

平成19年5月11日

於：国土交通省（3号館）4階特別会議室

国土審議会土地政策分科会
議事録

国土交通省 土地・水資源局

目 次

開会	1
議事	
平成19年度土地に関する基本的施策（案）について	5
その他	41
閉会	42

第 1 1 回国土審議会土地政策分科会

平成 1 9 年 5 月 1 1 日 (金)

開会

【二見土地政策課長】 定刻となりましたので、ただいまから第 1 1 回国土審議会土地政策分科会を開催させていただきます。委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただき、誠にありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます土地政策課の二見でございます。どうぞよろしくお願いを申し上げます。

前回の土地政策分科会から委員の方々の顔ぶれも変わっておられますので、議事に先立ちまして、当分科会の委員の皆様方をご紹介させていただきたいと存じます。

神野直彦委員でございます。

【神野委員】 神野でございます。よろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 小林重敬委員でございます。

【小林委員】 小林でございます。よろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 桜田高明委員でございます。

【桜田委員】 よろしくお願ひします。

【二見土地政策課長】 須田健治委員でございます。

【須田委員】 おはようございます。よろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 高木茂委員でございます。

【高木委員】 よろしくお願ひいたします。

【二見土地政策課長】 藤原まり子委員、少し遅れているようでございます。

前川俊一委員でございます。

【前川委員】 前川です。よろしくお願ひします。

【二見土地政策課長】 三好吉清委員でございます。

【三好委員】 よろしくどうぞ。

【二見土地政策課長】 望月久美子委員でございます。

【望月委員】 よろしくお願ひします。

【二見土地政策課長】 森泉陽子委員でございます。

【森泉委員】 森泉でございます。よろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 山野目章夫委員でございます。

【山野目委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 吉野直行委員でございます。

【吉野委員】 よろしくよろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】 なお、このほか、緒方委員、斎藤委員、真鍋委員、巨理委員につきましては、本日はご都合によりご欠席とのご連絡をいただいているところでございます。

以上、当分科会の委員の皆様をご紹介いたしました。

皆様方におかれましては、どうぞよろしくお願いを申し上げます。

議事に先立ちまして、本来であれば、国土交通大臣よりご挨拶申し上げるべきところですが、大変恐縮ながら、本日は公務のため欠席させていただいております。

かわりまして、松原土地・水資源局長よりご挨拶を申し上げます。

【松原土地・水資源局長】 大臣にかわりまして、ご挨拶を申し上げます。

新しく委員をお引き受けいただきました先生方には、ご快諾を賜りましてありがとうございます。心からお礼を申し上げます。また従前から引き続きご指導賜ります委員の皆様方、今後ともよろしくお願い申し上げます。

それから、本日はご覧のとおり強風でございます。各委員の皆様方、こちらにたどり着かれるまで交通機関の乱れ等もあり、随分ご苦労いただいたのではないかと思います。お忙しい中、お時間を賜りましてありがとうございます。

本日ご審議いただきますメインのテーマは、例年この時期にお諮りをしております土地白書でございます。毎年1回、法律に基づきまして、最終的に閣議を経まして、国会へ報告をするという性格のものでございます。今回の土地白書では、バブル以来16年間ずっと全国平均で地価が下落を続けておりましたが、先日発表いたしました、今年1月1日時点での全国3万地点を対象とした地価公示の平均値で見まして、実に平成3年以来16年ぶりに全国平均で上昇に転じてございます。

昨年も東京の都心部では一部上昇に転じたわけですが、今回はそれが少し広がりを見せまして、後ほどご説明申し上げますが、都心部の上昇幅が一番高いところで4割を超えるような、そういった大きな上昇も見られたわけでございます。ただ、かつてのバブルのときと違ひまして、いわゆる投資ファンドを中心とした、新しい不動産投資のスキーム、収支計算をきちり計算した上での不動産投資というものがかなり広がって

まいりまして、それが昨今の土地再生であるとか、あるいは民間の活用ですとか、そういった流れの中で花開いて来ているということが言えようかと思っております。

ただ一方で、地価というのは、ある意味ではその地域の景気の反映でございますので、地方部におきましては、景気が悪くなかなか新しい投資が行われないうことであるならば、地価は相変わらず下がりに続けるわけでございます。地方の大部分のところでは相変わらず下がってきているという状況でございますが、ただ、多少明るい話として申し上げるならば、ここ数年連続で、地方でも地価は下がってはおりますが、下げ幅は徐々に縮小してきておりまして、特に今回は、かなりはっきりとした縮小が見られてきております。徐々に好転といいますか、一時期のような奈落の底に落ちるような動きからは少し変わってきているのかなと思っております。

これらの動きの背景にあるものであつか、これらの動きの中での新しい不動産投資、新しいまちづくり、地域づくりといったものに我々土地行政としてどのように取り組んでいったらいいのか、そういったことの課題を整理いたしまして、今後の方向づけを示していきたいという観点から、この後ご説明申し上げます土地白書の素案につきまして、ご審議を賜りたいと思っております。

限られた時間ではございますけれども、委員の皆様には熱心なご審議を賜ることができればありがたいと思っております。私どもといたしましては、この土地白書に限らず、基本的に、土地は非常に国民にとって限られた大事な資産であるということ念頭に置きまして、その時々々の経済情勢、国民生活の動向、それからある意味では長期的な見通しを持った土地政策のかじ取り、例えて言いますと、少子・高齢化でございますとか、あるいは環境、バリアフリー、より質の高いものに対するニーズ、そういったものを念頭に置きまして、かじ取りをしていきたいと思っておりますので、長期的な視点を含めまして、大所高所からご指導を賜ることができればありがたい、このように思っている次第でございます。

最後に、今後とも国土交通行政に一層のご指導、それからご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。簡単でございますが、ご挨拶とさせていただきます。よろしくどうぞお願い申し上げます。

【二見土地政策課長】 藤原まり子委員がお見えになりましたので、ご紹介させていただきます。

【藤原委員】 藤原でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

【二見土地政策課長】　　続きまして、お手元の資料を確認させていただきます。多くの資料をお配りいたしまして恐縮でございますが、上から順番に、議事次第、座席表、委員名簿がございまして、配付資料一覧、その後に資料1から資料7 - 2までございます。それから参考資料といたしまして、参考資料1から参考資料4までございます。後ほどでも結構でございますので、もし不備等お気づきになりましたら、その時点で事務局にお申しつけいただければと存じます。

それでは、次に分科会長の選任につきましてご報告をいたします。委員の皆様方におかれましては、分科会長の選任にご協力をいただきましてありがとうございました。分科会長は、国土審議会令第2条第4項の規定によりまして、当分科会に属する委員のうちから当分科会に属する委員及び特別委員が選挙することになっておりますが、平成19年4月13日付文書でご案内させていただきましたとおり、委員及び特別委員すべての方々から分科会長の選任についてのご回答をいただいた結果、神野委員が国土審議会土地政策分科会長に再任されることとなりましたので、ご報告させていただきます。

なお、会議の議事の公開につきましては、冒頭のみカメラ撮り可、会議は非公開、議事要旨につきましては、発言者も含めて公表という取り扱いにさせていただいておりますので、よろしくお願いを申し上げます。

それでは、これからは神野分科会長に議事進行をお願い申し上げたいと思います。報道関係の方がいらっしゃいましたら、ご退席をお願いします。

それでは、神野分科会長、よろしくお願いを申し上げます。

【神野分科会長】　　分科会長にご推挙いただきました東京大学の神野でございます。よろしくお願いをいたします。

私は、もとよりこうした会長を引き受ける能力はございませんので、委員の皆様方のご指導を仰ぎながら、また、事務局のご協力をいただきながら会の運営をしてみたいと思っております。私個人といたしましては、大地の上には人間の生活が営まれているということを胸に秘めながら、土地政策を考えていければと考えておりますので、よろしくご協力方、お願い申し上げます。

初めに、国土審議会令第2条第6項の規定に基づきまして、分科会長代理を指名させていただきたいと思いますが、ご多忙のみぎり大変恐縮でございますが、引き続き小林委員と高木委員に分科会長代理の任をお引き受けいただければと存じますので、よろしいでしょうか。

それでは、どうぞよろしくお願ひいたします。

それでは、本日の議事に入らせていただきたいと思います。皆様のお手元に本日の議事次第が配布されているかと思ひます。主要な議題は、先ほど局長からもお話がございましたように、「土地白書（案）の審議」ということになっております。国土交通大臣から意見を求められている議題でございますけれども、「平成19年度土地に関する基本的な施策について」ということについて、皆様方のご審議をいただければと思ひますが、これにつきまして、事務局からご説明をお願ひいたします。

つけ加えさせていただきますと、土地白書において言及しております平成19年地価公示、それから証券化対象不動産の鑑定評価新基準の制定、取引価格情報の安定的な提供のあり方、さらにエリアマネジメントの推進につきましても別途資料を用ひて、補完的にご説明をいただきたいと思いますと思ひております。

それでは、事務局、よろしくお願ひいたします。

議事

平成19年度土地に関する基本的施策（案）について

【麦島土地情報課長】 土地情報課長の麦島でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。恐縮でございますが、座りましてご説明を申し上げたいと存じます。

土地白書の関係は、資料1と資料2という形になってございます。資料2が本体でございますが、量が多いので、本日は資料1に基づきましてご説明を申し上げたいと存じます。

資料1の中に横長の2枚紙を入れさせていただいております。土地白書は、局長からもご説明申し上げましたとおり、土地基本法第10条に基づく法定白書でございます。本日もご審議を賜りました後、閣議、そして国会提出という手続きで考えているところでございます。今回の土地白書につきましては、「平成18年度土地に関する動向（案）」と「平成19年度土地に関する基本的施策（案）」ということで構成してございます。この横長の紙は、平成18年度土地に関する動向の大きな枠組みを示させていただいております。上のほうを緑で囲んでございます部分が1つ目でございますが、「最近の土地市場の動向と土地市場の構造変化」ということでまとめてございます。地価の動向、平成19年地価公示の動向を中心に、その背景となる利便性・収益性の高い地域での土地需要の拡大等を

国民なり、企業の意識と併せて分析をしてございます。そして、透明・公正な市場を通じた合理的な価格形成に向けた課題と取り組みという部分で併せてまとめてございます。

もう一つは、下のほう、オレンジの囲みでございますが、人口構造、産業構造の変化が生じてございます。そのような中で、国民の意識の中でも色々懸念材料が出てきているわけでございます。その辺を含めまして、地域の状況に応じた様々な土地利用の取り組みに向けての課題というものをまとめた部分が下のオレンジの部分でございます。平成18年度の土地に関する動向は大きく2つのまとめをしてございます。それに併せまして、平成19年度の土地に関する基本的な施策をまとめたのが今回の「土地白書（案）」でございます。

それでは、恐縮でございますが、資料1の要旨をご覧くださいまして、もう少し詳しく内容を見ていただきたいと存じます。要旨の1ページをご覧くださいまして。地価の動向でございますが、平成19年地価公示によりますと、平成18年1月以降の1年間の地価の変動は、全国平均で平成3年以来16年ぶり、住宅地で0.1%、商業地で2.3%、わずかに上昇したということでございます。

三大都市圏では住宅地は16年ぶりに上昇、商業地は2年連続の上昇という形になってございます。この地価の水準、左の下の表でございますが、東京都の都心部の住宅地の水準は昭和59年ごろ、また大阪で見ますと、昭和56年ごろの水準が今の状況でございます。また、地方圏におきましては、住宅地、商業地とも依然として下落してございますが、下落幅は3年連続で縮小しているという状況でございます。

