

第17回国土審議会土地政策分科会

平成25年5月16日

【河田企画課長】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第17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、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国土交通省土地・建設産業局企画課長の河田でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

議事の前に、事務局より報告をさせていただきます。今回の開催に先立ちまして、第16回まで特別委員を務めていただきました岡本圀衛様、三好吉清様、渡井理佳子様につきましては、ご退任されておまして、新たに3名の委員に就任いただいております。岩手県農業会議会長の佐々木正勝委員でございます。

【佐々木委員】 岩手県の農業会議の会長をしております佐々木でございます。よろしく申し上げます。

【河田企画課長】 このほか、明治安田生命保険相互会社代表取締役社長の松尾憲治委員、神戸学院大学大学院教授の恩地紀代子委員にもご就任いただいておりますけれども、お二人とも、本日はご都合により欠席とのご連絡をいただいております。

本日のご出席につきましては、恩地委員と松尾委員のほか、須田委員、八野委員、山野目委員より、ご都合により欠席とのご連絡を頂戴しております。本日ご出席の委員の皆様により定足数には達しておりますことから、土地政策分科会が成立しておりますので、ご報告いたします。

それから、申しわけございません、佐々木土地・建設産業局長につきましては、急遽、大臣関係の用務がありまして、少し遅れて参ります。

それでは議事に先立ちまして、塚本和男土地・建設産業局次長よりご挨拶申し上げます。

【塚本土土地・建設産業局次長】 次長の塚本でございます。第17回の国土審議会の土地政策分科会開催に当たりまして、ご挨拶を申し上げます。

委員の皆様におかれましては、大変お忙しいところをお集まりいただき、また、国土行政の推進に当たりましては、日ごろより大変なご理解、ご協力を賜っておりますことにつきまして、厚く御礼申し上げます。

今日、ご審議をお願いしております土地白書につきましては、土地基本法に基づきまして、地価、土地利用、土地取引などの土地に関する動向と、政府が行ってきたり、また、今後行おうとする施策について、毎年国会に報告するものでございます。

土地白書につきましては、毎年、テーマを2つほど選んで紹介をしております。今年の場合は、1つが、不動産市場における資産価格の変動とグローバル化というテーマを取り上げております。バブル崩壊以降、我が国の地価は下落を続けているわけでございますけれども、最近、不動産市場にも少し回復の兆しが見られるということでございます。今回、これまでの地価変動の要因と、また、これが経済に及ぼす影響につきまして分析を試みております。また、市場のグローバル化が進む中で、海外の活力を取り込んでいく上での課題についても記述をいたしております。

また、2つ目のテーマといたしましては、経済社会構造の変化と土地利用ということで取り上げております。今後、我が国、本格的に人口減少なり、少子高齢化が進むということで、土地利用にも大きな影響が生じると考えられております。

こういった中で、土地の有効利用を進めていくためにこういった視点が必要となってくるかということについて分析をいたしております。

委員の皆様方には、ご審議のほどお願い申し上げまして、私のご挨拶とさせていただきます。本日は本当にありがとうございます。

【河田企画課長】 どうもありがとうございました。

それでは、お手元の配付資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順に確認させていただきますが、議事次第、座席表のほか、委員名簿、土地白書のポイントが資料1-1、資料1-2としまして土地白書の要旨、1-3といたしまして、土地に関する動向（案）、分厚い冊子。それから資料2といたしまして、不動産鑑定評価部会における検討状況について。資料3、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案。資料4、耐震・環境不動産供給促進事業ということで、以下、参考資料がございますけれども、特段の不備等があれば事務局のほうまでお申しつけいただければと思います。よろしいでしょうか。

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

それでは、これから御厨分科会長に議事進行をお願いいたします。なお、報道関係の方

がいらっしゃいましたら、ご退席をお願いできればと思います。

それではお願いいたします。

【御厨分科会長】 それでは、本日の議事に入らせていただきます。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25年度土地に関する基本的施策（案）についてでございます。

それでは、これにつきまして事務局から説明を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。

【要藤不動産市場企画調整官】 国土交通省土地・建設産業局企画課で不動産市場企画調整官をしております要藤と申します。

お手元の資料1-1、1-2、1-3とございます。これが今回ご審議いただきます土地白書に関する資料でございます。資料1-2、1-3が土地白書本体と要旨でございます。こちらは閣議決定されて国会のほうに報告される資料となります。こちら、大部になりますので、本日は資料1-1で土地白書のポイントという資料をご用意させていただいております。こちらのほうで土地白書の概要についてご説明をさせていただきたいと思っております。

それでは、資料1-1を御覧いただければと思います。先ほど塚本次長からの挨拶にもございましたように、土地白書は、土地基本法第10条に基づきまして、毎年国会に報告をされる白書でございます。白書の構成につきましては、毎年、第1部、第2部、第3部の3部構成となっております。第1部につきましては、各種統計データを用いまして、地価や土地取引の動向を紹介して、直近1年間の不動産市場の動向をご紹介するという部分と、毎年、テーマを2つほど選びまして、分析させていただいた結果をご報告しております。こちら、先ほど挨拶の中にもございましたように、テーマ1といたしまして、不動産市場における資産価格の変動とグローバル化、テーマ2といたしまして、経済社会構造の変化と土地利用ということで、分析した結果をご紹介させていただきたいと思っております。

下のほうが第2部、第3部でございます。こちらにつきましては、政府・各省庁が土地に関して行っております施策についてご紹介をさせていただく部分でございます。予算、法律、税制等で講じようとするものが決まっているもの、また、講じたものにつきまして、項目を整理しながら紹介をさせていただいている部分でございます。

それでは2枚目以降、白書の中身についてご説明をさせていただきたいと思っております。ペ

ージをおめぐりいただきまして、2ページ目を御覧いただければと思います。こちらは平成24年度の地価・土地取引等の動向ということで、1年間を振り返った不動産市場の動向を紹介している部分でございます。

左上の図を御覧いただければと思います。これは毎年、国土交通省におきまして1月1日時点の地価を公表させていただいている地価公示の結果をまとめたものでございます。これを御覧いただきますと、過去、21年から25年までのそれぞれの公示結果を商業地、住宅地に分けてご紹介しておりますけれども、「▲」ということで、下落が続いているところでございますが、下落幅につきましては縮小しつつあるということでございます。

また、紫で囲っておりますけれども、それぞれの地点のうち、昨年に比べて上昇した地点、もしくは横ばいになった地点を紹介しておりますが、括弧内が昨年の地点数、隣の数字が今年の地点数ということでございます。上昇地点、横ばい地点は大幅に増えているということございまして、地価は下落しつつあるものの、回復の傾向が見受けられるということでございます。

また、下のほうがマンション市場の動向、右のほうが土地取引の動向について、経年でデータを比較したものでございます。これを御覧いただきますと、マンション市場につきまして、これはマンションの供給戸数の数値を首都圏、近畿圏について比較したものでございます。青が首都圏、赤が近畿圏でございますけれども、近畿圏につきましては、24年第2四半期から二桁で対前年比増という状況が続いておりまして、25年の第1四半期におきましては18.0%増となっております。また、青、首都圏でございますけれども、25年第1四半期につきましては12.5%増と、こちらも二桁での増加となっております。

また、土地の取引につきましても、24年に入りましてから対前年で増加が続いております。上のほう、東京の数字でございますけれども、24年第4四半期では対前年比で20%増となっております。

白書本体では、このほか、オフィス市場の動向でございますとかJリート市場の動向につきまして、それぞれ数値、統計のデータを用いながらご紹介をさせていただいておりますけれども、特に最近の足元の数字でございます。本今朝、GDP速報ということで、今年の第1四半期のGDPの速報が出ておりますけれども、それにありますように、対前期比で0.9%増という結果が出ております。現在、大胆な金融政策、機動的な財政政策ということで、政府を挙げて取り組んでおりますけれども、そういった政策の効果が不動産市場のほうにおいてもこれから少しずつ表れてくるのではないかとということが期待されると

ころでございます。

続きまして、3ページ目を御覧いただければと思います。3ページ目につきましては、被災地における不動産市場の動向を紹介させていただいている部分でございます。昨年の白書、また、一昨年の白書におきましては、東日本大震災後の被災地の状況につきまして、テーマの一つとして分析をさせていただいておりましたが、今年から、第1部第1章の第7節というところを新しく設けまして、東日本大震災後の不動産をめぐる状況ということで、被災地関係の不動産市場のデータにつきましてご紹介をさせていただこうと思っております。

左の上のところでございますけれども、これは被害の特に大きかった東北の被災3県の地価公示の結果でございます。これを御覧いただきますと、福島県につきましては、24年の地価公示では地価の下落幅が前年に比べて大きくなったということでございましたが、今年25年の地価公示の結果を見ますと、その下落幅は縮小してきているということでございます。

また、下の土地取引のデータ、右のほうは住宅着工のデータでございますけれども、被災3県は、24年に入りましてから、対前年比で基本的にはプラスで動いているということで、着実に復興に向けた動きが進んでいるのではないかとすることを白書の中で紹介したいと思っております。

ページをおめくりいただきまして、4ページ以降を御覧いただければと思います。ここからは、テーマの分析の内容についてご紹介をさせていただいているところでございます。

まず1つ目の、地価変動についての分析でございます。

皆様よくご案内のことではございますけれども、バブル崩壊後、日本の地価は基本的に下がり続けているという状況でございます。左の図表を御覧いただければと思いますけれども、赤と青の線がございまして、これはそれぞれ地価と名目GDPの動きを指数化して経年で比較したものでございます。赤の線を御覧いただきますと、平成2年ごろ、バブル崩壊以降はずっと基本的に下落が続いています。青の線は名目GDPでございます。「失われた20年」と言われておりますけれども、バブル崩壊後、なかなか上昇しない、低迷をしているという状況でございまして、特にデフレの影響もあって、最近については若干減っているというような状況でございます。

ただ、この2つの指数の動きを見ますと、地価のほうが大きく下がりこんでいるということで、名目GDPが日本の経済の実態をある程度反映していると考えますと、地価とい

いますのは、実体経済以上にかなり落ち込んでいるのではないかと考えています。

右のほうの図表を御覧いただければと思います。こちらは、なぜ長期にわたり地価が下落してきたのかを分析をしようとしたものでございます。これは、収益還元法という不動産の鑑定評価の際に使われる手法を応用いたしまして、一定の仮定を置いて、どの要因が地価を下落させたのかということ进行分析したものでございます。

赤い線が、地価公示での毎年の地価の変動率でございます。オレンジと青の棒グラフがでございますけれども、これが、どういう要因が地価の変化に大きな影響を与えているのかということを見たものでございます。オレンジの棒グラフが、現在の賃料、収益を表している部分でございます。青の線が、下に書いてございますように、賃料の将来期待、もしくはリスクプレミアムといったようなものの要因を表しているということでございます。

