

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6回）

平成21年6月19日

【藤川土地政策企画官】 お待たせいたしました。定刻になりましたので、ただいまから第6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して、まことにありがとうございます。私は事務局を務めさせていただきます、土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それではまず、お手元の資料の確認でございますけれども、上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料といたしまして資料1、資料2、資料3、それで資料4-1として1枚紙で、あと資料4-2、4-3ということでございます。資料についてはよろしいでしょうか。不足、不備等がございましたら事務局に仰せつけいただければと存じます。

本日は、井出委員、岸井委員、中井委員から、ご都合によりご欠席との連絡をいただいております。また、藤原委員はまだおみえてございませんけれども、出席の連絡をいただいておりますので、後ほどご参加ということでもよろしくお願いいたします。

それでは、これからは委員長に議事進行をお願いいたしたいと存じます。

小林委員長、どうぞよろしくお願いいたします。

【小林委員長】 はい。おはようございます。前回、2つの個別テーマについて報告、審議を行いました。本日はそれにつきまして3つの個別テーマについて報告をいただき、審議をさせていただきたいと思っております。

ただ、その前に、前回も同じような形で都市政策の中長期ビジョンのイメージにつきまして説明がございましたが、今回は第2部の素案につきまして、現時点の仮のまとめを事務局でいたしましたので、それを簡単にご説明させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

【大野土地政策課長】 それでは、ご説明申し上げます。土地政策課長の太田でございます。恐れ入ります、資料4-1、1枚紙でございますが、これをちょっとごらんいただきたいと思っております。この資料4-1が29日に開催いたします企画部会、それから、この

小委員会の最終回の合同会議で取りまとめます中長期ビジョンの最終的な企画部会報告の全体のイメージでございます。まず2部構成になってございまして、第1部が中間報告という形でまとめさせていただきました中長期ビジョンの本体そのものでございます。第2部、これが現在作成中でございますけれども、土地政策の中長期ビジョンの実現に向けてということで、ビジョン実現のための政策体系を整理したものでございます。

第2部の1、これが政策体系（アクション・プログラム）となっております。

次の資料4-2をごらんいただきたいと思っております。ここで「第2部 1. 政策体系（アクション・プログラム）」（素案）となっておりますが、これは中長期ビジョンの文書の中に出ております必要な政策につきましてまとめたものでございます。まとめ方でございますが、一応章立てを追った形になってございまして、この欄の左側から見ていただきたいと思っておりますが、ビジョンの政策の柱ということで、不動産市場の変貌と今後の政策展開という、これは第1部の2章という部分になりますけれども、この（1）市場行動の変化云々、その中に書き込まれている消費者の視点に立ったストックの活用について、幾つかの政策が入っているという形で整理をしております。

以下、章立てに従った形で整理をしております。中身の説明は、済みません、省略をさせていただきます。

それから、資料4-3のほうでございまして、これが第2部の第2章でございまして、これは前回、それから今回で扱っております当面する政策課題への対応ということで、5つの課題につきまして、その内容につきまして詳細に記述した文書でございます。これが第2部と第2部の2章という形になってございまして、トータルこういう形で最終報告書という形で取りまとめたいと思っております。

素案でございますが、一応まだ一部調整中のものもございまして、今回お出しして、できましたらこの中身、あるいは文章につきまして何らかのコメントなり、ご意見なりいただけましたら、これは今日でなくて結構でございますので、事務的に言いますと、できましたら来週の火曜日ぐらいまでに、もしご意見があればメール、あるいはお電話で結構でございますので、いただければと存じ上げます。一応以上でございます。

**【小林委員長】** はい、ありがとうございます。この小委員会の最終的な案を、今回はご議論いただきますから、4-3は内容が変わるわけですが、それも含めて4-2、4-3という形で事務局にご用意いただきましたので、これについて今日の議論も踏まえて修正されたものをつくるわけですが、それとあわせて皆様のご意見が4-2、4-3につ

いてあるようでしたら、来週の火曜日までですか？

【大野土地政策課長】 そうでございます。

【小林委員長】 事務局のほうにお寄せいただきたいということでございます。本日議論する中で、お読みいただいて、もしお気づきの点があればご意見をいただいても結構ですけれども、特に4-3についてお願いいたします。

それでは、早速本日の議事に移らせていただきます。本日は、前回予告がございましたように3つの個別テーマがございますが、それぞれやっておりますと時間がかかりますので、便宜的に議事が3つに分かれている中の1をまず報告いただき、審議いただき、2と3は一括して報告いただき、審議するという形で進めさせていただきたいと思っております。

最初の議事(1)でございます。不動産情報の総合整備について、報告、お願いいたします。

【北本地価調査課長】 それでは、地価調査課長の北本でございますけれども、私のほうから資料1に従いまして、不動産情報の総合整備についてご説明させていただきたいと思っております。

1枚お開きいただきまして、まず現状からでございます。ご案内のように、現在不動産に関する一般的に提供されております情報でございますけれども、行政機関のほうの地価公示ですとか、あるいは不動産取引価格情報等を提供させていただいておりますし、また民間団体、レインズでありますとか、J-REIT関係の指標等、それから民間事業者さんのほうから各種調査結果が世に出ているわけでございます。しかしながらというところで、この下のグラフをごらんいただきたいと思っております。これは、当方で平成20年度に行いました調査の1つでございますけれども、上場企業等にアンケート調査を行ったものでございます。棒グラフのところが必要であると回答のあった社の割合でございます。ここには出ておりませんが、必要であるというものから、十分整備されているというものを引き算したところが、この折れ線グラフの不足度というところをごらんいただきたいと思っております。不足度の高い、低いがあるわけでございますけれども、ごらんのように土地の安全性、土壌汚染、災害履歴等に関する情報でありますとか、不動産取引価格に関する情報、環境価値の高い不動産に関する情報等につきまして、不足度が高いという状況が見られるわけでございます。

2ページ目をごらんいただきたいと思っております。2ページ目は、一方ということでございますけれども、ご案内のように、近年三大都市圏の中心部等では、地価が急激に変化する

という現象があらわれているわけでございます。下にちょっと見にくいですが、地価公示の変動率の変化、平成19年から20への変化では高い上昇が示されたところがございますけれども、一転しまして、20年から21年の公示にかけましては大きな下落に転じたということがございます。このような急激な変化でございますけれども、さまざまな背景はあろうかと思いますが、1つには不動産、個別性が非常に強いという性質がございまして、情報の非対称性ということもありまして、価格メカニズムが機能しにくいということが背景の1つではないのかと。

それに加えて、次の3ページ目をお開きいただきたいと思えます。これは既に赤井委員等がご発表いただきました資料、あるいは既に提出させていただいております資料でございますので繰り返しになりますけれども、不動産投資市場の中でも短期資金への過度の依存が見られるということも地価の大きな変動の背景ではないのかと考えているところでございます。

4ページ目でございますけれども、短期的な資金への過度の依存という1つの背景かと存じますが、4ページ目のほう、アンケート調査等で行ったものでございますけれども、投資家が求める投資環境の整備ということでお伺いしましたところ、「コンプライアンス・情報開示」でありますとか、「不動産投資に関する情報インフラ整備」、こういったものが求められていると、必要であるという回答が非常に多いわけでありまして、日本の不動産に関する情報の不足、あるいは低い透明度といったものが中長期な投資資金の流入の障害になっているのではないのかということでございます。

加えて、次の5ページ目でございますけれども、海外投資家から見た日本の不動産に関する情報に関する評価ということでございます。こちら左側、既にご紹介している資料でございますが、右側はJones Lang LaSalleが出しております不動産透明度インデックスでございますが、日本の情報透明度に関する評価は総じて低いというところが見られるわけでございます。

このような現状を踏まえてということでございますけれども、6ページ目から、現状の取り組みについて幾つかご紹介させていただきます。6ページ目は全体的な構図と申しますか、下にありますような国土情報、あるいは土地利用情報、この中には土地基本調査も入っておりますけれども、そういったもの。あるいは、地価情報、こういった基本的なものから、最近では不動産取引情報ですとか、不動産投資に関する情報といったものも、行政のほうでも収集・提供を始めているところでございます。

その幾つかをご紹介したものが7ページ目からでございますけれども、地価情報に関してでございます。ご案内のように古くから地価公示、都道府県地価調査を行ってきているところでございますけれども、近年の急激な地価の変動を補足するために平成19年より、いわゆる地価LOOKレポートと呼んでおりますけれども、四半期ごとの高度利用地の地価動向の報告を始めたところでございます。

8ページ目でございますけれども、取引価格情報の提供といったものも、不動産取引当事者、具体的には購入された方に多大なご協力をいただきながら始めているところでございます。

次の9ページ目でございますけれども、私ども、不動産市場データベースと呼んでおりますが、賃貸不動産の収益・費用に関する情報、こちらのほうも賃貸不動産をお持ちの事業者さんに多大なご協力をいただきながら、昨年度から提供を始めたところでございます。つい先日よりホームページのほうで公表させていただいているところでございます。

10ページ目は、性格の違う話でございますけれども、情報の海外への提供・発信ということでございます。こちらのほうもつい最近始めたようなところがございまして、まだまだ不十分かと思いますが、地価LOOKレポートでありますとか、取引価格情報、こういったものはホームページにて英語版でご利用いただけるという環境をつくっているところでございます。また、それ以外にフォーラム等を通じまして情報発信等を行っているということもございます。

4つ掲げてございます。1点目は、情報提供の充実でありますとか、不動産市場の透明性といったことの意義、ないしは必要性について書いているところでございます。2つ目の「○」のところから少し具体的に書いてございますけれども、国民、民間企業、自治体等が安心して取引をする、あるいはCRE・PREといった戦略を練る。そういったためには、地価動向の適時・的確な把握・提供、それから取引評価情報や収益・費用情報の収集・提供の充実、こういったものを進めていく必要があるだろうと。このことは、ひいては不動産価格の急激な変化を防ぎ、適正な不動産取引を促進する効果が期待できるのではないかとございます。

それから、3つ目でございますけれども、これは、これまであまり出てこなかった話でございますが、環境性能ですとか、安全性、こういった不動産の質ですとかリスクに関する情報でございます。これまであまり行ってこなかったところもございますが、一方で、冒頭のグラフでもごらんいただきましたように、消費者のニーズが高まっているというこ

とがございますので、投資家・消費者の信頼が得られる形での情報の提供ができるような、情報整備の充実ですとか総合的な提供が必要だろうということでございます。

最後の点でございますけれども、この委員会等でもよく指摘いただいているところでございますが、さまざまな情報、素材だけぽつぽつと出すのではなくて、情報の体系化・総合化、あるいは連携の強化、こういったことにより情報の価値を高めることが必要ではないかという点を指摘させていただいております。

それを踏まえて施策の方向性、12ページでございますけれども、4点掲げてございます。1点目でございますけれども、こちらを一言で申し上げますと、不動産情報に関するニーズを継続的かつ的確に把握しましょうと。それを踏まえて戦略的に情報の収集・提供を行う必要があると。いわばニーズオリエンテッドな情報の収集・提供といったことを、ニーズを意識したこのような活動をしていく必要があると。とりわけ海外への情報発信については効果的に行うことが重要であるということも付記させていただいております。

それから、2点目につきましては、既に情報の収集・提供を行っているもの、地価ですとか、取引価格情報、収益・費用情報、こういったものについてはより充実を図っていくということが1つあるわけでございます。

3点目でございますけれども、環境性能の評価でありますとか、土地の安全性、土壤汚染を含めてですが、こういった質、あるいはリスクに関する情報といったものについての必要な検討を行っていく必要があるだろうということでございます。

