

第16回国土審議会土地政策分科会

平成24年5月18日

【開出企画課長】 それでは、まだ定刻前でございますけれども、先生方、おそろいでございますので、ただいまから第16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・建設産業局企画課長の開出と申します。どうぞよろしくお願いいたします。以下、座って失礼いたします。

議事の前に事務局よりご報告させていただきます。このたび新たに和歌山県知事の仁坂吉伸委員が選任されておりますけれども、本日は都合によりご欠席とのご連絡をいただいております。本日の委員のご出席に関しまして、岡本委員、須田委員、山野目委員よりご都合によりご欠席とのご連絡をいただいておりますが、本日ご出席の委員の皆様により定数に達していることから、土地政策分科会が成立していることをご報告申し上げます。

それでは、議事に先立ちまして内田土地・建設産業局長よりごあいさつ申し上げます。

【内田土地・建設産業局長】 土地・建設産業局長の内田でございます。本日は、委員の皆様方、大変お忙しいところをほんとうにどうもありがとうございます。第16回国土審議会土地政策分科会の開催に当たりまして、一言ごあいさつを申し上げさせていただきます。

皆様方におかれましては、日ごろは国土交通行政の推進に当たりまして並み並みならぬご理解、ご協力を賜っております。厚く御礼申し上げます。本日は24年度の土地白書案につきましてのご審議をお願いしております。土地白書は土地基本法に基づきまして、地価、土地利用、土地取引等の土地に関する動向でございますとか、政府が講じてきたり、講じようとする基本的な施策について、毎年国会に報告するという法定白書でございます。これは国土交通省関係でもいろいろな白書がございますが、3つしかございませんで、その3つの法定白書の中の1つでございます。ちなみに、例えば国土交通白書は法定白書ではございませんで、法律上の位置づけはこちらのほうにあるような状況でございます。

土地白書では毎年特集としてテーマを2つほど選んでご紹介させていただいております。本年度は1つ目といたしまして不動産の価値向上と市場の整備というものを取り上げ

ております。我が国ではご案内のようにバブル崩壊以降の経済情勢の中で社会的ニーズに合わない老朽化した不動産ストックの更新がなかなか進みませんで、有効に活用されていない不動産も数多くございますが、こうした不動産ストックをよりよいものに更新いたしまして、豊かな都市空間、住環境を形成することが求められております。特に昨年の東日本大震災以降は耐震性や環境性能の向上が目指されるようになっており、こうした観点から注目されるようになっております。こうした観点から1つ目のテーマでは特に不動産投資市場や中古住宅流通市場に焦点を当てまして、不動産価値向上とそれに関連する市場の整備について分析しております。

2つ目のテーマといたしましては、昨年度に引き続きまして東日本大震災を取り上げさせていただきますいております。昨年は発災直後に恐らく執筆期間が1カ月ないぐらいで、そのパートを取り上げさせていただきますまして、ほんとうにその表面をさらっとということでございますが、1年たってみて土地を巡るいろいろな状況につきましてデータもそろえつつございますので、それらを踏まえた分析を行っております。委員の皆様方に熱心なご審議をいただければ幸いに存じます。

また、昨年7月に国土交通省がかなり大規模な組織を改編いたしまして、土地政策を担っておりました旧土地・水資源局、この姿で昨年にご審議いただいたわけでございますが、それから、不動産行政、不動産産業政策を担う不動産業課などが1つの局にまとめまして、土地・建設産業局となりました。今まで以上に不動産市場の発展、それから、経済政策とか金融政策との連携を重視した政策展開を目指していきたいと考えておりますので、その面でもいろいろとご指導をよろしくお願ひしたいと思っております。

以上、少し長くなりましたが、冒頭のごあいさつとさせていただきます。本日はよろしくお願ひいたします。

【開出企画課長】 ありがとうございます。

それでは、まず、お手元の配付資料の確認をさせていただきたいと思ひます。上から順に議事次第及び配付資料一覧。座席表、委員名簿。以下、資料1-1が土地白書のポイント（案）、資料1-2が平成23年度土地に関する動向、平成24年度土地に関する基本的施策（案）の要旨でございます。資料1-3が同じ表題の本体に当たる部分でございます。それと資料2-1と2-2が環境不動産懇談会提言の要旨と本体でございます。資料3が不動産鑑定評価基準等の見直しについて、資料4が不動産流通市場活性化フォーラムについて、資料5が被災地の土地の境界や権利関係の明確化への取組について。以下、参

考資料の1と2がございます。不備等ございましたら、事務局にお申しつけいただければと存じます。

なお、本会議の議事の公開についてでございますけれども、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開でございますが、議事録につきましては発言者名も含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

では、以後、御厨分科会長に議事進行をお願いいたします。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。よろしくお願いいたします。

【御厨分科会長】 それでは、本日の議事に入らせていただきたいと思います。まず、参考資料1にありますように、国土交通大臣より意見を求められております平成24年度土地に関する基本的施策（案）についてでございますが、それでは、これにつきまして事務局から説明をよろしくお願いいたします。

【小善総務課調整室長】 総務課調整室長の小善でございます。よろしくお願い致します。それでは、座って説明をさせていただきます。

資料につきましては、資料1-1、1-2、1-3とございまして、1-3がいわゆる土地白書の本体、1-2がその要旨、1-1がそのポイントでございます。時間の関係もございまして、資料1-1、土地白書のポイント（案）に沿いまして説明をさせていただきます。

まず1枚目でございます。土地白書でございますが、構成としましては、1部、2部、3部という構成になっております。1部につきまして土地に関する動向を述べまして、その中でテーマを設定して分析をしているというところでございます。今年のテーマは、先ほど局長のあいさつにもありましたように、1つは不動産の価値の向上と市場の整備、2つ目は東日本大震災の不動産を巡る状況ということでございます。第2部は23年度に土地に関して講じた施策、第3部は24年度に講じようという施策、政府全体の施策を記述しているところでございます。本日は2ページ以下、主にこのテーマを中心に説明をしたいと思います。

1枚めくっていただきまして2ページでございます。まず、第1章の中の平成23年度の地価・土地取引の動向について幾つかのグラフを使って説明をしたいと思います。まず、左上でございますが、地価変動率の推移でございます。これは24年の地価公示でございますが、全国、三大都市圏、地方圏を含めまして下落はしているものの、前年よりも下落率が縮小しているという状況でございます。

その右側が現在の土地取引の状況の判断に関する企業に聞いたD Iでございます。活発と答えた企業から不活発と答えた企業を引いた数字でございます。しばらく平成21年の3月よりずっと改善していたのですが、最近はマイナス40、50というあたりで横ばいという状況でございます。

左下が新設住宅着工戸数の推移でございます。平成23年は前年よりは増加しているものの、水準としては低い水準にあると思えます。その右側がオフィスビルの空室率でございます。青が東京23区、名古屋が緑、大阪が赤でございますが、大阪、名古屋では、空室率は低下の傾向にあります。東京23区はおおむね最近ずっと横ばいというような状況でございます。

続きまして3ページでございますが、ここからは今年のテーマでございます。まず、不動産の価値向上の必要性を述べたいと思っております。左上でございますが、これは法人所有の建物の建築の時期別のストック量でございます。紫より左が昭和55年より以前ということでございまして、グラフの中でも線を引いてございますが、新耐震基準に変わりましたのは昭和56年でございますので、紫より左は旧耐震時代の建物ということでございまして、おおむね30%台ということになっております。ただ、一番下の利用していない建物については50%を超えている。やはり旧耐震、古いということもあって逆に利用されていないということかと思えます。

その下でございますが、これは住宅の建築の時期別ストック量でございまして、若干色が違いますが、これは緑より左が55年以前のものでございまして、住宅についても32%が旧耐震基準時代の建物というものでございます。

右側でございますが、これは投資家に対して築何年のものまで投資対象になるかということ聞いたものでございまして、築30年になりますと1割しか投資対象と見ない。逆に言えば9割の方は投資対象と見ていないということでございます。25年から30年ということで大きく落ちているということにして、30年というのがちょうど旧耐震基準から新耐震基準に切りかわったところに近いわけでございますが、そういう関係もあるのかなと思っております。このように我が国、古い不動産がたくさんございますので、こういうものを再生していく、価値の向上を図っていく必要があるかと思っております。

次のページでございますが、その価値の向上をどういう観点で図っていくかということでございます。左上でございますが、これは震災後に企業に対して事業継続を考慮したときの不動産の選定基準を聞いたものでございます。建築物の耐震性能というのがいわば一

番多くて60%を超えているということでございます。3番目のほうにも自然災害のリスク、4番目にも非常用電源の問題とか、そういう観点が選定基準として選ばれているということかと思えます。

もう一つが左下でございますが、これもやはり震災後、省エネ、環境という観点で関心が高まっているところでございますが、これは国内の不動産の投資家にアンケートをしたものでございまして、それぞれ、一番上を見ていただければ省エネルギー性能について、これまで重視していたかどうか、今後重視するかどうかということとして、青が「大いに重視する」、赤が「重視する」でございまして、省エネ性能を見ていただきますと、これまでは合わせても二十数%だったのですが、それが合わせると70%を超えるということで、今後、環境、省エネ性能というものが重視されていくということだろうと思っております。

また、右側でございますが、これはいわゆる環境不動産、明確な定義があるわけではございませんが、環境に配慮した設備なり設計をしているオフィスビルに入居していると答えていただいた方に、その入居している理由を聞いたものでございますが、23年、これも震災後の調査ですが、光熱費等のコスト削減効果というのが大きく伸びているところがございます。これまでは赤の会社のイメージアップとか、緑の会社のCSR考慮という話も比較的多かったのですが、光熱費の削減効果という実利というような観点から環境不動産を選ぶ方が増えてきているのではないかと思います。このようなニーズがある中でやはり耐震とか環境という観点から、不動産の価値の向上を図っていく必要があるということをお白書でも述べたいと思っております。

その次でございますが、不動産投資市場でございます。価値の向上を図っていくためには、資金を集めるという意味で不動産投資市場の役割というのは重要でございます。左上を見ていただきますと、これは日本政策投資銀行のグリーンビルディング認証という制度がございまして、全体で44件でございますが、そのうち19件がREITが保有している。REITが持っている物件というのは全体から見れば小さいわけなのですが、こういうところで見ると19件あるということございまして、投資市場というのは投資家の目にさらされるということで、価値の向上を図っていくというインセンティブが働くという意味でも投資市場を活性化していく意義があるのではないかと考えているところでございます。

