

第29回国土審議会土地政策分科会

令和7年4月22日

【濱田土地政策課企画専門官】 それでは、定刻となりましたので、ただいまから第29回国土審議会土地政策分科会を開催いたします。

委員の皆様方におかれましては、御多用のところ御出席を賜り、誠にありがとうございます。事務局の土地政策課の濱田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

初めに、特別委員の改選がございましたので御報告させていただきます。これまで委員を務めていただいております清水博様が御退任され、新たに明治安田生命保険相互会社取締役代表執行役社長の永島英器様に、また、松浦勝治様が御退任され、新たにU Aゼンセン常任中央執行委員・政策政治局長の原健二様に委員に御就任いただいております。

また、本日の委員の御出席につきましては、福和委員、永島委員、野澤委員、吉田委員から御都合により御欠席と御連絡をいただいております。また、千葉県知事の熊谷委員より16時40分頃に御退席されとの御連絡をいただいておりますが、本日の御出席の委員の皆様により定足数に達していることから、本日の分科会が成立していることを御報告いたします。

なお、ウェブ参加のU Aゼンセンの原委員の参加が遅れているようでございます。省庁側の出席者につきましては、本日の座席表と出席者一覧表をもちまして紹介に代えさせていただきます。

本日の資料は、議事次第に記載のとおりでございます。資料は画面にも表示いたしますが、資料に不備等がございましたら、事務局にお申しつけください。

本日の議事の取扱いでございますが、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、資料及び議事録は公表という取扱いでございます。議事録は御発言者のお名前も含めて公表されますので御留意くださいますようお願いいたします。

それでは、議事に先立ちまして、大臣官房土地政策審議官の中田より御挨拶申し上げます。中田土地政策審議官、よろしくお願いいたします。

【中田大臣官房土地政策審議官】 土地政策審議官の中田でございます。どうぞよろしくお願いいたします。委員の皆様におかれましては、大変御多忙の中、国土審議会土地政策分科会に御出席を賜りまして、誠にありがとうございます。また、日頃より国土交通行政に

多大なる御指導、協力を賜りまして、この場をお借りしまして厚く御礼申し上げます。ありがとうございます。

さて、本日でございますが、土地基本法に定めます土地白書について、まずお諮りを申し上げます。また、それとともに土地に関わる最近の動き、あるいは取組につきまして御報告をさせていただく予定でございます。全国的に地価が上昇傾向にある中で、投機的な動きへの警戒、あるいは住宅価格の上昇などについてどう考えるのか。あるいはまた法制化に少し時間を要しておりますけれども、増大する空き地の適正管理や利活用対策、さらには土地相続等に関連しまして、最近新たに生じつつあります商取引でございますけれども、こういったことについてどのように進めていくべきか、そういうことなどにつきまして土地を取り巻く課題、最近いろいろ出てきていますので、行政がどう取り組んでいったらいいかというその方向性、あるいは方策などにつきまして、大所高所から忌憚のない御意見を賜ればと考えてございます。

会議中に私どもが十分な回答ができないこともあるかもしれませんが、私どもとしましては、これまで同様でございますけれども、先生方の御指摘、御意見、そしていただいた宿題につきまして日々反芻、整理しまして、今後の土地行政の改善につなげていきたいと考えてございます。

結びに、改めて皆様方の日頃からの御厚意に感謝申し上げまして、簡単ではございますが、御挨拶とさせていただきます。本日、何とぞよろしくお願い申し上げます。

【濱田土地政策課企画専門官】 カメラ撮りは、ここまでとなりますので、報道関係の方は御退出をお願いいたします。

(報道関係者退室)

【濱田土地政策課企画専門官】 それでは、以降の議事につきまして分科会長にお願いしたく存じます。

山野目分科会長、どうぞよろしくお願いいたします。

【山野目分科会長】 委員の皆様、本日もどうぞよろしくお願い申し上げます。お手元にある議事次第を御覧ください。議事の(1)を取り上げます。審議事項といたしまして、令和7年版土地白書(令和6年度土地に関する動向(案)及び令和7年度土地に関する基本的施策(案))につきまして、お諮りをいたします。資料に基づく説明を中西大臣官房参事官からお願いいたします。

【中西大臣官房参事官】 ただいま御紹介いただきました土地利用担当の大臣官房参事

官をしております中西と申します。私からは審議事項１、令和７年版土地白書、令和６年度土地に関する動向及び令和７年度土地に関する基本的施策の案につきまして御説明をさせていただきます。お配りしている資料のうち、冊子になっているものが資料１になっておりまして、土地白書の案でございます。また、横長の資料２が、その土地白書の案の概要紙になってございます。資料２を用いまして私から御説明をさせていただきたいと思っておりますので、お手元に資料２を御用意くださいませ。

２ページを御覧くださいませ。土地白書でございますけれども、土地白書は土地基本法の第１１条に基づきまして、毎年国会に提出をさせていただいております。構成ですが、以下の３部で構成されております。第１部は土地に関する動向、第２部は令和６年度土地に関して講じた基本的施策、第３部は令和７年度土地に関する基本的施策、この３部構成となっております。土地基本法の第１１条におきまして、講じようとする基本的な施策を明らかにする文章の作成に当たりましては、国土審議会の御意見を賜ることと規定されております。このため、本日、令和７年版土地白書の案につきまして本分科会にお諮りさせていただきます。

また、第１部では、土地に関する動向の各種データを掲載させていただくとともに、毎年、その時々テーマを設定いたしまして、土地に関する動向をまとめてございます。今年のテーマにつきましては、第１部第７節でございまして、「民間投資を活かした地域の活性化」を取り上げさせていただいております。なお、御参考までに参考資料２もつけておりまして、こちらは過去１０年間の土地白書のテーマの一覧を掲載させていただいております。

資料２の２ページに戻りまして、第２部、第３部でございますけれども、こちらはいわゆる土地に関する各施策の年次報告、年次計画となっております。関係府省の施策を幅広く掲載をさせていただいております。

資料の３ページを御覧くださいませ。続きまして、第１部、白書の第１部の概要を御説明させていただいております。まず、地価と土地取引の動向につきまして、真ん中から下のほうに挙げておりますグラフ、表の上段のほうを御覧ください。左上の地価公示の推移でございますけれども、こちらは表のピンクのところ、全国の全用途平均、住宅地、商業地、いずれも４年連続で上昇し、上昇率が拡大しているところでございます。また、右上の土地取引件数の推移でございますけれども、こちらはほぼ横ばいで推移しております。

次に左下の所有している土地に関するアンケート調査の円グラフを御覧いただきたいと

と思いますが、所有している土地の管理状況を問うアンケートを行いましたところ、「管理が行き届いていない」の青色の回答が、「管理は行き届いている」の赤色の回答を少し上回る4割強の結果となりました。また、下段の真ん中の折れ線グラフは、令和6年における海外投資家による不動産投資額の、国内の不動産投資額全体に占める割合になりますけれども、こちらは前年の令和5年からほぼ横ばいの17%となっておりました。

続きまして、右下のグラフでございますが、都心5区のオフィスの賃料が棒グラフで示されており、都心5区のオフィスの空室率については折れ線グラフで示されておりますが、オフィスの賃料のほうは上昇傾向にあり、空室率のほうは下落している傾向にあります。

続きまして4ページを御覧ください。こちらは今年のテーマとなります「民間投資を活かした地域の活性化」の取組事例を幾つか御紹介させていただいております。まず、左手、1の「地域経済・産業を活性化する土地利用」の事例について御紹介をさせていただきたいと思います。左上の事例ですけれども、福井県敦賀市では新幹線の開業を機に敦賀駅前に観光客向けの飲食店などと併せて地域の住民の方向けの公設民営の書店や子育ての支援施設などを整備することで、開業1年で想定を上回る70万人の方が来場されまして、にぎわいの創出につながっている事例でございます。

続きまして左下の栃木県宇都宮市の事例でございますが、主要停留場に駐車場などを備えましたLRTの開業と宇都宮駅東口での商業施設等の整備などによりまして、沿線地域の一帯が活性化した事例でございます。ある工業団地では、1,100億円以上の新たな投資が生まれておりますし、住宅地では地価が新たに7%上昇したところもありまして、県下1位の地価上昇が見られるところでございます。

続きまして、4ページ目の右側、2の「地域の風土を活かした新たな土地利用」の事例を御紹介させていただきます。右上の山形県鶴岡市の事例でございますが、田んぼの田園風景の中にホテルや冬でも地元の子供たちが遊べるキッズドームを整備することで、地域内外の方の関心を集めておりまして、ホテルの宿泊者だけでも年間6万人の方が訪れるなどにぎわいの創出につながっております。

また、右下の山口県長門市の事例でございますが、市が総合リゾート会社を誘致して、廃業旅館の跡地だけではなく、写真を掲載しておりますけれども、美しい竹林に囲まれた階段、涼める川床のテラスの整備など公共空間も活用し、市・地元企業・投資家・外部専門家などが一体となって温泉街全体の面的整備を行い、観光客の増加につなげております。

続きまして5ページを御覧ください。5ページの左側、3の「地域の健康福祉を増進す

る土地利用」の事例を御紹介したいと思います。左上、こちらは東京都世田谷区の事例でございますが、大手生命保険会社が自社のグラウンド跡地を活用して高齢者住宅やスポーツ交流施設など一体で整備することなどによりまして、地域の住民の交流と健康的な暮らしの確保につなげている事例でございます。

また、左下、北海道北広島市の事例でございますが、新球場、エスコンフィールド HOKKAIDO の周辺にキッズエリアやアスレチックなどのアクティビティ施設、また、医療モールや高齢者住宅などの整備を行いまして、球場の効果と一体で年間 500 億円の経済効果につながっております。

続いて 5 ページ目の右側、4 の「地域の付加価値を高める環境共生の土地利用」の事例につきまして御紹介させていただきます。右上、東京都調布市の事例でございますけれども、植木の圃場だった生産緑地に緑の保全を図りながら環境性能の高い賃貸住宅やレストランの整備を行いまして、環境性能評価基準の最上位の認証を取得しております。このことによりまして地域住民の交流の場としてのコミュニティの形成に寄与している事例でございます。

また、右下の熊本県阿蘇市の事例でございますが、大手ハウスメーカーが阿蘇の自然環境を再現することで、環境認証を取得され、生物多様性に配慮した住宅地の開発を行っており、また、継続的に木々の管理を行うなど自然の環境の維持に努めてられる事例を御紹介させていただいております。

