

第 1 回国土審議会土地政策分科会

日 時 平成 1 3 年 6 月 1 日 (金)

場 所 K K R ホテル東京 1 0 階「瑞宝の間」

午後 1 時 3 0 分 開会

事務局 土地政策分科会の委員及び特別委員総数 12 名のうち、定足数である半数以上の御出席をいただきましたので、ただいまから第 1 回国土審議会土地政策分科会を開会いたします。

私は本日の事務局を担当いたします国土交通省土地・水資源局総務課長の松浦でございます。

分科会長が選出されるまでの間、この会議の司会を務めさせていただきます。どうぞよろしく願いいたします。

当土地政策分科会は、中央省庁の改革により、本年 1 月 6 日に発足した国土審議会のもとに置かれた分科会でございます。皆様方には御多忙中の中、本日の会議にお集まりいただきましてまことにありがとうございます。

2. 委員及び特別委員紹介

事務局 それではまず、本日は第 1 回目の会議でございますので、議事に先立ちまして、当分科会の委員及び特別委員に御就任いただきました皆様方を御紹介したいと思います。

まず、委員の皆様から御紹介いたします。

根本二郎委員でございます。

小澤紀美子委員につきましては、本日の御都合により御欠席との御連絡をいただいております。

次に、特別委員の皆様を御紹介いたします。

緒方瑞穂特別委員でございます。

南雲光男特別委員でございます。

原田弘也特別委員でございます。

福澤 武特別委員でございます。

前川俊一特別委員でございます。

吉野直行特別委員でございます。

なお、小寺弘之特別委員、小林重敬特別委員、森泉陽子特別委員、山出 保特別委員につきましては、本日は御都合により御欠席との御連絡をいただいております。

以上、当分科会の委員及び特別委員の皆様を御紹介いたしました。皆様方におかれましては、どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

3．事務局職員紹介

事務局 次に、国土交通省からの出席者につきまして紹介させていただきます。

佐藤静雄国土交通副大臣でございます。

河崎土地・水資源局長でございます。

加藤土地・水資源局次長でございます。

4．分科会長互選

事務局 次に、分科会長の互選に入りたいと思います。分科会長は、国土審議会令第2条第4項の規定により、当該分科会に属する委員のうちから委員及び特別委員が選挙することになっております。いかがいたしましょうか。

委員 分科会長の選挙に当たりましては、土地政策にとても御造詣の深い根本委員にお願いしてはどうかと思いますが、いかがでございましょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

事務局 それでは、皆様、御異議がないようでございますので、根本委員に分科会長をお引き受け願うこととしたいと思います。それでは、根本委員、分科会長の席の方へお願いいたします。

〔根本委員、分科会長席に着く〕

事務局 これ以降の会議の進行につきましては、根本分科会長に議長をお願いしたいと存じますので、どうぞよろしくお願ひいたします。

5．分科会長挨拶

分科会長 ただいま 委員が口火を切られて、造詣が深いようなことでございますけ

れども、大変恐縮しております。皆様の御協力を得て、本会の運営に当たりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

6. 国土交通副大臣挨拶

分科会長 政務、他事、いろいろとお忙しいところ、佐藤副大臣に御出席を賜っておりますので、ここで副大臣から御挨拶をお願いしたいと思います。

佐藤国土交通副大臣 きょうは、扇大臣は国会の都合で出席できませんので、私、副大臣の佐藤静雄でございますけれども、一言御挨拶をさせていただきます。

今回は、土地政策分科会委員をお引き受けいただき、さらにまた、根本会長には御迷惑をおかけしますけれども、どうぞよろしくお願い申し上げます。

御承知のように、土地に対する日本人の考え方というのは随分変わってきております。昔は、土地は一つの財産として、持っている、と、どんどん価値がついてきた。ところが最近の国民の土地に対する考え方は、その土地をどのように利用するのかに重点が置かれているように思います。そしてまた、土地市場は動かないでおるわけでありましてけれども、それを動かそうということで土地の証券化なども行いましたけれども、急速に伸びてきております。ついこの間まで1兆円産業と言われましたが、もう3兆円を超えて、非常に伸びてきております。

一方において、我が国は預貯金の率が非常に高い。1,400兆円の個人資産のうち半分以上は預貯金です。それをどのように土地の証券化などに使っていただくか、投資をしていただくか。そのために、いかに多くの方々にとって魅力的な土地政策がやれるかということにかかっていると思っております。先生方に委員をお引き受けいただき、将来の土地のあり方について御検討をいただく。今、多くの問題を抱えている中、多くの国民が期待できるような政策をつくり上げていきたいと思っておりますので、どうぞひとつ、たくさんのお意見をいただきますように、心よりお願いを申し上げます。

国土交通省といたしましても、精一杯これから努力をさせていただきたいと思っておりますので、ひとつ御指導をいただきますように心よりお願いを申し上げまして、一言、御挨拶にかえさせていただきます。ありがとうございました。どうぞよろしくお願い申し上げます。

分科会長 副大臣には公務のため退席されます。よろしく御了承ください。

〔佐藤副大臣 退席〕

7. 議 事

(1) 国土審議会運営規則について

分科会長 引き続きまして議事に移りたいと思います。

最初の議題は、「国土審議会運営規則について」でございます。事務局から説明をお願いいたします。

事務局 国土審議会運営規則につきまして御説明申し上げます。資料2をごらんください。国土審議会の運営規則は、去る3月15日の第1回国土審議会におきまして決定されたものであります。第7条第5項におきまして、「第2条から第5条までの規定は分科会の議事に準用する」という規定がございますので、この分科会におきましても、これらの規定が適用されることとなります。そのうち、第5条第1項に「議事の公開」というのがございます。ここに原則として「会議又は議事録は、速やかに公開する」旨、規定がございます。「又は」ということでございますので、この規定によりまして、この会議につきましては非公開としまして、議事録につきましては、発言者の名前を抜きまして公開するというのを提案させていただきたいと思います。また、本日は、議事要旨については、審議会終了後に速やかに公表する準備をしております。

