

## 第33回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和元年 9月11日

【企画課企画専門官】 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第33回国土審議会土地政策分科会企画部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お集まりいただきまして、ありがとうございます。

私は、事務局を務めさせていただいております国土交通省土地・建設産業局企画課の近藤でございます。しばらくの間、進行を務めさせていただきます。

本日は、松尾委員、保井委員、清水委員、瀬田委員、染谷委員におかれましては、欠席の御連絡をいただいております。

また、省庁側の出席者については、時間の都合上、座席表をもって紹介にかえさせていただきます。

本日の会議につきましても、冒頭のみカメラ撮り可、議事及び会議資料は原則として公開、議事録につきましても、発言者を含めて公表とさせていただきたく思いますので、よろしく願いいたします。

また、本日も政府全体の取り組みにのっとりまして、出席者の皆様にはタブレット端末を用いたペーパーレス形式で資料をご用意しております。本日御出席の委員の皆様におかれましては、既にタブレット端末を御利用いただいたことがおありかと存じますので、説明については省略させていただきますが、もし端末の不具合や操作方法で御不明な点がございましたら、お手元の操作に関する御案内を御覧いただくか、後方におります事務局担当者にお申しつけください。

続きまして、本日の資料につきましても議事次第に記載のとおりでございます。資料1から一部抜粋したものを印刷して配付してございますが、これを含めた本日の資料一式は全てタブレット端末中に保存しております。不備等ございましたら、議事の途中でも結構ですので事務局にお申し付けいただければと存じます。

なお、審議の中で御発言いただく際には、机上のマイクのスイッチをオンにしてから御発言をお願いいたします。また、御発言後にはマイクのスイッチをオフにするよう、お願いいたします。

それでは、これより議事に入りますので、カメラ撮りはここまでとさせていただきますと思います。

以降の議事進行につきましては、部会長にお願いしたいと存じます。中井部会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 皆さん、おはようございます。

それでは、これから部会を始めさせていただきますけれども、本日は事務局より、「最適活用の実現」に向けた土地政策の今後の方向性についてという議事が示されております。進め方については、議事次第のとおり、まずは事務局より資料の説明をいただきまして、その後、意見交換の時間を設けたいと思います。

それでは、議事の1として、まず資料1について事務局より説明をお願いいたします。しばらく事務局からの説明が続きますけれども、どうぞよろしくお願いいたします。

【大臣官房参事官】 おはようございます。土地政策の担当参事官の横山でございます。

まず、資料1の御説明をさせていただきますと思います。事務局側で操作いたしますので、タブレットのほうを御覧いただければと思います。

まず、1ページが今後の調査審議の進め方で、2ページから内容に入りますけれども、前回は御説明いたしましたように、2016年にまとめていただきました土地政策の新たな方向性を議論の出発点として進めるということを改めて御説明させていただく趣旨でございます。新たな方向性について、前回、2016年にまとめていただいた内容をここに抜粋してございますけれども、成長分野の土地需要をしっかりと捉えていくという観点と、ストックをうまく使って質の向上に資するような豊かな土地利用を実現するという観点、そして、それらについて、以下の3つのフェーズからなる個々の土地に着目した最適な活用・管理を実現するというような方向性をお示しいただいているというものでございます。この3つのフェーズといいますのは、若干重なり合う部分もあるのですが、既に有効に活用され適切に管理されているストックについて、最適活用をどういうふう to 実現していくかということと、低・未利用の土地・不動産ストックをどのように創造的に活用していくか、需要を喚起して創造的に活用していくかということ、それから、宅地ストックが放棄されることによって将来の土地利用に支障を来さないように、放棄宅地化をいかに抑制するかと、この3つのフェーズをお示しいただいたというのが2016年の方向性でございました。この方向性そのものについて、これから土地基本法の改正に反映することも念頭に、どのような視点で見直していくか、加えることがあるのかというようなことを1つ御議論

いただかなければいけないということと、この方向性、大きくは踏襲していいのではないかと事務局側でも思っておりますけれども、この方向性に沿って、要は具体的な施策、今後どのような方向性で中期的に展開していくのかと、それを見越して、まず何に取り組むべきなのかと、そのあたりを御議論いただきたいということでございます。改めまして、出発点を御説明させていただきました。

めくっていただきまして、次、3ページですけれども、前回の全体像をここに示してございます。ちょっと文字が細かくて恐縮ですけれども、今も御説明したように、大きく3つのフェーズが整理されていて、最適活用と創造的活用に共通として、それを支える情報基盤の充実という項目が3という項目で整理されているというような構造になってございますけれども、大きな議論の塊としては、この左側の最適活用の実現というところが1つの塊になり、2つ目の塊として創造的活用の実現とか、放棄宅地化の抑制というのを1つの塊としてご議論いただくのが御議論していただきやすいかなということで考えているというものをお示ししているということです。本日は、この最適活用の実現ということを中心に御議論をしていただければということでございます。次回、創造的活用とか、放棄宅地化の抑制ということを中心にした議論をしていただくということを想定しているということでございます。

次のページですが、今申し上げたことも念頭に、年内の予定を、もう委員の方々もお忙しいので、なかなか全ての方のご都合を調整し切れていないところもございましてけれども、年内に何とか4回開催、今日も含めて、させていただく方向で整理させていただいていると。そして、今日を含めて、まず2回に2つのテーマでディスカッションをしていただいた上で、そのあたりを踏まえて、11月に事務局で中間とりまとめに向けたたたき台のようなものをお示ししながら、11月、12月と、年内の、まず優先的に取り組む方向性等についてのとりまとめをしていただけるような形でご提示させていただいて御議論いただくという予定をお示ししているものでございます。

めくっていただきまして、それでは、今日御議論いただく議論の参考になるような情報を事務局のほうで整理させていただいておりますので、実質的には中身の説明に入らせていただきます。少し基本的なデータ等、もう御案内のものも多うございましてけれども、入れさせていただいてございます。

地価の状況でございますけれども、全国の地価、この土地基本法制定後の流れ、全体が見えるように変動率を書かせていただいておりますけれども、バブル期以降下落基調で

あったのが、住宅・商業地いずれについても近年上昇に転じていると。全体として下げ止まって、これから少し触れさせていただいています、堅調な需要とか、成長している分野等にうまくコミットしたところでは地価が上昇基調になるというのが今の傾向ではないかなというふうに思っています。

次のページですが、1つの成長分野として期待されている分野として、訪日外国人旅行者の増加という部分があるのかなと思います。ここにお示ししてあるように、旅行者数自体も推移していますし、宿泊関係のデータも非常に堅調に推移しているというデータでございます。

それから、次のページですが、eコマースの進展等が背景にあると言われておりますけれども、物流・宅配等の需要がかなり伸びてきているというデータもございます。

次ですけれども、オフィス市況の堅調な推移でございますけれども、空室率を象徴的に書かせていただいておりますけれども、リーマン・ショックで一時上がりましたが、非常に堅調に推移していきまして、歴史的にも非常に低いような状況になっているということでございます。かなり供給もされている中でこういう状況になっているということかなと思っています。

これが大都市圏でございますけれども、次ですが、地方都市でもかなり水準としては低い状況になってございます。地方都市の場合は、都市によって供給も逼迫しているということも背景で、いろいろ背景は個別にはあるかと思っておりますけれども、非常に状況が逼迫しているというのは、大きな地方都市、札幌・仙台等にも共通している状況かなと思います。

それから、土地基本法制定時から非常に大きく変化した状況として、不動産投資の小口化・証券化という手段の発展があると思っておりますけれども、バブル崩壊後、低迷する不動産市場に新たな資金の流れができてきた経緯でございます。これをいかに良質なストック形成につなげるかということで進めてきているわけですが、全体として堅調に推移してきているということでございますし、今、政府目標、2020年ごろに30兆円と、目標に向けて取組が進んでいるというデータでございます。

次のページですが、証券化の中でもJリークの部分のデータですけれども、先ほど少しデータ等で触れたものも含めて、新たな需要に対応する形で多様化が進んでいるというところが、このデータでも見てとれるということでございます。

めくっていただきまして、地方圏でのリート等の進展のデータですけれども、この折れ線グラフはリーマン・ショック後、若干下振れしているのですが、全体としては、

割合として地方圏でも小口化、証券化の動きが広がってきているというデータもございます。

次のページですが、既存住宅流通の状況でございますけれども、国際的には日本の既存住宅の市場はまだ流通シェアから見ると発展の余地があるのではないかとされています。全体としてシェアは伸びてきていますけれども、まだまだ伸びしろがあるのではないかとというデータでございます。

次ですけれども、不動産市場の国際化の状況でございます。1つは、国内市場に対しての外資の割合が上昇基調にあるということと、逆に、海外への不動産投資の増加が見られるというような動きを示しているものでございます。少しつまみ食いのなかつまんだデータでございますけれども、1つの議論の出発点として、このような動きを念頭に置いてみてはどうかということでございます。

それから、次ですが、前回、今日御議論いただく成長分野の最適活用を図っていくということとの関係で、既に何点か御指摘をいただいているので、少し備忘的に整理させていただきます。

成長分野の土地事情を踏まえて、土地・不動産活用を円滑化にしていくということに関しては、土地利用の変化が生じているのをうまく捉えていくというようなことが大事だというご指摘をいただいているほか、投資市場の成長に向けては、ESG投資について、ESG投資が注目されていて、投資を呼び込むという観点も大事なだけでなく、そもそも我が国の不動産ストックをそういう方向に持っていくということをしっかり考えて取り組むというようなことも大事だというような御指摘もいただいたかなと思います。

それから、不動産流通の活性化とか国際化への対応については、既存ストックの流通に向けてのインスペクションについてしっかり後押しすることが必要なのではないかとか、不動産テックを進めていくというようなことが大事なのではないかというような御指摘もいただいているということです。

それから、最適活用を支える情報基盤の充実ということで、不動産市場にかかわるデータを、官民にそれぞれあるわけですが、それをオープンにしていくということについて御指摘を頂いたりとか、どうしても日本の場合、災害リスクということが国際的にも注目される部分がありますので、そういうところも含めて、災害リスク情報をどういうふうにオープンにしていくかというようなことについても、問題意識が、御指摘があったかなというふうに思っております。