なお、地価の動向につきましては、後ほど補足してご説明を申し上げたいと存じます。

2ページでございますが、この背景を分析してございます。1つには、利便性・収益性の高い地域におきまして、土地需要が拡大しているという点でございます。まず、企業サイドの不動産需要の拡大の動向でございますが、国土交通省が実施した「土地投資動向調査」によりますと、企業の土地取引状況に関する意識については、例えば、1年後の本社所在地の土地取引の状況に関する判断について活発であるという回答が東京、大阪とも増加しているというのが、右側の表でございます。また、厳しいリストラ等を経まして体質改善に成功し、日銀短観等によりますと、企業の設備投資における土地投資額の状況は、平成15年度に大きく増加した以降も引き続き増加傾向が続いているという状況でございます。さらに、資料をつけてございますが、最近の工場立地の動向などを見ましても、国内回帰の動きも一部も見られるところでございまして、平成15年以降、工場立地につき

ましても3年連続で増加しているという状況でございます。

また、下のほう、オフィスビルの状況を書いておりますが、企業の業務の拡大、また人員の増加のために、東京都心部を中心にオフィスビルの需要が拡大しております。賃貸オフィスビルの空室率は低下傾向が続いておりますが、一部では賃料の増加が見られるという状況でございます。東京以外の都市におきましては、おおむね空室率の改善が見られるものの、賃料の上昇というようなものは鮮明になっていないという状況でございます。

なお、本体には資料を載せてございますが、オフィスビルの立地の特徴といたしましては、近年の供給量の都市別シェアを見ますと、東京23区の比率が高まっているというのが今の状況でございます。

1ページおめくりをいただきまして3ページでございますが、今度は個人サイドでございます。個人の土地需要の多くを占める住宅の市場動向でございますが、新設の住宅の着工戸数の状況を見ますと、全国で4年連続増加をしているという状況でございます。特に居住の生活利便性や交通の利便性を重視する意識等を背景といたしまして、首都圏の都心部を中心に堅調なマンション供給も続いているという動向でございます。

これらとともに、一番下のところに「国民・企業の土地に関する意識の変化」というものを挙げてございます。国土交通省で行いました「土地問題に関する国民の意識調査」という資料を見てみますと、土地の資産としての有利性について、「そう思う」とした人の割合、左側の表でございますが、36.6%となっております。平成5年度調査と比較してございますが、平成10年度の調査のときに大きく割合が減少して以降、ほぼ一定の割合で推移しているという状況でございます。また、地価が土地自身の収益性や利便性の評価によって決まる傾向につきましては、「好ましい」という肯定的な回答が4割を超えているというのが今の状況でございます。

一方、企業サイドでございますが、右側に「今後1年間の土地購入又は購入検討の目的」というのを挙げてございます。ここは過去1年間の土地購入の目的等を併せて調べてございますが、いずれにいたしましても、目的に示した自社の事務所・店舗用地とか、自社の工場・倉庫用地という実需を反映したものになっていると思っております。

これが1つ目の背景でございますが、4ページに移っていただきまして、近年の地価動向、背景の2つ目の点は、収益性に着目いたしました不動産の投資市場の活発化というのが挙げられると思っております。「不動産証券化」という新しいスキームを用いた不

不動産投資市場の拡大が続いてございます。特に都心部におきましては、不動産投資市場の拡大に伴いまして、収益性の高い土地の需要が顕在化しているという状況でございます。投資市場の拡大につきましては、土地市場にとりまして、市場における新たな買い手の創出や、投資リスクの分散などによる優良な都市ストックの形成、また、不動産の運営の効率化や有効活用が促されるなど、それに伴う新しいビジネスを活発化させるといった意義があると思っております。

証券化の実績でございますが、例えば平成17年度ベースで見ますと、証券化対象の不動産、また、その信託受益権の額は約6.9兆円という規模でございます。下の表はJリート等の動向でございますが、Jリートにつきましては、平成13年に上場制度が整備され、本年3月末までに41銘柄が上場されてございます。約6.3兆円の投資証券が流通しているという状況でございます。上場企業の不動産取引のうち、JリートまたはSPCが買い手である割合は、売買価格ベースで約7割という状況が続いておりまして、不動産の主要な買い手となっているという状況でございます。

また、用途につきましては、オフィスが多いものの、住宅など対象物件が多様化しているという状況が見られますし、また、物件の所在地で見ても、都心5区が約5割、23区で約6割と東京圏が中心ではございますが、地方圏でも着実に資産の取得が続いているという状況でございます。

これが2つ目であろうと思いますが、不動産投資市場が急速に拡大している中で、もう1ページおめくりいただきまして、5ページを見ていただきたいと思っております。その2つ目の表でございますが、土地市場の動向分析をする上では、投資市場の参加者でございます投資家の動向というものを把握することも重要であろうと思っております。これも国土交通省で行いました投資家に対するアンケート調査によりますと、今後の中長期的な投資姿勢というものにつきまして、市場変動に応じて投資姿勢を変化させるとする割合が高くなってございまして、市場動向を冷静に見極めていると思っておりますが、今の市場の現状につきましては、市場の透明性・信頼性や、適正なルールや制度の整備、また、投資家層の厚みという部分について不十分という評価が多くなっているというのが今の分析でございます。

さらに、もう一つ地価の動向の背景、3つ目の点でございますが、5ページの下(4)でございます。「地方の土地市場における新たな動き」というものがございます。先ほども申し上げましたように、地方圏の地価公示につきましては下落でございますが、札幌市

や、福岡市などの地方ブロックの中心都市におきましては、地価の上昇傾向があらわれてございます。また、その他の都市につきましても、そこに松山市の例を挙げてございますが、市街地整備、交通基盤整備、観光振興など地域の活性化の取り組みによりまして、利便性や収益性の向上が図られた地域におきましては、地価の上昇が見られる傾向もございます。松山市に加えまして、本体では石川県の金沢市、また福岡県の太宰府市などの例も挙げてございます。金沢市などでは、新幹線の開業に向けた駅の東側の広場の整備に伴いまして、大型の商業施設や、ホテル等の用地需要が拡大しているという状況も見られるところでございます。

さらに6ページにお進みいただきまして、もう一つの視点といたしまして、「不動産の金融商品化の進展に伴う新たな展開」という部分もございます。利回りという共通の尺度で他の金融商品との比較が可能となったというのが証券化のもたらした部分でございます。このような不動産の金融商品化は国際的にも進展しているわけでございます。我が国の市場におきましても、国際的な投資資金の動向というのが無視できない状況になっていると思っております。

我が国の不動産市場における国際化の状況は、真ん中に表を載せてございます、「外国法人・個人が所有する」リート投資口数及びシェア」という資料を記載してございますが、最近では外国法人・個人の構成比が高まっているわけでございます。海外のリート市場におきましても、日本の不動産を組み入れた銘柄が上場されてございます。本年3月の時点におきましては、オーストラリアで3銘柄、またシンガポールで1銘柄が上場されているという状況でございます。

海外投資家の方々の意識という部分を見てございますが、それが右側の上の表でございます。日本の不動産市場に対する意識という部分につきましては、「投資先としての日本の魅力」という部分につきまして、経済大国という点もあるわけでございますが、不動産投資市場の拡大という点を魅力に挙げているという一方で、問題点としましては、情報入手ルートがわかりにくい、情報不足といった情報に関する事項が課題になっているというのが今の状況でございます。

なお、市場におきます長期安定資金の流入という観点で見ますと、年金資金というものに着目しているわけでございますが、現時点におきまして、我が国の企業年金の投資先は株式、また国債等が中心でございますが、不動産の割合が低いという状況でございます。しかしながら、企業年金に対してアンケートを行ったところ、今後は運用条件が合うケー

スに応じて考えるという割合が高まっているなどの状況が見られるという状況でございます。

このようなことを踏まえまして、7ページでございますが、これまで見てきましたように、収益性や利便性に着目した土地需要が活発化しているとともに、個人・企業の意識にも土地の利用価値の重視というものが定着していると思っております。これに加えまして、安定的な資金循環を確立するという観点からも、今後も市場メカニズムが適正に発揮されていくような市場環境整備を進めていくことが重要であると思っております。

この観点から4つほど課題と取り組みを挙げさせていただいておりますが、1つは、不動産の鑑定評価の充実という観点でございます。不動産が生み出す収益を詳細に把握し、その収益力を的確に価格に反映させる鑑定評価に対する新たなニーズが高まっており、このために鑑定士が専門能力を高め、また、鑑定業者がサービスの質の向上を図る、提供可能なサービスの幅を広げる、といった取り組みが必要であろうと思っております。

さらに、のところに書いてございますが、このような観点も含めまして、証券化市場の拡大に対応するために、本年4月から証券化対象不動産の鑑定評価基準を新たに策定いたしました。7月から施行することにいたしております。この点につきましては、後ほど補足してご説明を申し上げたいと存じます。

2つ目は、下のほう、取引価格等の情報の整備・提供という観点でございます。取引価格につきましては、昨年の4月より、四半期ごとに一般に公表しております。今後、国民が利用しやすい提供内容に改善するとともに、アンケートの回収率の向上などの取り組みを行っていく必要があると考えてございます。この取引価格の関係につきましても後ほど補足してご説明を申し上げたいと存じます。

これに併せまして、投資インデックスの整備というものを記載しております。Jリートにつきましては、不動産情報の開示が進んでおりますとともに、銀行や大学、色々な方面で不動産投資インデックスの作成が試みられているわけでございますが、広範な投資物件を対象としたインデックスの整備が必要であると考えてございます。この一環としまして、不動産鑑定評価情報を活用した投資インデックスの整備につきましても検討等を行っていくことが必要であろうと思っております。

それから3つ目でございますが、地籍調査の関係を書いてございます。地籍調査の現状につきましては、9ページの上のほうに表を挙げてございますが、土地をめぐるトラブルの防止や、公共事業や開発事業のコストの削減という観点からも早期の地籍調査が必要で

あると思っています。都市部におきましては、街区外周の位置に関する基礎的なデータを調査する都市再生街区基本調査を行うとともに、山村部におきましては、簡易な手法によりまして、森林のおおむねの境界を保全する山村境界保全事業というものを行ってまいりたいと思っています。

なお、真ん中辺に公図と現況のずれの公表という資料を載せてございます。このような取り組みを通じまして、国民の方々の関心を高めるといった取り組みも行っているという状況でございます。

それから最後4つ目は、地方における不動産市場の活性化に向けた取り組みという点でございますが、不動産投資市場の地方への広がりというのは徐々には見られるところでございますが、本格化するまでには至っておりません。この一つの大きな課題は担い手、人材不足、ノウハウという部分であると思っています。このような観点から、地方における不動産証券化に関する講習会等を実施するものに対する支援や、証券化に取り組む際の専門家によるアドバイスの実施などを行うことを検討しているところでございます。

以上が1つ目の大きなまとめでございますが、右側10ページに移っていただきまして、2つ目のまとめでございますが、人口構造、産業構造の変化によりまして、地域におきまして様々な問題が顕在化しているという状況でございます。人口構造、産業構造の部分はよくご存じの部分が多かろうと思っておりますので、10ページに記載してございますが、11ページに移っていただきまして、このような社会経済の構造変化を受けまして、意識の上でも、例えば上のほうを見ていただきますと、国民の間に人口や世帯数の減少による土地利用上の問題に対する懸念というのが存在しているということがわかるわけでございます。国民の意識調査を行ってございますが、その中で、日ごろ土地に関して身近に感じる問題としまして、「空き家・空き地や閉鎖店舗などが目立つ」、また「手入れのされていない農地、山林が増えている」という点を挙げる方が多くなっているという状況でございます。一方、住宅につきましては、引き続き持ち家志向が高いわけでございますが、加えて、質的な部分、街並みや景観の向上・保全について関心が高くなっているという状況でございます。

