

第18回国土審議会土地政策分科会

平成26年5月16日

【河田企画課長】 大変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18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、ありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます、国土交通省土地・建設産業局企画課長の河田でございます。どうぞよろしく願いいたします。以下、座って失礼いたします。

本日の委員のご出席につきましては、須田委員、仁坂委員、松尾委員、山野目委員より、ご都合によりご欠席との連絡をいただいておりますが、本日の出席の委員の皆様により、定足数に達しておりますことから、土地政策分科会が成立していることを、ご報告いたします。

それでは議事に先立ちまして、幾度明政策統括官よりご挨拶申し上げます。

【幾度政策統括官】 政策統括官をしております幾度でございます。委員の先生方には、大変お忙しい中、本日はお集まりいただきまして、誠にありがとうございます。今日は18回目の土地政策分科会ということでございますが、開催に当たりまして一言ご挨拶を申し上げます。

普通、土地政策分科会は、土地・建設産業局長が参りまして先生方からご意見をいただくのが通例でございますが、白書につきましては、私、政策統括官が特命的に担当しておりますものですから、今日は白書が審議いただくテーマということでございますので、私からご挨拶を申し上げます。

土地白書につきましては、既に委員の皆様方にご案内のように、土地基本法に基づきまして、土地に関する動向、それから政府が講じてきた基本的な施策あるいは講じようとする基本的な施策というものを取りまとめて、毎年国会に報告をするということでございます。報告に当たりましては、審議会でご審議をいただき、ご了承いただくという手続になってございます。

毎年の白書は、その時々の特ピックスといいますか、テーマを2つ程設定し、分析を行っております。今年の白書につきましては、今年も2つテーマを選んで分析をさせていただいているところでございます。

1つ目のテーマは、この1年間で不動産市場をめぐる状況がかなり大きく変わってきておりますので、その状況につきまして、いろいろな角度から、特に地価の動向とか投資市場の動向といったところを中心に、足元の状況を分析をさせていただいております。

もう1つのテーマは、もう少しタイムスパンの長いといいますか、構造的なテーマでございまして、低・未利用地の有効利用による地域価値の向上というテーマを取り上げさせていただきます。

ご案内のように、我が国の経済社会構造は、人口減少を始めとして、いろいろと変化をきておるということで、当然、土地の需給構造にもそうしたものが影響を及ぼしてお

ります。

そういう中で特に最近顕在化してきておりますのが、低・未利用地が非常に増えてきているということでございます。低・未利用地を、どのように有効利用していくかは、現在における土地政策上の大きな課題でもあります。今後、ますます重要な課題になってくるだろうということで、今年度の白書では、その実態の分析と、それから各地域でそうした現状を踏まえて、いろいろ不動産価値の向上あるいは、さらにそれを超えて地域価値の向上ということに取り組んでおられるいろいろな事例がございますものですから、そういったものを白書で取り上げまして、その内容を分析し、また今後の課題というようなことを整理をしたいということで、2つ目のテーマを設定をさせていただいております。

白書はこのほかに、25年度に土地に関して講じた施策、それから26年度に講じようとしている基本的施策と、これは例年通りでございますが、それについても記述をさせていただいております。

これから私ども事務局から、内容をご説明させていただきます。委員の皆様方には、熱心なご審議をいただければ幸いに存じます。本日は、よろしくどうぞお願いをいたします。

【河田企画課長】 どうもありがとうございました。

それでは、まず、お手元の配布資料の確認をさせていただきたいと思っております。上から順番に、議事次第、配布資料一覧、座席表、委員名簿。それから、議事次第の下に配布資料一覧ということで付けさせていただいておりますけれども、資料の1-1から1-2、1-3、資料の6、参考資料の1、2ということで配布をさせていただいておりますけれども、何か資料等に不備がございましたら、事務局にお申し付けいただければというふうに存じます。

それでは、よろしいでしょうか。何か途中でも不備にお気づきになられましたら、いつでもお申し付けいただければと思っております。

なお本会議の議事の公開につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、議事録につきましては、発言者も含めて公表ということにさせていただきたいとしておりますので、よろしくお願い申し上げます。

そういたしましたら、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、ご退席いただければと思っております。よろしくお願い申し上げます。

【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26年度土地に関する基本的施策（案）についてでございます。これにつきまして、それでは、事務局より説明をお願いいたします。

【田中企画課企画専門官】 企画課企画専門官の田中でございます。

それでは、平成26年度土地に関する基本的施策（案）について、ご説明させていただきます。資料としては、お手元の資料の1-1から1-2、1-3でございますが、大部でございますので、資料1-1の色紙のパワーポイント資料について、説明をさせていただければと思っております。

それでは資料1-1でございます。土地白書は、土地基本法に基づきまして毎年国会に

提出しているものでございます。毎年3部構成になっておりまして、第1部が土地に関する動向ということで、各種統計データを用いて地価や土地取引の動向を紹介するとともに、直近1年間の不動産市場の動向を総括させていただいております。

また、毎年各テーマを設定して分析しておりまして、先ほど幾度政策統括官より、そのご紹介をさせていただきましたように、テーマ1として、資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化、テーマ2として、低・未利用地の有効利用による地域価値の向上という2つのテーマを、今年は紹介させていただいております。

続きまして第2部、第3部でございますが、平成25年に政府が講じた基本的施策を第2部で紹介させていただき、第3部において、平成26年度に講じようとする基本的施策を紹介することとしております。

続きまして1枚おめくりいただきまして、第1部の平成25年度の地価・土地取引の動向でございます。

昨年度の地価の動向でございますが、平成26年1月の地価公示のデータでは、全国で地価は依然として下落しているものの、下落率は縮小しているところでございます。特に三大都市圏につきましては6年ぶりに下落から上昇へと転じておりまして、地価の回復の動きが鮮明となりつつあるところでございます。

また企業の土地取引の状況でございますが、右側の図でございますが、企業の土地取引状況の判断のDIを見ますと、東京、大阪ともに、土地取引を活発に行いたいという意向がマイナスからプラスへと転じておりまして、企業の土地取引意欲も、回復傾向を見せつつあるところでございます。

続きまして住宅着工の状況でございますが、左下の図にございますように、昨年度25年は、すべての圏域で着工戸数が増加しておりまして、景況感の回復、低金利、また消費税の引き上げに伴う駆け込み需要等から、住宅につきましては98万戸ということで、大きく増加したところでございます。

オフィスビルの市況につきましても、東京、大阪ともに空室率が低下しておりまして、東京23区では6.3%ということで、空室率の低下傾向が見られつつあり、オフィスビル市況についても回復の傾向が見られるところでございます。

続きまして1枚おめくりいただきまして、被災3県の状況でございますが、岩手県、宮城県、福島県のいずれの県でも、地価の動向は回復傾向になっております。宮城県では、住宅、商業ともに上昇率が拡大、福島県でも、住宅地が下落から上昇へと転換ということで、被災地においても、住民の移転需要ですとか復旧・復興事業の進展によって、土地需要の拡大が見られたところでございます。

土地の取引状況につきましても、いずれの県でも土地取引が活発になるなど、地価動向の回復傾向は見られるところでございます。

続きまして1枚めくりまして4ページでございますが、1つ目のテーマでございます回復しつつある地価動向の特徴ということで、4ページの左側の図でございます。三大都市圏の地価の動向を見ますと、昨年1年間で上昇に転じた地点は約半数を超えているということで、三大都市圏では、地価が回復に転じた地域が半分を超えたところでございます。

特に増加してる地域で、3%以上地価が増加してる地域を見ますと、東京都心5区や横

浜、川崎の辺り、アクアラインを渡った先の、君津の辺り等で増加が顕著に見られておりまして、特に政令市、大都市、都心部の辺りでは地価の上昇が顕著に見られたところがございます。

一方、地方圏につきましては、上昇に転じた地点は約3倍にはなったものの、まだ14%ということで、まだまだ地価の下落している地域が多くございます。九州北部なんかの動向を見てみましても、福岡市ではプラスに転じているものの、多くの地域では、依然として地価がまだ下落が続いておりまして、そういうところで、少し違いが見られたところがございます。

次のページ5ページでございますが、最近の地価の動向につきまして少し傾向を見てみますと、東京都心部の港区・中央区の住宅地の地点ごとの状況を見ますと、特に、利便性とか住環境に優れたようなもともと地価が高いような地域、赤坂、麻布ですとか、こういったところで、特に地価の変動率が高くなっております。また、オリンピックの開催によって利便性の向上が見込まれる勝どきですとか、そういったエリアが、特に昨年の地価の変動率が高くなっております。

地方でも同様の傾向が見受けられまして、例えば、広島市の中心部の商業地の動向を見ますと、広島駅前の中心市街地の辺りで、もともと地価が高く収益性に優れた地点において地価の上昇率が高くなっております。広島駅前の再開発事業によって収益性の向上が見込まれる地域では高くなっておりますが、今年度の地価の動向といたしましては、収益性や利便性に優れた地点において、特に地価の変動率が高くなる傾向が見られたところがございます。

近年では、土地の評価が収益性や利便性で決まることについて、国民の意識を見ましても、肯定的にとらえる傾向が顕著に見られておりまして、平成17年と比べましても、直近では、約5割以上の方が、そういった傾向が好ましいということで答えていただいているところがございます。

今後とも地価の動向につきましては、デフレ経済脱却に向けて、引き続き地価公示等を活用しつつ動向を注視していくことが重要であるというふうに考えているところがございます。

その次に地価動向の背景といたしまして、6ページ、昨年特徴的な動きをした点でございますが、昨年は、特にJリート市場が活発な動きを見せておりました。左上の図でございますが、平成25年度のJリートによる資産取得額を見ますと、約2.2兆円ということで市場創設以来、過去最高になっております。

また、民間の調査によりますと、上場企業等の不動産取引に占めるJリーートの割合が約4割ということで、Jリート市場の動向というのも、不動産市場に大きな影響を与えたということが、去年の特徴でございました。

ただ、Jリート市場の動向について去年の傾向を見ますと、用途別の取得実績の推移が、市場創設当初とは大きく変化しておりまして、平成14年にはオフィスが9割でございましたが、昨年度はオフィスが5割ぐらい、商業施設、住宅と続きまして、特に昨年は、物流倉庫等のJリートによる取得というものが大きく伸びているところでございます。