次ですけれども、今日の御議論に向けて、事務局として、改めまして最近の最適活用の実現に向けた取組と、それを踏まえて、今後こういう方向性でやっていくよ、よろしいでしょうかというたたき台としてのイメージをお示ししているものでございます。非常に抽象度が高い内容になってございます部分もありますので、今日の御議論でいろいろ御指摘いただければというふうに思っております。

ページの構造としては、これまでの主な取組ということで、長い目で見ると大きなトピックになりそうな取組を取り上げつつ、最近の主な取組ということで、この2016をつくっていただいて以降、特に取り組んだこと等について、全てではございませんけれども、主なものを少し取り上げて、議論の材料にさせていただければという趣旨でございます。

この成長分野の土地利用を踏まえて、不動産活用の円滑化を重点的に支援していくという論点に関しましては、大きな取組としては、国際競争力を強化するための都市再生の取組と、コンパクト・プラス・ネットワークということで全国の都市再生を進めていくという取組がずっと進められているところかなと思います。

最近の主な取組としては、そういう方向性に沿って、そのつくり込みについてさまざまな論点で検討が進められている。イノベーションの創出等による都市の成長に向けた「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生を進めていくべきではないかというような議論でありますとか、まちなかの魅力の向上、防災対策と連携強化したコンパクトシティの取り組みを進めていく、あるいは、まちなかでエリアマネジメントの負担金制度を導入してエリアマネジメントを支援していくというような取り組みも進められている。あるいは、緑地・農地を生かす、緑化を積極的に進めるというようなことを含めたグリーンインフラを、都市の再生とかコンパクトシティ化の中でいかに取り込んでいくかというようなことも、観点として論点に置いていこうかと思っております。

このような流れの中で、今後の方向性としては、新たな需要を踏まえた都市再生とか地域再生を通じて、既存ストックを含む官民の土地・不動産最適活用を図って、地域のにぎわいと活力を生み出し、土地需要をいかに喚起していくかというような観点を深めていかなければならないのではないかと考えてございます。

次ですけれども、投資市場のさらなる成長に向けた環境整備の関係でございます。前回のとりまとめ、2016のとりまとめでは、証券化を進めていくとか、PRE・CREの活用促進というような施策と結びついていた項目でございますけれども、こういうようなところに関しましても、これまでの主な取組としては、証券化手法の発展を含めて、投資市場の環境

整備を進めてきておりますのと、PRE・CREの活用についても、いろいろな支援を実施するというような取組を進めてきたところでございます。最近の主な取組としては、投資の方向性として、ESGとかSDGsというような観点でいかに呼び込んでいくかというような議論を進めさせていただいています。ここでは、証券化にかかる事業の、より円滑に使えるような税制措置などの拡充も図らせていただいているような動きがございます。

今後の方向性といたしましては、持続可能性の確保とか地方創生とか、政府全体の政策目標という抽象的な書き方をしていますけれども、投資の量を増やしていく、良質なものに投資を誘導していくと、そして良質な不動産ストックの形成につなげるというような観点で、不動産投資市場の環境整備をいかに進めて投資を活性化していくかというようなことを考えていかなければいけないのかなというふうに考えているところでございます。

次ですが、不動産流通の活性化、不動産市場の国際化への対応の項目でございます。これまでの主な取組としましては、流通活性化に向けた税制でありますとか、既存住宅流通に向けた制度の整備、あるいは、国際化に関して言うと、国際化、インバウンド投資に向けたマニュアルをつくるか、そういうような取組を進めさせていただいているということでございます。

最近の主な取組としましては、さらに議論を深めまして、特に不動産業のここ10年あたりの発展についてのビジョンをお示しするようなものを提示させていただいたり、既存住宅の流通に向けた新たな取組等も進めさせていただいている。あるいは、新しい技術の導入みたいなことによって、流通の円滑化を図るというような取組をさせていただいているところでございます。

今後の方向性でございますけれども、既存ストックの流通とか、国際化への対応を図る中で、新技術の活用なども加速化して、流通のさらなる活性化を図るという方向性なのではないかということでございます。

次ですけれども、最適活用を支える情報基盤の充実という項目でございます。これまでも、ある程度、生の取引価格情報をベースにしたデータの提示でありますとか、もちろん、公的評価に基づくデータの提示であるというような取組も進めてきておりますし、あるいは、国土調査等についても進めてきているわけでございますけれども、最近の主な取組としては、国際的な標準にのっとった不動産価格指数の本格運用でございますとか、地価公示の最終的な評価額だけではなくて、その前提になっている情報もオープン化を進めるというような取組、あるいは、災害リスク情報について、いかにオープンにしていくかとい

うような取組についても、少しずつ取組を進めているということでございます。

今後の方向性としては、データのオープン化、官民の保有する情報の積極的活用というように念頭に、不動産市場の透明化等を進めまして、市場の取引の円滑化、投資の促進を下支えする環境を整えていくという方向性になるのではないかという考え方をお示ししているところでございます。

少し、まだ抽象度の高い方向性のたたき台をお示ししている段階でございますけれども、このあたりに対して、本日は御指摘を頂ければと思っております。

ここに引き続きまして、最近の取組の主なものについて、もう少し詳しく各担当からご説明をさせていただく予定にしております。

私からの説明は以上でございます。

**【中井部会長】** それでは、引き続き資料2になりますけれども、土地・建設産業局の不動産市場整備課、不動産課、地価調査課の順に御説明をお願いいたします。

**【不動産市場整備課長】** 御紹介いただきました、国土交通省の土地・建設産業局の不動産市場整備課長の武藤でございます。時間もございますので、かいつまんでご説明させていただきます。

資料2でございますけれども、まず、2ページで、今ご説明する全体の見取りなのですが、不動産投資市場の活性化という中でいきますと、都市における生産性の向上、Jリート市場の拡大とかそういった話、地方の創生に関する話、ESG不動産投資、情報基盤の充実とございまして、それから、下のほうからで、情報基盤の充実、ESG不動産投資、そして地方の創生、こういったことに向けた不動産投資市場のあり方の取組について御説明させていただきます。

4ページですけれども、我々としては、不動産取引価格情報の公表というのを平成18年4月からやっております、今でも不動産の取引というものが個人情報に配慮したような形でホームページ上で公表しているところでございます。これを、金融機関とか、不動産事業者等、幅広く活用されている状況でございます。

続きまして、不動産価格指数というものがございまして、これも、平成24年8月から住宅用の不動産価格指数の試験運用を始めています。この背景としては、IMFでリーマン・ショックの発生の反省などから、いろいろな各国の景気変動を把握する上で、この経済・金融データの公表というものを要請してきたというところで、こういう住宅の指数を整備しました。追って、平成28年から、商業用不動産の指数も公表しているところでござ



います。

そういった中で、来年度の予算要求でございますけれども、この指数の安定的な運用を図るということを予定してございまして、あと、追加の予算要求としましては、不動産の取引量、特に既存住宅の取引量に関する公表・運用、こういったものの必要性が高まっています。新築住宅の戸数というのも今発表しているところですが、既存住宅の動向についても、月次等で把握していくことが重要と考えてございまして、そういったものの運用の経費を予算要求し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けれども、既存住宅の取引量に加えて、やはりサブリース問題、あるいはアパートローンの問題とか、いろいろな問題が賃貸住宅市場でも出ていますので、この賃料、空室率、利回り、こういったもののデータの充実も必要であるということでございまして、このあたりも、今、官民それぞれで持っているデータがありますので、そういったものを活用しながら、この賃料のデータを整備していく、こういうものを予算要求しているところでございます。

あと、今まで申し上げたものは線的なデータというか、月次等で動いていくデータの話なのですけれども、今後の少子高齢化の動向等を考えますと、面的なデータが必要ではないかということで、ここの雑誌記事がございまして、再開発したところは急に地価が上がる、あるいは、高齢化していくと郊外から地価が下がると、こういった、場所によったいろいろな動きがありますので、こういったものの把握も重要ではないかということで、関連の予算を要求しているところであります。今でも、不動産取引価格とか取引量、あとは地価公示などのデータがございまして、こういったもの見える化を図る。あと、民間でも情報通信関連企業とありますけれども、いわゆるビッグデータを持っている企業などがございまして、そういったものと連携しながら、できるだけ面的なデータを把握していく、こういったことに取り組んでいるところでございます。

続きまして、ESGの関係では、先に、7月に我が国の不動産へのESG投資の促進に向けた報告というものを発行してございまして、基本的には、中長期的な収益を確保することにも資する不動産へのESG投資を促進すべきというメッセージを発信していくべき、そういうお話をいただいて、今、この報告書を持ちながら、各地に周知・普及などを行っています。

そういった中で、今後の取り組みとしましては、TCFDへの対応がございまして、耳なれない言葉でもあるかもしれませんが、2015年のパリ協定で、いわゆる2℃目標というものが定められて、この工業化以前よりも2℃より下方に世界の平均気温の上昇を抑

えるという、そういう目標が定められたわけですが、そういった中で、それを達成するためには、石油、ガス、石炭の埋蔵量の大部分が燃やせなくなるではないか、そういったことが課題として意識されたと。そうしますと、それが投資市場に大きく影響を与えるということで、この気候変動の関連の、13ページにございますけれども、財務情報開示タスクフォース、これを金融安定理事会が設置した。このTCFD提言に賛同する金融セクター、非金融セクターが、このいろいろな情報開示をしていくと。そうした中で、このガバナンス、戦略、リスクマネジメント、こういったところ、4つの項目について開示事項が示されているわけですが、15ページで、我が国としては、2018年12月から経産省、環境省で、全産業にわたるTCFD対応というもののガイダンスが進んでいる一方で、不動産企業に対しては、必ずしも明確なガイダンス、あるいは国際的なフレームワークにのっとった開示というものが進んでいない、こういうところで、海外事例、あるいは国内の先進事例を見ながら、日本の不動産投資市場において、ESGの対応に関する望ましい情報の開示のあり方、こういったものを検討していくことで予算要求をしております。