分科会長 ありがとうございます。質問がありますが、親審議会と申しますか、国土審議会については本件はどういうふうになるのですか。

事務局 国土審議会につきましては、会議及び議事録について公開という形に先般決定されました。こちらの会議については、私の方で会議は公開しないことを提案させていただいたわけでございますけれども、土地白書を今回お諮りするわけでございますけれども、閣議決定の日まで非公開ということの配慮、さらに、国土審議会と違いまして、土地分科会の場合、個別の土地の事柄の審議の可能性が出ることも考えられ、個別的な事情、プライバシーの問題などありますので、そういった意味で会議は非公開ということを考え、さらに、分科会というレベルでございますので、なるべく思い切った御議論をお願いしたいということもございまして、この会議自体については非公開。そのかわり、議事録については、名前を伏せた形で全文を公開することにはどうかという提案でござい

す。

分科会長 会議は非公開、そして議事録は発言者の名前を伏せて公開してはどうかという提案でございますが、その方向でよろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは会議は非公開、議事録は発言者名は伏せて公開することにいたしますので御了承ください。

(2) 諮問「平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)」について

分科会長 諮問「平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)について」に移りたいと思います。土地基本法第10条第3項の規定によりまして、国土審議会の意見が求められております。事務局から資料の説明をお願いいたします。

事務局 お手元に資料3として諮問書の写しをお配りしております。こちらをご覧くださいと存じます。まず、この諮問書を朗読させていただきます。

国土審議会会長 秋山喜久 殿

国土交通大臣 林 寛子

平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)について

土地基本法(平成元年法律第84号)第10条第3項の規定に基づき、別添「平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)」について、貴審議会の意見を求める。

以上でございます。

これに基づきまして、引き続きまして、いわゆる土地白書(案)につきまして御説明をさせていただきます。資料4と資料5をご覧くださいと存じます。資料4が本編でございますが、本日は時間の都合等もございまして、この要旨である資料5に基づいて説明

をさせていただきたいと存じます。

まず、目次をごらんいただきたいと存じます。土地白書は大きく分けまして二つの部分に分かれます。一つが「平成12年度土地の動向に関する年次報告」、もう一つが「平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策」でございます。

年次報告の方は、さらに大きく二つに分かれます。第1部が「土地に関する動向」、第2部が「土地に関して講じた基本的な施策」、このような分類になっております。本日は、年々のトピックを扱っております第1章を中心に御説明させていただきます。

1ページをごらんください。一番上の四角のところに今回の年次報告の概要を書いてございます。土地の利用や所有・取引の動向、地価の動向を明らかにしながら、我が国の土地市場が実需中心へと変化している中で、不動産の証券化や土地市場の条件整備、都市再生や中心市街地活性化の動きなど、今後の土地政策の展開に当たって重要と考えられる点について考察しておるものでございます。

それでは、その下を順に御説明いたします。

まず、第1部、第1章、第1節ですが、国民の土地に関するアンケート調査を御紹介しております。平成6年度におきましては、土地が預貯金や株式などに比べて有利な資産かどうかという問いに対しまして、「そう思う」と答えた方が61.9%、「そうは思わない」と答えた方が21.9%でございましたが、その比率がずっと変わってまいりまして、平成12年度では、「そう思う」という方が34.2%、「そうは思わない」という方が38.8%ということで、初めて「そうは思わない」と考える人の方が「そう思う」と考える人を上回った結果になりました。

2ページをお願いします。今度は企業に対してのアンケートでございますが、これは、借りの方が有利か、それとも所有が今後有利になるかという点を聞いたものでございます。一番左の黒いところが「借りの方が有利」というもので、平成5年度では30%でございましたが、「今後、所有が有利」ということで御回答いただいた方は約3分の2という結果でございます。ところが、「借りの方が有利」という方がどんどんふえてまいりまして、平成12年度においては、「借地、賃借が有利」という方が45.8%に対しまして、「所有が有利」という方が40%を切って39.3%になりました。これも初めて「借りの方が有利」という方が多くなったというものでございます。

その下に所有が有利という考えの理由を聞いておりますけれども、ここでは、右から二つ目の「土地は他の金融資産に比べて有利である」を年次別で挙げているところを注目し

ていただきたいと思います。平成6年度調査に比べまして、平成12年度は大幅に減っており、19.9%にとどまっていることが注目すべき点だと思います。

続いて3ページです。ここでは最近の企業の土地資産に関する見方を見たものです。図表1-4「保有不動産の見直しの必要性についての意識」で、左から、現在見直しを行っているものが3分の1、今後見直しをしたいものが19.7%、既に実施済みが20.6%、合わせて76%を超える高い割合で、保有不動産の見直しの必要性について認識しているという結果です。

下の方ですが、見直しの際、優先的に処分したい不動産としてどういうものを挙げられたかということです。一番多いのが福利厚生施設、次に資材置場・駐車場、さらに賃貸用不動産を挙げる企業が多く、企業活動と直接結びつかないものを挙げる企業が多いということが伺えます。

続いて4ページをお願いします。ここからは、不動産に対して処分等を行ってきた企業の処分土地がどのようなところに行ったかを見ようとしたものです。まず、オフィスの供給状況と従前の土地利用ですが、東京都の区部で最近供給が行われた、もしくは今後5年程度で供給されようとしている大きなビルの底地を見たものでございます。既存のオフィスビルの更新が20.2%ございますけれども、空き地、駐車場等の低未利用地が14.2%、工場、鉄道施設跡地、倉庫・配送センターといったものもそれぞれございまして、このような低未利用地、生産流通施設用地からの利用転換が、オフィスビルの供給につながっているということが読み取れます。

