

第58回国土審議会土地政策分科会企画部会

令和7年4月7日

【司会】 お待たせいたしました。ただいまから第58回国土審議会土地政策分科会企画部会を開催いたします。

委員の皆様方には、お忙しいところを御出席いただき、誠にありがとうございます。私、事務局を務めます国土交通省不動産・建設経済局土地政策課の原でございます。しばらくの間、進行を担当いたします。

本日の会議も、ウェブ会議併用での開催となります。通信トラブル等がもしありましたら、何とぞ御容赦いただきますようお願い申し上げます。

ウェブで御参加の皆様におかれましては、御発言の際は手挙げ機能を活用いただき、マイクのオン・オフを都度お願いいたします。また、会議の傍聴を御希望された方も、ウェブにてお聞きいただいておりますことを御承知おきください。

本日は、松尾委員、野澤委員、染谷委員、浦川委員、杉山委員におかれましては、所用のため欠席の御連絡をいただいております。なお、委員の定足数は満たしておりますことを御報告申し上げます。

その他の省庁側の出席者については、配付しております一覧表をもって紹介に代えさせていただきます。

会議の議事録につきましては、内容について各委員に御確認いただいた後、発言者を含めて公表いたしたいと存じますので、御了解いただきますようお願いいたします。また、本日の資料につきましては、議事次第に記載のとおりでございます。資料については、事前送付または席上配付しておりますほか、画面でも表示いたします。不備等ございましたら、チャット機能にて事務局にお申しつけください。

それでは、議事に先立ちまして、中田土地政策審議官より御挨拶申し上げます。

【土地政策審議官】 土地政策審議官の中田でございます。委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中、当企画部会に御出席賜り、誠にありがとうございます。本日の部会は、およそ1年ぶりになります。1年前、中井部会長をはじめ、委員の皆様の御審議を賜り、土地基本方針というのを閣議決定してございます。その後の我々の取組状況などについて、今日御説明申し上げて、また委員の皆様方からいろいろ、こういう課題もまだあ

るじゃないかという話を含めて御指摘を賜ればと思っております。

状況を申し上げますと、新しい枠組みということで、法律を作るということで調整を進めておりますけれども、若干、そこで時間を要してございます。本通常国会に提出ということまでは来ていないのですけれども、その間、何もしないということにはならないので、この4月1日には自治体さん、あるいは空き家・空き地対策に取り組まれているNPO、ボランティアの皆さんにも役に立つようにガイドラインを発出したりしてございます。その他、土地基本方針に記載させていただきました事項について、もろもろ本日、まとめて御報告をさせていただくのと併せて、最近の土地政策に関する動きについて御報告をさせていただければと思います。

限られた時間でございますけれども、どうか様々な忌憚のない御意見を賜ればと思います。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 それでは、これより議事に入ります。以降の議事進行につきましては、部会長の中井委員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、こんにちは。部会長の中井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。今、審議官より御説明がありましたけれども、ほぼ1年ぶりということになります。本日は、4件の、主に報告事項が中心になるかと思っておりますけれども、議題が用意されておりますので、議事次第に沿って進めてまいりたいと思います。

それでは、最初に資料1について、不動産・建設経済局土地政策課の明石課長補佐から御説明をお願いいたします。

【土地政策課長補佐】 それでは、資料1の土地基本方針の関連施策の実施状況について御説明をいたします。土地基本方針については、もともと実施状況のレビューというのは定期的には行っておりませんでしたけれども、昨年の方針の変更時に、今後は施策の実施状況を毎年レビューしていこうということになってございました。今回のレビューはその第1弾ということでございまして、資料の構成を含めて手探りの状況ではありますけれども、昨年変更いたしました土地基本方針に基づく施策の実施状況について、まとめさせていただきました。

まず、資料の構成について簡単に御説明をいたします。土地基本方針は、極めて内容が多岐にわたるものでございますので、体系的なレビューというのがなかなか難しいのですが、まず、土地基本方針の記載内容を要約させていただいた上で、内容の親和性が

高いもの別にグルーピングをいたしまして、こちらの資料に載せております。1 ページ目で申し上げますと、上の赤い箱がそれになります。その箱の中の記載の右側にローマ数字を振ってございます。その数字が書かれた記述について、その下に対応する施策の内容や取組状況、数値目標を立てられるものについては、目標というのを記載しております。基本方針に書かれている記述については、基本的にはほぼ全て拾った上で要約をして、上の赤い箱に記載しておりますけれども、一部記述は載せているものの、数字を振っていないものもございます。こうした記載は、該当する具体の施策が現時点ではないというものになりますので、具体の取組として動きがあり次第、改めて記載をしていきたいと思っております。

それでは、具体の説明に入らせていただきます。全て説明すると膨大な時間を要しますので、この1年で動きがあったものを中心にかいつまんで御説明をさせていただきます。まず1 ページ目の下段ですけれども、昨年の基本方針では、土地利用の円滑な転換や継続的な管理を確保する枠組みを構築するということを書かせていただいております。この点については、従前から行っておりますモデル事業などの予算事業に加えまして、大きな動きとして、先ほど土地政策審議官からも話がありましたけれども、新しいガイドラインというものを作成いたしました。ガイドラインは、この1年でも大きな取組でございますので、後ほど個別に時間を取って御説明をさせていただきます。

続いて2 ページでございますが、代表的な取組としては、農地付き空き家の取得支援について、最近の制度改正を反映した手引きの改正というものを昨年の10月に行わせていただきました。

続いて3 ページでございます。改正空家法が施行されて1年ほど経過しておりますけれども、改正5年後の目標値と、それから、昨年末時点での実績値というものを記載させていただきました。また、基本方針では、空き家や空き地の管理や利活用のガイドラインを作成する旨を明記させていただいておりますけれども、先ほど御紹介しました空き地のガイドラインというものが完成をいたしましたので、従前から住宅局さんが作っております空き家のガイドラインというものも合わせまして、空き家、空き地両方のガイドラインがそろったということになるのかなと思います。

続いて4 ページでございますが、低未利用土地の適正な利用を推進する観点から、低未利用土地の投資の活性化に関する施策として、不動産特定事業に関する実績値などを掲載してございます。実績値が既に目標を超えておりまして、過去に想定していた以上の伸び

を示したのかなと思います。

続いて5ページでございます。土地基本方針では、土地の利用可能性の向上を図る観点から、グリーンインフラの社会的な普及というものを大きなトピックとして記載をしてございました。この点について昨年の9月に「グリーンインフラの事業・投資のすゝめ」という資料を公表しましたほか、今年の2月からはグリーンインフラ懇談会というものを設置いたしまして、今後の方向性に関する議論というものが始まってございます。

続きまして6ページからは、所有者不明土地対策の関係の施策レビューになります。重要な部分ですので、内容がローマ数字のIXまでということですからかなり大部にわたるのですが、時間の都合上、特に重要なもののみ御説明をさせていただきます。まず、このページの左下、私どもで所管をしている所有者不明土地対策補助金でございます。これは今年の予算から拡充をいたしてございます。所有者不明土地対策のための補助制度という点は、変化はないのですが、不明土地の発生抑止という文脈から、低未利用土地の実態把握などにも御利用いただけるような形になりました。

目標数値としては、地域福利増進事業の件数のほか、令和4年の法改正で追加された対策計画の策定件数でありますとか、それから、推進法人の指定件数を設定してございます。地域福利増進事業については、もともと想定していた件数よりもかなり少なくなっているのですが、これについては正確な要因分析というものは、今後していく必要があるとは思いますが、これはいわゆる所有者不明土地というものが、確かに登記簿を見ただけでは分からないのかもしれませんが、探索を行えば所有者が判明するということが実態なのではないかなと思うところでございます。この場合、仮に事業としては、実施されたとしても、地域福利増進事業として裁定を行うということはありませんので、どうしても数としては少なくなってしまうのかなと。計画と方針については、じわじわではございますが、増えておりますので、目標はかなり高いのですが、先ほどの予算事業などを通じて取組を進めていきたいと考えてございます。

1ページ飛ばしまして8ページでございます。昨年度の重要事項として、相続登記の義務化がございまして、非常に多くの人に影響が出ますので、法務省のほうでも相当に力を入れた広報を行っております。お盆のタイミングに合わせたのかもしれませんが、8月にはテレビも流してございます。また、同じく登記に関する制度の改正として、登記の名義人が外国居住者であった場合に、国内連絡先が登記事項となってございます。それから、重要な事項として、相続土地国庫帰属制度がございまして、こちら、スタートして約2年に

なりますけれども、今年の２月末時点での帰属件数が１，４３０件となっておりまして、事の性質上、数値目標を設定するようなものではないのですけれども、事前相談の件数も含めると恐らく想像以上に国庫帰属のニーズというのは高いのではないかと感じてございます。

続いて９ページを御覧ください。地籍調査につきましては、国土調査１０か年計画の後半に入っておりまいますので、優先実施地域での目標進捗率８７％というものに向けまして、引き続き頑張っておりまいます。それから、その下の所有者不明森林関係では、今国会に森林経営管理法の改正案というものが提出されております。

続きまして１０ページ、１１ページでございます。こちらは管理不全土地などの適正管理に関する施策の実施状況として、空き家法に基づく空き家の除却状況、それから、地すべり対策、地産事業、鉄道隣接地の適正管理の確保などの状況を載せさせていただいております。いずれも個別の予算事業でありますとか、法制度の裏付けのあるものでございますので、継続してしっかり取り組んでいくことになるかと思っております。

続いて１２ページから１４ページまでですけれども、若干、先ほどの内容と似通っているのですけれども、防災・減災関係でございます。今回の土地基本方針の改正に当たりましては、気候変動等による災害の増加についても基本的な考え方の１つとして書かせていただいておりますので、こういった防災関係についても土地政策の観点からまとめさせていただいております。いずれも重要な施策でございますので、基本方針の記載内容いかににかかわらず、継続的にしっかり取り組んでいくものでありますけれども、１４ページで紹介しております盛土規制なども始めまして、重要な施策の状況を土地基本方針としてもまとめさせていただいております。

続いて１５ページからは環境に関する施策でございます。グリーンインフラ関係は、こちらにも再掲させていただいておりますが、その他の直近の取組としては、１６ページの上になりますけれども、温暖化対策法というのが改正されまして、ちょうどこの４月１日から施行されてございます。それから、その１個下の記載ですけれども、再エネ法、太陽光パネル関係です。ここ数年、放置パネルなどの悪影響などが議論されているように感じますけれども、これが昨年４月より、いわゆるＦＩＴの制度について周辺地域への事前周知などがＦＩＴの認定要件として追加をされてございます。