ただ、USリートといったアメリカの状況と比較いたしますと、「ヘルスケア」といわれ

るサービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム、病院、こういったものを専門にするリートというのはUSリートにはございますが、まだ日本の市場には、そういう専門のリートはないという状況でございまして、ヘルスケアリートの創設に向けて、国土交通省でも、いろいろ取り組みを進めておりまして、こちらは後ほど、その担当課よりご紹介させていただく予定としております。

また昨年の特徴的な動きとしてはもう1点、Jリートによる地方での物件取得の増加傾向がございます。三大都市圏と比べると、まだ少ない状況にはございますが、Jリートによる地方での物件取得というの、少しずつ増えているところでございます。

続きまして7ページでございます。そうしたJリートの市場の中で、特に今、海外投資家の動向というの大きな影響を占めるようになっておりまして、左上の各投資家タイプのJリートの売買状況を示したものでございますが、一番左側の海外投資家の動向を見ますと、平成24年の時には約1兆円の売り買いでございましたけど、それが25年には3倍ということで大きく伸びておりまして、Jリートにおける海外投資家の売買というの大きく増加したということが見受けられるところでございます。

海外投資家が、我が国の投資額を増やしている要因というのを、アンケート調査等によって把握したところ、特に去年は、不動産価格の上昇、景況感の改善等が、海外投資家が我が国に投資額を増額する理由として回答されているところでございます。

ただ、長期的に、我が国の市況の評価というのを総合的にアンケートでお伺いしますと、右側の図にございますが、3年前と比較して、我が国の不動産投資市場というの、不動産市場の成長性という点も大きく改善しておりますが、それ以外にも、不動産投資関連情報の入手容易性、またその充実度、市場透明性に関する評価等も大きく改善しております、不動産価格指数の整備等国土交通省でも様々な取組をしておりますので、そういった点も、評価されてきたところではないかというふうに考えております。

引き続き、国内外の資金を取り込むためにも、市場の透明性に向けて一層、向上等を図っているということと、また不動産の証券化に関して投資対象の多様化ですとか、地方圏への投資の促進が必要であろうというふうに認識しているところでございます。

ここまでが1つ目のテーマでございます。

続きまして2つ目のテーマといたしまして、8ページのところをご紹介させていただきます。

8ページの経済社会構造の変化と低・未利用地の増加という点でございますが、まず長期的な変化といたしまして、総人口を2010年と比較しますと、2030年には約9%減少ということで、今後、人口減少が見込まれるところです。その中で、特に住宅の一次取得者層を構成するような30歳から44歳の人口というのは、2010年に比べると約30%減少しております。その一方で65歳以上の高齢者は、2010年までに比べると、約26%増加ということで、土地の需給構造等も大きく影響を受けることになると見込まれるところでございます。

また、産業構造についても長期的に変化が見受けられるところでございます。右側の図でございますが、第二次産業、製造業と第三次産業の国内名目GDPに占める割合を見ますと、製造業の割合が26.7%から19.6%ということで、20年間の間に第三次産

業へと産業構造の転換が進んできたところでございます。

そして産業別の土地の生産性といいますか、土地1単位当たりで付加価値がどれぐらい生まれるのかというのを見たのが右上の図でございます。製造業を100としたときに情報通信業は約7倍ということで、土地をあまり使わない産業というのも、近年では比重が増しているところでございます。

ただ、その一方で新たな土地需要というのも出てきているところでございまして、特に近年では、医療・福祉用施設や大規模な倉庫等の着工床面積も増加傾向を示しております。このような新しい土地需要も重視しながら、今後の土地利用につきまして、中長期的な土地の需給変化を踏まえた取組が重要であるというふうに考えているところでございます。

続きまして9ページでございますが、こうした土地の需給構造の変化に伴いまして、空き地ですとか空き家等の低・未利用地も、近年増加しているところでございます。

左上の図の空き家の推移でございますが、平成10年と平成20年を比較しますと、空き家の総数というのは約1.3倍ということで増加しております。特に人が住んでおらず利用されていないような、その他住宅という緑色の部分につきましては1.5倍になるということで、空き家の増加も大きな社会的課題になってるところでございます。

また空き地につきましても同様に、過去10年間と比較して増加しているかどうかというアンケート調査を行ったところ、約半数の自治体で、空き地が増加していると答えていただいております。特に人口減少の割合が高い地域で、空き地の増加傾向が顕著に見られるほか、人口が増加している地域でも、約3分の1の自治体で、空き地が増加すると答えるなど、空き地の増加というのも大きな課題になっているところでございます。

国民の意識調査でも、そのような傾向が見受けられるところでございます。右上の身近に感じる土地問題として国民の意識をお伺いしたところ、やはり空き家ですとか空き地、こういったものが一番の課題としてお答えいただいているところでございまして、平成17年の調査と比較しても、直近の調査で、そこは大きく数字が伸びているところでございます。

また、どのような土地問題がより悪化しているのかという意識について国民にお伺いしたところ、既存の中心商業地の空洞化ですとか、そういったところが最も大きな課題として認識されてるところでございまして、今後、増加が見込まれるような低・未利用地について、所有と利用の分離、用途転換等によって、有効利用を図り、不動産価値を向上させていくというような取組が重要であると考えているところでございます。

続きまして10ページでございますが、そうした低・未利用地の有効利用につきまして、各地域で取り組まれている優良な事例を、2つほどご紹介させていただきたいと思っております。

こちら、低・未利用地の有効利用をまちづくり施策等と連携することで地域の活性化に結びつけた事例でございます。

1つ目は、左側の岩手県紫波町の事例でございます。こちらは人口3万4000人の町でございますが、駅前に10.7ヘクタールの低・未利用地が、剰余地が10年ほどございました。その低・未利用地について、官民連携で活用を進めようということで、官民複

合施設の建設を進めた例でございます。

具体的には、官民共同出資でまちづくり会社を設立し、そのまちづくり会社が町民の意見等を取り込みながらまちづくり、オガール地区の地域設計の全体像を描いておりまして、また、その施設の整備に当たりまして、別途、建設管理のための特別目的会社を設立し、プロジェクトファイナンス手法によって事業が生み出すテナント料収益を裏付けとした出資ですとか、融資によって資金調達を行うなど、非常に民間の知恵と工夫を取り込んでるところでございます。

こうして官民複合施設といたしまして、図書館をベースに、マルシェ、カフェ等の、集客できるような施設を集めまして、オガールプラザとして、平成24年に整備を進めたところでございます。

オガールプラザでは、24年に開業してから1年間で、約70万人と大きな集客をあげておりまして、そのほかオガール地区全体では、今後、商業施設の整備ですとか、町役場の移転、こういったものも予定して、この地区の整備を進めていく予定にしているところでございます。

そういった効果もございまして、近年では、周辺での住宅地開発というのも相次いでおります。例えば平成25年の都道府県地価調査、昨年9月ですと、岩手県内の内陸部で地価が2か所上昇している内の1地点を、オガールプロジェクトの北側の地点で占めるなど、地価にも好影響を与えているところでございます。

もう1つ事例としてご紹介させていただくのが、長野県長野市の事例でございます。

こちら右側で紹介させていただいておりますが、低・未利用の町屋とか蔵を有効利用した商業地の再生の取り組みでございます。

長野県長野市は、善光寺の門前町ということで、古い蔵や古い町屋等の空き家がずいぶん目立っておりまして、その辺りが地域の課題になっておりましたので、地元有志とかの提案も踏まえながら、官民共同出資のまちづくり会社が、壊されようとしていた蔵について複数の地権者と定期借地権を締結して、蔵や空き家の修繕を進め商業施設として再生した例でございます。

「ぱていお大門蔵楽庭」という商業施設につきましては、平成17年に整備が済んだものでございますが、この商業施設によって、年間、毎年50万人の集客を集める等、その地域にいい影響を与えておりまして、そのほか長野市のほうでは、まちづくり協定や景観条例等も進めて、地域の街並みの保全にいろいろ取り組んできたところでございます。

このような効果もございまして、近年では、商業地の衰退も歯止めもかかっており、また最近では、こうして保全された古い門前町の街並みに引かれた若者たちが、自発的に空き店舗を有効利用して、イノベーションを行い、カフェやオフィスに変えるというような取り組みも増えてるところでございます。平成23年からの3年間で、近隣で30軒程度空き店舗の活用が進むなど、様々な取組が進んだ結果、空き店舗率につきましても、平成19年の8%から25年には5.5%まで低下するなど、いろいろと相乗的に効果が出てきてるところでございます。

今後とも、官民連携の仕組みづくりや土地情報の整備、人材の育成・活用等によって、各地域の意欲的な取組を促進していくことが重要であるということで、今回ご紹介させて

いただいたところでございます。

最後11ページでございます。これは第2部、第3部ということで、9章立てで、それぞれ昨年度講じた施策及び26年度の講じようとする施策をまとめて紹介させていただけるものでございます。

土地白書の説明については以上とさせていただきます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございました。

ただいまの説明に関連しまして、白書の中で触れている土地に関する施策、この中から、現在検討している事項等の状況について各課より説明があるというふうに伺っております。それでは順番に、これは高橋室長からでしょうか。よろしくお願いいたします。

【高橋企画課鑑定評価指導室長】 企画課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、お手元の資料2に基づきまして、ご説明を申し上げます。不動産鑑定評価基準の見直しと書かれたものでございます。

不動産鑑定評価基準につきましては、不動産鑑定士が鑑定評価を行う際の統一的な規範としまして、昭和39年に初回のもので策定されて以来、鑑定評価技術の多様化に伴いまして随時の改正が行われてきたところです。最近の改正といたしましては、形式改正を除きますと、不動産の証券化等の収益重視の流れに対応した平成14年の改正及び平成19年の改正などがございます。

今般の改正につきましては、本分科会に設置されました鑑定評価部会、これは、本分科会からも前川委員、熊倉委員にご参画をいただいておりますところですが、平成24年3月から約2か年間、ご審議をいただきまして、去る3月末に、改正案について取りまとめをいただいたところです。それを踏まえまして、去る5月1日付で、国土交通事務次官通知として決定をさせていただいたところでございます。

それでは、今般の改正内容の概略について、3ページ目を用いまして、概略をご説明させていただきます。

まず、今般の見直しの柱といたしまして、大きく3本立てとなっております。

下段の主な見直し内容のところをご覧くださいますと、まず、一番左側の四角のところですが、不動産市場の国際化への対応というものがございます。背景といたしましては、先ほどの説明でもございましたけれども、我が国不動産市場の国際化、特に海外投資家が我が国の不動産を取得するというケースが増えてきているという中で、国際的に見ますと、不動産を含む資産評価につきまして国際的なスタンダード、IVSと申しておりますけれども、このスタンダードの進展の進む中、我が国の鑑定評価基準につきましても、それへの整合性を高めていこうというものでございます。具体的には、「スコープ・オブ・ワーク」と書いてございますが、依頼者との合意のもと、一定の要件を満たす場合には、鑑定士が行う調査の範囲を限定することや適用する手法の合理化を図ることなどを、今回導入をいたしております。