4点目でございますけれども、このような既存に収集・提供を始めている情報、あるいは新たに収集提供をする情報につきまして、利用者の方に適切に利活用してもらうことが極めて重要なことございまして、そのための工夫ということでございます。当たり前のことでございますけれども、わかりやすく使いやすい形で情報提供をしますと、あるいは各国の情報の性格・相違・利用方法についての情報、あるいは、そういったものの有機的な連携・分析・改善による情報の付加価値化、そういったものを行っていくということでございます。そのためには、それぞれの情報を相互に関連づけられるような情報基盤といたしまして、不動産情報総合データベース、これは仮称でございますが、こういったものを、民間における取り組みとも連携しつつ構築していくことが必要なかなと考えているところでございます。

簡単なポンチ絵が次の最後の13ページでございますけれども、ごらんのように①としましてニーズの把握に始まりまして、②のところも、あくまでこのニーズに沿った形で、

いろいろな足りない情報を新たに追加したり、あるいは加工収集したりということで、最後は③のわかりやすい情報提供といった流れで、ニーズオリエンテッドな情報の収集・提供といったことを進めていく必要があるのではないかと考えています。

簡単でございますが、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。それでは、ただいまの資料1の報告に関連いたしまして、ご質問なりご意見があればいただきたいと思います。ある意味で、今回のいろいろな議論の根底になるのは情報提供だと思いますので、どうぞ。

【清水委員】 まず、不動産情報の定義を拡大されたとは、それは非常にいいことだと思います。我々、経済学で考えているのは、情報というのは価格と品質に関する情報がただのコストで手に入るというのが完全市場の定義でありますので、そこに価格情報、収益情報に加えて土壌汚染みたいな品質情報、そして、我々が市場の行動を意思決定することができる制度情報というのもここに加わってくるかと思うのですが、そのような情報を入れていただいたということは、極めて評価できることではないかと思えます。

ただ、いつも混乱してしまうのが、いろいろな目的がありまして、例えば投資のためにこういう情報が必要だ、不動産投資の資金のためにこういう情報が必要だ、我々一般消費者が家を買うためにこういう情報が必要だといったことをご説明いただくのですが、もう一つ、もっと強く言っているのが、この委員会でも勉強しましたが、バブルというのは、小野先生の講義なんかでもありましたが、なかなか制御が難しいということの前提に立つことなのです。ただし、何も手を打たないということもできない。それを国土政策だけで何かやろうとするのはもう限界なわけですから、例えば金融政策とか、財政政策とか、さまざまところとの連携が必要になってくると。

例えば金融政策を担当されているところでも不動産情報の整備についての議論をやっていますし、財政政策を担当される省でも、税制改正等の政策立案のためには、資産価格指標が大切だということで、いろいろと検討をしているわけです。別々に動いているわけですから、そういう情報をお持ちである国土交通省さんが主導的に、政策に必要な不動産情報というのをもっと強く打ち出してもいいのではないかと思います。

具体的には、前も申し上げましたが、今国連などでも住宅価格指数のガイドラインをつくっておりますが、そのような政策に必要とされる不動産価格情報は、政策として取り組むべきなのです。そして、国土政策・金融政策・財産政策といった、それぞれの政策推進において必要とされる不動産価格情報には、具備すべき条件が全く変わってきますので、

例えばあるところでは有用だと思っても、あるところではすごく不足しているような情報もある。そういうところをきちんと整備していったら、何でもかんでも使えますみたいなデータベースは何も使えないデータベースだということですので、一体何に一番資源を集中して勝ち取りに行くのかというようなことをきちんと考えていくべきだと思います。もう随分この情報整備の議論というのは長い時間かけてやってきましたので、そろそろ成果を市場の中で使えるところに進化させる工程を明確にしていく必要があるのではないかと考えております。

簡単ですが、以上です。

**【小林委員長】** ありがとうございます。おそらくこういう情報の議論をやっていて、確かに情報を幅広く、透明性を高くするということは必要なのでしょうけれども、それでは、そのことは国民にとってどういう意味を持っているのかということを見ると、今清水委員がおっしゃったようにバブルのような、国民を含めた全体に非常に幅広い影響を与えるような動向、それを少しでも緩和する、そういう大きな意味をおそらく情報提供というのは持っていると思うのです。ただ民間が取引するために便宜がある情報を流しているというだけではない。その辺をはっきりうたって、そのためには、国土交通省だけではなくて、他の政策を組み合わせると一体的にやらなければいけないということをもっと強く書くべきだというお話ですね。

**【清水委員】** はい、そうです。

**【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。

**【赤井委員】** まず、今回のこのプレゼンテーションを拝見して、一番最後の施策の施策の方向性というところのぽつの4つ目なのですが、わかりやすく、使いやすい形で情報を提供すると。これは非常に重要なポイントをまさに突かれたなと思ひまして、高く評価できると思います。といいますのは、私が思いますのは、不動産というのは、この小委員会の議論の前段でも出てまいりましたが、従来は土地神話的なものがあって、不動産というのは漠然と、持てばもうかると。そういう中で個人も持ち、企業も持ち、あるいはそういう中で生命保険会社のようなところも、年金の一部というようなことでも今から考えれば、ただ漠然と持っていたと。

ところが、キャッシュフローをベースに不動産の価値というものを不良債権処理の中で見ていかなければいけないということになった段階で、土地ないしは不動産というものは一種のリスク資産になりました。ところが、リスク資産になったときに、当然それに気が

ついて売った人というのがあるわけです。90年代の後半から2000年の前半については、これはいや応なしに売った生保だとか……。いや応なしに売ったというのは何かというと、破綻してしまったので売らされた生保さんだとか、それから銀行の統合その他に伴って、大体銀行というのは店舗を自分で、自社ビルで持っているケースが非常に多うございましたから、同じようなところに店舗が重なると、そうすると、それを売るという形で、リスクがなければ、持ったままでももうかるからいいという発想もあったと思うのですが、いずれにせよ売るということはやや先に起こったと。

ところが、それを今度、新しい持ち手というか所有者に移していくというところ、それから、もちろん、それは100%エクイティー資金で買うわけではありませんで、それについては当然デットというものもあるのですけれども、どういう資金をどこにどうつないで、だれが持つのかというところがうまくいかないために、例えば今現在であっても、不動産融資については、やや機械的に不動産業向けの融資の比率が高くなると、それ以上は持てないという銀行があらわれたり。これは金融庁もそうであると思いますし、あまり持ち過ぎるとよくないと。

投資家にとっても、個人の方も含めて、何かもうかりそうだから買うのだけれども、下がると、何だかわからないから売ると、そういう非常にまずい情報の整備ということについては、状況がこれまで置き去りにされてきたのだと思うのです。リスク資産になって、所有の形態が変わって、新たな持ち手につながるというところのテイクケアというところが、情報ということ、わかりやすい情報を明確に発信するというところからすると、これまで非常に欠けていたのではないかと。

いろいろな公示地価その他の情報もこれまで様々に提供されてきたというのですけれども、これはどちらかという土地神話のときに既に不動産にかかわっていて、不動産を持っていた方からすると、ややインサイダーなので、わかりやすい部分、わかっていることなんですけれども、新しい人が外から入っていきこうとすると、たくさん情報があり過ぎて、一体どれをどう見たらいいのかということについての明確性がない。これは、例えば個人だとか、それから、新しく年金その他が投資を始めるところにおいてもそうでありまして、ましてや海外からということになると、なかなか難しい。

例えばここで出ておりますJones Lang Lasalleさんの透明度の指標というものはあるのですけれども、海外の方からすると、こことシービー・リチャードエリスさんとか、この辺の英語で情報を発信してくれるところ、定期的に出してくれるところがこころあたりに限

られてくるので、やっぱりわが国としての外に向っての主体的な情報発信というのはなかなか行われていない。例えばここで透明度が低いと私が言うのは、これ自体すごく問題だと思うのです、ここまでの準備だとですね。しかしながら、例えばそれを打ち消すだけの生の情報みたいなものがきちとした形で発信されていれば、いやいや、リチャードエリスの言ったことは間違いだと言うような外人さんだって当然出てきてしかるべきなのですから、だけれども、そういうものが明確に出てきていないので、やっぱりこういう数字が鵜呑みになって日本市場が敬遠されてしまうということもあると思うのです。

ですから、新しい国内の資金のつなぎ方、資金のつなぎ方というのは、新しい持ち手と不動産とのつなぎ合わせ、ここら辺のバランスをとることによって、当然需給というものがあつた程度安定するという部分もあるかもしれません。そういう中で資金のつなぎ方というのがややなおざりにされてきた結果として、本来はかなり幅広い資金をつながなければいけないところが、国内の商業銀行に過多に結びついてしまった。それは証券化というもののたてつけから由来した部分があると思うのですけれども、やはり買ってくれる人に売るところが、証券会社も、私も中にいる者としては投資銀行の中で全体のセンチメントとしてあつたと。

そういう中で一番買ってくれた人が銀行であつたと。なぜかといえば、短期の流動性がたくさんあつて、貸出先に困つていて、そういった人たちからニーズがあつたというところで、そこをつないでしまった。しかし、それが果たしてよかつたのかということを考えたときに、もう少しファンダメンタルなところを見て、本来ニーズがある資金とどうやってつないでいくのかということを考えたときに、この点ということは、一見、過去2年ぐらい見ると、資金が大量に流れ込んでき過ぎたと、むしろそれがバブルを招いたのだというのですけれども、結局それはサブプライムのときと同じような、銀行の短期の資金が相当数を占めていた部分というのが、不動産についてはあると思うのです。それ以外のかなりの人は実はあまり手を出していなかったと。

だから、例えばCMBSにしてもJ-REITにしても、数兆円です。数兆円というのは、あえて「たかだか」という表現を使わせていただきたいと思うのですけれども、不動産市場が数千兆円日本にあつて、企業の持っている不動産、公的セクターが持っている不動産が数百兆円ある中で、頑張つて、頑張つて、J-REITにしても、CMBSにしても、時価総額で合わせて5兆とか、6兆とか、そのぐらいの世界。これはバブルでも何でもないという部分がある。

そういう中で、ただ比較的わかりやすい物件を中心に、都心部ではややプチバブル的な現象が生じたのだけれども、国全体で見た場合には、データベースや情報の共有ということが行われていないので、どうしてもオルタナティブ的な投資の一環としてということになりますから、都心部の手近なところですぐ入って、すぐ手じまえるようなところという、やや安易な取り組みが、不動産投資市場の規模が飛躍的に伸びなかった、つまりそこに資金がきちっと提供されなかったということの背景にあるのではないかと思います。

そういうふうにと考えると、この情報の整備というところの一番最後のところで、13ページでニーズを整理されたのは非常にいいことで、一体何が足りなかったのかということを考えて、ある程度コンプリヘンシブな、包括的な情報として必要なものが何であるのかということをも1回整理した上で、その中の位置づけ。もっと言えば、ユーザーの観点からすれば、いろいろなところに個別に聞かないとわからないということではなくて、ワンストップで、1カ所で大体わかると。より詳しいものが知りたいのであれば、いろいろなところにまた追加に聞きに行くというのはあると思うのですけれども、そういうことというのは非常に重要な指標性というか、明示的なものというものが、これは正確かどうかわかりませんが、株式であれば日経平均とかTOPIXみたいなものがあって、まずそれを見て、そこから個別銘柄においていくという部分があるのですけれども。