この分析の結果から分かることと申しますのは、バブル崩壊後の地価下落は、賃料の下落というよりは、賃料の将来期待やリスクプレミアムといったものが地価を下げる要因になっているということでございます。これは、長期にわたりまして景気が低迷する中で、将来に対する期待は人々の中で随分下がってきているということが、こういった地価の下落の背景になっているのではないかと考えています。

1枚おめくりいただきまして、5ページ目を御覧いただければと思います。人々の地価に対する期待をアンケート調査の結果で見たものが左側の棒グラフでございます。上のほうは、地価の今後の動向について国民の皆様にご覧いただきまして、結果を集計したものでございます。上を御覧いただきますと、今後の地価について、上昇が望ましいと考える人の割合は28.3%と3.7%ということで、約3割の方が地価の上昇が望ましいと考えておられるということでございます。当然、土地の所有をしている方、していない方によってその差はあるわけでございますけれども、全体として見ると、地価が下落することが望ましいという方よりは、地価が上昇するほうが望ましいと答えられている方が若干多くなっているということでございます。

しかし一方で、下のグラフは、現実には、中長期的に地価はどのようなふうに変動していくかという見通しを聞いたものでございます。これを見ますと、地価が下落すると回答されている方が圧倒的に多くなっているということございまして、地価の上昇を期待する人がある程度いるものの、実際には地価が下落すると予想しているということでございます。こうしたマインドを変えていくというのが、一つ、地価の今後の動向に大きな影響を与えるのではないかと考えています。

右側のほうはリスクプレミアム、これも一定の仮定を置いて試算したものでございます。リスクプレミアムといいますのは、投資の際に、リスクのある投資に対して投資家が求める超過収益というものでございまして、危険な資産に投資をしようとする場合ほどリスクプレミアムは高くなるというものでございます。

これを御覧いただきますと、平成前のバブル期には、リスクプレミアムは1%前後とかなり低い水準にあったものが、この試算の結果によりまして、最近になって5%、6%と、かなり高い水準になってきているということでございます。こういった要因も、今後の地価を考える上では大きな影響を与えてくるのではないかとということを白書の中では考察させていただいているところでございます。

続きまして、6ページ目を御覧いただければと思います。

過去の白書におきましても、地価の動きがマクロ経済に対してどのような影響を与えるのかということについて、若干の分析をしてきたところでございますけれども、本年の白書につきましても、そういうことについて若干考察をしたいと思っております。

これまでの白書の分析では、例えば、地価の変化といいますのは、企業が持っている不動産の資産価格を変化させる、それが企業の銀行からの資金調達能力に影響を与える、それがまた企業の設備投資の行動等に影響を与えるということを分析しておりました。

今回の白書では、不動産市場を考慮いたしましたマクロ経済モデルというものを使いまして、その中で、地価が変化することによって経済にどのような影響が出るのかということ进行分析しているところでございます。

左の表でございます。1年目、2年目、3年目とありますけれども、これは先ほど申し上げましたように、リスクプレミアムを0.3%ポイント引き下げた場合に経済がどうなるかというのをマクロモデルを使ってシミュレーションした結果でございます。この結果に基づきますと、地価というものは1年目に5%ほど上がるということでございます。それがGDPを0.03%、非常にわずかでございますけれども押し上げるという結果。それがこのモデルでは2年目、3年目になるとまたその影響が少しずつ大きくなってまいりまして、3年目にはGDPを0.2%、設備投資を1.2%ほど押し上げるという結果が得られております。

このモデルにつきましても、そのモデルの考え方、つくり方、そういうところに大きく影響を受けますので、得られた結果につきましても幅を持って解釈しなければいけないということでございますけれども、大きなポイントとして我々が考えているのは、地価の変

動は不動産市場の中だけにとどまるものではなくて、世の中全体に幅広く影響をもたらすということでございます。

右のグラフは、Jリートに特化した投資信託の残高を見たものでございまして、これは24年後半から急激に高まってきているということでございます。これは、最近のJリート市場の好調さを受けて資産額が増えている部分があるわけでございますけれども、一般に金融資産、特に株につきましては、株の上昇というものが資産効果を通じて個人の消費行動を活発化させるということが言われております。不動産資産につきましても、こういうJリートのような資産は、不動産を証券化することを通じまして、金融資産化しているわけございまして、不動産市場の状況は、こういうJリートといった金融商品を通じて、個人の消費行動にも今後影響を与えるようになってくるのではないかとことを白書の中でご紹介させていただいております。

続きまして、7ページ目でございます。こちらはグローバル化についての状況をご紹介させていただいているところでございます。左の円グラフを御覧いただければと思いますけれども、これはJリートの投資口をどのような主体が保有しているかを見たものでございます。これを御覧いただきますと、約3割は外国の投資家の方がJリートの投資口を保有しておられるということでございます。不動産の証券化ということに関連しまして、不動産市場もかなりグローバル化が進んできているということでございます。特に不動産投資市場につきましては、海外の投資家の方がどのように投資をされるのかというのが市場の動向に大きな影響を与えるということでございます。

右にレーダーチャートのような図がございますけれども、これを御覧いただければと思います。これは海外の投資家の方に日本の不動産投資市場についてアンケートをさせていただきまして、その結果をまとめたものでございます。非常に複雑な形になっておりますけれども、外にあります不動産市場の規模、不動産市場の成長性、これは、それぞれの項目を挙げまして、それぞれの項目について、投資の際にどれだけ重視をするかということと、日本の市場がどういう状況にあるかを投資家の方々に評価していただいたものでございます。

見方といたしまして、これは数字が大きいほう、つまり外側に行けば行くほど重視をする、評価が高いということでございます。緑の線が重視度について聞いたものでございまして、これを御覧いただきますと、不動産市場の成長性、不動産市場の安定性、不動産投資市場の流動性、また、不動産関連情報の入手容易性、充実度、そういったところについ

て、投資家の方は投資の際に重視するという結果となっております。

赤の線、2つございますけれども、これが日本の市場の評価でございます。実線のほうは24年度に実施した結果、点線のほうは22年度に実施した結果を比較させていただいております。これを御覧いただきますと、点線より実線のほうが外に広がっておりまして、これは2年間で日本の市場の評価が上がっているということでございます。ただ、赤い枠で囲っておりますけれども、不動産市場の成長性、または不動産投資関連情報の入手容易性、充実度といったところにつきましては、重視度に比べて評価の程度にギャップがあるということございまして、今後、不動産投資市場を考える際には、この2つの点について配慮をしていく必要があるのではないかということでございます。

続きまして、8ページ目は、不動産投資のアウトバウンドについて、若干データを紹介させていただいているところでございます。左側の図は我が国の経常収支の推移を見たものでございまして、緑の部分が貿易サービス収支でございます。日本の経済は、基本的に財を輸出して外貨を稼ぐ構造になっているという認識でございますけれども、直近のデータで見ますと、円高の影響もあって、貿易サービス収支については赤字となっております。逆に、経常収支を支えているのは所得収支でございます。海外への投資、それに対するリターンというものが我が国の経常収支をプラスに支えているということでございます。

これを踏まえて不動産の関係を見ますと、なかなか公的にはデータがございませんものですから、正確なところは分からないのでございますけれども、ある民間機関の調査によると、平成20年のリーマン・ショック後、海外の不動産投資は増えてきているということでございます。今後、我が国から海外への不動産投資、アウトバウンドについても、一つ、不動産市場を考えていく上で、見ていくポイントではないかということでご紹介をさせていただきます。

9ページ目以降は、2つ目のテーマでございます、経済社会構造の変化と土地利用についての分析の部分でございます。

9ページ目は、経済社会構造の変化としてどういうものがあるかを概観したものでございます。これも皆様ご案内のとおり、これから日本の経済社会は人口減少、高齢化が進むということ、あと、産業面では3次産業を中心とした経済構造になっていくということでございます。

左側の日本地図でございますけれども、これは、3月に将来人口推計が公表されまして、そのデータに基づいて、平成37年の各市町村の高齢化人口の割合を見たものでござい

ます。これは、青が高齢化率が高くなる、30%、35%以上のところがございますけれども、御覧のように、ほとんどの地域で高齢者の方が3割を超える状況になってくるということがございます。また、右のほうでは、第3次産業のウエートが高まってきているところを紹介させていただいております。

1枚おめくりいただきまして、10ページ目を御覧いただければと思います。こういう経済社会構造の変化を踏まえて、産業面がどのようになっていくかというのを若干考察しております。こちらの左のほうは、非居住用建築物の着工床面積の推移を過去から比較したものでございます。これは、平成20年のリーマン・ショック後、急激に落ち込みまして、その後、若干回復をしているということがございます。

それぞれの産業別に見た場合に、どの産業のものが増えてきているのかを見ますと、製造業については平成20年にへこんだ後になかなか戻ってきていないという状況でございますけれども、赤で囲っております医療・福祉系についてはかなりウエートが高まってきているということがございます。これは、先ほどもご紹介いたしました、これから高齢化が進んでいくということを踏まえて、そういう産業のニーズが出てきているということがあらわれているかと考えられます。

今後、こういう施設の供給を進めていくに当たりましては、一つ、資金面でどういう方法があるかということで考えますと、証券化という手法を活用するということがあるわけがございます。

右側の円グラフでございます。これは米国のREITがどういう資産を運用しているかという比率を見たものでございますけれども、日本と同様に、オフィス、商業・小売施設、住宅といったものが多いわけがございますけれども、赤で囲っておりますように、13%はヘルスケア施設を対象としたREITがあるということがございます。ここでいうヘルスケア施設といいますのは、病院施設ですとか医療介護施設とか、そういうものになるわけがございますけれども、アメリカの場合では、そういうものを投資の主な対象としているREITが存在するというところがございます。

我が国には、そういうものに投資しているREITも幾つかあるわけがございますけれども、そういう施設を専らの対象としたREITはまだ存在していないということがございますので、今後、そういうREITができていくような環境をつくっていくことも一つの課題ではないかと考えているところでございます。

11ページ目を御覧いただければと思います。こちらは人口減少、少子高齢化によって

土地利用がどうなっているかをケーススタディ的に見たものでございます。左側の図は、ある地方都市の中心市街地における土地利用の状況を見たものでございまして、上のほうが平成5年時点での状況、下のほうが平成24年時点での状況でございます。上のほう、オレンジが空き地でございまして、灰色になっているところが駐車場に利用している部分でございます。この両者を比較いたしますと、明らかに24年では空き地、駐車場の利用が増えているということでございます。この地区につきましては、人口についてもかなりの減少が進んでいるということでございます。これは地域によって個別にいろいろ事情があると思いますので、人口が減ったからすぐに空き地が増えるということでは必ずしもないわけでございますけれども、全体の傾向としては、今後こういうことが増えていくのではないかとということでございます。