このような中で、12ページ以降でございますが、地域におきましては、様々な土地利用の取り組みが必要となってございます。中心市街地における空き店舗や低・未利用地の増加等の空洞化、また、郊外部における空き家の発生や、コミュニティの活力低下、耕作放棄地や手入れの不十分な森林の増加というような課題があるわけでございますが、これ

らの課題はそれぞれ地域ごとに異なっているわけでございます。地域の状況に応じた土地利用の取り組みが重要であると思っております。

このため、4つほどに分けて、特にこの部分は事例を中心に課題と取り組みをご紹介させていただいています。本体につきましては、81ページ以降に詳しく記載してございますが、1つは、「市街地整備や土地機能の集約による活性化」としまして、街なか居住の動きや市街地整備の工夫の必要性を説明してございます。これが(1)でございますが、本体では3つの事例を挙げさせていただいております。

また、13ページのところは「既存ストックを活かした街並みや景観の向上・保全」ということで長野市の例を挙げてございますが、歴史的な街並み建築物等の地域における既存ストックを活かしたまちづくりというものが重要であろうという内容にしてございます。

また、3つ目は、13ページ半ば以降でございますが、「良好な居住環境の創出」といたしまして、特に郊外部における、都市とは異なるゆとりある良好な居住環境の創出等、都市とは違う付加価値づくり等の事例を挙げてございます。東村山の事例を挙げてございます。

また、4つ目は、「農地・森林などの地域資源の活用・保全」ということで、本体では2つの事例を挙げてございますが、多様な主体による地域資源の保全や、都市農村交流などの取り組みの重要性を事例とともに挙げてございます。

以上が平成18年度の土地に関する動向でございます。

15ページ、16ページは第2章ということで土地に関する動向、土地利用の状況や、農林地、工場立地、事務所立地等につきまして、数字を中心に整理している部分でございます。これが平成18年度の部分でございますが、引き続き17ページから20ページが「平成19年度土地に関する基本的施策」の案でございます。本体でいきますと、最後のオレンジ色の部分に詳細に記載してございまして、ここは平成19年度に国土交通省のみならず、各省が土地に関して行う施策の方向性を書いているという部分でございます。全体で14章ほどに分けて整理してございます。

土地利用計画の整備・充実から始まりまして、都市再生の推進、都市再生本部で決定されました様々な事項を引き続き実施するなどの都市再生の推進などを挙げてございます。また、低・未利用地等の有効利用の促進としまして、右側にいきますと、5番目、宅地・住宅対策の推進ということで、エリアマネジメントの促進に向けました取り組みや、ニュー

ータウンの再生、良好な居住環境の形成と併せまして、住生活基本計画の目標達成に向けた施策の推進など住宅対策の推進などを挙げてございます。

また、半ば以降、不動産取引市場の整備としまして、ここでは不動産の指定流通機構(レインズ)が保有する情報の提供を行うためのシステムの本格的な稼働など、取引市場の整備や、先ほど申し上げた不動産の情報流通環境の整備など、投資市場の整備というものを整理してございます。9番の土地に関する情報の整備という中では、地籍調査の取り組みなどもここに入れて整理をしているところでございます。

19ページに行きますと、土地税制の改正、これは平成19年度の税制改正に係る取り組みを整理してございます。また、地価対策のための体制の整備等も整理してございます。

最後、右側の14でいきますと、環境保全等と土地対策ということで、例えば、土壤環境保全対策を含む土地に関する施策等もここで整理をさせていただいています。全体的には14のまとめりで整理をさせていただいているのが「平成19年度の土地に関する基本的な施策」でございます。

大変簡単ではございますが、土地白書のご説明は以上でございます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

【北本地価調査課長】 それでは、続きまして、補足的な説明を幾つかさせていただきたいと思えます。まず初めに、平成19年地価公示につきまして、私、地価調査課長の北本から説明させていただきます。恐縮でございますが、座りましてご説明させていただければと思えます。

お手元に資料3-1と3-2があろうかと思えます。これが地価公示に関する資料でございますけれども、3-1は文章編でございますので、3-2の資料を使いまして、幾つか図表をピックアップさせていただく形で簡潔にご説明させていただきたいと思えます。

まず、1ページ目をお開きいただきますと、先ほど土地白書で説明申し上げましたように、全国で平成3年以来16年ぶりの上昇ということでございます。それから三大都市圏でも住宅地で16年ぶりの上昇、住宅地は2年連続の上昇、それから地方圏は引き続き下落ではございますけれども、3年連続して下落幅が縮小しておりまして、とりわけ今回は、ご覧いただきましておわかりのように、住宅地では4.2%から2.7%へ、それから商業地では5.5%から2.8%へと、下落幅が縮小したということでございます。

続きまして、資料を飛ばさせていただきますと、5ページ目をお開きいただけますでしょうか。5ページ目のところは、地点の上昇・横ばい・下落の割合の推移でございます。

一番上の表が全国でございまして、3つございませうけれども、左から平成17、18、19のそれぞれの上昇・横ばい・下落の地点数の割合の推移でございませう。一番右の上を閲覧いただきますと、全国で上昇した地点は、実は37.7%でございませう。従いまして、全国平均では上昇に転じたわけでございますけれども、地点の割合で申し上げますと、実はブルーの下落のところが過半を占めてございませう。これはどういうことかと申しますと、やはり一部の上昇率の高い地点が、平均値を引っ張った結果ではないかと分析しているところでございませう。

今、ご覧いただきましたのは住宅地でございませうけれども、7ページの商業地につきましても同様でございますまして、7ページの右上の円グラフは、全国平均では2.3%の上昇ということでございませうけれども、実は全国的に見ますと、過半数の地点で下落ということでございますまして、中央値的に見ますと、マイナスという値になっているところでございませう。

続きまして、少し飛ばしていただきまして、9ページをご覧いただけますでしょうか。9ページのところが東京圏の住宅地の各地点の変動率を色分けしまして、ドット図に落としたものでございませう。上が平成19年の公示、今回でございまして、下が平成18年でございませう。従いまして、下の図が上の図に移ったとご覧いただきたいと思ひます。ブルーのドットが下落した地点でございまして、下から上を比較いたしますと、かなり青い点が増減してございまして、黄色から赤が広がっている、さらに、その赤いドットが20%以上の上昇率でございませうけれども、それが増えているということがご覧いただけようかと思ひます。これが住宅地でございませう。11ページのところが商業地でございまして、商業地も同様にブルーの地点が少し減って、赤い地点がかわりに増えているということがご覧いただけようかと思ひます。

この図をさらに詳細に都心部に限って見たものが、飛んで恐縮でございますけれども、26ページをお開きいただけますでしょうか。26ページが東京都区部を中心としたエリアでのドット図でございませう。先ほどと凡例が少し違ひますのでご注意くださいと思ひます。ブルーの地点は1桁台の上昇ということでございまして、赤い点は40%以上の変動率ということでございませう。

それから下に棒グラフがございませうけれども、こちらはそれぞれの区ごとに上昇率に応じた地点の割合を示したものでございませう。ご覧いただきますとおわかりのように、40%を超える地点というのが港区と渋谷区、それぞれ2地点ございませう。上の図でも4地点ほ

ど赤い点がご覧いただけようかと思えます。こういったエリアは、やはり先ほどの土地白書の説明の中で申し上げましたように、ブランド力が高い、あるいは人気が非常にあるエリア、あるいは商業的利用が一部進んでいる、例えば1階がブティックで2階以上がマンションなど、収益性が確保できるようなエリア、そういうところで局所的に高い上昇が見られると私ども理解しているところがございます。一方、例えば新宿区などは8割以上が1桁台の伸びでございまして、すぐ隣の区でもこういった状況でございます。

以上が住宅地の説明でございますが、27ページ以降が商業地の説明でございまして、40%を超える地点は4地点ございますけれども、渋谷区で3地点、港区で1地点でございます。一方、例えば新宿区でございますけれども、約半数の地点は1桁台の伸びでございます。

実はこの40%を超える地点でございますけれども、次のページにもう少し詳細な図面をつけさせていただいております。28ページでございますけれども、中央少し下に「表参道ヒルズ」という表示があるかと思えます。昨年2月に開業いたしまして、昨年1年間ではおそらく最も賑わった場所ではないかと思えますけれども、まさにこの周辺で40%を超える地点が見られたということでございます。しかしながら、下のグラフをご覧いただきたいと思えますけれども、この折れ線グラフが対前年変動率でございますけれども、この棒グラフのところが実際の価格帯でございます。これをご覧いただきますと、右から2つ目の「渋谷5-33EFビル」、上の図面で見ますと、少し大通りから入ったところでございますけれども、こういうところに入りますと、上昇率はそれなりでございますけれども、価格帯のレベルは低いということで、高い価格帯というのは通り沿いに限られているということが理解いただけようかと思っております。

続きまして、29ページのところが銀座のエリアでございます。これも商業地でございますけれども、左から2つ目の「山野楽器」というところが今回の全国の最高価格値でございます。平米単価3,060万円のところでございます。これをご覧いただきましてわかりだと思えますけれども、例えば右の2つでございます。中央通り、あるいは昭和通りを隔てますと上昇率も少し下がってまいりますし、また価格帯もかなり下がってくるということでございまして、かつてのバブルのころのようにどこでも上がっていくという状況ではなく、それなりに収益性等が見込めるところで上がっていると私ども理解しているところがございます。

次の30ページが大阪でございますけれども、大阪も同様でございまして、駅から少し

離れますと、上昇率、価格ともかなり違ってくるということがご覧いただけようかと思えます。

それから、かいつまんだ説明で恐縮でございますけれども、36ページでございますけれども、これは先ほど土地白書の初めのあたりでもご紹介させていただきましたけれども、このように区部、都心部、あるいは大阪市の都心部におきまして、一番右のところですが、少し上がっているのが目立ってはございますけれども、レベル的には昭和50年代後半ということございまして、レベル的にもまだバブルという状況にはないのではないのかなと理解しているところでございます。

続きまして、38ページ以降でございますけれども、先ほどの中でもご紹介いたしましたけれども、幾つかの地方都市でも非常に頑張っているところでは、それが地価に反映しているという例でございまして、38ページは函館、39ページは金沢、40ページが松山、それから41ページが太宰府、こちらは九州国立博物館の開館の影響かと考えてございます。42ページが那覇でございまして、こういった地方都市でも頑張れば地価が上がるという状況になりつつあるのかなと私ども理解しているところでございます。

大変簡潔でございますが、地価公示の関係は以上にさせていただきます、引き続きまして、資料4をご覧いただけますでしょうか。資料4は、先ほど局長から簡単にご紹介いただきました不動産鑑定評価基準の改正でございます。先ほど申し上げましたように、今回は証券化対象不動産の鑑定評価に関する部分でございまして、これまで基準にも色々書かれておったわけですが、証券化対象不動産を鑑定評価する場合にはこうやりなさいということをより詳細に決めたことが今回の改正の中心ということでございます。