一方、国際的にも分かりやすい価格表示という観点からは、IVSにおきますと、基本的に市場価格、マーケットバリューを表示するということが基本的なケースとされているわけですが、我が国の評価基準につきましても、今般、それへの整合性を高めていったということがございます。

2つ目の柱といたしまして、中ほどの四角囲みの中、ストック型社会の進展への対応というところでございますけれども、まず、建物用途に応じた価格形成要因の明確化ということですが、こちらにつきましては先ほども説明いたしましたけれども、鑑定評価を行う不動産種類が、大規模物流施設やショッピングセンター等の多様化が進みつつあること、昨今の防災意識の高まり、省エネ対応の動きなどを踏まえまして、特に建物につきましては、より細かく鑑定士が調査をしていくという規定を樹立したところでございます。

それから、既存建物にかかる新たな評価技術への対応という観点からは、特に中古住宅市場流通活性化の取組等を政策課題と踏まえまして、「原価法」と申しております鑑定評価の手法の規定の見直し等を図っております。

続きましては3本目の柱ですが、一番右側の四角囲みの中、証券化対象不動産の多様化への対応ということですが、こちらにも、先ほど白書の中での説明を申し上げましたけれども、不動産の証券化の対象となる不動産の種類が、従前のオフィスや賃貸マンションといったような典型的な用途から、最近では、ヘルスケア施設やホテル等にも広がりを見せているということを踏まえまして、これまで、どちらかといえば「収益還元法」と申しております手法の適用の中で、若干この規定が不十分であったところについての充実を図ったところでございます。

以上が改正内容の概要でございますけれども、改正後の基準につきましては、本年11月1日から施行することにしておりまして、それまでの間、実務への定着が図られるよう周知、研修等の取り組みを進めているところでございます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございました。

では、続きまして佐藤課長、お願いいたします。

【佐藤地籍整備課長】 はい。それでは資料3でございますが、国土調査のあり方に関する検討小委員会の開催についてということで、ご説明させていただきます。

私どもが事務局になりまして開催している委員会につきまして、その開催の状況のみということになりますが、ご紹介させていただきます。

そもそもこの委員会でございますが、この分科会の下企画部会の下に、平成21年に設置されております。21年の3月から8月にかけて、「第6次国土調査事業十箇年計画」をはじめといたしました、国土調査の今後のあり方について検討したという経緯がございます。

そして今般でございますが、国土調査について、平成22年5月25日に、第6次国土調査事業10箇年計画が閣議決定されておまして、現在、同計画に基づいて国土調査を推進しているというところでございますが、その計画の中で、この計画は、今後の社会、経済の動向、財政事情等を勘案しつつ中間年に見直すというふうになっておまして、中間年の見直しの一環として、今、国土調査のあり方に関する検討小委員会を開催しております。

具体的なスケジュールでございますが、2月27日に第1回を開きまして、4月21日に第2回をやっております。3回目を6月下旬に開催予定でございまして、8月ごろには報告書を取りまとめたということでございます。中身については、恐縮でございますが、

今、報告できるような内容でございません。

次ページ以降、委員会の設置要綱ですとかメンバー等々をつけてございます。

簡単でございますが、以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございました。

では、続きまして清瀬課長、お願いいたします。

【金子不動産課長補佐】 不動産課でございます。本日、課長の清瀬が別件で出られなくなりまして、代理の金子と申します。よろしくをお願いいたします。

お手元資料4に、中古住宅流通市場活性化に向けた取組についてという資料をお配りしてございます。土地に関する施策そのものではございませんが、ご紹介させていただきます。

1枚おめくりいただきまして1ページ、中古住宅流通市場の現状でございます。不動産業界ではここ数年、中古住宅流通の活性化に重点的に取り組んできております。住宅そのものは、もう量としては充足しつつある一方で少子高齢化、それから若年世帯の所得の減少などの社会背景もありまして、住宅について、既存ストックを有効に活用していこうという背景から、このような施策に取り組んでおります。

ただ現状では、日本の中古住宅流通は、外国に比べて非常にまだシェアは低いという状況になっております。日本ですと今、約13.5%になっておりますが、これは欧米、例えばアメリカですと、もう住宅全体の内90%が中古住宅の流通になっておりますが、このような状況に比べると非常にまだまだ低いという状況でございます。

このような状況に対応するために、2ページでございますが、中古住宅の市場の抱える問題点それぞれにつきまして、各種施策を打っております。

中古住宅市場に係る問題点としましては、まず買主の質に対する不安が非常に大きいという事情がございます。

この背景としましては2点ございます。現在、市場では、特に戸建ての住宅を中心として、建物の価値が、大体20年でゼロになってしまうというような評価慣行がございます。売主からすると、利用価値があっても評価されないものですから、メンテナンスに対するインセンティブが働かないといった事情がございます。さらに、市場全体の透明性がまだまだ低いという原因もございます。こちら、売主側からすれば、価値がつかないのも物件の情報を提供するインセンティブがないという問題がございます。

これらにつきまして、まず、あるべき建物評価のあり方を検討する。それから、市場における情報提供体制を整備する。さらに、取引における不安の解消に努める。こういったことに取り組んでございます。

それぞれの例を、ご説明させていただきます。

1枚おめくりいただきまして、3ページです。

まず、あるべき建物評価の検討・普及につきまして、昨年度、「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」というものを取りまとめさせていただきました。これは、先ほど申し上げました特に木造戸建て住宅について、市場では大体、築後20から25年ぐらいで価値がゼロになると見なされる慣行がございます。ただ、物によっては、本来住宅はまだ使うことができ、さらにリフォームなどをしていれば、価値が上がっている

と考えることもできるはずですが、ここをうまく評価する仕組みを考えたいという問題意識でまとめたものです。

例えば、基礎・躯体部分は、少なくとも20年、25年では悪くならない、物によっては、100年より長く使用できるということを踏まえて、そこは、長く価値を持つものとして評価する。さらに、基礎・躯体が維持されていれば、中側をリフォームすれば、住宅の価値は何度でも戻るんだという視点で評価指標を取りまとめてございます。

このような指針を受けまして、今年度、さらに実務への普及を検討してございます。次の4ページです。

この指針を取りまとめましたのが、中ほどにございます平成25年度の青い箱に入っております、あり方検討委員会というところで、この検討結果を踏まえまして、主に不動産業者が使っている『戸建て住宅価格査定マニュアル』という査定システムを改訂致します。さらに、不動産鑑定評価基準の改正を受けた鑑定士協会連合会における環境整備においても、鑑定士の実務の中で、先ほど申し上げたような指針の内容の反映を検討していただきます。さらに下にオレンジの箱で、「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」と記載をしておりますけれども、昨年度それから今年度の2年かけまして、金融実務それから不動産取引実務の観点から評価のあり方を検討するという場を設けてございます。金融機関の担保評価にも、建物評価の見直しを反映していただくということで、建物の売買の局面と、それから担保評価の両面から、建物評価を見直していくという施策を打ってございます。

1枚おめくりいただきまして、5ページです。

情報提供体制の整備のために、不動産流通市場における情報ストックシステムというものこの構築を検討してございます。消費者が求める不動産取引にかかる情報は、いろんなところに分散して保有されております。例えば価格の相場に関する情報、それから周辺の規制に関する情報などもろもろございますが、なかなか宅建業者が集めて消費者にご説明するというのは現状難しい環境にあるということで、これを効率的にできるような仕組みを作っていくという施策でございます。こちらは、今年度、来年度かけて試行的なシステムを作って、来年度以降、全国での展開に向けた準備をしていくということを考えてございます。

次に6ページ、取引の不安の解消・情報提供の推進に向けた取組でございます。

中古住宅取引においては、特に住宅の質に対する不安が大きいということで、建物の検査、あるいは瑕疵が判明した場合の保険等、様々なサービスが別途設けられております。これをうまく利用して中古住宅の取引をしていただくというために、宅建業者を中心として、そのようなサービスを行う事業者が連携して、ワンストップでサービスを提供するという体制を構築する取組をしております。24年度、25年度かけて、全国で14の協議会が生まれまして様々な取組をしてきていただいております。

1枚おめくりいただきまして、事例をご紹介します。

7ページでございますが、例えば建物検査ですとか、あるいはシロアリの点検ですとか、住宅の質に関する不安を解消するような様々な商品をパッケージ化して提供するという取組が、生まれております。あるいは、様々なサービスを提供する人材を育成し、さらに建物検査をしたりするなどして、質に対する不安が解消された住宅について、中古住宅取引

の現場で、より推奨して売っていくというような取組を通じて、中古住宅の価値向上を図るというものも生まれております。

さらに一歩進みまして、特に地方における空き家の問題に対応するために、空き家についても、建物検査をした上で流通に乗せていくという取組を図るところも出てきております。

最後に、昨年度、要望して、今年の4月から措置された税制特例について、ご紹介させていただきます。

中古住宅の取引をする中で、買取再販業という業態がございます。中古住宅を買い取ってリフォームをして、それをさらに売るという業態でございます。これは、ノウハウを有する事業者が効率的にリフォームをするので、いい住宅を供給できるということで、中古住宅それからリフォームの市場を拡大するための起爆剤として、非常に期待をしておるところです。この業態では一度住宅を買い取ってさらに売るという手順を踏むものですから、その間にかかる税について、一部低減をすることで支援をしていくというのが、1つ目の税の特例でございます。

それから2点目、下の箱でございます。住宅ローン減税については、これまで、住宅を取得した時点で耐震基準に適合していることが減税の要件になっておりましたが、取得後に耐震基準を満たすような工事をするもので、一部工事を行うことが確実である場合には減税の対象にするということで、こちらも、耐震基準を満たすような住宅の流通を図っていくということで認められまして、今年の4月から適用してございます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございました。

それでは小林課長、続いてお願いできますか。

【小林不動産市場整備課長】 不動産市場整備課の小林でございます。資料5に基づきまして、ヘルスケアリート創設に向けた取組について、ご説明をさせていただきます。1ページ目をご覧くださいと思います。