続いて、住宅の方でございまして、5ページをお願いします。人口の都心回帰が進んでおりますけれども、都心部において分譲マンションがかなり活発に供給されてきております。そういう中で都心8区で最近5年間に供給されたマンションの底地を見ましたものが、5ページの下グラフでございまして、駐車場、空き地、資材置場といった低未利用地がマンションに結びついたものが4割でございます。それから、オフィスが約10%、さらに商業のものが9.1%、社宅・寮も3.1%ということで、このように企業用地と思われるようなものからの転換がかなり見られます。

6ページをごらんください。その所有者を見たものです。法人からの転換が52.6%と、かなり高率に上っている点が注目されます。そういう中で土地の流動化ということで、不動産の証券化が今非常に注目されております。本年においては第5節の不動産証券化にかなり力を入れて充実させていただいたわけでございます。

まず第1点目は、日本の個人金融資産がかなり預金に頼っている。その預金からの間接金融がこれまで主流であったわけですが、金融のリスク負担のあり方が最近非常に変わってきたことを踏まえまして、新しい資金の流れが必要だと言われていています。不動産事業においても、元来、事業期間が長期にわたるといった特性がございまして、そのようなリスクを事業者がすべて負担するという事はなかなかできにくくなる。そういう意味でリスクを分散し得るような新しい資金調達手段が求められていると記述させていただいております。

8ページをごらんいただきますと、そういう中で不動産の証券化はどのような意義があるかをまとめさせていただいております。個人金融資産、預金等に偏った資産配分に変化をもたらすような効果があること。さらに、新たな資金調達手段として不動産事業を活発化する効果があるという点を指摘しております。

さらに、証券化を通じて不動産の所有者、さらにその証券を買う投資家、それぞれにとってもメリットがあるということを、2番目、3番目にそれぞれまとめて書いております。例えば3の(2)ですが、個人投資家にとっては、実物不動産に投資する際の障害として、流動性が低い、投資規模が相対的に大きい、管理にコストや手間がかかるという点が挙げられておりますけれども、証券化しますと、このような障害が軽減されるということで、個人投資家にとって新しい投資対象を提供し得るのではないかと、ここで記述しております。

9ページに移ります。4「不動産の証券化のための手法と特性」でございましてけれども、大きく二つございまして。流動化型のスキームと資産運用型のスキームというものでございまして。流動化型のスキームは、不動産を所有している主に企業でございまして、オリジネーターが証券の発行体に不動産を譲渡してその不動産の収益を担保としまして、証券を発行いたします。それを投資家が購入する、こういうものです。不動産から出発するスキームということでございまして。資産運用型スキームは、投資家がまず小口の資金等々を拠出しましてファンドをつくりまして。このファンドが、資産運用といたしまして不動産に対して投資する、このようなスキームです。

御承知のとおり、これまでの不動産の証券化は主に流動化型のスキームで図られてまいりました。運用型のスキームは、それに伴うファンド、例えば上場等はことしの秋ぐらいから準備がされているような状況でございまして。

10ページですが、これまで、流動化型でどのような不動産が流動化したかという実績

を見たものでございます。図表 1 - 1 2 をご覧いただきますと、最近、流動化の実績がかなり出てきております。平成 1 2 年度では 1 兆 7 , 0 0 0 億円の不動産が流動化したという結果になっております。累計を見ますと 3 兆 3 , 0 0 0 億円という規模になったというものでございます。

さらに、流動化された不動産の割合でございますけれども、1 1 ページをごらんいただきますと、平成 9 年度では、オフィス、賃貸住宅といったような、そもそも所有とその利用が分離しておりまして、商店街になじみやすいようなものが非常に多かったわけですが、最近では、工場、倉庫、ホテルといったような商業施設等々もかなりふえてまいりました。これはリースバックといった手法を活用することで、さまざまな不動産が流動化の対象になってきたと見られるわけでございます。

続いて 1 2 ページをごらんいただきますと、証券化の方向と課題を取りまとめております。今後の証券化でございますが、運用型のスキームはこれから始まるわけで、個人投資家が投資する機会は、これから本格化します。したがって、そのような証券化の一層の促進に向けましては、(2) にありますようないろいろな課題があるだろうと思っております。例えば のアで「商品性の向上」という点がございすけれども、日本の個人金融資産の性向からいたしまして、低リスク商品がさらに開発され、提供される必要があるだろうといったようなことを書いております。 をご覧いただきますと、証券化促進のためには不動産から生じる資産、収益が安定した形で見える必要があるということで、賃貸借契約において、定期借家制度とかネットリースといった形態が、もっと使われる必要があるという点を書かせていただいております。

1 3 ページをごらんください。「土地市場の条件整備」。証券化等々も含めました土地市場全体の条件整備の必要性を書かせていただいております。

一つが、土地情報の整備・提供という点ですが、実需中心の土地市場になりますので、これまで以上に収益性に関する情報をもとにした厳密な投資判断が求められております。そういう中で、賃料、取引価格等々といった、収益性に関する情報が市場に十分提供される必要があります。そういう中で、(2) 不動産投資インデックスというのが注目されてきております。これは、不動産投資から得られる収益性を、用途や地域ごとに時系列であらわしているものでございます。図表 1 - 1 4 のとおり、アメリカ、イギリスといったようなところでは、2 0 年前から 1 5 年ぐらい前にかけて、不動産投資インデックスが整備され、提供されるようになってきております。さらに、ここにはございませんけれども、

フランス、スウェーデン、オランダといった国でも、最近、不動産投資インデックスというのが整備されるようになってきました。日本においても、基本的には民間により整備、提供されるものではございますけれども、ガイドライン作成等を通じまして、私どもも民間と協力して、不動産投資インデックスの早期の整備を図っていく必要があるといった点を指摘しております。