続いて１７ページでございます。土地基本方針では生活環境の保全などを図るため、土地の適正な利用と管理を確保する方策の導入を検討というふうに記載をしてございました。

この点についての取組といたしましては、先ほど御紹介しました空き地のガイドラインというのが1つの大きな取組かなと思っておりますけれども、もう1点、この4月1日付で行った制度改正として、国土利用計画法の事後届出制度の届出事項の変更というものを行ってございます。国土利用計画法の事後届出制度は、土地の取得がなされた際に土地の利用目的が土地に関する公的な計画などに合致しているかを事後的にチェックする制度でございまして、この届出について旧態依然としていた記載事項の合理化を図るとともに、新しい届出事項として国籍というものを追加いたしました。

昨今、例えば郊外部に突如巨大な廃棄物ヤードが出現するような事例というのが度々聞かれますけれども、こういったその土地の利用というのは、エリアによっては特定の地域出身の外国の方によって集中的になされるケースも多いと聞いております。なかなかこういったケースですと、文化的であるとか、宗教的な違いもありまして、なかなか指導に従ってくれないという声がありますので、届出段階でこういった情報を把握することによって、そういった背景等も考慮した指導であるとか、勧告がしやすくなるのではないかと考えてございます。

一方で、昨年の基本方針に書いておりました工場跡地や廃墟の有効活用策については、すみません、現時点では具体的な取組結果というものは出ておりませんでして、引き続き検討してまいりたいと考えてございます。

続いて18ページでございます。こちら、都市における適正な土地利用の確保ということでございまして、国交省全体としても重要な施策でありますコンパクト・プラス・ネットワークに関する施策の状況というものを記載させていただいております。

同じく19ページからは、都市における適正かつ合理的な土地利用に関して、都市政策を中心とした取組状況を載せております。主な取組といたしましては、この中ですと20ページに記載しております老朽化マンション対策のため、区分所有法の改正案というものがこの3月に国会に提出されてございます。

21ページには、まちづくりGXに関する取組状況として、昨年改正をされました都市緑地法に関する取組というのも書かせていただいております。

それから、その後、22ページから24ページにかけては、こちらは優良農地の確保でありますとか、遊休農地の利用促進に関する内容のほか、森林関係の内容に関するレビューになってございます。いずれも農林水産分野として、それぞれ方針、計画を立てて施策をしっかりと実施しておりますので、すみませんが、本日の説明は省略させていただきます。

す。

25ページを御覧ください。25ページは地域の維持・活性化に資する土地の利用及び管理に関する施策の取組状況というものを載せてございます。代表的な事項といたしましては、26ページになりますけれども、国土の管理構想について直近の策定状況が出ておりますので、これを御報告させていただいております。

27ページには、公共事業用地の取得の合理化、円滑化に関しまして、公共事業における用地取得が困難な土地の割合、いわゆる用地あい路率と呼んでおりますけれども、こちらの5年間の平均2.3%を目標としておりますが、少なくとも令和5年度については、1.37%となっております、今のところ、順調と言えるのかなと思われま。

続きまして28ページからは、土地基本方針の第2章に関する記述ということで、取引環境の整備による取引円滑化に関する施策のレビューということになってございます。このうち、IIIの不動産ITにつきましては、2027年度中の一部運用開始に向けまして、日本郵便の配達データを活用した検討をしております。

また、30ページでございますけれども、基本方針では不動産証券化の普及促進でありますとか、不動産投資市場の活性化、それから、ESG投資の拡大というものを掲げておりましたので、それに向けた数値目標というものを載せさせていただいております。

それから、31ページですけれども、こちらは市場での流通が難しい土地の流動化に関する取組として、空き地バンクの現状というものを載せさせていただいております。右側の国土利用計画法は、少し毛色の異なる話ではありますが、先ほど少し御紹介いたしましたとおり、時代の要請に合わせた改正をしながら、しっかりと制度を運用していきたいと考えております。

続いて32ページからは土地基本方針の第3章の情報関係の内容に関するものでございます。時間の都合上、一部のみの御説明となるのですが、この中ですと34ページに記載をしております不動産情報ライブラリ、昨年、公開をいたしまして、大変反響がありましたけれども、直近の実績値としてAPIリクエスト数などをまとめた上で、今年度末の目標数値というものを設定してございます。

それから、35ページ、36ページにはDXの推進による土地政策の基盤の強化として、地理空間情報活用推進に関する取組、それから、Project PLATEAUなどに関する取組状況、目標というものを掲載させていただいております。

それから、37ページでございますけれども、文章が堅苦しくて申し訳ないのですが、

デジタル庁が音頭をとっておりますベース・レジストリの状況について、2025年度中に商業・法人登記情報については、全ての行政機関がデータにアクセスできる環境を整備するべく検討を進めている旨を記載しております。

最後の2ページは、こちらは基本方針の第4章に対応する内容として、主に関係者間の連携協力に関する施策の取組状況をまとめさせていただいております。数値目標としては、再掲にはなるのですが、先ほど御紹介しました所有者不明土地法人の指定件数でありますとか、それから、不動産鑑定業に従事する鑑定士の人数などの数字として設定させていただいております。

すみません、ざっくりとではございますけれども、私からの資料1の説明は以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、資料1について御質問なり、御意見なりを頂戴したいと思いますが、本日、結構、議題がたくさんございまして、本件の意見交換の時間は、今のところ、一応、20分とか25分ぐらいを予定しておりますので、御発言を希望される委員の皆さんは要領よくまとめてお話しいただければ非常に進行側としては助かります。よろしくお願いいたします。

それでは、会場に御出席の委員の皆さん、あるいはオンラインで御参加の委員の皆さんは「手を挙げる」ボタンを使っていただいて御発言を希望していただければと思います。それでは、いかがでしょうか。では、吉原先生、まずお願いいたします。

【吉原委員】 ありがとうございました。多様な政策が1つ1つ進んでいるということが大変よく分かりました。私からは前半部分の低未利用地、所有者不明土地等への対策に関する措置という部分について幾つかコメントを申し上げたいと思います。個々の施策というよりは、全体として、この低未利用地に関する様々な政策をいかに地域に浸透させていくかというのが共通する課題ではないかと伺っていて思いました。そして、その根底にある大きな問題としましては、土地や家屋という基本的には個人の財産について、それを予防する観点から早期に国や自治体がいかに関与していけるのかということ、特に経済合理性が働きづらい中で個人の財産の問題に市町村の方々がどうやって問題の未然発生観点から関与できるのか、国の様々な政策をどう使いこなしていけるのかということが、これらの多様な政策の推進のために共通する課題であるとお話を伺って思ったところです。

例えば6 ページ目の下の③所有者不明土地利用円滑化等推進法人は、先ほども御紹介がありましたけれども、今のところ、6 団体という実績になっております。この推進法人については、地域への期待というものが政策の根底にあり、そして市町村の人員不足、予算不足などを補完する役割も期待されているところです。実際に取り組んでいらっしゃる方々の話を聞きますと、士業の方など専門性をお持ちの方が多く、コーディネート力があり、そして地域のために継続して取り組んでおられる方々です。ぜひこうした方々のお話をより政策の現場に生かしていくチャンネルが必要ではないかと思います。市町村とのタッグがあってこそ実現する推進法人で、一方の努力だけでは成立しない政策です。市町村の側への働きかけと、住民の団体への働きかけという、その地域と一言で言っても、2 つ要素があると思うんですね。地域の団体の方々、それから、公的な権限を持っている市町村という行政、それぞれに対する国からのプッシュ型の働きかけが重要であると。

そう考えますと、7 ページの下、土地政策推進連携協議会の役割が非常に重要になってくると思います。これは所有者不明土地法の制定に伴って作られたものですが、第2 フェーズに入ってきているのではないかと思います。講演や講義を行うという第1 フェーズから、さらに地域の多様性に応じて、それぞれの地方整備局において、より独自の取組をしていくことが求められると思います。私がお話を伺った中では、例えば近畿地方整備局では、事務局長の方が近畿圏内、50 以上の自治体を自ら歩いて、課題を洗い出して、そして府県別に意見交換会を行うなど非常に積極的な取組を行っております。そうした先進的な事例がぜひ全国の地方整備局で共有されていくということが重要ではないかと考えているところです。

また、そうした体制という意味においては、相続土地国庫帰属制度は非常に興味深い事例だと思います。全国50 か所の法務局が窓口になることで、土地所有者と市町村、そして関係各機関の間をつなぐハブのようになって、結果的に関係省庁の政策を推進する1 つの機能を担っているように感じられます。ぜひ土地政策推進連携協議会にもハブとなる機能をより持たせて、政策を推進していくということが全般的に必要なかと伺っているところなんです。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

事務局からのコメントは、最後にまとめて土地政策課の方からお願いしたいと思います。

では、続いて瀬田委員から手が挙がっております。よろしくお願いします。

【瀬田委員】 ありがとうございます。よろしくお願いします。御報告、ありがとうございます。今日、今も映っていますけれども、目標値に対して政策が現実的に達成可能な数値として設定されていると思いますけれども、それに対して実績値をしっかり示すというのは非常に大事なことだと思っています。ただ、最近、担い手不足が非常に自治体の職員の方々をはじめ、出てくる中で、コストとの対比で現実の土地利用の課題など、どの程度改善できるのかというのをしっかり制度のコスパの評価をする必要が高まっているのではないかと考えています。

例えば所有者不明土地の問題、この際、所有者をどんどん明らかにしていく作業というのは、基本的には非常に大事だとは思いますが、大変な労力がかかるということが以前のこの分科会でも御紹介されたのではないかと考えています。他の土地利用の課題の解決も、一応、努力は重要なのですが、やはり人口は減少して担い手が少なくなる中で、本当にどこまでできるのかということをだんだんしっかり考えなければいけない。1つうまくいっても、じゃあ、それがどれぐらい展開できるのかということが、以前よりもしっかり検討しなければいけないフェーズになっているのではないかと考えています。

今回の御報告に対して、とりわけ、どこを改善してほしいというのはないのですけれども、だんだんコストとの対比で、じゃあ、どういう評価をしていったらいいかというのをぜひ考えていただきたいですし、私も提言するときに、少しその要素もしっかり考えながらコメントしようかと考えております。

以上です。ありがとうございました。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。では、奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 各施策についての御説明、ありがとうございました。今、お2人が質問された内容にも関わってくるのですけれども、今回の資料で出している目標値の立て方なのですが、これは予算があって、その中で補助事業でやりたい件数目標値なのか、どういう背景で作られているのかというのを教えていただきたいと思いました。

御指摘があったように、各地方自治体さん、いろいろなことをやらなければならない中で、人的、資金的制約がございます。こういった取組をやっていくのはすごく重要なのですけれども、例えば所有者不明土地の問題も、東日本のときに大きく問題があったのですが、地元にいる方たちからすると、今すぐにやらなければいけないことなのか、優先順位というところで、どうしても後ろになってしまいがちな現状になっているのではないかと