ご案内のように、我が国の総人口は減少局面に入っておりますが、高齢者人口は増加していくということになってございます。そういったこともございまして、1ページ目の下にグラフが2つ横に並んでいるかと思いますが、サービス付き高齢者向け住宅、それから有料老人ホームといった高齢者向けの住まいの供給というのが増えてきておりまして、また今後、そのニーズがあるという状況にございます。

一方で、私どもが所管してますJリートの状況が2ページにございます。

Jリートにつきましては、平成13年の9月に、2つの銘柄でスタートいたしましたが、いずれもオフィスを対象としたものでございました。その後、銘柄数も増え対象施設も増えてきておりまして、住宅、商業施設、物流、ホテルといったところが対象になってまいりました。今後さらにJリートの市場を拡大していくという観点から、新たなアセットであるヘルスケアという施設についても対象にしていってはどうかということで検討をしているところでございます。

足元の動きとして、2ページの右下にございますけれども、ヘルスケアリートの設立の動きを表にまとめております。左の大和証券グループのヘルスケアリートにつきましては、

既に今年の2月に立ち上がってございまして、3月から運用を開始しております。そのほかの新生銀行、ケネディクスグループ、それから三井住友銀行グループについては、今、立ち上げの準備をしているところというふうに伺っております。

左のほうのJリートとUSリートの円グラフを見ていただきますと、先ほどより、お話が出てますが、USリートに比べて、やっぱり商品の多様性という面では、かなりオフィス、住宅、商業施設のウエイトが高いというようなポートフォリオになっておりますので、これらをもっと多様化していきたいというのが私どもの願いでございます。

次のページを、おめくりをいただきたいと思っております。

ただ、ヘルスケア施設をリートが取得するというところでございまして、やはりヘルスケア施設、関係者が多うございまして、それぞれ懸念があるということが私どものほうで把握してるところでございまして。右のほうからまいります、投資家にしてみれば、オペレーターとの関係で十分な情報共有ができるかといったこと、あるいは、介護報酬や診療報酬の制度改正のリスクがあったりですか、それから、こういう高齢者向けの住まいを他の用途に転用するというコンバージョンのリスクといったものもあるんじゃないかというふうな話がございます。

左のほうに行きまして、オペレーター側、それから施設利用者側からしますと、リートが取得することによってサービスの水準が下げられたり、あるいは賃料の値上げといったものが出てくるんじゃないかと、こういった懸念もあるということでございまして、こういった懸念の払拭というのが重要なことだというふうに認識をしております。

そこで1つの方策として次の4ページにございまして、ガイドラインを作っていくということでございます。これは、国土交通省が作成するガイドラインでございますので、このガイドラインの対象者はリート、それからその資産の運用の委託を受けた資産運用会社ということになります、それらを通じて、入居者、オペレーターにも目を配るというふうなガイドラインにしたいと思っております。

2つの閣議決定がございまして、下のほうの産業競争力の強化に関する実行計画のところをご覧いただきたいと思っております。真ん中の辺りに太字で書いてあります。高齢者向け住宅及び病院を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインを今年度中に作成するということが政府の方針として決まっております。

こういった方針を受けて、今、ガイドラインの策定をしているところでございまして、次の5ページに移らせていただきますが、まず、高齢者向け住宅を対象とするヘルスケアリートのガイドラインを作成をしたいと思っております。既に4月25日に検討委員会を開催をしております、6月の末頃を目指して、高齢者向け住宅に関するヘルスケアリートの活用のガイドラインを作ろうというふうに思っております。

そのガイドラインですが、6ページに概要を掲げておりますが、既にパブリックコメントにかけてございます。概要が2のところの枠の中にございますけれども、まず、対象施設としては、サービス付き高齢者向け住宅をはじめとして3つの施設を対象としたものになりたいと思っております。

先ほど申し上げました、特に投資家のほうのリスクに対する認識もございまして、そういう資産のリスクについて、よくわかる人を確保するといった組織体制を資産運用会

社に求めたいというところが、ヘルスケアリートのガイドラインのポイントの1つでございます。

それから、もう1つポイントがございます。先ほど、関係者で利用者やオペレーターといった方々もいらっしゃいますということですが、これが、2の概要の右上のほうの丸になるんですけれども、利用者への配慮事項でございまして、利用者の不安を払拭するような対応を、ヘルスケアリートそれから運用会社に求めようと思っております。またオペレーターとの情報共有につきましても、信頼関係の構築から始まりまして様々な対応を求めようというふうに考えていこうという話で、そうした内容のガイドラインを、今検討しているところでございます。

なお病院につきましては、住宅系のヘルスケアリートのガイドラインの策定を終えましてから、その後、引き続き検討して、本年度中にまとめたいというふうに考えております。

以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございます。

それでは最後になりますが、平岩参事官、よろしく願いいたします。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 参事官の平岩でございます。資料6に基づきまして、不動産価格指数の整備について、ご説明させていただきます。

1ページ目をお願いいたします。国際指針に基づく不動産価格指数の整備についてということでございます。これは、比較的新しい取組でございます。

と申しますのは、リーマンショックなどに象徴されたサブプライムローン問題ですとか、それから欧州各国における様々な経済危機があったわけでございますけれども、その際に、不動産価格の動向というものが必ずしも全体として十分に把握できなくて、そのためもあって、なかなか、そのマクロ経済への影響ということも的確に把握できないという問題があったかというふうに言っても過言ではないかと思えます。そのためになかなか、長期の経済停滞と結びついてしまったというようなこともあったかというふうに思えます。

そこで、IMFなどの国際機関がいろいろ議論をいたしまして、IMF等の、世界も協力をして、不動産価格指数というものを、各国で共通の指標を、指針に基づいて作ろうということをご過去合意したわけでございます。

そこで、IMF等が中心になって国際指針を策定いたしまして、G20諸国で、それに基づいて、まず住宅についてでございますけれども、指標として不動産価格指数というものを作成をして公表をするという動きになったところでございます。

また、我が国の経済における事情としても、ご案内のとおり、不動産の資産額というのが2500兆円ぐらいあるというふうにいわれております。GDPの5倍ぐらいの大きな規模ということで、ストック経済化をしていくというプロセスにあるわけでございますけれども、そんな中で、不動産市場の動向を的確にとらえて、経済政策とか金融政策を今後的確に打っていく必要性が、ますます増して参りますし、また、不動産市場の動向を表すような代表性のある、あるいは透明性のある指数を整備することによって、市場の関係者の方にも、市場での様々な経済活動をより活発にやっていただけるような、参考にもしていただけるのではないかというようなこともあって、作成をしているところでございます。

プロセスとしては、日本銀行あるいは金融庁をはじめ各省庁にご協力をいただきながら、

一昨年8月でございますけれども、住宅についての価格指数を作成して公表し始めておるところでございます。

今後、有識者の方々にいろいろとご指導等をいただきながら、さらに検討しなければならない部分はたくさんあるわけでございますけれども、そうした実際の取引価格を用いながら全国をカバーをして、地域別に不動産の価格を示している指標ということでございますので、今後、不動産市場の動きがあまりにも少々異常な動きになったようなことが分ければ、なるべく早くそれを把握をして様々な施策を早急に打っていくことで活用していく。あるいは、先ほど申しましたように、市場の透明性を公表するということが、それをもってできれば、国内外の投資家の方ですとか個人の方に、不動産の取引もまた今まで以上に活発に行っていただいて市場として使っていただけるのではないかとということ、ねらいというか目指してるところでございます。

2ページでございますけれども、概要でございます。少々細かいところもございまして、ポイントだけ申します。

指数としては、全国ベースのものとしてそれからブロック別、9ブロックと三大都市圏をまず最初、作り始めました。それから、後ほど申し上げますけれども、昨月から、東京都だけの評価指数も作成を始めたところでございます。

住宅、マンション指数については、住宅総合で言うと、全体を表す指数とそれから更地、建物付土地、マンションというような関係について発表しております。

計算の方法は、やや技術的な面もございましてけれども、不動産自体は、当然のことでございましてけれども、立地ですとか、それぞれ持っている築年数ですとか、駅からどのぐらいの距離のところにあるのかなど、様々な要素で、もう千差万別なところがございまして、それをそのまま比較をしても、価格が上がっているのか、下がっているのか、分かりません。そうした個性を全部除去するような方法、「ヘドニック法」ということでございましてけれども、これを用いて標準化するようなことをして、それでもって、時間の経過に応じて、その価格がどういうふうに変化しているかということを見ようという処理をしております。

右側のグラフが実際計算したもので、全国の住宅のものでございます。ちょっと特徴的には、2008年の4月分から出しておりますけど、マンションが、最近でいきますと、上昇傾向、更地、建物付土地が、ややまだ下落の傾向がちょっとございまして、それを総平均した住宅総合ですと、これ加重平均をしているということがございまして、更地、建物付土地に近い動きをしているというような姿になっております。

それから、速報で毎月発表しております、若干その発行ということで、情報ですね、付加をして、四半期ごとでございますけれども、確報値もまた四半期ごとに発表するというような形でやっております。

それで3ページでございますが、今後、さらに住宅につきましても改良を加えまして、引き続き正確な指数にしていくということに取組ながら、それから商業用の不動産、これはイメージとしてはオフィスですとか商業施設、あるいは倉庫ですとか工場とか、そういったいろんなものがございましてけれども、そうしたものについて今、国際指針が同様に作られておりますので、それを踏まえながら、我が国においても指数を作成するということ

を考えておりました、本年度中には、その指数の運用化をしたいというふうに考えてもございません。

それから4ページ以降は参考の参考になってしまいますが、今申したように、国際指数に基づいて各国で同様なやり方で作っているということで、国際比較ができるわけがございます。黄色い線はアメリカでございますが、アメリカは、2008年が例のリーマンショックがあった年でございますが、現在の水準を見ますと、その水準より実は高い状況になっております。それからイギリスにつきましても、2008年当時より現在のほうが、紫でございますけれども、実は高い数字になっているところがございます。それに対して日本のほうは、そこまで行っていないというところがございます。

日本だけ、スパイク状になっているところがございますけれども、これは季節変動的なところがございます、これを今後除去するというのが、さらに改良すべきところがございます、このところも、少々改良するというところで取り組んでございます。

それから5ページ、6ページでございます。これは、特に社会的な関心の強い東京都の部分だけですね、データもかなり豊富にあって指数化するのに足るだけ数もあるということがございまして、東京都不動産鑑定士協会と協働させていただいて、データをいただいたり、いろいろ考え方のアドバイスをいただいて作ったものでございます。少しやはり長期化しないと、なかなかあまり短期のデータからは物が言いづらいというところもあるので、なるべく長期化をしておるところでございますが、これは98年からやってございます。

