でございませう。だれがこういった情報を提供するのかという情報提供の面では、現在では官が中心になってやっている部分もかなりございませうけれども、例えば、アメリカですとこれはほとんど民間で行っている状況でございませう。今後こういった情報につきましても、例えば、投資家のニーズは民

間のほうがよくわかるわけですので、民のほうにもこういった情報提供について活躍できる素地をつくっていく必要があると考えておりますので、そういった取り組みを今後進めるとのことでございます。

次は質・リスク関係でございます。

①でございますが、不動産について、質・リスクに対する消費者のニーズが高まっております。

②でございますが、特に、不動産の環境制度につきましてはまだ投資家等も含めていろいろな関係者に十分に必要性が認識されていない、あるいは情報が提供されていない状況でございますので、これを進めていく必要がございます。

③でございますが、これは土地の安全性でございますけれども、例えば、その土地が過去どういう災害にあっているのかとか、あるいはどういう埋め立て等どういう改変をしているのかという、情報もまだ十分に行き渡っていませんので、こういった情報を提供するシステムが必要であると考えてございます。

お手元の資料22ページ、「土地の安全性に関する情報の整備・提供」ということで、こういった災害履歴図といったものを今後整備していく方針でございます。あるいは他の河川行政等でもこういったマップ化も進めている状況でございます。

9ページに戻りまして④、土壌汚染でございますが、先ほどご説明しました内容を大体大まかに書いてございます。

10ページにまいります。地籍調査でございますが、お手元の資料23ページ、「地籍調査の実施状況」を簡単に書いてございます。地籍調査に関しましては、一筆ごとの土地の境界面積を明らかにするというところで、この土地の地籍調査は公共事業、民間の事業のコスト縮減、円滑な取引、固定資産税の適正化といった点で非常に重要な意味を持ってまいります。そういった意味で過去もいわゆる10カ年計画に基づいた着実な推進が図られてございました。

ただ、なかなか進捗が思わしくないというところでございまして、平成19年度末で、全国でまだ48%の進捗でございます。特に、都市部、山林部の進捗がおくれてございまして、都市部で20%、林地で41%という状況でございます。こういった状況を打開していかなければいけない状況でございます。これにつきましては、別に地籍調査の小委員会で審議をいただいているところでございます。

【小林委員長】 済みません、時間がかなり押してますので……。

【大野土地政策課長】 わかりました。じゃあ飛ばしていきます。済みません、次、まいります。

鑑定評価でございます。これはさっき説明いたしましたので省略いたします。

②に書いてございますが、中長期的な資金の安定の確保でございますが、こちら辺は①から⑥まで長く書いてございますが、これは前回尾崎さん、赤井さんのご説明にありまして、特に不動産の最近の状況を踏まえてリファイナンス問題が深刻でございます。特にエクイティ、デット、短期、長期の資金がバランスよく調達できることが課題でございます。

そういった意味で11ページ、④にございますように、投資、あるいは年金といった長期の資金の導入が必要であるという問題意識が書いてございます。

⑤に地方への普及といったものも必要性を書いてございます。

次、11ページ、下でございますが、「市場を支えるビジネス・人材の育成」でございます。これは証券化の進展に伴いまして②にございますように、アセットマネジメント、あるいはプロパティマネジメントといった業務が拡大してございます。あるいは、それに関連した業務を拡大してございます。

12ページでございますが、こういった人材につきまして、さらに育成を図っていくことが必要であるという問題意識を書いてございます。

税制につきましては、先ほどご説明しました点を理念でございますが、ここに書いてございます。

最後、地価変動の対応でございますが、どうしても地価変動は必然的に起こるということで、こういったものに対処するための情報の適切な提供とか知見の集積が必要であると考えてございます。

13ページにまいります。「新たな政策課題と政策展開の方向」でございます。章立ては変わってございません。まず(1)「新たな不動産価値の市場への反映—環境、安全・安心、景観等—」でございます。まず、環境価値でございますけれども、現在、CASBEEとかいろいろな取り組みがなされているところでございますが、現在でも環境不動産といったものが投資家にとってまだ十分なインセンティブになっていない状況でございますので、これを打開していく必要があると考えてございます。

安全・安心価値、景観・街並み等の価値も、まだ十分に市場の中で反映されていない状況であると考えてございますので、特に保存のためには先行的にもろもろの取り組みが必

要であるのが、ここに記述してございます。

(2) でございますが、「守るべき不動産価値の維持・保全」という表現でございます。特に、市場メカニズムのきかない部分でどういう対処が必要かをここに書いてございます。まず、第一が空き地・空き家等の適正な管理でございます。

14 ページにまいります。地方部、今後Uターン等でも懸念されますが、空き地・空き家が増えてコミュニティの崩壊、あるいは地域の活力低下が懸念されます。中には、例えば、②にありますように空き地の活用といったものもビジネスで展開されてございますが、こういった取り組みを主張する、推進する、あるいは③でございますが、どうしても外部不経済等の問題もございます。あるいは、いわゆるプライバシー等の問題も含めて法的な問題を含めた総合的な対策が今後も必要であると考えてございます。

その次、「豊かな自然、歴史文化遺産等の保全」でございますが、豊かな自然、あるいは文化遺産を残していくための国民の関心が高まっております。そのためには、②にございますとおり、適正な土地利用で環境を守っていく必要がございます。貴重な地域資源でございます歴史的な街並みや古民家等の建造物も積極的に保存していく必要がございます。

先ほど山村部の地域調査のことを申し上げましたけれども、これにつきましても今後、境界把握をできるだけ早く進めていく必要がございます。

最後、15 ページ、結論でございます。前回とほとんど変わってございませぬが、②、今後国民の不動産に対するさまざまなニーズが市場に的確に評価され、反映されるものにしていかなければならないということで、「不動産の価値が創出・反映・維持される持続可能なシステム」を構築する必要があると考えてございます。

こういったことを通じて最後の結論でございますが、都市政策は不動産の価値を高めていくことにより、成熟社会にふさわしい国民生活の豊かさを実現することを基本戦略とすべきであると結んでございます。