思います。

なかなか人も足りない中で、無理に進めていくというのも厳しいと思いますので、分からないでもないというところがあります。気になっているのは、施策のための施策というか、作った施策だから実績を上げなければいけないということにあまりこだわり過ぎてしまうと、過度な負担になってしまうのではないかと思います。どこまで目標を立ててやっていくことが必要なのか、検討しながらやっていくことが必要なのだということを改めて感じました。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。池邊委員、それから、オンラインは大丈夫ですか。では、池邊委員、お願いいたします。

【池邊委員】 ありがとうございます。先ほどの瀬田委員のところとも関係するのですが、今回の中で所有者不明農地の利用促進と所有者不明森林の適切な経営管理というところが出ているのですけれども、昨今の気候の温暖化の問題と、それから、こういうものを作っても、ここのところの景気や何かでなかなか移住の促進とか、そういうのが進まないで、結局は放置されていくという状況が想定されます。

特に森林におきましては、そういう中で、今、獣害の問題が非常に大きくなっていて、獣害だけではなくて、獣害がもたらす害虫ですとか、それからあとは温暖化に伴って、いわゆるキノコというか、そういうものが今まで以上に発生して、倒木、私が関係している横浜市の市民税の委員長をやっているのですけれども、そういうところなどでも今まで以上に、急に想定外のところで倒木が発生したりしています。ですので、これは国土交通省として、こういう形でやっていっても、その後の管理のところのお金とか、その危険性の問題、特に獣害の問題については、結構、ここでは言えないのですけれども、予想外に熱帯の害虫が入ってきて、人間にも影響を、人間やペットに影響を及ぼすようなものが、実際にそういう害が出ております。

ですので、そういった意味では、そういうものを適正に管理していくという費用とか、そういうものを実際にどこが持つのかという辺りをぜひ農林水産省、林野庁と協議して、その辺りの管理の在り方といいますか、そこをきちっとして、いつでも利用可能な、利用の促進ができるようなものにしておくということが必要かと思いますので、ぜひその辺りの管理の、長期的な管理の在り方についての検討をお願いしたいと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

ほかは、いかがでしょうか。では、先に谷山委員、お願いします。

【谷山委員】 ありがとうございます。谷山です。この実施状況に関してのコメントとなりますが、まずは非常に幅広く網羅的にフォローアップがされていて、非常にすばらしいと思いました。個々の取り組みに関してK P Iが1個1個きちんと定められ、フォローアップという形で定量的にモニタリングがされているのですが、1点だけ、先ほど基本方針の項目においてローマ数字が振られていないものは、まだ何も進んでいないというお話があったと思います。むしろ、私はそれらの項目の方が非常に重要だと思いました。基本方針の中で、このページで言う赤色の枠の部分で、ローマ数字が振られていないものに関しては、まだ手つかずという状況になるのかなと想像しますが、そうであれば、それらの項目をより強化して、フォローアップしていくということがこれから求められてくるのではないかと思います。そして最終的には、この基本方針の最後にあるP D C Aサイクルによる適時の見直しという項目につながっていくのがこのモニタリングの目的だと思いますが、まさにこの資料の最後のページのP D C Aサイクルによる適時の見直しという項目にもローマ数字がありません。本来であれば、この資料1自体がまさにこのローマ数字の5番になるのではないかとはいいますが、この中でもたしか基本方針の中では社会経済情勢の変化等を踏まえた所要の見直しを随時に行うという記述があったかと思います。1つ1つの項目に関してK P Iで詰めていくというのも必要だとは思いますが、むしろ、まだ始まっていない項目や、この1年間、かなり社会経済情勢が大きく変化しましたので、その変化を踏まえた、何か新しい所要の見直しの必要性がどこにあるのかというところも併せて検討していくのが必要なのではないのかなと思いました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

それでは、辻委員、お願いします。

【辻委員】 私からも端的に1点指摘したいのですが、ほかの委員の方からも指摘がありましたが、全体としては非常に総合的に努力していることがアピールできる報告になっていると思います。ただし、これら努力が全体の空き地、空き家の動向、趨勢にどういう影響を与えているかということに関しては、アピールの仕方を工夫してほしいということです。個別施策がそう単純に全体動向の変化に結びつくわけではないと思うのですが、さ

らにどこを頑張っていかなければ駄目だということを考える上でも、この点は重要です。全体動向とこれら施策の動向の関係がわかりやすく示すことができるのであれば、少々お金がかかってもよいと思います。

それに関連して、特に私が注目しているのは、この不動産情報ライブラリです。これらのことを含めて、デジタルの世界の中で土地に関する情報提供をどうやってうまくできるかというのが非常に重要なポイントだと思っています。特に、これらデータがほかの省庁のところとも含めてどうなっていくかという話で、36ページに具体的な記載もされています。これらの情報で、例えば不動産IDが、各自治体の持っている固定資産税情報の構成単位と対応しやすい形になっているのかどうなのか。一方、経産省の持っている法人情報と対応をとりやすくなっているのかどうなのかということが重要になっていて、これがどこまで対応とりやすくなっているのか。

また、建築BIMに関しても、固定資産税課税にとっても非常に重要な意味を持っています。この対応がうまくはかれているのかどうか。その信憑性が高いかどうかで、課税業務や情報更新に要する行政コストも変わってきます。この辺の連携がどうなっているのかというのを分かりましたら教えてください。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございます。

それでは、事務局からコメント返し、お願いしたいと思います。課長でよろしいですか。

【土地政策課長】 この基本方針のフォローアップの御報告に様々、多岐にわたる御意見、コメントを頂戴いたしまして、ありがとうございます。お尋ねのあったところと言うと、奥田委員からの目標値の設定の仕方なのですけれども、かなり個別の施策ごとにばらばらなところがあります。例えば既に取組が進んでいるところについては、それまでのトレンドをベースに今後どれだけ予算をつけて事業を進めていくかというところで、ある程度将来の見えやすい設定の仕方ができている場合もあれば、新しい政策を打ち上げるときに、例えば法案の提出であったりするときに、ある種、期待も込めて数値設定をする場合があります。

例えば地域福利増進事業で言うと、100件という数字はかなり期待値の込められた数字で、現実味があるかというところ、そこは必ずしもなかった数字だったのかなというところもございます。しばらく5年、10年、制度を運用していく中で、この目標値の設定についても現実との折り合いを見ながら、目標の見直しを図っていくというところも必要にな

ってくるのかなと感じるところでございます。

池邊先生から獣害、倒木の御指摘がありました。獣害などは、まさにこの土地の管理が行き届かなくなっている。あるいは気候の変化がある。そんなところを突いて動物の活動エリアがどんどん広がってきているということも、まさに土地の管理の問題の1つなのだろうと思います。これについては、また、倒木についても、最近、ニュースでもよく聞かれるようになりましたし、私どもヒアリングをしていても、森林と宅地のフリンジのようなところで、倒木で宅地側に被害が起きているということもよく聞かれます。割と深刻度が増している部分かと思いますので、これに対して、どんな有効な手だてができるのかというところは考えてまいりたいと思います。長期的な管理の在り方ということで、農水省、林野庁とも情報共有しながら進めていきたいと思っております。

それから、辻先生の御指摘でありますけれども、この土地基本方針で、土地にまつわる施策全体を束ねる中で、その共通的な目標だったり、こういった施策が、それぞれ単品ではなくて複数連なってやっていく中で、どんな成果が見えるのかというところは、御指摘のとおり考えていかなければならないところだと思うのですが、今回、作業をしていても、なかなかその捉え方、見せ方というところにいい知恵が出なかったところがございまして。この基本方針、これからもフォローアップをしていく中で、あるいは次回の改訂に向けて考えていかなければならない課題と思います。

御指摘の建築B I Mや不動産I Dについて、お答えを持ち合わせておりません。もしもなたか回答できる方がありましたらお願いしたいと思います。

私からは以上です。

【中井部会長】 それでは、不動産市場整備課長、お願いいたします。

【不動産市場整備課長】 不動産市場整備課長をやっています二井と申します。主に不動産I Dを担当しておりますので、先生御指摘のとおり、不動産は情報の連携が非常に難しいということで、I Dを振るということで、今、作業をしているところでございます。今、作業状況としましては、不動産を大きく分けますと、土地と建物、2つありますけれども、土地に関しては登記を使えば、網羅性もあるのでしっかり区別ができると思っています。一方で、建物の方は非常に難度が高うございまして、登記は建物も全て地番で管理されていますので、地番を住所に直すのが非常に難しいということと、あとは未登記物件が意外と多いということで、登記を使うのは難しいので、今回、昨年度から日本郵便のデータを使わせていただきながらという形に今変えているところでございます。

今、目下の課題としては、1つの住所にも複数の建物がたくさんある事例がございますので、この同じ住所に2つとか3つとか、もっとたくさんあったときに、これをどう区別をしていくか、IDをどう区別して振っていくかということで、目下、作業をしているところでございまして、例えば、位置情報の活用が出来ないかといったことなどの検討を進めており、少し方向性はは見えてきていると思っておりますので、今、2027年度から、一部自治体からかもしれませんけれども、試験運用開始を目指して進めていきたいと思っています。その際の、最後、連携できるかというところなのですが、個別の自治体からは、やはり住民基本台帳の中に不動産IDを入れると、非常に汎用性がグッと上がるので、ぜひ入れたいという声はいただいておりますので、そういう先進的な自治体とも意見交換をし出していますので、作業を進めながら、いわゆる自治体にいるとこういうことがあるよというのをしっかり示しながら、最後、実現にこぎ着けたいかなと思っているところでございます。

【中井部会長】 土地政策課長。

【土地政策課長】 谷山委員から御指摘のありました特に進捗がないところについて資料の仕立て方で、特段、ローマ数字は振ってはいないのですが、着々と進んでいて、あえてスペースを取って御説明しなかったというところが何か所かございまして、今日、具体的に検討着手に至っておりませんと申し上げたところは確かにそうなのですが、資料の構成として、例えば民法の所有者不明土地・建物管理命令制度などは、既に民法の運用として裁判所で活用されているところでございますので、少し意味合いが違うところがあるというところを御理解いただければと思います。

【中井部会長】 オンラインで御参加の地理空間情報課長からも御発言希望があるみたいですよ。

【地理空間情報課長】 地理空間情報課長の矢吹です。不動産情報ライブラリのお尋ねをいただいて、ありがとうございます。数字でも書きましたけれども、公表いただいて、多くの人に利用していただいている、ありがたいなと思っていますし、こういう形で不動産に係る情報をいろいろな人に届けていくということが土地政策でも大事ななと思っています。