その背景といたしましては、不動産鑑定評価の果たす役割が増大していること、それから説明責任、比較容易性等が要請されているという背景がございまして、今回基準に各論の第3章というものを新設いたしまして、今回の基準の思いを込めさせていただいたということでございます。

なお、2のところにも書かせていただきましたけれども、この検討に際しましては、本日ご欠席でございますけれども、当分科会の緒方委員が会長されていらっしゃいます不動産鑑定評価部会におきまして、大変熱心にご審議をさせていただきました結果であるということをご付言させていただきたいと思えます。

内容でございますけれども、こちら簡潔にご紹介させていただきます。2ページ目以降でございますけれども、1)は省略させていただきます、真ん中あたりですが、

2) 「処理計画の策定に当たっての確認」でございます。考えてみれば当たり前のことでございますけれども、鑑定評価に必要な情報、必要な資料、そういったものは何かというものを依頼者にきちんと伝えて入手、確認する、そのプロセスをきちんと記録して附属資料として添付する、そういうプロセス的なことをきっちりやるようにということでございます。

それから3ページ目でございますけれども、3) 「エンジニアリング・レポートの取扱いと不動産鑑定士が行う調査」でございます。下に若干説明がございますけれども、その名のとおりでございますして、技術的な調査報告書ということでございます。こういったものを用いまして鑑定評価を基本的に行い、その際には、その内容の分析・判断等は不動産鑑定士が主体的に責任を持って行うということでございます。また、提出がない場合、あるいはその内容が不十分という場合には、鑑定士による調査等を実施するというところでございます。

それから中ほどに表がございますして、鑑定評価報告書における記載事項という表があるかと思えます。こういったレポートの基本的属性でありますとか、入手経緯、あるいはその結果、判断根拠等につきまして、きちんと評価報告書に記載してくださいということを明記させていただいたわけでございます。

それから4ページ目でございますけれども、4) 「DCF法の適用等について」でございます。ディスカウント・キャッシュ・フローの方法というのはこれまでも使われてきているわけでございますけれども、今回、証券化対象不動産の収益価格を求めるに当たりましては、DCF法を適用しなければならないということにさせていただいております。その上で、DCF法に活用した数値でありますとか、適用の過程、こういったものをきちんと評価書に記載してくれるようお願いしております。

それから併せまして、これまでDCF法で使っておりました色々な項目でございますけれども、こういったものの統一をさせていただくとともに、定義の明確化を図らせていただいております。中ほどの少し下のあたりに表がございますが、これは概要でございますけれども、こういう項目を使っただけでございます。後ろにA3の折り込みで2枚ほどつけさせていただいておりますけれども、折り込みの1枚目の別表1がエンジニアリング・レポートの判定シートでございますして、これは様式の例ということでつけておりますが、これを標準といたしまして、評価書に添付していただくようお願いしております。もう1枚の別表2がDCF法の適用過程を表にしたものでござい

して、このような形で整理していただきますと一覧性もございませし、利用する側、あるいは私どもが色々見させていただく上で利便性が高まるものと考えているところでございます。

以上、大変簡単でございますけれども、2点の補足説明を終わらせていただきます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございます。引き続きよろしくお願いいたします。

【麦島土地情報課長】 それでは、続いておりまして恐縮でございますが、資料5 - 1をご覧くださいと思います。取引価格情報の提供制度に関する取り組みでございます。資料5 - 1の2ページをお開きをいただきたいと存じますが、取引価格情報につきましては、平成15年の当分科会の建議、また、平成16年の規制改革民間開放推進3カ年計画というものも踏まえまして、昨年4月から取引価格情報の公表を広くインターネットを通じまして行っているという状況でございます。

これまでのアクセス件数は2,200万件以上でございますが、調査をしてみますと、利用者の方々の中で、いわゆるプロの方々と一般の利用者の方々ほぼ半数という結果になってございますので、情報の非対称性を解消したいという政策目的から見ますと、その部分は達成できているのかなと思っているところでございます。この取引価格情報に関しましては、昨年の10月に研究会を設けさせていただきまして、取引価格情報のそれまでの提供実績の検証や、今後の安定的な提供制度等につきまして検討を行っていただいたところでございます。本年2月にその結果を取りまとめたりまして、それが資料5 - 2でございます。

取引価格情報の提供につきましては、資料5 - 1の3ページにスキームを書いておりますが、法務省等と連携いたしまして、現行制度の枠組みを活用しまして、取引当事者の方々のご協力を得て、これを実施しているところでございます。これまで、最新のものは本年4月の公表でございますが、4月までで約8万1,000件の情報を提供させていただいている状況でございます。

なお、開示内容につきましてアンケートをしてございますが、その中では、満足された利用者の方々が10.1%という状況でございます。満足していない理由は、物件が少ない、住居の表示方法がわかりにくい、データ表示に時間がかかるなどが挙げられてございます。

そのような中で、今後のあり方でございますが、11ページにお進みをいただきまして、安定的な制度に向けた取り組みといたしまして、基本的な考え方といたしましては、この提供制度につきましては、一時的なものとするだけでなく、まずは取引価格情報の提供

内容を充実し、国民の方々が利用しやすいものに改善すべき、という形で昨年度の報告書取りまとめているところでございます。本制度の社会的な意義につきまして、国民の方々に浸透させることによって制度の安定性と回収率の向上を図るべきだとされているところでございます。このような点を踏まえまして、11ページの下のところに取り組みが書いてございます。

まず、情報提供内容の改善という部分でございます。物件の特定につながらないような情報をできるだけ開示をすべく、提供内容につきましては、今後追加をしたいと思っております。その次の12ページをご覧くださいますとおわかりのように、例えば更地、建付地、色々な場合に分けて書いてございますが、基本的には、例えば前面道路の幅員や、建ぺい率、容積率、また最寄駅からの所要時間というものを追加したいと考えてございます。

また、地価公示価格、取引価格情報が同一画面で見られるような取り組みも行いたいと思っております。そのような形で今後提供されます画面のイメージが15ページに挙げられてございますが、このような形での提供に繋げていきたいと思っております。

また、11ページにお戻りいただきますと、2つ目は、回収率の向上、収集方法の改善ということでございます。業界の皆様と連携しました本制度の利用や、アンケート調査への協力を促すための普及啓発を続けていきたいと思っております。また、アンケートに回答される方の負担を軽減するという観点から、アンケートの調査票の見直しも行っていきたいと思っております。このような取り組みを行ってまいりたいと思っておりますが、基本的に、最後のページのところに今後のスケジュールを挙げさせていただいてございます。本年に入りまして、提供項目拡充に向けましたシステムの改修作業等々に入っております。今月、アンケート調査票の見直し等を通じまして、10月から提供項目拡充バージョンにて公表いたしたいと思っております現在作業をしているという状況でございます。

以上でございます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、最後、お願いいたします。

【二見土地政策課長】 最後のご説明になります、資料6-1、「エリアマネジメントの推進について」の資料をご覧くださいと思います。おめくりいただきますと、「新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会について」という紙がついてございます。このエリアマネジメントにつきましては、地域の住民の方々、地権者の方々等が自主的に

取り組む市街地環境でありますとか、居住環境の維持向上のための取り組みということでございますが、こういったことをより一層進めていくことが必要であるのだろうなと考えておりました、私どもも昨年度、この検討委員会を設置いたしまして、本分科会の委員でもいらっしゃいます小林先生に委員長をお務めいただきまして、検討を進めてきたところでございます。その最終報告書が今年の2月にまとまってございまして、その報告書の内容が次のページ、A3の紙に概要版として整理をさせていただいているところでございます。

エリアマネジメントの定義等が のところに出てございます。そのほか、 のエリアマネジメントの実施主体の(1)のところ、特にこういった活動を推進していくためには組織化というものが重要であろうということで、公平な運営を持続的に行うことができる組織の規定方法、意思決定や負担方法が重要なポイントであるということにしております。それからエリアマネジメントの意義と課題、今後の取り組み等について整理した報告書をまとめていただいたところでございます。

この報告書を受けまして、今年度の私どもの取り組みについて、次のページでご説明をさせていただきたいと思っております。1つは、「エリアマネジメントの推進マニュアル」を作ろうということでございます。エリアマネジメント活動を進めていこうとしている方々を特にメインの対象といたしまして、どのようにしてこの活動を進めていったらいいのか、どういった制度や支援措置が活用できるのか、また、実践的なノウハウとしてどういうものがあるのか、どこでどういった事例が行われているのか、そういうようなことも含めたマニュアルをつくりまして、これに基づきまして、これらの活動をさらに一層進めていただくこうという検討を進めているところでございます。

それからもう1枚おめくりいただきますと、併せて「エリアマネジメントの推進調査」というのも実施しているところでございます。これは具体的エリアマネジメントの推進をしている団体がよりステップアップした活動をしていこう、そういった取り組みに対して、モデル的に支援をするものでございます。そうしまして、その成果についてまとめまして、それをお示しすることにより広く活用していただくこうというものでございます。

最後に、次の紙でございまして、「エリアマネジメント・シンポジウム」、これは今のエリアマネジメントの現状と課題、今後の展望について議論をしていただきますとともに、その普及を図っていこうということで、来月でございまして、6月7日に虎ノ門のニッショーホールでシンポジウムを開催することを予定しているところでございます。

資料6 - 1は以上でございます。

少し長くなりましたけれども、事務局からのご説明でございます。よろしくお願い申し上げます。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。要領よくご説明いただきましたことと感謝いたします。

今、事務局からご説明をいただきました案につきまして、委員の皆様方から忌憚のないご意見をいただきたいと思いますが、森泉委員が途中でやむを得ない所用によってご退席されるということを伺っておりますので、できれば最初に口火を切っていただければと思います。よろしくお願い致します。

【森泉委員】 申し訳ございません。所用により退席しなければならないので、私から始めさせていただきたいと思います。

土地白書は、私は大変興味深く読ませていただきました。土地動向が非常にクリアに書かれていて大変興味深く見させていただいたのですが、4点ほどお聞きしたいことがございますので、ご質問させていただきたいと思います。

まず第1は、情報公開で市場メカニズムにおける情報の不完全性に対処するために取引事例を近年公表されているということで、私はこれは大変画期的だと従来から評価しております。さらに詳細に情報が公開されるということは、大変歓迎すべきことだと評価いたします。

ただ、先ほど補足説明にありましたが、公示価格をすぐ利用できるように拡大していくというお話だったと思うのですが、それは多分、近くのところの地価公示を見るということだと思うんですね。そのときに、そもそも地価公示は地価のみで、取引事例は不動産価格ですから、その辺の誤解がないようにということと、もちろんお考えになられたと思いますけれども、評価の仕方というところに今後何らかの影響を及ぼす可能性もなきにしもあらずかなという懸念をいたしました。その辺、今日は時間がないので後ほどメールか何かでお教えいただければと思いますが、そもそも下と全部まざったものということをこのように公開して、評価方法も違うわけですから、それが今後の取引に何らかの影響を及ぼさないような形になるかどうかということと、誤解がないかということが第1点です。

それから第2点ですが、地価の変動をいろいろ色をつけて見せていただいて、なるほどと思うことがたくさんあったわけですが、従来から非常に私が地価の公表に対して思っているのですが、なぜ地価の変動と絶対水準の平均だけしか出さないのか、どうして