簡単ではございますが、令和 7 年版土地白書の案の説明は以上になります。よろしくお願い申し上げます。

【山野目分科会長】 令和 7 年版土地白書についての説明をいただきました。本件につきまして、分科会の意見の取りまとめを進めたいと考えます。委員の皆様におかれましては、事前に事務局から資料を送付し、御確認いただいた旨の報告を受けております。

今後の土地白書に関するテーマや土地政策に関する中長期的な観点からの御意見につきましては、お手許の議事次第の議事の（２）のところで、諸報告を受けた後で、委員の皆様から、様々な御意見をお持ちでいらっしゃると思いますから、その時間に存分にお話をいただきたいと思います。その上で、ただいまの令和 7 年版土地白書について、案の修正以外で、この場で御発言をなさっておきたい事項に係る御意見などがありますでしょうか。よろしゅうございますか。

それでは、取りまとめの議事手続を進めることにいたします。御意見がないようにお見

受けいたしますから、「令和6年度土地に関する動向（案）及び令和7年度土地に関する基本的施策（案）」につきまして、この分科会といたしましては、異存がない旨を国土審議会議長にお伝えするということを提案いたします。この段取りで進めてよろしゅうございましょうか。

（「異議なし」の声あり）

【山野目分科会長】 異議がないものとお見受けいたしました。このとおりに決定し、土地政策分科会として異存がない旨を国土審議会議長に伝えることにいたします。

議事の手続を続けます。この後、国土審議会における手続を了した後、土地白書が閣議決定される運びとなります。その上で土地基本法第11条の規定に基づいて、内閣から国会に対して提出されることが予定されてございます。今後、この段取りを進めるに当たり、事務局が閣議決定、国会への報告に向けた作業を進める中で、字句や文章表現などにつきまして若干、多少の推敲が必要になる可能性もございます。そうした際には、分科会長である私に御一任をいただきたいということを提案いたします。この段、お許しをいただくことは、かないますでしょうか。

（「異議なし」の声あり）

【山野目分科会長】 ありがとうございます。異議がないものとお見受けいたしましたら、そのように決定いたします。議事の（1）について御審議をいただき、ありがとうございました。

熊谷委員が16時40分頃に御退席されると伺っております。この段階で熊谷委員から御発言をお願いしたいと考えます。お願いしてよろしいでしょうか。熊谷委員、いかがでいらっしゃいますか。

【熊谷委員】 ありがとうございます。千葉県の熊谷でございます。私どもの日程の関係で、このタイミングで発言をさせていただきまして、大変ありがとうございます。まず、本年度の土地白書の取りまとめに当たられた会長をはじめとする関係者の皆様、そして、分科会の事務局の皆様方には心から感謝を申し上げたいと思います。今年のテーマの民間投資を活かした地域の活性化について、地域課題の解決であったり、持続可能な地域づくりを行うために必要不可欠でありますので、改めて今回、こうした形でテーマとして取り上げられるのは適切だと思っております。私ども自治体も、インフラの老朽化対策にどうしても、今、投資的経費の多くを取られるような状況でありますので、地域の活性化に向けて民間投資をいかに呼び込んでいくかということがますます重要になってきていると実

感をいたします。

私ども千葉県の場合としては、私ども成田空港がございます。2029年に第3滑走路の新設が予定されるなど第2の開港とも言える大規模な空港の拡張が進んでおります。また、圏央道の整備であったり、成田空港と首都圏を最短で結ぶ北千葉道路などの道路ネットワーク整備も併せて行われておりまして、非常に千葉県にとっては重要な拠点性が高まるタイミングを迎えております。その中で成田空港周辺にアジアで戦っていく国際的な産業拠点を作っていく、そのために民間投資をこの空港周辺に促進していく環境づくりが必要なのですけれども、この空港周辺地域は、原則転用不許可の農地が広がっている状況でありまして、民間事業者からすれば土地利用の予見可能性がないということで、非常に魅力的に感じていただきながらも、投資の決断がなかなかしていただけない状況でございました。

こうした中で、私ども千葉県、この空港周辺地域の土地利用の規制の緩和に取り組みまして、令和5年に地域未来投資促進法を活用した土地利用規制の弾力化というのを農水省に認めていただきました。これを踏まえて私ども成田新産業特別促進区域基本計画というものを策定いたしまして、空港周辺で国際的な航空物流拠点の形成を目指すことにいたしました。これによりまして民間事業者からすれば、格段に土地利用の予見可能性が高まったということで、ヒューリックであったり、グッドマンといった民間投資によって、今、大規模な物流施設の整備が進められているところであります。そういう意味で、この土地の予見可能性を高めるということが、いかに本来の土地のポテンシャルを発現できるかということが示されたかなと思っております。昨年12月には、この計画を変更しまして、さらに精密機器であったり、航空宇宙といったこの空港の特徴や強みを活かせる5つの産業を追加したところであります。

また、この成田空港周辺は、空港だけでも3市町の行政区分に分かれているということを含めて、この自治体の行政の枠を超えるということと、あとは、成田空港が立地をしているこの3市町も含めた9市町がどれも非常に人口が少ない自治体でありまして、そういう意味で、都道府県としては、この基礎自治体の役割も少し踏み込んで行っていく必要があると考えております。そこで、この成田空港周辺のエアポートシティとしてのまちづくりをNAAと、そして千葉県が職員をそれぞれ出し合って、エリアデザインセンターというのを今年の4月から開設をしたところになります。こうした形で行政の枠を超えた水平の連携と、それから、市町村、都道府県、民間といった役割を超えた垂直での取組が今千葉県では行われているところになります。

これからも全国的にも民間投資を活かした地域の活性化が行われると思っております。国と自治体と、そして民間がしっかりと連携をして、それぞれの土地の魅力を最大限発現できるように、我々としてもしっかりと地元から取り組んでいきたいと思っております。いずれにしても、今回、取りまとめいただいたこと、そして民間との連携をテーマにいただいたことも改めて敬意を表したいと思います。私からは以上です。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。熊谷委員におかれましては、千葉県の実状及び課題を踏まえた、いずれも重要な御意見を頂戴いたしました。今後の当分科会の審議に当たって大いに受け止めてまいりたいと考えます。知事におかれましては、御執務の御多用でいらっしゃる中、分科会に出席いただき、貴重な御意見を頂戴し、誠にありがとうございました。

続きまして、議事の（２）に進むことにいたします。「土地政策を巡る最近の動き」について、幾つか報告事項がございます。議事次第に従って①から④のお話を差し上げます。初めに資料３の土地基本方針関連施策の実施状況につきまして、不動産・建設経済局土地政策課の明石課長補佐より御説明をお願いします。

【明石土地政策課課長補佐】 それでは、土地基本方針関連施策の実施状況について御説明をさせていただきます。お手元の資料３を御覧いただければと思います。土地基本方針については、昨年の変更時に、今後は政策の実施状況を、毎年レビューをしていこうということになっておりまして、今回は、その第１回目ということでございます。本日の資料の構成ですけれども、まず、この基本方針に記載されている施策の内容を要約したものを資料の上の赤い箱の中に記載してございます。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及び、数値目標を立てられるものについては、目標値を併せて記載をしてございます。

それでは、具体の中身に入りますけれども、時間の制約もございますので、この１年で動きがあったものを中心にポイントのみ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が、土地基本方針では、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、１つ大きな動きとして「空き地の適正管理及び利活用に関するガイドライン」というものを我々のほうで初めて作成をいたしました。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記載しておりましたが、先ほど申し上げたガイドライ

ンが完成いたしましたので、従前からある空き家のガイドラインと併せまして、これで空き家、空き地両方のガイドラインが揃ったということになるのかなと思います。ガイドラインの中身については、後ほど個別に紹介させていただきます。

少しページが飛びまして恐縮ですが、5ページになります。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ことをとピックとして記載してございました。これについては昨年9月に「グリーンインフラの事業・投資のすゝめ」という資料を公表いたしましたほか、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しまして、今後の方向性に関する議論を始めてございます。

続きまして6ページからが所有者不明土地対策関係のレビューでございます。土地政策上、極めて重要な分野でございますので、内容が多岐に渡りますけれども、本日は時間の都合上、特に重要なもののみを御説明させていただきます。まず6ページの左下、私どもで所管しております所有者不明土地対策補助金について、今年の予算から拡充をいたしました。所有者不明土地の発生抑止という観点から、低未利用土地の実態把握などにも使っていただけるようになってございます。目標数値といたしましては、地域福利増進事業の件数など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、現状、かなり少なくなっているのですが、これについて正確な分析というのは、今後していくことになるとは思いますが、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だけでは分からないのかもしれませんが、合理的な範囲で探索を行えば所有者が判明するということも1つの実態なのではないかなとも感じているところでございます。この場合、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ことにはなりませんので、数としてはどうしてもこのように少なくなってしまうのかなと。計画と法人制度については、じわじわではありますが、増えておりますので、もちろん目標は高いですが、先ほどの予算事業などを通して取組を引き続き進めてまいりたいと考えてございます。

1ページ飛ばしまして8ページを御覧ください。昨年度の重要事項としては、やはり相続登記の義務化がございまして、非常に多くの方に影響が出ますので、法務省のほうでもかなり力を入れた広報を行ってございます。また、同じく登記に関する制度改正として、登記名義人が外国居住者の場合、国内連絡先が登記事項ということになってございます。それから、重要な事項としては、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件となっております。事の性質上、目標設定などをするようなものではありませんので、現状のみの記載となっているのですけれども、事前相談の件数を含めると想像以上に国庫帰属のニーズは高いのではないかということを感じております。

続きまして10ページ、11ページは、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、空家法に基づく空き家の除却状況、地すべり対策、治山事業などの状況を載せております。いずれも個別の予算事業、法制度などの裏付けのある事業でございますので、継続してしっかり取り組んでいくということになるかと思えます。

続いて12ページから14ページにかけましては、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、改正に当たっての基本的な考え方の1つとして取り上げておりましたので、防災関係についても土地政策の観点から取組状況をまとめさせていただきます。

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には、こちらにも再掲させていただいておりますけれども、その他直近の取組といたしましては、16ページに載せております温暖化対策法が改正されまして、ちょうどこの4月1日に施行されてございます。それから、その1つ下の記載ですけれども、再エネ法、太陽光パネル関係でございます。ここ数年、太陽光パネルの放置などのトラブルが議論されているかと思いますが、昨年の4月から、いわゆるFITの制度につきまして、周辺地域への事前周知などがFITの認定のための要件として追加されてございます。