それで5ページでは、例えば景気動向指数等の動きと比較してどうか、あるいは、消費者物価指数と比べてどうかということで、縦のスケールの取り方とか、いろいろまだまだ気にしなくてはならないところもございまして、それから相互の関係自体も、なかなか見たとおりのことしか言えない。例えば景気動向指数ですと、2003年ぐらいから上がってきており、それを追うようにして不動産価格指数が上がり、そのあと消費者物価指数が上がってきております。今回の2012年、13年辺りですと、既に景気動向指数が上がっていて、そのあと、前の同じパターンであれば不動産価格指数が少し上がり、消費者物価指数が上がるような姿になっていくのかどうか。そういったのも、今後の動きをある程度、予想というわけでもないんですが、どうなるかということも分析ができるようなことを、今後いろいろと、この指標と絡めてやっていければというふうに思っております。

6ページも同様の試みでございまして、まだまだこれからでございますが、TOPIXあるいはリートの指数と比較しております。リートの指数とかは、TOPIXのほうが不動産価格指数より少し動きが早かったり少し振れの幅があったりとか、いろんな相対的な関係はあるかなということで、今見てるところでございます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、ありがとうございました。

実に盛りだくさんな内容を一挙にご説明をいただきまして、やや、こちら消化不良かなという気もいたしますが、しかし、仕方ないですね。消化不良のところから、ご意見やご質問をいただきたいと思います。

それでは、どうぞ、いつもと同じように手をお挙げいただいて、順次ということにしたいと思いますが、いかがでございましょうか。

【前川委員】 じゃあ。

【御厨分科会長】 よろしいですか、はい。それでは前川さん、よろしくお願いします。

【前川委員】 本文のほうなんですけれども、63ページに、東京都心の商業地での不動産投資マインドというのを計算されていて、それは0.3%改善したということで、それを使ってモデルに当てはめて、おそらくリスクプレミアムとして扱ってるんでしょうけれども、それによってマクロ経済の影響を試算しているんですけれども、これは試算ですので、特に問題はないと思うんですけれども、東京都心3区というのは、かなり特殊な地域ですね。ですから、もし、何か特殊な地域のものを、試算だから問題ないんですけれども、それを使ってマクロ経済の影響を議論するというのはどうかなと、少し思います。特に試算だから大きな問題ではないと思うのですが。

それに関連して、もし可能であれば、東京の都心3区だけじゃなくて、ほかの地域の投資マインドのほうも少し修正してみたら、特に今改正したほうがいいんじゃないかということではありませんけれども、今後、そういうこともしたほうがいいのかなど。

それから、それと少し関係するんですけれども、やはり人口減少ということで、非常に、特に地方で大きな問題になると思うんですね。未利用地の問題を扱ってるんですけれども、有効利用策の検討という形で、こういうような取組をやって、うまくいっていますよという紹介をして、非常に参考になるんですけれども、それだけではなくて、やはり国土政策としてどういうふうな視点から取り組むのか。当然、人口減少していきますので、未利用地は出てきますね。ただ、ここで未利用地の有効活用ということだけじゃなくて、国土政策的にも、こういった人口減少社会に合わせて大きな問題になってきているから、それに取組んでいかなければいけないのではないかというような気がするんですけれども、もしその辺の、変えたほうがいいんじゃないかということではなくて、もしご意見があったら、お聞かせいただきたいということですね。

それからもう1つ、これは質問なんですけれども、不動産価格指数をヘドニック法でやってることなんですけど、ちょっと僕、それはよく分からないんですけれども、これは何年ぐらいの。毎回これはつなげていくわけですから、過去にさかのぼってやってしまうと数字が変わってしまうと思うんで、多分ダミーか何かでやってると思います。そうすると、これ何年ぐらいで毎年つなげてやってるんですか、ヘドニックの分析というのは。その辺、技術的なことかもしれませんが、ちょっと質問させてください。

【御厨分科会長】 では、よろしくお願いいたします。

【田中企画課企画専門官】 はい。まず1点目の点については、まさにご指摘のとおりでもございます。

今年、地価の最初のマインドの分析をしたのは、東京都心3区で地価が上昇しており、そのリスクプレミアムを分析したというところございまして、ほかの全国的には、まだまだ地価は減少、下落してるところでございますので、そういった動向については今後、今年はなかなか難しいですけど、来年以降とも、よく注視していきたいと考えております。

このモデルのところは、仮に例えば0.3%ぐらいのリスクプレミアムの効果があ

国的にあったときに、どういうインパクトがあるのかという、ボリューム感的に出されていただいているものでございますので、すみません、そこでもし誤解を生じてしまうようなところがあれば、書きぶり等は気をつけたいと思いますが、東京では今はこれぐらいで、まだまだ地方では、そこまで地価が上昇に至ってないので、今後、よくそういう動向は分析していきたいと思っております。

2点目の国土政策との関係でございますが、149ページの後ろの方に国土政策として、今、国土交通省全体で2050年を見据えた新たな国土のグランドデザインというものを取り組んでおりまして、省を挙げて長期的な人口減少社会についてどう対策をとるのかというのを、いろいろ検討を進めているところでございます。

今回の白書の中で、土地白書ということで土地政策を中心に書かせていただいておりますが、当然、人口減少の中で、特にコンパクトシティの取組ですとか交通手段、特に交通ネットワークの形成、こういったものが重要でございますので、低・未利用地の活用に当たりましては、特に中心市街地等まちづくりの関係との連携というところも重視しながら、そういうところの観点からも、少しご紹介させていただいたところでございます。

今後とも、交通施策の関係も、続けて取り組んでいきますので、引き続き、こういった動向等も注視していきたいと思っております。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 不動産価格指数のほうですけれども、やや説明が専門的ではないかもしれませんが、1年間の期間を取って、それをローリングさせて、ローリング移動的に一月一月出して行って、変化率を何か掛けていくような感じでやって、過去の数字は動かさないで、直近の数字を変えさせてくみきたいな、スライド、何ていうんでしょうかそういう感じでやっています。1年の期間で。

【前川委員】 じゃあ、ほかの係数、変わってしまうわけですね。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 はい。

【御厨分科会長】 それでは前川委員、よろしゅうございますか。

【前川委員】 はい。

【御厨分科会長】 では森泉委員、どうぞ。

【森泉委員】 はい。

ご説明ありがとうございました。分かりやすかったのでよかったですと思います。

私、例年に比べて、割とさっぱり書かれてるなと思いました。初め、経済全体にこういうリートの話とかが、投資、資産デフレとかの脱却とかいうことに関連してJリートの話などが出てきておりました。それで、それは経済全体にどのように影響を及ぼすのかなということが、まず頭に引っかかっておりましたところ、この白書の66ページに、さっき前川先生がおっしゃったような形で出てました。

こういうシナリオを出すときに思うんですけども、さっき前川先生もご指摘があったように、前提があるわけですから、幾つかのシナリオで、やっぱり3つぐらいのシナリオで出されるか、あるいは参考か何かに書かれるとよかったのではないかなという気がいたしました。

それからもう1つ、Jリートが不動産市場全体にどういう影響を及ぼすか、それからマクロにどういう影響を及ぼすかっていうことに私は注目したんですけども、金融市場への

影響ということに関しては株価指数ということで比較していて、マクロとの比較や株式市場の比較というのは割と簡単にですが書かれていたわけですね。それで、何となく淡泊に書かれてるなと思ったんですけど、最後の参考でご説明があった不動産価格指数のところを見て初めて、国土交通省の意図してるところが分かりました。

それで、実は私はそこが一番、一番って言うてはおかしいんですけど、すごく重要なところだと思うんですが、特に不動産の資産が2500兆円というのは白書に書かれています。非常にインパクトのある数字なので、どこかに書かれると、すごくいいと思いました。

それで、不動産価格指数というものこそが、不動産市場の大きなメジャーですね。ですから、ここのほうをやっぱり発展させていくということは、すごく重要だと思いました。

いつも海外の研究者から、日本の住宅指数のインデックスを教えてくださいって聞かれるので、いつもないと答えてたんですけども、今回からはあると言えるんですけど、これは一体いつごろから研究者は利用できるかっていうことをお聞きしたい。ちょっと自分勝手なお話です。

それから、あと細かい点ですけども、さっきの将来、地価はリスクプレミアムマイナス将来収益の見通しというところは国交省における試算の前提だと思うんですけど、その辺ももう少し、本当は書かれるとよかったかなというふうにも思いました、脚注でも。

それからもう1つ、最後なんですけど、75ページのところに、サラサラと書かれてたんですけど、老朽不動産にもJリートですか、手法を使う、開発に使うってどっかに書かれてたと思うんですけど。

これサラサラと書かれてましたけど、これは結構大変なことじゃないかと思うんですけど、ちょっと後学のために、具体的にどういうことをやるのか、お聞きしたいと思います。

以上、感想でございます。

【御厨分科会長】 感想でございますという話ですが、感想に対して、感想というご発言がございませうか。

【田中企画課企画専門官】 マクロモデルのところは、参考的に出されているところもございませうので、今のご指摘を踏まえて、脚注等で、あまり誤解を生じないように書きぶりで気を付けたいと思います。

また、ご参考にいただいた不動産価格が約2500兆あるということにつきましては、117ページのところではございませうけど、ただ、全体2400兆中、公的不動産は幾らということで、数字自体は白書の中に、書かせていただいております。

私の方からは以上です。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 不動産価格指数のことでございますけども、実はこれはホームページで毎月公表してまして、データとしては、全国とかブロック別で、先ほど申した住宅総合とか更地、建物付土地とマンション、その系列ごとに指数のデータは、2008年4月分から今、公表はさせていただいております。これは、もちろんお使いいただくことはできるのですが。さらにという意味ですか。

【森泉委員】 これは、地域別に出てるんですか。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 はい。公表させていただいてるのは、先ほどの資料で、地域別、地域割りを書いてございまして、9ブロックございませうが、それぞれに今

言った系列で出しておりますので、それはご活用いただくことはあります。

【森泉委員】 はい、分かりました。書いてあるんだったらいいです。

【御厨分科会長】 早稲田でリピートセールス法でやってる指数がありましたね。あれとは別なんですね。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 そうでございますね。手法は全く別でございます。実際の取引がございますと、基本的に移転登記がなされますので、その登記のデータを国交省のほうにいただきまして、他業種の方にアンケートをして取引された価格をお聞きして、それを、価格情報自体は個人情報秘匿しつつ公表する一方でこの指数を作るといようなやり方でやっています。