この地域において、なぜ空き地が増えているのかということを考えた場合に、1つの理由として、相続をきっかけとして空き地が増えていくということがございます。右のほうの棒グラフ、これは相続をして土地を取得する可能性がある人を対象にアンケートしたものでございますけれども、上のほうにありますように、相続した土地を自分が利用すると答えられる方は30%ほどいらっしゃいますけれども、30%以上の方が利用の予定はないと回答されています。特に22.4%の方は管理をするつもりもないということで、こういう方が増えていくと、なかなか適切に管理されない土地が増えてくるのではないかとということでございます。

下のほうは別のアンケートの結果を使ったものでございますけれども、空き地の所有者の方に、その空き地をどうしたいかということをお聞きした結果でございます。3割の方は売却したいというお答えをされておりますけれども、右側のほう、売却や貸す予定はないというお答えをされる方が2割いらっしゃるということでございます。残りの方は、既に貸している、もしくは条件が合えば貸したいということでございます。

これから考えますと、空き地であってもその所有権を手放すところまではなかなかいかないということございまして、今後の方法として、そういう土地をうまく使うには、所有と利用を分離していくということが1つの方策として考えられるわけでございます。

12ページ目を御覧いただければと思います。そういう土地の活用につきましては、特効薬というものなかなか難しいわけでございますけれども、白書の中では幾つかの事例を紹介させていただきまして、今後の施策のヒントとしたいということで紹介しております。

左側は「カシニワ情報バンク」と申しまして、千葉県柏市が取り組んでいる事例でございます。これは、柏市のほうが市内の空き地の所有者の方に情報バンクに登録をしていただく、また、そういう空き地を使いたいという団体の方にも登録をしていただいて、市が仲介をしてマッチングさせてあげるといふ事例でございます。この事例はかなりマッチングが進んでいるということで、既に20件以上、市が仲介することによって空き地の利用が進んだということでございます。

右側の図は「家守事業」ということで、東京都千代田区の神田で取り組まれている事例でございます。これにつきましては、使われていない空きビルみたいなものを、家守事業者という方が一括して建物を借り受けて、内装等をきれいにしてコンバージョンをして、テナントを独自に見つけてきて、新しいテナントの方に入っていただくという取組をやっているものでございます。これにつきましては、小林委員もこの検討に関与しておられたとお聞きをしております。このような取組をして、空きビルの有効活用を進めているということでございます。

この2つの例に共通すると思われることは、使いたい人と、持っているけれどもうまく使うことができていない方の間に入る第三者がいらして、その方が両者のニーズをうまくマッチングさせることによって不動産が使われるようになるということでございます。

日本全国、状況は様々でございますので、これはあくまでも1つの考え方ではございませんけれども、今後、こういうマッチングというようなことを考えていくこともあるのではないかと、白書の中でご紹介をさせていただいております。

申しわけございません、説明が長くなりましたが、最後でございます、13ページ目。こちらのほうは第2部、第3部ということで、土地に関する施策について紹介をしたパートでございます。第2部、第3部、それぞれ土地に関する情報の整備、地価動向の的確な把握、不動産市場の整備等々、各項目に分けて、国土交通省のみならず、各省庁の土地に関する施策についてご紹介をさせていただいているという部分でございます。

特に、今後の施策といたしまして、土地に関する情報の整備としては、国土調査、地籍調査の推進ということがございます。また、地価動向の把握でございますけれども、不動産取引価格情報につきましては、国交省でホームページをつくりまして、情報提供をさせていただいているところでございますし、不動産鑑定の評価のあり方についても現在議論を進めているところでございます。また、不動産市場の整備ということで、不動産市場の関連の法制度の整備も進めているところでございまして、今国会では不動産特定共同事業

に関する法律も、改正法を出させていただいているところでございます。

また、第8章では「環境保全等の推進」とございますけれども、こちらにつきましては、農地・森林、または自然環境等に対する農林水産省、環境省の取組についてご紹介をさせていただいているところでございます。また、最後に、震災復興関連の施策についてもまとめて紹介をしているところでございます。

以上、説明が長くなりまして恐縮でございますけれども、白書のポイントでございます。よろしくお願ひ申し上げます。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

ただいまの説明に関連して、補足説明が2つあるようでございますので、続けてご紹介していただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【高橋不動産鑑定評価指導室長】 鑑定評価指導室長をしております高橋と申します。それでは、資料2に基づきましてご説明を申し上げます。

不動産鑑定評価部会での検討状況でございますけれども、この部会と申しますものは、当分科会の組織として設置されたものでございまして、本日ご出席の前川委員に部会長、熊倉委員に部会長代理をそれぞれお務めいただいているものでございます。

平成24年3月から、不動産鑑定評価をめぐる多様なニーズ、また国際化に対応した制度のあり方についての検討を開始したところでございまして、具体的には、先ほどもご紹介がございましたとおり、不動産鑑定士が評価を行う際の不動産鑑定評価基準の見直しというものをご審議いただいているところでございます。

経緯等の欄に記載がございまして、これまで3回ほど部会を開催させていただきまして、来月をめどに予定しております部会におきまして、今般の鑑定評価基準等の見直し内容の取りまとめを行っていただいた後、本年度内に成案を得まして、パブリックコメント等の手続に移行していくという予定でございます。

それでは、内容面につきまして、次のページをもとにご説明を申し上げます。

今般の鑑定評価基準の見直しの全体像を示したものでございますけれども、見直しの着眼点といたしましては大きく2つございまして、先ほど来ご説明をさせていただいておりますけれども、1つは不動産市場の国際化への対応でございます。こちらの背景といたしましては、不動産市場の国際化の進展、インバウンドの投資、アウトバウンドの投資、双方でございますけれども、そういったものがあるというものでございます。

2つ目が、これは企業会計に関連するものでございますけれども、日本の会計基準につ

きましては、国際財務報告基準（IFRS）と呼ばれておりますものについてのコンバージェンス、こちらに伴いまして、不動産についても時価算定の評価ニーズが増えてきているというものがございます。これに対応した課題といたしましては、IVSというものがございますけれども、これは世界46カ国の国・地域の鑑定士ですとか評価人の団体が加盟する国際的な審議会で策定された、一般的な資産評価をする際の基準でございますけれども、グローバルスタンダードの評価基準として定着しつつあるものでございます。

このIVSの採用国が増加する一方で、昨今の日本の不動産投資市場におきましても、例えば、海外投資家からIVSに準拠した評価を求められるといった場面も増加してきているようでございます。現行の日本の鑑定評価基準につきましては、IVSに定めます価格の概念でございますとか手法手順については、おおむね一致をみているところでございますけれども、一部、条件の設定、手順ですとか価格の種類、表示の仕方といったようなものにつきまして、我が国の鑑定資格制度は国家資格制度であるということですか、あるいは我が国の不動産の取引市場の慣行などを反映いたしまして、若干、厳格であるという傾向がございます。

これに対応した見直し内容としてご議論いただいているポイントとしまして、論点Aから論点Cまでございます。

論点のAといたしまして、不動産鑑定評価基準へのスコープ・オブ・ワークの概念の導入というものでございます。このスコープ・オブ・ワークと申しますものは、IVSにおきまして広く導入されているものでございまして、合理的な理由のもとで依頼者と合意のもと、評価の条件ですとか調査の範囲等々につきまして、合理的に決定をしていく手順のことを指してございます。今ご審議いただいている内容といたしましては、例えば、鑑定評価を行う上で、土地の土壌汚染があるとか、あるいは建物に有害物質が使われている場合ですとか、不動産鑑定士の通常の調査能力の範囲をおよそ超えているような内容等につきましては、こうした概念を導入することによりまして、もちろん、評価の信頼性は維持しつつも合理化を図っていこうという手続を入れてはどうかというものでございます。

論点Bにつきましては、価格概念のIVSとの整合性の向上でございます。こちらにつきましては、主に証券化の対象となる不動産を念頭に置いたものでございますけれども、現行の評価基準におきましては、不動産の証券化に関連しました価格を求める際には、特定価格と表示することが義務づけられております。この背景といたしましては、そもそも我が国の証券化の黎明期におきましては、投資家保護の特段の社会的要請がございまして、

収益性をもとに不動産の価値を判定していくという側面から、あえて特定価格として表示をしていく決まりとなった背景がございますけれども、昨今の不動産投資市場の動向を見ますと、不動産の証券化のみならず、広く投資適格にある投資対象不動産につきましては、収益性を前提に価格の判断がされるということが当然のこととなってきてございますので、これを、I V Sの一般的な市場価値の概念であるマーケットバリュー、日本の基準で申しますと正常価格として表記してもよろしいのではないかという議論が行われてございます。

論点Cにつきましては、アウトバウンドの投資に対応したものでございますけれども、海外投資不動産鑑定評価ガイドラインの見直しでございます。これは、我が国投資法人が海外の投資用不動産を取得する際などに用いられるものでございますけれども、昨今のアジア新興国等におけます投資適格物件の増加などに伴いまして、このガイドラインの適用対象国を拡大するなどの検討を行っているところでございます。

こちらの見直しの効果といたしましては、国際的な不動産投資の円滑化に貢献できるのではないかと考えてございます。

右の欄に移っていただきまして、(2)多様な評価ニーズへの対応というものがもう一つの項目としてございますけれども、こちらも、大きな背景といたしまして不動産の証券化等々を踏まえたものでございます。証券化対象不動産は、先ほどの説明にもありましたとおり、オフィスですとか共同住宅といった典型的な不動産以外にも、昨今では、ホテルですとかショッピングセンター、あるいはヘルスケア施設といったようなものまで多様化しつつあるという状況でございます。

現状の課題といたしましては、こうした事業用不動産の評価についての規定が不十分であるという面がございます。そのほか、昨今、中古住宅流通市場の整理が求められる中で、それについての手当ても必要であろうということが言われてございます。

これを踏まえた見直し内容といたしましては、それぞれの規定を充実していこうという方向で検討を進めてきてございまして、特に、この事業用不動産と申しますものが、運営主体の事業の運営能力により不動産の価値が大きく変化するということを踏まえまして、不動産の収益性を特に適切に把握をしていくという面から、規定を追加していこうという議論をしております。

その効果といたしましては、鑑定評価の信頼性が向上するということが見込まれるわけでございます。

そのほか、論点GからIまで挙げてございますけれども、昨今の鑑定評価ニーズの多様化を踏まえまして、改正が必要な内容についても、あわせて検討を進めているところでございます。