続いて17ページでございますけれども、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記載してございました。この点についての取組といたしましては、先ほど御紹介いたしました空き地のガイドラインが主な取組となりますが、もう1点、同じくこの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変更というものを行ってございます。国土利用計画法は非常に古い制度でございます。この事後届出制度というものは土地の取得がなされた際に、土地の利用目的をチェックする制度でございますけれども、この届出について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を追加いたしました。

このところ、例えば郊外部とかに突然巨大な廃棄物ヤードみたいなものが出現するような事案が聞かれるようになっておりますけれども、こういった土地利用については、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ございます。こういった方、なかなか文化的、習慣的、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自治体の声もありますので、届出段階でこういった情報をあらかじめ把握しておくことによって、先ほど申し上げたような文化的な背景等も考慮した指導や勧告というもの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、昨年の土地基本方針に書いておりました工場跡地でありますとか、廃墟の有効活用策については、現時点で具体的な検討結果が出ておりませんので、引き続き検討していく必要があると考えてございます。

続いて、18ページから21ページにかけましては、主に都市における適正な土地利用に関する、確保に関する施策の取組状況をまとめてございます。主な内容としては、昨年改正された都市緑地法の関係でありますとか、今国会に提出されております区分所有法の改正案等について記載をしてございます。

それから、22ページから24ページにかけましては、農地、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しっかり方針を立てて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。

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を載せてございます。代表的な事項としては、26ページの国土の管理構想について直近の策定状況を御報告させていただいてございます。

それから、1ページ飛ばしまして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ございまして、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IDにつきましては、2027年度中の一部運用開始に向けまして、現在、日本郵便の配達データを活用した検討というものを進めてございます。

また1ページ飛びまして31ページになりますけれども、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ています。右側の国土利用計画法は、先ほど御紹介しましたとおり、社会的な要請に合わせた改正をしながら、引き続き制度をしっかりと運用してまいりたいと思っております。

32ページ以降は、第3章の情報関係の内容になります。時間の都合上、一部のみの御説明になるのですが、1つが34ページに記載してございます不動産情報ライブラリでございます。昨年、公表いたしまして非常に反響がありましたけれども、直近の実績

値としてAPIの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推進による土地政策の基盤評価として、地理空間情報の活用推進に関する取組でありますとか、プロジェクトPLATEAUなどに関する取組状況、目標値などを掲載してございます。

それから、37ページにはデジタル庁が進めておりますベース・レジストリにつきまして、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する環境を整備するべく検討を進めてございます。

最後の2ページにつきましては、基本方針の4章に対応する内容として主に関係者間の連携でありますとか、協力に関する施策の取組状況をまとめてございます。

すみません、駆け足ではございますが、資料の説明は以上でございます。

【山野目分科会長】 ありがとうございました。

続きまして、②の御案内をお願いします。資料4でございます。空き地の適正管理及び利活用に関するガイドラインにつきまして、不動産・建設経済局土地政策課の廣瀬土地調整官、そしてただいまお話しいただいた明石課長補佐に再度御説明をお願いいたします。

【廣瀬土地調整官】 土地政策課、廣瀬でございます。資料4-1が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4-2が会議用、併せて、その後ろに取組事例集というものをつけてございます。資料4-1に基づいて御説明をいたします。

資料4-1の1枚おめくりいただきまして、目次を御覧ください。第1章はじめに、第2章が空き地の現状、第3章に具体の取組、第4章に条例関係、第5章に法律に基づく措置を解説する構成としてございます。

1ページを御覧ください。人口減少等による土地の管理不全化が課題となっている中、令和5年度に土地政策研究会を設けてございます。そちらで令和6年7月に中間取りまとめを公表してございます。研究会の議論等を踏まえまして、また、条例等を分析して、地方公共団体をはじめとする関係者の皆様に広く御参考としていただくガイドラインを策定するという形で書かせていただいております。

2ページを御覧ください。こちらからは空き地の現状として、空き地の増加ですとか、相続等を理由とした取得、また、高齢者による所有が多いということを2ページから3ページにかけて示してございます。

4ページを御覧ください。こちらからは市町村へのアンケートをさせていただいた結果

を載せています。詳細は割愛いたしますが、内容といたしましては、空き地が幅広く発生していて、草木の繁茂等が悪影響を及ぼしていること、また、3割の市町村で条例を制定しておりますが、所有者意識等にやはり課題があるということ。また、管理、利活用の取組、一部で行われてございますが、まだ十分ではないところがあるというようなところを示してございます。

少し飛びまして10ページを御覧ください。こちらのほうで空き地の適正管理と利活用に関する取組の方向性と、併せて事例をお示ししてございます。最初に1ポツで空き地の適正管理と利活用の関係性と意義といたしまして、例えば高齢ですとか、遠方居住によって管理が難しい場合がございます。その場合に隣地の所有者ですとか、地域団体への譲渡、貸与ですとか、農園等への用途転換が有益であって、多様な政策の実現にもつながっているという旨を記載してございます。2ポツのところでございます。関係者の役割分担といたしまして、土地基本法に基づく所有者の責務がでございます。こちらを前提としつつも、地域の実情に精通する市町村ですとか、あと総合調整を行う都道府県、そういったところの役割を記載してございます。

11ページを御覧ください。担当部署を公共団体の中で明確化していくこととすとか、部局間連携、また、空き家との一体的対応について記載をしてございます。四角囲い、これから幾つか出てまいりますけれども、こちらは別冊で事例集を参照できるページを書かせていただいております。こちらではまず空き家、空き地の一体的取組ということで、担当部署を一元化する例とすとか、条例で包括的対応をする事例を御紹介してございます。併せて、今般のガイドラインのような取組の横展開、そういったようなものを含めた国の役割とすとか、民間事業者等の役割、そういったものも記載してございます。3ポツでございます。担い手の確保といたしまして、関係者の広い参画を得つつ、専門家が連携して相談会を運営するなど、四角囲いのところにも書かせていただいておりますけれども、ワンストップの窓口の事例を御紹介しているものでございます。

12ページを御覧ください。地域コミュニティによる持続的な取組、こういったものが空き地の利活用には必要でございますが、やはり市町村の支援が求められるということを記載してございます。四角囲いのところでは、担い手とのマッチング、区画再編等のコーディネート、そういったような事例を御紹介させていただいております。

また、関係主体につきまして、活動主体とすとか、相談窓口、マッチング、コーディネート組織、中間組織、そういったような①から⑤までの分類を御紹介してございます。4ポ

ツのところでございますが、具体的な取組事例といたしまして、まず管理がどうしても難しくなる方がいらっしゃいますので、第三者による管理委託の用意が重要なことを記載してございます。

13ページを御覧ください。四角囲いですが、雑草除去の事業者の斡旋ですとか、自治会等が管理受託する事例を御紹介してございます。また、その下のところには、実際の活用事例を載せてございまして、空き地の用途転換の事例として農園ですとか、防災空地、広場、ゲストハウス、緑地、そういったような整備事例を御紹介しているものでございます。5ポツのところでございます。実態把握と対策の検討として、空き地の所在ですとか状態を把握することの重要性を示してございます。

14ページを御覧ください。こちらでは空き家と空き地の一元的なデータベースの整備の効率性を書かせていただいております。四角囲いのほうで、データベースの構築の事例をお示ししてございます。6ポツのところでございます。対策の計画的な推進といたしまして、土地利用に関する計画について対策の方向性ですとか、利用転換の推進、また、管理コストを低減していく、そういったことを内容として位置づけることについて記載してございます。四角囲いの中では、空家等対策計画ですとか、国土利用計画、そういったものに空き地対策を位置づける事例を御紹介しているものでございます。

説明者、代わります。

【明石土地政策課課長補佐】 続きまして、第4章以降について御説明をいたします。これまで全国でかなり古くから空き地条例というものが制定されてきましたけれども、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、その条例で対応できること、できないことは何かということはあまり整理してはおりませんでした。今回、この点を改めて整理、分析をいたしまして、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ができますということをこのガイドラインに明確に書かせていただきました。このガイドラインは、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、管理不全土地に関する条例を策定したいという自治体の方がいれば、これを参考に条例を立案していただくという使い方を想定してございます。

時間の都合もありますので、ポイントのみを絞って御説明いたしますけれども、今回のガイドライン策定に当たっては、2001年以降に策定された198条例を中心に条例の分析を行ってございます。まず16ページになりますけれども、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のか。つまり、どういった事象を自治体が課題として捉え

て、対処しているかについてまとめてございます。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、調査をした条例全体としては、大多数が雑草等の繁茂に起因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、こういったものを、悪影響が管理不全状態として表現されている条例が多数でございました。

ここで論点となりますのが、雑草の繁茂とは言っても、どの程度をもって繁茂しているのかという点についてでございます。命令であるとか代執行といった強制力を持つ措置を見据えれば、トラブル防止の観点からは客観的な基準を設けるということも非常に有用かと考えられます。18ページに例を載せておりますけれども、自治体ごとに結構差はあるのですけれども、高さの基準としては、短いものと30センチメートル以上、ちょっと厳しいような気もしますけれども、長いものと1メートル以上となっております。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。

飛びまして20ページを御覧ください。今回、調査対象といたしました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まとめてございます。当然と言えば当然ですが、ほぼ全ての条例で土地所有者の責務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ほうがよいかというふうに考えられます。指導・助言については、強制的な措置ではないこともあってか、156条例という形で結構多くの条例で規定が置かれてございます。勧告についても同様ですね。命令になりますと若干減りまして145となっておりますが、我々も思った以上に多くの条例で規定が置かれているなというのが率直なところでございます。一方で、代執行となってきますと、やはり数は減りまして79となっております、罰則について言えばさらに少なくなっております。

続きまして、少し飛びまして23ページですね。こちらの4ポツになりますけれども、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でございます。先ほど申し上げましたが、代執行の規定について定める自治体は、一定数はあるわけですが、実際に自治体に聞いてみますと、代執行を行っているというふうに答えてくださった自治体、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点について聞いてみますと、代執行ができるとは規定しているものの、やはり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聞かれたところでございます。