続きまして、地方の不動産投資の関係ですが、今日はあまり時間がございませんけれども、我々としては、地方でこそ、この不動産の証券化というのは効くというふうに思っています、やはり、お金が出てこない、地方でいきますと、開発事業者のお金のあるところが地方を開発してしまうところが、そういった一方で、証券化をすることによって、地域でファイナンスができる。地元企業とか、住民とか、地域金融機関がお金を出し合って開発することが、証券化によってできるのではないかとこのものでございます。

これはスキームの話でありますけれども、その中でも、不動産特定共同事業、我々はFTKというふうに言い始めていますけれども、こういった不動産特定共同事業という枠組みを使って、新しい証券化のスキームができるのではないかとこのふうに考えております。その事例としてですが、石川県の小松市では、遊休の市有地がございまして、これは百貨店跡地でいわゆる公的不動産、PREというふうに言えるわけですが、これに対して、地方創生に資する事業への貢献のために、地元の投資家から出資を集めて、地域の金融機関の融資などを受けて、このホテルとか、公立小松大学とか、こういったものが入ったビルをつくったと。45億円で、この不動産特定共同事業のSPC型の証券を使ったというものでございます。スキーム図は21ページのとおりでございます。

PREではなくて、CREというか、廃業した旅館に対しても、こういったFTKのSPCスキームというのを使っています、これはREVICさんの支援にもよるわけですが、富士屋旅館

という旅館を再生して、事業費としては10.1億円ですけれども、23ページで、横浜銀行と協働してこのSPCを立ち上げて、再生していく。こういった取り組みを行っているところがあります。我々としては、こういったものをさらに進めていく。特に、PREとかでいきますと、地方公共団体の理解が欠かせませんので、そういった事業者のネットワークを構築していく。あと、モデル事業の支援も引き続き行っていく。そして、小規模不動産特定共同事業というのも平成29年から法改正で入れておりますけれども、やはり、業務管理者というお金の管理をできる人の存在というのが欠かせないということで、この支援というのをやっていくということを予算要求しております。

あとは、全般的な不動産市場、不動産投資市場に関しては、こういった長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の税制要求をしまして、これの延長を現在目指して動いているところでございます。

不動産投資市場に関しては以上でございます。

**【不動産課長】** 続きまして、不動産業について御説明をします。不動産課長の須藤と申します。

不動産業につきましては、前回の当企画部会でも御紹介しましたように、不動産業ビジョン2030というものを今年4月に制定・策定いたしました。これも同じように、今議論になっているように、不動産最適活用を図っていくために、不動産業の将来像、あるいは官民共通の目標、こういったものを整理いたしました。その上で、民の役割、官の役割ということで、特に民の役割で言えば、他業種連携によるトータルサービスの提供ですとか、あるいはAI、IoT等新技術の有効活用、こういったものが求められること。それから、官の役割につきましては、今後の重点的に検討すべき政策課題というものも何点か議論されて提示されたわけでありまして。

本日はこの中で、現在取り組んでいる不動産の最適活用に向けた取組、あるいは、今後取り組んでいくようなことについてお話をさせていただきたいと思っております。

まず1つは、既存住宅の流通市場の活性化ということで、これは昨年4月から本格施行しておりますが、宅建業法の一部改正によって、中古住宅、既存住宅の取引の際におけるインスペクション、建物の状況調査、こういったものをきちんと促そうということで、宅建業者が売り手、買い手双方に、売買契約の締結時にインスペクションの業者のあつせん可否を説明して、希望に応じてあつせんすると。そして、インスペクションが実施された際は、重要事項説明時にその結果を買い主に対し説明していくということで、言って

みれば、既存住宅に対する質の面での不安、買い手の不安の払拭を図っていくといったような取組でございます。

もう1つは、安心R住宅ということで、これは同じように、耐震性があって、インスペクション、建物状況調査が行われていて、リフォーム等がきちんと行われて、情報提供がきちんとなされるような住宅については、国に登録した団体が、この既存住宅の取引の広告時に商標登録したロゴマークを掲載すると。これによって、消費者が安全・安心な中古住宅を識別可能にするといったような取組でございます。

2点目に、新技術の活用ということでございますが、IT重説というものの取組を進めております。宅建業法に基づきまして、取引の際に重要事項説明とあって、業者が消費者に対して説明を行うことになっておりますが、この重要事項説明、重説について、タブレット、あるいはテレビ電話等といったものを使ったIT重説ということで、社会的な実験を経て、賃貸については既に平成29年から本格運用を始めております。それから、売買については、法人間売買について社会実験を行っている最中ですが、個人間の売買についても、一定のルールを定めたガイドラインを作成した上で、今年10月、来月から社会実験を開始することにしております。

また、賃貸取引におけるIT重説は本格運用しているわけですが、この重説の書類を、法律上は宅建業者から消費者の方に現実に交付するということが定められておりますが、これを電子化するという点についても、同じく来月からの社会実験を経て電子化を進めていきたいというようなことを考えております。

あわせて、こういった新技術の活用を進めていくに当たりまして、言ってみれば中小の不動産業者、宅建業者さん等におきまして、なかなか新技術の活用には踏み出せないといったような声もよく聞かれるところであります。これは来年度予算の要求でありますけれども、新技術を提供するような事業者さんと中小の不動産業者さんをマッチングして、新技術を活用した取引を、いわゆる実体験していただく。その上で、そういった課題なりを整理した上で、普及啓発、横展開を図っていこうというようなことを考えております。

例えば、サービスの内容としてみれば、VRの内覧ですとか、いろいろな場面での仲介の際の問い合わせに対する自動応答システム、あるいは、内覧時におけるスマートフォンを使ったマンションなどの施錠、鍵の開け閉めといったような幾つかの事業があるわけですが、こういったサービスを提供する事業者と不動産業者のマッチングを進めたいというようなことを考えております。

3点目ですが、不動産の取引における心理的瑕疵、これについて、ガイドラインの整備等を進めていきたいと考えております。なかなか心理的瑕疵というのは聞きなれない言葉かもしれませんが、不動産の、物理的な欠陥とか瑕疵と違って、いわゆる不動産の背景となっているような心理的な瑕疵、例えば、事件とか、事故とか、自殺とか、こういったことがあったような物件について、なかなか取引の流通が阻害される場面というのがあります。あるいは、せっかくその取引が実現しても、宅建業者さんの説明が不備だったということで、後々トラブルになって訴訟事例に発展するといったようなことが多々あるわけでありまして。不動産の取引は、御案内のとおり、非常に個別性が高いものですから、1つの事例がいろいろな事例に一般化して汎用性が高いというわけにはなかなかいかないわけですが、裁判例も幾つか積み上がってきておりますので、そういったものを整理した上で、一定の取引の際の指針、例えば、宅建業者が説明すべき範囲ですとか、説明すべき事項ですとか、そういったものも整理して、ガイドラインなどを策定したい。例えば、建物でそういったような事例があると、その建物を取り壊して、土地にして取引をしようとする場合も、やはりその心理的瑕疵ということでトラブルにつながっているような事例もありますので、これは関係業界等とも連携した上で、一定の取引の際の指針というものの策定に向けて取り組んでいきたい。これも今年度で予算をとっておりますので、こういった取組を進めていきたいと考えております。

最後は、災害に関する情報提供の充実化ということでございます。今年の4月に私どものほうから、同じ省内の水管理・国土保全局と共同で、不動産の関連団体と都道府県に通知を出しまして、例えば、不動産の関連団体の中で研修会が行われるような場合には、その場に各都道府県の災害対策の担当者が講師として出てきて、災害等についての説明をするといったような取組みを、都道府県と団体のほうにお願いしているということがあります。

さらに加えて、今年の7月に全国知事会において、ハザードマップを物件の取引の際に説明してほしいというような、あるいは重要事項説明の対象となる事項として位置づけてほしいというような要望がありました。私どもとしては、その知事会の要望なども受けまして、7月26日付で、不動産取引時にハザードマップを活用した水害リスクの情報提供をしてほしいということを団体のほうに要請、お願いしているところでございます。今後はこういった取組を経た上で、正式に重要事項として位置づけていけるかどうか、こういったことも検討を進めてまいりたいと考えております。

不動産課からは以上でございます。

【地価調査課長】 地価調査課長の福永でございます。

続きまして、最適活用を支える情報基盤の充実の関係で、地価公示等の取組についてご紹介させていただきます。

まず、地価公示等の地価情報の提供でございますけれども、土地については御存じのように財としての、土地・建物については財としての個別性でありますとか、そうした中で、取引を行うに当たっては、情報を適切に提供していく必要があるということで、地価公示、都道府県地価調査、あるいは最近では地価LOOKレポートということでの四半期動向も含めた形で、国土交通省において、地価に関する情報を発信しているところでございます。これによって、一般の土地取引の指標としての役割でありますとか、公共用地の補償の算定、課税評価に当たっての基準という形での調整を図っているところでございます。

地価公示につきましては、これまで、地価公示の結果の価格というものをずっと公表してきたわけでございますが、さらにそのデータを生かしていきたいということで、国土交通省のホームページで、本年の3月から、地価公示の2,600の標準点について、鑑定評価書につきましても、全てのページの公開を始めたところでございます。鑑定評価を決定するに当たって必要な取引事例の確保でありますとか、あるいは、収益還元法の具体的な適用プロセスといったものを、評価の過程を明らかにすることによって、鑑定評価に対する国民の理解、あるいはこうした地価の決定についての社会的な認知度、信頼度の向上に寄与していくものというふうに考えております。

あわせて、このデータにつきましては、CSVの形式でのダウンロードもできるという形にしておりまして、こうしたことによって分析等が可能になって、このデータを活用した不動産関連情報サービスの充実が期待されるところでございます。こちらは民間で実際に進められようとしているサービスの例でございますけれども、例えば、地価公示のデータでの、鑑定評価書の中の収益還元のデータをもとにしまして、利回りですとか、そうしたものを、これは地価公示そのものの利回りではなくて、鑑定評価書のデータをもとに、提供する会社のほうで計算されたデータになりますけれども、こうした利回りデータというものを地図上も含めて出していくと。これによって、今、Jリート等のほうでも取得物件の情報が公表されておりますけれども、それに加えて、その2万6,000の地点、収益還元を行っているのは全ての地点ではございませんけれども、多数の地点のこうした利回りデータ等が出るということによって、より最適活用に向けた検討が進むのではないかと