そういうような全体というのをまず大掴みに把握できて、ニーズに応じておりていけるような情報の出し方というのは重要であるし、しかも、それは国内でこれだけ資金が滞留している、銀行について言えば貸出金と預金の差額が145兆円あって、これが遊んでいけるお金。資本が足りないから出せないという部分もあるので、それをもうちょっと別のつなぎ方をできないか。

それから、海外の資金ということについても、まだまだいろいろな参入障壁があって、一部の先行して入ってきた人はコンフォータブルなんですけれども、次の特にインスティテューショナルなお金というのはなかなか大規模には入ってこれないという部分があると。その1つは、透明性が低いということも言われているということもあるわけでありましてけれども、私は実は海外の投資家に不動産を売るということは魂を売り渡すみたいな、昔日本がロックフェラーセンターを買ったときの逆みたいな、そういうセンチメンタルな気持ちがあるのはわかるのですけれども、逆に言うと、不動産というのは買われても、引っこ抜いて持っていけないのです、中東にも、どこにも。ということは、お金を逆に人質にとるみたいなところがあって、これは国家安全保障上も、海外のお金というのを日本の不動

産に縛りつけることによって、例えばアジアの地域の中における日本の、当然自分のお金がそこにリスクとしてさらされて気になるわけです。そういう意味で、アジアの中での日本の地位というものを、上海とか、シンガポールだとか、近隣の諸国に対してより優位なものとして維持していくという意味でも、主要どころの重要なお金というのを握ってしまうという、そういうやり方として誘い水と言ったらちょっとどうかというところがございますけれども、戦略的に情報を出していくということも、非常にこれは今後重要なことではないかと。

そうすると、今の清水先生のお話に戻ってくるわけでありましてけれども、では、何をどうしたらいいのかということについては、かなり国家戦略的な、あるいは経済戦略的な観点に立って考えなければいけないわけでありまして。情報の提供ということ、これはこれでいいわけでありましてけれども、これに基づいて次にどういう政策の体系とどう絡ませていくのか、これは省庁の枠も超えてという部分もありますけれども、非常に重要な議論、ここをきちっと固めていくと、次のステップが当然議論されてくるような準備ができてくるのではないかと。

その意味では、今回のこの資料1のご提言というか、方向性というのは非常に理にかなったことであるし、むしろもっと積極的に推し進めてもいいのではないかと。情報の提供についても、今不動産会社さんにご苦労をかけているところはありますけれども、もう少し、例えば法とか制度に基づいて、粛々と情報を集められるような枠組みをつくるための、例えば国民的なコンセンサスもつくった上で、そういうデータベースというのものも、より踏み込んで積極的に取り組んでいってもいいのではないかと、私は考えます。

【小林委員長】 ありがとうございます。極めて、わかりやすく、継続的に、的確に、体系的に情報を提供すること。それをワンストップで獲得できるというのをまず最初にご意見でございました。ありがとうございます。

【吉田委員】 吉田でございます。情報提供を何のために行っていくべきなのかという点について、ちょっとコメントなのですが。まず2ページを見ていただきますと、現状の分析ということがありまして、サブタイトルのところに、地価が急激に変化しているという現状、そして不動産は個別性が強いということと、情報の非対称性があるということが書いてあるのですが、実は私としては、ここがどうリンクしているのかよくわからないのです。

というのは、東京全体で地価上昇から地価下落に転じたことは個別性とは全然関係ない

話であります。情報の非対称性というのは売り手と買い手の非対称性ということだと思っておりますが、それとも特に関係していない。そういう意味では、それぞれの部分、部分は合っているのですが、論理的にはリンクしていないのではないのかという気がいたします。むしろ、市場全体に対して影響する金融的な要素があったというのが、この現状の背景にあるのではないかと。

そして、資料全体としては、情報を提供することによって価格の大きな変動を防ぎたいのだという主張がありまして、それが11ページの政策課題のところの2つ目のマル、情報提供を進めることによって急激な変化を防ぎ、というところにつながります。

しかし、実は情報を整備しても価格が安定化するわけではないということを申し上げたいと思うのです。というのは、例えば貸付市場のキャッシュフローとか、ファンダメンタルズと言われているものが仮に一切変化しないとしても、金利は日々変化するわけです。金利が4%から2%になったら、いわゆるファンダメンタルに基づいた価値というのは急激に変化するわけです。この資料の前提には、おそらくファンダメンタルズは価値としては何か安定したものがあって、そこから離れたバブル的なものが、情報がないために変動を起こしているんだという根本的な認識があると思うのです。しかし、仮に情報がすぐ提供されていって、ファンダメンタルズの価格が形成されていったとしても、ファンダメンタルズ自体が動いているということを、やはり忘れてはいけないので、価格の安定化を目的にして情報提供を進めていくと、将来的に情報整備は進みましたが、当初目的として考えていた価格の安定化というのは実現しませんね、という話になるのではないかと思います。

そういう意味では、私としては情報提供をすることの意味として、価格を安定化させるということではなくて、むしろある程度変動する価格をはっきりさせることにあると思うのです。資産価格の変動の仕方がはっきりした上で、国民がそれに対処しやすくなる、自分の行動をそれに対して律していくためのベースになるところに意義があるのではないかと思います。例えば、それはリスクマネジメントということです。国民が、つまり企業や、家計が、変化する価格に対処するためには情報が必要だというのが意義なのではないかと思うということでもあります。

【小林委員長】 ありがとうございます。確かにこの2ページ目の図が、この上の説明とうまく合っているのかどうかと、若干私も疑問に思うところがありまして、それに絡んで吉田先生から今ご意見をいただいたところでございます。

ほかにはいかがでしょうか。先に中城さん、その後、尾崎さん。

【中城委員】 中城でございます。3点ばかり意見を言わせていただきたいと思います。

まず1点目は、不動産情報の総合整備という取りまとめをいただきました。中身は、土地に加えて、環境や耐震の話が入っているということで、単に土地情報にとどまらないところまで視野にいれているということの評価したいと思います。言いかえますと、土地というものから不動産経営というところに踏み込んで情報の提供をしようとしている点は評価できると思いますけれども、不動産というのは一般に土地と建物ですので、そういう意味での建物情報がほとんどないということが課題かなということが、まず1点目でございます。

次、2点目は、一般消費者の利用の局面で考えますと、提供された土地等の情報が大きく影響するのは取引の局面だろうと思うのです。そういった時に、こういう情報が存在していることを知っていて、自分のケースに当てはめて利用できる人が、例えば住宅を買おうとした時に、今の取引制度との関係で考えますと、情報を持っていても自分の思い通りに活用できない仕組みになっています。

何を申し上げたいかということ、例えばカリフォルニアのエスクローですと、買いたいと思って手を挙げますと、売り主はもっと高い値段で買いたいと考える次の買い主候補者がいてもそこは交渉できません。まず手を挙げた人と情報を精査して、そして一人一人情報の利用を実践していく。そこに情報の価値が出てくるのだらうと思うのですけれども、日本の場合なかなかそういう取引制度になっていません。せっかく情報がありながら、情報を知っている人がむしろ取引に成功しないという逆説があるように思います。今回の検討範囲と違うのかもしれませんが、利用の局面ということを考えると、取引制度等々ともリンクしていくべきではないかということがあろうかと思います。

そして、3点目は、1点目と同じになりますけれども、建物情報に関しても、不動産情報と言うからには、より積極的に含めるべきだろうと思います。建物については、他のセクションで情報がたくさんあるのだと思いますけれども、不動産としての建物情報というのはおのずから違う側面もあるのだらうと思いますので、そういう目を見た建物情報というものも視野に入れて不動産情報とされると、なおよいのではないかという気がいたします。以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。この小委員会が土地政策と大枠はうたいながら、不動産をテーマに実は大きくかじを切っているわけで、お話のように土地だけではな

くて、建物を含めた情報提供というのもぜひ必要だという議論、ありがとうございました。

先ほどから制度のお話、赤井さんがおっしゃって、中城さんもおっしゃっています。今回の議論が、要するに土地政策の議論と、それを制度に組みかえていく議論と、2つあって、今回どこまでその議論を組み入れるか、少し議論していただきたいのです。事務局で整理していただきたいのですが、おそらく制度というと、途端にさまざまなセクションとのつながりが当然不動産ですから出てまいりますね。そこをどこまで今回書き込めるかという議論が1つあるような気がいたします。ありがとうございます。

じゃ、尾崎委員。

【尾崎委員】 尾崎でございます。私も、先ほど吉田委員のおっしゃった基本的なベースというのは全く同感です。実務の立場からいっても、これ、確かに年々歳々いろいろな不動産の価格関連情報が増えていって、一般的なお客様が一覧でそういうものが見られるようになるような状況というのは望ましいといえますか、方向としてはよいかと思うのですけれども。基本的に住宅を買われる方も、我々のように不動産投資をする立場の人間も、国内外問わず、そういうデータ、情報を一覧してトレンドみたいなものは見ますけれども、それで投資判断をするということはまずあり得ないですね。

個別性の問題というのはまずそこから入ってくるので、一般的に住宅を買う環境なのか、それとも不動産投資をする環境なのかということを見る意味で、基礎的なデータ、公開データが多いというのはプラスですけれども、実際は投資行動に移るときというのは、これは別にそれだけで「はい」というわけではないですね。必ずいろいろな業者とか関係者に話を聞きながら、ほんとうに買っていいのかとか、そういう個別の判断をいろいろなルートから話を聞きながら、情報を取りながら投資をしていくということなので、そのところが話の順逆といえますか、手段、目的みたいなところというのを間違えないようにしないと、これはただひたすらに何でもかんでも裸になって情報を出していけば、その先には何かすごくいいことがありそうだとするところへつながってしまうと、ちょっとそこは違うのではないかと思います。

それで、もう一つ、不動産の価格の動きの中で、例えば投資不動産1つとってみますと、NOIというのが変動するボラティリティーというものよりは、キャップレートが変動するボラティリティーのほうが当然高いのです。NOIの変動というのは、賃料とか、管理コストの差額みたいなものですから、これはどちらかという経済のファンダメンタルズみたいな、全般的なものに色濃く影響されますけれども、キャップレートのほうは、それ

に加えて金融の上下動の影響というのが極めて大きく、価格に対する影響というのはNO Iよりはキャップレートの変化のほうが多分激しいといえますか、大きいウエートを占めると思います。

ということは、結局そういった動向とかトレンドをつかもうとしようと思えば、1つは、土地政策というのは金融政策と一体になっていないと、あるいは、一体といえますか、連携・連動してなされないと、多分にして効果が薄いのではないかと、あまり国土交通省的に土地、土地的、住宅的にみたいなところだけではとらえられない。非常に金融を含む大きな経済対策の中で、政策というのはなされないといけないというインプリケーションが1つ。

それから、そういったものを逆に一般的に知らしめるというか、不動産を見るときにはこんなものとの連関性までよく考えておいたほうがいいですよ。将来のことはだれもわかりませんので、やっぱりヒストリカルデータというのをよく分析するといえますか、そうすると、何と何が連動性が高く、相関性が高くみたいな材料というのは結構ここで出てくるのです。例えば前も言ったかもしれませんが、東京のオフィス賃料とか、空室率みたいなものというのは、ミクロデータとしての企業関連情報でいけば、企業の売り上げの変動との相関性が高いのです。若干、大体半年ぐらいうラグして上下動が出てきたりとか。それから、あとは、意外と日銀の短観なんかで、不動産業者のDIみたいなものがありますけれども、これって意外と侮れないものがある。