御指摘のあったように、他省庁が持っているデータも、実はこちらから掲載できませんかということをしつやっていたり、他省庁からも載せられませんかというような、実は御相談もいただいていたたりもするのでございますけれども、持っていっぱしのデータの形式とか、

費用の負担とか、いろいろな詰めないところがあるというのも事実ではありますが、やっぱり国民の方にとって、わざわざ見に行くのではなくて、一覧性がある形でこういう情報を出していくのは意味があることだなと思いますので、メニューの充実は進めていきたいなと考えております。それが1つ目です。

もう一つ目が、建築・都市のDXの関係で、先ほど不動産IDのことを御説明申し上げましたけれども、BIMも建物単体の情報として非常に有力なツールだろうと思っています。建築のBIMは、建物を建てる建築確認の手術と連動できないかということを考えていますので、データの信頼性というのは一定程度、大丈夫なのだろうと思っているのですが、維持管理とか、そういうステージのデータの管理をどうするのかとか、データとして使えるためには、信頼性が一番大事だと思いますので、実は幾つか考えたり、ルールを決めていかないといけない部分もありますので、そこは頭に止めてしっかり考えていくのかなと思っています。

以上です。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、時間もございますので、この議題については、ここまでとさせていただければと思います。御議論、どうもありがとうございました。

それでは、次に議事の2番目になります。空き地の管理、利活用に関するガイドラインについてでございます。資料2でございますけれども、こちらの説明を土地政策課の廣瀬調整官、明石課長補佐よりお願いいたします。

【土地調整官】 空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン、資料2-1でございます。御説明いたします。土地政策課、廣瀬でございます。本文の方で御説明をさせていただきたいと思います。表紙をおめくりいただきますと、目次で第1章、「はじめに」、第2章に空き地の現状、第3章に空き地の適正管理と利活用に関する取組、第4章に空き地に関する条例、第5章に法律に基づく措置について御説明をさせていただきます。

1ページを御覧ください。「はじめに」がございまして、背景としては、人口減少等による土地の管理不全化、外部不経済の発生が課題となってきたところがございます。令和5年度に土地政策研究会の方を設けさせていただき、そちらで議論を経て令和6年7月に中間取りまとめを公表しております。これを踏まえ、取組に向けた考え方とか、具体的な先駆的取組事例、また、対策条例の内容、活用可能な制度、そういったものをこちらに取りまとめたものでございまして、地方公共団体をはじめとして空き地対策

に取り組む事業者、団体等の方に広く御参考としていただきたい。また、このガイドラインにつきましては、今後の施策の進展、取組、そういったものを反映させ、適宜見直しを行っていきたいと思っております。

2 ページを御覧ください。空き地の現状でございます。空き地の面積なのですが、平成20年から30年にかけて2倍以上に増えてございます。また、3 ページのグラフにもございますように、空き地等の所有者の状況を見ますと、およそ6割が65歳以上の高齢者がお持ちということでございますし、また、相続、贈与による取得が約4分の3を占めるという形になってございます。

4 ページを御覧ください。令和6年に市町村に対して実施したアンケート結果について整理してございます。例えば4 ページですと、空き地や管理不全土地が一定の地域に発生していることでしたり、また、5 ページになりますと、空き地の問題は地域属性によらず、幅広い地域で満遍なく発生しているということが見て取れます。また、管理不全土地が周辺に及ぼしている悪影響ということで言えば、6 ページのグラフでございますけれども、草木の繁茂、越境、不法投棄、害虫の発生、景観の悪化、道路と周辺の汚損、火災のおそれ、そういったものが不安になっているということでございます。

7 ページでございます。条例の制定状況ですが、3割程度の市町村で制定されてございますが、8 ページにあるように条例等の規制による課題として、所有者の規範意識が低かったり、協力してもらえない、所在が分からない、遠方に居住されているというような課題がございます。

そして、管理、利活用を促進するための取組といたしまして、9 ページに少し整理してございますけれども、管理不全土地の行政指導や規制、空き地情報や利用希望者の登録情報提供によるマッチングですとか、実態把握、相談窓口の設置というようなところが取組まれているのですが、行っていないという市町村もかなり多いという状況でございます。また、取組への課題といたしまして、空き地の実態が不明であることですとか、体制・予算の問題、なかなか住民の資産に介入していいのかどうか、住民所有者の意識ですとか理解が不十分だったり、担当部局が決まらないというような課題があると指摘がされているところでございます。

10 ページでございます。こちらで空き地の適正管理と利活用に関する取組ということで整理させていただいております。1 つ目のポツは空き地の適正管理と利活用の関係性と意義でございます。空き地の発生要因といたしましては、宅地の需要が不足していたりで

すとか、接道要件をはじめ、建築条件が満たせないというようなところもございます。また、空き地の発生経緯としては、相続、贈与により取得した土地、それが使い道がなくて空き地化しているということが考えられます。

こういった形で管理できずに管理不全になってしまうことを防ぐためには、最低限の管理が必要になってまいります。しかしながら、高齢化ですとか、遠方居住で管理を続けるのは難しいことがございますので、できるだけ隣地の所有者の方ですとか、地域の活動団体の方に譲渡ですとか貸与していく機会を作ることと、また、あと需要がないのであれば、農園・菜園、緑地・広場へ転換していくことが考えられるのではないかと思います。また、市街地の活性化ですとか、防災、福祉、多様な政策の一環として、行政が空き地対策ということだけではなく、他の施策に有効に使っていけると考えていくことも非常に重要ということで挙げさせていただいております。

2 ポツでございます。関係者の役割分担ですけれども、土地基本法に基づきまして、土地所有者は、土地の利用及び管理並びに取引を行う責務を有するということになっておりますし、また、国及び地方公共団体は、土地に関する施策を総合的に策定して、様々な措置を講じるように努めることが規定されてございます。基本的には地域の実情に精通している基礎自治体である市町村が積極的に役割を果たすことが求められますが、都道府県にも総合調整を担っていく役割が求められます。

また、空き地等の課題や対策は非常に様々な行政分野、先ほども土地基本方針のところでも様々な分野の話がございましたけれども、そういった形でまたがっていくものでございますので、担当部署が決まりづらいところが反面ございます。また、それにつきましては、最も親和性が高い施策の担当部署ですとか、企画調査部署が主担当や窓口となって必要な対策に応じて分担、連携していくことが求められます。また、空き地と空き家については、非常に親和性が高いところもございますので、同一部局が担当したり、部局間連携を行うことで一体的に対応することが望まれると書いてございます。

11 ページの上のところでございますが、四角囲いしております。これにつきましては、別とじで事例集の方を設けておりまして、ここの四角囲いの中の別冊事例集、何ページと書かせていただいているのは、そのページにリンクしているものでございます。ここですと、空き家・空き地の一体的取組といたしまして、担当部署を一元化した事例ですとか、また、条例による対策を空き家と空き地で包括的に講じている事例などを取り上げてございます。一方で、国の役割としても、法的根拠の整備ですとか、予算措置、先進的な取組

の横展開、加えて広報活動をしていくことを考えてございます。また、非常に幅広い分野にわたるところもございますので、様々なNPO、社会福祉法人、民間事業者、士業団体に協力を求めていくことが重要だということで書いてございます。

3 ポツ目に担い手の確保でございます。今御紹介したように幅広い主体の参画が求められますので、そういった方々に協力していただくためにも、課題に一元的に対応できるワンストップ窓口が必要ではないかということで挙げてございます。四角囲みの中が、関係団体による相談等の支援ということでございまして、士業等の専門家が連携して相談会等を運営する事例ですとか、NPO法人が空き家等の問題の相談窓口となる事例について挙げてございます。

また、担い手の確保を進めていく上で、地域コミュニティのお力をお借りすることが大事ではないかということでございます。12 ページにわたっていくのですが、各団体が円滑に活動できるように支援していくことも市町村に求められるところでございます。四角囲いの中ですが、担い手とのマッチング、土地利用のコーディネートを進めるものとして、空き地等と利活用を希望する地域団体を登録してマッチングする事例ですとか、あと、小規模な区画再編を連鎖させる事業をコーディネートする事例を御紹介しております。

各主体の関わり方ですが、おおむね5 つぐらいのパターンがあるのかなということで整理してございまして、1 つ目が活動主体として自分で利活用・管理をしていくもの。また、相談窓口として相談を受け、あっせん、紹介していくもの。マッチング組織が土地所有者と利活用希望者を引き合わせるというもの。また、コーディネート組織が調整してエリアマネジメント、区画再編事業を行う場合、あと中間組織が土地、空き地等は借り受けるという形で、利活用取得希望者に利用させるパターン。そういったものが考えられるのではないかとということで御紹介してございます。

4 ポツの具体的な取組事例ですが、こちらの方は、相談窓口を設置したりして、要は様々な負担軽減ですとか、管理不全となる場合のリスクをしっかりと知っていただくとともに、土地所有者、自分で管理が難しい場合もございまして、第三者に委ねられるような環境を作っていくことも大事かと思います。

13 ページでございまして、第三者による空き地の管理といたしまして、市が空き地の管理をする事業者を紹介する事例ですとか、ふるさと納税の返礼品として管理サービスを提供する事例、また、自治体、民間事業者が空き地の管理の受託を行う事例を挙げてございます。また、先ほど触れましたように農園・菜園、緑地・広場として管理する。用途を

変換していくこともございますので、民有地の活用事例といたしまして、四角囲いがございますが、市民農園として運用する事例ですとか、固定資産税の減免を受けつつ、防災空地や雪寄せ場として活用する事例、市が借地して広場を整備してまちづくり会社に運営を委託する事例などを挙げてございます。また、空いている公有地の活用事例として、コミュニティスペースとしての活用やイベント利用、そういった形で地域コミュニティに管理に参画していただくですとか、また、移住・滞在希望者向けのゲストハウスを整備・運営する事例、緑地を整備して併せて商業施設を併設してにぎわいを創出する事例などを挙げてございます。

5 ポツですが、実態把握と対策の検討でございます。取組を進めるためには実態を把握することが重要ですので、空き地等対策を行う地域をしっかりと考えていくためにも、利活用を行う団体の募集ですとか、そういったような団体の意向を汲む上でもしっかりと実態を把握することが必要でございます。先ほどから御指摘いただいているように、効率的に行うことが重要でございますので、空き家の実態把握と併せて空き地の実態を把握して、データベースを構築していく。補助制度等を活用して円滑に進めることが重要ではないかと書いてございます。例として、データベースの構築による管理対策の促進として空き地等のデータベースの管理システムを構築する事例を挙げてございます。