ふうにご期待しております。

続きまして、不動産鑑定士の専門性向上の取組ということで、情報基盤として、地価を測っていくという上では、不動産鑑定士の役割が大きいところでございますけれども、鑑定評価において、最適活用の、これまでの説明でもありましたように、さまざまな土地の活用の方法と、不動産の方法というのが進む中で、鑑定評価において取り扱う分野が多岐にわたるようになっておりまして、そうした中で、不動産鑑定士が高い専門性を身につけていくということが必要になってくると。また、依頼者の方も、そうした依頼目的に応じて専門知識を有する鑑定士を適切に判断・選択できるようにしていくことが必要であるということで、こちらは業界団体であります日本不動産鑑定士協会連合会における取り組みでございますけれども、鑑定士の専門性を認定する研修プログラムということで、今年度からスタートしているものでございます。まず、今年度からは、証券化と相続の2つのテーマでスタートしているところでございまして、研修を修了した者については、希望者についてでございますけれども、連合会のホームページでも氏名等を公表するというところで、これによって、依頼する方もホームページ上で専門性を有している方を探すことができるという形になっております。

また、その他研修についても、現在の、今御紹介しました専門性研修も含めて、連合会のほうで研修の内容を充実させ、義務化等も進めるということと、システムを改修することによって、そうした研修の受講歴というものも、依頼者への情報提供が充実できるようということの取組を進めているところでございます。

私のほうからは以上でございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、意見交換に入ってまいりたいと思っておりますけれども、その前に、本日御欠席の松尾委員から書面で意見を提出していただいておりますので、事務局から御紹介お願いいたします。

**【企画課企画専門官】** 本日御欠席の松尾委員より御意見を頂いておりますので、読み上げさせていただきます。

最適活用の実現に向けた土地政策の今後の方向性についてということで、お手元にある事務局資料の抜粋資料の①から④の項目に沿いまして御意見を頂いております。

①成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援という項目に関しましては、物流施設の購買立地等の傾向を踏まえた土地の最適活用の議論等をさらに

敷衍する方向で、マクロ的な観点からの国土の最適活用の議論を、長期的な視野から展開していくことが必要ではないか。物流施設等にとどまらず、より広く企業設備、官公庁の施設等を含め、大都市地域への集中緩和、地方分散に通じるような最適配置の可能性について、包括的かつ長期的に検討する仕組みを整えることが望まれる。

続きまして、②の不動産投資市場のさらなる成長に向けた環境整備に関しましては、不動産投資の促進に向けた国の基本政策として、持続可能な開発目標（SDGs）へのコミットを明確に提示し、その手段としての責任投資原則（PRI）、環境・社会・企業統治（ESG）投資等の一般化・標準化を図るという基本方針を、より体系的にわかりやすく、かつ徹底して具体化する姿勢を示すことが期待される。

続きまして、③の不動産流通の活性化、不動産市場の国際化への対応に関しましては、既存住宅流通市場が拡大しない原因についての再検討と、それを踏まえて積極的な施策の実施が必要である。その際、④の情報基盤の充実の施策と関連づけ、かつ、不動産賃貸市場の活性化の施策とも組み合わせて、包括的な施策を充実させていくべきである。

最後に、④の最適活用される情報基盤の充実に関しましては、不動産に関するIT化の技術進歩をキャッチアップし、消費者保護、個人情報保護等の考慮も含め、技術革新をリードできるような体制を構築することを国の基本施策として目指すことを検討するかどうか明確にすべきではないか。そのために、既存の不動産関連情報のIT化の現状と、相互の連結可能性を包括的に視野に入れる必要がある。また、所有者不明土地問題への対応策としての不動産登記情報の整備の動向との関連性も踏まえる必要があるか。

以上のような御意見を頂きました。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

それでは、意見交換に入ってまいりたいと思います。残りの時間、まだ1時間強ございますので、議事となっております最適活用の実現に向けた土地政策の今後の方向性につきまして、ただいま説明していただいたものを基にということになりますが、委員の皆さんのお手元にも、紙で、最適活用の実現に向けた主な目的と今後の方向性という資料1の抜粋がございますので、それを御覧いただきながら、御質問、あるいはこれまでの御説明の御質問も含めて、御意見をお願いできればと思います。

どの委員からでも結構ですので、いかがでしょうか。

井出委員、どうぞ。

**【井出委員】** 説明ありがとうございます。とても細かく、よくわかりました。



まず、全体として、これまでの主な取り組みの成果ですか、実施状況というのをもう少し細かくきちんと整理していただいて、どれがどの程度進んでいるのかということを一度情報として見せていただきたいなというふうに強く希望します。うまくいっているものもあれば、まだまだ使いにくいとか、いろいろな状況で進んでいないものもあるというふうに個人的には思っていますので、それをこれからさらに進めていくために、何が必要かということを一度整理していただきたいなというふうに思います。

それを前提として、まず手元の資料の①のところなのですが、①の今後の方向性のイメージということで、特にインバウンド観光というところが非常にすごく需要として大きいということで、伸びていくのはよくわかるのですが、やはり、オーバーツーリズムということもそろそろ検討していただきたいなというふうに思っています。やはり、持続可能でないと、海外の、例えばオーバーツーリズムのすごいところだと、土地利用を制限したり、いろいろなことを最近始めていますよね。あるいは、逆に、住民がどんどんほかのところに移ってしまって、完璧な観光だけの町になるようなところも増えてきているので、そういった長期的な持続可能性というのは②に出ているのですが、①においても、やはり持続可能性と国土の全体のバランスということを考えて、こういった施策を進めていただきたいということで、やはり実施していく上では、各地方公共団体のマスタープランとどういうふうにきちんと連携をとっていくかということがとても大切だと思います。既に幾つかの事例では取組が進められていると思いますけれども、ぜひ地方公共団体との情報連携と適切なアドバイス、支援というものをお願いしたいと思います。

特に気になりますのが、④ですかね。情報関連なのですが、かなり思い切った資料がというふうに拝見したのですが、やはり、価格に関しては、もう公的、価格の均衡ということもありますので、ただ取引価格をそのまま出していくということも、ある意味非常に慎重であるべきところもあるかと思えます。ぜひ自治体と連携をとっていただきたいのですね。そうでないと、例えば、全体としては7割とか6割とかというのがありますがけれども、個別の評価方法については、相続税等の場合と、固定資産税の場合でかなり違ったりしていて、非常にトラブルも起きやすいので、ますます情報が出ていくと、これはおかしいんじゃないかというふうなことも出てくる可能性もあるので、そこは進めていく上で、特に自治体と丁寧な連携をとってやっていただきたいと思うので、特にその2点をお願いしたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょう。

田村委員、どうぞ。

【田村委員】

全体像がわかりにくいと感じました。今の、欠席委員からも「包括的」というお話があったところです。このお話が始まった際には「不動産価値が高い・低い」という軸と「土地利用は最適・不最適」という軸引くと、「価格は高」「最適活用されている」のが理想で、「価格が低」「最適活用されていない」何も動いていない土地、「最適活用されている」けれども「土地の価値は低い」は「地方」なのかと思ったり「最適活用されていない」のだけれども「価格は高い」となると、非常に経済的には意味がありバブル期に近い。その4象限でいいのかどうか。4つを示し、その1つ1つに何かしらの施策というものが当て込めるのか。土地の現状を4つ整理できたとすると、それにどのぐらいの割合の国土が当てはまるのかということについても、イメージがちょっとできませんでした。

一番わかりやすかったのは「土地の価値は低い」かもしれないけれども「最適活用されている」という意味では、地方でそういうものを活性化しようというので、皆で持ち寄った土地を買えるというような施策がありました。

全体に対しては、データ基盤の整備というのは自律的活性化に対しての整備というふうにお聞きをしたので、効果はあると期待できます。一方で、土地政策のフレームが整理されていなければ、悪用する人も出てくるので、そうなると、施策の方向性やその期待される効果を、全体的にわからせなければいけないのと思いました。もちろん取引される方であるとか、鑑定士の方には、情報提供はしているというふうに言うのですけれども、その意味づけがうまくできているのかなというところがわかりませんでしたというところです。

今話を整理すると、どういう目標を立てて、ターゲットを決めて、どのような施策をどう打っていくのかというのはわかりにくかった。それから、関係者に対する意識啓発についても、その施策の意味づけがわからなければ悪用されるのではないか。そして、その意味づけを国民への周知というのが入っていなかった

防災面のところからというところでは、ハザードマップは東日本大震災以降、L1、L2という考え方があって、わかりやすく言うと、100年に一度起こるようなハード対策で整備をされているようなハザード情報と、たまにしか起こらないけれども起こったら大変なことになるという1,000年に一度のものと、ハザードマップは今2つつくるようになっていま

す。計画をするのはその小さい想定で、大きい想定に対しては、よりハード対策だけでは守れない。住民啓発のためには、一番甚大なものを併せて公開しているのです。一方で土地政策の観点から言えば、1000年に一度のハザードマップだけをもとに考えると、もう住めない、土地として活用はできないという地図にも見えてしまうので、土地政策を考える観点から、その2つの想定を分けて理解し、土地政策にどのように生かすべきかを整理しないと混乱すると思います。

西日本豪雨の真備地区のように、新たに開発された土地で発災するということがあります。そういったところの情報をどうするか。それから「過去に災害が起こった実績」あわせて公開していくのか。もちろん、そのデータベースづくりについては、こちらの部局だけではなくて、国交省関係課や内閣府の力を借りる必要があります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかはいかがでしょうか。