以上でございます。

**【小林委員長】** ありがとうございます。急がせて申しわけございませぬ。大阪大学の小野先生、お見えです。小野先生からのお話を10時15分からという予定でございまして、20分ほどしか時間がございませぬ。できればその中で各委員からのご意見を承りたいと思います。どこからでも結構ですので、次回の中間まとめに向けて、こういうところを補う、あるいは補正すべきだというご意見があればいただきたいと思います。いかがで

しょうか。

はい、どうぞ赤井委員。

【赤井委員】 そうしましたら、資料2-1のページにしたがって、若干幾つかのコメントを申し上げたいと思います。まず5ページでございますけれども、(1)の⑤のところ、低い評価がなされている、まさにこういうことだと思います。結局、これの何が問題かというところの一つの認識なのでございますけれども、情報の整備がなくてもお金は入ってくるとおっしゃる方もいると思いますし、実際そういうこともあったと思う。ただ、情報が入ってこない中で入ってくるお金はやや投機的なものですとか、あるいは大体投機的な資金だとか、したがって非常に高い利回りを短期に求めるものがどうしても多くなってしまふということでありまして、情報の整備をするということについては、なければお金が全然入ってこないのかということになりますと、そうではないけれども入ってくる資金の質が変わってくるという認識が重要でありまして、それをどこかで反映できればなと考えております。

8ページの(3)の①ということでありまして、Jリートに代表される不動産証券化市場についてはということで、これはこれでいいわけです。今、大野課長からご説明があった趣旨であればということで言うてございますが、私、どうも気になりますのは、常にこういう中でJリートに代表されるという枕詞が証券化の頭につくと。これをすることによって、どうしてもJリートに偏重した政策になりがちで、全体としての不動産金融のシステム全体としてうまく回すというところからまた離れていってしまつて、個別の業界保護政策的なものに小さくまとまってしまうところがあつて。不動産ビジョンというところからすると、これは、例えば、強いて言えば、Jリートなどのとか、もう少し全体のシステムについての資金循環の流れをうまく、それは長期資金の導入ということと非常に関係してきますので、そういう形で表現の工夫ができないかというところがあります。

13ページの(1)のところの①あたりになります。今、課長からご説明がありましたインセンティブのところ不明確である。これは確かに土地政策というところからするとどうやったらいいのかなと、何とかしてくださいという普及啓発をお願いするのもあるのですが、実はこれは今回のビジョンの中でも関係あるわけでありまして、金融だとか経済の仕組みの中に当てはめていったときには、実はインセンティブのつけ方は幾らでもあるわけでありまして、これはまさに国家戦略として、老朽化した旧耐震の物件を、例えば改修するときに、従来であればそのところの部分だけに着目してきたのですが、同

時にこういった環境性能の高いもの、あるいはエネルギー効率の高いものに変えていくという取組とバラバラにせず組み合わせる。今、経済産業省で今日の新聞にも出ておりましたけれども、個別のファシリティに関わる研究がありますけれども、そういったものと、例えば、耐震改修のようなどころと一緒に組み合わせる。そうしたときに、どれだけの総需要の創出効果と雇用の創出があるかというところで、経済全体の中での結びつきを考えていくと、もう少し発展性があると思います。

例えば、そういうものに対する、必ずしも補助金というわけではありませんが、銀行貸し出しについて、例えば、日本銀行の適格担保に組み入れるであるとか、あるいは何らかの政府の買い取りないしは保証の対象としていくという政策的な取組の組み合わせを考えていけば、まさに国家戦略、経済戦略的な観点からすると、実はやり得るところは非常にあるということです。

11ページの⑤でございますが、地域の地方の不動産について、これ、こういうことで非常に結構でございますけれども、一番最後のところ、「不動産証券化の促進など」、やや漠然とした表現になっていまして、何が問題かというところ、特に地域の方からお話を聞きますと地権者の方とか不動産鑑定士さんはやる気があると。ところが、地域金融機関はやる気がないと。ないしはスキルが欠けているということがありますから、国土交通省の範疇から若干外れるかもしれませんが、例えば、ここに地域金融機関等の積極的な関与のもと不動産証券化の推進などとか、地域のプレーヤーの積極的な関与、金融機関を含めてということをやっていくということが実はポイントになってくるのかと思っております。今回、やや遠大なビジョンというところからしますと、そのあたりについても触れていただきたい。やや散発的になりましたが、以上で私のコメントを終わります。

**【小林委員長】** 的確なご指摘をありがとうございます。

一々お答えいただくと時間がないので、委員から続けてご意見いただきたいと思っております。

どうぞ。

**【井出委員】** あまり大幅な修文を求めるのは非常に事務負担が大きいということで、特に最後の15ページ、今後のあり方というところですが、第1回の委員会でもお話しさせていただきましたとおり不動産価値を高めるために、国土交通省の間だけでなく各省庁いろいろなところで取り組みが行われているにも関わらず、そのことがほとんど記述されておられません。鑑定評価部会とかありましたが、土地・水資源課ができるところの記述は

具体的にありますが、ほかの省庁、その他部署との連携が非常に見えにくいです。⑥で具体的にどういうふうに連携を打ち立てていくのかということを追加していただければと思います。

④ですが、空き地・空き家とかエリアマネジメントという話は出ましたが、そういうのはやはり地方の話だと思います。地方分権という話あまり出ていなくて、土地税制と言いますと、どうしても市町村と、少し都道府県があって、ほとんど国が多いと思います。エリアマネジメント、その他、やはり地域の問題は、地域の実情に合わせてやっていかないと非常に難しいところがあります。地方と市町村、都道府県と町との連携や役割分担などが出ていたらと思いましたので、④のところにも多少そういったことも追加していただくとありがたいと思いました。

土地税制の中立性というところですが、土地税制、先ほど紹介がありましたけれども、住宅に関してはすごく色々な軽減措置があります。ところが非住宅に関しては逆に言うたないわけです。

例えば、空き家の問題は、実はアンバランスが生じていて空き家が残っていることがあるわけです。実は住宅に非常に政策が偏重してきて、非住宅があまり押し進められていなかった。それが実は商業不動産の価値の下落ということにつながっていると思います