6 ポツです。対策の計画的な推進というもので、土地利用に関する計画において、その方向性を指し示して、こういった形で空き地等を適正に利用転換、管理していくかということを計画的に誘導することが期待されてございます。計画の内容といたしましては、利用転換の推進、管理コストの低減を位置づけていくと思っております。計画の枠組みといたしましては、例えば市町村の国土利用計画ですとか、都市計画マスタープラン、立地適正化計画ですとか、あと空き家等対策計画の中に位置づけていくということで、事務負担の軽減・合理化、一体的な対応というものができると考えてございまして、例としては、適正に利用転換・管理を行うための計画として、空き家等対策計画の中に位置づけているもの、また、国土利用計画の中に位置づけているものについて御紹介をしているところでございます。

説明者、代わります。

【土地政策課長補佐】 続いて、第4章以降について御説明をいたします。これまで全国では空き地条例というものが制定されまして、自治体ごとに様々な空き地対策というものが実施されてきたわけでございますけれども、これまで我々としても自治体の条例がど

ういった内容になっているのか。言い換えれば、条例で対応できること、それから、できないことは何かということについては、体系立った整理というものはしておりませんでした。今回、この点を改めて整理と分析をいたしまして、結果としてですけれども、かなり幅広い管理不全の状態について、代執行も含めた是正措置というものができることが明らかになったのかなと思います。このガイドラインでは、参考となる条例を紹介させていただいておりますので、今後、管理不全土地などを想定した条例を策定したいという自治体さんがおられれば、こちらに書かれている条例を参考にして、自身の自治体に合った条例を立案していただくといった使い方を想定しているものでございます。

それでは、具体の中身の御説明に入らせていただきます。今回は、2001年、21世紀以降に制定された198の条例を中心に条例の分析を行っております。まず、条例の対象としている空き地の範囲なのですけれども、もちろん単に空き地としているものもありますけれども、現に使用されていない土地のような形が多数派でございます。また、一部の条例、具体的には17条例ありましたけれども、空き家対策の条例の中で一体的に空き地についても対象としているようなものもございました。先ほど調整官の方からお話がありましたけれども、空き家と空き地をめぐる課題というのは、極めて親和性が高いというか、事象として連続的なものがありますので、こういった一体的な形で条例を整備していただくということも言うべきなのかなと考えております。

空き地というのは、地目に限らず発生するものでございますので、条例の対象を限定する観点からは、一部の土地を除外するということも考えられますが、実際の条例を見ますと、対象を例えば宅地に限定したりであるとか、それから、多いものと山林や農地を除外しているものが見られました。対象を最も具体的に限定するやり方としては、かなり例は少ないのですけれども、16ページに具体例を載せておりますが、区域指定を行うといったものもございました。法律っぽい形のやり方ですけれども。

続いて、各条例がどういった状態を管理不全として定義しているか。すなわち、どういった事象を課題として捉えて対処しているかということについて、次の2ポツ以降でまとめています。ここで紹介している宇治市の例は、管理不全の範囲がかなり広い例になりますけれども、条例の全体的な感じとしては、雑草等の繁茂に起因いたしまして、害虫の発生、それから、不法投棄、交通障害、火災の危険、犯罪の温床などの悪影響が管理不全状態として表現されているものが多かったように感じます。ここで論点となりますのが、雑草の繁茂とは言っても、じゃあ、どの程度をもって繁茂しているのかという点でござい

す。命令であるとか代執行といった、特に強制力を持つ措置を見据えますれば、トラブル防止をするという観点から、客観的な基準を設けることも有用かなと思います。

自治体ごとに差異はあるのですが、例えば高さの基準としては、こちら、18ページに例を載せていますけれども、少し厳しいような気もするのですが、30センチ以上、長いものと1メートル以上となっていました。長さ以外の基準としては、面積の基準というものを設けているものもございました。全体としては雑草のみを対象とする条例が多数派でございまして、いわゆる流木、木まで含めているものは少ないです。これは恐らくですが、一般的に木というのは、財産的な価値が認められやすいからといったことが背景にあるのかなと思います。

少しページが飛びまして20ページを御覧いただければと思います。今回、調査の対象としました198の条例について、是正措置などの規定を設けている条例がどの程度あるのかということを表にしてまとめてございます。当然と言えば当然なのですが、ほぼ全ての条例で土地所有者の責務の規定を設けておりますので、仮に今後、空き地条例を策定する際は、この規定については設けていただいた方がよろしいかなと思ってございます。それから、指導・助言については、これは強制的な措置ではございませんので、198中156と大半の条例で規定が置かれていました。勧告についてもおおむね同様でございました。命令になってきますと若干減りまして145となりますけれども、思った以上に多くの条例で規定が置かれているのかなというのが率直な印象でございます。一方で、代執行となってくると、やはり数はグッと減りまして79となっております、罰則となってくると、さらに少なくなっております。

少しページ飛びまして22ページを御覧いただければと思います。その他、特徴的な規定としては、雑草の除去をあっせんできるといったものでありますとか、市に除草作業を委託できるといったような例もございました。また、恐らく所有者不明土地問題を受けてだと思うのですが、ここ最近の条例を中心に所有者情報の内部利用に関する規定を設けているものも多数見られました。

続いて23ページの4ポツでございます。今回のガイドラインのポイントとも言えます行政代執行についてまとめてございます。先ほど申し上げましたとおり、代執行の規定について定めている自治体というのは一定数あるわけですが、実際、これ、自治体に聞いてみますと、実際に代執行に踏み切るか否かというのは、踏み切るかというのはまた別問題でございまして、実際に代執行を行っているのはかなり数が少なくなっています。

なぜ代執行に至らないかということを聞いてみますと、代執行できるとは規定しているものの、実際に行う場合の法的な妥当性の検証でありますとか、そういったものが心配だという声がございました。そこで、今回のガイドラインでは、行政代執行の法的な位置づけ、これは学術的には結構複雑な議論になるのですけれども、そもそも条例があろうが、なかろうが可能ですよということをしっかり冒頭に書いた上で、判例でありますとか学説等を踏まえた3つのポイントというものをまとめさせていただきました。

まず1つ目のポイントとしては、適正な手続の実施ということで、当然ではありますけれども、代執行に至る前に勧告であるとか、命令であるとか、そういった段階を踏んでいただく必要があること。それから、その条例に基づく処分については、行政手続法、これは適用されないのですけれども、行政代執行法であるとか、条例に規定された手続は当然やるのですけれども、この行政手続法の趣旨に照らして、なるべく弁明の機会を設けるとか、そういったことが望ましいということを書かせていただいております。

それから、2つ目のポイントは、客観的基準に基づく実施でございます。判例を踏まえますと、空き地の管理に関して地方自治体の裁量は比較的大きいと考えられるのですけれども、実際の運用に当たっては特定の人間を恣意的に対象としていると受け取られることのないように注意する必要があります。その意味でも管理不全の定義の明確化でありますとか、先ほど御紹介した数値基準のようなものを設けるといったことが有効かと思われま

す。そして3つ目が費用の徴収についてでございます。こちらでは代執行を行った際の費用徴収の公的な整理について御紹介するとともに、回収できる費用と回収できない費用というものを紹介させていただいております。

以上が第4章になりますが、その次の第5章では、法律に基づく措置ということで、使えるシチュエーションは限定されるのですけれども、管理不全土地の是正などに活用できる法律として、私どもが持っております所有者不明土地法のほか、それから、都市再生特別措置法、それから、空き家法、それから、裁判所を介しますけれども、民法などを御紹介させていただいております。

最後の31ページには、参考として空き地対策に活用できる予算の補助制度をまとめさせていただきました。

大体の説明は以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、資料の2、ガイドラインですけれども、こちらについて質問、あるいはコメント等ございましたら、お願いしたいと思います。いかがでしょうか。吉原委員、どうぞ。

【吉原委員】 ありがとうございました。ガイドラインを拝見して、改めて国の法律と自治体の条例をトータルで整理、分析した資料というのは、実はありそうでなかったのだと思った次第です。空き家については様々な研究が進んでいますが、土地については、こうした基本的な分析すらなかなか進んでおらず、また、こうした法制度がいかに地域で使いこなされていくか、浸透するためのプッシュというものが必要だと改めて思ったところ です。

それから、先ほども出てきました相続土地国庫帰属制度においては、国庫帰属した後の国有地の管理が、これから大きな課題となってきます。その意味で、これまで国交省が積み上げてきた、こうした空き地の管理、利用に関する知見や事例というものは、省庁横断で活用されていくべきものであると感じているところです。例えばこの取組事例集においても、公有地の無償利用、有償事例の事例が複数ありますが、これを各地の財務局における国庫帰属した土地の利活用において、ぜひ生かしていくことが国全体として必要なことではないかと思っております。また、そうした利活用においては、所有者不明土地利用円滑化等推進法人など、知見のある地域の団体の方々の活躍も期待されるのではないかと資料を拝見して思ったところです。ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございました。

では、オンラインで飯島委員、お願いいたします。

【飯島委員】 飯島でございます。詳細な説明をいただきまして、どうもありがとうございました。このガイドラインにおける空き地条例の位置づけないしガイドラインと空き地条例との関係について、教えていただきたく存じます。

特に代執行がポイントだということでした。代執行について空き家の場合と単純に比較してみますと、空き家については、特措法が制定される前の条例においても、まさに目の前に迫った危険を除去するための即時強制が重要でしたが、その後、特措法に基づく略式代執行も実際に利用されているようです。それに対し、空き地においては、1回除草しても、それで済むものではない。一時的に外部不経済は除去されるかもしれませんが、また草は生えてきます。その1回の代執行というものの、あるいはそれを何回もするかもしれませんが、そういったものを空き地対策の全体のプロセスの中にどのように位置づけ、意味づけるのでしょうか。

もう少し広く考えますと、各自治体の空き地条例は恐らく昭和40年代からのものもあると思いますが、基本的には消極目的の規制であるように思います。それに対し、今回お示しいただいたガイドライン、あるいは空き地取組事例集の2ページ目の基本的な考え方は、消極目的にとどまらない、積極目的も含んでいるように見えます。そういった両者の関係をどのように考えておられるのか。もちろん、各自治体が考えることではありますけれども、ガイドラインとして、どういうメッセージを出そうとしているのかについて教えていただけますとありがたく存じます。どうぞよろしくお願いいたします。

【中井部会長】 ありがとうございます。

ほかの委員の皆さん、いかがでしょうか。では、奥田委員、池邊委員の順でお願いします。

【奥田委員】 御説明、ありがとうございました。なかなか難しい問題で、この問題というのは、もう20年近く前から議論されていて、いろいろな形での提案がなされて、取組がなされているのだと思っています。この資料2-1にあるように、空き家、空き地の件数というのは、相続という問題もあって、これからますます増えていくことが予測されます。いろいろな手当はしていくのですが、発生する件数の方が明らかに多いことが予測されていて、成果として実感しづらいところがあります。先ほどの問題にも起因するのですけれども、自治体がどこまで取り組むのかと。空き地に関しては、もう建物がなくなって雑草が生えている程度でもいいのではないかなというような感覚で、放置されていくことの方が、どちらかというともいいのではないかなとも思っておりまして、政策の中で、どういうところを目的に、目線を持ってやっていくのかというところが分かりにくいですね。根深い問題だということをこの20年来ずっと感じているところです。