簡単ですが、以上でございます。

【宮坂不動産投資市場整備室長】 不動産投資市場整備室長の宮坂でございます。資料3及び資料4に基づきまして、2点ほどご説明させていただきたいと思っております。

まず、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案でございますが、今年の3月29日に閣議決定いたしまして、今、国会にかかっている状況でございますが、もうそろそろ審議をしていただけるのではないかと期待をしているところでございます。前通常国会に一回提出させていただいたのですが、あいにくと審議未了で廃案になってしまったということがございまして、再チャレンジしているという状況でございます。

2回目でございますので、内容につきましてはもう皆さんご承知ということで、ほぼ割愛させていただきたいと思うのですが、今まで、不動産特定共同事業という、あまり聞きなれない事業名だと思うのですが、簡単に言いますと、投資家の皆さんから小口の投資を受けて実物不動産の取引を行って、その収益を皆さんに分配するという事業でございます。

何が問題であったのかということでございますけれども、不動産特定共同事業を営む方はデベロッパーの方が中心だったわけですが、デベロッパーの方は、その事業だけやっていたわけではなくて、例えば、リゾート経営をやったりゴルフ場の経営をやったりとか、いろんな事業をやっておられます。そうしますと、プロ投資家の皆様にとりまして、そこを信用して投資をして大丈夫だろうか、不安になってしまうということがございまして、不動産特定共同事業法をうちで所管しているわけでございますけれども、なかなか事業規模が増えていかないという状況にございました。

ほかにも、不動産の証券化のスキームというのがございます。Jリートでございますとか、資産流動化法に基づきますTMKと呼ばれているスキーム等がございますが、例えばJリートでございますと、いわゆる開発ものには使えないということ。それから資産流動化法だと、どうしても組成コストがかかってしまうという問題点がございまして、中小規模の開発にはなかなか使いにくいというのが現状でございました。

今回、その部分を改定いたしまして、まず、SPCをつくることのできるようにしたいと考えております。SPCで、デベロッパーさんの倒産のリスクを隔離いたしまして、いわゆる倒産隔離という仕組みをつくりまして、その事業だけに特化することにより、プ

口投資家の皆さんの投資を引き出したいというものでございます。そうすることによりまして、私のほうとしては、できれば年5,000億円くらい投資が増えていただければありがたいなと思っております。

裏をめぐっていただきますと、具体的な活用イメージでございます。上のほうを見ていただきますと、耐震性が劣っているものにつきまして、建て替えをしてやっていきたいと思いますというものでございまして、ご承知のとおり、法人が所有する不動産のうちの、いわゆる旧耐震もの、あるいは耐震基準がどうなっているか分からないもの、こういうものを合わせると、実は3分の1がそういう状況にあるという状況にございまして、これを何とかしていくという上では、結構使えるのではないかと思っております。

2つ目でございますが、先ほどからヘルスケア施設という話がございましたが、地方では特にこのヘルスケア施設、介護系のもののニーズが非常に高まっております。ですので、老朽化している駅前の商業ビル、あるいはそれに類する遊休地みたいなものを介護施設に再生させていくというのも1つのニーズなのかなと思っております、こういったところを進めていきたいと思っております。

続きまして、2つ目、資料4でございますけれども、耐震・環境不動産形成促進事業ということで、これは、昨年度の補正予算で国土交通省と環境省が協力して立ち上げた事業でございます。

皆さんご承知のとおり、不動産の開発事業というのはどうしてもリスクが伴います。その部分につきまして、やはり民間企業の皆さんはなかなか、特に金融機関の皆さんは、リスクがあるということで、やってもいいんだけど、あと一歩というところが結構ございます。その部分につきまして、民間投資の呼び水となるリスクマネーを国が少し出してあげるといふことによりまして、実際の事業が立ち上がってくるのを促したいという仕組みでございます。

スキームのイメージはいろいろございますけれども、まず、国のほうから、基金設置法人ということで基金を造成していただける法人をつくりまして、そちらのほうに補助金という形でお金が参ります。その後、この基金設置法人と不動産の運用会社のほうで、LP Sといわれる投資のファンド、不動産に投資をするファンドをつくっていただいて、これがいわゆる、官と民が共同してつくるファンドという形になりまして、そのファンドがそれぞれ個別事業のほうに出資をしていくというものでございます。

対象となる事業でございますけれども、もともと老朽化してしまっていてどうにもなら

なくなっていたものであれば、これを建て替えていただいたり、あるいは、旧耐震のものを何とか新耐震に改修していこうというものであれば、そういった改修費用に充てたりということを考えておりました、最終的な出口としては、REITでございますとか企業さんに取得していただくということを考えております。

私どもといたしましては、これを契機といたしまして、環境性能にすぐれた建築物にしていただきたいと考えておりました、今回の対象事業については、例えば、改修でございますと、前より15%以上省エネになっているとか、あるいは、新築でございますとCASBEEのAランク以上というものにしていきたいと思っております。

新しい事業でございますので、積極的な活用を進めていければと思っております。

以上です。

【御厨分科会長】 ありがとうございました。

それでは、残された時間で、お聞きした説明を踏まえまして、各委員の皆様からご自由にご質問、ご意見をいただきたいと思います。どうぞ挙手をして、順次ご質問等をいただきたいと思いますが、いかがでございますでしょうか。

それでは前川さん、お願いします。

【前川委員】 基本的には承認したいと思うんですけれども、1部の土地に関する動向の1章は従前より充実していましたし、2章においては、1節で地価の変動とその要因、2節では地価の変動がマクロ経済に与える影響という分析をされて充実していることと、3章においては、3節の人口減少、少子高齢化等による土地利用の変化というところが結構充実されているという印象を受けました。

承認したいと思うんですけれども、その上で、幾つかコメントと質問とか意見を二、三言ってみたいと思います。

1つは、地価の変動とその要因の分析ですけれども、これはリスクプレミアム、マイナス収益の将来見通しということで、イメージ的には不動産の利回りのスプレッドというふうに理解できるんですけれども、感覚と一致しているかなという気はいたします。ですから、そういう意味では、それなりの適切な分析かなとは思いますが、ただ、少し金利の反応が、リスクプレミアムに対する反応が多いんですね。これは基本的には、おそらく金利の反応に不動産価格がそんなに敏感についていないと思うんです。だから、この差がリスクプレミアムで逆に説明しているという形になっているような気がします。

それから、リスクの低下による効果というのは分析されているんですけれども、これは

基本的に、リスクプレミアムの求め方がインプライドされているリスクプレミアムレートを抽出しているということで、ある意味では結果からリスクプレミアムレートを抽出しているわけです。これはちょっとないものねだりかもしれませんが、もしリスクが低下したらどうなると言っているのですが、まずその前に、リスク低下の要因は何なんだと。マーケットでそういう評価をされていたよというのは、一つ、インプライドされたもので分かったのですが、この政策として、低下はつながるというからには、では、どうしたらリスクを低下させることができるのかということも少し分析を入れないと、ここは、せっかくやっているけれども生きてこないかなというような気がいたしました。もし、何かその対策があるのであれば教えていただきたいということです。

それからもう一つが、ヘルスケア施設を証券化にもっと利用したほうがいいのかということですが、証券化は利益があるところに行くわけですので、ヘルスケア施設が今現在どういう構造になっているか、もともと収益性とか、そういうものがきちっとなっているのか、もしかしたら、国の税金を当てにしたREITになっちゃうと、またこれも変ですよ。いわゆる保険料を上げれば収入が増えるよという形になっても変なので、まず、資金の調達はもちろん、運用、重要だと思うんですけど、その前に、どういう収益性があるとか、どういうものだと……、アメリカでヘルスケア施設が対象になっているのだったら、アメリカでヘルスケア施設はREITが目を向けるほどの収益性があるのかどうかというのは、ちょっと分析が必要かなという気がしました。

それから、人口の減少と少子化に対する土地利用をかなり割いてやっているんですけど、これは政策の中にもっと積極的に入れることは、真剣にこれから、少子高齢化というのは待たないわけですから、この土地白書の政策、分析はよくされていると思うんですけど、それに向けた基本的な政策はどうしたらいいか、早急に考える時期じゃないかという気がいたしました。

以上です。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

それでは、コメントと幾つかのご質問ということですが、これは今お答えいただけますか。それとも、もう少し質問が出てからのほうがよろしゅうございますか。

【河田企画課長】 個別に、簡単に返させていただいて、最後にまとめてやっていただく、そんな感じであればと思います。

【御厨分科会長】 分かりました。

【河田企画課長】 まず1点目でございますけれども、リスクプレミアムについての計算の仕方、少し、私どもが足りないテクニカルな部分をご指摘いただきまして、ありがとうございます。

対策でございますけれども、そこは、私どもとしてできることをいろいろさせていただくということ以上でも以下でもないのですけれども、今回、不動産特定共同事業法を改正させていただいて、倒産隔離のスキームを用意させていただいたとか、あとは、新しいファンドの中で、官のほうがお手伝いできるリスク、出資みたいなものを少しさせていただくとか、いろいろな、できることを総合的にやらせていただきたいと考えているところでございます。

3点目の少子高齢化につきましては、とにかく一番大きな問題だと思っております、今回の白書の分析の中にもA市、B市というようなことで、例でございますけれども、かなり空き地が増えている、あるいは空き家が増えているというのが本当に深刻な問題だと思っておりますので、その辺は、国土交通省全体として、いろんな部署で、住宅局とか、そういうようなところが個別にいろいろな対応をしておりますけれども、全体としてどのような対応ができるのかということをしかりやらせていただきたいと思います。

それからヘルスケア施設につきましては、ヘルスケア施設を対象としたREITをどういうふうに普及させていったらいいのかということ、いろいろ勉強会をさせていただいて、課題ですとか、どのようにやったら普及していくのかということ、施策にすべく対応していきたいと思っておりますので、また、いろいろご指導をいただければと思っております。

以上でございます。

【御厨分科会長】 それでは、望月委員どうぞ。

【望月委員】 前川委員の話の続きのようなので、ちょっと先に言わせていただきます。今年度の白書はかなり果敢に、難しい分析を突っ込んでやっていただいて、それはいい方向だなと思うんですけれども、願わくば、さらにもう少し突っ込んだ分析を今後していただきたいと思います。

その一例、二例を。白書の最初のところで、「回復の兆しが見られる」というところがありましたよね。うちの住生活研究所で、毎年、「住生活1000人調査」というのをしています、住宅計画保有率を毎年見ています。今年は3月に行ってきたてはやほやですが、その保有率が何と、一昨年のお末の3倍に増えているんですね、極端に。10%をち

よっと切っていたぐらいの数字が、今年の3月の調査では、27%に上がっている。影響した外部要因というのも聞いているんですけども、トップが消費税の増税、前倒しをしたいということですね。それからローン減税、これはずっとやってきたこと。次いでアベノミクスというのを入れましたら、それが第3位でした。