14ページをお願いします。不動産の鑑定評価でございます。これについては、従来の更地の評価を中心とした鑑定の評価から、さらに複合不動産としての評価ニーズが高まっているわけです。このような点に対応した不動産鑑定評価基準の見直し作業の途中でございますが、今後このような基準の見直し等々とあわせて、新しいニーズに基づいた鑑定評価が行われる必要があるといったことを紹介しておりまして、DCF法などについても紹介しております。もっとも、この収益還元法には、持ち家のように収益を目的としない不動産の評価には限界があることや、その適用に当たっては、取引価格や賃料といった情報が十分入手される必要があるという点に留意する必要があります。

15ページです。最近制度ができました定期借地権制度・定期借家制度について御紹介しております。上のグラフは定期借地権制度でございます。右の方の、色のついていないところはマンションでございますけれども、最近、供給がかなりふえてきております。下の方が定期借家制度についてでございますけれども、これはまだ間もないということもございまして、この制度を知っていると回答したものが20%強にとどまっているということで、今後の普及に向けた取り組みが必要であります。

16ページをお願いします。これからは土地の適正利用に向けた新たな取り組みということで、それぞれの土地に即した課題を見ておる部分でございます。まず、都市再生への動きというところですが、今まで見てまいりましたように、大都市におきましては、従来のように業務機能が都心部で増大する一方で、住宅が狭隘化するといったような動きが見られたわけですが、近年は、都心部や臨海部に工場跡地等の低未利用地が発生しておりますり、企業の所有資産の絞り込みといった動きが見られまして、一部でオフィス用地がマンション用地に転換するといった動きも見られるわけでございます。そのような主に大都市における土地利用の構造的な変化に対応しまして、都市再生が今緊急の課題として取り上げられています。

そういう中で、(2)の下の方の параグラフでございますけれども、大規模な工場跡地等々につきましては、複合的なビジネス拠点の整備が行われる一方で、都心居住を実現す

る住宅、さらには、公園や道路等、不足している公共空間に、そのような土地が利用転換されていくことが求められていくわけでございます。そこで、そのような動きを以下、例を挙げて見ております。

まず、でございますが、都市拠点の整備といたしまして、最近の都心部における整備の事例を見ております。ここで注目すべき点でございますけれども、右から三つ目に主な施設ということで、どのような施設ができたかということでございますが、従来のように事務所のみならず店舗さらに住宅といったように、複合的な機能を備えた開発がされているといった点が特徴ではないかと思えます。

17ページに移りまして、このような複合的な開発をいたしますと、周辺地価にも、いわば下げどまりといったような効果が出ることを示したグラフでございます。

続きまして、その下、をごらんいただきたいと思います。低未利用地の整形・集約化による土地利用でございます。依然として低未利用地の中には整形・集約化が必要なところ、基盤整備が必要なところがございます。そのようなところにつきましては、ノウハウを有しております公的主体が民間と連携して事業を立ち上げていくといったことが重要でございます。さらに、複雑な権利関係が絡み合っているところにつきましては、地籍の明確化や境界紛争を裁判外で早期解決するための仕組みづくりといった点が求められているわけでございます。

18ページをごらんいただきたいと思います。次は都市基盤整備の必要性をうたったところでございますが、ここでは特に防災性の向上といった、従来から特に阪神大震災から緊急性がうたわれている点に着目しまして、都市基盤整備公団の事業を御紹介しております。地方公共団体の要請に基づいて防災公園と周辺市街地を一体的に整備しまして、その事業費の支払いを長期還付にすることで、地方公共団体の財政にも配慮するといったような事業でございますが、その第1号が千葉県の市川市で行われました。

19ページでございますが、こちらは、地方部を含めました中心市街地の活性化の問題を取り扱っております。中心市街地は、かなり多くの地域におきまして、地価の下落、空室率の上昇等々が進行したわけでございますが、ここでは名古屋市の大須商店街、さらに滋賀県の長浜市の事例を取り上げまして活性化に向けた動きを紹介しています。これらについてはいずれも、空室率の上昇等々の状況を新たな事業展開に結びつけるといったことをやっている例でございます。起業者、若い人の誘致、それから、空き店舗をいろいろな方に貸し出すといった対策をした例を紹介させていただいております。

続いて20ページでございます。ここでは土地利用の調整を上手に行いまして地域の活性化に成功した事例ということで、大分県の湯布院町を取り上げております。湯布院町では、まちづくりの条例、土地利用の調整を行う条例を定めまして、例えば町並みにそぐわないリゾートマンション等の建設を規制しています。そのようなことで、町並みを観光の一つの資源にしたい。そのような長い取り組みによりまして、風情のあるたたずまいを守っていく。それが観光客数の増加にも結びついたといった事例を紹介したものです。

21ページをご覧いただきたいと思えます。以下ではデータを紹介している部分でございます。図表2-1、2-2でございますが、従来、我が国では宅地化の進行によりまして森林、農用地が減りまして、宅地道路がふえるという構図でございましたが、そのような流れがかなり緩やかになっているといった点がこれで読み取れるわけでございます。

22ページをご覧いただきたいと思えます。まず、国土のうち、所有者別で見ましたときの国公有地と私有地の割合等々についてまとめたのが3-1のグラフでございます。さらに、下の3-2のグラフは土地取引件数をあらわしたものでございます。全国という一番上の線をごらんいただきますと、昭和48年にピークであったものが、漸次、それが下がってきておりますが、ちょうど真ん中の線が東京圏でございます。東京圏だけをごらんいただきますと、平成4年に31万件ということで、一番底になりまして以後、徐々にまたふえてきておりまして、昨年度は44万件ということで、かなりの件数になってきました。大阪圏でも似たような状況が見られるということで、不動産の証券化に伴うオフィスビルの需要やマンション需要が背景にあるのではないかと見られます。