【森泉委員】 すみません、ちょっといいですか。私、それに触れるのはよそうと思っただんですけど、先生がおっしゃったから。ちょっとオフレコでも何でもいいんですけど。

2つ指数を国交省が発表することになりますね、確か。擦り合わせはやっぱり動きなんです。前申し上げたんですけど、動きは擦り合わせをしたほうがいいんじゃないか。あつちは東証か何かだと思っただんですね。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 はい。

【森泉委員】 ですね。だから擦り合わせはすべきなんではないかというふうに思います。

【平岩大臣官房参事官（土地市場）】 国交省としてはおそらくですよ、おそらくといいますか、開発の時点では、それぞれに関与していたという意味では、それぞれについて、もちろん認識をしているわけでございますけれども、一応、国交省から今出してるのは、国際指数に基づく不動産価格指数の方は出してございまして、東証でされているものも確かにございますので、あまりこっちがやると、もちろん市場が混乱してしまうので、時々私も内部的に把握しておりますけれども、動き自体は整合的では、今のところ、ちょっと今グラフがないんですが、あるとは思っております。もちろん、当然、東証のほうはだんだんデータが、築年数が古いものが入ってくるので、少し下がる傾向はどうしてもあるようには見受けられますけれども、全体の上がり下がりというような大きな動きとしては、大体、整合してるようには見ております。

【森泉委員】 はい、分かりました。

【小林不動産市場整備課長】 老朽不動産の再生について。

【御厨分科会長】 はい、どうぞ。

【小林不動産市場整備課長】 森泉先生、ご指摘ありがとうございます。

老朽した不動産の再生ですけれども、おそらくやり方としては、耐震改修か耐震の建替えか、それか、環境性能をよくするための環境改修と、こういったものがあるかと思えます。

これは、基本的にはリートが手掛けるといいますか、リートはむしろ、もうちょっと新築とか築浅の物件を手掛けていくようなことが多いかと思えますので、リート以外の証券化手法を活用したほうがいいのではないかといいように、私どもは思っております。不動産共同特定事業といひまして、別の証券化手法のもございまして、そういったものの活用ができるのではないかと思えます。

それから、今回77ページで紹介をしておる中に、24年度の補正でファンド事業を立ち上げて、それで耐震・環境不動産の形成を促進しようというものでございまして、これは、そういう先ほどの老朽化した不動産の再生をするときに、大体、全体の事業費の4分の1弱ぐらいまで国費を入れるということで立ち上げを支援すると。これも、SPCとかいろいろ証券化手法を使うわけで。だから、こういったものも活用して、できれば呼び水効果にしたいんですね。はい、取り組んでいきたいというふうに思っています。

以上です。

【御厨分科会長】 よろしいでしょうか、もうこちらは。はい。じゃあ、どうぞ、小林さん。

【小林委員】 白書の2つの分析テーマ、極めて適切なテーマだなというふうに思います。2つのテーマに若干関連させてお話しさせていただきたいと思います。

1つは、未利用地を有効に活用する事例が、このポイントの資料10ページに出ているんですけど、こういう事例が各地で今始まっているというように聞いております。その典型的な事例が紹介されているので伺います。

実はこういう事例は既に10数年前から、例えば滋賀県の長浜辺りは黒壁という拠点の空き室、空き部屋を使って活用を図り、その周辺の空き店舗が相当利用されるという段階が、もう既に10年前ぐらいから起きてるわけですね。

今は、長浜は第2段階に移ったわけでして、それ以外の周辺の空き家をどうするかという議論に転換し、おそらく国土交通省の補助金だと思いますが、モデル事業として「風通し屋」というのを始めたんですね。要するに空き家を、今住んでいらっしゃる方の許可を得て、そのまちづくり会社が風通しをするという理屈付けで、その建物の中に入れていただく。それをきっかけに、空き家をもっとほかに有効利用できないかという仕組みを今考えている。

なぜ、そんなことをやってるかという、空き家はたくさんあるけど、やはり持っている方は、ほかの人に目にさらしたくないと、特に部屋の中を勝手に見られたくないという思いがあって、なかなか活用が進まないという議論も聞いております。

そういう空き家はたくさんあるけれども、どうするかという議論が、今後おそらく我が国全体に広がって行って、その制度的な対応をどうするか。要するに、勝手に他人の家に入るわけにはいかない。議員立法で空き家の調査についての法律が通るかどうかは、審議にかかっているというふうにお聞きしていますが、それは抜本的に重要なテーマではないかと思っております、それをどうするかというのですね。

それともう1つ、空き家をもし使うとすると、本格的利用に至る前に、暫定的に利用するという段階がおそらく出てくるときに、我が国は、暫定的に利用するという枠組みを法制度として持っていないんですね。

例えばドイツですと、Bプランに暫定利用という枠組みを近年作って、それを法として位置付けて、ここは暫定利用だから、その利用については一定の枠組みで許可するというような仕組みがドイツには生まれているようですが、暫定利用を我が国でどういうふうに取り入れるかというのがおそらく次の段階で重要なテーマだろうと思います。

さらにそれをもっと広げていくと、もっと外側には多くの空き地、空き家が出てきて、

それをどうするかという国土的なテーマが横たわっていると思っています。

今日たまたま、本編の132ページに、ランドマークを活用した空き地、空き家等の有効利用の取組、米国ヤングスタウン、これは有名な事例ですね、出ていますね。ここの文章の、前半に文章がありますから、その文章の下から6行目に、空き地、空き家を低価格で譲り受けたいということが書いてあります。要するに、これからもし空き地、空き家が郊外部に出てきて、それを、その地価なり空き家の価格をどう考えたらいいかということなんですね。

何となく白書ですと、地価が上がる方がいいことだという感じで、どうも受け止められがちな表現になっていますが、分析の中にもあったように、有効利用できる場所は地価が上がってるわけですね。それ以外のところは、これからやはり地価が下がらざるをえないわけです。むしろ、そういう下がっている地価をどう活用して、要するに土地の価格じゃなくて利用の価格に転換して、我が国の郊外部の土地利用を積極的に動かしていく必要があるのではないかというふうに思っています。

その1つの事例が、おそらく高齢者その他が豊かに暮らせる自然、緑あふれる住宅宅地を、あるいは高齢者施設を作り上げるというのは、これからの我が国のテーマではないかと思うのです。むしろ郊外部は地価が下がってる。しかし、それは地価が下がるのであって、それを活用して利用価値を高めるという仕組みを、我が国で積極的に作り出す。そのためのおそらく1つのツールが、今日ご紹介いただいたヘルスケアリートにつながる話ではないかなと思っています。少し立体的に物を考えて、これからの我が国の国土のあり方と土地の価格、地価の価格の議論を複合的に考えたらどうかなという意見でございます。

以上です。

【御厨分科会長】 はい、いかがでしょうか。答えございますか。

【高木委員】 すみません。

【御厨分科会長】 では、どうぞ、お先に。

【高木委員】 今の小林先生のあれに触発されたんですけども。

やっぱり去年も申し上げたかもしれませんが、国土の安全保障上の問題ということで、未利用地だとかは利用できないけれど、行政も含めて処分したいと、処分してしまうと、新潟でだいぶ問題になった件がありますね。最近もう佐渡がやっぱり過疎化してきていて、佐渡島の問題というのを何かで読んだんですけども。

そういう観点から、やっぱり未利用地だとか低利用地を、国も行政も含めて、これをどうするかという根本的なところがあるだろうと思うんですね。だから尖閣みたいになっちゃってから手を出すんじゃなくて、やっぱり国土全体をどうやって保全しようかというところが、一番根本的にあるだろうと思うんですね。

その中で、そういう大前提がある中で、過疎化して収益性も低くて効率も落ちていくようなところを、どういうふうに利用しようか。これ、行政に持たせておいても、どうしようもなくなって売ってしまうというケースがまま見られるようなのです。

もっと前に問題になったのは、水源地の問題がありましたね。ああいうのを本当に押さえられてしまったら、国民生活全般に与える影響というのは、ものすごいわけです。その

辺、大きな問題の押さえ方をどうするのかというのが、一番基本にあるような気がしてしょうがないんですね。

【御厨分科会長】 じゃあ、どうぞ、よろしくお願いします。

【河田企画課長】 ご意見どうもありがとうございます。

土地政策といったときに、どこまで視野に入るのかというのは大きな課題でございまして、高木委員それから小林委員からのご指摘を受けましたとおり、そもそも我が国の安全保障をどういうふうにしていったらいいのか。土地政策といったって、国民の安全・安心、豊かな暮らしに貢献をするという幅広い国民目線で進めていきたいと思っております、そのときに、今、外国人の土地の所有をどういうふう考えたらいいかというような安全保障的な観点から、内閣官房等と、よく連携を取って仕事をさせていただくというようなことも非常に大切ですし、今、国土のグランドデザインということで国土政策局を中心に、マクロの国土の利用をどういうふうにしたらいいかというような議論もしています。

そういった中で、小さな拠点みたいなものの整備を進めて、その土地の利用価値をとにかく上げていくというようなことでやっておりまして、そのときに、やっぱり高齢化社会、少子高齢化の中で、今ご紹介させていただいたヘルスケアリートのようなものを活用して、老人ホームですとか病院ですとか、そういったものの施設の整備を進めていくというような観点もいろいろあると思いますので、土地政策といったときに、私も旧建設省の人間ではございますけれども、そういう何か建物を建てるとかインフラを整備するとか、そういう小さな視点だけではなくて、国民生活全体がどうあるべきなのかというようなことも考えながら、その土地の価値を上げる取組を、皆で知恵を出しながら進めていきたいというふうに思っておりますので、引き続きご指導を、お願いしたいと思っております。

【御厨分科会長】 今のお二人は、それで、よろしゅうございますか。何か追加。

それでは、ほかに。

【望月委員】 はい。

【御厨分科会長】 はい、ではよろしく、望月さん。

【望月委員】 言おうかなと思っていたことを小林先生にまるまる言われてしまったんで、ここでフォローしとかなないと出番がないかなということもありまして。

これテーマ1、テーマ2に関しても同じことが言えると思うんですけど。さっき森泉さんが、サラサラサラと書いていてと言っていました、実はこうやってお話を聞くとすごく深いものがあるんですね。それが、この白書の中にサラサラ感なんて出てきてしまうというのは、ちょっともったいないかなというのが、テーマ1、テーマ2についても言えると思うんですね。