では、池邊委員。

【池邊委員】 すみません。2つほどお話しさせていただきたいと思います。

1つは、最初に御紹介のあったグリーンインフラ推進戦略なのですが、こちらは、遅まきながらやっていたという意味ではあれなのですが、今日の中では、やはり不動産の市場とのグリーンインフラとの関係というところが、将来性も含めてあまり明確ではなかったし、多分、そういうことは今のところ考えていच्छゃらないのではないかなと思います。EUなどですと、向こうの政策投資銀行のような形で、グリーンインフラに対する投資というのがきちんと考えられてきているわけなのですが、日本でも、これはやはり、推進戦略というふうな形でやる以上、グリーンインフラというものがどのように役に立つのかと、機能を果たすのかという、先ほどの災害面もそうですし、グリーンでいるだけで、斜面林とかもそうですけれども、その意味合いというのが価値があるということで、そこに関しての投資というようなところも、ESG投資とSDGsは入ってくるのですが、その中にこのグリーンインフラというのがきちんと位置づけられないと、日本でお題目のようにグリーンインフラやりましょうというような形で、来年から緑の基本計画にも入れ込められるそうですけれども、ただ計画として入るだけで、何の担保にもならないし、それが価値を生むというような話にはなかなかならないので、そのあたりについての議論をぜひとも深めていただきたいというふうに思います。

2つ目には、防災上のお話です。今回のお話では、土地履歴調査を改めて実施されると

ということで、非常に画期的なことだと思えるのですけれども、日本の中では、やはり災害履歴というものに対してものすごくネガティブに隠されてきたという事実はございますし、また、それ自身が今、国交省の中でも、宅地防災のほうの委員会にも私、出させていたでいるのですけれども、既になんかの価値のある、いわゆる戸建て住宅地などが、かなりの災害履歴を持ったところであるというようなこともまた事実であり、そういうところを、こういう不動産のシステムによってどんどんなし崩しにパッケージのような形が入っていつてしまってもよいのかどうかというあたりが2つ目でございます。

3つ目は、先ごろ私、石川県の視察に行く機会がございまして、この小松駅南ブロックの複合施設も見せていただきまして、そのほか、石川県内を通ったのですけれども、輪島のようなところで、朝市で有名なところでございますけれども、昼間から次の日の朝、午前中まで、バスの1台も車の1台もほとんど通らず、人も、少しは朝市には行っているのですけれども、そういう状況というのがあって、非常に道路だけが拡大されて、大きなホテルができていますけれども、一方でそういう人っ子一人いないという町ができ上がってきてしまっている。ですから、これ、災害という意味での防災は入っているのですけれども、人がいない町に住むということに関する防災というか、そういう部分についてはどうなのだろうか。

日本においては、先ほどの資料の中では、孤独死とかそういう意味での、戸建て住宅での高齢者の一人住まいというものに対してのいろいろな配慮はあったのですけれども、では、これは災害公営などでも既に起きていることなのですけれども、集合住宅に入った高齢者であるとか、そういう者に対する、何もなしにどんどん共同化が進んでいくというような状況が懸念されるという意味では、そういった意味での、不動産市場だけが出ていくという部分、不動産市場だけがどんどん流通していくけれども、それが果たして、この持続可能性の確保や地方創生というところに役に立っているのかと。不動産としては、一応売りぬけた、あるいはリートが組めたというふうにはなるけれども、その落ちる先は地元住民にではなくて、全く投資家の方だけという形になりますので、そういったときに、地元の方々というの、利益と言ったら変ですけれども、住む、あるいは住み続けるという意味合い、そういうことに対する配慮はどうなのだろうか、そのあたりについての御検討もぜひともお願いしたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】      ありがとうございます。

では、ここで一旦、事務局のほうから少し、何かこれまでの委員の御発言に対してのレスポンスをお願いしたいと思います。

【大臣官房参事官】 すみません。全ての確にお答えできるかどうかという部分もあるのですが、まだ宿題を頂くという部分もあるので。

委員から、インバウンドの成長に目をとられることなく、持続可能性とのバランスという御指摘をいただきました。インバウンドだけに限らない視点かなと思いますので、大きな方向性の中で、成長と持続可能性みたいなバランスを、土地基本法の水準でしっかり意識するという、それで、具体的に不動産投資とか、不動産取引の活性化の局面で、このバランスをどうとっていくかというのは、ちょっと難しい宿題ではあるのですけれども、しっかり受けとめて検討したいと思います。

それから、取引価格の生情報が出るだけだと、かえって公的評価などとの関係で課題もあるのではないかと御指摘は、我々もずっと意識していることです。常に公的評価の情報を出すことと、わりと生に近いデータを出すこと、両輪で市場に対して、間違ったメッセージにはならないけれども、なるべく正しい情報をどうやって出していくかというところ、腐心してきているところではありますので、方向性としてはそういうことはしっかり意識しながら、ちょっと今、土地基本法の話に無理やり結びつけると、若干、公的評価だけが前面に出ている感じもするので、そういう意味では、ここを取り組んでいることとの関係では、ちょっとバランスをとりつつ、しかし公的評価はもう要らないで、生の情報を皆が見られればそれでいいのだみたいなことではないのだということでは、もちろんそうじゃないかなというふうに思っていますので、少しそういうことも意識しながら、方向性と具体的な施策の展開でやっていきたいと思います。

それから、田村委員から、ちょっと全体像がわからないという厳しい御指摘を頂いて。個別にテーマを切り分けたことと、少し前回の2016年の整理みたいなところから、ちょっと出発が曖昧になっている部分もあろうかなと思います。事務局のほうでも、全体の議論の整理、再度試みて、次回はテーマ会になってしまうのでそこまでに間に合うかあれなのですけれども、とりまとめに向けては、少し全体の整理についても頭の整理をしながら御提示していけるようにしたいと思っています。そういう課題と、課題の対象物の割合みたいな話は、実はよく御指摘を頂くのですけれども、実は結構悩ましい問題で、いろいろ試みたいとは思いますが、うまくこなせるかどうか自信がない。

防災の関係については、御指摘の点を非常に考慮しながら、方向性の面と、具体的な施

策について、ハザードマップを出すという施策自体の目的と、そういうリスク情報を不動産市場が透明になるために出すということが、簡単に一致しないというのは御指摘のとおりかなと思います。今、取り組んでいることも、その辺も含めて慎重にやっている面はあるのですが、その辺はしっかり配慮して対応いたしたいと。

池邊先生からいただいたグリーンインフラの件、私どもちょっと未消化なところがあって、しかし、視点としてはぜひ、次のテーマなどとの関連も含めて、これからの土地需要との関連性とか、もう少し考えて、全体の中でどういうふうに整理していくか試みたいと思っています。中での関係部局ともよく議論しながら、御指摘も踏まえながら整理させていただきたいと思っています。

地方の非常に厳しい状況は、全く御指摘のとおりかなと、全然次元の違うリスクみたいな話、その辺も少し考慮に入れながら検討に反映させていただきたいと思っています。

【中井部会長】      ありがとうございました。

それでは、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】      机上配付をいただいた資料1の19ページ、①のところで、今後の方向性としてイメージを記載していただいています前半のこういう需要が増えているというのは、まさにそのとおりなのですが、皆様御指摘ありましたように、現実には、こういう需要が多過ぎてしまって、不動産価格が非常に上がり、利回りが下がり、購入者の目線が合わなくて、取引量も減っているという状況があります。

井出委員や松尾委員から最初に御指摘がありましたように、そもそも国全体の土地利用の観点で、地域にどういう配置をしていって、新しい供給を生み出すような形に持って行くのかということが非常に重要なところに来ているのではないかと思います。限られた地域の中で、極めて多くの需要が殺到して、価格が上がるというようなことが現実起こっていますので、むしろこれが供給なり需要を阻害している要因になっていると思っています。

前半に、新たな需要と書いてあるにもかかわらず、最後も、土地需要の喚起を図ると書いてあるのですが、土地需要はもう既にかなりあるというふうに思います。むしろ、にぎわいと活力を生み出していくためには、今後の国土における新たな供給体制ですね。利用の仕方、マスタープランと言うのかわかりませんが、こういうものをどう考えていくのかということ、ぜひ検討していただきたいと思っています。

次の20ページの②の環境整備のところですが、持続可能性の確保というのは、これは極

めて重要で、前回からもいろいろお話が出ておりますが、ESGですとか、災害への対応、これがまさに持続可能性を維持するということで重要なポイントになってきます。災害について言えば、ハザードマップですね。これは従前から整備をさせていただいているわけなのですが、これが有効に活用されていないという側面は無視できなくて、現実には、価格が上がっている中で、こういう危険地域が割安だということで、多くの取引がなされているということも実態としてあります。重説の説明段階では、もう遅いですね。ほとんど契約が決まっていますので、その時点で初めて知っても、価格は安いし、実際に買ってもそんなに被害は起こらないだろうというのが普通の人感覚です。むしろ、考えるべきは、既にこういうエリアに多くの住宅ができてしまっていること。たくさんの方が住んでいること。例えば江戸川区の人口も増加しており、こういうところに対して、ではどう対策をするのか、避難する場所はどう確保するのか、災害が起こったときに、住民をどう移動させるのかというような面も含めて、災害対策ということについてはぜひ真剣に考えていただきたいと思います。

地方創生に関しては、まさにもうそのとおりだとは思いますが、資料の中で、地方のリークの取得物件の割合が比較的上がってきているというのがあるのですが、これは東京都心部等が価格が上がり過ぎたので、比較的利回りの高い地方に流れているということで、いい物件については需要があって取得されている。さらに、もし地方も活性化していこうということであれば、それなりに魅力ある、地方が成長するのだということが明確に示されていけば、当然、それを踏まえたお金も回っていくわけですし、市場はそういうふうに進んでいきます。なので、先ほどのマスタープランもそうだと思いますけれども、ここが明らかに将来性があるということが示されれば、投資資金が回って、地方も含めた投資市場の活性化は図られていくのではないのかと思っております。