次のところからは、平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策の部分でございます。このところは、国土交通省のみならず、各省庁で行われております土地に関する施策を取りまとめた部分でございます。本日は、特に13年度で新しい施策を中心に簡単に御紹介させていただきます。

まず、23ページですが、2番目の「都市基盤施設整備の促進」の最後のパラグラフをごらんいただきますと、大深度地下利用について記述しております。大深度の公共的使用に関する特別措置法が今年4月に施行されたことを受けまして、現在、その活用方策等々の検討が行われています。

3番目は「低・未利用地等の有効利用の促進」で、24ページの3行目の最後のところで、「低・未利用地に関する情報や有効活用のためのノウハウを提供する低・未利用地バンクを整備する」ということで、今作業を行っているところでございます。

(4) 市街化区域内農地の宅地化の推進で、最後のパラグラフをご覧くださいと、農住組合制度を改正し、その一層の推進を図るということで、先日、農住組合法の改正案が国会を通りまして施行されたところでございます。農住組合をさらに10年延長されたということでございます。

続いて、4「住宅・宅地対策の推進」ですが、(3)住宅対策の推進をご覧くださいと、「第八期住宅建設5箇年計画を推進する」と書いてございますが、これは本年定められたもので、平成13年から平成17年の5カ年の計画でございます。ここではいろいろな課題、施策がまとめられておりますけれども、民間住宅のリフォームや建て替えの促進、住宅品質確保促進制度の実施などにより、住宅ストックの有効活用を推進するといことがうたわれております。

続いて、25ページの5「用地取得の促進等」をご覧ください。そのうちの(1)の後段のパラグラフでございますけれども、土地収用制度の話で、「土地収用法の一部を改正する法律案」を今年3月、国会に提出している段階ということが記述されております。

6「不動産取引市場の整備等」ですけれども、宅地建物取引業法の的確な運用のほか、不動産特定共同事業の活用や不動産の証券化の促進をうたっております。

7「土地に関する情報の整備」ということで、平成12年度を初年度といたします第5次国土調査事業十箇年計画に基づきます地籍調査、土地分類調査を実施することをうたっております。

9「地価対策のための体制の整備等」の(2)地価動向の的確な把握でございますが、地価公示につきましては、平成13年度、3万1,520地点について公示を行う予定で、さらに東京圏の高度商業地の複合不動産の収益価格調査や賃料インデックス調査を実施することを予定しております。

26ページにおいては、10「土地に関する基本理念の普及・啓発等」、11「国土政策との連携」、12「環境保全等と土地対策」についても、土地対策に関連するといった観点から記述させていただきました。

長くなって恐縮でございますが、以上で説明を終わらせていただきます。

分科会長 ありがとうございます。皆さんに御質問、御意見を伺う前に、土地政策審議会が去年の暮れでしたか、扇大臣に対して要望書を出しましたよね。あれはたしか3項目あったのではないですか。それが、13年度のこれにどのように織り込まれているのですか。

事務局 調べさせていただきます。

分科会長 あれが13年度につながっていかないとまずいと思います。

それでは、ただいまの事務局の御説明にありました白書について、皆様の忌憚のない御意見を承りたいと思いますが、委員、いかがでございますか。

委員 私は、これは大変よくまとまっているなと思ひまして、感心して聞いていました。特に問題になるようなところはないように思います。

分科会長 委員、いかがでございますか。

委員 私も基本的には、ただいま説明を受けましたことに異存はございません。その中で、一つ、二つ、私のよって立つ立場から、感じたことをこの際申し上げておきたいと思ひます。

文言の中にも出ておりました土地についての公共の福祉優先の考え方を広く共有していく。これはこれからも堅持してほしいと思ひます。

それから、これを実現するために住民参加による計画的な土地利用に向けた地域の誘導施策と土地利用規制の堅持が必要ではないかと、私どもは考えておるところでございます。

また、私ども農業サイドから申し上げますと、都市の農地を計画的に保全、確保し、都市地域の生活環境の改善や防災に趣して、安全なまちづくりをしていくために、私どもも農業のあるまちづくりということで、系統組織内で研究し取り組んでおりますので、どうぞよろしくお願い申し上げたいと思ひます。

いまひとつ、地方都市等におきましてよく言われておりますが、街中の都心部の空洞化の対策に怠りのないようなことも考えてほしいと思ひます。

これから高齢化社会を迎えまして、郊外の広々としたところへ進出しましたマーケット等へ行けないお年寄り等はどうしたらいいかということ、行政の立場から取り組んでいただきたいと思ひます。

また、農地の面から申し上げますと、今度、新しい基本法ができて、その周辺部の基本的な計画として、現在、日本の食料自給率40%から41%を45%に上げようではないかという大方針が示されておりますが、そのためには、我々の子孫に立派な農地をたくさん残していきたい。現在、491万haほどに減っておりますが、今後十年間で、いろいろな目減りを勘案しましても470万haを限度として底支えにして、日本の農業を存続し守っていききたいという底引きをやっておりますが、その他の土地政策もぜひあわせ

てほしいと思います。農地というのは、一たん他の用途に変えましたら、二度ともとに戻りません。工場や住宅にしたりした後は、米も野菜もつくれなくなるのは御承知のとおりでございます。どうぞよろしく願いいたします。