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りますけれども、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冒頭でしっかり書かせていただいた上で、判例でありますとか学説等を踏まえた3つの留意点を短くポイントとして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ありまして、当然ではあります。代執行に至る前に勧告とか、命令であるとか、段階を踏んでいただく必要があること。それから、条例に基づく処分等については、行政手続法は適用されないのですけれども、行政手続法の趣旨に照らして弁明の機会を設ける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。2つ目のポイントとしては、客観的基準に基づく実施ということで、判例などを踏まえますと、こういった空き地の条例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、やはり実際の運用に当たっては、特定の者を恣意的に対象としていると受け取られないように注意する必要があります。その意味でも、管理不全状態の定義の明確化でありますとか、先ほど御紹介したような数値基準を設けるといったことが有効と考えられます。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法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してございます。

以上が第4章になりますけれども、その次の第5章では、法律に基づく措置ということでございます。なかなか場面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所有者不明土地法や都市再生特別措置法、それから、空家法でありますとか民法などを御紹介させていただいております。

最後、31ページには空き地対策に活用できる補助制度などを御紹介しております。ガイドラインの説明は以上でございます。

【山野目分科会長】　続きまして、③に参ります。資料5において御紹介する予定の不動産の引取サービスについて、ということで、不動産・建設経済局不動産課の川合課長から説明をお願いいたします。

【川合不動産課長】　不動産課の川合でございます。資料5に基づいて御説明いたします。不動産の引取サービスについてということでございますけれども、これは昨今、空き地を含む流通が難しい不動産の取り扱われ方をそろそろ調べておりましたところ、最近新たに出てきている取引ということで、産業分科会の不動産部会においても御議論いただいたものでございます。土地政策上の観点からの論点もございますので、本日、改めて

ここでも御説明させていただきます。

具体的に想定している引取サービスというのは、1枚目の上に模式化して示しておりますけれども、所有者がその金銭を支払った上で事業者が不動産を引き受けるという、その通常の売買とは金銭の流れが逆である取引を想定しているものでございます。ただ、実際に取引を個々に考えますと、契約の内容ですとか、その責任の所在ですとか、様々に異なる面があるかと思われまして、一概に1つの定義を打って引取ということと言えるかどうかというところについては、もう少し検証が必要なのですが、まずは金銭の流れをもって、この引取サービスというのを想定して、もろもろ検討した結果を御説明いたします。

まず、実際、そうした引取をサービスに含めている事業者がどれぐらいあるかということ、私ども手元で調査したものが1枚目の下半分にございますが、インターネット上でそうしたサービスをうたっている事業者は59ございまして、うち3分の2に当たる38社が宅建業者であったということでございます。また、本社の所在地は東京が最多で、宅建業としても知事免許が大半である、8割を超えるという状況でございまして、本社を東京に置きながら、様々な土地、不動産を引き取っているといった実態が想定されるところでございます。

次のページに参りまして、こうした取引は今様々な理由で不動産の処分を考える不動産の所有者のニーズに応じているという意味においては、通常の売買と同様に所有権の移転ですとか、金銭の授受が円滑に行われておれば特段の問題はないものと考えられます。また、現在まで私どものところに大きな被害があるとか、増えているといった報告は特段されてございません。一方で、個々に見ますと法規制が及ばない場合もあると想定されることから、課題もあるのではないかとということで注視する必要があるかと考えてございます。御参考までですが、4ページ、先に御覧いただきますと、この引取サービスに取り組む事業者から提供を受けたデータということでございますけれども、引取実績は近年増えてきているということ。また、事業者によって割合には大きく差がございまして、再販の実績、これがかなりあるということも特徴として見られます。

そういう意味で、2ページに戻っていただきますと、個々の取引の部分において法規制が及ばない場合があるとしても、事業者、これに取り組む事業者としては、最後、再販まで行っている、行う可能性が高いという意味で、宅建業者が関与する必要があるという、そうした取引であろうというふうに私どもとしては認識しているところでございます。そうした状況を踏まえまして、論点として考えられる点を3つ挙げてございます。先の2つ

が取引の観点からの論点で、もう一つが管理の観点からの論点ということになりますが、1つ目は、まず売買と同様に取引安全性の確保というのがきちんと図られてトラブルが発生しないかどうかといった点がございします。また、引取サービスに特化して考えますと、金銭を支払うということになりますけれども、実際、その不動産が本当にその引取サービスに回すしかないのか、市場において適正価格における取引機会というのが失われることにならないかといったことも1つ特徴として、論点としてあるかと思っております。

また3つ目は、管理に関する問題で、どのような所有者が持っていたとしても、管理不全土地などの存在は指摘されているところですが、これが特定の事業者に大量に回ることによって、将来的に管理不全の土地や所有者不明土地が大幅に増加するといったようなことが起こらないかどうかという点も論点かと思っております。そうした状況で次のページを御覧いただきますと、こうした事業に取り組む事業者さんの中にも適切な取引としてこれを進めようという動きがございまして、参加企業は多くありませんが、任意団体は設立されておまして、自主的に啓発活動ですとか、自主規制的な活動を行う動きがございします。不動産有料引取業協議会という形で、現在も参加企業5社ということではございしますけれども、行動指針ですとか安全基準の公表、それから、相談窓口の開設ですとか、さらなる啓発活動活動などの検討をされているということでございしますが、こうした方々の取組の内容を見ましても、先ほど挙げました3つの論点に関して、それぞれ自主規制的に取組の方針が示されているというところでございします。

最後のページを御覧いただければと思いますが、こうした状況を踏まえまして、私どもとして今後どうしていくかという点になりますけれども、具体的には、まずは今後こうした取引から深刻な被害の報告が生じないか、そうした点についてはよく注視していく必要がございしますし、また、自主規制を行っている取組、こうしたものについても中身をよく意見交換をしていくとともに、国としても必要な注意喚起などの検討をしていくべきではないかと考えております。具体的には、こうした協議会とともに行う活動もありますし、それを発展的に充実させていくということもございしますし、協議会以外にも、こうした取引に関わる方々から御意見を伺いながら、必要な対応を検討してまいりたいと考えております。

簡単ですが、御説明は以上でございします。よろしく申し上げます。

【山野目分科会長】 次、④に参ります。資料6でございします。令和7年地価公示の概要につきまして、不動産・建設経済局地価調査課の村上課長から説明をお願いします。

【村土地価調査課長】 村上でございます。資料6、令和7年地価公示の概要について御説明いたします。

まず、資料6-1、おめくりいただきまして1ページを御覧ください。先ほどの土地白書の案にも掲載してございますが、今回、本年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ございます。全用途、住宅地、商業地、いずれも上昇の傾向が継続し、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います。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、拡大しておりますが、名古屋圏については前年よりも変動率が少し落ち着いているということでございます。また、2点目として地方圏につきましても同様でありまして、札幌、仙台、広島、福岡のいわゆる地方4市だけを捉えますと、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。

次に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、東京圏や大阪圏の中心部などでは引き続き高い上昇が見られます。また、交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多いところでも高い上昇が継続しております。さらにリゾート地、観光地では、コンドミニアム需要などの外国人の需要、そして地元の需要がございます。

次に、商業地に関しましては店舗、ホテル、オフィスなどの堅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、再開発が行われているところでは今後の期待感からの地価上昇が続いております。そのほか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ころです。

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、北海道や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かと思います。他方、東京ですとか大阪、京都といった辺りでは色が濃くなっております、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かと思います。

4ページ、同様に商業地ですが、北海道などではやや落ち着いておりますが、東京などで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となっているということで青色でございます。

それから、5ページ、6ページは今御覧いただきました地図を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す、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。

次の6ページが商業地についてです。商業地は都道府県別で最も平均変動率が高くなりましたのは、今回、東京都の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%と高い上昇を示しております。

続いて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位を一覧化したものです。7ページの左側が住宅地の上昇率上位10位ですが、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、これら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でございます。それから、右側の商業地のほうですが、1番、2番、3番、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、そして一番下の10番、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。右側の商業地の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、こちらが19年連続で最高価格地となっておりますが、今年の価格は1平米当たり6,050万円ということで、変動率も8.6%となっております。

続いて10ページですが、やや細かい表がございますが、左上は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ございます。前半、後半ともほぼ同一となっておりますが、地域別には若干の傾向の差がございます。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、青が三大都市圏、緑が地方圏となっております。一番右端、今回の調査結果で青いところが三大都市圏の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、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、これらと比べると平均としては緩やかな上昇であるということがお分かりいただけるかと思います。

最後に下の表ですが、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年というところを御覧いただきますと、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が地方圏においても多い状況になっているということでございます。

以上、まとめますと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、平均してみますと、バブル期と比べると緩やかな上昇になっているということ。他方、地方圏につきましては、長年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6-2のほうは、参考資料ですので、後ほど御覧いただければと思います。私からの説明は以上です。

【山野目分科会長】 資料3から6について委員の皆様には説明を差し上げました。説明を担ってくださった関係課の皆様におかれましては、誠に御苦労さまでした。どうもありがとうございました。

これから委員の皆様方からの意見を頂戴いたします。お待ちかねでいらっしゃると思います。意見をいただくに当たりまして、3点の御案内があります。1点目は、ただいま資料3から6の説明を差し上げたところでございまして、それについての意見を述べてい

ただくことももちろん歓迎でございますけれども、そこに論議を限る趣旨ではありませんから、広く土地政策についてお話しをくださるようお願いいたします。

2点目は、次回の令和8年版土地白書の作成に関連したことでございます。つい先ほど審議事項の中で令和7年版土地白書については、この審議会、この分科会としての取りまとめをいただいたところでございます。そうなりますと、この後、閣議決定、国会報告への段取りが順調に進みますならば、もう次の令和8年版土地白書の作成の準備ということが直ちに作業課題になってまいります。来年の会議で、こんなテーマがいいとおっしゃられても困るものでありまして、本日、この段階で例えばテーマとして取り上げるものは、こういうものがあるでしょうといったようなアイデアを遠慮なく御開陳いただいておりますことがないますれば、事務当局においてそれを参考にすることがないますから、その点についても意見がおありの方はおっしゃってくださるようお願いいたします。

3点目といたしまして、この国土審議会の土地政策分科会は、非常に広い事項について調査、審議をする権限を与えられています。国土交通省の所管事項にお話を限定する必要はありません。政府全体の土地政策を総覧して委員の皆様においてお気づきのことを御意見として御披瀝いただきたいと望みます。

それでは、御発言の希望を承った順番をお願いしてまいります。いかがでしょうか。青山委員、どうぞ。

【青山委員】 ありがとうございます。それから、御説明、ありがとうございます。私から今後注視すべき点について2点ほど経験というか、意見を申し述べさせていただきますと思います。1つは土地白書の民間投資を活かした地域の活性化という命題についてでございます、もう1点は土地に関する施策の中での特に緑地と農地についてでございます。