テーマ1に関しては、もうさっきから出てますけども、何のために地価動向を見るのかというところで、この指標を見るんだと言ってるけど、それは何のためにやるのかというのが当然、言外にはあるんですよ。後手に回らない政策、足元を見るために、正面を見るためにビビッドに反応する、こういうものみたいに。

でも、これは、こんなことで整備していくことによって可能なんだからと、今さっきは先行指標を見つけ出そうとしているとかという意図があるにも関わらず、サラッと動向を注目しますというところに、もったいないなというのがあって。何のためにというところ

を、もう少し積極的に書き込んでもらうといいんじゃないかなと。ただ、変化を眺めてるわけじゃないわけですね。それが1つと。

それからテーマ2に関してもそうなんですけれども、これについては、長期的な課題を書かれてるという話だったんですけど、まさに中長期的な土地需給の変化を踏まえてという文言でサラサラっとここも書いてあるんですけど。

この中で、やっぱり先ほどから話題になってますけど、ランドデザイン、これがやっぱり大きなバックボーンとしてあるはずですね。その中にもう既に、土地利用に関して特に注目していかなくちゃいけないのは人口減少と高齢化というところで、ここもサラサラとしてるんですけど、私は最近話題になってる人口の疎と密、その話がありますね。例えば、全体で無居住地域が2割になってしまうよみたいなことがいわれてたりということは、もう即、土地利用に関する話です。

そうすると、最初の変化のところの図表のところも、私はあれを入れるべきだと思うんですね。単に高齢化で増加、減少してるところは、さらに減少するなどという統計ではなくて、国土の利用が変わってしまうということを示唆する大きな問題なので。それは、こういう中に入れてもかまわないんじゃないかなというふうに思ったので。

それを結局出すということは、こういう問題意識を持っているということをはっきり示すことになるんだろうなというのがありました。

もう皆さんおっしゃってるように、空き地、空き家の低・未利用地の対策というのは、当然ながら大きい文脈で語られるべきことなので、もちろん有効利用するということと、疎になるところをあきらめること、今までとは違う価値での土地の利用が当然生まれてくるというのを、やはり示唆するというか、そのために、いろいろな施策事例を見てますよというストーリー化が必要だなというのがあります。

それで、それをストーリーにしているということは、今度は、大きい枠組みの中での戦略性を持ったこういう事例を取り出しているということで、先ほど小林先生の方から、こういった例えば空き地利用に関しても、長浜なんかは、もう10年もやってきている。そうすると、それによって出てくる問題というのがあるというような話があります。

なので、こういった話題を毎年点で終わらせないで、必ずPDCAにしていくことの一環として、スパイラル状に政策を作っていくというふうな位置付けを常に持って、それが読者にもわかるように、これは何のためにこれを調べているんですよということを、どうなんでしょう。もう少し突っ込んだ意志というかを書かれてはいかがかなということ。お聞きすればするほど、中をよく読めば読むほど、とっってもよくそこら辺は踏み込んでいるにもかかわらずサラサラ感になってしまったと。ちょっともったいないなと思う。

あと蛇足なんですけど、今回、土地活用の2つの事例が出されたんですけど、これを見ていて、今回は珍しく若者がキーワードだなんていうふうに思ったんです。どうしても人口減少と高齢化というと、高齢者をターゲットにしがちなんですけれども、何かちょっとそういう視点から少し外して、新しい豊かさの価値観を追求するとかっていう若い客人を呼び込む、そういうことも起こりつつあるんだよってということなんで、手慣れたまちおこしパターンから、新風が吹いてるんじゃないんですかというような示唆があってもいいのかなと。何か、外国人がまるでクールジャパンみたいな形で日本を再発見するというよう

な目が、ある意味世代を超えて、今度新しい価値を生み出すみたいな、そういった背景もあるのかなということ。これは蛇足ですけど、ちょっと書きぶりみたいなものを申し上げたかったです。

【御厨分科会長】 どうぞ。

【河田企画課長】 ご意見ありがとうございました。

サラサラとしているというご指摘だったかと思いますが、これは白書でございますので、最初に客観的な現状をまとめさせていただいて、その後に現状を踏まえて、どういう施策を講じていったのか、それから今後どういうふうに講じていくのかというような構成になっているものですから、少しあっさりしてるなという印象を持たれたのは、そのとおりのご指摘かなというふうに思います。

そういう観点から、今せつかく貴重なご指摘をいただきましたので、政策的なインプリケーションですとかそういったようなことを、白書に少し書き加えるというようなことを検討させていただこうかなと思っております。

その一方で、私どもの立場を少しだけ申し上げさせていただきますと、土地政策の白書ということでございますので、やっぱり国土のグランドデザインとは少し違うような雰囲気は醸し出させていたいただきたいなというふうには思っていますので、そのところは少し考えさせていただいて、ご理解もいただければありがたいなというふうに思っておりますので、よろしくお願い申し上げます。

【御厨分科会長】 はい。

【八野委員】 すみません、よろしいですか。

【御厨分科会長】 じゃあ、どうぞ。

【八野委員】 かなり専門的な意見が続きましたので、私は連合という立場から、26年度の土地に関する基本政策というところについて、2点ほど要望を述べさせていただきたいというふうに思います。

1点は、東日本大震災から3年2か月が経過したわけですが、被災地の沿岸地域で津波の被害を受けた住宅跡地を買い取る事業について、震災前の地籍調査が十分でなかったということもあって予定の44%にとどまっているという報告がございました。買取事業が進まないことで、被災者の生活再建が進んでいない、少し遅れてしまっているということも言えるのではないかとこのように思います。

今後、特に南海トラフ地震が想定されている地域というところでの地籍調査の実施率というのが、20%未満というところが多いというふうに捉えております。

やはり今後、もし、こういう震災または大規模災害が起きた際に、地籍調査の実施の有無によって、広い意味での住民のセーフティネットとして、復興・復旧に際して住民の生活にかかわる住宅再建またはライフラインの復旧というところにかかる時間、費用に、今、大きな差が生じてると。この辺をやはりきちんと解消していくという意味でも、地域における地籍調査の一層の強化をしていただきたいというものが1点でございます。

もう1点は、今年度、耐震性だとか省エネ性能を高める上でのリフォーム工事について、国が改修費用の3分の1、最大で200万を補助する長期優良住宅化リフォーム推進事業が新設されています。それと、消費税の増税ということに伴って、住宅ローン減税という

ものも拡充されているということでございます。

先ほどは、空き家利用ということもありましたけれども、今後、住宅を維持するという上での省エネ、耐震、ユニバーサルデザイン等についての税制優遇、それとか費用の補助ということの拡充について、恒久的な対応として措置をお願いをしたいという要望というか、意見として述べさせていただきたいと思います。

以上でございます。

【御厨分科会長】 どうでしょう。そちらの方から、何かご意見で。

【佐藤地籍整備課長】 担当の佐藤でございますけど。

今ご指摘いただきましたように、東日本震災等で地籍調査の重要性を改めて確認されたのかなと思います。

今、鋭意進めているところございまして、南海トラフの懸念がされているところでも、市町村がそれぞれ努力してるところもございまして。それから、いろいろな事情があって、なかなか着手できないといったようなところもございまして、市町村がやっているところについては、国としては、今まで通りといいますか、今までに増して財政面等々の支援を強力に進めていきたいというふうに思っておりますし、市町村のほうがいろいろな事情があるということであれば、国が直轄で官民境界の調査というのがございまして、都市部の官民の境界の調査を緊急に実施していくといったようなことに力を注いでいく必要があるのかなということで、今、検討しておりますので、我々としても努力していきますし、ご支援方、よろしくお願ひしたいと思っております。

【田中企画課企画専門官】 続きまして住宅の件につきまして、ご指摘ありがとうございます。そちらの件につきましては、住宅の担当にお伝えさせていただきます。

【御厨分科会長】 はい。それでは佐々木委員、よろしくお願ひいたします。

【佐々木委員】 私も地籍調査の件で、まさにうちの県は被災県なわけですけれども、先ほどお話がありましたように、やっぱり住宅再建なりまちづくり事業の推進が安易になったということが、今回、現実の話になったということなんですね。

そういう意味で、あり方委員会の中で今検討されてる中身からすれば、かなり前倒しをして加速させるという視点が入ってるんでしょうかということ、ちょっと聞きたいということ。

それから今度、農地法が改正になって、私どもの系統組織が農地の貸借を促進するために、農地台帳を地図化するというものが法定化されたと、法律で定められたということからすれば、まさに精度の高いものとして整備する必要があるわけですので、そういう観点からも、やっぱり地籍調査の加速化ということ、特にお願いをしたいと思ってるのが1つ。

それからもう1つは、これは、白書の範疇に入るかどうかは分かりませんが、今、再生可能エネルギー、発電の関係で、農地とか林地が、特に太陽光発電が中心になるわけですが、全国的にかなりの件数増えてきているといえる実態があります。

私どもも毎月その案件の審査をするわけですが、まだ面積的にはそう大きくないかもしれませんが、今からその視点も、全体的な土地世論という実態からして、捉えておく必要があるのではないということと、それと同時に、やっぱりそれに伴う課題もいろいろ

出てきているので、そういうことも踏まえて、そういう視点を、今回ということじゃなくて、今後でけっこうですので、そういうご検討もいただければと。

以上です。

【御厨分科会長】 どうでしょうか。こちらから。

【幾度政策統括官】 まず地籍調査ですけれども、1点お願いしておきたいんですけれども、仕組みとして、市町村が自発的に手を挙げていただかないと物事が始まらないものですから。手を挙げてさえいただければ、もう国のほうで、予算措置から何から、もう一生懸命やりますので、まずは自治体にその気になっていただくということで、その点ぜひ、ご協力お願いしたいなというふうに思っております。

それから、2つ目の太陽光発電ですけれども、耕作放棄地の活用方法としては、1つの悪くないやり方だというふうには思っております。あと農地法の観点からはどうかということも、もちろん佐々木さんのほうできちんと審査いただいていると思います。それから、あとやっぱり最近問題になったような、まだ事業化の目途がついてないのに、何かつばをつけておくというような、そういう業者の方もおられるように伺っていますので、そういった点、事実関係は整理していきたいなというふうには思っております。来年に向けて取り組んでいきたいと思っております。