なお、最後の数字で、農地からその他の住宅地等への土地の転換の下げどまり傾向が出ておりますけれども、依然として続いているところでございます。私どもも一生懸命、後継ぎをつくって、もうからないまでも損をしない農業に一生懸命努めておりますので、そのためには立派な農地を残してほしいと思います。国・都道府県・市町村が農地法の枠外でフリーハンドで施策をした農地の転換、用途変更というのは、我々の目の届かないところでオーケーになって減っていつているところです。その統計数字が、今度の土地白書の中に出ているかどうかは知りませんが、これがかなり大きなパーセンテージであろうと思います。例えば地方自治体の首長、議会、行政の幹部の方々も、本当に、言葉は悪いですが、思いつきでやられた施策で、農地が我々の目の届かないところでつぶされていくのはたまらない思いであります。システムとして、どこかでもう一度慎重に審議ができるような、ここまでこう回したら、カチッと音がして、とまって、そこで、もう一度考え直しができるような、クイックストップのシステムを考え出してほしいと思っています。

分科会長 ありがとうございます。 委員、いかがでございますか。

委員 きょう報告いただきました16ページ以降、16、17、18、19、都市の再生、市街地再開発という論点が具体的に、町の事例も挙げて報告されていることは、私は非常にいいことだと思います。と申しますのは、私は労働運動に携わっていますが、職業は流通です。どちらかという、今まで開発は全国一律とか、第三セクターが入っていたのはほとんど、シーガイアとか、流通でも、そごうの第三セクターなどは全部だめになりましたよね。無責任がだめにしてしまうのですね。そういう意味で、証券化というのは個人の責任になると思うのです。個人は大きなものは買えませんから、証券化することによって、株を買うように小さく買うわけです。個人が土地に対して参加する。今まで、個人が土地に参加するというのは、自分が持ち家住宅をつくるときに参加したと思うのです。ですから、企業の住宅融資制度、住宅減税の恩恵を受けながら、家族が住むためのもの。ところが、土地を利用して、土地から利益を得ようとするれば、この考え方は非常にいい。そのためには、人々が住んでいるところの町がよくなると、魅力というのはわからないのです。商品価値というのは、人々のいるところにある商品が一番価値を生み出すわ

けですから、そういう意味では、ぜひ都市の再開発、都市のリモデル、中心市街地の再活性化ということは、21世紀初頭から避けて通れない。今までのように、例えば老人ホームを山の裾野につくるというのではなく、町のだ真ん中につくる。あるいは保育所をつくる。そして、働く人たちが勤務地の周辺にあずけて、家庭生活と職業生活との調和を図れるようにする。また老いた高齢者も、自分の孫や息子たちがいつも行き交う都市の中にこそ、そういった施設を配備し、むしろ離れたところに配備するというのは、どちらかというところと隔離政策といった言い過ぎですけれどもね。サラリーマンはそんな遠いところになかなか行けるものではないですよ。別方向に向かって車を走らせて、「おじいちゃん、元気」なんて、なかなか行けない。若者も年寄りも、そして成人も住む都市の再活性化。先ほど郊外にあるショッピングセンターには年寄りはなかなか行けないという発言がありましたけれども、まさにそうであります。市街地のまちづくりをどんどん推進していけば、商店街は必ず蘇ると思います。今、シャッターの下りた町は、真面目にやっている商人もだめになっているのですね。不真面目な人がいれば、真面目もだめになるということを立証しているわけでありまして。ぜひ、そういう支援を国土交通省として御尽力いただきたい。要望も添えながら、私の発言にかえさせていただきます。

分科会長 どうもありがとうございました。 委員。

委員 報告書の内容には特に異論はございません。要旨案ではなくて、白書の厚い方を拝見いたしますと、カラー印刷になって、昨年とは全く内容が一新され、非常に読みやすく、わかりやすく、そして使いやすい構成になっていて、21世紀初めての白書として画期的なものではないかと思えます。

それから、要旨案につきましても、例えば第5節の「不動産の証券化」、これは日本経済全般の回復にもかかわってくる大きな事柄だと思うのですけれども、この証券化についての記述も、昨年より、より詳しくなっておりますし、さらには、証券化を推進させるのに必要な環境の整備、例えばインデックス、DCF手法の重要性についても記述が深まってきておまして、私の専門分野からすればありがたいことになっております。このまま、13年度も、この政策を推進していただいて、優れた土地政策というふうに国民から評価されるようになっていただければありがたいと思えます。

分科会長 委員、いかがですか。

委員 とても整理されていて、わかりやすく、私にとっても貴重な情報になりました。

幾つか質問させていただきたいのですけれども、6ページの、供給者が法人ということですが、都心区において土地供給者の法人の割合の推移はどのようになっているのか、もしわかっていたら教えてください。

それから、証券化のところですが、意見になりますが、証券化が進んでいくかどうかということは、流動性が付与されるかどうかということにかかっていると思うのです。流動性が付与されるためには、リスクが適切に分析されて、そのリスクに対するリターンがきちんと予測できるような形でないといけないと思うのですけれども、恐らく、証券化はまだ始まったばかりで、マーケットの情報がないので、当初、株のように分析できるようなリスクにかかる指標はないと思うのですけれども、定着するためには数年間、マーケットで取引が起こってくれば、そこにデータは出てくるわけですが、立ち上がりで、魅力をつけるような何かが必要になるのではないかという感想です。

それから、10ページで、それに関係するのですが、不動産の流動化の実績のところでもどんどん伸びております。これが3兆3,000億円ということですが、もしわかっていたら教えていただきたいのですが、デットとエクイティーの割合はどうなっているのか。デットとエクイティーでは随分リスクが違いますし、デットタイプではなくて、エクイティータイプのものがとれくらい流通できてきているのかについて関心があるものですから、もし情報があれば教えてください。

14ページの鑑定評価のところですが、DCF分析が強調されていますけれども、DCFが有効になるためには適切なリスク分析が行われて、適切な割引率が設定できて初めてだと思うのです。鑑定技術にもなりますけれども、工学的な分析方法の進展がかなり重要になるのかな。DCFだけだと、かなり操作変数だけが多くなって、本当によくなるのかなという気はいたします。