以上の3点です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ほかに。清水委員。

【清水委員】 それでは2点だけ指摘させていただきます。

6ページのHREのところなのですが、全体の中で言葉の使い方として資産価値と不動産価値というところが混在しておりまして、例えば、第一パラグラフですと、前回賃貸業の話で肥田野先生からもご指摘がありまして、ここの報告書の中に入れていただいたのですが、資産価値といったときに、例えばヨーロッパにいたときに、資産価値は建物そのものの価格じゃなくて収益がどれぐらいとれるか、高いかどうかというところが資産価値という尺度にあるわけです。

そういう意味ではHRE的な考え方をしていくのであるならば、価値そのものはディプリセーションもする、今日のお話でもありますけれどもマクロ変動してしまって大きく動きますので、もう少し粘着的である賃料とか収益みたいなところに着目すべきであるというのが本来の趣旨ではないか。または、売り手であり、貸し手でもあるというのが、異な

れば長期的な住宅の所有ができてくるのがHREの根本的な考え方だと思います。

なぜかここを読んでいると持ち家を常に前提としてしまって、その資産価値をどう維持しましょうか。それはもう無理だというのが今日のお話だと思いますので、そういうところに何か読み取られてしまいますので、その辺を不動産の価値とか資産価値という言葉の使い方を丁寧にさせていただいて、その上でHREの考え方をもう一度考えていただければと思っております。

あと、12ページの税制のところですが、私自身大学で税制を教えております立場から一言だけ修正していただきたいと思っておりますのが、今日のご報告においても、今の税制はすべて租税特別措置の中で、短期的な、場当たりの対応をずっとしてきているのではないかと思います。そこから出てくるのが所要の見直しを検討していくことが必要であるということなのですが、戦後の日本の税制は常に資産価値が、アメリカ的な要素がシャープアップ勧告以来入ってきておりますので、資産価値が上昇していくことを前提として、例えば、包括的な取得概念のもとで税制度は設計されてきてしまっていると。しかし、これから人口が減っていくとかいう全体のことがこの中でも指摘されてきていたわけでありませけれども、資産価格は変動もするし、もしかしたら長期的には下がるかもしれないという中で、税をもう一回考えていこうとしたときにもう一度それが再構築するという言葉のほうがふさわしいのではないかと思います。今の税制度そのものをもう一度この視点に立った上で一から見直していくのだと。租税特別措置法的な、短期的なビジョンじゃなくて、このビジョンに合わせた税をもう一度一から見直すぐらいの視点が、ここでご指摘をいただいたほうがいいのではないかと思います。

以上2点でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。

どうぞ。

【望月委員】 今、清水先生と関連したことなので一つ。以前からHREについて違和感を持っています。要するに、ここでの議論はどうしても持っている人の資産をどう活用するかということだけになってしまうのですよね

つまり前段で、居住環境においては、いまだ十分な、豊かな生活が実現できない云々という言及があるにも関わらず、いきなり部分としての持ち家の活用にフォーカスしてしまっているのが何とも変な感じがします。要は何が言いたいかというと、住宅は持ち家だけじゃないですよ。優良な賃貸住宅が適切に供給されることによって、ミスマッチも防い

でいきたいと思いますという全体の流れはあるのですけれども、そのことに関してほとんど触れてないのです。だから、住宅政策というところで、領域が違うのかもしれないのですけれども、国民の住生活の豊かな実現と言っているときに、やっぱりその部分はネグってはいけないと思います。

ですから、適正なライフステージに合った自由な住宅の選択肢を増やすためにも、賃貸住宅の役割が非常に大きくなることは間違いないことなので、その部分で、土地政策は何をを考えていかなきゃいけないかということが入ってこない、いきなり個人の資産の活用のところだけに行ってしまうと片手落ちな感じがしますので、そこを何とか入れ込んでいただきたいと思います。

【肥田野委員長代理】 今、望月委員が言われたのと非常に関係しているのですが、私も前回、賃貸の契約期間のことを申し上げたのですけれども、今、基本的に所有から利用へというのが大きな流れなわけでしょう。だから、利用者は誰かということを見ると、利用者から見たときに、まさに賃貸を相当明確に位置づけて、部局が違うということではなくて、不動産として、エンドユーザーがそこにあって、それが全部価格に決まって、リートでも何でも全部そろえて、結局、しっかりとお金がついているわけです。

だから、その部分がないと、単にストック価格の情報開示だけではなくて、レント——それは貸し手のほうからのレントではなくて、借り手にとっても、環境のことも書いているけれども、いい環境のところは、「少し家賃が高くていいところなのだろう、だから私はそこへ住みます」ということを消費者がしっかりとわかれば、価格がついて、そしていい物件が増えるわけです。だから、そういうことがちょっと不足していると思うのです。

ですから、この「(3) 市場の機能の変化」の消費者というところに、もう少し賃貸事情に対して、投資サイドだけではなくて、借りるサイドからどういうことをこの委員会では言って、それがビジョンなのだからそれは整備すべきだと。それはすべて官がやる必要はないと私は思うのですけれども、例えばNPO等にやっていただいてそれを助成するとか、色々やり方はあると思うのです。ですから、そういうことをこの中にもう少し大胆に入れていただかないと、単に投資家がどこにお金を振り向けるかという話になってしまうと、国家戦略としては非常に弱いのではないかと思います。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ほかにはいかがでしょうか。竹内委員、よろしいですか。藤原委員よろしいですか。

各委員から極めて適切なお指摘をいただきました。不動産市場が大きく変化していくということを、例えば先ほどお話がありました、資産だけに着目するのではなくて、収益に着目するというのが、おそらく一つ大きな方向変換かもしれませんし、地価が上昇していた時代の政策ではなくて、下落もあり得る際の政策をどう考えるかということのも極めて大きな変化だろうと思います。

それから、開発ということを中心に不動産を考えることから、維持管理を中心に物考える時代もまた大きな変化で、その具体的な中身が少しずつこの中に開陳されているのだらうと思いますが、大もと、何を意識し国家戦略として考えていくかということの最初のところがやはり必要かと考えます。最後に書くのではなくて、おそらく今日4番に書かれたことは、そもそもどういうスタンスでこの政策ビジョンを語るのかということ、最初にある程度明確に語らなければいけないのかなと思います。