多分、自治体も、条例を定めて、ある程度厳しくやっていくというのはありだと思います。地域によっては、それがよいところもあると思いますが、あまり所有者に厳しい要求をしていくと、高齢者が多いという状況の中で、もう面倒だから、とにかく手放したいという人たちが増えてきて、後ほどあるように、引き取り業者のニーズとか、あと相続土地国家帰属制度も予想以上の反響があったということが、その実態を表しているのかなと思っています。売れるのだったら売りたいし、引き取ってくれる人がいるのなら引き取ってほしいという切実な思いが国民の中にどんどん根づいていく、そんな状態が今後拡大していくような気がしています。それでは、それに対する対策をどうするのというところが、国民の関心として高まっていくのではないかなということを懸念しています。

以上です。

【中井部会長】 池邊委員、どうぞ。

【池邊委員】 池邊でございます。ありがとうございます。先ほどの御説明いただいた6ページ、7ページのところですけれども、図表2-6で、調査を行ったことはなく、行う予定もないというところが1,600のうち1,192ということで、2-7に至っては人員や予算や確保ができていないということや、実態把握の必要性も感じていない。

あと、登記、私もこれ、現地に入ったこと、あるんですけれども、東日本のときもいろいろ問題になりましたけれども、下手すると明治、大正以前で止まっているみたいなのところも、地方においては生じていて、全くその特定ができないというところで、この辺に関しては、要するに幾らこういうガイドラインを出しても、お金が出ない限り、お金と、まさに人員が出ない限り、逆に空き家の方はまだ人の関係なので、何とかやらなきゃいけないという部分にインセンティブが行きますけれども、空き家、空き地については、もうそういうところがないと基本的にこれができて、それが推進されていくようには思えないので、その辺りについては、やはり国等で何かしらのもう少しモチベーションというか、こういうものに対して特に災害、今回も燃焼とかという珍しい事例も出たりもしましたし、今までですと斜面崩壊とか、そういうものだけだったのですけれども、そういうものも今後は乾燥が進むと西海岸のような、そういう燃焼の可能性みたいなものも出てきたりもするので、その辺りの予算の確保ということをやはり国としてきちっと考えていただきたいなと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

あと、どうしても御発言されたいという方、いらっしゃいますか。手短にお願いします。辻委員、どうぞ。

【辻委員】 このガイドラインも最初としてはよく勉強されていると思います。昔、分権以前は条例、ひな形も作って提示したりしていましたので、そういうところをしっかりとやっていかないと、うまく運用されないのでは、これはいいと思うのですが、ただ、この発想がアナログなんですよね、昔と同じで。今、自治体で使われている条例を見ると、割とシステムとセットなんですよ。

だから、このAIあきやくんとか、AIあきちくんだとか、こういうようなものと、それから、システム上どうやって空き地、空き家があるかというのをある程度メッシュデー

タ等で管理できるシステムがあれば、それでやっていきやすいので、システムとセット販売じゃないですけども、それと一緒に提供するというような努力をしていくことが必要ではないかなと思います。

そういう意味で、国として空き地、空き家に関して、メッシュデータ等で、国として提供できるようになれば大分状況が変わってくるので、そこら辺の努力もしていただけたらなと思います。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございました。

では、事務局側から手短に、御質問が幾つかありましたので、その回答を中心にお願いたします。

【土地調整官】 御意見、御質問いただきまして、ありがとうございます。吉原委員から、やはりプッシュが、こういうガイドラインを作っても、魂を入れていくためにプッシュが必要ですとか、あと国有地につきましても、そういったことが適當できるのではないかとということで、財務局の関係で御指摘いただきました。こちらにつきましては、そこを实际使っていただくような方にいかに周知していくか重要だと思いますので、協議会がごございますので、そちらの場に財務局も参加しておりますので、そういったところを含めて広く周知して様々な活動につながるように取り組んでまいりたいと思います。

飯島委員からも条例について御質問等、御意見等いただきましたけれども、空き家と違うというのはおっしゃるとおりでございます。また、何回も必要なのではないかとかいうこともあったかと思います。そこについては違いがあるとは思いますが、また、空き地の方がそんなめっちゃくちゃ深刻な事態にならないというところはあるのですけれども、片方としては、やはり迷惑に感じる方もいらっしゃる。どちらかというと、私も話を聞いておりますと、実際には指導をしていく中で、それを例えば草を刈ったりすることには、そんなにコストがかからないところもあるので、実際には対応していただける方も多いと聞いているところがございますので、ガイドラインの中にも設けましたけれども、第三者がやったりですか、そういったような仕組みを作っていくことが大事だと思ってございます。

奥田委員からも御指摘がございましたけれども、成果としてなかなか分かりづらいというところもございますが、その辺も取組としていろいろなグラデーションがあると思いますので、そういったところで様々な、先ほど申しましたような、第三者がやっていくことですとか、利活用につなげていくこともございますので、そういったところの取組をでき

るだけメニューを用意して、いろいろな対応ができるようにしていくことが大事だと思います。また、引き取り業者の話もございますし、要は手放していくということは、ある意味、管理にいかにつなげていくかということが重要だと思っておりますので、そういったメニューを用意しつつ、どういう考え方ができるのかというのは、引き続き検討してまいりたいと思っております。

また、池邊委員から御指摘をいただきました。なかなか公共団体の方で取組が進んでいかないという部分、人員とお金がないという部分がございます。我々といたしましても、どういうふう施策のプライオリティーを上げていくかということが非常に重要だと思っておりますので、今回のガイドラインが1つの契機でございますし、ここをいかに周知していつて、また、ほかの公共団体が問題視しているということを聞くと、我々も必要なのではないかと思います。声も出てくるところがございますので、そういったところでプライオリティーを上げていくような取組も進めていきたいと考えてございます。

また、辻委員から御意見いただきました。アナログの部分だけではなくて、そういうデジタルですとか、最新技術を使っていくというようなことにつきましても、非常に重要だと思いますし、ほかの委員からも御指摘がありましたように、いかに効率的にやっていくかということを、要はしていかないとなかなかコストですとか、人員とかの問題も解決、行かないところもございますので、そういったところを土地政策、幅広く見ているところでもございますので、そういったものが何か使えないかということについては、引き続きしっかりと検討してまいり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。

それでは、この話題はここまでとさせていただきます。続きまして、議事の3番目でございます。不動産の引き取りサービスについてでございます。こちら、不動産業課の川合課長から、御説明をお願いいたします。

【不動産業課長】 不動産業課の川合と申します。よろしくお願いいたします。資料3、御用意しておりますけれども、私ども、空き地を含む様々な不動産の流通について検討している中で、昨今、ここに御紹介しております引き取りサービスという、通称ですが、引き取りサービスというものが出てきているということを、情報に接しまして、それについて見てみたものが資料3でございます。まず、引き取りサービスと一言で申し上げても、その契約の中身を細かく見ますと、必ずしも一律ではないということもありますが、取引

として想定、調査の対象として見たものというのは、1枚目の真ん中にございます所有者がお金を払って事業者が不動産を引き受けるというタイプでございまして、この丸でございます。見ていただきますと、右側のようにもともと所有者が事業者の方に不動産の所有権を移転して、それに併せて金銭の支払いもするところを通常の売買取引と異なる特徴として持っているものでございます。

こうした取引は、ちまたでいろいろ報道などもされたりということはあるのですが、実態、どうなのかというところがはっきりしないところがございますので、可能な限りで、私どもで調査したのが、その下の状況でございます。インターネットによる調査でございますけれども、不動産について引き取りというサービスを提供することをうたっている事業者につきましては、手元の調査の限りでございますけれども、59社ございました。うち3分の2ほど、38が宅建業者ということではございましたけれども、宅建免許を持っていないものも3分の1あるということ。また、宅建業者といいましても、その大半は知事免許の事業者で、本社を東京都に置いているということが半分であるというところが、まず特徴としてございます。事実関係としてございました。

次のページを見ていただきますと、こうした取引については、現状、どういう要因で行われているかといいますと、先ほど来、各委員からのお話にもございましたけれども、不動産の所有者の方が、とにかく今相続する前に手放したいとか、そういった所有者の方側の手放しを急ぎたいというニーズに応じたものであると考えられまして、それを通常の売買と同じように所有権をちゃんと移転して金銭の授受も、お互い合意の下で円滑に行われるということが行われる限りでは、特段問題として政策上、何らかの手段を発動する必要があるという状況ではないのかなと考えるところでございます。ただ、また同様に現在まで、私どものところには少なくとも大きな被害が増えているとか、そういった報告はないというところではございます。

ただ、法規制が及ばないケースもございますので、論理的には以下3つを代表とする課題というものもあるのではないかと思いますので、この辺り注視していく必要があると考えております。1つ目は不動産取引ですので、取引の安全性、通常の売買と同じように様々なトラブルが発生することがないかどうかといったことがございます。また、2つ目につきましては、本来は通常の売買に耐え得るような物件であっても、引き取りサービスの方に回ってしまって、簡便なサービスだということで回されてしまうことによって、適正な取引機会というのが失われることになる可能性があるのではないかという点も考えてござ

います。最終的にはやはり事業者が引き取った後、管理をどのように実施していくのかということで、将来的に管理不全土地、あるいは所有者不明土地が増加するといったことになる蓋然性もあるということと考えてございます。

そうした中で、次のページに御紹介しておりますのが、そうした引き取りサービスを行う一部の事業者さんの中で起こっている、いわゆる自主規制の動きについてでございます。任意団体を設立して、ここに下の方に御紹介しております消費者に向けて、あるいは事業者に向けてもなのですけれども、安全な取引、適正価格による適正な取引機会の確保、そして管理をきちんとしていくということについて、必要性、それから、自分たちはそういう方向で取り組んでいくという宣言のようなことを対外的に啓発を兼ねて取り組んでおられる方々がいらっしゃるということでございます。その具体的な中身としましては、安全性の確保ということでは、要は金銭の支払いと所有権の移転、これがきちんと合意どおり行われるということを含む内容になってございます。

また、特徴的なところとしましては、取引機会、②の部分につきましては、宅建業の免許があることというのを事業者側に求めるべき要件というふうにしております。これにつきましては、御参考で、次のページにデータをお示ししておりますけれども、実際引き取った土地はどうなってしまうのだろうかということを思いますが、各社、主な3社に提供いただきました情報によりますと、大半を再販、時間をかければ売ることができるということを示すものではございますけれども、全て、あるいは半分程度を再販に回すという事業者さん、できればそうしていきたいということを目指していらっしゃるところが多いということでございまして、この再販まで含めた一連の取引だということを考えますと、やはり売買も含めた取引が可能な宅建業者であるということは、やはり求めていくべき要件に入っていくのではないかなと考えてございます。