何が言いたいかという、住宅というものに関しても、景気という気分で回復してしまう。ある意味ではその危うさというか、気分で上下してしまうということがあるので、やはり、何で回復しているかを今後見極めていかないと、この回復を本当に経済成長につながられないのではないかと。だから、分析を深めるというのは、こういった足元の景気を見る上でも必要かなというのが1つです。

2番目は、前川委員とほとんど同じ印象を持ったんですけども、地価変動要因についての分析で、なぜこれが起こるのか、本当にこういう基準で見ていいのかという本質的な問いを繰り返していかないといけないのではないかと思います。

例えば地価の回復について、実態に見合わないということを、GDPの名目の指数と、地価の指数の比較でやっていますよね。これ、もう二十何年もやっていて、こんな乖離になったものを、実態に合わないからってどうやって調整するのか。こういったときに、そもそも本当にこの見方でいいんだろうかというのを振り返る機会を持ってよかったのかなというのが一つあります。そういうことができるのか分かりませんが、例えば諸外国の例で、地価の水準と実体経済との比較でどんな指標を見るのでしょうかとか。本当にそうなのかという見方を、頭をやわらかくして見る必要があるのではないかと思います。

それから、先ほど前川委員がおっしゃられたように、地価下落要因ポイントである将来収益の見通しの上下が何故起こるのかが、本来、一番問われるところなので、果敢に挑戦していただいて大変だったと思うんですけども、今後、さらにそれを突っ込んでいただくと、ものすごくいいものになるのではないかなと思いました。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【河田企画課長】 ご意見どうもありがとうございました。

いわゆるアベノミクスの効果で、実体経済、不動産の分野で、どのようなプラスの効果があるのかということにつきましては、白書の本文に追加で1枚入れさせていただいておりますけれども、この中に書かせていただいております、例えば住宅着工戸数が底堅く推移しているですとか、新築マンションの供給戸数が増加をしているというようなことについて書かせていただいております、こういったようなことが一時的なトレンドに終わ

らないように、私どもとして不動産市場の活性化に向けての対応を、いろいろさせていただきたいと思っております。

それから、地価の変動要因について。諸外国との関係との比較などを含めた、単純にここではGDPと比較させていただいて、これが一番分かりやすいかなというようなことで、こういうふうにさせていただいておりますけれども、この辺につきましては、引き続き対応させていただきたいと思っております。

地価調査課のほうから、何か補足することがあればお願いできればと思います。

【姫野地価調査課長】 地価調査課です。我々のほうの地価のデータもここで使わせていただいておりますけれども、地価公示、1年に1回ということですので、なかなか、アベノミクスの効果ということについては、ちょっと時期的な問題があるかと思っておりますので、今後もいろいろ、地価の調査であるとか、あと、四半期ごとに地価ルック調査というものを行っております、鑑定資格を持っている方に、いろいろと地域の状況等も見ていただきながら、上がっている、下がっているという動向をご報告させていただくようなこともありますので、そういうところで、ミクロな各地区の集合体的な情報になるかと思っておりますけれども、そういうことについても引き続き、できるだけ正確な情報の提供についても努めていきたいと思っております。

【御厨分科会長】 分かりました。よろしゅうございますか。

【要藤不動産市場企画調整官】 ちょっと補足で。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【要藤不動産市場企画調整官】 分析のところ、前川委員からご指摘をいただきました。ご指摘のとおり、まだチャレンジングといいますか、今までの白書であまりやっていたところに挑戦してみた部分でございますので、分析のところは、さらにもっといいものができればというのはおっしゃるとおりでございます。特に、リスクプレミアムって一体何なのか、何がそれを決めるのかというところは、上がっているということが分かったとしても、それを下げる方法が分からないと、結局、ただ上がりましたねと見ているだけになってしまいますので、そのところはやっぱり、今後もう少し、いろいろ検討して、何でリスクプレミアムが上がるのか、何で人々の期待が変わるのかというようなことも分析できればいいなと思っておりますので、引き続きご指導いただければと思っております。

【御厨分科会長】 それでは、森泉さん。

【森泉委員】 ご説明ありがとうございました。私としては、年々計量手法のモデルが

入ってくるので、うれしい限りなのですが、大きく3点ほど、質問も含めて申し述べさせていただきます。

今回は当然、これによろしいかと思いますが、将来少し改良する場合に向けてコメントをさせていただきます。また、今回についても少しご質問をさせていただきたいと思えます。

まず、マクロモデル云々に関しては、細かく申し上げるつもりは全くございませんが、モデルでは予想が登場していますが、短期的なものか、あるいは長期的なものか、その辺はどういうふうにお考えになっておられるのでしょうか。予想の変化についても同様です。すなわち、土地価格、上がりますか、下がりますかというような質問を、白書のたびに毎年アンケート調査をしているようです。従いまして、この調査を少し利用できるのではないかと、前向きな話です。

それから2番目なのですが、一応、マクロモデルを見ると、考えていらっしゃるようですけれども、基本的に、家計のレベルから見ると住宅の資産というのは全資産の大体七、八割を占めてしまって、大変大きいものです。ここで、資産効果は、アメリカの場合は借入れが多かったからですが、日本の場合、どういうルートで発現するのかちょっと分かりませんが、時系列で見たりすると一応出てはきます。そこで、住宅資産と家計が持っている金融資産との代替性みたいな問題は、考える必要があると思うのです。先ほど前川委員がおっしゃったように、金利の反応がちょっと大きく出過ぎているというのはマクロの面ですが、マイクロの家計レベルの話でも、代替性を考慮にいれると、金利の反応も大分違ってくると思えます。金利変数は、計量モデルでは、定義も含めて難しい問題を含むのですが、今後はその点も少し意識していただきたいと思えます。要するに、金融資産と明示的な代替を考慮する必要があると思えます。

次に、住宅とも絡むのですが、少子高齢化関連で、もう少しマーケットを意識していただきたかったなという気がします。65歳以上になると、8割の世帯が持ち家を持っています。そうしますと、どんどん高齢化していくと、自己保有の住宅をどのように扱うかということが重要になってきます。ここでは空き家が出るというふうな事例で扱っていらっしゃいましたが、経済的なアプローチをすると、マーケットにおいて、大きな供給プレッシャーになります。供給プレッシャー、それから住宅価格、ひいては、土地価格等にどのような影響を与えていくかということが問題になると思えます。そのルートは、モデルを組まないまでも、少し考えておいたほうがいいのではないかと、この点に

関して、もう少し踏み込んだものが必要ではないかなという気がいたしました。

それから、3番目です。税金のモデルで見えますと、固定資産税などがありますが、今後相続税が大きく変わっていきます。その影響が不動産の売却へと向かえば、都市部では土地がますます細分化してしまうと思うのです。それに対して、何かの施策みたいなものが必要ではないかという気がいたしました。

それから最後。細かいことか大きいことかよく分からないのですが、白書の116ページに世帯主の年齢別宅地資産保有額がありますが、これは、全国消費実態調査から推計したのですか。

【要藤不動産市場企画調整官】 はい、そうですね。

【森泉委員】 今後分析を不動産価格へと広げた場合の参考までに述べさせていただきます。全国消費実態調査のデータをこの間調べていて気が付いたのですが、リーマン・ショック後も、家計の金融資産額は減るのですが、住宅資産価格のほうは上がっています。その辺に違和感を持っておりましたので、ご参考までに申し上げます。

【要藤不動産市場企画調整官】 実態調査の数字がということですね。

【森泉委員】 ええ、実態調査で推計している、この住宅土地資産額は、時系列で見たら若干違和感があるということです。これは主として住宅建物の資産価格が原因ですので、住宅資産額推計については、留意が必要ということです。今後のご参考まで。

【御厨分科会長】 いかがでしょうか。よろしく。

【河田企画課長】 ご意見どうもありがとうございました。

それでは、私のほうからちょっと政策的なことを中心に、とりあえずお答えをさせていただきますと思いますけれども、最後に税制のことで、土地が細分化してしまうというのが非常に大きな問題だというご指摘を受けましたけれども、今般、相続税の制度が税制のほうでも大きく変わりますので、私どもとしても、とにかく土地をまとめないとなかなか収益も上がらないし、新しい時代にマッチした生活面の充実さ、緑あふれるオープンスペースに富んだ、国民に豊かな暮らしをつくっていくという観点から、そういう視点は非常に重要であるというふうに思っておりますので、少し、私どもとして、今のご意見を受けとめさせていただいて、どういうことができるのか考えさせていただきたいなと思っておりますことと、あと、マーケットをとにかく意識したほうが良いというご指摘を頂戴しましたけれども、その辺、私ども公務員が一番苦手としている部分かも分かりませんので、いろいろな業界の方々のご意見を、とにかくよく伺うこと。それから、最近では専門誌とかイン

ターネットとかでいろいろな情報が出ていますので、少しその辺は細かく見させていただいて、世の中の実態と乖離したような制度はすぐに改めていくというような姿勢で、いろいろ仕事をさせていただきたいなと思っております。

あと、細かな、アンケートをいろいろ利用したらいいとか、この推測の手法等々につきましても、引き続きいいものになるように勉強して、続けていきたいと思っておりますので、引き続きご指導のほど、よろしくお願ひしたいと思ひます。

【要藤不動産市場企画調整官】 分析のやり方については、私のほうからお答えさせていただきます。

森泉先生ご指摘のとおり、経済分析をするときに、予想とか期待というのをどう入れ込むかというのは、モデルの考え方といいますか、合理的期待形成なのか、そのほか、フワードルッキングなのか、いろいろ考え方があるので、そこをどうとらえるかによって、出てくるインプリケーションはまた違ってくるというのはおっしゃるとおりでございます。このモデルにつきましては、そのところは、通常、内閣府などでよく使われているモデルをベースにつくったモデルでございますので、そういう一般的な形のモデルになっていると我々は認識をしております。これは実は、前川先生にもいろいろ、研究会とかでご指導をいただいてやっておりますので、そういうものになっているということでございます。

あと、予想のところ、我々、せっかくそういうアンケート調査で、実際にモデルとは離れて、生の声として聞いているデータがあるので、それを使ったらいいのではないかというのはまさにおっしゃるとおりでございますので、今後、そういうこともちょっと考えていきたいと思ひております。

最後、ご指摘いただきました116ページの年齢別の宅地資産の保有額の分析でございますけれども、これにつきましては、実は我々のほうで「世代間の資産移転の促進に関する検討会」という研究会をやっておりまして、問題意識としては、これからは高齢者の方が持っている土地の資産というのを若い世代の方が使えるようにというようなことが、1つ施策としてあるのではないかとということで研究会をやってきたわけでございます。そのときに、そもそもバックデータとして、世代間で、その資産の配分とかはどうなっているのかと。特に不動産資産はどうなっているのかということで、仮定を置いてやったものでもございまして、おっしゃるとおり全国消費実態調査の数字をそのまま使って、要は比率を使っているわけですが、それと同時に、我々のほうで土地基本調査というものもや