私が言っていることは必ずしも適切ではないかもしれませんが、委員の方々からいろいろご意見いただいた中身を総合的に勘案して、何が国家戦略なのかということをはっきりうたっていく、その結果、国民生活を豊かにする不動産のあり方につながるのだということ、国の意見、ビジョンでございますから、語る必要があるのではないかと、委員のご意見の中から私なりに解釈したところでございます。

今日は大変的確なお指摘をいただきましたので、できれば今日のご意見を受けて、次回4月13日、中間取りまとめの案をまとめたいと思っております。

ただ、本日、時間が必ずしも十分だったとは思えませんので、中間取りまとめに向けて、今日のこの骨子に対してご意見があれば、委員の方々から事務局に重ねてご意見をいただくということによろしいですね。

【大野政策課長】 お願いいたします。

【小林委員長】 ファクスあるいはメール、どちらで結構だと思いますので、意見をいただきたいと思います。皆様時間を若干気にして、短時間で、ご意見をいただいたので、大体予定の時間に収まっておりますが、最後、小野先生からお話をいただいた後、時間があれば、それをめぐって全体の議論をさせていただきたいと思います。ご協力ありがとうございました。

それでは、ほぼ予定の時間に戻りましたので、議事の2でござります。大阪大学の小野教授からのヒアリングでござります。前回、肥田野委員長代理からご推薦いただきました

小野先生からお話を聞くことになってございます。これについて、まずお話をさせていただきます。その後、意見交換をさせていただきたいと思っております。

それでは小野先生、よろしくお願いいたします。

【小野教授】 どうも小野でございます。

さて、時間を40分いただいているので、この6ページのレジュメに沿ってお話しさせていただきます。私は不動産についてあまり知らないのですが、資産価格一般、資産価格の働きが経済にどう影響を与えるか、資産価格に対して国がどう政策をすべきか、そういう視点からお話しさせていただきます。

最初に申し上げたいのは、資産の価格が、いわゆるマネーの暴走と言われるバブルの部分と、ファンダメンタルズと言われる実質的な資産の部分——本当の価値の部分ですね、この2つがあるということです。

そのバブルの部分は非常に厄介です。伝統的、標準的な理論でもその部分は厄介なものと考えられていますが、そこで考えられている厄介さと私が考えている厄介さは、けた違いに違う。私の理論の方がはるかに厄介です。標準理論では、国が政策を行う場合、このバブルの部分とファンダメンタルズの部分を区別して考えないと、とんでもないことになると言っています。でも私の理論では、そもそもこの2つを区別しようなんていうのは不可能で、資産価格のコントロールなんて原理的にできない。おまけに資産価格の変動が景気に大変な影響を与える。だからその変動を受け止めて、何が経済運営の本質かを見極めなければならないということになります。

我々は1990年にバブルが崩壊し、それによってひどいことになったという経験をしたのに、その後も同じ間違いを繰り返している。アメリカの2000年以降のバブルと2008年のバブル崩壊、あるいはアメリカの不動産の状況を見れば、これはもう完全に日本のバブル景気と崩壊後の平成不況のデジャブです。それなのに、今回の米国金融危機の前までは、アメリカ経済はすごい、アメリカの金融を見習えと言っておいて、株価暴落を見ると慌てふためいています。

さて、はじめにニューヨークダウの過去10年の平均成長率のグラフを約100年分お見せします。これは、毎年にとっての過去10年の平均成長率をプロットしたものです。これを見ると、後半2つの周期は特にきれいですが、最初も含めてきれいな山と谷の周期になっている。

この図は100年もの間を見ているので、そのことがよくわかりますが、普通、いくら

長くてもせいぜい40年とか50年しか見ないので、1つの山しか見えません。だから、今回のアメリカのバブル景気でもバブル崩壊でも、過去にない新たなことが起こったと大騒ぎするわけですが、実はこの100年を見ると、全然新たなことではない。そのため、今回の金融危機も私にとっては全然驚きではなかったし、実際、アメリカはバブルだということとは1995年あたりから言い続けてきました。

以上はアメリカについてですが、日本についても同じことが言える。今は、日本は長い不況に入っていて、今回の金融危機でまたひどくなったと言われていますが、私は15年から20年後には日本もちゃんとバブルになって日本は偉いと言っている、と予言しておきます。でもそれは、単にバブルが繰り返されているだけなのです。

さて、このような景気循環のメカニズムについて考えてみましょう。この40年という周期は、そこで生きている人々にとってはたった1回しか経験しない。だからバブルもその崩壊も新たな事態だと言って驚く。つまり、40年とは1つの世代なのです。彼らがバブル崩壊に遭遇して、「ひどい目に遭った」と思うと、もう2度と株価上昇を信じることができない。バブルは景気には非常に重要で、それによって人々は豊かになったと思うから、物やサービスをどんどん買って、経済が活性化されます。私がそのように言うと、多くの方が「おまえはバブルの反省を忘れたか」とおっしゃる。実は、そういう人が生き残っている限り、絶対に新たなバブルは起こらず、だから景気は回復しないのです。この人たちは再び資産価格が上がると不安でしょうがない。そうすると売り浴びせをしますから、そういう人がたくさんいる経済では株価は絶対に回復しない。

このことは不動産価格でも同じです。そのため、先ほどの皆さんの発言で、不動産市場を整備して透明性を高めていろいろな資金が流れ込むようにすべき、というものがありましたけれども、不動産価格の暴落を経験して懲りている人たちが大半を占めている限り、どうやっても不動産価格は上がっていかないと思います。

それでは、私の考えているバブル、これは株価も不動産価格も全く同じですが、それと標準理論で考えているものとの違いを簡単にお話しします。その上で、アメリカ、日本で出される色々な政策提言が、標準理論に強く依存していることを明らかにします。さらに、バブルが私の考えるようなものなら、そのような見方で行われる政策ではかえって経済に悪い影響を与えることもお話しします。