あとは、鉱工業生産とか、設備投資とか、一般的にいろいろな経済指標があるわけですが、やっぱり何がしかの形で過去そういったものとくっついたり離れたりしながら、ある一定の相関性を持っている動きというのはなかったとは言えないと思うのです。ですから、個別価格のサンプルをいっぱい出すということも大事ですし、そのレベルを上げるということも非常に重要なのですけれども、やはり先ほどの金融政策とか、経済政策との連動ということを考えても、ちょっと国交省的にも、住宅価格とか、先ほどのNO Iのデータを収集するのであれば、じゃ、それと何かというのは、今後定点観測していったら、どういう経済指標と何か連動性とか相関性があるのかとか、そういった切り口とか、過去の分析評価みたいなものもあわせてやっていかないと、ベースとしての底上げというのはなかなか達成できないかなというような気がいたします。

ですから、先ほど情報の透明度で米国も英国も極めて透明性が高かったわけですが、このどちらの国も過剰流動的な状況の中では不動産バブルはとめられなかったわけで

すから、政策の目的をどこに求めるかということで、その中で、ただ、そうは言いながら、あまり何も材料がなかったら、まず日本という国というのはパッシングだと。あるいは、個人としても、そんな、わからないから、持ち家よりは賃貸住宅の情報のほうがどこへ行ってもわかりやすいから、そっちにするという、そういう単純な行動にならないがために、サンプルデータというのは必要なのでしょうけれども、その先の政策の方向を探るのであれば、今申し上げたようなことも含めてご検討いただければおもしろいかなというふうに思います。以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。関連してですか。

【赤井委員】 今の尾崎委員のご意見に関連してなのですが、非常に同感する部分が多いわけですので。ただ、ちょっと1つ申し上げますと、やはり最終的に何を買うか、何を投資するかになると、個別にきちっと見ますと。これは当然でありまして、株でも、債券でも、何でも一緒です。ただ、その前段階として、まず、どこにどういう資金をアロケートするのとなつた上で、個別に何を買うかというのは、これはファンドマネジャーの判断になってきますが、多額の資金のアロケーションというところでまともな資金をきちっとコミットさせようと思うと、そのあたりというのが整備されていなければいけないわけでありまして、今の尾崎委員のご意見がありましたように、ましてや近隣のアジアの主要な競争相手となる都市との競争ともなりますと、そういうことをしていけないとジャパン・パッシングということになってしまうと。

ましてや、日本はそもそも高齢化が進んで人口が減少するという中において、パッシングされる原因というか、理由をマクロでは多く持っている中で、なおさらそれを加速してしまうということはあるのではないかと。私が思いますのは、今の尾崎委員の中にもありましたけれども、金融行政との一体化というのがありますし、個人の消費行動とか、住宅その他を購入する行動等々をとっても、データがある程度きちっとしたのが出ていないと、何かというと、新聞のヘッドラインに左右された金融政策だとか、あるいは検査その他の現場の動きだとか、個人の右往左往、こういうことが起こると思うのです。

金融政策については、CPIその他をはじめとして様々な経済指標、相当皆さん精緻なものを準備されて、それに基づいて政策の決定をされていらっしゃるわけでありましてけれども、なぜか不動産に関する融資、あるいは投資行動というものはいまだに新聞のヘッドラインに左右されると。公示地価その他について、新聞でどういうヘッドラインが出るかによってかなりセンチメントが変わってくる。これはやや愚かなことというか、残念なこ

とだろうなと思っておりますので、マクロ、ミクロももちろん重要であります。おそらくその中には、情報の定型化ということがミクロの部分ではあると思います。いくら開示しても、比較できなければ投資行動というのに結びつかないわけでありますから、それは一方で進めるということ。金融商品の分野では相当行われておりますが、マクロではわかりやすい情報等を継続的に、今の尾崎委員のお話にもありましたけれども、なおかつヒストリカルなものも含めて、できるだけ蓄積して安定的な形で出していくと、そういうことが非常に重要ではないかと。

そういう意味では国のイニシアチブというのは非常に重要でありまして、個別の企業が二、三人でベンチャーのようなことを始めても、なかなかまともに取り合ってもらえない。3年後、その人たちはそこでその仕事をしているのですかというのが、特にデータの場合があります。おもしろいからちょっと見ようというのはありますけれども、それに基づいて重要な意思決定はなかなかできないという部分はあると思いますが、長期的なコミットメントができる中立的な立場の方がそれをおやりになるということは非常に重要なことではないかなと。

【小林委員長】       ありがとうございます。関連して。

【肥田野委員長代理】       こちらの、本日最初に出た部分というのは、どちらかというと、多分、投資不動産市場としての扱いのお話、最後の施策の方向についても、13ページ、そうだと思うのですが。私、やはり、本日全体として、後で出てくる環境に関する外部経済と不経済の議論というのがあって、これは投資家だけの問題というよりは、もうちょっと大きな政策の中で情報というのが位置づけられていないと、上に書いてあるのは、国民、民間、企業、自治体、国内外の機関投資家等々、金融という、もちろんそこは極めて大きなファクターではあるわけですが、基本は外部性とか、環境、外部経済、外部不経済をどう考えるかということがこれと連動していないと、これはさんざん議論してきたわけですが、こういう情報があったほうが良いという議論にただ終わってしまうのではないかと。

ですから、私は、後でも申し上げますけれども、やっぱりそれをちゃんと計測できるような、外部経済だとか、不経済が出てくるような形での情報をつくっていかないと、いくらかけ声で、これから環境が重要だからそちらに投資してくださいと言っても、なかなか数がわからなければやる気はない。投資家の方も、そこがお金になるのだったら投資してもいいけれども、それがそうでないのだったら、やめておきましょうと、こういう話にな

と思うのです。だから、後との連動をぜひ、ここで情報を提供した後、一体何に使うのかというと、国土政策としても、よりよい環境だとか、不経済を減らしていくとか、外部不経済を減らしていくということを、もうちょっと明確に出たほうがいいというのが1点です。

もう一つは、赤井委員や尾崎委員がちょっと言われたのに関連してなのですが、意見は少し違うのですが、吉田委員もちょっと言われましたね、ストックの価格というのは非常に変動するわけです。これは利子率だけではなくて、人間のセンチメントによるので、将来どう考えるかと。要するに楽観的なときはみんな高くなって、悲観的になれば下がる。だから、これは極めて人間の感情に依存するので、私はそういう意味では、赤井委員の言われたとおり、それが今だと情報が相当、マスコミを含めて流れ方がちょっと変だと。なぜそれが起こるかということ、やっぱりベーシックなデータがきちっと開示されて、そうでない意見を言う人がきちっとデータに基づいてものを言えるかどうかということになると思うのです。それはインデックスであったり、個別データであったりするわけです。

だから、もうちょっとその部分が、今回は前回と違って、今回の答申は、そこまで見据えた上で、吉田委員も言われていましたけれども、リスクの問題も含めて、もう少し賢くなるような情報を出していくというほうがいいのではないかと思います。そういう意味で言うと、やはり私が気になるのは、取引情報と地価情報というのはいいとしても、賃貸情報だとか、利子と賃貸と両方でファンダメンタルズが決まるわけで、それで価格が決まるとすると、その部分が今回レイズとか、いろいろお書きにはなっているのだけれども、そこについてのちゃんとしたデータを相当出していただくというのをもう少し打ち出さないと、結局これだけデータ整備されているのだから何とかなるでしょうみたいな話になるのではなくて、むしろ、やはりそこを精緻化するというところも一歩入らないと、今回のバブルの経験からも、先ほど尾崎委員が言われたけれども、結局イギリスでも、アメリカでも起こったわけですから。そうすると、その先に、じゃ、どうするかという話にまで入らないといけない。

という意味では、私は賃貸情報等々はまだ不十分ではないかと思しますので、もう少しそこら辺も書いていただいたほうがいいと。やはり賃貸も、環境、外部経済があるようないいところは賃金が高くなるというようなことを明確にしていくというのは、極めて重要ではないかと。これは不動産会社の方は重々承知しているわけです。だけれども、それをもう少し一般化すると、大手の不動産ではなくて、個別の例えば家主みたいな方が、アパ

一ト経営みたいなときでも、あまりそこでたくさん建て込んでしまうと、かえって外部不経済があってマイナスになりますよと。ちゃんとそこは木とかを植えたほうがいいとかいう話になると思うのです。そうでないと、一部の大手はうまくいったとしても、全体の底上げにはならな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。情報についていろいろご意見をいただきました。これまで国は土地、さらに不動産情報として、できるだけ多くの情報を提供しようということでも少しずつ進んできたわけですが、そろそろ何のために、どういう効果を期待しながら情報を提供するかということをお互いに考える必要がある。金融情報との関係、あるいは外部不経済の情報がどういう形でその情報提供と結びついて情報提供されるのかということ、そろそろ考え始めてもいい時期である。そのことをおそらく答申の中に書き込みたいというご意見だと思います。

あわせて国がなぜ情報提供するのかということも少し書いておいたほうがいいと思いますね。書いてあるのかな、その辺よくわかりませんが。そういうご議論をいただき、個々には皆さんからそれぞれ有益なご意見をいただきました。

このセクションはそろそろ終わりたいと思うのですが、よろしいでしょうか。それでは、情報提供についてはこれでとりあえず終わらせていただきまして、2番目、3番目の議題に移ります。既に2番目、3番目の議論に若干踏み込んでいるご意見もいただきましたが、資料2、資料3のご説明をお願いいたします。

【田村土地市場課長】 土地市場課長の田村でございます。資料2に基づきまして、環境等新たな価値の不動産への取り込みということと、CRE・PRE、続けてご説明させていただきます。

まず資料2のほうでございますけれども、1ページ、現状でございます。環境等の国民の関心の高まりがどう不動産価値に反映されているということのアンケートでございます。左側でございますけれども、環境に配慮した住宅への対応・検討意向ということで、既にそういった何らかの対応をしているということと、今度改修等をやる時には興味があるというのを足しますと、12.5足す56.5で、大体7割ぐらいの方が何らかの関心は持っている。そういった方に実際の理由や動機を聞いてみたものがその右でございますが、一番大きいのはやはりコストが回収できると思うからというのが47.8で、その次に、環境に配慮した生活を送るべきだと思うというのが27.5ということで、そういった意識の状況になっているということでございます。これは専ら個人ベースのアンケートでありま

す。

2 ページに参りまして、今度は不動産投資家が不動産投資で重視している環境性能というものはどういうものですかというのをアンケートしたものが、これは日本不動産研究所のデータです。アンケート結果ですけれども、見てみますと、下に赤字でなっているのはあまり配慮していなくて、上に高いもの、青いもの、長いものが重視しているというもので、耐震とか免震・制振、設備メンテというところは非常に重視しているのですけれども、断熱性能であるとか、省エネ、水資源、あとは自然の再生みたいな話、こういった社会的に問題となっているようなサステナビリティーに関係するようなものにつきましては、まだまだ投資価値として結びついていないという意識が見てとれるのではないかと思います。

3 ページに参りまして、これは現在よく言われておりますCO<sub>2</sub>の削減が緊急の課題になっていると。特に建築部門につきまして、業務、その他部門ということで大きな課題になっていますということです。

同じく4 ページでございます。IPCCの議論におきましても、建築物への取り組みが重要であるということが1つの例として挙げられているということです。

5 ページでございますが、今度は少し投資の現状ということで、いわゆる社会的責任投資というSRIファンドの状況。ここの社会的責任という中に環境が含まれるということで、おおむね半分ぐらいではないかと言われていたということらしいのですけれども、左側のグラフは、一応純資産残高とファンドの本数というのが増えている傾向にありますということが見てとれますが、SRI市場の国際比較という意味では、2007年の為替を前提にして計算をいたしますと、アメリカやヨーロッパに比べまして日本の市場規模は非常に小さいということが見てとれます。