その右側でございますが、その投資市場の規模、世界的に比べてみますと、その右の中

でも右のほうの、これはいわゆる収益不動産です。賃料なりを生み出す不動産の市場規模でございますが、アメリカは530兆、日本は200兆ということでアメリカの4割ぐらいあるわけでございますが、左の上場REIT市場の規模を見ますと、日本はアメリカの10分の1ということですし、収益不動産の市場規模で日本より小さいオーストラリア、フランスより下でございますし、英国とも同じぐらいというような状況でございます、まだ市場の拡大の余地というのはあるかと思っております。

左下が証券化の実績の推移でございます。平成20年のリーマンショックの前まで、平成19年までは順調に伸びておりました、平成19年には1年間で9兆円近くの不動産が証券化されましたが、リーマンショック後、大きく落ち込みましてまだ回復し切れていないというような状況でございます。

このような状況にある不動産投資市場を活性化していく必要があるかということでございまして、次、6ページでございますが、我が国の投資市場を見てみますと、幾つか課題があるかと思っております。左上でございますが、これは用途別の不動産の証券化の実績の割合でございます。左のほうはオフィスが多かったわけなのですが、それに比べますと住宅とか商業、工場とか多様化してきております。その右側の円グラフはアメリカのREITの時価総額の用途別の割合でございます。これを見ていただきますと、円グラフの左のほうの緑のヘルスケアが11.4%ありまして、その下の個人用倉庫がありまして、また、森林というようなものがありました、日本と比べても多様なものが証券投資対象となっているということが言えようかと思っております。

また、もう一つの課題としまして、左下でございますが、老朽した不動産というのは地方圏にも多いわけでございますが、そういうものを証券化手法を使って再生していこうと考えたときに投資家がどう見ているかということなのですが、これは不動産の投融资の姿勢を投資家に聞いておりますが、青は今後拡大する、緑は縮小するということでして、三大都市圏の場合、拡大するというほうが多いわけなのですが、地方圏を見ますと、拡大するという投資家よりは縮小するという投資家のほうが多いというような状況になっております。

また、その右側でございます。もう一つの課題として情報面の問題がございます。これは不動産のサステナビリティに関する情報が充分であるか、不十分であるかというものを聞いたものでございまして、青が「充分である」、赤が「不十分である」というものです。一番上の耐震性能については「充分である」というのが若干多いわけなのですが、そ

の下の地盤の話でありますとか、自然災害のリスクでありますとか、下から3番目の省エネ性能に関する情報、こういうものを見ますと「不十分である」という人のほうが多いということございまして、こういうところを課題としてとらえて解決していかなければならないと思っております。

次、1枚めくっていただきまして7ページでございますが、これは中古住宅流通市場の活性化を取り上げております。住宅の価値を上げていくというためにも、流通市場を活性化する必要があるということを書きたいと思っております。左上は中古住宅流通量の推移でございます。これは新設と中古を足して、それで中古を割っているものです。平成の1桁のころは、その割合が1桁だったのですが、近年は十二、三%付近で推移しているというところでございます。

ただ、これをまた諸外国と比べてみますと、その右側でございますが、これは1年間の中古住宅流通戸数を住宅の総ストックで割ったものでございます。イギリスは6.7ということで、1年間で総住宅ストックの6.7%が取引されているということですし、逆にある物件を見れば15年に1回程度は取引がされているということが言えようかと思っております。アメリカでも3.3%、日本は0.3%ということで、多くの物件は1回も取引されることなく滅失していくのではないかと思っております。

次が左下でございますが、流通と価値の向上という観点で、この中古住宅の購入前後のリフォームの実施状況を聞いたものでございます。これは全体としましては売り主がリフォームしたのもございますが、買い主がリフォームする場合は5割ぐらいある。合わせると60%以上ということございまして、流通の機会をとらえてリフォームなりをして住宅の価値の向上を図っていくということが必要ではないかと思っております。

1枚めくっていただきまして、次、8ページでございますが、これは左上は戸建て住宅のうちに注文住宅が占める割合の日米比較でございまして、日本の場合、戸建てのうち7割以上は注文住宅でございますが、アメリカは3割程度ということでして、日本ではやはり将来の住みかえを想定せずに自分の好みに合った住宅を取得している、建てているということが言えるのではないかと思います。これが逆にそういう流通しにくいということの原因にもなっている面もあろうかと思っております。

また、その下でございますが、これは中古住宅に抵抗がある理由です。一番多いのは新築の方が気持ちがいいからということなのですが、なかなかそういうところは政策的にい

かんともしがたいのですが、その赤で囲ってありますリフォーム費用やメンテナンス費用がわからないからとか、品質に関する情報が少ないから、やはり情報面の不安というのも大きいところがあるかと思っております、こういう面の解消が必要だろうと思っております。

その右上でございますが、そういうときに不動産会社、仲介会社という方の役割が重要ではないかと思っております、これは中古住宅の購入を検討していた人にリフォームの案内とか提案が不動産会社からありましたかと聞いたものでございまして、提案がなかったというのが上でございます、そういう場合は結局、4割近くの方が新築を購入しているわけなのですが、案内・提案があったという方について見ますと8割以上が中古住宅を購入しているというグラフでございます。こういう面を見ましても、不動産会社、仲介業者というのがそういう情報量の差を埋めて潜在的なニーズを顕在化させるという役割が期待できるのではないかと考えているところでございます。

次、9ページでございます。ここは第3章としまして次のもう一つのテーマでございます東日本大震災後の不動産を巡る状況でございます。左上は岩手、宮城、福島の3県の地価公示のものでございます。岩手、宮城は前年より下落率が縮小しているのですが、福島は下落率が拡大しているという状況でございます。左下は土地取引の動向、前年同月比でございます。岩手、宮城につきましては昨年の真ん中ぐらいからプラスのほうに来ているわけなのですが、黄色の福島については前年比のマイナスが続いているという状況でございます。右側は、これは新設の住宅着工戸数の推移でございます。震災後は3県とも大きく落ち込んだのですが、その後、年央にかけて回復をしてきております。ただ、岩手、福島は年末にかけて一時的にマイナスにもなっているという状況でございます。

次のページでございますが、左上は、これは非居住用の建築着工床面積でございます。これは岩手では震災後落ち込んだのですが、その後おおむねプラスのほうになってきております。宮城も震災、しばらくしてからおおむねプラスになってきております。福島は去年の9月ごろまで低調だったのですが、秋以降はプラスのほうになってきているという状況でございます。

その右側でございますが、これは盛岡、仙台、郡山のオフィスビルの空室率でございます。それぞれ空室率は高かったわけなのですが、震災後、移転需要でありますとか復興関連の需要ということもありまして、空室率は改善しているという状況でございます。特に郡山は大きく改善しております。

左下でございますが、これは国民に意識調査をしたものでございまして、これは震災後に不動産について以前より気になることを聞いたものでございますが、当然の結果ではございますが、耐震性能が一番大きくなっておりますし、地盤の履歴とか自家発電とか、災害の備えとか、そういうものについての関心、志向の変化が大きいということでございます。

最後は11ページでございますが、これは2部、3部につきまして、このような1章から9章という章を立てまして、それぞれ講じた施策、講じようとする施策を、政府全体の取組を書いているところでございます。今年は9章ということで、東日本大震災と土地に関する復旧・復興関係の施策を9章にまとめて記述しているところでございます。

土地白書の関係の説明は以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明になお関連して数点補足の説明があるようでございますので、それはこれから後、続けてお願いしたいと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【西川土地市場課長】 土地市場課長の西川でございます。お手元の資料2-1という横長のこのようなものがお手元にあるかと思えます。先ほど白書の中でもご紹介がありましたけれども、環境不動産に関して私ども昨年の11月から今年の3月にかけて、主にオフィスビルなどの収益用不動産を対象として、そのビルに投資をする方、金融機関の方、あるいはそのビルオーナーの方、不動産仲介の方など多様な関係者に集まってきたしまして、今後、環境不動産、日本の中で普及するためにどうすればいいかということについてご議論いただいたところでございます。特に東日本大震災以降、省エネルギー性能でありますとか、あるいは不動産の持続可能性というのは非常に高く意識されてきているようでございます。

そういう中で今までも幾つか先進的な例としてすぐれた、環境性能のすぐれた不動産が出ているわけでございますけれども、それをより広く市場の中で認識していただきまして、そのことによってさらに、例えば既存のビルも含めて適正な投資がなされて、よりよいものになっていくというような形ができないかということで関係者の皆様にお集まりいただいたところでございます。その中でいろいろご議論いただきまして、主に2つの視点が重要だということをおっしゃっていただいております。資料の真ん中辺にありますけれども、左側、まずこの環境不動産に関する情報の可視化、その流通の促進の観点ということでございます。

どうしても今、環境不動産、幾つか非常にすぐれた性能のビルがございます。また、既存のビルもかなり大規模な改修をやることによって省エネルギー性能が飛躍的に向上しているものが幾つかありますけれども、まだまだ少ない例でございます。そういったものは例えばどの程度省エネ性能がすぐれているのか、エネルギー消費量がどのぐらいなのかということについてわかりやすい情報提供ということがまず必要ではないかということが言われてきております。

最近、こういうことについてアメリカですとかイギリス、あるいはオーストラリア、そういった諸外国でビル環境性能にいわばレッテルを張って、そのことによって投資対象とするか否かというような選別の機運も出てきていることがありますので、日本においてもどのようなビルが環境面ですぐれているか、省エネルギー性能がすぐれているかということを知りやすくするような共通の仕様のようなものがこれから必要だということをお願いしております。

それと同時に、今までビルオーナーのほうでも一部の熱心なビルオーナーの方は、例えば自分のビルでどのくらい電気を使っているとか、エネルギーを使っているかという記録をとっていらっしゃるのですが、まだまだそれが少ない。それを一定のパターンで記録をとって情報を開示することによって、そのテナントにも協力を呼びかけるという形に持っていければなということがあります。

それからもう一つは、右側でございますけれども、やはり既存のストック、既存のビルにおける環境対応をこれからどう促進するかというところでございます。昨年の夏も、また、それ以前からも一部のビルにおきましてテナントとオーナーが協力することによって、ビル全体のエネルギー使用量を減らすという取組が出てきておりまして、最近ですと一部のビルにおきましては、例えばその入り口のエレベーターホールに、今どのくらいこのビルではエネルギーを使っていますとか、去年の同じ時期に比べてこのくらい減っていますということを表示することによって、そのエネルギーの節約にも役立つ。また、その過程で例えばビルの中の照明設備をLEDに取りかえる。その費用負担をテナントとオーナーが協力してやることによってビル全体としてのコストを下げるといような動きも出てきております。