っておりまして、そのデータ等を見ながら、そんなに変なふうになっていないだろうという、ある程度のあたりは一応つけております。ただ、あくまでもこれはそういう試算であるということで、ただ、資産の偏りがあるんだということを見ていただければと、そういうふうにご理解いただければと思っております。

【御厨分科会長】 よろしいですか。そちらは。

【森泉委員】 はい。

【御厨分科会長】 それでは、仁坂さん。

【仁坂委員】 私は、知事会代表なんだそうございまして、そこから指名されたのですが、あまり打ち合わせをしてきているわけではありませんので、勝手に個人の意見を述べさせていただきます。

まず、場所的に言うと、ご立派な分析をしておられるのですが、第1部第3章の第3節あたり、わりと議論になっているところだと思います。このときに、例えば、土地の政策というのは何を目的にしてやろうとしているのかということなのですが、多分、土地の利用度を高めればいいと、土地価格はマーケットで決まればいいと、こういうことだろうなという前提で申し述べさせていただきますが、したがって、土地価格が下がる可能性もあるなど思いながら言っているのですけれども、1つは、供給という意味では、あるいは利用に供するという意味では、リバース・モーゲージが何でないのかなと。REITがいっぱい出てくるので、その中身のテクニックまでいろいろ分析している割には、先ほど世代間のことと言われましたけれども、何でないのかなというような感じがいたしました。

それからもう一つは、この中にも分析がありますが、土地に関しては、今後、何もしたくないという人たちがいると。土地に関してはそのとおりだと思いますし、地方圏の、特に空洞化が激しい町で起こっていることは、建物つきの土地がいっぱい残ってしまって、廃墟みたいになっているのがいっぱいあるのです。それで、自分のところの話をいたしますと、和歌山県は2つの観点からこれの整理に乗り出そうとしているのですが、なかなかうまくいかない。1つは、景観が著しく外部不経済効果を及ぼすと。

例えばケーキ屋と花屋があって、真ん中に営業をやめた八百屋があって、屋根まで崩れていてぼろぼろということになると、それこそ、周りにえらい外部不経済を及ぼす。よう考えたら、そのところの八百屋は早くうちを片づけて、もう誰も住んでいないという前提なんですけれども、駐車場に貸してやれば、ケーキ屋も花屋も、きっと助かるに相違ない。それから地主も固定資産税ぐらい払えるに相違ないと、こういうことになると思うん

ですけれども、なかなかやろうとしないんです。これを和歌山県はやろうとして、条例をつくったのですけれども、周りの人たちがみんな言ってきたら、段階を追って、最後は行政代執行をして、そのかかった費用まで取りにいくというような、ものすごいやつをつくったんです。

同じ並びで、和歌山県は防災の観点からは、津波なんか怖くて、逃げなければいけないところなんです。ところが廃墟が避難路沿いにあつたら地震で壊れるんです。それで、せっかくつくった避難路をふさいでしまう可能性があつて、これはとてもよくないので、もう少し公権力のほうを強くして、こいつを撤去してしまうというようなことまでやっているんです。

段階の問題で言えば、一番ひどいのは、こうやってうちが建っていて、それで放つたらかしになっているケース。うちがなくて放つたらかしになっているケースは、結構売れるし、例えば駐車場なんかにもどんどん供用されるし、それから、ひよつとしたら不動産屋の目につきやすいという、感覚的な問題かもしれませんが、再開発に資するような動きが出てきやすいんです。で、何でこんなことになるんじやと、いろいろ考えると、これは根本的な原因は、やっぱり税制にあるのではないかと考えているんです。固定資産税が、建物が建つておつて、住宅用なんですよとって、昔住んでいましたという状態でも6分の1になりますよね。それでこれが、いやいや、危ないからとって壊してしまうと、一挙に6倍になるわけです。したがって、本当にいい買い手がつかない限り放つたらかすというのがインセンティブになっている。これはやはり、日本の土地政策の観点から、手をつけたほうがいいのではないかと私は思います。その結果、大変な持ち土地に対するディスインセンティブになるから、供給が増えて、多分土地の価格が下がってしまうというおそれがあつて、和歌山なんかはひどいことになる可能性もあるのですが、しかし、廃墟で放つておくよりは日本のためにはよろしいかなと思うので、思い切って手をつけたらどうだというふうに、一国民として思っております。そういうことを、すぐには、いくらなんでも白書だから書けないけれども、におわすぐらいにおわしておかないと、次の政策にならないよねというふうに思う次第であります。

それから、必ずしも分析ではないので、実際、第二部に関することですから、何て言いますか、やっていないことは書けないという意味では、やってないことは書けないのですが、やっていることを並べているのを感想として申し上げますと、例えば防災については、これは都市防災しか、皆さんご関心ないなという感じがするのです。特に津波が来る地域

なんかを考えると、土地というよりも防災対策なのですけれども、一番恐ろしいのは、実は津波が来たときに絶対に逃げ切れない、つまり、早く来過ぎるので逃げ切れない地域が、和歌山県をはじめ、幾つかのところにあるんですね。そういうところは、多分組織的な土地改造をしてしまわないといけない。例えば、そこはもう住むところじゃなくて、高台に全部集団で移転しましょうとか、あるいは大きいビルをつくって、中に複合的に住みましょうとか、津波が来たときは下を素通りするようにして、そういうようなことをやっていかないといけないんだけれども、これはこれからの政策課題だと思いますけれども、そういうことについての、政策的なターゲットになっているという感じがしないなど、この土地政策というのは。これは、やっていないんだからしょうがないじゃないかということとで直しようがないのですけれども、将来の問題としてぜひご検討いただきたいと思いません。

同じく、これも別にこの白書をどうこうするということではないのですが、物事の、再開発にしろ何にしろ、あるいは公共事業にしても、地籍調査ですね。これが基本的に前提になっていきます。地籍が未整備のところはなかなか進まないんですよ。和歌山県も、恥をさらすようですが、大変問題のあるところで、今、せっせとやっているのですけれども、そのときに頼りになるのはやはり国の補助金なんです。だからそういう意味で、ずると減ってきていて、心配だなという感じがするんで、日本国をきちんとするという意味では、こういう基本的なところはどんどん奨励して、今すぐそこを何とかということでも、やはりちゃんと将来に備えておこうということは大事ではないかと。1回やってしまうと、あとは所有権が誰になろうと別に構いませんから、そういう意味では、そういう基本的なところはぜひ力を入れてもらいたい。これは白書の問題ではないのかもしれませんが、政策の問題としてお願いをしておきたいと思いません。

【御厨分科会長】 よろしくどうぞ。

【河田企画課長】 ご意見どうもありがとうございます。

まず、1点目のリバース・モーゲージについては、どういうことが書けるのかということにつきまして、住宅局と相談をさせていただきたいと思いません。

それから2点目の、知事に懸命にお取組いただいて、景観支障防止条例を、旧建設省の人間ですが、僕の後輩が一生懸命つくったということで、いろいろ連絡をいただいておりますけれども、少子高齢化が進む中で、和歌山県でも非常に重要な問題だと思いますし、日本全国で非常に重要な問題だと思っております。ややもすると、それぞれの担当、住宅

局、都市局、うちの局を含めて、それぞれの担当がばらばらやっているというような感もないわけではないので、少しその辺、横で連携を図りながら、どういうことができるのかということを考えていきたいと思っております。

それから防災についても、特に南海トラフ地震の被害想定につきましては、静岡県に次いで和歌山県も非常に大きいですよ。大きい土地柄だと思いますので、都市防災だけではなくて、そういう地域の防災もセットで考えるべきだというようなご指摘はそのとおりでと思いますので、そういうことを含めまして、白書の議論とは別の、私どもの日々の業務をどういうふうに進んでいくのかということだと思いますけれども、そういうことを心して行政運営に当たっていきたいというふうに思っております。よろしく申し上げます。

それでは、地籍調査について、お答えをお願いします。

【佐藤地籍整備課長】 地籍整備課長でございます。知事さんのほうから、和歌山県はお恥ずかしいというお話がありましたけれども、全くそんなことはなくて、全国で断トツに、一番、今進めていただいている……。

【仁坂委員】 現在はそうです。

【佐藤地籍整備課長】 はい、そういう状態です。

【仁坂委員】 根っこが恥ずかしいということです。

【佐藤地籍整備課長】 いやいや、それでもそこそこ進んでおりますので、ということで、どちらかという、ほかの県が全部和歌山県さんを見習っていただくと大変ありがたいなとは思っておりますが、ご指摘のように、国の予算もきちんと確保していかなきゃいけないというふうには、問題意識としては思っておりますので、頑張っていきたいと思っております。

これはやはり、ある意味予算が全てでして、予算がないと物理的にどうしても進まないんですね。ただ、そればかりも言っていられないので、いろいろコスト削減をする努力ですとか、あるいは地籍調査だけじゃなくて、民間の測量成果を活用していく方策ですとか、いろいろ工夫はしていきたいと思っております。ご指摘いただいたように、地籍調査が基本であるというふうに言っていただくと、我々としても大変力強い応援だと思っております。

【御厨分科会長】 それでは高木委員、どうぞ。

【高木委員】 今の仁坂知事の意見に触発されたわけではないのですが、まず、土地の利用という以前に、安全保障上から土地取引の規制を強化するというのが大変重

要だろと思うんです。

よく、新聞などの報道で、水資源の山林がどれだけ買われているとか、あるいは尖閣の問題じゃないけれども、離れ島が無防備だとか、その辺は、今まで、あんまり前面から取り組むということが、足りなかったのではないかと思います。一番基本的に、国土をまずしっかり守らなければいけないわけですし、心ない外国人が入ってきて水源地を押さえられたりしたら、国土利用の仕方どころではない大変な問題になってしまうということなので、その辺は国交省さんだけの問題ではないだろうと思うんですけれども、取り組んでほしいなと思います。

次に、この白書の中でGDPと地価が、乖離したままと指摘されていますが、1つには少子高齢化ということもあろうと思いますけれども、消費行動が随分変わっていて、厚いこちらの白書のほうには書いてありますように、IT化で、多くの人々がものを買うときも楽天であったりアマゾンであったりを利用する様になった。例えば本を買う時、アマゾンで買うと本当に素早く届く。そのように物の流れが変わってしまい、今までの本屋であったり、あるいは百貨店もそうですけれども、そこに行かなくても買ってしまう。そのかわりに物流センターが今、そこら中にできていますよね。楽天さんやなんかが稼いだ分は本屋や百貨店で買ったのと同様にGDPのほうに入っていきわけですけれども、一方地価の高い所に店を構えないで、地価の安い所の物流センターで済んでしまう。IT化によって消費者の行動が大幅に変わり地価の変動に影響が出ている。そういった背景があるので、20年前のGDPと、この地価との関係というのと、現状では、前提条件が随分違うのだらうなど、こう思います。