適正な管理に関しましては、ここで繰り返す必要はないかと思っておりますけれども、所有者が遠隔にいるというようなことになることもありますので、きちんと最低限の管理に目配りができる体制があるということが必要であるということ。こうしたことを、現状を受けて自主規制として取り組んでおられる方たちもいらっしゃるということでございます。

最後のページになりますが、今までの法制的な整備、それから、解釈と実態の観察によりまして、私どもとして現時点でたどり着いている結論としては、最終ページのとおりになります。まず、現在の状況、大きな課題が生じているという、取引から生じているということでもないということではございますけれども、今後、深刻な被害の報告が生じない

か。そうしたことは業界の自主規制を進めている方々の取組状況なども含めて、きっちりと注視をして必要な対策などを検討していくべきではないかと考えてございます。

具体的には、取引の安全性はさることながら、取引機会の確保の部分で、宅建業者さんの取組を、売買を含む様々な取引形態を検討していただきたいということ、これは啓発の必要があるかと思えますし、最後、土地の管理の在り方につきましては、今般、策定されましたこの土地の管理のガイドラインについて周知をするとともに、また、こうした自主規制団体の方々にも協力いただきながら、引き取りサービスに関わる事業者の方々にも知っていただくということが必要かなと思ってございます。

御説明は以上でございます。よろしくお願いします。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、資料の3でございますけれども、こちらについて御質問や御意見ある方はお願いをしたいと思います。いかがでしょうか。それでは、オンラインで草間委員、お願いいたします。

【草間委員】 全宅連の草間です。私から不動産の引き取りサービスについて御意見を述べたいと思います。空き家問題が深刻化する中で、このサービス自体は不動産所有者のニーズに着目したスキームであり、決して否定するものではございません。流通にも乗らない物件の不動産所有者が相続土地国庫帰属制度の適用ハードルが高いことから、利用したくてもこの適用を受けられず、金銭を支払ってでも何とか処分したいという思いから、こういったサービスを生む背景となっていると理解しています。

ただ、実際のスキームを見ますと、例えば所有者が金銭を支払ったにもかかわらず、事業者が所有権移転、登記をしない。あるいは引き取りはしたが、その後、適正な管理がなされていないといった問題が懸念されるところであります。引き取り業者が適切に管理せず、周囲に迷惑をかけ、その後、例えば廃業してしまった場合には、元の所有者に責任が追及される可能性があり、大変なトラブル案件となります。

また、資料3の2ページ、②にも記載がございますが、本来、通常のマーケットで売買できる可能性がある物件についても、安易にこの引き取りサービスが利用され、結果的に所有者に不利益をもたらす可能性もゼロではありません。所有者が支払う引き取り費用の条件や基準がはっきりしない。さらには無償で不動産を譲渡した場合であっても、一定の税負担が発生する可能性があるなど、整理すべき点が多々ございます。

また、自主規制団体として、不動産有料引取業協議会といった団体が設立されているよ

うですが、現在、ホームページで確認できる加入会員は4社のみであり、実際に引き取りサービスを行っている事業者のほとんどが未加入でございます。さらに宅建業法の範疇外ということで、宅建免許のない事業者が多く参入している点も心配されるところです。

空き家、空き地問題解決のため、様々な事業者が努力している中で、一部の事故やトラブルによって事業者全体の信頼を損ねることがあってはなりません。資料3の5ページに、引き取りサービスを利用する際の留意点として記載がございますが、不動産引き取りサービスに係るルールやガイドラインを策定するなど、国として本格的に関与していく必要があると考えておりますので、御検討のほどよろしくお願い申し上げます。

以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

ほかに何かつけ加えたい御意見とかございますでしょうか。

【奥田委員】 質問。

【中井部会長】 質問でも結構です。奥田委員、どうぞ。

【奥田委員】 この仕組みがよく分かっていなくて申し訳ないのですが、これは寄附とか贈与とどういうところが違うのかということとか、登記をするときの登記原因というのは、どういう形になるのか、通常取引の中、不動産業界の中でいろいろな取引があるわけですが、特別にどういう特性を持っていて、ほかの取引と明確に区分できるのかということが分からないので教えていただければと思います。

【中井部会長】 では、基本的なことなので御質問への回答をまずお願いいたします。

【不動産課長】 ありがとうございます。寄附とどう違うか、何が課題なのかということに関しては、まず登記はいろいろなケースがあるようではありますが、売買を原因とした形で行われることもあると聞いております。それは売買契約を非常に廉価で締結して、それに加えて別の原因で金銭を逆に支払うような規約をセットで結ぶようなケースもありますので、売買としてあくまで登記をされるケースというのはあると伺っておりますが、それ以外、所有権移転ということで登記はいろいろな形でし得るということだと思います。

課題として何を、寄附でも同じことは起こり得るのですが、現実ではどんどん寄附をするというよりも、さすがに引き取る方々にその後の管理ですとか、処分に係る費用がかかりますので、寄附というよりは金銭を払う形の取引が増えているということが注目されているので、今、そちらを取り上げているということですね。寄附や贈与で行われるケースもあり得ると思います。ただ、そのいずれの形であったとしても、課題としては、

その取引自体が違法でなくとも、中長期的に、その土地で何が起こるか、その土地で起こったことについての責任をきちんと事業者が取れるのかということを経営者にどこまで求めていけるのかということではないかと思っております。

【中井部会長】 よろしいですか。ほかには、いかがでしょうか。もう一方ぐらい。では、吉原委員、どうぞ。

【吉原委員】 ありがとうございます。手短かにいたします。各委員からも御指摘がありましたように、これからの時代に必要なサービスなのだろうと思います。その意味で、規制という観点も必要ですけれども、新たなビジネスモデルを健全に育成していくという観点から、先手、先手でガイドラインを作っていくことが、リスクも予見される以上、必要なことではないかと思っております。特に不動産の取引は専門性が非常に高いことから、消費者の側からは、どの事業者が適正な事業者なのかを見極めることは非常に困難であると思います。そこで新しいビジネスモデルをこの人口減少時代において育てていくという観点からも、国が先手、先手でガイドラインを作っていくことが求められるものと考えます。ありがとうございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

新しいビジネスモデルであることは確実だと思うのですが、幾つかやっぱり課題もありそうだということで、今日、まとめていただきました。まずはどんな取引がされているのかということの実態把握というのが重要かと思いますので、ぜひ引き続きそういった現状の把握をお願いしたいと思います。お金を払ってでも引き取ってもらいたい不動産ということでは、ババ抜きのようなもので、それをプレーヤー間でクルクル回していても、ババ自体がなくなるわけではないので、さっきの空き地のガイドラインですね。ああいうものとやはりセットで考えていくのかなというふうに個人的には思った次第です。

新しいビジネスモデルですし、取引の形態ですので、いろいろ課題も今後出てくるかと思いますが、早め、早めの対応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。何かございますか。

【不動産課長】 草間委員、吉原委員、そして部会長にもいただきましたとおり、国としての関与が、どういう形で出していくのかということについてきちんと検討してまいりたいと思っております。

【中井部会長】 どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、本日、最後の、時間も大分来ておりますけれども、話題ということで、地価

公示の関係でございます。令和7年の地価公示についてでございます。それでは、こちらは地価調査課、村上課長からよろしくお願いします。

【地価調査課長】 お手元の資料4-1と4-2を使って御説明いたします。時間がないので、かいつまんで説明させていただきます。

まず、資料4-1の1ページ、おめくりいただいて1ページを御覧ください。今回、令和7年1月1日時点の全国の地価動向として、約2万6,000地点の調査を行った結果でございます。下の表のピンク色の帯のところが全国の変動率になっております。全用途、住宅地、商業地、いずれも上昇傾向が継続し、かつ上昇幅が4年連続で高まっているということが伺えるかと思えます。青い帯の三大都市圏についても同様でございます。また、地方圏についても全用途平均、商業地については同様に4年連続上昇し、また、上昇幅もおおむね上昇、拡大傾向でございます。

ただ、前年と比べて違っている点というのが2つございまして、1つは三大都市圏のうち、東京圏と大阪圏については4年連続上昇幅拡大なのですが、名古屋圏につきましては全用途、住宅、商業、いずれも前年よりも変動率が少し落ち着いてきているということでございます。地方圏につきましても同様でありまして、地方4市と我々呼んでおりますが、札幌、仙台、広島、福岡の4市だけ捉えてみますと、前年と比べて上昇幅が全用途平均で5.8%ということで、少し落ち着きつつあるということでございます。

次の2ページを御覧ください。全体的な特徴は今申し上げたとおりです。用途別の特徴として幾つかキーワードのみ御紹介いたします。まず住宅地については、先ほども申し上げたとおり、名古屋圏はやや変曲点を迎えておりますが、東京圏や大阪圏の中心部などでは引き続き高い上昇でございます。また、交通利便性や生活利便性に優れて転入者が多いところでは、高い上昇を継続しております。また、リゾート地、観光地、コンドミニウム需要など外国人の需要、地元の需要が住宅地についてございます。商業地に関しましては、店舗、ホテル、オフィスなどの好調さで全体的に地価上昇が継続しております。加えて、駅周辺などではマンション需要との競合もございます。また、観光地では外国人需要、それから、再開発が行われているところでは今後への期待感からの地価上昇が続いております。

その他として、工業地その他を取り上げておりますが、まず千歳市や菊陽町のような大手半導体メーカーの工場が進出している地域では、工業地のみならず、住宅地、商業地の地価も上昇しております。また、物流施設については、一部の地域で引き続き高い上昇が

続いております。最後に、能登半島地震の結果が今回の地価公示で初めて表れますが、被害を受けたところでは大きく下落をしているということです。

3 ページ、4 ページが住宅地と商業地について、都道府県別の色分けをしているものでございます。個別には説明を省略いたしますが、まず住宅地を御覧いただきますと、先ほど申し上げた札幌、仙台、広島、福岡の地方4市がやや落ち着いているということの影響を受けまして、北海道ですとか、福岡県の色が少し緩やかな色になっているということがお分かりいただけると思います。他方、東京ですとか、大阪、京都といった辺りでは、色は濃くなっているというか、平均変動率が高くなっているということがお分かりいただけると思います。

4 ページ、同様に商業地ですが、北海道などはやや落ち着いておりますが、東京などは高い上昇を示しております。商業地については、唯一全国で鳥取県のみ、県の平均変動率がマイナスになっているということで青色になっております。