そういうまだまだ数少ない例でございますけれども、そのようなものをもっと紹介することによって、こういうような環境不動産の普及というものにつなげていければなということをお願いしております。そのために幾つかの技術的な課題ですとか、あるいは必要な調査、

研究でありますとか、さらにその普及のために必要なことということをもとめていただいているところでございます。私どもといたしましては、このような取組を通じて、例えばこれから日本の中では引き続きエネルギー制約はかなり厳しくなっておりますけれども、そういう中であっても、みんなが汗水垂らして我慢するという対応ではなくて、より快適な環境で、かつ持続可能性があり、かつ省エネルギー性能がいいというような仕掛けを普及させていただければなと思っております。

以上でございます。

【開出企画課長】 続きまして資料3に基づきまして、不動産鑑定評価基準の見直しにつきましてご説明申し上げます。不動産鑑定評価をめぐるしましては、一番上に3つ枠がございますが、いろいろな動きが近年ございます。1つは日本経済活性化を進めていく中で、不動産投資市場の活性化が非常に大きなテーマとなっております。あるいは真ん中にごございますが、持続可能で活力ある国土・地域づくりを進めていく中で、不動産ストックへの民間資金の導入を図る、あるいは白書の説明でもございましたが、中古住宅流通の活性化を図っていくことが必要である。③でございますが、日本不動産鑑定士協会連合会でもこういった課題に対応するためのビジョンというものをまとめておられます。

そうした中で課題といたしまして、大きく2つございますが、不動産鑑定評価に求められる非常に大きな多様なニーズが発生している。例えば証券化対象不動産の評価がより適切なものが求められるであるとか、企業会計の中で時価評価の重要性が高まっておりますけれども、そうした中での財務諸表等に記載する資産評価の適正さが求められる。あるいは中古住宅流通の促進の観点からは、建物の適正な評価というものがよりニーズが高まるということでございますが、現行の鑑定評価基準がそういったニーズに十分対応できているのかどうかということを検討、そういった状況に対応しまして見直す必要があるということが1点でございます。

もう一つは、不動産市場の国際化を図っていく観点で、我が国の鑑定評価制度と国際基準との違いがあるとすれば、その整合性をできるだけ図っていく必要があるということでございます。我が国の鑑定評価というのは、公的評価をベースにしておりますので、価格の概念であるとか手順につきまして非常に厳格に定めているということでございますが、国際的には鑑定評価の依頼主と鑑定士の間でそういったものに評価上の条件の設定であるとか手順等につきまして、わりと自由に設定する場面を認めているというものがございまして、そういったものとの整合を図っていく必要があるということでもありますとか、

我が国におきましては、証券化対象不動産につきまして、いわゆる正常価格と違う特定価格という言葉を使っているのですが、国際的には市場価値というものに当たるわけですが、そういった用語の整合性等がございますが、そういったものを整理していく必要があるという必要がございます。

一番下の対応の方向性ということでございますけれども、従来、鑑定評価制度、我が国の見直しの中でもそういった多様なニーズに対応するために鑑定評価基準と並んで価格等調査ガイドラインというものを順次定めまして、ニーズに対応するというものをしてきたわけですが、そうしたことの結果、鑑定評価基準に基づく鑑定評価と基準に基づかないが、ガイドラインに基づく鑑定評価というような概念が今ございまして、そういったものの非常に概念がわかりづらいというところもありますので、整備を図るということでもありますとか、建物評価を重視した土地から建物へという流れの中での見直し、そういったものを国際評価基準との整合性を図る中で進めていきたいということでございます。

2ページでございますが、当分科会の中に不動産鑑定評価部会が設置されておりますが、3月からこの点についてのご審議を開始いただいております、当分科会からは前川委員に部会長、熊倉委員に部会長代理にご就任いただいております。スケジュールでございますが、3ページでございますが、現在、実務上の観点からの課題の洗い出し等をしていただいております、6月を目途に基本的な方向性についてまとめ、できましたら年内に報告書をまとめたいということで進めてございます。

以上でございます。

【野村不動産業課長】 それでは、引き続きまして私不動産業課長、野村でございますけれども、資料4に基づきまして不動産流通市場活性化フォーラムにつきましてご説明をさせていただきます。今回の土地白書のテーマではありませんけれども、不動産の価値向上を図っていくということで既存不動産ストックへの投資を高めていく必要、それをやるにはまさにマーケット、既存ストックが流通するマーケットをもっと活性化していかなくはならない。そういう観点で私どもで、今、不動産流通市場活性化フォーラムという議論の場、研究会の場を設けてさまざまなお立場から議論をしていただいております。それをご紹介します。

資料4、1枚はぐっていただきます。まず、中身に入ります前に、現在まさに既存ストックを有効活用する、そして良質なストックの形成を図る。そしてまたその流通を促すことによって、そこに付加価値を生んで、そして経済も回していく。一方でライフサイクル、

ライフステージ、あるいはライフスタイル、そういったものに応じた住まい方を実現しようという、こういう考え方が浮上してまいっております。そういう中で不動産の世界もまさにフローからストックという大きなうねりの中にあろうかと思えますけれども、こういう理念が重要政策課題として浮かび上がってきた背景には大きな2つの流れがあるのではないかと考えております。

まずは、一昨年、平成22年6月に、これは現政権に交代した後でございますけれども、これからの経済運営の方針を取りまとめた新成長戦略というものが閣議決定をされております。この新成長戦略、ご案内のとおり人口減少、あるいは少子高齢化、財政縮小というふうな制約要因の中でどうやって今後の成長を確保していくかということでございます。その中で、ここにありますように例えば個人の金融資産1,400兆円、あるいは土地など実物資産1,000兆円、こういった我が国が持っている強みというものを生かしながら、経済を立て直していこうという考え方が示されました。とりわけ、例えば住宅については、そこにあるように住宅をつくって壊す社会からよいものをつくって、きちんと手入れをして長く大切に使う、そういう観点で政策を進めていくべきではないかというふうに明確にここで経済のベースをフローベースからストックベースに変えていくべきではないかという方向が示されたということが1点でございます。

それから2点目、これはやはり今回のテーマの中にもありますけれども、昨年の3.11という大きな未曾有の災害がありました。その復興に当たって非常に大きな私どもに対する示唆があったのではないかと感じておまして、その2段目に引っ張っておりますのは、東日本大震災復興基本法の第2条、基本理念のところから引っ張ってきたわけでございますけれども、簡単に言いますと、これからの国土のあり方、単に復興を果たすということではなくて、我々が抱える共通の課題を乗り越えようとする明確な意思を持って復興とともに新しい国土づくりに取り組んでいく、そういう施策を展開するという方向が示されたと思えますけれども、その中でもやはり今回の災害の特徴であったエネルギー利用、あるいはエネルギー構造の脆弱さというものとか、環境の負荷をいかに減らしてサステナビリティを維持していくのか。そういう方向性を持ってこれからの施策展開を図られるべきだというふうな流れが出てまいったかと思えます。

ストック重視という考え方、あるいは既存の不動産ストックを有効活用するという考え方は、こういった考え方にもその礎を置くのかなと思っております。昨年、前田大臣が着任をしまして国土交通行政も明確にその点を打ち出しておまして、昨年11月、これか

らの国土交通行政の基本方針が定められた中に、一番大きなテーマはその3段目の箱の中にある鍵括弧、持続可能で活力ある国土・地域づくりの推進の中で循環型社会への移行、あるいは安全・安心な社会の実現、そして経済の活性化ということがうたわれましたけれども、その中でもこういう不動産流通市場の活性化というものは位置づけられております。

それで、これをもう少し具体の政策ベースに引き当てると最後の段でございますけれども、上2つは今ほど繰り返し申し上げたような既存ストックの活用ということで環境負荷の提言を図るとともに、既存ストックの質を高めていこうというテーマ、それから、産業政策としては例えば不動産に係る関連産業の有機的な連携を確保して多様な消費者ニーズに的確に対応していくような方向性、そして宅建業という具体的な産業分野の、いわゆるサービス水準を向上させて、そのコンサルティング機能を向上させていく。そしてまた新たな事業分野への展開を図っていく、こういうふうに位置づけた上でこの不動産流通市場を活性化していこうということでございます。

次のページでございますけれども、この議論をするに当たって何を議論するかということの中身ではありますけれども、乗り越えるべき現在の市場が抱える課題として大きく2つ設定しております。1つは取引に当たって消費者の求める情報が適時的確に提供されていないのではないか。要は中古ストックを得ようという際のさまざまな不安とか、疑いとか、迷いといったものが現在の状況では払拭されていないのではないか。それはとりもなおさず、その下にあるようなさまざまな品質にかかわるような情報であるとか、耐震性能、省エネ性能といった性能情報、あるいは昨年の災害でも明らかになった、むしろ、その上物が乗っかっている地盤の安全性、そして一番大切な価格の要素というふうなものに関する情報がないのではないかという点であります。

それと2番目ですけれども、不動産事業者等が消費者のニーズに十分こたえられていないのではないかという話。ユーザーの窓口といいたまうか、接点となる事業者がもう少し付加価値の高いサービスを提供できないかという観点であります。そこにありますような顧客からの物件にかかわる問い合わせに対する的確な対応、あるいは住宅診断という分野ですが、インスペクションとかリフォームといった相談にも十分にこたえられていないのではないかとか、あるいは物件の価格査定が透明性が確保されていないのではないか、そういうふうな観点で今議論をしております。

もう1枚はぐっていただきますと、フォーラムのメンバー27名のご紹介をさせていただいております。これはほぼ不動産流通にかかわる、ありとあらゆると言っては過言です

けれども、さまざまな分野の事業者の方に入らせていただいております。もちろん流通にかかわる団体からは当然のことながら、住宅にかかわる情報提供事業者、そしてその関連の新規供給に係る分譲事業者、ハウスメーカー、ハウビルダー、あるいは資機材の関係、あるいは最近の新しい業務形態、いわゆる買い取り再販とかリフォームとか、ワイ・ジャストというのは、ヤマダ電機の子会社である。そういう異業種からの参入等々、あるいは不動産鑑定業、建築士、そして瑕疵保険・インスペクション・エネルギー性能評価、それから、マンション評価といったような、こういった周辺分野の方々にも入らせていただいております。

それで、最後のページですけれども、フォーラムということでもありますので、全員参加の全議論ということでありまして、主に参加の委員の皆様からのプレゼンをしていただくということで、例えば今ご紹介した情報という切り口であるとか、不動産事業者のコンサルティング機能という切り口で毎回参加者、参加委員の方からご提言をいただく中で、全員参加の議論、そしてさまざまなお意見をいただいております。最終的には今年の6月に、これはフォーラムのクレジットで何かの結論を書くのではなくて、これからの流通市場活性化のためのさまざまなお提言、示唆をさまざまな方向に提言するという形の取りまとめをする予定としております。