それから土地情報の問題ですが、特に外国の投資家に対して土地情報が少ない、あるいは充実度がどうとありますけれども、国交省さんは随分努力されて、土地情報自体はかなり整っていると思います。私も海外に勤務している息子の嫁と孫が学校に入るために急遽戻ってくることになって、近場のマンションを買ったら、契約した1カ月後にはもう国交省さんから調査が来まして、素早く集めているなど、よく分かったのですけれども、1つには外国人向けに、やはり英語でまとめているとか、そういうのがないと、彼らはいつもこういう言い方になってしまうんだらうな。だから、今ある資料をもっと外国人向けに使いやすくしてあげるといことでかなりの部分解決できるのではないかなという感じがいたします。

それから第3章のところの、所有と利用の分離というのはずっと前々から言われていて、

今までもいろいろな例が紹介をされていますし、今回も柏と、千代田区の家守の例をとりあげているのですけれども、いずれにしてもみんな分かっているんですよね。今、知事さんもおっしゃった様に、つぶれてしまった八百屋が問題だというのにも当てはまりますけれども、歯抜けになってしまった商店街であったり、何かを再開発するその手立てをどう作れるかが重要なんだと思います。どういう組織がいいのか、あるいは組織を支えていく人材をどうやって育てるのか、そういったところがポイントだと思うんです。そういうところを掘り下げないと、所有と利用とを分けてやるんですよと言っているだけでもだめなので、やはり具体的なこういう例が、どういうふうにしてできたか、それを担う人材というのはどうやって見つけたらいいか、行政とどう連携したらいいか、その辺を具体的に突っ込んでいったほうがいいかと、こういう感じを持ちました。

感想だけで申しわけないのですけれども、以上です。

【御厨分科会長】 ありがとうございます。何か、そちらから。

【河田企画課長】 いろいろとご意見ありがとうございました。

4点ご意見いただいたかと思えますけれども、一言ずつだけコメントさせていただきますと、安全保障上、外国人の土地取引に対する、水源地などを含めまして規制するというようなことにつきましては、その辺は政府を挙げて取り組むべき課題だと思っておりますので、私どもも参加しながら、そういう国民の声にしっかり応えるというようなことが重要だと思っております。1点目でございます。

2点目としましては、地価の分析について、IT化ですとか、そういったものを含めて、きちんと、GDPだけではなくて分析するということはおっしゃられるとおりでと思いますので、ちょっと、来年度への課題というようなことで受けとめさせて、そういった意識で、今後作業をしていきたいと思っております。

それから土地情報につきましては、お褒めもいただきまして、ありがとうございます。ただ、英語で情報を提供するというようなことは、おくれればせながら、我が局にも国際課ができましたので、そういった作業をきめ細かくやっていくことが必要かなと思っております。

それから最後ですけれども、所有と利用の分離については、言葉でこういうふうに言うのは簡単なのですけれども、本当に骨の折れる、非常に難しい作業、現場の作業だと思いますので、こういったことについては、社会実験的に、実際にいろいろやってもらいながら、進めていくというようなことが必要かなとも思っております、いずれにしても積極

的に取り組んでいきたいというふうに思っております。ご意見ありがとうございます。

【御厨分科会長】 それでは、佐々木さん。

【佐々木委員】 ただいまもお話がありましたけれども、農業の立場で、所有と利用に関係して一言だけ申し上げたいと思います。

今、私ども農業の関係者で困っているのは、農地が耕作放棄地化しているという問題です。今、全国で40万ヘクタールで、茨城県の面積だとか滋賀県の面積に匹敵するという話で言われているわけですが、これを解消するために、所有と利用の関係で、できるだけ地域の担い手に、賃貸借なりで集積させて利用しようとしているわけですが、そのときに隘路になっているのが、不在村地主が非常に多いということなんです。また、その所在が不明だという方が、少なからずいるということなんです。これは相続が未登記のままに、場合によっては何代も未登記になっているということになると、地域の中でできるだけ利用するようなことで所有者を探すわけですが、なかなか行き当たらずで、非常に困難になっている。こういうことがさらに続くとすれば、やはり農村地帯にも、農地所有の空洞化が進むというような大きな問題になってくると認識しているところでございます。ということで、農水省も農地法を改正したりして取り組んでいただいているわけですが、これは農政の問題だけではなくて、少子高齢化という話もありましたけれども、従事者が減少する、あるいは高齢化する中で、今のような、ある意味では社会現象だというふうに考えれば、農水省だけではなくて、やはり国を挙げて、インパクトのある国家プロジェクトとして取り組むことが大事ではないかと思っております。

23年度でしたか、国土交通省であるアンケート調査をされて、パンフレットをつくって、あれは非常にいい試みだったと思いますけれども、いずれはもっと大々的に、これに取り組むような施策が必要ではないかと思っております。そういう意味では、この土地に関する動向のところで、どこの項目に該当するかは分かりませんが、この辺の認識の話なり、やはり関係者に啓発するという意味でも、どういう記述になるか分かりませんが、何らかの形で、今回という意味ではありませんけれども、今後に向けて何かアピールしていただいて、そのことが契機となって、全国的な取組に広がれば非常にありがたいと思っております。

調査をやっていただいた結果について、私、大変いい中身だと思って見せていただきましたけれども、あれは24年度の白書には載せていただきましたでしょうか。例えば事例的にだとか、調査結果だとかですね。

【要藤不動産市場企画調整官】 今お話になった調査結果でございますけれども、国土政策局という、またちょっと、我々と別の局のところ、農水省さんと連携しながらやったアンケート調査でございます、23年度に調査をして、24年の冒頭に公表したものと聞いております。昨年の白書では、それについては取り上げてはおりませんが、新聞記事等にも載ったということは我々も把握しておりますので、また担当の部局とちょっと相談させていただいて、もし今後、新しく何かやるということであれば、そういうことをまた白書に入れ込むとか、そういうこともちょっと考えていきたいなと思っております。

【御厨分科会長】 よろしゅうございますか。

【佐々木委員】 はい。

【御厨分科会長】 それでは、佐々木さんに次いで、小林さん。

【小林委員】 土地白書の中で、特に私が注目しているのは、毎年2例ほどある分析テーマです。今年もかなりの確かな分析テーマを事例として挙げて、大変興味深く読ませていただきました。ありがとうございます。

その分析テーマの中の1つ、私にかかわるテーマとしては経済・社会構造の変化。特に人口減少、高齢化が急速に進んでいるということに対する土地利用の変化に大変興味があります。特に今回は、かなり詳細なマイクロ調査をやられていて、かなり参考になると思っております。

ただ、我が国の人口減少、高齢化の問題は、マイクロな問題とあわせて、マクロの問題も相当に大きな問題でして、いわゆる市街地が縮減しているという問題をどうとらまえていくかという、その議論もかなり大きなテーマとして挙げてくる必要があります。特に、従来国土交通省が、市街地が拡大しているという時代に対応した施策をいろいろ用意してきた、その施策がほとんど役に立たなくなってきつつあるという時代における現象だというように考える必要があります。マイクロな問題がある一方で、もう少しマクロな問題もあるんだと思います。当然、ほかの、恐らく国交省のほかの部局でやっていることですから、ここに上がってこないかもしれません。そのマイクロ、マクロの二つの問題があって、特にヨーロッパではそういう人口減少がかなり早くから始まった、例えばドイツあたりはこの2つの手法を一体的に議論していると伺っていますので、そういうスタンスが必要ではないかと思っています。特に高齢者にとって市街地の縮減というのは大きな問題で、郊外部に取り残されるという問題が、例えば地方都市においてはかなり現実味を帯びています。

人口減少と少子高齢化、特に高齢化問題をあわせて土地問題としてとらえると、マクロな現象をどうとらえ、それにどう対応していくかということも大きなテーマではないかと思っています。

ミクロの点については、かなり詳細な分析をされていて、大変参考になりました。ただ、このミクロの調査に対する対応策というのは、今、いろいろなところでいろいろな議論があって、極めて多様です。先ほど森泉さんからマーケットの話がありましたが、マーケットの議論もあるし、一方で、もう少し制度的に対応しなければいけない、抜本的に、例えば土地所有の考え方を改めなければいけない、それにあわせる制度をどうつくるかという議論も含めて、かなり多様な議論を、少なくともここは交わさなければいけないと思っています。

最後に、たまたま私がかかわった家守事業の仕組み、第3節の一番最後から2枚目のページで家守事業が出ております。この家守事業の提言のまとめ役が私でしたが、その後約8年経過しまして、家守事業はそれなりに成功を納めつつあるというふうに考えております。家守事業の展開は、千代田区だけではなくて、名古屋でも大阪でもやられています。あるいは北九州でもやられている。実はそれぞれ大変特徴的な地域で、この家守事業は展開しています。それは、東京においても名古屋においても大阪においても、もともと繊維問屋街だったところで家守事業は展開しております。繊維問屋街としてのオフィスを構えられていましたが、そこが産業構造の大きな変化でオフィス需要が減少し、都市の中に空洞ができてしまった。そういうエリアです。神田もその1つですし、名古屋では錦二丁目、大阪は船場です。そこでこういう事業が展開しているのです。そういう空きビルを使ってこういう事業をやろうということが、これは申し合わせたわけではなくて、なぜか、同じ事業がそれぞれの地区で個別に起きてきました。だから逆に言うと、それだけ一般性があるということでございます。

千代田区神田における家守事業は8年目を迎えて、若干問題が出てきています。うまくいっているのですけれども、うまくいっているがための問題が出てきている。それは家守が、今、1つの事業者を中心にかなりうまく展開しているのですけれども、そこで、先ほど高木さんのお話にもございました人材を育てているんです。育てている人材が、次の家守事業を展開できるような土壌が、どうも日本ではなかなか生み出せない。ということは具体的にどうかというと、幾らビルをコンバージョンして活用するといっても数千万から億の単位のお金が必要です。そのお金を用意して、新たに家守事業を展開し、その家守事

業の周辺の空きビルをテナント貸してというストーリーを実はつくっていました。

ところが人材としての家守は育つけれども、周辺のビルに新たに展開して、家守事業をやるというための条件が整備されない。簡単に言うと、数千万から億の単位のお金がなかなか用意できない。たまたま今日、資料3とか資料4で、事業制度の議論の資料をいただいたのですけれども、これもちょっと、その事業にうまく適用できるかという、なかなか悩ましいなという感じがしております。資料3、資料4の何か延長線上に、そういう家守事業をある意味でサポートする仕組みが生まれればいいなと思っているところです。