標準理論では、株式や土地などの収益率は、配当や地代と資産価格上昇分（キャピタル・ゲイン）との合計であり、それが市場利子率と一致するように人々が資産の構成を決める

と言っています。この均等式は簡単な微分方程式になっています。さて、この式に従って動く資産価格はどのような値になるか、これがファンダメンタルズですが、これを適正水準だという。それは、 $q=x/r$ という値になります。ここで、 $x$ は配当や地代で $r$ は市場利子率です。

実は資産価格がこうなると言うには、いろいろな証明が必要です。この微分方程式を満たす経路には、株価や地価が上昇し続ける経路もある。これがバブル経路です。今、地代もほとんど稼げないような北海道の僻地があったとしましょう。でも、バブル期にはその価格がどんどん上がっている。そうすると、それを持っているともうかるからうれしいわけですが。でもその土地は、地代もほとんど稼げないから、ファンダメンタルズは非常に低い。それにもかかわらずどんどん上がる経路がある。標準理論では、その経路が横断性条件という、最適性の条件の1つを満たしていないから実現されない、だから $q=x/r$ という値にとどまるという結論になります。また、バブル経路が存在するとしても非常に短期的であって、収益に関する情報に誤りがあって予想が間違っただけだから、ということになります。

資産価格が $q=x/r$ であることを前提にすれば、利子率 $r$ が低いときには資産価格 $q$ は上がる。また、収益 $x$ が高ければ資産価格は上がるはずですが。それから、バブルがもし起こるなら、それは誤った情報に基づいたものだから、正しい情報を与えればバブルはなくなるし、その方が正しい資産価格だから望ましい。だから、バブルは崩壊した方がいいということになる。だからこそ、日本のバブル崩壊のときでも、多くの経済学者やエコノミストがバブル崩壊はいいことだと言ったのです。不当な価格がついている、こんな価格では不動産取引を阻害するからよくない。バブルが崩壊してちゃんとした価格にもどれば、適正な取引ができて、ちゃんとした土地利用ができる。要するに、80年代終わりに不動産でもうけた成り金を見て、ひがんだ貧乏人が——私もその一人ですが——あんなふうになるから、サラリーマンは土地を買えない。下がれば俺たちも土地を買える、と言って騒いだわけでは

さて、こうやって旧大蔵省が先頭になってバブルつぶしをやったら、地価も本当に下がった。驚くほど下がって4分の1にもなった。そうなったら、それではみんな家を買えたかといえば、逆に、なけなしの金で家を買った人がその家から追い出された。つまり、標準理論をそのまま正直に応用して、それに沿った政策をしたら、とんでもないことになったというのが、この20年の経験でした。それなのに、再び今回の金融危機になって、また株価や地価に対して同じ理解をして、同じような政策をやるのでは愚の骨頂だと思いま

す。

バブルをつぶしたら、標準理論に従えば、資産価格はさきほどの $q=x/r$ になるはずですが、だから、そのファンダメンタルズを引き上げるには収益 $x$ を上げればいいので、株価なら企業の生産性を向上させればいい、不動産なら土地の収益性が上がるようにすればいい。それで、不動産の質を上げればいいという話になる。したがって、株価や不動産価格が上がっている状況では、経済への賞賛になる。80年代末の日本や2000年前後のアメリカのように「おれの経済は世界一だ」と威張り散らす。逆に資産価格が落ちると、収益性が低いからだとして批判し始める。日本人は働かない、大学生は分数も計算できない、官僚は悪いことばかりやっているという結論になります。こういうことをやっているから、40年の景気周期から決して逃れられません。

実はこのような考え方は、不動産市場の透明化で適正価格をつけるという話と表裏一体です。不動産価格があまり上がらないのは不動産市場が不透明で、適正収益がはっきりわからないからです。だから、不動産市場をどんどん透明化すればいいという話になります。それから、そもそもバブルを起こすのがいけないので、投機的な資産取引を規制しろという主張も出てくる。つまり、一方で新しい不動産証券をつくって不動産取引を活発にしろと言いながら、もう一方では無謀な取引は規制しましょうとなる。これではブレーキを踏みながらアクセルを踏んでいるみたいで、一体どっちをやればいいのかとなります。ですから私は、こんなことは忘れましようと言いたい。

それでは、私の理論から見たバブルと景気に関する考え方とは何か。私の理論は、標準理論とほとんど同じ構造を持っているのに、バブルが平気で存在して、それが合理性の条件（横断性条件）を満たしている。その理由は、資産価格が高いこと自体が所有者に幸せをもたらすから、その効用を反映した価格がつくということです。私自身の経験をお話しましょう。85年から87年の秋口までプリンストンにいたのですが、帰国したら家を探そうと思っていたので、親戚から数カ月に一度住宅情報を送ってもらった。はじめは住宅価格が落ち着いていたのですが、そのうちみるみる上がり出したので、気が気ではなかった。さて、帰国して1年ほど不動産巡りをして、高いとは思ったものの放っておけばもっと上がりそうなので、あわてて土地を買った。高い買い物をしたと思っていたのに、1年後にはさらに倍になった。これはうれしかった。まさにこの「うれしかった」という幸せ、それをもたらすサービス分が住宅価格の構成要素になっているというのが私の理論です。

そこにまだ住む前なのに、土地を持っているだけでもう既にうれしいわけです。それが標準理論ではバブルと言われて否定されている不動産価格上昇の本質です。だから本当は、それはバブルではなく、我々にうれしいと感じさせるサービスというファンダメンタルズの1つなのです。これは絵画とも似ています。印象派や古典派の絵があった、アングルの絵があった。それを見て、「うわあ、すばらしい」と思って価値をつけるわけですけれども、その「うわあ、すばらしい」というのは、実はそこにあるのは紙と絵の具の塊なのです。でも、そこからわき出てくる感情、印象を楽しんでいる。不動産価格もこれと同じで、地代などの収益だけではなく、不動産チラシの数字から生まれる感情も楽しんでいるわけです。