まず1点目でございますけれども、今回の土地白書の民間投資を活かした地域の活性化で、特に各地域で民間が各種の非常に魅力ある国土づくりをしているという事例が紹介されていまして大変参考になりました。今後どうなるかということについて言いますと、地価は高騰というほどではないのですが、地価の上昇と、それ以上にやはり建築工事コストの高騰とか、労働力不足によって、この種のある意味、地域貢献的、社会貢献的な事業について、コスト高の影響をいろいろ受けていくという点があると思います。これはもちろん、今回の事例で紹介されている各地方都市の場合もそうですし、それから、特に地方の大都市の場合は、2002年の都市再生法以来、それから、その後の国家戦略特区等を通

じて、ある意味地域貢献、社会貢献があるものについては、その20世紀に行われていた、今でもそうですけれども、特定街区とか総合設計以上に容積率を付与するという形でかなり実は公共事業を進めてきたという側面があると思います。

取付道路だとか、区市町村道だとか、あるいはそのほか地下道の整備ですとか、駅との接続ですとか、デッキですとか、その種の本来は公共事業費で全面的に賄うべきことを、まあ、言い方は悪いですが、容積率との取引で、しかも、その容積率を付与することが、そのそれぞれの都市にとって、ある意味経済的機能、あるいは住居等の面で市民にも支持されるという形でうまく回転してきたのがこの二、三十年の大都市を中心とした都市づくりだったかなと思います。これはさっき指摘した一般の地方都市の民間投資を活かした地域の活性化同様、最近の工事コストの高騰と労働力不足によって、この手法の効果が、もちろんまた今後も通用するところもあるかとは思いますが、実際には東京などの場合ですとかかなり止まってしまった再開発事業も御承知のように多いわけございまして、その手法が通じない事業や地域もこれから多くなっていくということが予想されますので、それに対する対策というのも議論が必要ではないか。

いろいろな議論があると思いますが、私は公費で賄うべき部分は、公費で賄うべきだと。それは基礎自治体にとっては、固定資産税として反映されてくるわけですし、都道府県にとっては法人事業税等で反映されてくるということもあり、長期的な投資という面で公共事業をもう一度考え直してみると、ある意味、戦後やってきたような形で特定街区や総合設計や都市再生法や国家戦略特区がなかった時代の経済成長の時代も参考になるのではないかと思いますけれども、そうにわかには、これ、じゃあ、公費を注ぎ込むのかということがまた今度世論の支持をにわかには受けるとも考えられないので、その辺はいろいろな議論が、事例によってまたあり得ると思いますが、問題指摘を少しさせていただきたいと思います。

もう1点のほうですけれども、令和7年度の土地に関する施策の中で、特に第8節の都市と緑、農が共生するまちづくりの推進と第9節の農地の適切な保全のところですが、白書のほうでも触れられていますけれども、昨年は都市緑地法がございまして、特に特別緑地保全地区について、都市において公園の用地買収費って非常に高うございまして、したがって、この拡大があまり望めないということがありまして、もちろんやっていかなければいけないのですけれども、でも、実際にはなかなかできないということで、特別緑地保全地区を活用するという方針が示されていると思います。

誠に必要かつ妥当な政策判断だと思いますけれども、同時にこれ、第8節、第9節の表現にもありますように、ここでほとんど地方の農地の保全が語られているわけですが、それはそれでももちろんウェートからいくと当然のことだと思うのですが、都市における農地の保全ということを考えますと、やはり生産緑地と特別緑地保全地区との関係で言いますと、相続税の納税猶予等が、この都市緑地法による特別緑地保全地区のほうが有利なようにも見えるのですが、もしかしたら、その判断はちょっと専門実務的に言うと間違っているかもしれませんが、率等は有利なように見えます。

いずれにしろ、このある意味、生産緑地と特別緑地保全地区は重複指定ができるはずですので、だとすると、従来も公園と農地のダブル指定、生産緑地について行われてきていますし、その場合に特に特別緑地保全地区の場合は、相続税の納税猶予の話だけではなくて、公有地化するという点でも国の補助金が出てくるので、生産緑地の自治体の制度ですので、そういう意味では、特別緑地保全地区の活用という方針は非常に自治体側から見ると心強く感じますので、ここまでしか今日は申しませんが、そういった制度の活用という表現がありますので、これをぜひ推進していくにはどうしたらいいかという議論も大切ではないかということをお願いしたいと思います。どうもありがとうございました。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

私の住まいの近くにも、恐らく生産緑地、特定生産緑地であろうと思われるところがありまして、活気のある良い農園の風景が広がっています。ああいう土地政策の場面を実感すると、青山委員御指摘のとおり、いろいろさらに推進してほしいという気持ちを強くいたします。ありがとうございます。

原健二委員、お願いします。

【原委員】 ありがとうございます。御説明、ありがとうございました。ウェブで出席をしております委員の原と申します。今回、労働組合連合傘下のU Aゼンセンから出席させていただきます。土地政策に関する最近の動きについて2点の意見と1点、質問を含めた意見をさせていただきたいと思います。

まず1点目は、先ほど土地白書には、令和7年度土地に関する基本的施策として、東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策が記載されておりました。東日本大震災をはじめ、災害からの復旧・復興を進めるに当たって、被災者が安心して地域に戻って生活を営むことができるまちづくりは大変重要と考えており、特に生活や労働の基盤となる住宅の確保

が大きな課題となっていると認識しております。その上で、先日、能登半島地震やその後の豪雨災害を受けた方向けに設けられた石川県内の避難所が仮設住宅の整備により全て閉鎖されたとお聞きいたしました。このような実態を踏まえて、今後、被災者の恒久的なお住まいをどのように確保していくかということが課題であると考えております。

能登半島の場合は、応急仮設住宅の共有期間は、建築工事が完了した日から2年以内ということになっており、災害時に借家、公営住宅に居住していた人の場合は、入居日から原則1年以内ということになっております。また、災害公営住宅の建設も進められているのですが、収入要件などがあるとお聞きしております。被災市街地復興特別措置法で災害発生から3年間は災害により滅失した住居に居住したい人は、収入要件を問わないという仕組みになっているようですが、その後どのような取扱いになるのかが懸念されております。現地の話では、家の建て直しは価格が高騰しておりまして、修理についても業者が不足していて費用が非常に高くなる傾向にあるとお聞きしております。

また、能登半島では従前から民間の賃貸住宅が少なく、その建物も多く被害を受けているような状況です。そのため、住まいの再建は非常に困難な状況となっているとお聞きしております。国土交通省として空き家の積極的活用はもちろんのこと、公共住宅やセーフティーネット住宅の整備などによりまして、住宅確保要配慮者である被災者への住宅補償をしっかりと取り組んでいただきたいということを申し上げたいと思います。

次に2点目は土地取引制度の適切な運用についてでございます。地価が高騰する中、首都圏を中心に住宅価格も高騰し、生活と就労の基盤である住宅を一般市民が確保することは困難な状況となってきております。令和7年度土地に関する基本的施策に、96ページに土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、適正かつ合理的な土地利用を確保するため、今後も調査を実施し、土地取引規制制度等の適切な運用に努めるとありますが、具体的な運用の方法というのが示されていないような気がしております。実効性を担保できるような施策の検討をぜひお願いしたいと思います。これも意見でございました。

3つ目は、地籍調査についての意見と一部質問をさせていただきたいと思います。地籍調査につきましても非常に進捗が遅れているのかなと思っております。地籍調査の実施の有無によって、災害発生時の住宅再建やライフライン復旧にかかる時間に大きな差が生じるとお聞きします。大規模災害が頻発する昨今でもありますので、その点も含め、地籍調査の重要性の理解促進と積極的な加速化をお願いしたいと思います。また、質問ですが、

地籍調査に関して国交省の土地・建設産業局の地籍整備課の発行されている地籍調査はなぜ必要かという資料をホームページのほうで拝見をさせていただきました。その資料の6ページ目に、これまでの実施状況が記されていますが、全国ベースで国有林を除いた要調査面積の52%が終了していると書いてあります。

要するに半分程度について地籍調査を終えたということだと思いますが、先ほどもあったように課題等がある中で、現状が52%であるということに非常に不安を覚えました。参考までに、昨年から1年間で進捗率が何%から52%になったのかを教えてくださいなと思います。また、その下のグラフに都道府県ごとの進捗があるのですが、私の出身が京都府でしたので、京都府の進捗を見てみますと、8%ということになっておりまして、全県中ワースト1位になっておりました。なぜこんなに京都は低いのでしょうかという質問です。また、一方では99%に達している沖縄県、佐賀県等がある傍らで、京都は8%、三重が10%、大阪が11%ということで非常に低い府県があるように感じました。調査の状況に大きな差があってはならないとの記述が先ほどありましたけれども、どのような理由でこのような大きな差となっているかも御教示いただけたらと思います。

以上、3点お願いしたいと思います。

【山野目分科会長】 御意見をいただきました。原委員におかれましては、松浦委員に続きまして、どうぞ働く方々の立場からこの審議会への調査審議においても積極的に御意見を披瀝いただきたいと望みます。

【原委員】 よろしく申し上げます。

【山野目分科会長】 よろしく申し上げます。

意見2つをいただきました。事務当局に対する質問に当たる点は、ほかの委員からもお尋ねがあるかもしれませんから、後でまとめてお願いします。あるいは事務当局において少し御準備が要るかもしれません。後でお答えするという扱いになるかもしれませんけれども、いずれにしても、検討して最後に御案内します。今、大雑把に申し上げておきますと、50%台というのは、ずっと50%という数字が続いています。それから、京都はずっと率が宜しくありません。これはまた後で少しお話がいただけるかもしれません。

引き続き委員の御発言をいただきます。いかがでしょうか。池邊委員、お願いします。

【池邊委員】 池邊でございます。今までの御報告、いろいろとありがとうございます。特に適正管理及び利活用に関するガイドラインができたことは、非常に空き地に関する管理の面で一歩前進したなと思っております。その上で、今日、3点ほどお話し申し上げた