それから、5 ページ、6 ページは、今御覧いただいた地図も含めて時系列で都道府県別の平均変動率と、各県の県庁所在地の平均変動率を示したものでございます。まず、住宅地を見ていただきますと、一番下にあります沖縄県がずっと高い上昇を示しておりまして、今回、7.3%という数字が赤字になっておりますが、全国で最も高い上昇率となっております。それに次ぐのが東京都ということで、5.7%でございます。右側、目を転じていただきますと、東京都の中でも東京23区は7.9%ということで比較的高い上昇、他方、例えば北海道の上の方に札幌市がございしますが、前回、住宅地の平均が8.4%でしたのが、今回、2.9%ということで大分落ち着いております。

次の6 ページが商業地についてです。商業地、都道府県別で最も平均変動率が高くなったのは、今回、東京都10.4%ということでございます。これは表にないのですが、平成27年以来ということになります。東京都の中でも東京23区は11.8%、そして、さらに、ここ、数字ないのですが、都心区についてはより高い上昇を示しております。

次に7 ページ、8 ページが個別の地点につきまして、上昇率の上位10位と下落率の上位10位です。7 ページ、上昇率上位10位ですけれども、4番と5番を除きまして、1番から8番まで、いずれも観光地やリゾート地となっております。4番と5番は北海道と熊本ですが、これはいずれも半導体の工場の進出地です。9番は再開発の影響、10番はマンション需要ということになってございます。それから、商業地の方ですが、1番、2番、3番、それから、6番、これらが半導体工場の影響。残る4番、5番、7番、8番、9番

が観光地やリゾート地、そして10番の渋谷は再開発の影響ということでございます。

8ページが下落順位の上位10位でございますが、石川県の能登半島の被災地が多くを占めております。商業地の8番、9番、10番は過疎の影響ということで北海道や広島の地点が入っております。

それから、9ページは三大都市圏の住宅地と商業地についての最高価格地と最高上昇率の地点でございます。左下、商業地の最高価格のところを御覧いただきますと、山野楽器銀座本店、こちら19年連続で最高価格地ですが、1平米当たりが6,050万円ということで変動率も8.6%となっております。

それから、10ページですが、やや細かい表がございますが、左上は地価調査、都道府県地価調査との共通地点に関して、前期と後期の上昇率を見たものであります。住宅地については、押し並べて後半の方が上昇率がやや高い。商業率については、やや前半の方が高いという傾向になっております。それから、右側が長期的な地価の変動率を地価公示のデータで見たものですが、全国がオレンジの折れ線グラフ、青が三大都市圏で、緑が地方圏となっております。一番右端、今回の調査結果が青いところが三大都市圏で4.3%、全国平均が2.7%、地方圏が1.3%となっておりますが、平成バブル期と比較しますと、平成バブル期には昭和63年に三大都市圏で43.8%、それから、地方圏では平成3年に13.8%という上昇を示しておりますので、それらに比べると平均としては非常に低いということが分かると思います。

それから、下の地点数の割合です。非常に細かい表で恐縮ですが、1点だけ御紹介いたしますと、地方圏の全用途平均の令和7年というところを見ていただきますと、50.0%とございます。これは全用途の全ての地点の上昇している地点の割合が地方圏全体の半分ということを示しております。これがコロナ禍前の例えば令和2年と比較していただきますと、令和2年には36.5%でしたので、上昇している地点数の多いという状況にはなっているということでございます。

ということで、全体的には三大都市圏、とりわけ東京や大阪で非常に高い上昇を示しているところがありますが、平均して見ますと、バブル期とはほど遠い上昇率になっている。他方、地方圏については緩やかな下落が続いておりましたが、近年、上昇に転ずる地点が増えているということでございます。

もう一つの資料4-2の方は、紙芝居というか、参考資料ですので、後で御覧いただければと思いますが、1ページと2ページが交通利便性に優れた地域で、人口が増えている

ような、社会増のあるような地域の例として流山市と明石市を紹介しております。3ページ、4ページは、リゾート地や観光地ということで、白馬村、野沢温泉村、石垣市、宮古市を御紹介しております。それから、5ページ、6ページは観光地、あるいは温泉街ということで、東京の浅草、それから、兵庫の城崎温泉を御紹介しております。城崎温泉は兵庫県で、商業地で最も高い上昇率となった地点でございます。

それから、7ページ、8ページは大手半導体工場の進出地ということで、北海道の千歳市、それから、熊本の菊陽町周辺を紹介しております。9ページは物流需要ということで工業地の地点を首都圏の地図に落としたものでございますが、湾岸地域が好調であるということがお分かりいただけたと思います。10ページは能登半島の下落の状況です。最後の11ページは、東京都心の山野楽器本店の周辺の地価動向を示しております。

私からの説明は以上でございます。

【中井部会長】 どうもありがとうございました。

予定していた時間になっておりますけれども、若干御質問や意見交換の時間をとりたいと思います。委員の皆さん、いかがでしょうか。

それでは、清水委員、まずオンラインでお願いいたします。

【清水委員】 清水でございます。どうもありがとうございます。令和7年の地価公示ですけれども、3月19日に公表されて、また、同時に不動産情報ライブラリでデータ利用できるようになって、本当によくされているなと感心しております。この地価公示制度について、2点ばかり簡潔に申し上げたいことがございます。1点目は、今回もいろいろ隔年調査ですとか、災害による調査の休止とかありましたけれども、標準地、地点数、2万6,000というのは堅持されていてよかったなと思っております。かつては、20年ぐらい前は標準地の数が3万ぐらいあったのですけれども、財政的な事情で減らして現在は2万6,000になったと。それが少なくとも私の記憶では、五、六年前からは堅持されているという理解なのですけれども、これは国交省として、この2万6,000を堅持するというのは、基本方針であるという理解をしてよいかという点が1点目です。

2点目は、今日、最後の方で説明いただきましたけれども、地価公示価格と都道府県地価調査の価格というのは、相互補完関係にある。特に7月1日で都道府県地価調査、この際、7月1日付で都道府県地価調査されるので、時系列的な補完関係というのは大変重要になります。ただ、それは前提条件として不動産鑑定評価の仕方が、整合がとれているというのが前提なのですけれども、それを担保するためにどのようなことをされている

のかとか、そういうようなことがもしあれば教えていただきたい。ぜひこの都道府県地価調査と地価公示、制度として空間的はもちろんですけども、時系列的にも相互補完関係にあるのだということを堂々と言えるような、そういう制度であってほしいと願っておりますので、その点についてもちょっとお伺いできればと思います。

以上でございます。

【中井部会長】 ありがとうございます。

御質問は後でお答えすることにしたいと思います。ほかに御発言、御希望される方、奥田委員、辻委員、オンラインでいらっしゃいますか。よさそうでしょうか。

それでは、奥田委員、まず。それから、辻委員にお願いしたいと思います。よろしくお願ひします。

【奥田委員】 御説明、ありがとうございました。昨今の不動産市場を見ると、建築費の上昇が著しいです。これは、いろいろなところに影響してしまっていて、取り壊し費用もそうですし、修繕もそうですし、再開発の延期ということにも実態として表れていて、この建築費の上昇という要因が土地の価格にどういう影響を及ぼしているのかということについて、国民の関心も非常に高いと思いますので、こういった資料に入れ込んでいただくとありがたいと感じました。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

では、辻委員、どうぞ。

【辻委員】 過去のバブルのときの比較が今日ありましたし、他国と比べても安定的に推移しています。今回は、過去の経験を踏まえてバブルさせなかったということで、これは誇っていいことだと思います。もっとも、これは皆さんの努力か、マクロ経済政策上の結果こうなったのかは分かりませんが。ところで、不動産市場価格が地方経済に与える影響は極めて大きいので、この価格が伸びていないということは、おそらく、日本の経済成長や生産性向上が、まだ、十分に高い水準に達していないことも意味していると思います。

そこで、皆さんにお聞きしたいのは、ここの結果に対する皆さんのメッセージです。この程度の価格水準を維持していきたいというメッセージなのか、経済成長のためにもうちょっとこれを上げていくことが必要だというメッセージなのか。そのところが全く禁欲的です。禁欲は禁欲でいいのですけれども、これを基にどういう施策を期待しているのかというのが御意見として聞けたら聞かせてください。

以上です。

【中井部会長】 ありがとうございます。

それでは、地価調査課長、お願いいたします。

【地価調査課長】 お答えしにくい質問もあるのですが、まず、清水先生から御指摘のありました地価公示の調査地点数につきましては、御指摘のとおりであります。地価公示の機能を適切に発揮するための一部合理化の観点からの隔年調査地点というのはございますけれども、我々は調査対象地点として2万6,000地点を維持して実施をしてまいりたいと考えております。

それから、都道府県地価調査との整合性の担保についても、御指摘のとおりしっかり留意してまいります。具体的には共通地点の配置でありますとか、あと共通地点以外でも地価公示の地点を規準としながら都道府県地価調査を実施していただいておりますし、全国の不動産鑑定士が鑑定評価員として分科会に所属しておりますけれども、この分科会の編成についても都道府県地価調査と地価公示で足並みがそろうように努力をしているところでございます。

それから、奥田先生から御質問のあった建築費の上昇の影響については、我々も非常に関心を持っているところでありまして、今回ヒアリングもさせていただいておりますし、また、資料としても、今回は御紹介していないのですが、全国の代表幹事が作っていただいている「価格形成要因の概要」の中では、かなり詳しく取り上げています。全体傾向としては、全体の不動産価格に占める建築費の割合が高まりますと、実需が中心の地域ですと、土地部分が圧縮されてしまうとか、郊外化してしまうとか、敷地が狭くなってしまうところがございます。他方、様々な投資需要も含めた需要が高い、例えば東京のようなところでは、さらにそれに上乗せする形で地価が上昇していくという傾向も見られるところがございます。いずれにしても、引き続き建築費上昇の影響については、我々も検証してまいりたいと考えております。

それから、辻先生から御指摘がありましたことについては、なかなか一概に言いづらいところはあるのですが、少なくとも大きな変動がないということが国民経済上は非常に重要だと考えておりますので、乱高下することのないように地価動向をしっかりときめ細かく見ていくことが大事ではないかなと思います。

私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した。

それでは、時間も少しオーバーいたしましたので、本日の議論はここまでとさせていただきますが、何か全体を通して特に御発言を求められる委員の皆さん、いらっしゃいますでしょうか。よろしいでしょうか。ありがとうございました。

それでは、これで本日予定されている議事は終了でございます。ありがとうございました。

進行を事務局にお返しいたします。

【司会】 中井部会長、ありがとうございました。委員の皆様におかれましては、長時間にわたる御審議をいただき、ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、本日の企画部会を終了いたします。本日は、誠にありがとうございました。

— 了 —