最後に一言だけ。先ほど高木さん、あるいは和歌山県知事のお話でしたが、実は静岡県の都市計画マスタープランの方針策定を、私がまとめ役で進めまして案がまとまりました。そのときに大きな問題になったのは、静岡の海岸近くの土地利用の問題であります。海岸近くの土地利用をどういうふうに計画的に描いていったらいいのか、相当悩ましい問題でして、昔の地図等をよく調べて土地利用がどうあるべきかをよく検討するべきだと思っております。過去の阪神淡路大震災の時にも、かつて災害履歴のあったところには人が住まない地区としてしばらくあったが、100年近くたつとそのことが忘れ去られて、人々が住みつき災害に遭ったという事実があります。以上です。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【河田企画課長】 多岐にわたるご意見どうもありがとうございます。意見の全てについて、本当に、我々の行政運営に役に立つご指摘をたくさんいただきまして、どうもありがとうございます。

まず1点目、家守事業につきましては白書に書かせていただきましたけれども、政策的に、何かもう少し光を当てて、実際に地域に定着するような取組ができないかどうかというようなことを考えておりますので、またその辺は、ちょっとご指導を仰ぎに行きたいと思っております。よろしく申し上げます。

それから都市の問題について、ミクロだけではなくてマクロの、コンパクトシティ的な発想が重要だというようなことにつきまして、今、私どもも都市局と一緒に勉強しております。どのような政策で受けていくことができるのかというようなことについて、知恵を出していきたいと思っております。いずれにしましても、貴重なご意見どうもありがとうございます。

【御厨分科会長】 では、どうぞ、最後。

【熊倉委員】 意見を1つと、それから二つ、三つお願いをさせていただければと思う

のですけれども、私も震災被災地を回ったりしまして、やはり、地方の少子高齢化というのがすごく進んでいるというのを実感しております。それで、鑑定評価をするときなども、そういう、都市部から離れた場所をどう評価するのかという話になるのですけれども、結局今、解決策は、多分コンパクトシティということで、ある程度集合・集約するという方向に行くのは、多分、それは間違いないんだろうと思うんです。それをどうやって促進するかということだと思うんです。

先ほどもお話がありましたけれども、ずっとこう、今まで外延的に拡張をするという政策がずっととられてきたのですけれども、恐らく今度は、都市計画区域を極端な話、縮めるみたいな話というのが本当はあるんだろうなと。ただ、都市計画区域を縮めるということは、言うは易いですが、これは財産権、結果的に、その価格を安くするという財産権の侵害というのは、これは、都市計画区域で指定しているときは上がるから誰も文句は言わないのですけれども、逆をやろうとすると、非常に大変な苦勞が多分起こるんだろうと。だけど本当は、そこは使わないようにしようよということで、むだなインフラの拡張とか、そういうのをとめることによって、インフラのランニング費用を、日本全体からすれば圧縮するというような、そういう方向に働くと思うので、やはりこれは、今回の部分ではいいのですが、長い目で見ると、これからそれをやっていかなきゃいけないんだろうなというふうに思っているんで、そういう準備というか、いろいろな研究をすべきではないのかなというのが、日々感じているところの意見でございます。

それから要望ということなのですが、先ほども高木委員から情報発信という面で、国交省のホームページを見ますと、すごく英語版が充実してきました。それは私も認めます。1つ、今度国際課がせっかくできたので、海外の人が関係しそうな、国交省所管の法令とか、あるいは法令に準じたもの。そこは、やはり英語の資料をつくるような、予算がないというお話があるんだろうと思うのですけれども、そんなこともぜひ、徐々にやっていっていただければというお願いが1つでございます。

それからもう一つ。第3章の25年度のところで、地価動向の的確な把握ということで、地価公示の推進などの施策が載っております。これは、ここの白書の中の全体でも、やはり1つ、土地基本法の中で、地価というのをどうやって具体的に地価情報を流していくかということで、非常に重要な施策だと思うんです。26年の公示でいきますと、1割強、先般、日経にちょこっと載って、今日、こうやって公開されていますけれども、大幅に減っているということでございます。地価公示というのは、実は先ほどの価格情報の提供や

ら、あるいは昨年から始まっています住宅の不動産価格指数、これらの基礎資料の、結果的に提供元になっております。それから皆さんもご承知だと思いますが、税の問題でいくと、特に固定資産税の全国的な統一というか、負担水準の適正化の、やはり大きなベースなんですね。そういう意味で非常に大事なデータでございますので、地価公示のあり方検討会ということで、いろいろ検討されていることはよく承知していますので、もう一度、これからいろいろ取組なさるとのことなので、しっかりご検討いただけたら。私は、個人的には従来やっていたので、少なくなってしまったなというふうには思っておりますので、それが通るのか、今の時代環境で見て、しっかり、もう一度見直していただければと思います。

以上でございます。

【仁坂委員】 関連でよろしゅうございますか。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【仁坂委員】 熊倉委員、その前の小林さんも佐々木さんもそうなのですが、ちょっと触発されまして、ちょっと放談風になるかもしれませんが、申し上げておきますと、実は私は国土庁OBでありまして、当時は狂乱物価、狂乱土地価格を、国土利用法でどうやって抑えつけるかと、こういうようなことをやっておった時代なんです。そのときから問題意識というのは随分変わってきて、それで、土地利用をどうやって高度化していくかというような要素がいっぱい入っている。それで、なるほどと思って、なかなかハイカラだわいと思って読ませてもらっていたのですが、ふと局長の役職を見ると、建設経済局が一緒になっているなど、こういうふうに思うわけです。したがって、土地利用に関する多様な経済主体の営みみたいなやつは、ちゃんとビルトインして入っていると。

ところが、熊倉さんがおっしゃったように、もう一つの要素が多分あって、それは都市計画だと思うんです。そして都市計画がよろしくない、多分、土地利用もちゃんと進まない。だから、これは局の中に入っていないんだけど、来年からで結構ですけども、土地利用という観点からは、都市計画をどういうふうにして持っていけばいい土地利用ができるのかというようなことを、やはりビルトインして考えていかないと、いい土地政策ができないのではないかなと。そろそろ、そういう時期なんじゃないのかなというふうに思いましたので、感想だけ申し上げます。

【御厨分科会長】 何かございますか。

【河田企画課長】 都市計画との連携につきましては、同じ省内でございますので、今

も市街地の再編成に向けた勉強会は都市局と一緒にやっておりますので、十分連携をとって対応してまいりたいと思います。よろしく願い申し上げます。

【御厨分科会長】 ほかにご意見、ご質問どうでしょう——なければ、どうもありがとうございました。

私、分科会長を数年やっておりますが、だんだん、この土地白書というのが見えてきたところがありまして、今日、先ほどお話がありましたように、結構、毎年攻めていくところが幾つかあって、途中むなしく、武運つたなくというところもないわけではありませんが、しかし、よくやっていращやるとというのが私の印象であります。

特に、私は復興に関して、政府の委員をやっていた関係から言うと、この白書、やはりほかのいろいろな役所が出しているものの中で、随分読ませる工夫をするようになったなという感じがいたします。これは下手をすると、統計表が載っているだけの、つまらない様相になるのですけれども、結構それに、もちろんいろいろな工夫をされているのと、それから、毎年感心するのはコラムというやつですね。ここで結構、おもしろく、くだけた話をしている。こういうことがありますと、これはやはり、だんだん読まれるようになるんですね。そうじゃないと、土地白書なんて、やはり普通の人は、えってなもんで、読まない。だから、その工夫が毎年出ているなということが、今日思った印象の1つです。

それから第9章に、復旧・復興のところを設けていただいたということなのですが、私はこれをぜひ続けていただきたいと。先ほど仁坂さんがおっしゃいましたけれども、これからやはり起こり得る自然災害、特に地震についての、1つの、今起こったものを収集していく過程と、これから起こるかもしれないものに対する、つまり、どういう示唆を与えたらいいかって、両方あると思うんですね。ですからぜひ、ここのところは、だんだんページ数が少なくなって、最後に消えちゃったというのではなくて、充実して、毎年、少し議論をしていただけるとありがたいなということでございまして、これは印象だけでございます。

それでは、平成25年度の、この土地に関する基本的施策案につきまして、各委員から幾つかご指摘がありましたけれども、結論といたしましては、今回、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、あとは来年度へ向けての叱咤激励ということのような気がいたしますが、そういうことで、異議なしということによろしゅうございませうか。

(「異議なし」の声あり)

【御厨分科会長】 ありがとうございます。

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たいと思っております。

議事進行を、事務局にお返しします。

【河田企画課長】 ありがとうございます。

終了する前に、佐々木局長が参りましたので、一言御礼の挨拶をさせていただきたいと思っております。

【佐々木土地・建設産業局長】 本日はどうもありがとうございました。御厨先生にも、おまとめいただきましてどうもありがとうございました。また、最後に大変過分なお褒めの言葉をいただきまして、大変恐縮に存じます。

大変遅参してまいりまして、恐縮でございましたけれども、いろいろお話をお伺いいたしておりまして、やはり土地というのは経済生活なり市民生活の基盤でございますので、土地をめぐる議論をし始めると、それはすなわち、今の時代をどうしていくかと、そういう議論になるわけございまして、そういう意味では、必ずしも白書の内容にとどまらず、大変いろいろな示唆をいただいたと思っております。

実は私ども、いろいろなご指摘を受けまして、ずっと人口が減ってきている中で、市街地も縮小している中で、我が国が国際競争力を高め、あるいは地方では過疎化が進んでいる。それから地方・大都市問わず、空き地、空き家が生じてきていると、耕作放棄地も生じてきていると。土地をめぐる様々な課題が山積しているわけございまして、そういうものに対して、正直、焦る気持ちもございまして。何とか早く、新しい時代に対応した制度をつくっていかねば手遅れになるのではないかという、そういう焦りもありながら、今日は皆様のお話をお伺いしたわけでございます。

もちろん、来年の白書がさらに充実したものになるように努めるとともに、政策面におきましても、今日いただいたご意見を、何とか、新しい時代に、我々として咀嚼していきたいと思っております。これからもぜひ、ご指導をよろしく願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

【河田企画課長】 以上をもちまして、本日の予定は終了いたしました。

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となりますので、資料の取り扱いについてはご留意をお願いしたいということ、議事録につきましては閣議決定後の公表となりますので、よろしくお願いを

申し上げます。

それから、資料につきましては大部でございますので、席に置いておいていただければ送付させていただきますので、そのまま置いておいていただければと存じます。

委員の皆様におかれましては、本日は貴重なご意見を賜り、また、熱心なご議論、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。

— 了 —