分科会長 今の質問について。

事務局 個人と法人の所有の割合ということですが、直接お答えできるものではないのですが、資料4の本編の109ページをごらんいただきますと、図表3-1-3で個人と法人の所有地面積の構成比というのがございまして、大都市71.2%で、比較的、個人が少ない。推移というところまでは分析できておりません。

証券化のところの、デットとエクイティーということですが、きょうの時点ではそこまで分析はできておりません。できましたら、その辺まで踏み込んだ分析を行いたいと思います。

分科会長 それでは、 委員、お願いします。

委員 非常によくまとまっております、私は財政、金融が専門なものですから、今後、また来年や再来年の白書に向けて希望を申し上げさせていただきます。

先ほど副大臣からもございましたけれども、日本人の預貯金が多いのは、これまでペイオフが解禁されておりましたので、来年4月1日から解禁されますと、個人もリスクを考えながら預貯金のことをしなくてははいけない。そういうふうになりますと、資産流動化、運用型の商品が相当魅力の一つになるかと思えます。ただ、そこで、これまでの投資信託のように、一度は飛びつくのですけれども、その後、みんなだまされて、結局、やめてしまう。こういうことがないようにしていただくためには、非常にいい商品から地道にやっていただきませんか、せっかくの個人が飛びついたものが、また、前のように戻ってしまうという気がいたします。

それから、関連でございますけれども、これを個人に直接売る方法というのは、投信のような形で、市場型間接金融を通じてやる方法があると思えますので、その両面から。特にそういう場合には、セールスチャンネルといえますか、どういうところを通じて売るかというのがもう一つございます。販売チャンネルがうまくそれにつくようにすればいいのではないかと思います。

それから、ことしの3月から住宅金融公庫がABSで財投機関債を発行されております。市場と不動産の証券化の市場というのは非常に関連しておりますので、それがうまくスムーズに両方が動くようになれば、民間金融機関の住宅ローンなどもここにつけてくるような気がいたします。

不動産投資のインデックスとか賃料のインデックスがこれからどんどん整備されるということになると思いますが、インデックスも、ビルの性格、同じ地域であっても、どれくらいの築年とか、そういう形で、必ずしも同じというわけではありませぬので、将来的にはこのインデックスも、もう少し細かい形でいろいろなインデックスを工夫していただければと思います。

分科会長 ほかに何か御意見はございませんか。

感想を述べたいと思うのですけれども、今まで土地政策審議会がいろいろな審議を4～5年前からやってきて、たしか2年前に「所有から利用へ」という答申をして、考えてみると、それは当時、非常に画期的だったと思うのですね。その後のいろいろな施策も大体そういう方向でずっと動いてきていると思います。「所有から利用へ」というものが目指

すものは何かといえば、日本経済の効率的面などもございますでしょうけれども、国民のクオリティー・オブ・ライフをどのように高めていくかという国民的課題があると思うのですね。それはどういうことかという、まず何といてもコストの問題があります。それから、いかに便宜を供与できるか、防災の問題、環境の問題など、幾つかの理念のファクターがあると思うのですが、基本的な施策は、これはこれでよろしいのですけれども、この辺の考え方をもう少しまとめたものが入れば、かなりまた違ってくるのではないかと。我々は土地政策を行うわけですから、土地政策を行うに当たってのフィロソフィーをある程度はっきりとさせておく必要があるのではないかと考えています。その辺をよく含めてやっていただきたい。

厚い方を見ますと、防災関係がかなり、3枚ぐらいにわたって、いろいろな例示が出ているのですね。先ほど説明のありました要旨案だと、ほんのちょっと、「災害に強いまちづくりの推進」ということになっているわけで、防災関係というのは必ずやってくるわけですから、これは相当重点を置いて、ぜひとも取り扱っていただきたいと思います。

事務局 平成11年1月に、「ポスト右肩上がりの時代の土地政策について」ということで、おまとめいただいたわけでございますが、まさに、「所有から利用へ」という理念のもとに、いろいろな観点からの政策提言も行われました。実は、本日、御説明した白書でもそうなのですが、そういう流れの中で、徐々に具体化している仕事について、実証的な部分も含めて発展させるような努力をしているということを御紹介しているつもりでございます。今言われました哲学的な部分というのが、確かに白書という性格上、弱いのですが、哲学的な部分を背骨にしながら、その中で毎年起こっているようなこととか、特にことしは画期的なことが起こったということをしり下げて分析する努力をしております。今分科会長が言われました「所有から利用へ」という中でのクオリティー・オブ・ライフという観点で見ますと、一貫していますのは、企業が保有不動産を再編、合理化する動きが土地市場の変化の中で起こってきています。それが、大都市を中心に土地利用に構造的な変化をもたらしてきている。つまり、今までは事業活動が都心部で活発に展開され、それがだんだん外延的に拡大することによって、住宅地が外に追いやられるような状況だったわけですが、逆に、企業が余計な土地を持つのはやめようとか、中国で物をつくるから工場は要らないよという形で、保有不動産を再編、合理化する動きになってまいりましたので、企業用地が住宅地になる。それから、企業用地の中でも生産流通施設が住宅ビジネスの複合拠点、これは多分、東京、大阪を含めて大都市が国際都市になっていくた

めには、そういう複合拠点的な開発が必要になってくるということだろうと思うのですが、そういうものにつながってきている。

もう一つは、公共が買い手にならないと、今の需給関係とのバランスがとれないのではないかと思っていて、それが公共空間の整備ということで、きょう御説明した中では、都市基盤整備公団が防災公園街区整備事業を行っているということを御紹介しているのですが、それだけではなくて、今、外郭環状道路の整備の問題などいろいろなことが話題になってきておりますけれども、そういうことも含めて、前々から言われていることだけれども、地価が下がってきて土地利用が大きく変化している中で、改めて公共空間の整備が非常に大きな課題となってまた上がってきますよと。そこで、土地収用法の改正などで、例えば外郭環状道路の整備などでも、もう少し住民の方々と議論しながら、そういう議論を通じて、みんなで公共の福祉優先という理念を根づかせていこうという努力をしながら、公共空間の整備をやっていかなければいけないということを今回は紹介しています。全体としてどうもまとまりが余りよくないという御指摘かと思うのですが、そういう感じで我々としては取り組んできているつもりでございます。