次に、22ページの④の最適活用のところですが、災害情報についてはそうなのですが、先ほど御指摘もありましたように、資料2で、いろいろ情報を整備して、不動産市場の透明性を高めていくということが取り組まれています。市場の不完全性を改善していくという意味で、情報をオープンにするというのは非常にいいことだと思うのですが、不動産取引については、基本的に何らかの事情があります。これに対して、世の中の人たちをミスリードしていかないように、地価公示は標準化という形の価格を提示しているともいえます。資料の9ページのところで、官民連携による地域の不動産情報の活用促進というのがあります。不動産価格だけではなくて、例えばハザードマップも含めた、それ以外の価格

形成要因を折り込むデータを整備していくと、これは非常に個人的に興味というか、有効ではないかと思っていまして、価格なり、賃料なりに影響を及ぼす価格形成要因というのはいろいろなものがあります。地盤情報などもそうですし、市域でどれぐらいの物件が着工しているとか、賃料水準もそうなのですけれども、人口流入とか転出がどれぐらいになっているのかということは、高齢化情報も合わせながら、いろいろな要因が、これは価格に影響したり市場に影響します。いろいろな情報が、こういうデータの中で容易に見られるようになるということになれば、市場分析の精度が上がってきますので、むしろ地価公示にも役立ちますし、地価公示で使っている情報をこういうふうに使っていただくということで、相互に補完するということが可能になるでしょう。ポテンシャルがあるような印象を受けまして、期待しています。

以上です。

【中井部会長】      ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、それではいかがでしょうか。

【浦川委員】      よろしいですか。

【中井部会長】      はい、浦川委員。

【浦川委員】      御説明ありがとうございました。

この最適活用の実現に向けた主な取り組み、大きく4つ示していただいているのですが、この最適活用がなされた後の持続性というところまで踏み込まれていいかなと。例えば、災害情報、4番のところなどだと、ある程度予測できるもの、それから過去の経歴、ハザードマップとかで予測できるものと、今回の千葉の停電みたいに、どこの場所でも起こり得る、予測できないそういった災害、そういったものに対してのやはり踏み込みがあるのもっといいのかなと。例えば、冒頭に物流の話がありましたが、やはりeコマースの発達により、店舗から物流に、そして、現在今、在宅勤務とかテレワーク、今回の災害などでも、やはり交通網の破断によりまして働く場所に行けない。今後、オフィスの充実もさることながら、オフィスのBCPと、家庭、サテライトオフィスの充実、この辺で、すぐできるものと恒久的、時間がかかるものがあると思うのですけれども、すぐできる、非常に具体的な話としては、やはり情報の遮断が一番怖い。それから、パソコンと電話が使えなくなるのが怖い。これはごく少量の蓄電池で賄えるのですね。そういった具体的な、リチウムイオン電池がいいのか何がいいのか、簡単な太陽光と発電設備と蓄電池があれば、情報が遮断されないですね。ですから、これをやはり職場だけではなくて、家庭や各サテライ



トに配置する、そういった補助とか軽減制度に踏み込まれますと、予測できるBCP対策と、予測できないBCPに対しての備えができるのではないかなと思いました。働き方改革も含めまして、やはり職場の多様化、働く場所の多様化に対する備えを折り込んでいただくとよろしいのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ほかの委員の皆さん、いかがですか。

杉山委員、どうぞ。

【杉山委員】 今回、最適活用の実現に向けてさまざまな論点の整理をいただき、また、本日までご紹介のあった不動産投資市場の活性化に向けた不特法の一部改正やエリアマネジメントに対する負担金制度の創設等、新たな施策を進めて頂くなど、現場に身を置くものとして、国交省をはじめ関係者の皆様のこれまでの取り組みに感謝申し上げます。

エリアマネジメントについては、都心に限らず、今、非常に様々な地域で取り組まれておりますが、お金をなかなか集めづらいエリアでも、この様な制度を持つことによって、しっかりとまちづくりに取り組める体制ができるのではないかと思います。

私は現場に近いところでおりますので、本日は、その観点で話をさせていただきます。一点目は、リート市場の活性化に関してですが、前回も申し上げたように、オフィス、住宅、物流施設を投資対象としたリートについては、一定の規模になったものと承知しております。おそらく、今後様々な分野での取り組みを考えたときに、やはりヘルスケアや、インフラ関連といった分野が、資金を回し、開発を通じて土地の最適活用を進めていくという意味で1つの方向性だと思っております。ヘルスケアの内、高齢者施設については、従来は個人の方の土地活用という側面が大きく、なかなかリートに乗せづらい部分もありましたが、最近はリートで取得する物件もかなり増えてきたということですから、今後は活性化が進むと思います。一方で、医療施設に関しては、国交省でも取り組んでいただいておりますが、様々な制約があり、まだまだこれからというところでありますので、我々業界としてもこれから取り組んでいかなければならない分野と思っております。

二点目ですが、現在、コンセッションが大変進んでおりますので、将来的にそういったコンセッションにおけるインフラ投資、これをリート化できるのかもポイントだと思います。特にコンセッションの場合は、都心ではなくて、地方における案件が多い状況ですので、リートにこれらを取り込んで資金循環を起すことが出来れば、新たな展開につながるのではないかと思います。コンセッションはまだ始まったばかりですので、今後、

こうした取り組みをどう進めていくか、我々も考えていきたいと思ひますし、国交省にご相談申し上げる場面も出て来るのではないかと思ひます。

三点目ですが、ストックを生かすという意味で、住宅流通の課題が挙がっておりました。日本は、非常に新築中心でしたが、最近になって漸く中古住宅流通が増えてまいりました。冗談の様な話ですが、アメリカの場合は、新築住宅を購入すると瑕疵が多いので、1度誰かが住んだ後に購入したほうが良いという話があるようですが、日本の場合はこうした問題はまず生じないため、新築が選ばれるのだと思ひます。インスペクション制度も導入されておりますが、今後、環境に配慮するという意味から、住宅に限らずオフィスも含め、リノベーションをもう少し取り上げて良いと感じます。日本とアメリカでは、地震の問題等、建築物を取り巻く環境が違ふので一概には言えませんが、例えば、私どもが昨年ワシントンで見学したビルは、リノベーションによって余剰容積を上フロアに積み増しておりました。日本の場合は、荷重や地震への対応が課題となり、おそらく現状では難しいと思ひますが、例えば、容積移転によって余剰容積を有効に使うなど、何らかのインセンティブを付与することで、住宅も含めた既存ストックの有効活用がさらに進められるのではないかと思ひます。

最後に四点目ですが、都市の生産性向上に向けて長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長の話がございました。本特例については、どうも都市部での活用事例だけに目が行きがちですが、実際は様々な産業の事業の再編の中で、都市部・地方部を問わず幅広く活用されるものであり、工場の移転によって生まれた用地を有効活用していくことが、地域の活性化につながるケースも多々ございます。移転元のエリアも発展するし、移転先のエリアも発展するという意味では、この買換特例制度というのは非常に重要だと思ひます。本特例制度は、今年末に期限切れを迎えますが、土地の最適活用の観点からも非常に重要なポイントだと思ひますので、是非引き続き国交省に頑張ってくださいと思ひます。

私からは以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかには、いかがですか。

では、谷山委員、お願いします。

【谷山委員】 では、私から、机上の資料の①から④に沿って少しコメントをさせていただきます。まず①のところ、これは何人かの委員からのご指摘があったかと思ひますが、

やはりインバウンド観光、物流施設、子育て支援等に関しては、これも長期的なビジョンとして見たときに、この3つで良いのかと感じてしまいます。短期的に、今のマーケットの環境というものを捉えると、もちろんこのインバウンド、物流、子育て支援というのはあると思うのですが、今般の土地基本法の改正であったり、もしくは今度の新しいビジョンというものを考える上では、もしかしたら来年や再来年には違う需要が出てきている可能性もやはりあるわけです。成長分野の土地需要というものを、長期的に見ていくべきなのか、短期的に見ていくべきなのか。そして、短期的であればもちろんこれでいいと思いますが、長期的な視野に立ったという形であれば、常にこういう新しい需要が生まれるというものを、いわゆる政策として把握できるような体制やモニタリング機能的なものを持っておくというのが、そもそも大前提としてあるべきではないか。最初から、このインバウンド、物流、子育て支援というのを決め打ちで今後の方向性をつくっていくというのも、長期的な話になってくると結構つらいような気もするので、その辺も、前回の議論でもありましたけれども、考える時間軸というか、それが最初にあって、こういう新しい事業や成長分野を捉えていくというのが必要なのかなというふうに思いました。

次に②の不動産投資市場ですけれども、やはり2020年頃に30兆円という大きな目標がありますが、そこに対しての、いわゆる目標に対する活動や取組としてのESGであったりSDGsというものをやることによって、これぐらいマーケットが拡大していくという評価指標があるのかどうか。そして不動産特定共同事業について、私はFTKという呼び方は非常に賛成ですけれども、それを使った、特に地方での取組を拡大していくというのは、非常に重要だと思っています。今日、資料の中でも少しありましたが、画一的な土地利用と言いますか、地方では、いわゆる都会のお金が入って画一的な土地利用が進んでいくというのがある中で、最適活用を実現する手段としてFTKを使って、地域の方々が地域のお金を使って地方創生を行っていくことに繋がります。それが目標の30兆円に寄与するかどうかというのはちょっと置いておいても、不動産投資市場自体を拡大させていくというのが非常に重要な論点になると思います。

③と④に関して少し思うところとしては、データとテクノロジーというものは、分離して考えるべきではないと思います。③のところ、いわゆるIT重説などで新技術の活用という話が少し出ていますし、④のほうは情報基盤という話になりますけれども、これもデータだけあっても仕方がないですし、やはりテクノロジーだけあっても仕方がない。これらは2つ一緒に、包括的に、不動産に関連するデータと、それを活用してソリューション

なり、生産性を高めていくようなテクノロジーの活用というものは、一つ大枠と言いますか、包括的に考えて一緒に推進していくというのが非常に重要だと思います。

そうすると、多分現状の新技术の活用というところも、おそらく今、不動産の仲介、流通分野での活用が幾つか想定されていますが、当然、テクノロジーの活用は流通や仲介だけではない話です。開発や管理であったり、そもそもいわゆるエリアマネジメントやビルマネジメントなど、不動産には幅広い分野がありますので、それら個々の分野において、それぞれテクノロジーを使っていく観点が求められてくると思います。