い、御意見を申し上げたいと思います。

1点は、今の適正管理及び利活用に関するガイドラインの中で気になった部分です。条例等の御紹介もあったのですが、管理の中で雑草という記述がいろいろあったのですが、今の空き地の状況というのは、もう雑草という状況ではなく、竹林や雑木が繁茂しているというような部分が地方都市においてはほとんどです。雑草ぐらいで済んでいるのは、都市の不動産ぐらいのものでございまして、そういう意味で、この管理というものの中に、そういう竹林や雑木になりますと、物すごく撤去だとか、そういうものに関してお金がかかります。そういうものについては特に地方都市になればなるほど、先ほど人員や予算が確保できないというお話、アンケートの中にありましたけれども、特にそういう意味で管理というところが、今回は場所的に一応、管理ができています。

どこにあるか、分布があるかという面では管理のところまでは行き届いているのですが、実際に土地というのは、そういう植物なども成長したりもしますので、特に地方部の斜面林などにおきましては、それが、管理がちゃんとされていないと災害時に流木となって非常に、今までの災害でたくさん流木になったところがあるかと思いますが、そういうものになってくるといような感じがいたしますので、ぜひ管理の中の費用というのが、一体誰がどう管理するのか、これは今回の空き地の中にはなかなか入らないと思いますが、国土利用という意味では、非常にそういうものの管理費というのが、今後非常に多くなってくる。例えば並木なんかも、ここに来る桜田門からのところでも、皆さん非常に高くなった街路樹を御覧になっているかと思いますが、あれを管理するだけでも、物すごい1本当たりの費用がかかっていて、今いろいろなところで全部街路樹を切ってしまうとかというところの問題が出てきております。そういった面で、費用という意味で今後の空き地の管理、そういうものの費用負担をどこがどういうふうにできるのかということを考えていただきたいと思います。

それから2つ目は、その空き地、空き家が、今回、こういう形で出てきますと、多分、分布図というか、そういうものがきちっと把握できると思うのですが、地方都市では、今、買物難民や医療難民が出てきていて、そういう人たちをどこに住んでいただけるかというところが問題になっております。コンパクトシティの話も少しだけ出ておりましたが、以前に比べると、日本の国土の中でのコンパクトシティという取組が、少し少なくなっているかなと思うのですが、そういった意味で、空き地、空き家が出たときに、どういうところに集住していただくか、あるいは移住者を受け入れるということも地方都市では

多く行われているのですけれども、どの場所に移住者を受け入れるべきかというような、そういう計画的な土地利用をこの空き地、空き家を考慮して考える。

そういう人材の必要性、または今日、御説明がありませんでしたけれども、この取組事例集というのをとてもいい事例集だとは思うのですけれども、なかなか小さな市町村が取り組めるようなものではないものが多くございます。そういった意味では、こういう空き地、空き家を利用して活性化に向けられるような戦略、そういうものを考える人材、そういうものを発展するような制度というようなものが必要なのではないかと思います。

それから、これは最後なのですけれども、これは今後の土地白書の中での話でもいいというお話がございましたので、今回の中では気候温暖化に関する取組のところが全く土地政策の中では抜けております。海外では、都市の中でも小さな森をつくったり、さっきグリーンインフラの話が少しありましたが、それだけでは足りません。先ほど青山委員がおっしゃられた農地などの生産緑地を残すというようなものも1つでございますけれども、今後、どんどん高くなる温暖化に対してどうのような緑地や農地を計画的に残すことで対応できていくかというようなこと、そういうことも今後の国土利用の中で考えていただいて、ぜひ土地白書の中に、今日のこういう取組事例集のような形でもいいかと思うのですけれども、積極的にやっているところの事例なども紹介していただくなどのことをやることが国際的な日本の土地政策としての中で気候温暖化に対応しているところが全く抜けているというのは少し問題かと思われましたので意見させていただきました。

以上でございます。

【山野目分科会長】 確かに気候変動ということを主題として今まで必ずしも正面から取り上げてこなかったということの御注意は、そのとおりであろうと感じます。そういう取り上げ方でもよいですし、あるいは青山委員がおっしゃった問題意識と連携させて切り口を考えれば、都市の中になぜ緑が要るかとか、何かそういうふうな切り口もあるでしょうし、いろいろな切り口があるかもしれませんから、また事務局のほうでお考えを巡らせてくださるようお願いします。

引き続き委員の御発言を承ります。いかがでしょうか。松尾委員、お願いします。

【松尾委員】 ありがとうございます。既に令和7年版の土地白書の第2部・第1章・第1節で取り上げていただいておりますが第6次の国土利用計画を踏まえて、地域の管理構想を推進していく方針が示されております。その背景には、人口減少下における国土の管理水準をどうやって持続的に維持していくのかという、非常に深い問題意識があり、これは

長期的な視野の下で実現していくべき理念を示していると思います。今後、実際に地域管理構想の策定例を増やしていくことは、土地白書が示す政策を体系的にしっかり理解した上で取り組む方向を示すという点で、非常に大きな意味があると考えております。

この問題に注目する理由は、人口減少下でどのようにして国土管理を長期的に実現していけるかということについて、地方創生2.0の中でも示されておりますように、地方こそ成長の主役であるという方針の下で、地域の活性化を長期的に考えていくという基本政策とも連携する点にあります。既に令和6年度に実施した施策として、令和7年版土地白書、第2部・第1章・第2節における記述に続き、令和7年度に実施すべき施策の中で、同第3部・第1章・第1節で国土管理構想という形で、地域管理構想を含むこの計画の推進について提示していただいておりますので、地域管理構想の策定実績を毎年、継続的に見ていく中で、その普及・拡大をぜひ進めていただきたいと思います。

政策連携との関係では、農水省の所管である地域計画が約2万2,000か所でできているということも、地域への関心の拡大傾向を示すものだと思いますし、総務省の管轄の地域おこし協力隊の実績が過去最多になり、8,000名近い移住者も出てきているという傾向も視野に入れつつ、そうした政策連携を効率的に進めていくためにも、地域の管理構想の具体化を計画的に推進すべきであると考えております。令和7年版土地白書のテーマ節でも、民間投資を活かした地域の活性化ということで、既に幾つかの実績も示していただいておりますが、これらも契機にして、さらに実績の拡大を進めていくべきではないかと考えております。

それからもう1点、先ほど御紹介いただきました不動産引取サービスについての現状分析と課題に関連してですけれども、この不動産引取サービスが出てきている背景と関連して、既に施行されている相続土地国庫帰属制度の要件の適切性の判断の問題があるかと思われます。相続土地国庫帰属制度については非常に反応がよいという報告もいただいておりますし、実際に定期的に実績の数値も示されておりますけれども、その国庫帰属の承認申請の要件や承認の要件をさらに見直す必要があるかということは、今後、話題になってくると思います。その関係でも、不動産引取サービスが事業としてどういうふうに持続可能な形で運営されようとしているのかということは、しっかり見ていきながら、将来、どのような理念的な役割分担が、つまり、相続土地国庫帰属制度という国の制度と、民間の不動産引取サービスとのいい意味での長所の結びつけ方というか、役割分担が構想できるかということを検討していく必要があるのではないか、それを踏まえてガイドラインづく

りなどを考えていくことが重要になってくるのではないかと考えます。

私からは以上です。ありがとうございます。

【山野目分科会長】 今後に向けて事務当局へのお願いでございますけれども、相続土地国庫帰属制度の5年後見直しの時期が徐々に徐々に近づいてまいります。その見直しの際の政策の根拠事実を確かめて政府として新しい施策を調べていくに当たっては、相続土地国庫帰属制度そのものについての回顧も必要でありますけれども、本日、お知らせをいただいた不動産の引取サービスの実態のようなものは重要な資料になってまいります。差し当たり政府で扱っている部署は、まちまちになっておりますけれども、見直しの際には十分に連携して情報交換をし、良い取りまとめができるように工夫をなさってくださいをお願いいたします。松尾委員から鋭く整理していただいたとおり、この2つの動きの間の役割分担ということを考えていくということが重要であろうと感じます。

御発言を続けていただきます。飯島委員、お願いします。

【飯島委員】 飯島でございます。土地白書のテーマ節である民間投資を活かした地域の活性化について簡単に申し上げたいと思います。

近時は、先ほど松尾先生がおっしゃってくださいましたように、地域福利増進事業など、地域住民の公共的活動に期待する施策が積極的に定立され、困難がありながらも推進されている状況かと思いますが、今回の白書では、企業に着目して、その不動産の価値向上という観点を通した課題の解決という事象を取り上げてくださったと理解しております。

企業を主体とするまちづくりは、かつての高度経済成長期においても、宅地開発をめぐる、いわゆる新住民と旧住民との利害対立が起こり、それに対して宅地開発指導要綱を通した地方公共団体の要綱行政による調整などもなされてきましたし、また、最近では情報、データを用いてスマートシティ、スーパーシティ構想なども進められています。それに対して今回の白書で取り上げられた事象は、まさに不動産の財産としての価値というものに着目した、その文脈での地域の課題解決という点で、新しい事象ではないかと興味深く勉強させていただきました。

こういった事象に対して公共政策として国や地方公共団体がどのように関わっていくべきなのかを考えてみました。地方公共団体の関わり方としては、最初に熊谷知事の御発言もございましたが、まずは私的な経済活動ですので、当該企業の経済活動のしかるべき自由の行使を尊重しなければならないと思いますが、同時に、他の私人、企業との関係での公平、平等や、また、公益の観点、公金を使用するという観点からの正当化も当然に求め

られると思います。パートナー協定を活用している例が紹介されていますが、公金使用の正当化という文脈にも位置づけられるものではないかと理解いたしました。

さらに国の役割となりますと、まだ分からないところはございまして、今回のようなグッドプラクティスの収集、横展開ですとか、また、その元にある社会的インパクト不動産といった施策としての誘導、促進もあり得るかと思いますが、これまでの民間のPPP、PFIの施策とも違いますし、地域住民の公共的活動との政策とも違うなかで、こういった事象を全体の中にどのように位置づけ、国が公共政策として関与していく必要があるのかどうかということから、私自身も考えていきたいと思っております。以上でございます。

【山野目分科会長】 高度経済成長期に別荘地として整備され、分譲されて、一連の地帯を別荘管理会社が管理しているような場所が、今の時代になって住宅地化しているという事象があって、飯島委員が着目していただいたようなグッドプラクティスがあり、それを紹介することが大事ですけれども、問題も起きていて、地方公共団体が水道やごみ収集などでどういうふうに関与するかといったようなことについて、悩ましい問題も起こっています。飯島委員がおっしゃった公金使用というところで、どういうふうな問題解決を図っていくかというようなことについても悩ましい問題が現場で起きています。先々社会問題化してくる可能性もありますから、少し前を見ながら問題を発掘していくという関心も事務当局において向けていただくとよいでしょう。飯島委員、大事な御指摘、ありがとうございました。