以上でございます。

【小善総務課調整室長】 それでは、続きまして総務課の調整室長の小善でございますが、資料5の被災地の土地の境界や権利関係の明確化への取組についてご説明したいと思います。

まず、表紙にございますように大きく中身は3つございまして、1つは東日本の復興特区法に基づきまして幾つかの土地に関する特例を設けましたので、その説明をさせていただきます。2番目が土地の境界の明確化ということで地籍調査の関係の取組を説明させていただきます。また、3番目としまして土地の所有者を探すという調査を行う公共団体を支援するという取組を紹介したいと思います。

1枚めくっていただきまして1ページでございますが、ここは東日本の震災の特区法におけます土地に関する特例の概要を書いたものでございます。背景のところでございますように境界の明確化が困難な土地が多数発生しましたし、または行方不明者とか、避難先が把握できないという方も多く出てきているところでございまして、そういうことが復興の妨げになるおそれがあるということでございます。課題としましては、1つは地籍調査、

土地の境界の明確化の中に地籍調査があるわけなのですが、これは東北は後ほど資料がありますが、進捗率は高いのですが、やはり一部未実施だったり、進捗率が低いところがございます。ただ、地籍調査の実施者というのは公共団体に限定されておりますが、公共団体による実施が難しいというところもございますので、今回、国が地籍調査を代行するというのを可能にする特例を設けたところでございます。

もう一つは筆界特定制度というのが不動産登記法の世界にございます。これは筆界を特定するように法務局に申請しまして、登記官にここですと決めてもらう制度なのですが、これの申請者が所有者に限定されているというところがございますが、事業の実施主体も申請可能にするという特例を設けたということでございます。もう一つが事業のための測量、調査ということでして、土地への立ち入りとか、試掘とかが必要なのですが、普通、その場合、所有者とか占有者の了解が必要なのですが、やはり所有者が行方がわからないということであれば、そういうことが困難になるということで、市町村の許可等の手続きを経れば、そういう立ち入りをしたり、試掘をしたりするということは可能になるという制度を設けたところでございます。

1枚めくっていただきますと、次からそれぞれ若干説明しているところでございます。まずは地籍調査の代行でございますが、これは先ほど申したとおり、地方公共団体の行政機能の低下とかで地籍調査を行うというのが大変なときに国が代わって行うということがございまして、下のほうの制度概要を見ていただきますと、復興整備事業なりを記載する復興整備計画に地籍調査代行のことについて書いていただければ、国土交通省による地籍調査が可能になるということで、今幾つかの市町村から具体の相談を受けているような状況でございます。

次が3ページでございますが、これは筆界特定の申請の特例でございます。用地取得するためには、当然、境界が定まっていないと買収もできないわけなのですが、なかなか所有者間で争いがあるとか、そういうときには筆界特定という制度を使って決めていただくということが方法としてあるわけなのですが、その真ん中の左にあるように用地買収されるための土地の境界を自分の時間と費用で所有者が申請することはなかなか期待できない。これは申請費用と、あと測量費用とかで場合によっては数十万かかるということもございます。

さらに右側でございますが、申請者が所有者に限定されているということでございます。その下でございますが、もう一つの要件のところでございますが、所有者の承諾というこ

とがあるのですが、所有者の所在不明の場合は承諾不要ということでございまして、例えば争っている土地の片方は所有者がいるのですが、もう片方が所有者が不明というときにも、その方が不明であればその方の承諾を得なくて事業の施行者が申請できるということに可能にしておりますので、用地買収の促進とかに貢献できる制度ではないかと思っております。

次が4ページでございまして、これは土地の立ち入りとかの特例でございまして。復興整備事業のためには、その前段として測量とか調査を行って試掘をするというようなことが必要なわけなのですが、原則としてはその所有者なり占有者の了解を得て入ることになっております。ただ、個別法においてそういう規定が設けられているものもございまして、その制度の概要のところにありますように、「例えば」とありますような防災集団移転とか公営住宅、例えばこういうものについては、そういう仕組みがそもそもございせんし、また、各法律によって手続がいろいろばらばらでございまして、そういう手続を統一化するという意味と、今までそういうことができなかった事業においてもできるということになることで復興整備事業の円滑化に寄与するのではないかと考えているところでございまして。

次が5ページでございまして、土地の境界の明確化の取組ということでございまして。今回の地震で左にありますような大きな地殻変動がありまして、震災によって図面と現況にずれが発生したところでございまして、これは国土院なりがずれの量を把握するなりいたしまして、被災地の地籍調査の進捗率は高いものでございまして、その終わっているところの地図につきましては、ずれを修正するということを法務省と連携して取り組んでいるところでございまして。その下にございまして全国平均は50%なのですが、岩手は90%、宮城88%、福島は61%というような状況でございまして。

次でございまして、そうは言っても地籍調査の未実施のところもございまして、やはり境界がわからないといろいろな公共事業なり、民間の復興の支障にもなるということもございまして。その左側でございまして、地籍調査が未実施の地域につきましては、国の代行制度もあるわけなのですが、それ以外にもまずは官民境界を国が直轄で調査するというのを昨年の3次補正、今年の当初予算でやっております、仙台市の宮城野区の蒲生ほか8市町で既に実施をしているところでございまして。

次のページがご参考でございまして、縦で見にくいのですが、地籍調査の進捗の状況でございまして。青色が浸水地域のうち地籍調査の実施がされているところで、赤色が浸水地

域のうち地籍調査が未実施のところがございます。右側の拡大したところを見ていただきましても、進捗率の高いところでもやはり海岸の浸水したところはやはり一部未実施のところが残っているというところがありまして、そういう地域において今言ったような手法が活用できるのではないかと考えているところがございます。

次、8ページでございますが、これはもう一つ、所有者情報調査の支援ということでございまして、先ほど申しましたように行方不明になっておられたり、または遠隔地に避難されていたりということで所有者の確認が難しいという場面がございます。やはり復興事業をやるに当たって、そういう所有者を探すということが前提として必要なのですが、どういうふうを探したら効率よくできるかということ、まず左下にありますように3県の6市町で実際ケーススタディーのようなことを行いました。

その下にございますように登記簿とか、課税台帳、避難者名簿とか、戸籍等いろいろ追跡調査しまして、現地の聞き込みとかもやりまして、どういう手法で、どういうことで順序立ててやっていけば所有者の情報を探しやすいかということ整理いたしまして、その右側にございますようにマニュアルを作成したところがございます。これは既に作成しまして227市町村に配布するとともに、3月にはそれぞれ盛岡、仙台、福島で説明会も開催したところがございます。9ページはそのマニュアルのフローなりの概略でございます。ご参考までにつけております。

説明は以上でございます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、以上の説明を踏まえまして各委員の皆様からご意見、あるいはご質問等をお聞きしたいと思います。どなたからでも結構でございます。挙手をさせていただいてご発言をいただければと思いますが。

それでは、前川さん。

【前川委員】 2点あるのですけれども、白書についてはよく整理されていて、私もデータとして利用させていただいているので、これに対して特に意見はないのですけれども、意見というか、不動産の価値の向上に関して老朽化不動産という定義があるのですけれども、築年次が古いのがイコール老朽化ということだと思っておりますけれども、これはむしろ質という形で今後はとらえていったほうがいいのではないかと。いわゆる欧米で築30年以上のものを老朽化不動産と言うかどうか、少し疑問に思うんですね。

日本の場合には地震があつて、旧耐震、新耐震というのがあつて、30年以上のものはそ

ういった問題があるということだと思えるのですけれども、これは老朽化ということではなくて、あくまでも質の問題ですよ。旧耐震のものがあって危ないということであって、それから、築年次が古いからといってメンテナンスがきちっとしていれば、これは別にいいわけですし、そういう面では築年次だけで、まあ、意図はわかりますけれども、築年次が重要な質を判定するもので意図はわかりますけれども、今後はやはり築年次だけではなくて質という観点から整理されたほうがいいのではないかなというのが1点です。修正してくださいということではもちろんありません。

それから、中古住宅市場に関してですけれども、流通市場に関してですけれども、既存のレイズデータとか、そういったものをもっと活用する必要があるのではないかと。研究者が利用することはできないのですけれども、既存の流通市場がどうであるという状況を検討する上で、データの信頼性とかは少し問題があるかもしれませんが、今とれるデータの中でレイズデータ、中古流通のデータの中でレイズデータが一番信頼性があるような気がするのですけれども、そういったレイズデータを利用することによってマイクロな分析が可能になります。市場の滞留期間の分析とか、売り出し価格と成約価格の関連とか、あるいはもう少しあれば登録をして売却する確率というデータもとろうと思えばとれるのではないかと思うんですね。

不動産に関してかなり重要な問題というのは流動性だと思うんですね。価格は取引されたものであって、やはり不動産の価値を判定する上では、本来、価格だけではなくて流動性がどの程度あるかということが重要な指標になると思うんですけれども、少なくとも今のデータの中ではレイズデータの活用によって少し接近、完全に接近できるというわけでは、もちろん金融市場の流動性、債券の流動性を図るのと全く意味が違いますから、データがない中でこういったものの活用した分析というのがやはり必要になってくるのではないかと。それから、お願いとしては、研究者もこういったデータを使えるようにしていただければいいかなと思います。

以上です。

【御厨分科会長】 事務局のほうから何か。

【小善総務課調整室長】 まず、1点目でございますが、おっしゃるとおりだと思います。今回、問題提起というか、こういうのが重要な課題だということを言いたいということで、こういうデータを使わせていただいたのですが、ほんとうは古いから悪いということではなくて、古くてもいいものもあるということとちゃんと質の情報を出していけるよ

うにしなければいけないと思っております。

耐震に関しては、そもそも耐震診断を受けている物件が少なく、旧耐震時代のものでは果たしてどれだけほんとうに耐震性があるかどうかというデータもないものですから、本来やはりそういうところを耐震診断して耐震性能をちゃんと市場に示せるような、そういうことを取組としていかしていかなければいけないと思っております。おっしゃるとおりでございます、古いから悪いということではないと思っておりますし、先生がおっしゃるような姿勢でやっていきたいと思っております。