いわゆる標準理論では、「そのような資産価格の部分は間違いだ、つぶせ、つぶせ」と言うのですが、私はそうではなくて、それが資本主義経済の活力の源泉だと思っています。それはなぜか。そういう心理や感情を背景にして資産価値が膨らんでいくと、金持ちになったと思う。それで消費が刺激されて企業ももうかるから、決算発表で「ほら、こんなにおれはもうかるぞ」と言う。だから、評論家や証券会社も、今の高値がファンダメンタルズであることはデータからも裏付けられると言う。企業業績も上がるし土地活用も進むから、ますます株式や土地は儲かると思って、金持ち願望を背景とした資産価格の部分が膨らんでいく。これこそが80年代末期の日本や2000年前後のアメリカの実態です。

株価や地価、需要や企業業績や景気がこのような法則に従って動くとするれば、企業の効率化ではなく、人々が抱く楽観というきわめて心理的なものが、資産価格も上昇させるし景気もよくする。逆に悲観すれば、資産価格が下がって需要も減り、不況になる。このような楽観、悲観は、標準理論にはありません。標準理論では慢性的需要不足などなく、企業の効率性に対応するファンダメンタルズだけがある。だから、「資産価格の中で余計なものは全部つぶせ」と言うのです。

私たちのようなバブル崩壊で懲りた世代が多数を占めていて、株も土地も絶対損するぞと頭にしみついていると、楽観できないから株価も地価も上がりようがない。それだと懐が寂しくて物を買わないから企業業績も上がらず、経済評論家たちは「ほらみろ、日本経済の実態は悪い」と自分の発言の正当性を強調する。それで、株価が低く物も売れない状態のまま均衡しちゃうわけです。

この楽観均衡と悲観均衡のどちらに持っていくかで、資本主義の40年サイクルが起こって、我々は、悲しいかな、楽観を持たない世代になっている。

先日、肥田野さんに言われて、東工大で学部1年の学生にバブルの話をしたとき、横にいた学生に「君、バブル知っている」と言ったら、ぼかんとしているわけです。それで「ちなみに何年生まれ」と言ったら、「1990年生まれ」と言われて愕然としましたけれども、彼らがバブルを知っているわけがない。まさにこのような人たちこそが、次の好況への希望なのです。そういう学生にとっては、今の株価が8,000円だから、それが1万2,000円になっただけですごいと思って、自信を持ち出すかもしれない。でも我々の世代は8,000円なら真っ青だし、1万2,000円でもたいしたことがない上にまた落ちるだろうとしか思えない。だから景気は上向いていかない。

次の図は日経平均の推移です。そうすると、70年代終わり、80年の初めごろからずっと上がって行って、90年以降はどんどん下がって回復しないという、皆さんご存じのグラフです。この前半の安定的に上がっていたときには「日本は偉い、21世紀は日本の世紀」とさんざん威張っていた。ところが、それが続いて株価があまりに高くなったところで「バブルだから、つぶさなければいけない」と言った。それで、株式や土地の取引規制までやって株価や地価が大幅に安くなり、それでも2、3年の間は「バブルがつぶれてよかった」と言っていた。ところが、さらに下がって長期化したから真っ青になった、という経路をあらわしています。

最初のこのぐっと上がっている部分を少し拡大してみると、きれいな指数関数にしたがって上昇している。これは先ほどの微分方程式を解けばちゃんと求められる経路です。なお、株価のこのような動きについてバブルだと騒ぎ出したのは、せいぜい87、8年からですが、ご覧いただければわかるように、はるか以前の79年ごろからきれいな指数関数に沿って成長しています。だから、もしこれがバブルというなら、そのころから言っていなければいけないと思います。

以上で、株価や地価などの資産価格についての標準理論と私の理論の考え方の違いを説明しました。それを念頭にして、先ほど議論されていた政策提言を考えてみましょう。ここでは第1に、民間が不動産を投資対象として活発に取引し、その結果、適正な価格がつくように国は不動産市場を整備し、透明性を保って、地価が暴走しないようにしましょうと言われていました。第2に、不動産の質を維持、向上させるために、たとえば歴史的な景観をどうやって保つか、空き家になって崩壊しつつあるコミュニティをどのように回復させるか、といった地に足のついた実質的な施策が出されていました。

私の理論から出てくる結論は、第1の政策は忘れて、第2の施策だけをしっかりやりま

しょうというものです。まず第1の不動産市場の透明性確保ということですが、それ自体はいいことですが、それによって不動産価格のバブルや暴落が避けられ、適正価格がつけられるかと言えば、そんなことはない。そもそも、適正価格などというものはなく、我々自身がこれは儲かると思えば高値になるし、ダメだと思えば低くなる。「そんな怪しいものがファンダメンタルズか」と言われそうですが、すべての物の価格がそうであるとも言える。

例えば何かうまい物を食べたとしましょう。それで、我々は「ああ、おいしかった、幸せだ」と思う、この効用がその食べ物の価格を形成する。まずいと思えば安くなる。つまり、価格は人間の心理がつくるもので、すべて効用という概念に帰着できる。お札に描いてある福沢諭吉を見て、にやっと笑うのも、絵を見て感動するのも同じことです。福沢諭吉のかわりにトヨタと書いてある株券は、今や電子化して紙にすら書いてありませんが、それを保有していると思っただけで我々は喜べる。

ですから、いくらファンダメンタルズだ、適正価格だと言っても、それに対する心理がふらつくから、ファンダメンタルズ自体がふらつく。80年代の終わりに多くのエコノミストが「日本は素晴らしい、日本的経営は素晴らしい」とさんざん言って、だから日本企業の株券や土地を持っていることによって感じる幸せは大きかった。日本のバブル崩壊以降は、今度はアメリカが素晴らしいということになって、アメリカ人が幸せになった。それが金融危機になったら、「アメリカ的経営は突然時代遅れになった」という理由のほずがありません。危機の直後はそのことがわかっているから、さすがにそうは言わないのですが、怖いことに、3、4年もするとみんな忘れて、そうだといい出す。90年初頭の日本のバブル崩壊でも、あの直後は株価の暴落が景気を冷やしたということはわかっていたのですが、しばらくすると「日本経済がいかにかにひどいか、国土交通省はいかにかに無駄か」という議論が展開され、それが中心になる。そうなると、反論すらできなくなる雰囲気が出てきて、「お前は構造改革に反対する抵抗勢力か」の一言で片付けられてしまう。だから、今回の金融危機直後の多くの人たちの言動を、今度こそ皆さんは絶対に忘れないでいただきたい。