以上が現状を整理したもので、6 ページ以降ですが、現状の取り組みを幾つかご紹介をしております。1つは、1 番目がいわゆる不動産の環境価値の評価基準ということとして、建築物、物としての評価の物差しが幾つかあるということです。一覧表にしておりますが、日本のCASBEE、米国のLEED、イギリスのBREEAMという環境性能評価の基準がありますと。LEED等につきましては、不動産投資の判断基準として一定投資家に活用されているという状況が、後ほどそういった研究もご紹介しますが、見てとれているということです。

7 ページでございますけれども、現状の取り組みで、こういった建物の評価を経済的価

値に反映したものであるということで、7ページと8ページが1つのくくりになっているのですけれども。まず、7ページの左側ではCASBEEが活用されていますということで、先ほどのページではCASBEEという制度があるというご紹介をしましたが、日本全体としてはまだCASBEEそのものの認証は48件ぐらいでございますが、各自治体におきまして建築確認をする際に、自己評価でCASBEEを評価して、環境計画の計画書を建築確認の際と一緒に添付するというを行っておりまして、そういったものが件数としてはストックベースで19年度までに2,500件という一定の活用状況がなされているということでもあります。

また、独自にマンションの環境性能表示などの取り組みがあるということで、右側に東京都の「マンション環境価値表示」というものの事例、それを使った実際の具体の事例をここで掲げさせていただいております。

それが具体的に、例えばどういうふうな経済的な価値に反映されたかというのが8ページでございます、こういった環境価値評価基準の活用事例といたしまして、例えば横浜銀行と住友銀行がCASBEE川崎による評価に応じて金利を優遇するというローンがあるということや、静岡銀行が有料老人ホームの建設計画を進める中でCASBEEの評価認証の申請をした企業に対して金利の優遇をしたということ。これは、あとは外国の事例ですが、いわゆるLEEDの認証を取ったグリーンビルディングに対する税額控除も行っているという、そういった経済的価値への結びつきという事例がこういったものがありますということでもあります。

それから、9ページと10ページは少し研究事例的なものでございます。まず9ページは、不動産の環境価値を定量的に示した研究事例は少ないのですけれども、環境価値評価基準による認証を受けたビルと、そうでないビルの比較をしてみたというものがあります。下に示しているものでございますが、緑色のひし形をしたのがLEEDとEnergy STARという、これも一種の認証制度ですが、そういった認証をされているものの不動産のグループでございます。横軸、これは建物の用途を示しております。図書館でありますとか、12歳以下の子供の施設とか、オフィスとか、そういったものがあって、縦軸、これはユニットごとのエネルギー消費量ということで、経済的価値ということに直にはないのですけれども、エネルギー効率がどうなっているかということをお示ししております。

全体的に見て、緑色のひし形であるLEED等の認証を取った建物のほうが低い分布をしているということで、LEEDを取ったいわゆるグリーンビルディングはやはりエネルギー

ギー効率がいいねということが、ここで実証的な研究がなされているということの例でございます。

10ページに参りまして、これは少し経済的な分析ということで、LEED認証部操作の市場価値に関する分析をしているものをご紹介しますが、ある一定区域におきまして、グリーンビルディングの認証を受けたものと、そこから4分の1マイル、400メートル以内の距離にある一般的なビル、トータルがグリーンビルディングは694件、その他のノングリーンビルディングが7,489件という物件につきまして、実効賃料等いろいろ分析をしてみますと、やはりグリーンビルディングのほうが近隣の一般的なビルディングに比べまして実効賃料が6%高いと。それに伴う収益というものはライフサイクルを通じて500万ドル以上になる計算であるという資産の事例もあるということでございます。

以上が経済的な価値に結びつけようとするような分析の例であります。

11、12は事例ということで、ディベロッパー、開発の事例ということで、1つは大丸有地区ということで、ここでヒートアイランド対策や省エネを視野に入れた地域冷暖房等の導入がなされていますということ。それから、ミッドタウンにおきましては「屋上緑化」とか「省エネ」「節水」というのに加えまして、「都会における生物多様性の保護」ということについての配慮もなされている事例ではないかということ。

12ページに参りまして、マンションにつきましても、環境性能が高いマンションということで、これは北九州の事例でございますけれども、太陽光発電の屋上設置や、空気熱でお湯をわかすエコキュートの導入などによりまして光熱費を抑えまして、大体これが通常の3割に抑えられるということらしいのですけれども、こういったこと。さらには売電もできるということで、非常に経済効率というか、平たく言えば家計の負担が非常に少ないということで、本マンションの入居率は100%ということでございます。少し交通利便性の悪いところにもかかわらず入居率100%ということで、これは賃貸でございますので、入居待ちという状況になっているということでございます。

13ページから15ページまでは、少し投資に関連した考え方の取り組みをご紹介します。国連のUNEPの国連環境計画金融イニシアチブ、不動産ワーキンググループにおきまして、責任投資原則の中にガイドラインを不動産に適用しているということで、責任不動産投資の考え方を提唱はされておりますという、これは13ページはそういったご紹介であります。

14ページは、具体的に海外のそういった、これは投資のガイドラインとして環境に着目しているという事例でございます。具体的にアメリカのカリフォルニアの公的年金基金、C a l P E R S というものがR P I の実現におきまして、以下の4つのプログラムをやっているということの中に環境への配慮というものも入っているということ。

15ページにつきましても、これはイギリスの環境ファンドのご紹介でございますけれども、環境不動産への投資ということで、環境不動産の投資により年間16.25%のトータルリターンを目標とすると。環境不動産とは以下の定義を満たすものということで、B R E E A M の認証を取っているとか、幾つかここに書いてございますけれども、環境性能に関しての一定の基準をクリアしたようなものについて踏襲をし、高いリターンを得ようとしているというファンドもありますということでございます。

以上が現状の取り組みというか、事例のご紹介でございます。

16、17が政策課題と今後の施策の方向性というところでございますけれども、まず16ページの政策課題でございます。今まで見てきましたように、我が国におきましてはC A S B E E とか、自治体の環境性能表示とか、いろいろな開発事例というものが出てきておりますし、一定の金利の優遇という経済的な価値に結びついているものもございしますが、まだ投資家に対しまして、環境不動産へ投資の効果が把握できるような情報提供はなされていないとか、投資家によるR P I の概念も普及しづらいという状況にあるということで、こういった現状認識を含めまして、環境性能に対する社会的認識とか、市場における重要度を高めていくことが必要であろうということで、大きく2つに分けて課題を提示しております。

1つは、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法を確立していくこと。2つ目は、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組みの構築と。こういった情報を、どういう形で整備・提供していけばいいのかということを考えるのが課題ではないかというまとめ方にしております。下では、一応左側のほうは環境と不動産投資というのに分けまして、おのおの重なりぐあいを高めていくと、これは抽象的な考え方の整理でございますが、おのおの環境、不動産、投資というのに分けて考えていきたいということでございます。

それから、今の課題の設定と裏表でございますが、4番の施策の方向性ということでまとめております。まず1点目のマルでございますが、不動産の環境価値の向上と優良な環境不動産ストックの形成のためには、環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとい

うことと、資金の安定的な循環につなげていくことが重要であろうと。環境の観点からそういう優良なストックを形成をしていくためには、環境価値が投資家、オーナー、テナントなどにきちんと認識・評価されていくと。環境の改善が自立的に進んでいくサイクルを実現するための方策とか、鑑定評価のあり方につきまして、規制とか助成による適切な政策誘導と連携しつつ、検討を進める必要があるというふうに考えております。

具体的にはということで、これは今年度、来年度ぐらいのスパンでやりたいことということで、先ほどの課題に対応しているのですけれども、1番目の環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立ということで、括弧で少しかみ砕いて書いております。1つは、CASBEEなどの環境性能評価の認証を受けた建築物の市場価値の分析、それから省エネ・低炭素、生物多様性等の環境価値の分析のための手法の検討。特に定性的なものもありますので、目に見える形にできるかどうか。そういったものをさらにいい玉があればなんですけれども、社会実験を通じた実証みたいなことができないかということ。

2番目が、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを満たす情報を整備・提供していく仕組みの構築ということで、環境不動産への投資に見合う効果が把握できるような情報の整備・提供や、RPIの考え方の普及の推進と。そういったことによりまして、不動産の環境価値の向上、それから優良な環境不動産のストックの形成、環境エネルギー技術の向上ということを図っていきたいということでございます。

環境につきまして、資料の2は以上でございます。

【小林委員長】 資料3をお願いします。

【田村土地市場課長】 はい、引き続きまして資料3につきましてご説明させていただきます。CREとPRE等の推進ということでございますけれども、まず現状をまとめておりますが、1ページから4ページまでは、CRE・PREのいわば共通の現状を整理しているということでありまして。これは中間報告にも載せさせていただいておりますけれども、CRE、企業の不動産、PRE、公的主体が有する不動産、これにつきまして、おのおの非常に大きなプレゼンスがあるということを示しているということで、日本全体の不動産が2,300兆円のうち、企業の所有のものが赤字の490兆円、国や地方公共団体が所有している不動産は470兆円ということで、こういった不動産の有効活用を推進していくことが非常に重要なことではないかということでございます。

2ページに参りまして、これはよく使っているグラフでございますが、現在の我が国の

不動産市場は、一時的に多少の下落はあったのですけれども、一貫して上昇を続けてきたということで「土地神話」はあったのだけれども、バブルの崩壊以降長期的な下落があって、価格変動リスクが意識されるようになったということのグラフでございます。

3 ページでございますが、こういった価格の下落のリスクということだけではなくて、価格の変動のリスクだけではなくて、耐震とかアスベスト、土壤汚染といったさまざまな問題が不動産固有のリスクとしても意識されるようになってきているということで、下に掲げておりますデータは、左側は地方公共団体が所有する公共施設の耐震率ということで、平成19年末で耐震化が確保されている公共施設は55.6%だと。45%ぐらいはまだできていない。それから、建築物における吹きつけアスベストということで、これは民間建築物全体ですが、平成20年3月で、割合的にはまだ未対応が46%ございますということで、こういったリスクが不動産にはついて回っていますということでもあります。

4 ページがCRE・PRE共通前提の最後でございますけれども、社会情勢の変化と産業構造の転換を背景にいたしまして、利用実態としては多くの低・未利用地がまだあるということでございます。左側が企業所有の空き地面積が増えておりますということと、これは1998年と2003年の5年間で比較をしております。右側で、これは地方公共団体に対して実施したアンケート調査の結果でございますが、優先的な対応を求められる課題といたしまして、未利用地の売却などの処分の推進ということを課題としていると。未利用地が多いということの証左であるということです。

5 ページから7 ページまではCREに関しての個別の事情を見ています。まず企業不動産、CREに関連するいろいろな会計の関係や、内部統制の関係の制度改正をおさらいをされているものでございます。こういった制度改正に伴いまして、企業不動産戦略というもの早急な対応が必要になっているということございまして、これはご案内のとおりだと思います。中身については省略させていただきます。

それから、6 ページでございますけれども、具体の意識としてのアンケートでございます。企業に対しまして、不動産経営戦略が必要であると回答した企業が全体の72.1、6 ページの左側でございます。右側につきましても、直ちに行う必要があるだろうと思っているのが47.7ということで、先ほどのような制度改正を受けまして、早急に戦略に取り組まなければならないと思っている企業が多いということでもあります。