【野村不動産業課長】 不動産業課から補足いたします。今の点につきましては、同じ話ではありますけれども、まさに市場に質にかかわる情報がいかになかったか。唯一築年ということが、これはクリアな問題ですから、逆に言えばほんとうに不動産の価値は築年でのみ判断されているという、そこを先ほどのご紹介ではないですけれども、それだけでは消費者、例えば流通させるということにおいても消費者の不安は払拭されていない。先生のご指摘のとおりだと思います。これからの重要な課題としてやはりストックの質をどういうふうにきちんと見極めて、それをどうやって提供していくか、まさにフォーラムの議論の対象にもなっておりますけれども、大きな課題だと考えております。

それから、2点目でございます。レイنزデータのお話でございます。大きく2つに分けてお話をさせていただきたいと思っております。1つは、今、先生もおっしゃった学術といいますか、学究目的の利用でありまして、どうしてもレイنزデータは、例えばそこにレイنزに掲げられている間は消費者から預かっている物の情報であり、あるいは事業者さんの情報であるということもあって、これまでなかなか、もちろんその結果の実績のデータも含めて、レイنز側のほうで少しそれをその他の目的に利用するという点については躊躇があったということではありますけれども、前川先生の今のご指摘も含めていろいろなご指摘がありまして、レイنز側とも話をして、例えばそれを学究的に使って、その成果がまたフィードバックされて、それ全体としてさらにそれが流通市場の活性化という点で働くならば、それはレイنزそのものの存在目的と大きく矛盾はしないのではないかと議論もいたしました。

とりあえず昨年、東日本レイنزとはそういう話をする中で、たまたまそのデータを利用したいという申出がありましたものですから、1つ前例というか、実績としましては、とある大学との間で、あくまで統計的な利用ということ、もちろん学術の中で統計的な利用ということで個別のデータにはメンションしないという前提で、そのほかにも守秘とか

いろいろなことがガチガチに協定をつくりまして、それで提供して、実際、その論文を書いていただいて、なおかつ公表まで至っておりますので、そこはひとつブレイクスルーしながら、ただ、4レイنزの中の1つと今それをやったので、その他のレイنزとはまた少しこれからというところが残っておりますので、少しでも進むようにしていきたいと思っておりますが、一応、実績は1つつくりました。

それから、レイنزデータそのもの、あるいは今もレイنزデータの成約情報は、レイنز・マーケット・インフォメーションということで、これも統計的には見せておりますけれども、これはまさに流通市場の1つの市場環境という中で、レイنزデータを活用しながら、そこもいわゆる不動産に係る情報ということで何かつくっていけないかという問題意識も持っております、これは学術目的ではなくて、まさに流通市場活性化という本来のレイنزの目的のために、さらにもう少し機能強化みたいなものを図っていかなくてはいけないのではないかという問題指摘もまさにフォーラムの中で出ております。これも取り組んでいきたいと思っております。

【御厨分科会長】 では、森泉さん。

【森泉委員】 白書については、私も大変よくまとまっているように思われますので特にありませんけれども、3点ほど少し気がついたことを述べさせていただきたいと思えます。

まず、環境不動産に関してです。少しお聞きしたいのは、この環境不動産は社会全体で、有効利用という観点では非常に重要な点だと思います。しかし、これが、各オフィスビルの賃料にどの程度はね返るのかという点が少し気になります。要するに入居しようという人たちの光熱費等の削減にはなるけれども、賃料が非常にアップしてしまうと、入居者にとってインセンティブが落ちてしまうのではないかなという気がしたので、そこの辺を少し教えていただきたい。マイクロとマクロ全体に関する齟齬とまではいかないですけれども、スムーズにいつているのかなという点をまず第一にお聞きしたいということです。

それから、先程前川先生もおっしゃっていたのですけれども、不動産の価値を上げるということはものすごく重要なことで、今、指標が30年しかないということなのですが、やはり単体のみを考えても、例えば電線がすごくいっぱい見苦しく張りめぐらされているようなところで2軒、3軒きれいになっても、私はそれは不動産の価値が上がったという気はしないですね。ですから、単体発想ではなくて、もう少しエリア発想で不動産の価値を上げていくという視点が必要ではないかと思いました。

それから、最後は既存のストックの有効活用なのです。これはフォーラムの方たちの中でどういう議論が行われているかわからないのですが、日本において中古住宅が流通しないというのはいろいろな理由があるわけです。その中で1つは家計あるいは、世帯のモビリティが非常に低いということにあります。それもいろいろな職、アメリカのように職業を変えたり、職場を簡単に変えていくということがないので、非常にモビリティが低いという先ほどのデータが示している訳です。もしそうなら、それをもう所与として、売買のときのみさせるのではなくて、長期に長く使わせるようにする、使ってもらえるようにするということは非常に施策としていい方向だと思います。売買をさせるということが片方ではあって、もう一つはそのモビリティが低いのを所与としてそのまま長く使ってもらえるという2つの方向があると思うんですね。

その取引をしてもらうためには、多分、ご議論があると思うのですが、これは課税、タックスとの関連が非常に強いと思うので、その辺の議論はどういうふうになされているのかなというのをお聞きしたい。もう一つはモビリティが低いということを所与として長く使うという場合には、最後が一番問題だと思うんですね。要するに高齢化した場合は、ずっと高齢者がそこで住んでいて終わりにするというときに、やはり高齢者にはそういう能力が、リフォームだ何だという能力がないので、それに対する施策をどういうふうにお考えになっているかということをお聞きしたい。3点です。

【御厨分科会長】 では、3点、よろしくお願いいたします。

【西川土地市場課長】 最初の環境不動産のご質問の関係でございます。残念ながら、賃料にどのくらい影響するかという分析ができるほどまだ事例があまり多くありません。今の幾つかの事例ですと、環境対応のための改修をしたビルがもう満室状態がずっと続いているとか、そういう証左はあるのですけれども、まだ特に東京のマーケットですと、今、オフィスビルの供給が多い段階なものですから、そういう投資をしたビルのほうが賃料が明らかに統計的に高いというところまで証明するところはまだ至っておりません。まさにそこが今この環境不動産懇談会でも言っておりますけれども、そういう省エネ性能と例えばビルの賃料の関係とか、そういったデータをもっともっと集めなければいけないという段階でございます。まさに先生がおっしゃるような課題が今浮上しているという状況でございますので、また引き続きそういったデータを集めて、あるいはその事例を集めて情報提供していきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

【小善総務課調整室長】 では、私、2点目、3点目に答えまして、補足があれば野村

課長にまたお願いします。

価値を上げる取組を単体で見てもというのはおっしゃるとおりで、町並み全体の価値向上というのは必要な施策だと思っております。今回、そこまで取り上げる余裕はなかったわけですが、ただ、資料の中でも先ほどDBJのグリーンビルディングの認証制度というのがございますように、これなども例えばビルの単体ではなくて、周辺環境とかコミュニティというのもその要素として入っております、景観とか地域との関係とか、そういうものも認証の評価基準に入っておりますので、そういうものも含めた価値向上というのは、これから大事だろうと思っております。

また、3点目の中古はモビリティが低いという話でございますが、これもなかなかいろいろなデータがあつて、ほんとうに低いのかどうかというところはございまして、例えばリクルートが以前調査したのですと60歳以上の持ち家の方に持ち家購入回数は1.8回で、アメリカの場合は2.8回だというようなデータもございまして、ただ、アメリカの方の場合、その買うまでに4.5回ぐらい引っ越ししているとか、そういうのもございまして、持ち家だけ見るとそんなに違わないのではないかなというデータもあります。

ただ、アメリカよりも低いということは事実だと思いますので、いいものを長く使ってもらおうという政策が必要だろうと思っております、それは住宅政策においては、例えば長期優良住宅の制度というのがありまして、あれは修繕計画などもつくって認定を受けるわけございまして、いいものをつくって、それをずっと長く使ってもらおうという政策だろうと思っております。先生がおっしゃったように最後に長く使うときに高齢者にリフォームの能力がないというのは、そこもおっしゃるとおりでございます。

ただ、今やっている政策としては、例えば住宅金融支援機構などがリバースモーゲージでリフォームの費用を貸すというようなこともやっておりますし、また、移住・住みかえ支援機構というところが高齢者の方が今までの持ち家を人に定期借家で貸して、その賃料などをもとにして自分は高齢者の賃貸住宅に移っていくというような制度もやっているとございまして、そういう面も含めて取り組んでいかなければならないと思っております。白書においては、今回、そこまでの分析はできていないところでございます。

【野村不動産課長】 若干補足させていただきます。実は私どもの局ではないのですが、住宅局のほうでリフォームを進めていくトータルプランみたいなもの、そしてもちろん、そこは中古住宅流通ということも含んでいるのですけれども、そういう1つの取りまとめをしたときのスコープの中には、実は住環境、町並みの整備というところまで

入っております。その不動産価値を持つためには単体の価値だけではないと、それはおっしゃるとおりで、エリアの価値を高めていくということが必要だということで、これは私どもの局だけではなくて、住宅局であるとか、都市局の施策と総合的に展開していく必要性はあろうかと思っております、森泉先生のご指摘も、それは全省として受けとめていかななくてはいけないと思っております。

実際いろいろ、特に地方に行って宅建業界の話をお聞きすると、実はエリアマネジメント的な世界に事業者の方も参加している例が結構あります。今、一番端的には空き家の問題がありまして、当面は空き家の問題、有効利用というよりも外部不経済を結構出している中で除却をどうするか。そういったところがまだ結構表立った課題ではあるのですけれども、そういった中で例えば事業者などがそういうエリアの問題、地域の問題に実は参画しつつあるという例が示されているところもありまして、これは不動産業界の世界としても、今、ご指摘のような、単に1つのものに着目した産業であるだけでよいということではなくて、そこら辺も視野に置いて考えていきたいと思っております。補足でございました。

【御厨分科会長】 それでは、高木さん、お願いいたします。

【高木委員】 さっきの環境不動産の問題なのですけれども、環境不動産として投資をしても、それが供給者側から言うと、投資したなりの賃料が取れているかということ、取れていないんです。ですから、入ったテナントさんは確かに水道光熱費が安くなる。それは計算にはあると思うのですけれども、それだけではどうもあまりインセンティブにならないようで、ですから、例えばそういったビルでは事業所税を少し考えてあげるとか、何かそういった税制面でのインセンティブなども出ると少しそういう差がもっと認識されるのかなと。

供給者側から言うと、環境不動産にすればするほど、その維持費のコストがかかるんですよね。かかるんだけれども、何とか今の世の中の趨勢に合わせてやっていきたいというのが、今、実情で、やむにやまれぬ方向なので一生懸命やっているというところが実情です。ですから、賃料に際立った差が同一地域で出ているかということ、出ていないというほうが正解だろうと思えますね。すみません、一言だけ。