続きまして、中井委員、お願いします。

【中井委員】 ありがとうございます。企画部会を取りまとめている立場から2点ほどお話しさせていただきたいと思います。

1点目は、空き地のガイドラインについてです。大変立派なガイドラインが今回できて、それ自体は大変いいことだと思っております。ただ、企画部会を中心にこの特に空き地の管理不全土地の問題については、やはり空家法と同様の法律上の措置が必要なのではないかということを長い期間、議論をしまいいりました。今回、法律は挑戦していただいたのだけれども、少し時間がかかる。その間、何もしないわけにもいかないので空き地のガイドラインを作成しましたというように承っております。したがって、空き地のガイドライン、これは大変結構なことなのですけれども、やや中身がやはりガイドラインということもあって、あまり適切な表現ではないかもしれませんけれども、やや評論家的に読めてしまうところがあります。ぜひ引き続きやはり特措法のような形、空家法のような形での法

律上の措置を管理不全土地についても引き続き挑戦していただきたいというのが企画部会としての要望でございます。これが1点でございます。

もう1点は、不動産の引取サービス、先ほど松尾委員から大分お話がございました。これは今まだ、これが散発的な現象なのか、あるいは相続不動産の国庫帰属制度を補完するような、一定のボリュームが見込めるような取引形態になるのか、まだ少し何とも言えないようなステージかなと思うのですけれども、それがどういうふうに進んでいくかを見極めるためにも、ぜひ国のほうでこの取引についてはモニタリングをしっかりと引き続き調査というような形でやっていただきたいというように思っております。潜在的な問題点は、既にペーパーで出されているとおりなのですけれども、2点目にございました適正価格で取引されているのかどうかということは、実は本来であれば、知恵を出せば使える土地がそうならないで埋もれてしまう。つまり、機会損失になっているようにも思われるので、そういうことが起きていないかどうかという観点で、まずは非常に重要なと思います。

それからもう1点は、これ、お金を払っても引き取ってもらいたいということですので、売る側も、それから、引き取る側もお互いにハッピーなのですけれども、だから、問題がないかという点、そんなことは恐らくはなくて、外部不経済が発生していないかどうかというチェックが非常に重要なと思います。それについては、もし外部不経済が発生しているようであれば、基本的には規制的な手段が必要になると思われますので、ぜひ将来的にそういう検討も進めていただければというように思います。

以上でございます。

【山野目分科会長】 中井企画部会長におかれましては、空き地のガイドラインの取りまとめ、誠にありがとうございました。御苦勞がありがたうございました。お話を伺っていると、この成果物について、内容、忸怩たるものもお持ちでいらっしゃると思います。企画部会長も少し悔しい思いをしていらっしゃると思いますし、国土交通省もそう思っているであらうでしょう。

でき上がったガイドラインはよくできていますけれども、誰が名宛人であるかがちょっとよく分からないドキュメントになっているような嫌いもあります。やがて法令として整備していけば、はっきりそれはそれぞれの法条ごとに、あなたに向けてこういうことをお願いしますという観点を調えることができますから、次なる機会に向けてチャレンジの準備をしていただきたいと望みます。中井企画部会長、どうもありがとうございました。

熊倉委員から御発言の希望があります。お願いします。

【熊倉委員】 熊倉でございます。本日、御説明、いろいろありがとうございました。私は実務家の立場から感じている部分について1つ提案をさせていただけたらと思っています。具体的には土地に関する施策についての提案でございます。今お話がありましたように、所有者不明土地問題、あるいは空き家、空き地の管理不全の問題などの、これらの顕在化に対して中心になって、土地基本法の改正、あるいは所有者不明土地法、あるいは空家法の制定など、これらの施策を講じることで様々な取組を行い、一定の成果が、私自身も上がっていると受け止めております。今後もこれらの取組、今日もいろいろお話がありました、しっかり進めていることが期待される場所だと、そのように思っております。

そこで、1つ土地基本法の第7条の第3項に関わる取組について提案をさせていただければと思います。この取組について、この報告の中では毎年10月に実施します土地月間行事、これが中心となっております。作品、コンテストの実施など年々粛々と行われておりまして、それはそれで拝見しており、また、私も一部参加したりしておりますが、この現状の中では土地の基本理念、なにかんづくその土地の所有者は、その土地の管理を行うことが責務であると、こういう理念が浸透するような効果というようなことは、なかなか期待しがたいプログラムかなというふうに把握しております。先ほど報告がありました、これまで土地の意識、国民の意識調査でもやっぱり管理についての意識はなかなか希薄だというふうに把握されると思います。

これまで土地は手間のかからない資産だというのが一般的だったと思います。私の若い頃もそうでしたし、今もどっちかと言えば、そういう世代でございます。ただ、しかし、冒頭申し上げましたように状況が一変しまして、若い世代には土地は管理するのは当然だということを理解するような働きかけを強く進めていくべきではないだろうかと思っています。例えば義務教育の一環として取り組むようなこともあっていいのではないだろうかというふうに思います。ぜひ事務局の皆様方には、土地基本法第7条第3項の具体策をさらにもっと幅広く検討、取り組むことを考えていただくようお願いしたいと思います。

それからもう1点、これは不動産鑑定評価制度を持続可能なものとするということで、不動産鑑定士について新たな業務領域の拡大等を通じて担い手を確保する方策について提案をさせていただきたいと思います。国交省のホームページでは、本年3月に、6年度に行った検討の取りまとめが論点整理として報告されております。これは私、拝見させていただきまして、この論点整理については全く認識を同じにするものでございます。そうい

う意味で、7年度において具体策をまとめ、実施していくことになっていますが、成果をしっかりと期待したいと思います。

ただ、昨年も申し上げましたが、地方の不動産鑑定士についての担い手確保策、これこそが実は喫緊な問題だと。こういう分析の中でも、そのように受け止められているような表現が多々見られることはよく承知しております。したがって、地方と都市圏の不動産鑑定士の置かれている状況、これはまさに大きく異なるわけでございます。今回の検討の成果というのは、どちらかというと都市部の不動産鑑定士には十分ですが、地方の鑑定士にとっては必ずしも十分というふうな効果が見られるかというのは、懸念されるところでございます。

具体的には不動産鑑定士の業務範囲、宅地というのは、三大都市圏では面積で12%あります。一方、地方では4%です。こういう業務範囲のハンデというものを解消するということも必要だろうと思います。現状、農地等は除外というふうに鑑定法では受け止められているので、そのニーズというのはどんなものがあるのか分かりません。分かりませんが、拡張すれば、相応のその業務ニーズというものは、一定のものは掘り起こせる可能性はあると考えております。

担い手対策は地方圏での成果こそ、本命であるというふうに、これは報告の中でもそのように受け止めていただいているようには感じています。ぜひ地方での不動産鑑定士を活用していただける依頼者の多様化というのを図るような形で担い手の確保に取り組んでいただければ、それこそが不動産鑑定制度のインフラ、それをしっかりと守ることになると思いますので、どうぞよろしくお願いいたします。

以上です。

【山野目分科会長】 熊倉委員に御紹介しておきたいエピソードがありまして、私、今、自分のことですがけれども、大都市圏から大きく離れた地に所在する実家の土地を売却、処分しなければならない必要に迫られておりまして、買い手の探索を始めつつ、自分の生まれた地ではありますけれども、全くそのマーケットの事情は関知しない状況になっていますから、何も想定を持たないまま交渉に臨んでもまずいと考え、不動産取引価格情報提供制度の画面を閲覧し、その近くでどういう売られ方をしているか調べました。

もちろん、自分の持っている土地のピンポイントの情報は出てきませんが、周りのポイントのいくつかを見て、それらとの開き、地積の大小、用途地域の相異、形状の差異を補正していったら、自分なりにこの値段で売れるかな、というところを値として

心の中に持ち、申入れをした事業者と話をしていたら、先方の根拠の説明は異なったですけども、出てきた数字が、こちらが心の中で持っていた数字とぴったり一致しましたね。あれには驚いて、えっと感じました。

これはつまり、地方の不動産鑑定士の方々がしっかり仕事をしていらっしゃる証しです。ですから、そのような意味においては、裏返して述べると、熊倉委員が強調してお話になったように、地方の不動産鑑定士も経営が成り立つようにしていかなければなりません。そうしないと、この不動産取引価格情報提供制度のようなものも成り立たないことになりますから、おっしゃった業務領域の拡充のようなアイデアも含め、今後の不動産鑑定制度、あるいは不動産鑑定士制度をどうしていくかという論点は、また事務当局においても関心を払ってもらえとよろしいですね。

委員の皆さんから、せっかくの1年に1回の機会ですから、きちっと御意見を承りたいと考えます。予告いたしますけれども、大幅でないとしても、若干、定刻よりも閉会の時刻が遅れるかもしれません。御容赦くださるようお願いいたします。

中城委員から御発言の希望があります。

【中城委員】 ありがとうございます。中城でございます。白書の原案、大変適切にできていると思います。ありがとうございます。ありのままを伝えるという役割を持っている白書の観点で2点ほど、それから、後半いただいた報告事項について1点ほど意見を述べさせていただきたいと思います。

まず白書、1点目ですけれども、不動産税制というのは政策の意図を端的に示す、そういう側面があるかと思います。そういう目で今の不動産税制を見ると、特例といいますか、時限的な特例の措置がオンパレードでありまして、大変分かりにくいと同時に、そういうふうに特例をずっと続けるのだったら、本則を直しましょうよというのが私の考えです。例えば不動産取得税4%、都道府県税ですけれども、これ、納税者にどんな利益がほとんど分からない税制で4%も取る。

実際には特例だとか、評価額の控除だとかあって納税しなくてもいいことも多い。うたっていることとやっていることがまるで違うので、行政のメッセージとして不動産流通を活性化させようとしているのか、ブレーキを踏もうとしているのかよく分からない。そういうふうに、極端に言えばなっているので、この辺りぜひ白書なんかでも本則がどうなっていて、特例がどんなふうになっているか、少し時系列的にレビューするとか、別に白書ではなくてもいいですけども、そういうふうな機会でもって、いかにも今の税制の本則