ある区や、ある県内における標準偏差を出さないのか、ということはずっと思っております。というのは、例えば某県、あるいは某の地域において変動率を、色を分けると同時に標準偏差を書きいただければ、散らばり具合が非常によくわかる、地域によって、地価の絶対水準の格差や、変動の格差ということが非常に重要な時期になってきている。全般的には上がっているけれども、置き去りにされている地域もあるわけですから、それを標準偏差という形で見せていただければ、かなり情報が集約されてきてわかりやすいのではないかとということが第2点です。

それから第3点は、証券化が近年非常に注目されておりまして、配布資料にも急成長している、こういうすごいカーブで上昇しているわけですが、結局、それが地価に与えた影響というのは、今回のところで何らかの形で分析やコメントがされているのかという点を教えていただきたい。証券化が地価に与える影響云々というのは、私も参加させていただきましたが、たしか証券化の小委員会で、その辺を何か議論したような記憶があります。ですから、そういう新しいことを土地白書に書き込んだり、新しいリートというようなものが出てきたときに、それが土地政策の重要部分である地価に一体どういう影響を及ぼしたのか、という分析も一つ必要ではないかと感じました。今回は多分、土地白書には間に合わないでしょうけれども、そういうことも少しお考えいただければと思います。

それから最後は、外国の投資家は、リートについて情報が少し足りないと感じていると書くかれておりましたが、今回幾つか情報が提供されたようにも思うのですが、それで果たして情報不足には対応したということなののでしょうか。あるいはどこがまだ不足なののでしょうか、という点を、これはお教えいただければと思います。

言いつ放しで申しわけないですけれども、時間なので、ここで失礼させていただきます。

【神野分科会長】 それでは、4点ご質問というか、貴重なご意見をいただきました。大きく情報の公開の仕方の注意事項と分析の問題があったと思いますが、お答えいただければと思います。

【麦島土地情報課長】 まず1点目の取引価格の関係でございます。先ほども見ていただきました資料5 - 1中、都道府県の地価調査も併せまして同一画面で表示したものが、資料5 - 1の15ページでございます。

地価公示と取引価格の情報の関係性につきましては、昨年度開いていただきました研究会でも議論をしていただきまして、先ほど見ていただきました資料5 - 2の14ページで地価公示と取引価格の関係の整理をいたしてございます。資料5 - 2の14ページでござ

いますが、その部分の中ほど以降、地価公示につきましては、公共用地の取得価格の規準、課税評価の目安といった行政上の機能を担うとともに、一般の土地取引に指標を与える機能を持っており、取引がない地域でも価格の指標を提供可能でございます。一方、全国で3万地点という地点数でございますので、標準的な画地の土地価格しかわからないという特色がございます。

一方、取引価格情報につきましては、四半期ごとの提供、個々の取引の事情や、建物等の使用収益を制約する権利が付着しているといった個別の物件の特性を反映してございます。

幅を持った情報、一方で指標とはなり得ないというような点等も比較し、このような差はきちんと我々も説明してまいりたいと思っております。今でも地価公示と取引価格の情報は、それぞれ別の画面では見ることができるわけですが、同一画面でできるだけ情報を見やすく提供したいということで取り組みをしたいと思っております。両者の差、違いというものはきちりと説明をしつつ、普及を図っていきたいというのが今の我々の考え方でございます。これが1点目でございます。

【北本地価調査課長】 それでは、地価調査課長の北本でございますけれども、森泉先生のご指摘に幾つかご回答させていただきたいと思っております。先生からは非常に貴重なご意見をいただいたと承知しております。

2点目の地価の変動の標準偏差、分布の具合につきまして、今日は説明を省略させていただきましたけれども、資料3-2の23ページでございますけれども、非常に見にくいですが、上のほうは東京圏の住宅地でございます。住宅地の地点が5,566でございますけれども、これは一番変動率の高いほうから順に並べたものでございます。5,566のポイントをドットで落としたものでございます。例えば、これをご覧いただきますと、平均と中央値がかなり乖離しているという点と、同時に散らばり具合、例えば、下の商業地と比べますと、非常に見にくいですが、違いを見ることができるわけでございます。私どもも先生のご指摘のとおりかと思っておりますので、今後、散らばり具合がどうなっていくかというのは注視していきたいと考えてございます。

それから先生ご指摘の3点目でございますけれども、証券化の地価に与える影響について分析が必要ではないかということ、これも非常にごもっともなご意見かと思っております。私どもは定量的な分析ということはしてございませんけれども、例えば、資料3-1の文章編、これも今日は省略させていただきましたけれども、証券化、市場の規模の拡大

というものが上昇に寄与していると考えられるような地域が見られたという記述はさせていただいているところでございます、定性的な分析ではございますけれども、今後とも色々な工夫をしながら分析に努めてまいりたいと考えているところでございます。

【麦島土地情報課長】 それから、今のお話とも関連しますが、投資市場の拡大と土地市場の関連につきましては、我々の認識としましては、今回の地価の動向を含めまして、地価の動向に重要な要因を与えているということで、今回の土地白書の本文でいきますと、資料2でございますが、31ページから「収益性に着目した不動産投資市場の活発化」ということで市場の拡大の動向等々を分析してございます。これは基本的な意識として、最初にも書いてございますが、投資市場の拡大が、土地市場の活発化につながっている一つの要因であろうと考えてございます。特に都心部でございますが収益性の高い土地の需要の顕在化に寄与しているという認識は持っておりますが、定量的な分析は足りないかと思えます。基本的な意識としては、そういう意識で土地白書にまとめております。

なお、森泉先生から最後、海外からの投資家の問題点の部分がございました。例えば、英文でも情報提供等の部分について検討していかなければならないと思っております、今日ご説明したような中身だけで十分それに応えられているとは思っておりませんので、今後ともアンケート等々踏まえて、色々課題として指摘された部分については、引き続き色々な取り組みを進めていかなければいけないと思っております。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。ご質問された委員がご退席されているので処理の仕方が困るのですが、委員のご発言のご趣旨からいって、今回のこの案についての修文意見というよりも、今後、国土交通省でご検討していただく課題として頂戴したと、私は理解しておりますので、あとは私の責任においてご本人にご確認しながら、今後の課題として国土交通省でご検討いただければと思います。

吉野委員、どうぞ。

【吉野委員】 私、金融や財政をやっているものですから、証券化に関して少し中心的に意見を述べさせていただきます。先ほどご説明ございました資料1の6ページ目のところで、不動産の証券化がどれくらい地価に影響するかということを海外を含めて申し上げたいのですが、この文章の中で、国際的な資金移動が活発化することによって、銀行で起こったことと同じことが起こるのではないかと、日本の不動産業界の方が、世界の動きの中で負けてくるのではないかと、感じました。世界の不動産の動きは、不動産ファンドだけで動いている部分が随分多くなっているわけです。例えば、シンガポールの不動産、香港

の不動産、東京の不動産など、不動産価格は海外との連動がすごく激しくなってくると思います。そこで、こちらに日本の不動産業界の方もおられるのですが、日本の不動産業界もそういう形で、全世界の中から東京市場を見ていただきませんか、日本の不動産業界だけが損してしまう、これは銀行業界でまさに起こったことと同じだと思います。

それから今度は海外への、英文での情報提供ということですが、ここにアメリカ人がいないという仮定で申し上げますが、彼らに益々有利にさせるわけです。つまり、英文で情報を出せば、彼らは、全世界の不動産の情報を一目瞭然に得ることができるようになるわけです。日本人の投資家の方は主に国内しか投資していません。まさに株式市場で彼らが要求してきたのはこういうことです。株式に関しては、彼らが一番ボトムで買いまして、一番もうけているのは外国人。日本の不動産市場がそうならないように、変なことを言うてはいけないと思いますが、情報開示にはぜひ気をつけていただきたいと思います。

それから同じページのところで、6ページの下から3行、企業年金の投資先として不動産の割合が低いからもう少し増やさない、こういうことだと思いますけれども、これはアメリカの年金基金のCALPERSや、シンガポールの年金基金というのは全世界で運用を行っているわけです。そういう世界的な中での日本の市場を見るという意識がないときにここだけをやるというのは、将来的にはリスクが多いと思いますので、この文章はこれで結構だと思いますけれども、ぜひそういうことを念頭に置きながら、日本の不動産業界が世界で負けられないような形で戦えるという形にいただきたいと思いますし、情報の公開ということも重要でありますけれども、やっぱり私は日本人に収益を上げてほしいですから、その点は気をつけていただきたいと思います、それが不動産のところで感じた部分であります。

それから証券化のところに関係しますのは、先ほどエンジニアリング・レポートなど、様々なご努力があると思いますが、やはり物件のクオリティー、物件の質がどうかということを実際に示すことができる指標になっているかどうか、これが何年ぐらいもつのか、施工主がちゃんとしていて、そのクオリティーがいいかどうか、おそらく毎年の収益に影響すると思いますし、それから転売価格にも影響してくるというように思いますので、今後はエンジニアリング・レポートの中で物件の質をあらわすような指標の導入をお願いしたいと思います。

それから資料1の9ページのところで、地方との関係でございまして、資料1の9ページの(4)のところに「地方における不動産市場の活性化で担い手がない」ということ

なんですけれども、これは色々なところで担い手がないと言われておりまして、金融の分野では2つぐらいのサジェスションといいますか、方策が色々考えられているのですが、OBの方で、東京などでこういうものをやられた方々の中に地元に戻りたいというような方がおられるようなんですね。ですから、そういう方に積極的に第二の市場といいますか、退職後の市場として地方に行っていただくというのが一つのやり方だと思います。

それからもう一つは、東京におられる方々が、今は飛行機でどんなところでも1日で行けますから、そういう方々が現場に赴いて、実際にそこでの評価をされ、そこで地元の方々がそれを見ながら学んでいくというやり方もあると思います。人材の育成をやらなくてはいけないということは当然ですけれども、それを提供するやり方というのがあるような気がいたします。

それから最後に、今日のご説明ですと、何か地価が今度上がったんだ。良かった、良かった、こういうような印象でございまして、バブルのときは下がった、下がった、良かった、良かった、というようなご説明だったんですけれども、やっと上がりました。私はそのように聞こえました。本当に長期的に日本の地価は上がるんだろうかという疑問はあるのではないかと思います。それはやはり、これだけの子どもの伸び率でありますと、長期的にはおそらく土地が余る可能性が多いのではないかと思います。そうであるとすれば、ここでの色々なご説明というのは、わりあい短期なんですけど、もっと長期まで、20年、30年先まで見たときに日本の地価というのはどうあるべきだろう、のようになるんだろうかということも、なかなか予想は難しいと思いますけれども、少し見ていただくと、ひょっとすると今の一時的な上がりというのがもっと長期で見れば、トレンドとして逆に動いているかもしれないということもあるような気がいたします。

以上です。

【神野分科会長】 空間的、時間的にかなり大きな問題、最初はグローカリゼーション、グローバル化とローカル化の問題が証券化について説明されて、最後、長期的なお話まで至っていますが、どなたに伺えばよろしいですか。

【麦島土地情報課長】 最初の国際間の資金移動につきまして、資金移動の実態のところはよく分析できていないというのが正直なところでございます。さらにそこから先、先生からご指摘がありました、例えばアメリカ、ヨーロッパに加えて、アジア等々の地価動向とどこまでリンクしてこれから見ていかなければならないかというところ自体が、まだしっかり把握できていないというのが正直なところでございます。いずれにしまして

も、ご指摘を踏まえまして、やはり日本の市場におきます資金循環というものを安定的に確保したいという思いもございますので、そのような中で世界全体で、例えばリートの状況を見ましても、各国でリートの上場の制度の整備が進んでいる中で、資金獲得の競争環境のようなものもあろうかと思えます。そんな中で情報提供のあり方も含めてどのようにしていくか、宿題としていただきたいなと思っております。