【御厨分科会長】 事務局、いかがですか。特にございますか。では、ほかの委員の方、どうぞ。渡井さん、どうぞ。

【渡井委員】 私も中古流通市場について1つお教えいただきたいと思ったのですが、欧米で、特にアメリカでこれだけの規模の取引があるということは、やはりリフォームに

よって相当不動産の価値が上昇するのであろうと想像いたします。日本の場合ですと、先ほどもお話に出ていたトータルプランなどに期待するところも大きいとは思いますが、それによって欧米と同じ状況になるのかどうか。特にこれから増えるであろうマンションといった共同住宅の中古の物件ですとか、あとビルですとか、やはり部屋の中をきれいにしても共用部ですとか配水管などを巡って、リフォームをするにしても一定の限界がありそうのように思うのですが、今後、欧米のように価値がそこまで上がるというふうに言えるのかどうか。何か外国に特有の事情などあるようでしたら、お教えいただきたいと思っております。

【御厨分科会長】 では、事務局、いかがでしょうか。

【野村不動産業課長】 先ほども触れました、日本の場合、中古ストックの、特に価値査定、価格査定という中でどうしても築年の物差しというのが相当強く働いてきたということはあろうかと思えます。増価行為というか、リフォーム投資をしても、それが評価される仕組みそのものもほんとうにそういうツールとしてあったかどうかということだろうと思えます。これから流通市場活性化、今、フォーラムの中でまさに議論している点でもありますけれども、大きく価格の透明性というのをもさることながら、正当な価格評価をどうしたらいいか。これは少し取り組まなくてはいけない。

きょう、企画課長のほうからもありましたけれども、これは価格査定そのものではありませんけれども、不動産鑑定評価基準の見直しの中に、特に建物評価というものを少し着眼点として取り上げておりますけれども、そことも連動しながら少しこれからは単純に築年のみに終わらない価格評価のあり方みたいなものに取り組んでいかななくてはいけないかなと思っております。

それと、欧米はストックが回っております。そして、きちんとしたリフォームがなされる。1つあるのは、それぞれ実は分業体制、ご案内のとおり特にアメリカなどは不動産流通にかかわるさまざまな手続が専門家によってそれぞれ担われております。価格評価をする専門家もおります。それから、それ以前に物件の権原調査をしっかりやる。デューデリをやるような専門家もいます。それから、決済をする、お互いに行き違いがないような決済のみ、エスクローという手続もあります。もともとエージェントとして、売り主側のエージェントと買い主側のエージェントとはっきり分かれておりまして、それぞれがそれぞれのクライアントのためにきちっと代理となって手続をするというふうに、結構、専門家による分業体制がありますので、そういう中で翻って日本の市場を見ますと、先ほどまさ

に不動産事業者がほんとうはワンストップでできればいいのですが、なかなかそういった他のサービスを紹介するようなこともできずに単発、単発、この売買は不動産事業者、それを買った後に、じゃあ、リフォームしましょうかという形で、そこら辺が有機的な連携が図られていないという点はあるかと思えます。

先ほども実は、森泉先生のリフォームを高齢者はできないという話もあるのですけれども、そういうそれぞれ、これもどの事業者が安心して頼めるかみたいなところをできるだけ、例えば不動産事業者さんがワンストップでそういったところも、自分ができなくてもきちんと信頼できる人を紹介できるとか、そもそも商品としてリフォームもきちんとやります。その増改した部分も含めてリフォーム権も含めて例えばどんなアレンジもできます、瑕疵保険もつけますという、そういうふうな付加価値の高い商品を提供できるような、そういったこともやっていかななくてはいけないと思っていて、これからそれを成し遂げていくためにはどうしたらいいのかということを取り組んでいきたいと思っていますが、実はそういうことに取り組んでいる1つのビジネスモデルも出てきておりまして、アメリカのように一遍にいかなくても、できるだけそういうふうな新しい先進的なモデルをぜひ成功事例として他の事業者さんも共有できるような、そういったこともやっていかななくてはいけない。

もともとそういうモデルをつくる、そのきっかけづくりから実は今始めているのですけれども、中にはもう出てきております。そういったものをできるだけ進めていく中で、アメリカのように一遍にいかなくても、そういう付加価値の高いサービス、それができるだけ連携されて、それぞれの専門家がきちんとその中で力量を発揮して消費者のニーズができるだけトータルでかなえられるような、そういうモデルをつくっていくというのが、今、当面する流通市場といいたいでしょうか、不動産業の、特に流通業の課題ではないかと考えております。

【小林委員】 よろしいですか。

【御厨分科会長】 それでは、小林さん。

【小林委員】 今の話、野村課長がおっしゃったことは大きな枠組みとして、そのとおりです。ただ随分前ですけれども、中古建築物の評価の委員会を数年間かけてやって、そこに若干かかわったのですが、そのとき欧米の中古市場が活性化する1つの要因としては、例えばアメリカでは住宅が市場に出された場合、この建物をどういう形で、何年間かけて改善していったかという履歴が必ずしっかり残っている。だから、それを見ると、こ

の建物はどういう状況に現在あって、過去にどういう改善をやったかというのが情報として比較的容易に理解できるという、そういう市場があるという話を聞きました。例えばそういう、まさに今回議論に出ている不動産の情報提供、その枠組みが日本とアメリカでは大分違うのではないかと。そういうことをやるためには、野村課長がおっしゃったように専門の職があって、それをしっかりやっていくという、そういう土壌がベースにはあるのではないかと考えております。

今のつなぎの話なのですけれども、それ以外に私の話をさせていただきたいと思いがが。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【小林委員】 きょう、土地白書のポイントをご説明いただきまして、大変わかりやすくご説明いただきました。ありがとうございます。3ページにある内容について先ほど前川委員から建築時期が古いのが問題か、そうではないだろう、質だろうというお話がありました。そのとおりなのですが、ただ、最近、マンションについていろいろ委員会で、様々な技術分野の専門家と議論していると、やはり築年数が古い。特に旧耐震の居住建物というのは相当問題だな、おおむね問題だなという話がありました。

ここで、3ページで住宅についても昭和55年以前に建築されたのが約3割を占めるといふコメントが入っているのですが、私はこのコメントも重要ですが、もっと重要なのは、その後ご説明いただく中古市場の流通を図るといふ意味では、むしろ50%以上が築20年より新しい建物があるといふことのほうが重要で、その右側に出てきている不動産投資における築年数の許容限界、例えば20年以内であれば50%の人が許容限界だといふ言っている。そういう建物が大量に存在しつつある。そういう時代が変わってきている。これをいかに利用するかという議論をやるべきではないか。

たまたま今、国交省の住宅局で前田大臣の肝入りで共同住宅の改修の議論をやって、技術的な改修の議論をかなりギリギリやっているのですが、その議論でも築30年以上の旧耐震の建物は、そこに改修のコストをかけてどれだけコストパフォーマンスが上がるかといふと相当問題で、これはむしろできるだけ安全といふ基本は確保するけれども、現在、住んでいる方、高齢者を中心として現在住んでいる方が住み続けられるような仕組みのほうがいいのではないかと。むしろ、築20年より新しい分譲マンションが市場に出て流通している。

そのための改修をどう効率的にやってコストパフォーマンスを上げるかといふことが重

要ではないかという議論になりそうなんですけれども、私が勝手に判断しているので、委員会がそういう結論になるかどうかわかりませんが、そのように考えると、むしろこれは築20年より新しい建物がこれだけ日本の社会にストックとして存在するようになった。それをむしろ中古住宅市場に豊かに供給できるような仕組み、それは情報提供その他さまざまな問題もあるのですが、現在、委員会でやっているのは、我々、若干専門家もわからないような、それぞれマンションを改修すると幾らコストがかかって、どういう改善ができるのかという詳細なデータを今つくって、大変なボリュームの資料になると思うのですが、それをできるだけコンパクトにそれを使う一般消費者にわかるような、そういう情報提供をするということが重要ではないかと思っているというのが1点でございます。

それからもう1点よろしいでしょうか、時間。

【御厨分科会長】 はい。どうぞ。

【小林委員】 もう1点は、先ほどエリアで考えるというお話、まさにそのとおりで、従来からエリアマネジメントというのをかなり重要視して、中心市街地でやってきたんですけど、最近は確かに住宅地でもそういう発想がかなり出てきて、特に先ほどご説明がありました空き室、空き家が出てきている。あるいは空き地が出てきているところは、そのことによって地域の価値が下がっていってしまうのではないかと。将来的に下がっていってしまうのではないかと懸念を抱いている自治体があって、それは固定資産税にまともに影響が出てくる可能性がありますので、そういう懸念を抱くのは当然のことなんです。

中心市街地であればどのようにしたらいいのかということですが、中心市街地であればいろいろな事例があるように、そこに権利を持っている企業の方々が集まってエリアマネジメント活動をかなり全国で展開を始めています。また新たにつくられる住宅地については、あらかじめ考えてそのエリアで今後しっかりマネジメントをしていく仕組みを今導入するような、そういうエリアマネジメントがついた住宅地の新規供給というのが始まっていますが、既成市街地でどうするかという議論をしたときにやはり先ほど野村課長がおっしゃったように、宅建業界を中心として地についた活動、地域密着を実現できる者がその地域、地域地域で営業しているわけですから、そういう宅建業界が、その地域に根差して自分が営業上関わる不動産の価値を維持し、高めるような形で業を営むということが私は必要かなと思っています。先日、野村課長にもオブザーバーで出席いただいて、そういう

民間事業者が集まって、宅建業界を中心としてそういう提言をしたばかりでございます。そのことが必要かなと思っております。

それからもう1点だけお話ししたいのは、私は、これから人口が縮減し、市街地も縮減している中で、郊外部の不動産のあり方というのは相当問題かなと思っております。そのときに20世紀に郊外部に社会資本投資した代表は団地なんですよ。団地を20世紀、特に大都市圏を中心に相当社会資本投資整備をしてきました。今、そういう意味での基盤としてのストックが充実した団地がたくさん大都市周辺にあります。その中に実は住宅自体は老朽化しつつあって、それをどうするかという議論があって、それをいかす、要するに団地ストックをどうやっていかすかという議論がこれから重要かなと思います。20世紀に投下した社会資本を21世紀にいかす手だてとして、不動産をいかす手だてとして団地に注目し、団地を拠点としてその周辺の地域の活性化を図るといような仕組みも森泉さんがおっしゃったようにエリア全体で考えるということにつながるのではないかなと思っております。質問ではありません。意見でございます。