というのがタイムリーではないというふうなことが仮に分かるのであれば、そういうふうなことで本則自体を見直すということも検討いただければと思います。

2点目は、土地白書と言いつつも、随所に不動産という言葉が出てくるんですね。であれば、例えば借地そのものは土地なのですけれども、一切この白書には主たるテーマとしては上がってきません。実態としては、例えば容積率移転というふうなことが普遍的にできないという隘路のために、例えばPFIでは定期借地権を準共有するとか、いろいろその工夫をしています。あるいは防災集団移転も基本的には借地権で土地を取得するというふうなことで、いろいろなところで借地権が利用されているにもかかわらず、そしてそれは土地の権限であるにもかかわらず、白書には影が薄いというところは少し見直していた方がいいのかなと思います。

さらに一步踏み込んで不動産という言い方をすると、国土交通行政でも重要なテーマでありますCREですとか、PREですとか、HREとか、不動産という切り口で整理すると、白書の作り方、あるいは読み手の理解が進むのではないかなという印象を持っております。

2点目は、報告事項について1点です。既にたくさんの方から御発言があったし、まさに山野目分科会長、熊倉委員には、私が言おうとしたことを言われてしまいましたけれども、改めて申し上げますと、例えばサブリースでありますとか、リースバックでありますとか、そういう社会の様相が変わることに応じて新しいビジネスが出てきます。そういうふうなものの1つだと思いますけれども、例えばサブリース、問題になって新しい法律ができたように、ワンストップで便利というふうに一見見える、消費者に見えるものは、実はよく見ると利益相反の構図が含まれているというふうなことが少なくないわけで、今回の引取についても、中井委員もおっしゃったように、そういうふうなことが危惧されるのではないかとということでございます。

そういう意味では、例えばお金を払って引き取ってもらうということに合理性がある局面もあります。建物解体と、それから、固定資産税、何年か払わなければいけないというふうなものを積算すれば、結局、お金を払っても引き取ってもらった方がいいというふうなことがあります。つまり、価格の根拠というふうなものが合理的になって、そして誰もが公平にそうだなというふうに思う。例えば価格ガイドラインみたいなものを作るとか、さらには国土交通省の不動産情報ライブラリで周りの取引状況がどうなのかというふうなことが分かりやすく伝える、あるいはそういう方法があるというふうなことを周知すると

か、そういうふうなことがあるのではないかなと思います。

さらに、これは全く私見だし、少し飛躍しておりますけれども、例えば賃貸住宅管理法、あるいはそれに先行する仕組みとして、サブリースでいろいろ問題がありそうだった時点で登録制度を設けました。管理業者の登録制度という方法で国が直接的に適切な取引や管理が行われるようにしたというふうなことは1つ参考になるのではないかなと思います。

以上です。

【山野目分科会長】 地方税法の附則は読みにくいです。それから、租税特別措置法の中には幾つか、もう特別措置ではなく実質において本則化しているものがあります。見映えの良い、読み手にとって読みやすい法令にすることという事も税制の運用にとって大事なことでありまして、税制当局とも協議しなければいけないことですから、簡単なこと、容易なことではないかもしれませんが、中城委員からいただいた御意見をきっかけに何か動きが始まるとよいですね。ありがとうございます。

小笠原委員、御意見おありですか。

【小笠原委員】 すみません、ありがとうございます。登別市の小笠原と申します。今日は丁寧に御説明をいただきまして、本当にありがとうございます。私から別に自治体を代表するわけではないのですが、市区だけで全国八百十幾つあって、それぞれ性格があって、結構、悩んでいることがあります。そのうち、今回、いただきました第1部の土地に関する動向、第7節のテーマの事例を紹介していただき、非常に勉強になりました。特に北海道の事例について御説明をいただいたときに、エスコンフィールドができるまでの経緯というのは、複数年にわたって我々も勉強させていただいて、土地利用というのは、最終的には信頼感がなければ土地の動きが成り立たないのだというところで、大体精神性が見えてくるところがございまして、例えば長門市の事例もございましたけれども、登別市の場合、観光のほうで少し有名なところがありますが、温泉地においては大きな課題がないのですが、隣にカルルス温泉という土地がございまして、その地域は6つの小さなホテルのうち、3つが今廃業しておりまして、その観光地として新しい未来像を創る長門市のような土地利用をするのには、どうしても土地といいますか、建物、ホテルの抵当権とか、根抵当の件をどうやって解消していいかということで、ずっと悩んでおりまして、結局は、その土地利用について多くの課題があって、うまくいっていないというのが状況です。

今般、この民間投資を活かした地域の活性化のこの事例について、非常にいい事例なのですが、実はこれを成功させた背景には、こういった母集団があつて、例えば法律、条例、こういったものを活用して、この課題についてこう解決したのだというような御説明などがあると、全国市町村、1,700近くある市町村のヒットする自治体があるはずなんですね。この事例を使ってみようかという、その状況は分かったのですが、これがどういふふうにそうさせたのかというからくりみたいなものを教えていただくと、自治体の首長って意外とそこを知りたくなったりしますので、ぜひ民民の活用もありますが、官民の活用の際、この今後の令和7年、令和8年のこの成功事例の中に、そういった仕組みの紹介などをちょこっと入れていただければありがたいなと思います。これ、1点です。

もう1点は、なかなか話題に適さないかもしれないのですが、今後、大きな災害、特に私ども北海道側のほうですと、日本海溝、千島海溝の津波があつたり、南海トラフで津波があつたりすると海岸沿いとかの土地利用について、今から諸準備をしなければいけないところなのですが、いかんせん不存在の土地があつたり、中山間部においては大雨の土砂災害の指定のところで、昭和の時代に起きた原野商法によって、なかなか自由に土地が扱えない。そういったところの解消をこれからどうやって、この土地白書の中をヒントにしながら使っていくかということで、困っていらっしゃる自治体の首長さん、全国にたくさんいらっしゃると思うんですね。ぜひともそういったところの励みになるような話題性なんかも出していただければなと思っているところでございます。

制度設計については、非常に今、勉強させていただいておりますので、これからもこの白書の構成の中で勉強させていただいて、次の第2部、第3部の構成に向けても勉強させていただきたいと思います。今日は、本当な有意義な時間をありがとうございます。以上でございます。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。北海道の原野商法の地境の混乱のお悩み、大変よく理解することができます。引き続き土地政策分科会におきましても、北海道の諸課題に注意を払ってまいりますので、今後ともよろしくお願い申し上げます。ありがとうございました。

【小笠原委員】 ありがとうございます。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

結局、お尋ねがあつた事項は、原委員からの地籍調査の件のみですね。

【玉原不動産・建設経済局次長】 次長の玉原です。私のほうで。

【山野目分科会長】 はい。では、お願いします。

【玉原不動産・建設経済局次長】 地籍整備の対象とする面積というのが、約29万平方キロ弱が、要はオールジャパンの対象面積で、最近の動向では年間約700平方キロが進捗しているというところでございます。これを踏まえますと、1年の進捗状況というのは0.25%程度というところでございます。というのが、まず最近の進捗状況です。

もう一つ、県ごとに進捗の差がどうなっているのかということでございますけれども、これ、歴史的な経緯とか、よく言われるのは、もともと農地を対象にその調査が進められてきたとか、そういった経緯があったりとか、あと沖縄だと米軍の占領の時期に調査が進んだとか、そういった時期があったり、一方で京都とか、大阪とか、古くからの町並みがあるところは、地籍調査というのは、その関係者の同意に基づいて進められるという経緯がございますので、そういった土地所有者の必要性がなかなか感じられないところは、なかなか進まなかったという、そういった経緯がある中で各その地域ごとに応じた進捗の差があったり、あるいはそれぞれ県ごとの、県なり市町村の取組、意識の差というものもあったかと思えます。

ただ、昨今におきましては、京都、大阪も含めて、それぞれ我々も地籍調査では、例えばこれを進めることで仮に災害が起きた場合の復旧が円滑化するとか、そういったメリットについてもしっかり説明をしております、京都、大阪も含め、理解も進んできているとも実感しておりますので、そういったところも留意しながら事業の推進を進めていきたいと思っております。

【山野目分科会長】 原委員のお仕事の観点であればこそ、御理解いただけることだろうと期待しますが、実は地籍調査の問題につきましても、政府統計に表れる数字とは別に民衆の歴史というものがあります。政府と民衆は別であって、民衆の動きの中においては、例えば京都の例を挙げますと、京都御所の近傍、一条、二条、三条辺りは、今でも葛石というものが通りの中に埋められていて、あれが当事者や、もう少し広い範囲の人たちで境界を示す重要な境界標としての役割を果たしていますね。御所から遠くなった七条、八条辺りになっていくと、そういうものが失われたり、もともとなかったりしますが、半面において、そうした事象があり、それも含めて現実が動いていて、政府統計に表れる数字としては数が少ないというようなことがあったりします。

それから、小笠原委員、御存じでいらっしゃると思いますが、北海道は地籍調査の進捗率の数字にしてしまうと、いささかどうであろうか、という側面があります。北海道開拓

使が作った図面を今でも用いていて、あの当時、本当に精確なものを作ってくれたのですね、我々の先輩は。あれを使っているというようなことがあって、また民衆の歴史が動いています。ですから、政府統計に出てくる数字をよくしていくということもされていますし、今、次長から説明があったとおり、状況はいろいろ改善に向かっていきますし、それと共に、それだけでは、しかし、語れないものもあるというところに目を向けていただき、その上でこの地境の問題につきましても引き続き原委員の観点からアドバイスをいただきたいと望みます。原委員、このようなことで本日のところはよろしゅうございますか。

【原委員】 はい。わざわざ御丁寧にありがとうございました。勉強になりました。よろしくをお願いします。

【山野目分科会長】 ありがとうございます。

委員の皆様におかれましては、大変有意義な御意見をたくさんいただきまして、本日も誠にありがとうございました。これから次の会に向けての1年の間、政府の各部門において本日披露いただきました意見を土地政策の遂行に当たって参考にしてもらえらるものと期待いたします。

進行を事務局にお委ねいたします。

【濱田土地政策課企画専門官】 山野目分科会長、どうもありがとうございました。委員の皆様におかれましても、長時間にわたり熱心な御審議をいただき、誠にありがとうございました。

事務局からの事務連絡でございますが、本日の資料のうち、土地白書に関する資料につきましては、5月下旬に予定を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、それまではこれらの資料の取扱いには御注意いただきますようお願いいたします。

また、本日の議事録につきましても、閣議決定後の公表となりますので、御了承ください。

それでは、以上をもちまして第29回国土審議会土地政策分科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 —