もう一つ、最後の長期的な部分というのも、今回の土地白書ではある意味で足りないと思っておりますので、その辺をもう少し内部で今後検討させていただきたいなと思っております。

【神野分科会長】 吉野委員、よろしいですか。

どうぞ。

【桜田委員】 お時間ないところ恐縮です。連合の桜田です。全体を通じまして、今回の内容については評価できると思えます。また、取り上げられた個別諸課題についてもぜひ推進していただきたい、こう思っております。その上で一、二点申し上げたいと思えますが、先ほど来お話が出ておりますような土地バブルからの教訓ということで、社会的公共財や、人の顔が見える再開発の問題、安心安全の問題など、色々学んだわけでありますが、昨今の所得格差の拡大、また新たな富裕層の出現、あるいはまた、手痛いバブルの思いを知らない新たな若い世代の出現、このこと自体が悪いわけではないんですが、そういうことも含めて、昨今リバブルという言葉をよく耳にします。決して無関係なことではないのではないだろうと思っております。

確かに土地が必ず上がるんだというわけではないという認識が広がった、このことは間違いないと思えますが、この土地白書に書かれているような土地神話の崩壊というところまで果たして断定できるのだろうか、私素人ですが、そのように思います。やはり土地は有利な資産とする日本人の心の中に潜んでいるのではないかと、データ上ではやはりくみ取れないものがあるのではないかと思えます。不動産投資が収益性重視になりつつあるという、この事実は望ましいと思えますが、その投資行動が必ずしも経済合理性だけではなく、いつ住宅をはじめとする生活者の領域に及んでくるとも限らないと思えます。先ほど吉野先生のお話のような20年、30年先と、このことをウオッチしていくという意味ではよく考えていかなければいけません、生活者は毎日毎日がこれまたそういう状況に置かれているわけで、どうか引き続き地価高騰への監視ということについては怠らないようお願いしたいと思っております。

それから冒頭の局長のご挨拶の中で、地方の疲弊というのでしょうか、中央三大都市との差ということをおっしゃられました。私どもはやはり地域格差の問題ということは非常に悩ましい大きな問題とっておりまして、ここについて再度何か触れていただければ、お願いしたいと思います。

最後に、エリアマネジメントの話ですが、まちづくり運動をここ数年来続けている産別として、全国でやらせていただいておりますが、色々な先見事例を紹介して、地域が自ら立ち上がっていく、行政と一体となって立ち上がる、それをまた国が支援する。こういう流れは非常にいいことだと思います。その中の、特に情熱を持つ推進力としてNPOは非常に注目されますし、私どもも日常おつき合いいただいておりますが、皆立派な方々が多いんですが、ただ、どうしても縦割りの関係といいましようか、専門は専門で動きますので、横の連携というのがなかなかとれない、あるいは全体を旗振るコーディネーター的な人材というのはまだまだ不足していると思いますので、こうした問題についても併せもって、人材育成という視点もどうかよろしくお願いしたいと思います。

以上でございます。

【神野分科会長】 はい。これも土地行政をもう少し総合的に考えるとかなり大きな問題になりますが、お答えいただいてよろしいですか。

【北本地価調査課長】 地価調査課長でございます。1点目の点は、まさに委員ご指摘のとおりでございます。私どもも、今回40%を超えるところもあるわけでございますけれども、これが今後どのように広がっていくのか、広がっていかないのか、そういったものも含めまして、監視を怠らないようにしてまいりたいと考えてございます。ご指摘ありがとうございます。

それから地域格差、地方の疲弊という観点でございますけれども、私どもでできることは非常に限られてございますけれども、最後少し飛ばしましたけれども、地方でも幾つかの地点では上昇が見られるような地域も出てまいりました。そういったものを私ども丁寧に拾いましてご紹介させていただきまして、今後の国全体の施策に結びつくように期待したいと考えているところでございます。

【神野分科会長】 何か補足ございますか。

【二見土地政策課長】 エリアマネジメントのお話がありました。私どもも今後の地域づくり、まちづくりを進めていき、持続可能なまちを続けていくためには、地域の住民の方、地権者の方々が自主的に取り組むということは非常に重要だろーと思っております。

それは行政や関係の方々との連携をとりながら、また、そういう方々の指示も受けながら、そういう取り組みが一層進められるようにしていかなければいけない、その際の国の役割は何かということでございますけれども、なかなか直接的に乗り出していくような部分はないわけでございますけれども、先ほど説明をさせていただいたように、様々な事例を紹介するなど、それからこういう場合にこういう問題点が生じるんだというようなことも含めてマニュアルをつくる、また、色々な調査を行い、それを幅広く活用していただくなどする。そしてまた、そういう中からリーダーシップをとれる人材、そういう方々も育てていくと思いますし、また育てていかなければいけない、そういう方々の連携する場というようなものもまた考えていこう、そのように考えております。

【神野分科会長】 高木委員、お願いいたします。

【高木委員】 不動産市場において証券化が進んで投資家も増え、その中に、先ほど吉野先生がおっしゃったように、国際的なファンドがうごめいている。今までは、例えば不動産バブルのときには、日本の金融機関を金融庁がある程度コントロールすれば対応できる面もあったんですけども、今ではそういうことも効かなくなってきている。

私たち不動産会社をやっている立場からすると、例えば、今、丸の内では「まちづくり」という観点から事業を行っている。ところが、ファンドの人たちというのは収益性というか、利回りという点を重視する、そうすると、増配の動き等の要請もある、それに応えないとどうなんだという問題もある。

今朝のテレビで、電源開発の配当を倍増しろというファンドの提案があったというニュースが報道されていた。電源開発の性格からして、本当にそういう提案に答えていいのかわからないというような問題になる。翻って私たち不動産会社から考えると、長年かけて「まちづくり」をやっていくということで、確かにリターンの率は外国の不動産会社と比べると悪い。あるいはリートの対象になっている利回りからすると悪いというようなことがあるんですけども、やっぱり21世紀は質の時代と言われているわけで、私たちはそういう押し寄せるファンドがある中でも、都市づくり、いいまちづくりというのをしていきたいという想いがあって、正直言って、今、経営する立場からすると非常に難しい立場にあるんですね。

ですから、情報公開、あるいは国際的な視野に立って情報の質云々と言われるんですけども、日本の取引慣行というものもある。例えば、特にニューヨークとかそういうところというのは、新しい賃料ベースができる、それがかなり短期間に行き渡るということが

ありますけれども、日本の場合だと、今までの賃貸借契約に基づき、テナントとの長期の信頼関係の中でじわじわと賃料ベースが上がっていくわけですね。ところが、彼ら外から来た人たちの目からすると、それは経営努力不足と映ってしまうというところもある。その辺が非常に今、転換期に来ているのかなということで、外からの要求に対してどう応えていくかというのは少し慎重に考えていくべきではないかと、これは感想として申し上げます。

それからもう一つ、平成19年度の土地施策の中に、例えば不動産の税制のこと、平成18年度はほとんどが抜本的なことがなく、特別措置の延長などがありまして、土地が上がってきたからいいという面もあるんですけれども、地方行政では税収の5割を超える部分を固定資産税が占めていたというようなところがあって、土地が下がっていくと、これが非常に問題になったわけですが、これが土地価格が仮に回復していくと、また税収が増えていく。それを前提に財政支出を考えると、また次の段階で行き詰まるということもあるだろう。今、消費税問題というのが、成長して税収を増やして、一方で財政支出を減らしていく中で均衡をとればいいという、それが先行しているからいいんですけれども、おそらくグローバルな競争の中では、日本の税制というのも世界各国の税制と比較して調整していく、あるいは改善していかないと、例えば法人税一つとると、法人税の安いところに本社を移していってしまうというようなことにもなりかねない。そういう中の位置づけとして、不動産にかかる税制がバブル時代色々問題になりましたけれども、今、時間的な余裕が比較的ある時期なので、今後、おそらく人口減少社会の中では消費税アップということは、いつかは出てくる。そのときに抜本的に税制を改正する中で、不動産というのは色々な面で税負担が多過ぎると思うので、今から不動産税制についての基礎的なことを研究し検討して、備えていっていただきたいなと感じております。

以上です。

【神野分科会長】 お答えいただいてよろしいですか。

【高木委員】 最初は感想です。

【二見土地政策課長】 最初のお話もございました外国から色々資金が入ってくるけれども、それがまちづくりに必ずしもいい方向につながっていかない場合もあるんじゃないかというようなお話でございました。私どもも不動産証券化というのは一つの大きな推進力になっておりますし、今、土地利用を有効に進めるという意味でも大きな役割を果たしてきているということで、そういった部分も進めようということで、そのためには、特に

不動産市場をより透明化・効率化していかなければいけないという方向で色々な施策を講じているわけでありまして、やはり最終的に、私どもも土地局の立場を特に鮮明にいたしますと、やはりそれがいいまちづくりなり、土地利用なりにつながっていかねばいけないという認識を持っておりまして、証券化や色々な資金の流れ、これを通じまして、土地利用があるところでは有効利用であり、あるところでは環境に配慮した土地利用であり、あるところでは生き生きと暮らせるまちづくりにつながる土地利用である。そういったものに繋げていかなければいけないと考えております。それをどうやって実現するかというのはなかなか難しいところでありまして、そういう気持ちを持ちながら施策を進めて検討していきたいと思っております。

それから土地税制の関係も長期的にもう少し考えていくべきだと、今まさにその時点ではないかというお話でございました。どうしても土地税制の改正等につきましては、その時々期限切れが来たり、あるいは過去の遺産で残っているような税制をどうしていくかというところに目が向きがちなんですけれども、今まさに色々な根本的な税制改正というものが進められようとしているところであろうと思っておりますので、私どもも、どういう方向にというのはなかなか申し上げにくいのでございますけれども、ほかの法人税でありますとか、消費税でありますとか、諸々の改正の動きもにらみながら、土地に関する税というもののあり方について検討をしてみたいと考えております。

【神野分科会長】 どうぞ。

【前川委員】 先ほど言われた高木委員の意見に賛成なんですけれども、やはりファンドが入り込んできたときの功罪というものをしっかりと認識することも重要かと思えます。前の小委員会でもそういったような検討があったと思えますけれども、特に功としては資金が入りやすくなったということですが、高木委員が言われたように、短期的な利回りを求めると長期的な不動産の運用というのが非常に難しくなってくるということで、ルールづくりや都市計画、あるいは不正に対する、維持管理に対する対策なども並行的に検討して進めていく、ファンドというプレーヤーが行動してもめちゃくちゃにならないようなインフラを検討していかなければならない時期なのではないか。欧米の場合は都市計画が比較的厳しく、日本の場合は都市計画が緩いので、そういう意味でインフラを検討するということが重要になってくるのではと思えました。

それから地価の問題に関してですけれども、確かに収益性は重視され、土地神話はおそらく崩れているし、今後、日本の経済成長や人口減少を考えれば、過去のようなことはな

だと思いますけれども、決して過去において不合理な不動産投資が行われたわけではなく、バブルの発生もキャピタルゲインに対する異常な期待が強かったから収益、インカムに対するものが重視されなかったということだけであり、また同じような状況が発生すれば、それはバブルが発生するということだと思います。