【御厨分科会長】 3点、今、小林さんからご意見をいただきましたが、それでは、事務局のほうから何かあればよろしく願います。

【小善総務課調整室長】 マンションの築年数の話でございますが、今、手元のデータを見ますと、マンションの場合、6割が20年以内になるということございまして、そういう意味でもそういうストックをいかしていくということは重要ではないかと思えます。宅建業の話は置いておきまして、郊外部の話はおっしゃるとおりだと思っております。社会資本投資を行って、そのストックがあるわけでございますので、ただ、住宅が老朽化しているということで、一部、条件のいいところでは建てかえとかが行われておりますし、また、一部いろいろ若い人の間では、そういう団地マニアみたいな方がいて、団地の方をリノベーションして周辺環境が緑とか多くていいものですから、そういうところに若いときに子育てのために住みたいというような動きもあるようございまして、そういうことを含めて、我々の局だけでというわけにもいきませんが、重要な課題ではないかと我々も思っているところでございます。

【野村不動産課長】 2点目のご指摘、すみません、きょう、ほんとうは不動産業の話ばかりしてはいけないのですけれども、ご指摘がありましたので一言だけ話をさせていただきます。小林先生がおっしゃいましたように、小林先生に座長を務めていただいた外郭団体のほうで、特に中小不動産業者のこれからのあり方という中で、端的に言えば

2つのキーワードが示された。それが顧客密着という考え方と地域密着。顧客密着というのは、まさに例えば先ほどの話にもあったのはさまざまなサービス、あるいは高齢者にリフォームの甲斐性がないというときに、そこも含めてどういうサービスを提供しているかということで、単に仲介とか売買とか点のサービスではないというような顧客の1つのライフサイクルそのものにつき合っていくような考え方だろうと私は解釈しております。

それと地域密着、これはどちらかという地域を価値を高めていけば、それは翻って、当然、不動産事業者の価値というか、商売の例えば地価が上がりますとか、物が動きますとか、そういう中で、これは最近の言葉で言うと新しい公共ではありませんけれども、その事業者としての事業の利益追求のそういう営みが、他方で地域全体の価値を高めて公の価値をも達成していく。そしてお互いがWinWinになっていくという考え方を業としてもそれぞれ経営の1つの理念として持つべきではないかというご示唆だったと思っております。これから不動産業者、特に密着の中小の不動産事業者が目指す1つの方向ではないかと思っております。これはなかなか、どうやってそれを進めていくのかというのは非常に難しいのですけれども、そこは今回の小林先生の研究会で大きな視点として示されたと考えております。

【御厨分科会長】 それでは、熊倉さん、どうぞ。

【熊倉委員】 不動産業の話ばかりということで恐縮ですが、先ほどから建物の利用ということが論点になっていますが、日本の不動産市場って、つい最近そういう方向にきたのだと思うんですね。バブル崩壊までは、基本的には土地の価格上昇ですべての問題がそこに整理されてしまったので、市場のあり方も全然異なっていて、それが流通業の問題であったと思います。そういう意味で、不動産の証券化のほうで様々な関係者がうまく連携をとって市場を1つつくったわけですけれども、今、このフォーラムでやっていたりしゃるように、様々な関係者の連携をどうやってうまくつくるかという部分が大きな1つのポイントだと思うんですね。

ただ、不動産証券化の場合、証券化はある程度のアマウントが大きいので、フィーの水準もそこそこの水準でとれるので分け合えるのですが、住宅の場合は絶対額が少ないですから、その中でどうやって質のレベルとそれに見合うコストの部分の提供の仕組みというのをつくっていくかというのが難しく、大きなポイントなのかなと思うので、そんなところも見ていただければなと思います。

関係者の連携のありかたという意味で、さっき前川先生がおっしゃった学術的な研究と

ということですが、いろいろな情報の使い方のルールをつくるべきだと思うんです。たしか不動産取引価格情報制度で出たデータについては、学際と実務サイドで利用の仕組みをつくって今始めたところだと思うんですけども、それと同じようなことというのはレイズのほうのデータでも全体的にうまくそういう仕組みでできるのかなと思うので、検討されたらどうかとは思いますが。

あと、私、東日本大震災の関係でいろいろかかわった中で、ちょっと話が別になりますけれども、浦安とかあいう大きなところでの液状化の問題というのは一定の方向が出たのですけれども、それ以外に個別の宅地での小規模開発での液状化の問題だとかというのは随分出ているわけですね。これから恐らく東海大地震とかいろいろ考えていくと、そういうものに対しての実際の指導なり、あるいは対応策というのは恐らく自治体がやるのだと思うのですけれども、自治体がやるに当たってもこの今回の成果をいろいろ出すことによって誘導していくことがやっぱり効果的な施策なのかなと思うので、ぜひそういうことを検討させていただければと思います。

それからもう一つ、この24年の施策でも公的な土地評価の均衡化という話が出ておりまして、税制の公正化という問題があると思うんですね。これは調査研究という形でいくと地価公示のポイントの数だとか、ずっと減ってきたわけですが、今回、削減はやめてしっかりした調査をやっていきたいと思いますということで、この均衡化への一層の取組ということで評価できると思います。現場サイドでは地価公示地点の減少を、その分、税務当局のほうでポイントを増やしたりして何なのかよくわからないというような混乱もありますので、ぜひここはしっかり今後もやっていただければと思います。

以上でございます。

【御厨分科会長】 事務局、ございますか。

【小善総務課調整室長】 質とコスト、住宅の場合、コストに問題ありますので、情報についてはやはり行政として提供できるものは、行政としてなるべく広く使えるように提供していくということだろうと思ひまして、1つは取引価格情報もございますし、1つは今この本文の73ページのコラムで紹介しておりますが、不動産の価格指数の作成を今しております、今年度におきましては住宅のものを試案として試験運用を開始したいと思っております。こういうマクロのデータとか、そういうものについてはやはり広く皆さんが利用できるように、行政でないと整備できないものは行政が整備することで、そういう市場で安く、低コストで利用できるようにしていきたいと思っております。

また、液状化の話でございますが、個別事業、対策となると我々もなかなか難しいところではございますが、この本文でも少し紹介しておりますが、土地の分類調査ということで、過去のそこの地盤の履歴、過去、以前、どういう地質だったか、そこは昔川底だったのかとか、またはそこは切土されたところなのか、盛土されたところなのかというところ、そういうものにも国土調査の10箇年計画に基づいて、三大都市圏とか県庁所在地中心に整備して、それもちろんとしたデータで提供できるようにということをやっておりますので、そういうものも公共団体なり個別の方、対策とかにも役立っていくのではないかなと思っております。

【姫野地価調査課長】 地価調査課の姫野ですが、先ほど熊倉委員から地価公示のポイントの話と税務当局、公的評価の話という関係がございました。税務部局、中央省庁レベルですけれども、情報交換のようなことは適宜やっているというところもありますし、ただ、もちろんそれぞれの観点がありますので、現場でポイントが増える、減る、いろいろあるかと思えます。

あと、地価公示については、ご案内のように土地鑑定委員会のほうで標準地の設定について、より実態をあらわすといえますか、適切なというふうなことについて設定要領を見直してはどうかというご議論がありまして、土地鑑定委員会のほうでもそういうふうな議論をし、そして現場での標準地の設定をどううまく、よりさらにうまくやっていくかということについても意を用いていきたいと思っております。

【御厨分科会長】 それでは、お待たせしました。望月さん。

【望月委員】 もう数年この土地白書の審議会を経験してきて、皆さんからはいろいろな意見を出されていますので、私の立場としてはこの土地白書に対する、ちょっと変な言い方ですけれども、姿勢だとか、志だとかを言いたいと思います。そういうことでこれは感想なので、そういうふうに取り上げていただきたいと思えます。

2点ほどあって、1つは、この第1部の第1章の23年度の土地の動向です。事実がきちんと書かれていますが、ここは、単に23年度がこういう変化をしました、こうでしたという事実の羅列のためにあるわけではないですね。ここは長期トレンドの中で、この23年度はどのような時代、何が課題かを明らかにし、次章につなげる位置づけになっていると思うんですね。次の課題を導き出すための背景を説明していく。そのときの我々の時代認識、それを明示していくところだと思うんですけども、毎回何となくそこが明確ではない。

個々に内容を見れば問題意識が押さえられているのがはっきりわかるのですがこの白書の中でそれがきちっと時代認識として書かれているか疑問です。例えば土地取引が減少しているとか、着工が減少しているというのは一時的な話ではないということはみんなわかっているわけですよ。今後の縮減社会にもう入っているんだ。だとすれば、我々の次なる課題は優良ストックをどう活用していくか、次代にツケを回さないストックをどう形成していくかという課題が底流にあるわけです。そこは毎年同じではないかということかもしれませんけれども、しつこく私は言うべきことだろうと思います。それでなければ、ここで数字を示したことの意味が薄れてしまうというふうに思いました。それが第1点です。ですから、常に今何が社会的な要請として求められているのかということを出していくということですね。

それから、次はメインの第2章です。特にテーマ1のところでは、不動産価値向上と市場整備があります。これは何のためにやるんですか。当然ながら、不動産価値向上と市場の整備が目的ではありませんよね。こういうものを出すときにやはり手段が目的化しないような構え方が必要なのではないか。何のためにというのは、最後にありますけれども、国民の1人1人の安全・安心な生活の確保ということですね。極論すると成長しなくたって、その生活が確保できればいいわけですよ。なので、そのところを常にバックボーンとして明確にしておかないと、政策の展開のところで手段がどんどん目的化してしまうというようなことが起こりがちなのが、懸念されるところです。

その1つとして、市場の整備というのは、今申し上げたように安心・安全な生活のために、市場原理を働かせて優良なストック形成をするという意味でテーマになっています。それ自体は正しいことだと思います。ただし、それは1つの手法だということをやっぱり片方で考えておかないと。というのは、特に市場原理を活用して投資が行われるようにといえば市場ですから、市場の外にあるものが必ず出てきてしまう。市場ではすくわれぬものが必ず出てくる。先ほどの空き地の問題だとか、中心市街地の問題だとか、不良な建物に入居者がいないなど、それはまさに市場から外されているわけですよ。

でも、そういうのを外しておいていいのかというと、そういう問題では当然ないわけですよ。市場の原理を働かせる部分と市場が働かないところがあるのだったら、それに対してはどういう施策が必要なのかというのも、本来の大義を考えたときには必要なことです。もちろんそういった姿勢、配慮をなさっているんでしょうが、ついついこういう書き物にしてしまうと、そこが欠落してしまうということになるので、そこら辺を今後は押さえて