最後、こちらの情報基盤の充実というところに関してですが、不動産取引価格情報や不動産取引価格指数の提供は、非常に昔から精力的に国交省さんのほうでやられているというのは重々承知をしておりますけれども、やはり1点考えていく必要があると思っているのは、これを公表する体制というところに、課題というか問題点があると思っています。というのも、現状、この不動産の価格指数であったり、取引価格情報みたいなものは統計データになりますが、国交省さんの中では統計に精通した専門のスタッフの方というのが、おそらく現行はあまりいらっしゃらないのではないかと。異動でご担当者が変わっていくという現状がある中、元データ、生のデータを公開すべきというわけではないですが、加工統計を出していくためには、それを外部のシンクタンクにずっとお願いし続けるということも少し変な話ですので、やはり内部に不動産のデータや何らかの情報を分析するような統計専門のチームみたいなものが、非常に難しい話というのは重々承知しておりますが、やはりあるべきなのかなと思います。

データの公開自体も、非常に私は賛成派でして、オープンデータという形でどんどん出していくことによって、データに基づいた新しい産業というものが、おそらく不動産業界の中でも出てくるはずだと思います。それに向けて、幅広く全ての生データを公開するというわけではなく、ある一定の制約なり、何かの契約のもとで、そういう新しい不動産のデータサイエンスを行うようなスタートアップであったり、企業に、生データなり何らかの一定のスキームの上でデータを提供することによって、加工統計というか、何らかの指標というのをつくっていくエコシステムみたいなものを構築していくことも一つ必要になってくると思います。

私からは以上になります。

【中井部会長】 では、ここで事務局に一旦振ります。委員の御発言に対するということで。

【大臣官房参事官】 御指摘さまざまありがとうございます。ちょっと重なる論点もあるかなと思いますけれども、網羅的にならないかもしれませんが。

1つは、需要サイドみたいな話に目が行き過ぎているというご指摘を、切り口が何点かあったかなと思います。むしろ、供給サイドでどうするのか。人口減少、高齢化とか、地方が疲弊をしているみたいなことが頭にくっついていて、将来性の明るい方向みたいなことを語る視点がちょっと弱いということも含めて、少しとりまとめに向けては考えていければなと思います。

それから、情報の出し方とかに関していろいろ御指摘をいただきましたので、そのあたりに関して、具体的な施策のレベルの話と、大きな方向性でそれは何と云って行くのかということ整理しながら、とりまとめにうまく反映させていければなというふうに思っています。価格情報そのものとか、価格形成要因でありますとか、そのあたりのデータの出し方みたいなこと、そのあたりもしっかり整理をしていきたいと思っております。

それから、具体的な投資の促進の方向ですとか、有効活用を促す手段等についても幾つかご提案をいただきましたので、そのあたりについても、足元の話と、大きな方向性を少し整理しながら、反映させていければなというふうに思っております。

我々のほうで情報そのものを自らどういうふうに分析するのかということに関しては、データのオープン化というのは、一方でそれを加工して世の中に提供することを、外に外部化するという観点もとっているわけなのですけれども、我々自身が責任を持って出すデータの出し方みたいなところの役割分担も含めて、我々の体制の不十分さみたいなところに関しては、すぐできることというのは難しい面もあるかなと思いますけれども、ご指摘は少し検討してみたいというふうに考えています。

以上でございます。

【中井部会長】 では、辻委員、どうぞ。

【辻委員】 私の意見は、今までの幾つかの論点を集めたようなものになります。現在の関連施策は、全体としては、ミクロでオープン化を図って、その中で市場を中心に最適活用を図るというものです。大枠については、多くの人が賛成しており、ご説明のあった様々な具体的な努力は、私も、大方、正しい方向にあると考えます。しかし、既に委員の中からも懸念が示されましたが、最大の問題は、全体として、整合性を保っていい方向に進んでいるかどうか、十分に担保されていないことにあると思います。人口減少が始まる一方で、AI化も進んできているので、以前より土地・床集約的に物事ができるようになっ

できました。この際、こうした変化があまりに急激なので、オープン化してそれを市場にまかせるだけで、うまくいくとは限らないということです。

今回、出されている大きな政策方向の一つは、土地需要の喚起です。たとえていえば、これまでも、過疎自治体の市町村長は、進む人口減少に対して、地域振興策をうって何とか人口維持しよう努力してきました。しかし、実際は、総人口が3分の2、2分の1になっていく人口減少が進み、その人口減少に応じた最適な公共・公益施設の整備や見直しが、効果的で活気あるまちづくりに不可欠だったのです。人口維持を目指した施策を、うまく人口減少に応じたまちづくりに橋渡しできた自治体もありますが、誰しもがそうした現実から目をそらし、結果として、更新されない住宅や施設が放置されたり、多くの空地や空家に悩まされている自治体もあります。人口減少に応じてまちづくりを更新していくということは、骨の折れることで、皆やりたくないのですが、この肝心な調整を市場にまかせるだけで、ほんとうにうまくやっていけるのかどうかというのが、私の大きな懸念です。

土地価格を見ますと、地方の大半では、バブル以後は、安定的に推移してきました。そうしたなかで、最近はやや上昇基調になってきた都市もあり、表面的には良好な状況にあるとあってよいと思います。しかし、実際は、地方の人口減少や高齢化はかなり進んでおり、地方経済は厳しく、床や土地に対する需要は減少しており、今後もさらなる減少が避けられない状況です。しかし、今でも市街地価格は高い水準に張りつき、なかなか取引自体が進まない状況です。多くの地点が昔の価格で放置され、郊外部など一部の取引しやすいところだけ、土地や床の取引をするので、その価格がさらに高くなってしまいがちです。

今回、ご説明のあった事例もよく見ると、さらに子どもが減っていくことが見こまれる都市で、子育て支援施設や英会話教室、大学を整備していくもので、人口減少に抗う政策にはなっていますが、必ずしも人口減少に応じたものとはなっていません。また、民活施設は、需要が伸びないと、間接的に税金でその施設維持費から支えなければならなくなり、後で返済問題が生じることもあります。一方、郊外型店舗の売場面積は、さらに増加する傾向にありますが、その売り上げは減少してきており、床当たりの売上高は半分以下に落ち込んでいるところもあります。それでも、郊外部でも中心市街地でも店舗を作りつづけられる構図です。それは、人口減少のなかで、除却は進まず、新築住宅はつくり続けている住宅政策と類似しています。こうして土地や建物に関する需給ギャップが潜在的には拡大してきていると考えられるなかで、これを無視して土地や床の需要喚起の施策を強調し、

地価が堅調に推移していると「大本営発表」しても、全体の正しい方向性を担保することはできないと思います。

もう1つ言わせてください。ニセコ町や倶知安町が象徴的ですが、国際需要をどうみることによって、地方の市場も東京の市場も随分と、評価が変わります。わかりやすいので、土地ではない人に関して例え話をします。少子高齢化が進む日本においては、東京でさえも、100年後に現在の生産年齢労働人口を維持するためには、その半分を外国人にたよらなければならない計算です。軽い気持ちで現状維持といますが、少子高齢化の進む日本ではほんとうに現状維持をするとすれば、おそらく通常感覚を超えて外国に依存しないといけません。現在の東京の「人」に関してこうなのですから、ましてや、地方の土地や床の価格水準をほんとうに維持するとすれば、その相当部分を外資や外需に依存しなければならないはず。それは、国内需要や国内所有者、投資を連想する大半の方のイメージを超えるものと思われ。この点をしっかりと見据えて、大筋のところを間違えないように議論していただきたいと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

佐々木委員、どうぞ。

【佐々木委員】 全宅連の佐々木でございます。4点ほどございます。

今日の成長分野等々にかかわる問題なのですけれども、まずもって杉山委員のほうからもあったように、住宅・土地・建物等々にかかわる各種の税制の特例が、ちょうど来年の3月で満期を迎えるわけなのですけれども、これはぜひそのまま継続していただきたいと強くまた求めていきたいと思っております。かなり影響がこれは大であります。

今日のレジュメ、かなり総論的な議論をずっとやられておりますが、それによろしいのですけれども、まずもって一番の土地事情を踏まえた土地・不動産活用の円滑化等々につきましてですけれども、今日は農林水産省さん、あるいは都からお見えになっておりますけれども、重要政策であります地方創生に絡めて、今、町場とか市街地区域の発展等々についての議論を相当なされているのは、それはそれでいいのですけれども、やはり、里山の整備とか、あるいは森林の管理・維持、これは実は大規模災害等々にもかなり大きく影響を及ぼしているというふうに思っています。私自身も宮城、仙台から来ていますけれども、地方のそういったところにちょっと足を運びますと、いわば里山の整備がなされていないために、動物が相当町中まで出てきているというのも事実です。これは里山が整備さ

れていればそんなことはないのですね。もう近い将来に銀座をイノシシが闊歩する時代も、もう多分あるかもしれません。そういうふうに思っています。

それから、いろいろな地方でのプロジェクトがあるのですけれども、農地法等々がかなり実は大きな懸案になっていまして、こういったものもやはり弾力的に認めというか緩和、あるいは融和をしながら活用に向けての、ぜひ後方支援策をお願いしたいなど、まずこれを申し上げておきます。

そして、3番の不動産流通の活性化なのですけれども、これは先ほど奥田委員さんのほうからもありましたけれども、官民連携による地域の不動産情報の活用促進の中で、今出ているのは、圧倒的に多いのは取引価格、あるいは取引の量であるとか、そういったものが非常に関係されるのですけれども、むしろ私は日本国内における、いわばこういった土地・建物にかかわる、あるいは地域にかかわるビッグデータというか、インデックスが整備されていないと思うのですね。例えば、航空機はこの上空を1日にこれぐらいの時間帯で飛んでいますよとか、その音はどうですかとか、あるいは、人口密度はもちろんですけれども、環境、就業人口、あるいは特殊な地盤であるとか、地形であるとか、そういったものも当然価格の査定、鑑定にはかなり影響を及ぼす、そういったものを引っ張ってくることによって、さらに精度の高い鑑定評価、あるいは土地の正しい価格の根拠につながるのかなと思っていますので、詳細は時間がかかりますので割愛させていただきますけれども、そういったものもぜひ考えたらいかがかなと思います。