さらに、7 ページでございますが、同じアンケート調査からの抽出でございますけれども、じゃ、そういうときに何が不足しているかということにつきましては、関連情報が不

足していると。あとマンパワー、予算というのがありますけれども、関連情報というカードが最も多いということ。それから、経営戦略の動機づけということでは、ここは遊休資産の活用という回答、それから企業価値の向上という回答というものが多いうこととでございます。

ここまではCREの背景で、次はPREでございます。8、9、10と3ページございます。大体平行で書いているつもりなのですが、PREの関係のまず制度改革を8ページにまとめています。企業会計が変わっているというのと同じように、地方公共団体をめぐる制度にも大きな改正が加えられつつあるということで、流れとしては大きく分けて2つあります。1つは、赤字にしておりますが、新地方公会計改革。いわゆる公会計改革をしていくということと、それから緑色であります、地方公共団体の財政健全化法関係ということで、こういった2つの大きな柱の改革によりまして、不動産の合理的な取得・管理・処分というものが迫られているという状況でございます。

9ページからはアンケートでございますけれども、これも国土交通省のほうでアンケートをしたものから抽出をしております。不動産の合理的な所有、利用の必要性につきましては、98.2%の公共団体が必要性を感じていると。地方公共団体における不動産の一元管理の状況ということでございますけれども、そういった一元的に管理する部門があると回答した公共団体は全体の15.6%ということで、まだなかなか一元的な把握ができていないのではないかと推測をされます。

さらに10ページに参りまして、不動産の合理的な利活用についての国への要望ということで、一番多いのは資産の有効活用や、情報システムの機能等の事例に関する情報提供ということでございます。2番目が行政財産や国庫補助対象施設等に関する法的規制の緩和。3番目として、資産活用ガイドライン、マニュアル等の策定、公表というものが挙げられております。不動産の価値を円滑化するための有効な情報というものは、不動産有効活用手法の詳細及び事例の紹介というものや、不動産評価に関する情報についてという回答が多く寄せられております。以上が現状の整理でございます。

11ページから現状の取り組みで、まずCREの関係でございます。まず、行政としての取り組みはどういったことをしているかということをご紹介します。11ページでございますが、企業が所有・利用する不動産につきまして、企業価値向上の観点から見直しを行うという考え方を示したCRE戦略につきまして、国におきまして平成20年4月にそのガイドラインと手引を作成をしております。手引につきましては、先ほどの企業

会計の制度などの変更といった制度インフラの変更や、企業不動産を取り巻く社会状況が刻々と変化しておりますので、毎年度メンテナンス、改定を行うことにしております、平成21年3月には1回目の更新版を発表をさせていただいておりますし、一部の企業が決めましたので、CRE戦略を実践する事例が見られてきております。

下の図はCRE戦略のマネジメントサイクルということで、ガイドラインの中に書いてあるのですけれども、CRE戦略を実践するためにコーポレートガバナンスに対する適切なCREマネジメントサイクルを構築する必要があるということで、リサーチ、プランニング、プラクティス、レビューというサイクルに従ってCREマネジメントをしていくということが必要であるということ、その他が書いてございます。

12と13ページは、具体のCRE戦略の民間企業の事例を2つほど掲げさせていただいております。1つは、銀座の東芝ビルということで、これは資産の見直しの観点から、この東芝のビルを売却したということでございます。2007年に東急不動産株式会社が組成する合同会社に売却を決定していると。もう一つは、13ページでございしますが、日産自動車、これは日産自動車のいわゆる連結販売会社を資産管理会社と販売事業会社に、おのおの52社あるのですが、それを2つに全部分けまして、もともと販売店舗の二百数十件を所有・賃貸しておりました日産不動産と、その連結販売会社の分割後の資産管理会社を統合して、日産ネットワークホールディングスというものをつくりましたということでございます。これは、産業再生特別措置法の事業再構築計画としてつくったというものでございます。

以上がCREの具体の事例でございます。

14ページからは、PREの現状の取り組みでございます。まず、国の行政におきましての取り組みということで14ページに書いてございますが、これもCREとある意味パラレルなのですが、まずPREの戦略に関する手引書を作成いたしましたということで、これは、この前の5月に公表させていただいております。ここでは、ほぼ一緒ですが、リサーチ、プランニング、プラクティス、レビューという形でサイクルを回していくということと、それから、PRE戦略の統括部門みたいなところが必要で、その後の利活用の実施部門と、全体を統括するところと、具体の実動部分というものを分けて部門を設定することが書いてございます。

そのときに全庁横断的な体制であるということや、先ほどのアンケートの中では、一元的な管理をほとんどする部署がないということもありましたが、全庁横断的な体制、それ

から不動産の積極的な利活用、継続性という視点が必要であろうということを言っております。

15、16は現状までに見られているPREの事例を掲げております。15ページは横浜市の事例ということで、横浜市の財産担当部局では保有土地の中期土地利用計画というものを平成15年につくったり、用途廃止施設の活用処分方式、平成18年の策定ということで、民間の売却と貸し付けというものも含んで一定の計画をつくって、それに従って行っているということ。さらには、下の写真は、共創推進事業本部というのを設けているということで、これはPPPという官民連携をしてやっていくということで、財産担当部局との連携をとりながら、公的資産の利活用などを図っているということで、これは公的財産だけではなくて、官民共同ということ全体をやるセクションのようでございますので、関連はあると。連携しながらやっているということで掲げていただいたものであります。

16ページでございますが、これは新宿の事例でございます。新宿区で西新宿にあります淀橋第二小学校跡地の土地信託を実施いたしまして、信託配当を得ることができた。このオフィスビルが建って、信託配当を得ることができているということでございます。

以上がPREの現状の取り組みで、次の17、18が政策課題と今後の方針ということでございます。まず政策課題、CRE・PRE共通のものと、個別に分けているものとありますけれども、CRE戦略につきましては、民間主導の取り組みとして、企業連合体等により推進の動きが始まっておりますが、まだまだ浸透させていくことが必要であろうと。引き続きCRE戦略の推進によりまして、土地利用の有効化が図れるように、手引の普及とか、事業更新、情報提供などを進めてまいります。

PRE戦略につきましては、まだ多くの地方公共団体がPREの必要性は感じているものの、まだ全庁的・計画的な不動産管理、資産活用に関するノウハウ、人材の確保など、まだ取り組みがなされていない状況でありますし、まだ手引書を応用したようなモデル的な実施事例が不足をしている状況でございます。こういったことで手引書の普及・活用と、PRE戦略実践のノウハウの蓄積や人材育成を図ることが必要だと書いております。

左側のグラフは、企業における不動産を集中的に管理する部署の有無ということで、全体まだ29.2%ですということ。右側のほう、これはPREのアンケートでございますけれども、ノウハウとか、アイデア不足、人材不足、体制不足ということが課題として挙げられているということでございます。

以上の課題の認識を踏まえまして、最後の18ページでございますけれども、CRE・

PREにつきまして施策の方向性を考えております。まずCRE戦略・PRE戦略を推進することによりまして、おのおのが所有する不動産の有効活用を図ると。企業価値の向上や行政施策の最大化を実現させるということが施策の方向性であります。これは共通して書いているところであります。

まず、CRE戦略につきましては、引き続き官民連携をしながら手引の普及、情報更新、必要な情報提供を進めていくということ。PRE戦略につきましては、トップランナーの地方公共団体におけるPRE戦略実践の過程を支援するPRE戦略モデル事業というものを行っていきたいと思っております、幾つかのモデル的な公共団体等を募集いたしまして、そことともにいろいろなノウハウとか蓄積を図っていくと。そこでの人材育成にもつながると思いますので、そういったモデル事業の実践によるノウハウ等の蓄積を図ってきたいということでございます。

これらによりまして、我が国の不動産市場の活性化と合理的な土地利用、地価の形成を実現するように、国として誘導、支援していくということでございます。下の図は今申しましたPRE戦略モデル事業というものを今から行っていきたいということの図でございます。A市、B市とありますが、各公共団体によって進捗度合いに違いがあるかどうかということございまして、おのおのの発展段階に応じた幾つかのモデルをつくってきたいということでございます。こういった成果を手引書などに反映したりとか、皆さんで、世の中で共有できるような形にしていきたいということでございます。

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。資料2、資料3、一括してご説明いただきましたが、若干整理のために、最初は資料2についてご意見をいただき、その後資料3、時間が余ったら全体の議論という形で進めさせていただきたいと思っております。

最初に資料2、環境等新たな価値の不動産の取り組みについての報告。ご意見、ご質問があればいただきたいと思っております。どうぞ。

**【清水委員】** 環境について少し意見を述べさせていただきたいと思っております。たまたま国連のワーキンググループのチェアをしていますポール・マクマナラ氏が、この間日本に来たときに言っていたのは、日本はこの金融危機の後、この環境に関する関心が一気に冷めてしまったと言っていました、そういう意味で、国土交通省さんでこういう取り組みをされることは非常にいいことではないかと思っております。

ただし、彼らからいろいろ教えていただく中で、例えば環境基準の高い不動産に低い融

資がなぜできるのか、または、環境基準の高い不動産だけを集めたファンドを、なぜカルパスやプルデンシャルやハーミーズがつくっているのかといったことについていうと、それは既に環境基準の高いものについては、リスクが低いから低い融資をできる。環境水準の高い不動産を集めてきた不動産の投資のパフォーマンスがほかの不動産と比べて高いのだということを実際に証明をしたので金融商品になっているのです。2006年からそういう研究を既にやっていて、そういうことができたから投資をしているということになります。

何を言いたいかという、こういうのは民間のほうで勝手にそういう研究をやってローンの開発をしてきていますし、民間で勝手にやってファンドをつくっている。そこに政策が介入する意味というのはどういうことがあるのかということが、少し理解できないということがあります。その過程の中で彼らがどういうことに困ったのかということを知っていると、例えばBREEAMであるとか、LEEDといったものは建築基準みたいなものが中心であって、経済基準になっていない。そういうものを投資パフォーマンスに置きかえていくための、先ほど測定という話がありましたけれども、そういうものをつくるために、例えば投資環境コードみたいなものをつくった。これは情報インフラをつくるわけですから、そういうところであるならば、もしかしたら政策として入って行って、こういう基準で、例えば情報を整備していきましょうというところに政策介入の意義があるかもしれない。

または、もうすぐ海外では、環境不動産投資インデックスというものが公表されます。環境水準の高い不動産だけを集めたインデックスを公表して、それと比べて自分たちの投資パフォーマンスはどうですかということで、成績の測定ができるようになってくる。そういうのまでがもし日本でできないというのであれば、そういうようなインデックスを例えば民間と国が一緒になって作ってもいいかもしれません。民間がやるのには時間がかかるので、その速度を上げるために、海外にキャッチアップするために、政策がそれを応援するというのはあり得るだろうという気がしております。

もう一つ、強い意味で、今回、この一連の議論の中ですごく気になっているところがあります。こういう環境基準の高いものを積極的にやっていく、それは非常にいいことだと思うのですが、それに取り残されてしまう不動産というか、資産が圧倒的に多いわけでありまして、そういうものに対してどうするのかというのが、本来政策が正面から考えなければいけない問題ではないのかという気がいたします。それに対してのコメントが何もな

かったものですから、少し気になったということでございます。以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。ほかにいかがでしょうか。それでは、望月委員。

【望月委員】 今に関連して、環境のところで、国交省として、何をねらっているのか、方向性が非常に見えにくいという感じがしたのです。現状の取組といろいろあるのですが、最終的に何を求めようとしているのかが非常にわかりにくい。私なりに今まで流れを見ると、やはり、キーワードとして「市場」というのがあると思うのです。市場を通して、この環境の問題でいえば、環境配慮型不動産や、環境に貢献する不動産という、そういう社会ストックをどうやって形成していくかというところがキーだと思えます。