いただきたいと思います。

もう1点、同じ市場原理とか、市場の整備といったときに、特に中古住宅の流通などのところでは、先ほどの話でも日本の住みかえは非常に少ないとか、中古流通量は少ないということで、何で欧米のようにいかないかが話題になります。その先ほどの不動産投資市場もそうなんですけれども、何で欧米みたいにならないのかという議論になって、結果として目標値を欧米のちょっと下ぐらいに設定をしてしまうのです。けれども、そもそもライフスタイルや社会文化的な視点から考えると、そういう乱暴な市場の整備というのはないと思います。本来、何が目的、ゴールで、何を果たさなければいけないかということを考えて、単に経済的な話だけではなくて、住替えたくない、ここにずっと住むのがいいんだということへの配慮が必要です。

その中で優良な、安全な、安心なストックというのをどう形成していくのかというふうを考えていくと、短絡的な欧米モデルの論議ではなく、特に住まいに関しては社会的、文化的な制度、システムが相当違うので欧米追従型ではなくて日本型の市場整備を足元の現場であるとか、それから、さっきから言っていますけれども、日本的な文化背景というのを重視し議論すべきだろうと思いました。実現できての政策なので、そのような現実に対応した、方向性を考えていただければありがたいなと思いました。これは勝手な意見なので、回答は結構です。

【御厨分科会長】 事務局からどうぞ。

【内田土地・建設産業局長】 ありがとうございます。白書全体についての非常に的確なご指摘だと。私どもも潜在的にはかなり問題意識を感じていることを明確にご指摘いただいたとおもっています。冒頭でご説明いたしましたとおり、土地白書が法定白書であるのは土地基本法によります。その時代に恐らく土地行政の目的というのは非常に明確であったと。要するにバブル期とかバブル崩壊後どうするか。その後、都市再生とかいろいろありまして、今、マクロでの土地行政の目的をどう定めるかということがまさに問われている。

きょう何人かの先生にご指摘いただいたとおり、その1つの方向はほぼ見えている。ほぼ見えているでは足りないかもしれませんが、もう顕在化しつつあるわけですね。エリアごと、圏域ごとのストックの置きかえをどうしていくかとか、最も病理的減少として空き家とか空き地の問題も既に日本は出ているというようなことの中で、圏域とか、エリアとか、あるいは個々のストックをどうしていくかというのが、まあ、来年のテーマを言うところ

鬼に笑われるかもしれませんが、そういうことを踏まえつつ、今後の白書の書く姿勢というものを持っていきたいと思っております。大変いいご指摘をいただいたと思います。

【御厨分科会長】 では、八野さん。

【八野委員】 労働組合という観点からですので、今まで重点的に、きょう説明いただいたところからは少し外れてしまうかもしれませんが、白書の中身というところでは1点は東日本大震災に絡んでということでございますが、昨年も地籍調査による土地の境界の明確化ということでお話をさせていただいたと思っておりますが、今いろいろなところで震災はこれからも行われてくる可能性が非常に高いと言われていたところで、特にまた東海地方の部分については、地籍調査の実施率が全国平均を大きく下回っているというふうにはお伺いしております。今回、仙台市でも先ほどの説明があったように、この調査と復興というのは非常に関係があるというようなことで聞いております。今後ということを考えていったときに被災地での住宅の再建だとか、ライフラインの復旧にかかる時間と費用というようなことを考えていくと、そういうものがおこなわれているところの一層の強化ということが非常に重要なのではないかとということが1点です。

それと、震災関連でということなのですが、先日、5月6日ですか、茨城県のつくば市で竜巻があって促進住宅がかなり壊れた。実はそこに震災の被災者の方が住まわれていたということを知っておりまして、二重被害になってしまっている。日本のいろいろなこの自然現象をすべてとらえることはできないと思うのですが、そういう人たちに対する負担軽減というものを地方自治体と一緒にやっていただきたいというところでございます。

もう1点は、住宅のところでは先ほども出ています良質な住宅ストックの形成及び住宅ストックの有効活用ということが白書の中にも載っております。その中でも平成23年度の第3次補正によって、エコ住宅の新築とかエコのリフォームということについては、再開がされたというふうに、これは大変ありがたいことであり、今後省エネが、今回の電力問題も含め、かなり一般家庭にも求められるということと言うと重要なところだと思っております。この辺のものがやっぱり政策的に継続的にできるようにしていくことというものも、今後重要だと考えておりますので、この3点を連合としての意見とさせていただきたいと思っております。

以上でございます。

【御厨分科会長】 事務局、いかがですか。どうぞ。

【角南地籍整備課長】 1点目の東海地方等の今回の被災地以外における地籍調査についてお答えいたします。先ほど冒頭の説明資料の中にも東北地方というのは進捗率が非常に高いということでした。そのおかげで既にある地籍図を活用して復興を早めることができるということが教訓として得られたわけでございます。それを教訓として、今後ほかのところでも被災はあり得るだろうということを想定し、法律としては津波防災まちづくり法というのが昨年暮れに成立しております。その中では、被災が予想されるところで地籍整備を推進していくことが示されています。

特に国が直轄の調査を行いまして、被災が想定される地域では、官民の境界をまず先行的に調べ、それを呼び水にして地籍調査も進めていければと考えております。したがって、今年の24年度の予算におきましても、全国防災という予算の枠が通常の予算とは別に用意されておきまして、その予算の枠を活用して特に東海地方でも官民の境界調査を進めていきたいと考えております。この直轄の調査を今年度に名古屋市の中でも行うこととしております。名古屋市もこれまで地籍調査を中止していた団体なのですが、また着手に向けて動き出したということがございます。

以上です。

【小善総務課調整室長】 2点目、3点目でございますが、3点目の住宅のエコポイント、3次補正で復活しまして以前のときも大変効果があったということで、今回また3次補正、認められたものだと思っております。政策的な継続性が重要ということで、ご意見、先ほどの竜巻の話を含めて関係の部署にご意見があった旨、ちゃんとお伝えしたいと思います。

【御厨分科会長】 三好さん。

【三好委員】 それでは、一言意見を述べさせていただきますが、私がこの委員会委員に指名された大きな理由は何かなというのを今自問自答していたんです。私は農業関係の仕事をやっている。農業関係の仕事をやっているから、土地所有者である農家の意見を聞くためにこの委員に指名されたのかなという形で今ここに参加しているのですが、私が一番、もう何回も出ているのですが、毎回不思議に感じてならないのは、歴史を振り返ってみてくださいよということなんです。これだけ東京や横浜、うまく都市部が発展した大きな理由は農地を転用していたからなんです。それはその事実があつてここまで来ていますから、これは経過的には歴史の経過として何とも申しません。これは現実ですから。

ただ1点、どうしても不思議ではないのは、郊外区に持っている、市街地に持つ

ている農家が所有している農地なんです。それが課税は宅地並みになっています。全部市街地は。特別に生産緑地という形で固定資産税の減免をしております。私は郊外区に、都市部に農地があるという利用、これが将来は土地白書のように土地利用の大きな原点になっていくのではないかと見ていたんです。ところが、現実を調査したことがありますか。今、農家の方たちは宅地並み課税を受けて農業をやっています。宅地並みの課税をして農地にしてしまったんです。それは法的に権限は何もありませんから構いませんが、あれだけの高い固定資産税を免除してくれる生産緑地になぜ所有者はしないのかな、非常に疑問に思っていました。

ところが、はっきり言うと30年一生という生産緑地の農業に対する義務づけですか、それを嫌がるためにみんな生産緑地にしない。横浜の場合は3,600ヘクタール、36%が生産緑地にしていますよ。64%はさっき言ったように宅地並みの課税を受けながら農業をやっている。そのことがこの白書には全然触れていない。市街地に農地があるということは、市街地の、要するに土地利用白書の中で環境面何だかんだといっても、やっぱり郊外区の農地、市街地の農地というものは非常に私は重要ではないか。いつもここへ来て懸念を持っていました。

きょう、市町村代表の人と知事さんが来ていません。恐らく地域で、地方でやっている行政の長の人たちは、それに直面をしていると思いますから、その意見をお聞きしたかったのですが、例えばこの白書の中に土地利用以外の農地というもの、林地、そういうものの役割についてのこの進展について、白書に出ていないということは、私はおかしい話だなと思います。余りにも現場を知らな過ぎる。現状を知らな過ぎる。ですから、そういう点を考えたときに私はここであえて土地所有者、農業者の代表という形で出席をしているならば、あえて指摘をしておきたいと思います。

以上です。

【御厨分科会長】 それでは、事務局のほうから。

【三好委員】 いや、いいですよ。答えはわかっています。毎回言っていますので。

【小善総務課調整室長】 そのデータとしましては、やはり農地からの都市的利用への転換というのは減ってはきているというデータは掲載しておりますし、また、政府全体の施策の中で森林とか農地の適切な保全ということで、どういう取組をしているかということも書いてございますし、また、市街地の中の農地の役割ということでしばらく前に農水省とかを含めて、いろいろな価値がある、多面的な機能とか役割があるというようなこと

をいろいろ研究してきておりました、そういうことに基づいていろいろな施策も講じられているかと思っております。一応、講じた施策の中にそういう取組が入っていると思っておりますし、データとしては、そういう土地利用自体が減ってはきているということは書いてございます。来年以降、工夫できるところがあるか、もう一度考えたいと思います。

【御厨分科会長】 それでは、ほかにご意見、ご質問、いかがでございましょうか。特にございせんということでありましたら、このあたりで分科会の意見の取りまとめをいたしたいと思っております。平成24年度土地に関する基本的施策（案）につきまして、各委員からいろいろ硬軟取り混ぜてご意見をいただきました。いろいろなご指摘をいただきました。これは今後十分に事務局としては拳々服膺していただきたいところではありますが、結論といたしましてはいかがでございましょうか、事務局から説明がありました原案のとおりで異議なしということで取りまとめたいと思っておりますが、皆様、いかがでございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【御厨分科会長】 よろしゅうございますか。ありがとうございました。

それでは、予定されている議事は以上でございます。本日の議事はこれで終了させていただきます。それでは、ここで議事進行を事務局にお返しいたします。

【開出企画課長】 以上をもちまして本日の予定はすべて終了いたしました。なお、本日の資料のうち、土地白書に関する資料につきましては6月中旬に予定しております閣議決定後に公表することとなりますので、資料の取り扱いにはご留意をお願いしたいと思います。また、議事録につきましては、閣議決定後の公表となります。ご了承ください。本日お配りした資料につきましては、お席に置いていただければ後ほど事務局よりお送りしたいと思います。委員の皆様方におかれましては、本日は大変貴重な意見を賜り、また、ご熱心なご審議をいただきまして、まことにありがとうございました。これで終了でございます。ありがとうございました。

【御厨分科会長】 ありがとうございました。

— 了 —