そして、国交省が進めております安心R住宅等々に絡めてなのですけれども、もちろん、土地の履歴も極めて重要であります。何百年前、あるいは何十年前も含めてですけれども、必要なこともありますけれども、我が国には、残念ながら建物に対するいわば履歴制度というものが、実は整備されていないと思っています。そういったものも、やはり新たな施策として持つことによって、車の車検と同じですよ。定期点検を受けている車と、そうでないものと、圧倒的な差が出てくるというふうに、これも価格に反映されるのかなと思っています。ですから、建物なども、やはり定期的に、エレベーター等々についてはありますけれども、躯体そのものについては実はあまりないというのが自分の認識でございます。そういったものもつくり上げていったらどうなのだろうと思っています。

せっかく国交省がインспекションの活用の促進、加えて安心R住宅の新たな制度の創設など、非常にすばらしいことをやっておりますけれども、実はこれは一般国民の中においてはあまり認識されていないというのが実態なのです。ここは国を挙げて、建物、既



存住宅の流通促進にもつながることですから、ぜひPRを続けていただきたいということと同時に、ファイナンスですね。築20年、30年たったものでもしっかりとインスペクション、あるいはこの安心R住宅の基準にかなうものが構築された場合については、新築住宅並みとは言いませんけれども、やはり長期の住宅ローンなどもきちんと組んであげることによって、これは大きな促進の拡大につながるのかなど。いわば買いやすくなるというような形になるのではないかと思いますし、クレーム等々にも発展しない、こういったことで考えておりますので、ぜひこれも一緒にやっていきたいなと思っています。

4つ目なのですがけれども、既存住宅の流通の促進、それから不動産市場の国際化への対応、もちろん結構だと思います。今、辻委員さんのほうからもありましたけれども、北海道のニセコに先日お邪魔してきましたけれども、ゲレンデの前の土地が、何と3.3平方メートル300万円を取り引きされている。異常なぐらいの価格高騰をしている場所もある。いわば特区的なことなのでしょうけれども、一方、そこから歩いて3分、5分すると、もう誰も買わないような土地が待っている。このアンバランスは、やむを得ないのだろうけれども、ほんとうにあるべき姿なのかなというふうに、一つ疑問を呈した1人でありまして、加えて、海外からの投資については、当然歓迎したいという国の施策もあろうと思いますけれども、初回の会議でも私、申し上げておきましたけれども、海外の方からの投資については、私は全面的に歓迎します。これは、SPCなり、あるいはファンド等々に対するお金の投資は歓迎しますけれども、所有権まで全て持っていかれてしまうのはどうかなと思っています。実は、ニセコの裏のほうへ行きますと、香港の会社がひと山を全部買いまして、そこにセンチュリーハイアット等々の超高級ホテルのリゾートマンションを、今建てている真っ最中でありまして。土地・建物も全て向こうの方々ものになっています。それを日本の会社が管理していくというようなやり方の方ですけれども、経済の流れからいけますとしようがないかもしれませんが、こういったものも注視をしながら、何らかの形の日本独自のものを、やはり私はそろそろつくっておくべきではないかなと思っている1人でありまして。

以上であります。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、飯島委員、どうぞ。

【飯島委員】 飯島でございます。

どこまで、どのようなアプローチで議論するのかということが、今までの御議論を伺っ

ていても、まだわからないところがあり、恐縮に存じます。出発点となっている2016年の報告書では、面的な規制誘導だけではなく、個々の土地への着目をするのだというところに1つの基本的なアプローチが示されているかと思いますが、本日お示しいただいた今後の方向性の①、②、③を2016年報告書と照らし合わせますと、①のこれまでの主な取組、最近の主な取組、特にコンパクト・プラス・ネットワークという取組と、もともと想定していたもの間に、何らかのずれがあるように見えなくもありません。それは、これまでの御議論にもありましたとおり、いわば国土・土地利用とか、地域政策として主に進めるのか、それとも、市場とか産業の側面から進めるのか、アプローチの仕方をどのように持っていくのかという問題であるかと思いますが、②、③は市場のほうに軸足が据えられているかと思いますが、①については地域政策として進めるとなると、全体の整合性がとれるのだろうかという若干の疑問がございます。

なお、なぜこの違いを気にしているかと申しますと、地域に対するアプローチと市場に対するアプローチとでは、公的な働きかけ、おそらく誘導になるかと思うのですが、そのやり方も、どこまでできるのかも違ってくるだろうということがございます。

また、市場への働きかけにつきましては、②でESGとかSDGsが非常に重要だ、国際的にも普遍的な価値として認められてきているのだということ、そのこと自体は理解しているつもりですけれども、実体的な価値を市場に対して押しつけるということにもなるわけですので、それをどこまで市場の自治と整合的に展開できるのかという点も、考えていきたいと思っております。

以上でございます。

**【中井部会長】** ありがとうございます。ひと当たり御意見を頂戴いたしました。

それでは、ちょっと私からも、もう大体委員の皆さんが言われたことと重なるのですが、2点ございまして、1つは、前回、直前のことではなくて2016の議論をしていたときにも確かにそういう議論はあったのですけれども、この最適活用の最適というのがちょっとマジックキーワードになっていて、どなたにもわりと耳障りがいいという。あるところから見れば最適なのだけれども、それは実は、ほかのところから見れば、必ずしもそうじゃないということが実際にはあって、少なくとも国交省の中で、他局も含めていろいろ進められていることと、ここで言われている最適活用の中身というのが、きちんと整合がとれているかどうかというチェックはしないといけないのかなと思いました。辻先生が言われているのも、おおむねそういうことなのではないかと私は解釈しております。

その意味で、不動産投資市場も、基本は大きく成長させていくということなのでしょうけれども、量的な話だけではなくて、おそらく投資がほんとうにどこに向いているのかということも含めて、もう少しきちんとした検証をした上で、とりまとめのほうは行っていくのかなというふうに思っています。それは大きく1点目です。

2点目は、情報基盤とかデータのところなのですが、どういう情報をオープンにするかはいろいろ議論がありそうなので、今日はそこには触れないことにしますけれども、いずれにしろ、私が言いたいのは、取引というか、地価公示は地価公示のシステムがあって、あるいはハザードはハザードのシステムがあって、それから、ほかにも土地に関する、あるいは建物に関するデータは住宅局のものがあったり、都市局のものもあったりと、こうあるのですけれども、データはそれぞれを調査されたり、それぞれの管理をされたりするのは担当の部局でいいと思うのですが、せめてプラットフォームぐらい共通にしてくれないかというのが私のあれです。

実は、谷山先生が言われましたけれども、プラットフォームを共通にして、その上にいろいろなものが、実は相乗りして乗っているというのが、新しいビジネスイノベーションに非常に、他国の例などを見ていると、つながっていることが多いので、これは新産業の育成という意味でも、土地に関するデータというのは非常にやはりニーズの高いデータが多いので、それが共通のプラットフォームの上でいろいろなところのデータが乗っかっているという状況がよくて、この共通のプラットフォームをつくるとしたら、やはりこの局の仕事なのかなというふうに思うのですね。なので、ぜひそこは検討していただければなというふうに思いました。

私からは以上でございますが、事務局から、短く何かございますか。

**【大臣官房参事官】** 御指摘を踏まえてしっかり考えを深めたいと思います。最後、何点か御指摘で、中井先生のほうからまとめていただきました。

最適活用の話は、まさに、確かに御指摘のとおりです。それで、その前の飯島先生の御指摘などとも共通しますが、一方で、市場で評価されるものというのを受けとめなければいけないという方向性の話と、しかし、土地基本法自体が、理念でもありますけれども、土地というのは貴重な資源なので、しっかり計画的に有効利用していかなければいけないという、それは何かやはり価値判断みたいなものが、それはかたい土地利用計画みたいなこともあれば、もう少し理念的な話かもしれませんし、市場に働きかけるみたいなことをどういうふうな手段でやっていくかということも議論しながら、どういうふうな方法で。

昔であれば、それはがっちりと計画を組んで、そのとおりみたいな話だったものを、少し相対化するという含めて、新しく、どういうふうに市場に対して働きかけながら土地利用、土地の管理がうまくいくようにするかということ、難しいのですけれども考えつつあって、また整理して御提示していきたいと思います。

情報基盤の話は御指摘のとおりで、ただ、プラットフォームをつくるというのは、伝統的には国土交通省で重々しいものをしていて、それがそのまま進めたらうまくいくのか、もう少し応用動作的なことも入れるのか、技術的な発展も含めて、あるいは、ものすごく理想を高く持つのはいいのですけれども、それはなかなかたどりつかないみたいなものと困るみたいなのところも含めて、当面どういうことで市場に対して貢献できるのかということも含めて、今取り組んでいることをもう少し、もう一度確認しながら、御提案していければというふうに思っています。

以上です。

**【中井部会長】** ありがとうございます。

委員の皆さんで、1分ぐらいでまだしゃべりたいということがございましたら。

よろしいでしょうか。

それでは、本日はこのあたりで意見交換も終了とさせていただければと思います。

本日御議論いただきました内容については、御意見踏まえまして、事務局でとりまとめの方向性を整理する際に活用していただくということになろうかと思えます。

それでは、予定されている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。

進行を事務局にお返しいたします。

**【企画課企画専門官】** 中井部会長、ありがとうございます。また、委員の皆様におかれましては、本日は長時間にわたる御審議、ありがとうございました。

また、途中で設備の不備により、大変御迷惑をおかけしたことをお詫び申し上げます。

それでは、これもちまして、第33回国土審議会土地政策分科会企画部会を終了いたします。

次回の第34回企画部会につきましては、お知らせしましたとおり、10月7日月曜日10時からの開催を予定しております。

本日はまことにありがとうございました。

— 了 —