分科会長 この後、さんから扇大臣に答申するわけですが、その点をよく強調していただいて、閣議で了承するわけでしょう。その際も、そういった問題を十分確認していただきたい。対外的にマスコミにいずれ発表するわけですね。

事務局 閣議決定の後です。

分科会長 ですから、我々の考え方をはっきりとおっしゃっていただきたいと思いません。

事務局 最初の課題になっておりました点についてお答えします。昨年12月18日に土地政策審議会から、当時国土庁長官に「21世紀の国土計画のあり方」についてという御要望をちょうだいいたしました。まずこれについて御紹介させていただきます。これは、今後進められる国土計画関連法制度の見直しの検討に当たっては、特に以下の点が重要であるという御指摘でございまして、3点ございます。

まず第1点が、我が国は世界有数の地震国であり、自然災害を受けやすい特性を有していることに十分配慮し、今後の国土計画においては、災害に強い国土づくりを特に重視すること。

第2点目が、今後の国土計画においては、計画内容を充実するだけでなく、計画の実施及び評価が官民の適正な役割分担のもと、十全なものとして一体的に進められるように努

めること。

第3点目が、今後の国土計画においては、経済的発展と生活の質の向上を両立させることを可能とする国土づくりに努め、また、その際に文化的な視点をより重視すること。

以上3点でございます。この3点を基本に据えて、今、が申しあげましたようにやらせていただいておりますが、蛇足でございますが、本編の222ページをご覧くださいますと、「国土政策との連携」という章を立てております。そのうちの第1節「国土政策との連携」の1番目の「全総計画の推進」という中の一番最後のパラグラフに、「また」ということで、今いただきました審議会の報告を中心に据えまして、今後、国土計画法、利用計画法の見直しについて検討を進めていくと。中身はこれから詰めるということでございますが、そのようなところで受けとめさせていただいております。

防災性のところは、取りあえず防災公園を中心に書かせていただいたものでございます。

分科会長 防災の問題と、最後の文化的なものというのは、先ほど申し上げたクオリティー・オブ・ライフを実現するための利用計画でなければならない。

2番目に、審議会全般について私が感じておりますのは、このようにメンバーの方で討議して、かなりビューティフルな美辞麗句になりましても、それが実際に役所によって執行されて、その結果を検証する、いわゆる、トライ・アンド・チェックの体制が完璧であるとは言えないのですよね。ですから、検証体制をしっかりとやっていただきたい。そういう要望を12月の時点に出したということなので、それはひとつよく踏まえていただきたいと思います。

それでは、よろしければ、いろいろ御意見もありますでしょうが、結論として事務局から説明のありました案のとおり異議ないものということでまとめたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは、異議なしということです。

〔答申案配付〕

事務局 答申案を朗読させていただきます。

国土交通大臣 林 寛子 殿

平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)について

平成13年6月1日付、国土情第17号をもって意見を求められた、平成13年度において土地に関して講じようとする基本的な施策(案)については、審議の結果、異存ありません。

分科会長 ただいま朗読がありましたように、当分科会の答申として、これを答申といたしたいと思います。御了承賜りたいと思います。

この後、国土審議会の運営規則の規定によりまして、国土審議会会長の同意を得まして、国土審議会全体としての正式な答申として大臣に提出する、こういうこととなりますので、よろしくお願ひいたします。

(3) その他

分科会長 それでは、本年1月の省庁再編に伴う審議会等の整理合理化に伴い、従来は土地鑑定委員会が所掌しておりました不動産の鑑定評価の重要事項に関する調査審議につきましても、国土審議会に移管され、土地政策分科会において調査審議がなされることとなりました。当面の重要な調査審議事項としては、現行の不動産鑑定評価基準の見直しを行う必要があると聞いております。これは非常に専門性の高い分野でありますので、当分科会に不動産鑑定評価部会を設けまして調査審議を進めることとしてはいかがかと思えます。また、土地政策の推進状況や土地政策の構築を専門的に検討していくために企画部会を設置しまして、調査審議を進めることとしてはいかがかと思えます。プラン・ドゥ・チェックの、チェックなどもここで行うことになると思いますが、今の二つの部会の設置につきまして異議ございませんでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 ありがとうございます。それでは、企画部会及び不動産鑑定評価部会の設置が決議されました。

事務局から必要な手続について説明を願います。

事務局 ただいま、企画部会及び不動産鑑定評価部会の設置を決議していただきましたが、さらに部会の設置につきましては設置要綱を定めていただく必要があります。この設置要綱につきましては、本日、この場で直ちに詳細について御決定いただくのは時間の都合もございますので、きょうは分科会長に御一任いただくという形を提案させていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは、事務局提案のとおり、私に御一任賜りたいというふうに思います。

そして、部会に属すべき委員等につきましては、審議会令によりまして分科会長が指名することになっておりますので、追って指名をさせていただくことにしたいと存じます。指名された委員の方々には大変御多忙のところ恐縮でございますが、よろしく御協力をお願いしたいと思います。

この際、何か、特に御発言はございませんでしょうか。

それでは、以上をもちまして本日の予定はすべて終了いたしました。本日の資料等、議事録につきましては、閣議決定後に公表することになりますので御了承ください。大変貴重な御意見をありがとうございました。これをもって閉会させていただきます。

午後2時55分 閉会