以上です。

【御厨分科会長】 はい、それじゃあ、どうぞ。

【熊倉委員】 はい。最初にちょっと地籍調査の件で、お伺いしたいんですが。

東日本大震災の関係では、確か地籍調査は、あそこは非常に進んでた地域で、どちらかというと問題は、登記の権利関係の関与者を把握するのが難しくてなかなか進まなかったというふうに聞いておるんですけども。

当然、地籍調査ですから測量で、そこまでが基本だとは思いますが、やっぱり併せてその時に、権利関係についても何か前に正しく進めるような仕組みというのを、これは、もともとはこちらのお役所じゃなくて法務省だと思いたいですけども、そういうことをうまくパッケージにできないのかなというふうに思います。これは、こちらだけじゃ、こちらの問題というよりも、どちらかというと法務省だということはよく分かった上であえて申し上げておりますので、それで結構ですけども。

それから、私も土地に関連する仕事をしておりますので、今回の話の中で実務的な面を見たときにということで、1つ気がついたのは、海外の投資家のほうから、日本の不動産制度についての理解がずいぶん進んできたということです。よく言われるのは、日本の制度については透明性が低いということですが、今回、ずいぶん透明性についても理解が進んできたなど。これは何年か、ずっとこの部会でも言われてましたけども、やっぱりそれを海外への情報発信をいかにするかということで、英語で海外の言語でいろいろやるということでご努力された部分があると思うので、これは引き続きぜひ、まだまだ法律の翻訳なり何なりとか進んでない部分もあると思いますので、やっていただいて、それがインバウンド、アウトバウンドへの展開のやっぱり基本だと思いますので、ぜひ引き続きお願いしたいなというふうに思います。

それから、例えば先ほど震災の話で出ましたけども、福島県で例えば地価が1.2%ぐ

らい上がってます。これは県全体の単純な平均値は上がってるということです。

実は、これは福島県で見ても、幾つかの市町村は、その市町村だけの平均を見ると、下がっているんですね。だから、そういうところが隠れてしまっているんですけども、やっぱりそういうふうに先ほど来から、こういう指数だとか調査というのは、やっぱり非常に大事だということを言われてるわけでございまして、そういう意味で、今回の中でもいわゆる地価公示というのは、ずいぶん扱っていただけてますけれども、そういうものについての維持・充実というのに引き続き努めていただければなというふうに思います。

それから3つ目ですが、不動産特定共同事業法の関係で先ほどもお話がありましたけれども、耐震改修だとかそういうものに使うというようなお話が全面に出てましたけれども、確か数年前に国交省さんのほうで、3か年計画で地方の活性化の手法ということで、証券化の手法でやろうということいろいろ事業に取り組みましたと思います。その時の総括では、信託方式はやはり難しいという話で、コストの問題だったはずなんです。そういう意味でいくと、今回の不動産特定共同事業法というのは、そのランニングコストを非常に低減できるやり方で、先ほど来、地方の活性化についての話が出てましたけれども、手法的な部分でのアピールは、もっとすべきだと思うんですね。自分たちの地域のお金をここに入れて、皆で負担して、そして、それを皆で使ったものが、また自分たちのほうへ返ってくるっていう、そのような循環サイクルをうまく使えば、地域の中でみんな智恵を出し合いお金も出し合うという形ができるんじゃないかなと思うんで、ぜひ、そんなアピールというのもさせていただけたらなというふうに思います。

それから最後になりますけれども、最近アジアの国々がいろいろ来て、我が国の制度をいろいろ研究あるいは導入ということで考えていらっしゃるようです。

そのときに、あちらの国々も、20年、30年後には、多分、日本と同じような状態になるのは目に見えてると思うんですね、はっきり言うと。ですから、今はいいと思うんですけども、やっぱりわれわれも過去の政策の総括を行って、スプロールを防ぐやり方というのはそこは正しかったかどうか、そういうようなこともやっぱり押さえた上で、そういうものでアドバイスをしてあげることが、私は、後発の利を彼らにやっぱり享受してほしいというふうに思うんで、そういうようなことも必要なんじゃないかなという提案です。

以上です。

【御厨分科会長】 はい、だいぶ時間も押しておりますが、そちらからご返答があれば。

【小林不動産市場整備課長】 すみません、じゃあ。

【御厨分科会長】 はい、よろしくお願いします。

【小林不動産市場整備課長】 熊倉委員、どうもありがとうございました。

不動産特定共同事業の活用の件ですけど、おっしゃるとおりで、私どもも今回の改正で、やっぱり地方の老朽化した不動産を再生したいと、その手法として活用できるんじゃないかというお話をさせていただいたところです。

おっしゃるように、信託ですと信託のスクリーニングにかかりますので、それにかからない実物で扱えるということが、この方式の利点でもありますので、おっしゃるように、地域のお金が地域で投資されて地域に返るというふうな循環の手法を、私どももやはり促進したいと思っております。

そのためにも、地域の金融機関にご理解いただくことが必要なので、今パートナー協定を結んでおりますので、そういった協定先の機関に、よくまたご理解いただくような努力もしたいと思っています。

ありがとうございました。

【瀬口地価調査課長】 地価調査課長でございますが、私のほうから2点、お答えさせていただきたいんです。

実は私どもの課で、国土交通省の直轄事業の用地取得部隊を所管しています公共用地室というのを持っています。その関係で、復興にかかります用地取得につきましては、地元市町村それから復興庁さんと様々な形で意見交換等や、あるいは必要なサポート等をさせていただいています。

その関係で、先ほどご指摘のありました被災地において問題となっておりました、土地所有者が判明しないということによって、なかなか用地取得が進まないという事態が、確かにご指摘のようにございましたが、これにつきましては2点、大きく改善の取り組みがされております。

今、法務省におきまして、財産管理人の選任手続、こういったものについての簡略化・迅速化というものが図られております。それから議員立法の形でございますが、東日本大震災復興特別区域法の一部改正という形で、土地使用手続の迅速化ということが図られることになりまして、申請に当たりまして土地調書の添付等を不要にするといったような措置が講じられているところでございます。

それから、被災地の地価の動向について、ご指摘のとおり、相対としての県全体での地価動向でとらえるだけでなく、きめ細かく、われわれとしても見ていかなければいけないというふうに思っております。そのために地価公示というのを活用していかなければいけないと思っております。

今回の土地白書におきましても、本編の36ページから、被災地域の地価動向につきまして記述をさせていただいております。その中では、被災3県の沿岸の市町村における地価動向ということで、若干細かく地価動向を示させていただいているところでございます。

以上でございます。

【御厨分科会長】 はい、よろしゅうございますか、そちらからは。よろしいですか。じゃあ、どうぞ。

【恩地委員】 時間が押しているのに、申し訳ありません。

私は今回、初めて分科会に参加させていただいたので、とても簡単な確認的なことを1つ教えていただければというふうに思うのですが。

土地白書というものそのものについて、それが一体どのようなものなのかということ、いちばん初めのポイントの案のところでお示しをいただいております。土地白書というのは、1ページ目ですが、土地基本法の第10条に基づいて毎年国会に提出するもので、第3部の構成だというようなことが書いてありまして、参考資料の2に、その条文を付けていただいております。10条の規定があり、1項は、政府は、毎年、国会に、地価、土地利用、土地取引その他の土地に関する動向、これが第1部のことになるのですね、土地白書の。政府が土地に関して講じた基本的な施策、第2部でしょうか、関する報告を提

出しなければならぬと。

第2項で、前項の動向を考慮して、講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成し、これを、その文書が第3部になるのかと思いますが、国会に提出しなければならぬ。第3項で、講じようとする基本的な施策を明らかにした文書を作成するためには、審議会の意見を聴かなければいけないというような感じになっていました。この条文と白書の構成の関係で、国会に提出しなければいけないということなので、白書というのは世の中に山ほどあると思うのですが、どのぐらいあって、その中で、この土地白書がどのような種類に当たって、どのような特色を持っているのかというようなことを、案の完成版をいただいたところだと、1部がとて多くて2部、3部が少し少ないかなというような感じなんですけれども。

前回、会長が、土地白書というのは、やはり普通の人は、あまり読んでくれないのかもしれないねというようなことを発言なさっていたかと思うのですけれども。

もし、この案のところですが、いちばん初めのところの表紙と目次の間に何もなくて、一般の人が読むときに、こんなものだよというようなことがわかるようなことがあれば、少し国民目線という話、易しさ感というような話もありましたけれども、易しいかなというふうに思ったりもしたところです。

すごく基本的な質問で申し訳ないのですが、重要なことだと思うので、よろしくお願ひします。

【御厨分科会長】 はい、よろしくお願ひします。

【田中企画課企画専門官】 では、簡潔にお答えさせていただきます。

ご指摘のとおり、土地白書につきましては、第1部のところで地価の動向等を書かせていただいておりますし、また、講じた施策について第2部で、土地に関して講じようとする施策についてはご指摘のとおり第3部、ということで構成させていただいております。こちらは、土地基本法という法律に基づいて国会への提出を義務付けられているいわゆる「法定白書」と呼ばれるものでございまして、今、法定白書自体は28ございまして。国土交通白書のように、法律に基づかずに各省で報告してる白書もございまして、法律で義務付けられているものは今28となっております。

それで、そのところで、また国民のところ、また閣議決定の後、出版するときには写真等も含めて、少し手に取りやすいような形で工夫していきたいというふうに考えております。

【御厨分科会長】 よろしいですか。

はい。よろしいということですので、ちょっと時間が押してしまいましたが、ほかにございませぬでしたら、この辺りで、分科会の意見の取りまとめということにいたしたいと思います。

平成26年度土地に関する基本的施策案につきまして、いろんな委員から様々なご意見が出ましたし、あるいはご指摘もいただきました。特に土地白書の読み方の問題、出し方の問題等々に関しては細かい議論も出たように記憶しておりますが、しかし、それは今後の課題といいますか、要望という形が多かったように記憶しておりますので、結論といたしましては、事務局のほうから説明がありました原案のとおりで異議がないということで、

よろしゅうございましょうか。それをお伺いしたいと思います。これで、行こうということで、よろしゅうございましょうか。

では、もうちょっと大きい声で異議なしと言っていただければ。

(「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、予定されていた議事は以上でございますので、本日の議事は、これで終了させていただきますと思います。これで、議事進行を事務局にお返しいたします。

【河田企画課長】 ありがとうございます。

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、本日の資料の内、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、資料の取扱いについてはご留意願います。

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。

本日お配りしま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いたします。

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、熱心なご審議をいただきまして、誠にありがとうございました。

以上で終了でございます。ありがとうございました。

— 了 —