ですから、今まで空間的な関係というのは地価を分析するときによく言われていて、周辺が上がると、それによって引きずられて上がるという傾向があった。特にバブルのときはそうだったわけですが、そういったことがあるのかないのかということも少し見ていかなければならない。例えば、地価高騰があった地点というのが高い収益性で高い利回りがあったから、その結果上がったのか、そうではなくて、将来に対する期待で上がっているのかということであり、その上昇によって利回りがもし低下してきているとすれば、つまり、異様に低下していれば、これは当然波及していくわけです。おそらく利回りは簡単に掴めないかもしれませんが、そういった地価の変動率の格差というものがどういう原因で起きていて、それが波及する可能性があるのかどうかということを見ていかなければいけないのではないかと。この土地白書にそれを織り込んでくれということではありませんけれども、そんな印象を持ちました。

それから鑑定評価に、基準が改正されて前進はしているんですけども、地価変動期には人の評価というのはどうしても遅れを持つ可能性があるわけです。そうすると、4割という地価が高騰している地域において鑑定評価、いわゆる評価が追いついているのかどうかというのが少し気になっておまして、もし追いついていないとすれば、地価が安定化しているのに、追いかけるように地価の上昇率が高いという形がニュースで流されるというようなことが、かえってマーケットを混乱させる原因になるかもしれないので、その辺、今、地価の高騰地域において実際もっと高いのかどうかなど、評価の遅れがあるのかどうかということも注意深く見ていただいたほうがいいと思います。バブルのときはそういったことがあったということです。

以上です。感想ですけれども。

【神野分科会長】 ありがとうございます。

【北本地価調査課長】 地価の関係でございますけれども、先ほどの繰り返しになりますけれども、自治体等とも色々連携しながら、どこまで原因というものが追求できるかというところはございますけれども、最善の努力はさせていただきたいと思っております。

それから鑑定評価についてでございますけれども、これについては、今回基準を改正い

たしましたけれども、少なくとも基準がうまく市場の中で活用されていくか、あるいはそういったものをきちんと理解して評価されていくかということについては、説明を省略しましたけれども、モニタリングをしていく考えでございまして、そういったものを通じまして、注意深く見守っていきたいと考えてございます。

【神野分科会長】 よろしいですか。

それでは、望月委員、よろしいですか。

【望月委員】 私は、皆さんあまり触れられていないのですが、住宅市場についての言及で少し指摘させていただきます。まとめの中で地価上昇の背景のひとつとして都心居住の動きを反映した好調な住宅市場が挙げられています。着工がここ4年間連続して増加していることから住宅需要が旺盛なので、それも地価を引き上げる要因になっていますということさらっと書いてあるんですけども、これは非常にさらっと書き過ぎているのではないかと感じる部分があります。というのは、平成14年から比べると、地方圏も、ほかの大都市圏もみんな一応増加になっていますけれども、例えば更に5年前から比べてみると、かなり地方圏と大都市圏、特に首都圏との差が激しくなっていることが見られます。つまり、最初に吉野委員がおっしゃられたんですけども、長期的に見れば人口減少、世帯減少による住宅市場の構造的な変化の予兆が、実はこの着工統計の中に出てきているのではないかと私は見えています。

というのは、例えば、過去10年前ぐらいとを比べると、首都圏は全体で着工戸数が増えているが地方圏はむしろマイナスになっている。さらに首都圏が増えていると言っても、いわゆる一戸建ての個別の注文住宅は減っていて、分譲住宅や、それから貸家が増えている。特に分譲住宅のところの市場だけが大きく拡大していて、そこだけが活性化している。この市場は団塊ジュニア層によって支えら得ている最後の市場といえ、ここ二、三年でそれは終わると思います。実は住宅市場の縮小は地方圏ではもう既に起きているということなのだと思います。ここが実はさらっと書いてありますけれども、単純に都心回帰で住宅市場が好調というロジックが通用するのは非常に部分的なところでしかないということだと思います。もう少しそこに潜む住宅の需要圧力の減退という長期的、構造的な問題に着目し、データを見ていく姿勢が必要ではないかと思います。

それから、土地利用の課題と取り組みの中で色々な事例についてですが、地域とか、地方とか、それぞれに色々事情があるので、それに合わせた形で色々活性化していきましようということで、必ずしも投資と回収の論理だけではなく取り上げられていることは良い

ことだと思えます。全体の中で言及の仕方が少し甘いのかなと思うのは、3番目に良好な居住環境の創出という項目です。先ほど言った人口減少社会では地方と大都市圏の問題もあり、大都市圏の中でも都心と郊外の問題があります。郊外が再編されていく、新しい局面を迎えていくという大きい文脈の中でとらえる問題と、そこの中の一部の良好な居住環境の創出というのは、1対1の関係や同次元の問題ではないと思えます。極論すると、そんなことは誰も思っていないでしょうけれども、これで郊外の問題が解決されるということでは全然ないわけなので、その辺の位置づけが、ほかの何点かの例示から比べると少し違うかなという印象を受けました。最後のところは印象みたいなところです。

【神野分科会長】 ご回答いただく前に、時間が押していますので、ご発言いただいている委員の方にいただいてまとめて、今のポイントは重要なポイントがございますので、事務局からお答えいただければと思います。

山野目委員、よろしくお願ひします。

【山野目委員】 土地白書の案については所見はありません。これでお進めいただくのがよろしいと思ひます。冒頭の森泉委員のご発言に対するコメントとエリアマネジメントの問題についての質問をお話しさせていただきたいと思ひます。

森泉委員が冒頭に取引価格情報の提供制度との関係でご指摘になった部分がありましたけれども、おそらくおっしゃりたかったことが、2つの種類のことがあったのではないかと思ひます。1つは、取引価格情報制度が地価公示制度に与える影響であり、もう一つは、地価公示制度が取引価格情報に与える作用ということであって、後者の問題というのは、今度画面をリニューアルされるときに、隣に地価公示の価格を並べておく誤解を与えることもあるのではないかというお話であったのだと思ひます。昨年度、検討委員会を行いましたときに、森泉委員がおっしゃったのと全く同じご議論が出まして、そういうおそれは確かにあるというお話が出ましたけれども、しかしながら、誤解のおそれがあるから載せるのをやめて、わざわざ不便にしようという議論は成り立たないわけでありまして、土地情報課長がおっしゃったように、丁寧に説明を添えた上で便利にしようではないかという議論になったということをご紹介させていただきます。

それから逆に地価公示制度に対し収集した取引価格情報が影響を与えることはないのかというお話に関しては、それはむしろこの取引価格情報提供制度そのものが地価公示制度の運用の一環として行われているものでありまして、影響を与えるのはむしろ当然であって、それは活用していただきたいと思ひますが、ご注意の趣旨は、良い影響を与えるよう

に工夫しなさいという趣旨だと受けとめました。ここまでコメントでありまして、土地情報課長がおっしゃったことと同じですのでご答弁は要りません。

それから質問ですが、エリアマネジメントの問題ですが、1年間かけてマニュアルの検討会をなさるといふところまでリズムを理解いたしましたけれども、その後どういうふうに進められるかというのは、検討会をやってみないとわからないということかもしれませんが、何かデッサンをお持ちでいらしたならば、土地政策課長でいらっしゃるのか、小林委員でいらっしゃるのかわかりませんが、お教えをいただければと思います。

以上でございます。

【神野分科会長】 ありがとうございます。藤原委員。

【藤原委員】 私は宅地も、事業用の用地の取引も専門家ではありませんが、ある調査結果についてお話いたします。実は最近我々の研究所で今住んでいるところに人々がどれぐらい満足しているか、今後どういう生活をしたいかということ全国規模で調査しました。大変おもしろい結果が出てまいりました。先ほど望月委員からご指摘がありましたように、今回の白書には地価が上がったということがニュースとして取り上げられています。そのニュースを支える情報として証券化云々というような動きがあるというような書きぶりです。住宅用地に関しては相当大規模なデベロップメントでない限り、証券化とは直接は結びつかないとは思いますが、しかし、事業用地の上下は確実に、タイムラグはあるにせよ、住宅価格に影響を与えるということは今まで既に経験しています。

われわれの調査でおもしろい結果が出たというのは、都市の居住者は、便利で、今のところは住み心地がとてもいいと思っている、しかしながら、定住意向、この先ずっと住むかといったら、その意向は思いのほか低い。すなわち現在の目的、ある地域に居住して、そこから学校に通う、仕事に通うというレベルでは十分満足していても、どういう生活をしたいかという、全く違った志向があることがわかりました。我々が見ている限りは、ふるさとへリターンするというタイプの移住はあまり起こらないだろうけれども、（もう既に都市の周辺のベッドタウンで生まれた世代の人もリタイアし始めているという人口動向の局面において）しかしながら、リタイアを機にあるいは子どもが独立したことを機にさらに居住を変えるという意向は実は強いものが潜んでいるのではないかと思います。

参考資料5 - 2の一番後ろのところに不動産業界の方が、自分の経験では駅から10分離れると、おおよそ20万円程度価格が下がりますよなんていう発言がある、これは単なる事例だと思いますが、しかし、今までの経験があまり役に立たないような新たな居住者

のプレファレンスが顕在化していくのでは、すなわち価格は、居住者が何を求めているかというテストが一番大きく効いてくる側面が特に住宅の場合はあると思います。そして、その人たちが仕事場へ毎日通勤しなくてはならないという縛りを解かれたときに、全く違ったプレファレンスが出てくる可能性があるということを認識しておく必要が有るのではないのでしょうか。

このように、ライフステージによってあらたなライフスタイルがプレファレンスとして現れ、それが市場に影響をおよぼすという要素も念頭に置いて書く必要が有るように思います。さらに中長期的にどういう人口分布が、究極の理想形とは言わないまでも、今よりも好ましく、なおかつ人々も求めている方向であるかという予測も必要なのではないのでしょうか。ゴールを示せとは言いませんがこういう方向に変化していくのではないかという予測は立てておかななくてはならないでしょう。国民全体の生活時間は人口が高齢化することによって変化していきます。居住地域を決定する場合、勤労者が毎日仕事へ向かうという生活を送っているときの選択に効いてくる要因に比べ、勤労、勉学以外の活動のための要因が大きく効いてくるわけです。そういうものをシナリオの中に持っていないと、今回のある一部の地域の土地価格の上昇といった情報が、いびつな格好で土地なり、住宅なりの価格を結果として形成してしまうというおそれも実はあるのではないのでしょうか。

だからどうしろという解を今私は持っておりませんが、今住んでいるところにほとんどの人は満足しているのだけれども、それは当面の話であって、これから5年とか10年の間に、自分のライフステージが変わった時点でどういう行動を起こすかということはまだ十分予測できておらず、実はこの土地白書がとらえている局面だけではとらえ切れないのではないのでしょうか。人口減少ということだけを考えてみれば、もう既に望月さんがご指摘のように、中長期に大きく効いてくる要因でそれは必ず踏まえておかななくてはならないと思いますが、さらに住宅の場合は、特に個人のライフスタイルとか、プレファレンスというものがすごく大きく効いて、今居住しているところは満足しているけれども必ずしも将来ずっと住み続けたいわけではないという事実、全人口の中で、定年退職後の生活を送る人々の割合が相当増えてくる、ということも踏まえておかななくてはならないと思います。

【神野分科会長】 ありがとうございます。

【三好委員】 拝聴してまして、今度の平成18年度の動向も、また今後の基本構想も是としたいという形の中で意見を申し上げておきたいのですが、私は今、はっきり申し上げて、須田市長、おそらく痛切に感じているのではないかというのは、国と地域、地方との