ついこの間までは、今後は金融こそが先端産業である、世界は物なんかよりマネーの時代であるとさんざん言っていたのを、皆さん覚えていらっしゃると思います。先日、財政諮問会議の資料を見ていて笑ったのですが、2007年の終わりに、日本は金融産業で遅れている、金融市場こそが次の戦略産業である、その整備をぜひとも推進しましょうと口

をきわめて書いている。それで、アイスランド万歳となるわけです。今この人たちにアイスランドはどうかと言ったら、今度はあのようにしてはダメだと言うでしょう。つまり、うまくいっていればそれがいい、ダメになったらダメと言うだけです。でも、私の理論からいうと、アイスランドがだめというのでもない。資産価格が上がれば、それはそれで物が売れて、経済の実態もよくなってくる。だからそれを利用したいのだけれども、資産価格は人々の心理を反映し価格化したものであるから、そんなことはとてもできない。

このように、第1の政策によっていくら不動産市場の透明性を高めて適正価格をつけるようにと言ったって、そもそも適正価格なんてない。おまけに、資産価格のコントロールはとてもできない。だからやってもムダです。では第2の施策である不動産の質の向上はどうかと言えば、それこそが重要なのです。

そもそも、経済運営の目的はすごく単純で、日本にある資源、これは土地とマンパワーですが、これらを最大限活用すること、それ以外にはないわけです。景気をよくしようというのが政策目標になったりしますが、何で景気がいいほうが望ましいのか。みんなが働けるからです。最初の申し上げた目的、つまり、土地もちゃんと活用されて、日本人もちゃんとマンパワーとして働くことができる。だからいい。所得が高くて、お金が一杯入ってくるからではない。実はお金なんか何もなくてもいいのです。

極論すれば、独裁制で、その大將がみんなに命令して「これやれ」と言って、全部土地を利用して人間を活用するのもいいのです。だけれども、その大將はだれか人間になる。このことが問題なわけです。なぜかという、そのトップに立った人間が私腹を肥やさず人民のためだけを考え、かつ国の生産力をちゃんと知っていなければいけない。でもそんなことは絶対ないわけです。独裁者は自分だけに都合のいい勝手なことばかりやるから、社会がめちゃくちゃになって、それなら市場主義がもたらす不況の方がまだまし、ということ歴史が示しています。

話をもどすと、不況でもちゃんと働くことができさえすればいい。失業放置というもっとも効率の悪い「事業」をやめにすればいい。多くの経済学者や政策担当者は、非効率な政府事業は止めて、一生懸命財政資金を節約して効率化すべきで、それで失業者が増えたらそれはそれで仕方ない、そのときはセーフティーネットで、と言いますが、これでは本末転倒も甚だしい。どう考えたって、失業者、つまりまったく働けない人たちが増えたほうが効率が上がる、というはずがない。効率が悪くても働かせたほうがまだましです。

要するに、金の世界と物の世界をちゃんと区別しなければいけない。今、国としての重

要なのは、金のことよりも物のこと、物を作る労働力のことを気にしなければならない。でもそうすると、みんなに「無駄遣いだ」と批判されますが、国が無駄遣いするのは、ある意味で当たり前なのです。なお、ここで言う無駄遣いとはお金の意味で、投入金額に見合った便益がないという意味ですが、それは本当の意味の無駄遣いじゃなくて、民間の発想、自分の企業だけの発想から言う無駄遣いです。国全体で無駄かどうかを考えると、働けない人がいる、空き家がある、土地が荒れている、使われないで放置されている、これこそが無駄です。だから、それらを少しでも使うように雇用して、公共サービスや公共施設を整備するほうが、何もせずに失業放置より効率がいいに決まっている。個々の企業なら、使わない人材は解雇すれば事足りますが、国は国民を解雇できない。企業でも、社員を解雇できないなら、その人たちを何とか使わなければならない。これこそが無駄かどうかの判断基準です。

問題は、金の意味の損得と実質的な物の意味での無駄が、好況で完全雇用なら一致するのですが、不況で失業があると違ってきます。だから、そのときこそ金と物との区別をちゃんとしなければいけない。それなのに、不況になるほど物や労働力はそっちのけで金のことばかり気になって、財務省も金の収支計算ばかり考えているからいけない。本当はそのときこそ、実物の部分をちゃんと考えてくれないと困る。それで、本日の会議でもいろいろな委員から提言されていた、活用されていない不動産をどうやって使うか、環境を維持するため使うとか、森林を再生することとかももちろんいいわけだし、そういうことを積極的に考えることこそが重要で、新たな不動産の証券化促進なんていう実をもなわない小手先の政策は、忘れていただいて結構です。

いいものをつくっていい土地になれば、変な規制をしない限り、ちゃんと民間企業が自分でそれを資産化して稼ごうとする。そうすれば、勝手に地価も上がっていくわけです。その中身がなくて、不動産取引を促進したって意味がない。

これと同様に、株が暴落したら政府が株を買い支えるなんて話が出てきますが、それは愚の骨頂で、もし政府が高値で買い支えてくれるなら、私は喜んで売ります。そうすれば、そのときは私が損を免れて、政府がその損をかぶる。でもその後、負債は全部国民に税金として戻ってくるので、結局は損を免れない。ただそれだけのことです。

だから、これをやると景気がよくなるとか、お金が回るとか、不動産価格が上がるとか、そんな余計なことは考えないで、堅実に不動産の実質的な質の向上だけ、単純に愚直に、どうやったら皆さんが住みやすいまちになるか、どうやったら訪ねて行きたい楽しそうな

まちになるか、それだけを考えていただきたい。

今申し上げたのは、不動産に関しての金と物との関連についてで、金の側面に惑わされるなということでした。実は、景気のいい時、経済がうまく回っている時には、金だけ見ていれば物を見ていることと同じになります。日本は戦後数十年、高度成長が続いて、こんな深刻で長期の不況はなかったわけですから、それにずっと慣れていた。そうすると、金だけを見ていれば、金さえ追いかけていれば、実はそれはそのまま実物がうまく動くこととつながった。だから、金の意味で儲かることばかりを考えていれば国全体でもよかった。