だから、そこで市場を通して環境配慮や貢献をしていくのにはどうしたらいいのかというスタンスをきちっと示さないと、何をやっているかがわかりにくい感じがしました。要は何かというと、市場に任せるということは、いくらCASBEEやLEEDをつくったとしても、それを市場の中で活用する人が出てこなければ成立しないわけですね。つまり、環境対応そのものが、市場で付加価値として受け入れられるための、補助金等のはっきりしたインセンティブが必要だということかと思えます。また一方で、市場を通した場合、国としてやってはいけないこと、むしろ市場を制御しなくてはならないということが、この環境に関しても出てくると思うのです。

だから、あめとむちをどう使い分けるのかを、政策として方向性を明確にしておかないと、ただ何となくCASBEEの精度を高めて基準をつくれればいいのかということになってしまうのではないかなと思いました。

【赤井委員】 この環境の問題というのは、非常に私は喫緊の課題だと同時に、今後の長期的な課題であるということで、今望月委員のお話もありましたが、何をしたいのかわからないというのは何かというと、新しい課題なので、なかなか前例ということで思い浮かぶものがないという意味では、日本がある意味でフロントランナーに立ち得る分野ではないかなと考えております。

この間、前回の小委員会のために申し上げた、私は6月の中旬に日中環境協力に関する会議というのに出てまいりました。その中で、これは環境省さんのほうでお話があったのですが、日中水環境パートナーシップというのがあるって、いろいろな工場排水とか、生活排水、その他の対策ということで、日本がかつて経験をして克服してきたものを技術協力という形で、政府間で共有しながら進めていく。どちらかというと泥縄式に日本はやっ

てきたのですけれども、それをこのまま粛々と中国で活用できる。

これは非常に中国でも評価されているということで、前回ソフトパワーという表現をあえて使わせていただいたのですが、日本の特徴というのは、今望月委員のお話がありましたが、社会ストックという表現を使わせていただきますと、都市インフラとか社会ストックということですね。公共施設以外のものも含めて、民間のものも含めてということなのですが、これの老朽化がかなり進んでいる。

その中で、特にこれは私のプレゼンテーションで第1回目のときに申し上げたのですが、新耐震以前のものというのが東京、大阪を含めて3割、4割ぐらいを占めていて、これは何とかしなければいけない問題であると。つまり、建物をいじらなければいけないというニーズが喫緊の課題としてある。それ以前のものというのは比較的堅牢で、新しいもの、56年以降というのはそれなりなのですが、ちょうど抜け落ちた20年ぐらいの間につくられたものというのに対する対策ということは、非常に課題になっている。

従来耐震一本でやってきたわけでありましてけれども、それをやる際に同時にこういった環境性能を高めるということをやっていく。それを、前回の小委員会でエリアマネジメントというのがニュータウンについて行われていたのですが、主要な都市のエリアマネジメントという観点の中でそういうものを入れていく。これは、前回やや弱者救済というか、ニュータウンをどうするのだという話がありましたけれども、日本の競争力ということを考えたときに、主要な大都市におけるエリアマネジメント、戦略性を持ってどういうふうなまちをつくっていくのか。そういう中で環境性能だとか耐震にどう取り組んでいくのかというところは、やっぱり今後の競争力というか、産業の拡大と成長の基盤としてのインフラを整備していくという中において、非常に重要な課題であるなと思っています。

ただ、この今回のプレゼンテーションは一番後ろにインセンティブのところが出て、ここに行けば行くほど、逆に言うと、例えば容積率と建ぺい率という、国土交通行政的に手の届くところから外れた、いわゆる金融行政的なところ。だから、例えば1つ挙げれば、こういったところにお金を流そうと思ったら、静岡銀行さんの例とか何か出ていますけれども、清水先生のご説明があったような形での確かに価値があるということよりは、今国内で行われている事例というのは、私は金融機関の個別に、特殊的な理念に基づいて、やや腹切りをして低い金利でも受けていると。それは、企業としてのフランチャイズとしてプラスになるということも含めてやっている部分があると思うのですけれども、もっと掘り下げていけば、例えばそういうもののB I Sのリスクウェートを調整してやるとか、こ

は金融庁とか日銀で議論しなければいけない範囲のことですけれども。今まさに8月ぐらいにB I Sの公開草案が出てきますけれども、さまざまな金融商品や金融アセットについてリスクウェートをどうするかというのがあります。

そういう中で今回話がかなり進展してきていますのは、トレーサビリティのあるものとそうでないものについて、リスクウェートを相当調整すると。わけのわからないものは資本控除と、そうでないものについては従来どおりのリスクウェートという形で、これはリスクがあるなしというところで調整をしていくことによって、金融機関の行動をある程度誘導しようとする。そういうような同様の手法を金融機関について、もちろん年金なんかは別なので、もっとファンダメンタルにしっかり取り組まなければいけないのですが、とりあえず短い銀行の資金をどう誘導しようかと思えば、彼らは一番気にしているのは自己消費率というところに一番のプライオリティーがありますから、そこにインパクトのあるような形での策を打ってやればいいと。

あるいは、例えばそういったものについて、これは政策的にということでもありますけれども、日本銀行の適格担保にしてやることによって資金の融通がしやすくなるというのは、今は自己資本比率と同時に流動性ということが当分は課題になってきますが、そういういろいろな対応の仕方があるのですが、それはほとんど国土交通行政の外にある部分でありますので、そことの連携というのをどう組んでいくのかということも議論していくに当たっては、今の望月委員の話がありましたけれども、国として何をしなければいけないのかということになってくると、当然ほかの役所ないしは日本銀行についても共有できる部分というのはありますので、その国土交通省さんの従来型のツールに必ずしもこだわらずに、何をどうしたらどう動くのかということを考える。

やっぱりその中だけにやると手詰まり感があって、どうも進まないところなんですけれども、実は我々は民間で生きている人間からすると、周りにはいろいろな規制、行政制度がすべてがあって、国土交通行政規制だけの中で生きているわけではないので、そこは有効に連携をしていくということをやっていきませんと、一生懸命頑張って研究するんですけども、何かうまく進みませんねと。それは国土交通省が悪いのかという話になると、そうではなくて、それをきちっと政府の中で共有して進めていけるという形でのコンセンサスビリティのようなことを連携をとってやっていくということが、円滑に望むべく結果につなげていくためのやり方なんじゃないかと思います。そういう意味で、これは非常に重要な、今日的な課題であると同時に、こここのところをうまくやっていきまると、エリア

マネジメントと、都市の競争力と、それから、アジアの近隣諸国に対するソフトパワーの強化という意味と、経済の成長というところに結びつけていける種が多く含まれている分野ではないかなと。

【小林委員長】 ありがとうございます。私もエリアマネジメントとの関連、少し意識したほうがいいと思いますけれども、これに関連してもう少しご意見をいただきたいと思います。おそらく事務局も若干そうではないのだという反論もあると思いますので。中城さん。

【中城委員】 中城でございます。3点ばかり意見を言わせていただきたいと思います。

1点目は、清水委員の意見とも重なりますけれども、環境基準を国際基準に準拠することを意識すべきではないかと思います。CREとも関係しますが、企業会計の国際コンバージェンスということが、今日本でCREを進めることの1つの要因になっています。日本の会計基準とが独自に発展してきた一方で、企業の国際化ということで企業を評価する、あるいは企業資産を評価するというときには、国際的な評価によらざるを得ないということで、今実務は大変なことになっています。もしこの環境評価についても同じような負担を民間企業に負わせることになる危惧があるのではないかと危惧を持っておりますので、そこら辺、慎重にご検討いただきたいと思います。

2点目は、先ほど発言させていただいたこととも関係するのですが、例えばイギリスでは、住宅取引のときに新しい制度としてHIP、ホームインフォメーションパックを義務づけました。これは、取引しようとする住宅がどれほどのエネルギー効率を持っているかということと必ず調べて、買い主が開示しなければいけないということを義務づけたものです。これはなかなか異論がありまして導入に時間がかかりましたが、そのことによってどういうエネルギー効率を持っている不動産を取引しようかということがみんなわかるということですし、それをデータベース化して国が保管しているということまでありますので、これも取引制度ということとリンクすることで、初めて政策実現ができるのではないかという気がいたします。

3点目は、先ほどの国土交通行政の外だというご意見がありましたけれども、いや、必ずしもそうではなくて、例えば容積率を一度ダウンゾーニングして、環境配慮型のビルに対しては容積率をもとに戻すとか、そういう国土交通行政の中でも環境対応の不動産の建物の普及を促進する手法というのはたくさんあるのではないかと、そういう気がいたします。そういう意味では、今回のレポートはややまだ踏み込みが消極的かなという印象を持

ちました。以上でございます。

【小林委員長】 吉田委員。

【吉田委員】 今の観点からずれてしまう、違うトピックスですが、よろしいですか。

【小林委員長】 どうぞ、時間がありませんので。

【吉田委員】 10ページにあります、研究者たちと私自身が2年前から日本のデータについて、環境価値について研究をしようとしておりまして、実は2年間進んでいないということがあります。なぜかといいますと、取引価格の情報というものが利用できないからなのです。取引価格の情報が利用できない中では、17ページにあるような経済的な評価・分析というのをやろうとしましても、何もできないと。それがいい中での政策の議論というのは、実は非常にあいまいもことしてしまうわけなのですけれども。先ほどの情報提供というところと実はここは絡んでおりまして、環境に関しても、政策的に重点的に進めるということがあるのであれば、その点における情報の提供というのも、この今のステップでは非常に重要であるということを強調させていただきたいと思います。

【小林委員長】 そういう面で研究者がこういう視点で研究する材料として、一般に情報提供とは違う情報提供を研究者の枠組みではしてもいいのではないかというご意見ですか。

【吉田委員】 そういうことです。

【小林委員長】 そういうことですね。ほかにいかがでしょうか。

【肥田野委員長代理】 よろしいですか。今の吉田委員のご意見と非常に近いのですが、今そこのところでも、従来そういう研究はないというのですが、私は1986年、たしか都市計画学会でマンションの環境の価値は既に研究してしまっていて、20年間私はずっとやってきたのですが、その研究があまり進まない理由というのはまさに吉田委員が言われたとおりなのです。これは、ですから、ないのではなくて、いくらでもやれるのですけれども、やはりできない理由はそこにあると。だから、最初に、冒頭に第1案件のほうで申し上げましたように、もう少しそこを踏み込まないと、実際は羊頭狗肉になって、結局かけ声はできるけれども、実際そういうものが出てこないと制度的には難しいというのが1点。

もう一つは、これはエリアマネジメントのことと関連すると思うので、後の議論になるかと思うのですが、私は都市内においては、やはり環境の外部経済と不経済の問題というのは極めて日常的な紛争の問題、日照権の問題から含めてずっと入ってきていると。今まで全部法的に処理をされてきたのです。しかし、これは実態的に言うと、ほんとうは市場

を活用した市場価格との連動のほうが非常に合理的でありまして、法的、一方的にこれは入れる、入れないというようなことではないわけです。ですから、状況によって非常に変わるんで、この前もちょっと申し上げましたけれども、例えば墓地建設を郊外のところでやるのだったら問題ないでしょうと。しかし、都心で墓地をつくるというふうになった場合は、例えばその外部不経済は非常にあるわけで、そういうことをきめ細かくやれるようにならなければいけない。