差、それを今までのような形で国のメニューに地方が合わせていくというやり方を今までやってきたわけです。ところが、今回の土地白書はものすごく地域性を重視してくれるような感じで、私自身もこれは本当にすばらしいことだという形で見えています。

はっきり申し上げますと、首都圏、例えば東京から神奈川、横浜としましても全然違います。規模も違う、県民の要望も違いますし、何も違う。例えば、私は農業会議という形で農業を代表してここへ来ていると思っているんですが、今回の土地市場の場合には地区系統の居住環境を重んじていますので、それに関しては申し上げませんが、農に関することでも緑に関することでも、都市部ほどより良い環境を望んでいることは事実なので、それを一番集約してあらわせる施策と言え、地域がその合った政策を持つべきだと私は信じているんです。ですから、今回こういうような形の土地白書で地域というものを重んじていただけた、そして、例に挙げてこうあるべきだということですが、ただ、地域で一番困っているのは人材なんです。例えば、新しいまちづくりをしたいとしても、横浜であっても、それを指導するような人材はいません。ですから、再開発をやっても何やっても、居住環境をよくしようという形で始まっても、最後は混乱しておしまいになっていく傾向がものすごく多い。そういう形の中で、今度のこういう土地白書に関して地域性を重んじて、地域の意見を取り上げていただいて、国がそれを援助していくという形をとっていただければ、これは地域も首都圏もすばらしいまちづくりができていくと確信をいたしております。

以上です。意見だけです。

【小林委員】 先ほど藤原委員がおっしゃったことによりかなり触発されて、私もこのペーパーで第1部は2つに分かれていて、1は価格について、2は土地利用についてとなっています。第1部の第1節と第2節に分かれていますね。第1節は、どちらかという、基調は利便性・収益性という言葉が非常に表に出ています。たしか地価が若干上昇し始めたときの数年前の土地白書を最初に記述するときに、「個別化」という言葉を使いましょうとした記憶があります。これは土地白書の案ができていたのですが、それをたしか修正して、二極化ということをも個別化という言葉に修正して印刷を間に合わせたという、そういうことがありました。利便性、収益性の高い地域、それが個別化の一つの要因であるということをも第1節で述べているわけですが、私はもう一つの要因として、第2節で、実は、先ほど課長さんのお話の中で頑張ればという表現がありましたが、その頑張ればということの中身が考えられ、その一例はエリアマネジメントではないかと思っています。その地

域の方々が、必ずしも利便性は高くないけれど、藤原委員がおっしゃるような住みたい地域につくり変えていく、そういう努力がされれば、そこはそれなりのニーズがあるだろうと思っています。

ただ、そのことが地価が上昇するということと結びつく部分もありますけれども、私の場合によっては地価がむしろそういう形で住む方々に適した地価水準になるということ。例えば、今、郊外で30坪の敷地に住むというのは、とんでもない住まい方だと思いますが、例えば100坪に住めるような地価に、郊外になるということが、むしろ国全体としての地域の構造、都市の構造にとって場合によっては望ましいと考えます。そういう仕組みを、国は音頭を取ってどういう形で進められるかということが一つ個別化の議論の別の側面で極めて重要で、そのことを努力するのがエリアマネジメントではないかというように思っています。ですから、地価が上昇しているということ自体を評価するというのもありますけれども、しかし、地価がそういう形で新しい動向に対応するような水準にあるということの評価も一方ですべきではないかというように私は思うわけです。

【神野分科会長】 それでは、まとめて重要な質問をしていただいた点に限ってお答えいただくとありがたいのですが。

【麦島土地情報課長】 まず最初に、住宅の話がございました。今日要旨でご説明いたしまして、若干表現が足りない部分があるかと思いますが、恐縮でございますが、資料2の15ページをご覧くださいと思います。望月先生から言われた、今の着工の統計は平成18年度の動向ということで、こういうまとめ方をさせていただいていますが、例えば、先ほどお話がございました団塊ジュニアの動向、それが今、若干本格化して、今後結婚世帯等、出産等によります世帯形成というのがありますが、例えば16ページの最後のところを見ますと、今後の動向について不透明な面がある、今後の需給動向に留意する必要があるという意識は持っているつもりでございます。若干、今日の要旨の部分が最初の部分だけ取り上げてございますが、ある面でこういうような今後の住宅の部分での需給動向について、極めて不透明な面があるという意識は持っております。例えば、19ページなどで住宅取得能力のコラムを挙げてございますが、これはマクロの部分での世帯がどうなるかとか、そういう部分ではなく、例えば、短期的な部分があるかと思いますが、金利動向も含めまして取得能力自体の問題もございまして、さらに見れば、先ほど申し上げたような今後の需要サイドについてよく見ていかなければならないという部分があるということは認識しているつもりでございます。

それからもう1点、最後の例示のところ、良好な居住環境の創出という表題の中で、ここはむしろ郊外部での一つの取り組みということで挙げさせていただいたつもりなので、少し最初の柱の表現につきましては、良好な居住環境全体をこういう形でというところまで、事例としても示していないと思いますし、我々も示せないと思いますので、恐縮でございますが、表題のところの表現を検討させていただきたいなと思っております。

それから小林先生からございました個別化という表現は今回も使っております。地価の個別化というよりも、地価に背景を与える需要要因に個別化がある、そういう意味では、先生が2点目におっしゃられた地方部での、意としては同じような部分で個別化というところがあるかと思いますが、いずれにしても、今回の土地白書は地価の動向が良かった、良かったという感じよりは、むしろそれを支えている背景として実需といいますか、利便性なり収益性、利用価値というところを説得しているつもりでございます。そんな中で、藤原先生がおっしゃったような、実際の今後の住宅の実需がどういうふうに動くかというところの分析は確かに少しできていないところがあるので、今回どこまでできるか別にして、少し宿題としていただければと思います。

【二見土地政策課長】 すみません、山野目先生から1点だけご質問がございましたので、その点について簡単にご説明させていただきます。

私どもとして、エリアマネジメントにつきまして長期的な道筋を、今確固たるものを持っているわけではございませんが、こういったマニュアルづくりでありますとか、様々な調査等を通じまして、より活発化していきたい、その中でまた新たな課題とか問題点を探りながら、より一層推進していく道筋を探っていきたく思っております。特にエリアマネジメントについては、組織化の問題がかなり重要な問題だと思っております。それについては、法人制度も新たな一般社団法人等の制度もまたできてまいりますので、そういったものもかなり活用できるのではないかと考えております。そういった制度の進捗等を見ながら、また税制の問題等も含めて、制度的な問題も併せて少し見ていきたく思っております。

【神野分科会長】 何か再度ございますか。なければ、少し時間が私の不手際でオーバーしておりますので、委員の皆様方から大変貴重なご意見をいただきまして、また、私も素人でございますので勉強させていただいた有益なご意見をたくさん頂戴いたしましたことを感謝いたします。

私の印象では、ほぼこの案で大筋皆様ご了解をいただいたと理解をいたしております。

先ほど課長からご発言がございました、幾つか修正すべき点があれば、私の責任においてご質問いただいた委員の皆様にご回答を申し上げながら対応させていただければと思います。

委員の皆様方からいただいた問題は、この「土地政策に関する白書（案）」というよりも、何か日本の社会に突きつけられている様々な考えなければならない大きな問題との関連が多かったのではないかと思います。資金がグローバル化して動くにもかかわらず、私たちの生活というのは常に地域、土地を媒介にした地域に根ざしているという差です。それから最近、私も委員の皆様方も痛切に感じるように、私たちの日本の社会は、どうも近視眼的に物事を見過ぎて、長期的な視点を失い始めているのではないかと思います。私、網膜剥離で、網膜剥離の原因は近視が止まらないのですが、近視が止まらなると剥離して失明してしまう。こんな近視眼的なことをやっていると思ってしまうと暗黒の世界になってしまうと思わざるを得ないような状況にございますが、いずれも私たちは深く考えていかなければならない。

ただ、人間の理性には限界があって、長期的な見通しというのがいつも外れてしまう。20年、30年前の予測を見ていただいても、それから明治維新前のある藩が、我が藩の財政はプライリーバランスをどうするかと言ってもあまり意味がなかったというのと同じように、重要な点は大きな枠組みが変わってしまうということです。その予知能力というのはないんですが、それでも私たちは長期的な視点で現時点の、つまり、部分を理解するのに、いつも全体の理解とすり合わせをしながら形づくっていくという努力を怠ってはならないというようなご意見を頂戴したと思いますが、当面、国土交通省の政策に、今ご指摘いただいた空間的にも長期的にも、部分ではなく全体を、それから短期ではなく長期的なビジョンをとということを踏まえた施策をご努力いただくとともに、この内容につきましては、なかなか長期的なことを、つまり、非常に長期的なのは不確実性ですので、表現の仕方を考えながら、修正すべき点がございましたら、私と事務局とで相談しながら対処させていただくということでご了解いただければと思います。よろしいですか。

それでは、そのようにご了解いただいたということで、今日の主要な題目はこれで終了したのでございますけれども、続いて、地籍調査促進検討小委員会の設置について報告事項がございますので、事務局、よろしく願いいたします。

その他

【本間国土調査課長】 それでは、国土調査課長の本間でございます。資料7で簡単に説明させていただきたいと思います。国土調査、地籍調査につきましては、戦後すぐ始まりまして進めてきているところでございますけれども、現在でまだ全国で47%、半分以下というようなことでございます。特に都市部と山林部で非常に調査が遅れているというような現状でございます。

それで、国としましては、これまで5次にわたる十箇年計画で進めてきているところでございますけれども、今行っている第5次の十箇年計画につきましても、平成21年に終期を迎えるということでございまして、このような状況を受けまして、小委員会の中で今後の地籍調査についてご議論いただきたいと思いますと考えているところでございます。

検討すべきことにつきましては、先ほど申し上げました十箇年計画制度について、これまでの評価と、それから今後どうするのかということをご議論いただき、併せて非常世の中の状況が変わってきてございますので、そういう中での国土調査のあり方、それから非常に緊急的な課題と申しますか、都市と山村について、特に山村においては高齢化で人がいなくなっているような状況の中で地籍をどう進めていくか、色々な状況がございますので、そういう喫緊の課題につきましてもご検討いただきたいと思いますと考えております。

小委員会につきましては、委員の先生方には、専門的な分野でもございますので、登記の関係の法務省の関係の方、地方自治、固定資産税関係の総務省、市町村の関係の方、それと併せまして、学者の先生、実際に都市計画であるとか、山村の境界を行っておられる実務を担当されている方も含めまして、9名の委員の方をお願いいたしまして進めたいと考えております。委員会が少しでも実りが多くなりますように努めてまいりたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

以上で説明を終わります。

【神野分科会長】 どうもありがとうございました。

それでは、委員の皆様方には、極めて生産的なご議論をいただきましたことを深く感謝いたします。私の不手際で議事が大幅に遅れて、もう15分ばかりオーバーしていることをお詫びいたしまして、本日の議事を終了させていただきます。

それでは、事務局に議事をお返しいたします。

閉会

【二見土地政策課長】 以上をもちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。

なお、本日の資料のうち土地白書関係資料と議事録につきましては、6月8日に予定しております土地白書の閣議決定後に公表することとなりますので、ご了承いただきたいと思います。

委員の皆様方におかれましては、貴重なご意見を賜り、また熱心にご議論いただきまして、誠にありがとうございました。

本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いていただきましたら、後ほど事務局より送付させていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

了