ところが、不況になるとお金と物が乖離してしまう。「これをやるとお金の損で無駄だ」と言えば言うほど人や生産設備を使わなくなって、物の意味での本当の効率が下がってしまう。政府は非効率で活動するのは無駄というので、活動をやめにすればするほど、失業率がはね上がって、かえって本当の無駄が増える。我々は、このことを構造改革という経済実験でさんざん見てきました。

最後に、金の流れと物とがどう違うかという私の主張を、財政支出という形でも考えてみましょう。政府が100万円の財政支出をするとき、結局は100万円を民間に払うことになります。その名目は補助金でもいいし、定額給付金でもいい、道路をつくるのでもいい。このとき、政府は100万円を自分の懐から出すことはできない。絶対国民から税金を集めなきゃいけない。今集めないなら国債発行で明日集めるから、結局は一緒です。そうすると、政府が財政支出して100万円を民間に払っても、その100万円は民間から取ったものだ。これが財政の原理です。だから、金を民間に渡すこと自体に景気への効果はない。だって、払って返ってくるだけです。例えば、定額給付金とは何か。100万円ぱっと渡して100万円返してもらっただけですから、効果があるわけがない。

では、財政支出を物の視点で考えてみましょう。100万円を払うのに2つ方法がある。1つは失業手当や給付金で払う。それだと何もさせないで、ただ払うだけです。だから、今申し上げたように純額では何も渡していないのと同じで、何の効果もない。もう1つは、何か政府事業をやる。例えば丸の内を掃除させましょう。そうすると、給付金と同じように税金で集めた100万円を払い戻すということでは、何のコストも景気刺激もないのですが、丸の内の周りはきれいになります。きれいになること自体の価値は10万円分ぐらいしかないかもしれない。それでも、10万円分はきれいになる。それなら、定額給付金よりはずっとましでしょう。

では、丸の内の掃除よりもっといいものがあれば、その方がいい。そのもっといいものを考えるのがまさに政府の役割で、皆さんの役割です。だから、余計なことを考えないで、自分のつくったものでいかに日本がよくなるかという、それだけを考えればいい。財政支出については、いろいろな経済学者は、財政推進派ですとか、乗数効果ですとか、景気への効果ですとか、反対に市場主義者ですとかクラウドイング・アウトとか、いろいろ言うのですが、そんなのはすべて忘れてください。私の今の話からおわかりのように、景気の効果もゼロだし、人が余っているのだからクラウドイング・アウトもない。考えるべきはそれで何ができるか、国民にどれだけ喜んでもらえるものか、それだけであるという、実に単純な原理が成り立ちます。

時間になったので、以上で終わります。

【小林委員長】      ありがとうございます。

小野先生から大変興味あるお話をいただきました。あまり時間ございませんけれども、これについて何かご質問なりございましたら。いかがでしょうか。

【清水委員】      それでは、1点だけ。

大変貴重なお話ありがとうございました。確認をしたいのですけれども、今のご示唆というのは、例えば経済市場で、財・サービス市場であり、資産市場であると。資産市場の中で価格決定のところにファンダメンタルズ的な考え方と、先生のご理論があると。私自身も財・サービス市場で起こっている賃料の変動が、なぜ価格にトレースされないのかというのが非常に疑問だったのですが、それは先生の理論でいけば非常におもしろいということはわかりました。

そういうところで、我々が今何を考えなければいけないかということで、先生のご示唆というのは、こちら側にある財・サービス市場のところでの不動産というものをもっと集中的に議論すべきであって……。

【小野教授】      全くそうです。

【清水委員】      資産市場のほうはいいだろうと。こちら側、我々は今、賃貸市場というものを持っているわけですが、ここのところをもっともっと深掘りしていくべきであるというご示唆でよろしいでしょうか。

【小野教授】      賃貸もそうですし、実際に売るのでいいのですけれども、まさに土地をどう使うかという実物のところを考えるべきだという意味です。

【清水委員】      ありがとうございます。

【小林委員長】 ほかにいかがでしょうか。どうぞ。

【肥田野委員長代理】 非常に過激なご発言をいただきました。

【小野教授】 全くそのとおりです。私のメッセージは簡単で、そもそも各不動産自体の価値が低いのに、情報だけを透明化してそれで景気浮揚とか言っても本末転倒だ、ということ。だから、それはもちろん、各不動産がどのような特徴や便益をもっているのか、それがちゃんと伝わらなければいけない。でも、ちゃんとしたものをつくって、情報も完全にして、さて、そこから形成される価格が標準理論というファンダメンタルズかといったら、それは違うということです。

だから、不動産市場の活況がどうかということでもなく、こんなに快適でここに住むといいということがわかったら、人々はそこに移住する。それで、皆さんが楽しい生活を送れる。それで十分です。

【小林委員長】 いかがでしょうか。半分、国土交通省応援演説みたいな気がいたしますが、官僚の方、頑張っていたきたいと思います。

予定の時間が来てございますので、小野教授のお話はこのぐらいにさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、今日の小野教授のお話、それ以前にいただいた委員のお話を含めて、今日の骨子をさらに膨らませて、中間取りまとめにさせていただきたいと思います。その点は、私と肥田野委員長代理にお任せいただけたらと思っております。よろしく願いいたします。

それでは、事務局から。

【藤川企画専門官】 本日は熱心にご審議いただきまして、誠にありがとうございました。

委員長からございましたとおり、委員長代理とご相談いたしまして、次回に土地政策の中長期ビジョンの中間取りまとめの案を出して、ご審議をお願いしたいと存じます。

次回の小委員会につきましては、お知らせしているとおり、4月13日（月）の10時から12時で予定しております。どうぞよろしくお願いいたします。

なお、本日お配りいたしました資料につきましては、席のほうに置いていただければ後ほど事務局よりお送りしますので、よろしくお願いいたします。

本日は熱心なご審議をいただき、どうもありがとうございました。

— 了 —