そういうことが計算できるようになると、今条例をつくっても、例えばそういう裁判に持ち込んだときには、今行政が負けるものですからそういうことはできないのだけれども、例えばそういうことがきちんと数字的に出て、裁判も戦えるようになると、市場を使って多くの環境が自動的に改善されていくというようなメカニズムができると思うのです。

したがって、ちょっとここは踏み込んで制度改革、つまりそういうデータベースなり、研究成果、あるいはいろいろな事例に基づいて、外部経済、外部不経済というものが日常的なまちづくり、都市づくりに連動するような形での制度づくりをしたほうがいいと。それは情報だけではなくて、多分それに関連する専門家とか、そういう方に相談をすれば、こういう事例はありますという計測事例のデータベース、そういうものが日常的に手に入るようになると、裁判官もそれを見るようになりますので非常に制度的にも動く。

ですから、そこまで踏み込まないと、単に外部経済が重要だという話は理論的には前からあるわけなので、ぜひそこら辺に踏み込んでいただきたいと思います。以上です。

**【小林委員長】** 今のお話は、おそらく前に議論した空き家の議論とつながっているのですね。

**【肥田野委員長代理】** そうですね。

**【小林委員長】** あれは外部不経済を確実に出します。ただ、なぜ撤去できないのか。それは、やはり外部不経済をこれだけ出すのだから撤去すべきだという議論をしておかないと、おそらく次につながらないというお話だと思うのです。

済みません、もう一つ、資料3のほう、ご意見があれば、いただきたいと思います。後で事務局、まとめて少し何かコメントがあれば、お話しいただきたい。どうぞ。

**【望月委員】** このCREのところ、前から私、どうしても釈然としないというか、国交省さんが政策としてCREというのはどういう立場で、何のためにやるのかなというのがずっとわからないままで聞いていたのです。ぜひCRE戦略で、民間のまさに土地利用の有効化を図るためにいろいろな情報提供云々をというのが政策課題だとされているの

ですけれども、例えば尾崎さんなんかにお伺いしたいのですけれども、国交省さんで実際にガイドライン等を出されていますね。現場でどうなのですか、意味があるのですか。

【小林委員長】 きつい質問ですね。

【尾崎委員】 なかなか言いにくい質問ですね。今こういう業務というか、こういう営業的な業務をやっているチームというのは結構いろいろな会社さんであったりするので、そういう意味では、そういう人々は多分手引書みたいなものは見ていると思いますし、先月の、特にPREのほうも我々の本部の中のチーム内では取りざたされていましたが、実際、ほんとうにPREで国交省という話になると、多分自治体の方などは見られるのだろうと思いますが、Cのほうは正直言って私はあまりよくわかりません。

企業が持っている不動産を有効に活用することだけがCREでもありませんし、ましてや単純にその結果、不動産はリスクアセットで流動化したほうがいいんですみたいな話が結論になってしまっても、これは変な話だし。そもそも合理的な自分の保有物であったり、いわゆる本業できちっとコストコントロールのできる人たちというのは、おそらくアドミナ的な資産に対してもきちっとできるはずだし、できなかったら専門家などを上手に使いながらやればいいねと。ある意味では、そういうことで不動産をもう少し企業経営の中に実質的に有効に機能するように入れていこうという話であれば、正直言って、私はそれは民間の中でやればいい話であって、国土交通省の施策につながるという連携性といえますか、あまり感じていないというのが正直なところです。

だから、Pのほうというのはまたいろいろ考え方があってと思いますけれども、Cは望月委員がおっしゃるような部分というのは、私どももなきにしもあらずという感があります。

【小林委員長】 清水委員。

【清水委員】 実はガイドラインの責任者は私でしたので発言するのをやめようと思ったのですが、一言発言をさせていただきたいと思いました。私と国土交通省とは意識が違うかもしれませんが、今までの国土交通政策というのは、例えば市場を何らかの形で規制をすとか、例えば減税をしたり、補助金を与えたりして誘導するとかいうことをやってきたわけでありましてけれども、このCREというのはもう少し市場を重視した政策に転換するという意味で、僕はすごく意味があると思ってお手伝いをいたしました。

例えば、市場が有効に機能するというときに、一人一人の市場参加者が全員が賢い参加者であるならばいいわけでありましてけれども、例えば不動産に関していうならば、企業が今まで最適な行動ができてきたかというのと、例えばそこに情報がなかったりとか、知識

がなかったりとか、そのようなことによって、例えば適切な資源の配分ができてこなかったという現状もあったのではないかと思います。

そういうところに対して、例えば情報のインフラを提供するとか、制度の情報を提供することによって、適切な意思決定をしてくださいと。我々はそれに対して、例えば規制もしなければ、補助金を与えたり誘導もしないのですけれども、その意思決定が的確にいけるようなお手伝いだけをさせてくださいと。それが今まで市場に任せていては十分機能しなかったもので、そのスピードを上げるためにガイドラインをつくったり、手引をつくったりというのが政策介入の意義ではないのかというふうに思っております。何も国交省がそれを音頭を取ってやっていくというよりも、むしろ市場の速度を上げるという意味での政策の介入というのは、それは1つの政策の介入の意味としてあると思いましたので、お手伝いをさせていただいたということでございます。以上です。

【小林委員長】 吉田委員。

【吉田委員】 私もほぼ同じことなのですが、社会、国の経済の中で資源が有効に利用されていないという状況を、有効に利用できるようにするというのが効率性を上げるという意義があるわけです。何でそういう状況がうまくいっていないかというところに、例えばコーディネーションフェイリュアなんていう言葉がありますけれども、主体間でコーディネーションがうまくできないというところがあるときには、政策の意義があるというのがCREにおける政策の余地というか、意義があるとすればそこにあるのではないかと思っているところであります。

【小林委員長】 先ほど環境不動産のほうでも、取り残される不動産という話がありました。おそらくCREも取り残される会社ですね、それに対する対応は国がやはりやる余地はおそらくあるのだろうということだろうと思います。事務局のほうから、何か今までのご意見を含めてございますか。

【大野土地政策課長】 済みません、最後に一言でございますが、これはおわびでございますけれども、そもそもこの第2部といいますか、前回から今回にかけて議論をしていく中で、きちっと最初に申し上げるべきところだったのですけれども、資料4-1の第2部というところの目次をごらんいただきたいと思いますが、第2部は第1部でやりました、まさに中間報告で出していただいた中長期ビジョンを実現する施策というのを、アクションプログラムという形で網羅的に整理をいたしまして、個別課題として5つ取り上げて、それについては議論させていただいております。

そういうことで、中長期ビジョンを実現するという意味では、きょうお配りした資料4-2の政策課題でいろいろな対応をして、その中で5つの課題については、どちらかというところと個別、個別の課題ということの政策実施論という観点で資料をつくっておりますので、今回議論いただいている中でも、視野が狭いのではないかとのご指摘がかなりあったと思うのですが、そういう意味では、そういう意識で、どちらかというところと手法論とか、そういったほうに偏って記述がなされていりますので、不十分ではないかというご印象を持たれたという点はあるかなと思います。

ただ、基本的にはトータル、このビジョン実現のための施策ということで、資料4-2に全体として整理させていただいております。例えば先ほどありました土地と金融との連携とか、そういったことも含めて全部書いてありますので、そういう意識は踏まえてつくっているつもりですが、例えば情報のところでは、そういうところの記述までは十分していなかったというのはそういう意味でございますので、きょういただいたご意見も踏まえて、そういったところはできるだけ反映できるように、また修正もさせていただきたいと思っております。そういう意味で不十分な印象を与えたということで、説明不足な点がありましたことをおわび申し上げます。

【小林委員長】 4-2と4-3は一体化されたものとしてあつてですね。

【大野土地政策課長】 そういうことをつくっております。

【小林委員長】 極めて大きな意味での政策論は4-2で語り、手法論は4-3で語って、きょうは4-3の資料を説明いただいたと。

【大野土地政策課長】 はい、そういうことでございます。

【小林委員長】 そういう仕分けをしていると。ただ、おそらく4-2に影響を与えるようなご意見を結構いただいたような気がするのです。ですから、4-3の議論をベースにご意見をいただいたのとあわせて、4-3のご議論もきょうかなりいただいたので、そこも含めてぜひ事務局、きょうの意見をベースに見直しして、最終の案にまとめて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】 はい。

【押田土地・水資源局長】 委員長、よろしゅうございますか。

【小林委員長】 どうぞ。

【押田土地・水資源局長】 今まさに委員長がおっしゃっていただいたとおりですが、前回と今回で第2部についてのご議論をいただいたのですが、ちょっと反省をして

おりますのは、確かに個別のテーマを深堀りするというので、幾つかのものをピンポイントで選んで、それを詳しくご説明したんですけれども、担当課がそれぞれやったこともありまして、確かに議論が先祖返りしているのではないかという感じを、先生方、持たれたような気もいたします。

そうではなくて、今政策課長がご説明しましたように、第1部でご議論いただいたこと、これはまさに従来の狭い土地政策の中ではなくて、それこそ国土交通省全体、あるいはそれと関連する省庁との連携の中で、この不動産のあり方を考えていこうということがまさに本旨でございましたので、そのことがちゃんとわかるように、アクションプログラムの部分ともあわせて明確にしたいと思います。

それと同時に、今委員長がおっしゃっていただいたように、新たに各論としてこういうこともやったらいいのではないかというご意見を今回いただいたと思いますので、その部分につきましては、2部の文書のところに取り込んで書かせていただきたいと思います。いろいろとご意見が錯綜しまして、済みませんでした。おわびをいたします。

【小林委員長】 はい。それで、次回が6月29日ですね。きょうのご意見をベースに全体を取りまとめて、企画部会の委員の方と一緒にご議論をいただくこととなります。これは案としては、いつごろ皆さんの手元に、29日の前にまとめられるのか。どんな感じでしょうか。

【大野土地政策課長】 済みません、今の点でございますけれども、一応この資料4-2と4-3が素案で、ただ今、きょういただいたご意見も踏まえて、4-3もそうですけれども、修正もいたしますので、若干入れ違いはありますけれども、現在の素案の段階でのご意見を……。

【小林委員長】 素案でのご意見をまずいただきたいと。

【大野土地政策課長】 火曜日までにいただきたいということと、それを当然踏まえて修正したものというのは事前に、多分メールという形になってしまうと思いますけれども、送付をさせていただきますので、それも踏まえて29日……。

【小林委員長】 そうですね。

【大野土地政策課長】 あるいは、できれば、ほんとうはその前のほうがよろしいのかもしれない。

【小林委員長】 わかりました。29日にご意見をいただくということでもよろしいけれども、その前に少しご意見をいただければと考えます。

【大野土地政策課長】 はい、できれば、いただければ、その対応もできますので、そういうことでお願いできないかなと思っております。

【小林委員長】 わかりました。お忙しい中大変恐縮ですが、2段階でご意見があれば、ぜひいただきたいということでございます。

時間になりましたので、事務局のほうにお返しさせていただきます。

【藤川土地政策企画官】 それでは、本日はご熱心なご審議をいただきまして、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。

次回、第7回小委員会につきましては、先ほどありましたとおり企画部会と合同開催ということで、6月29日月曜、13時、1時から、場所が3号館、隣の国会側のビルの11階の特別会議室で、ちょっと場所がかわりまして恐縮ですけれども、議題といたしましては、土地政策の中長期ビジョンの最終の案のご審議をいただくということでお願いしたいと存じます。

なお、本日お配りした資料につきましては、お席のほうに置いていただければ、後ほどご送付させていただきますので、よろしく願いいたします。それでは、本日はどうもありがとうございました。

【小林委員長】 どうもありがとうございました。

— 了 —