

# 第5回国土審議會土地政策分科会

日時：平成14年11月20日（水）

場所：国土交通省（3号館）11階特別会議室

午前10時00分 開会

## 1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただいまから第5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、本日の事務局を務めさせていただきます土地・水資源局の総務課長の田島でございます。どうぞよろしくお願ひいたします。

まず初めに、平成14年7月16日付で土地・水資源局長が替わりましたので、御紹介させていただきますと思います。倉林でございます。

土地・水資源局長 7月に土地・水資源局長を拝命いたしました倉林でございます。土地政策分科会の委員の皆様方に関しましては初めての会議となりますので、一言御挨拶申し上げます。

土地政策全般につきまして、色々な意味での状況の変化、見直しが必要となっております。是非とも色々な御意見をいただき、よりよい方向に持っていきたいと考えておりますので、よろしくお願ひしたいと思います。

事務局 それでは、議事に移りたいと思いますが、議事録につきましては、これまでと同様、発言者名を伏せて公表するということにいたしておりますので、御了承いただきたいと思ひます。

まず、お手元の資料の確認をさせていただきます。上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配布資料一覧、資料1-1と資料1-2、資料2-1から2-4、資料3-1から3-6、資料4-1と資料4-2、その他参考資料といたしまして、「住宅政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」、「第4回分科会における主な意見」でございます。不備がございましたら事務局にお申し付けいただければと思ひます。よろしゅうございますでしょうか。

それでは、分科会長、よろしくお願ひいたします。

## 2. 議 事

( 1 ) 土地税制について ( 企画部会中間報告 )

分科会長 おはようございます。大変お忙しいところお集まりいただきまして、ありがとうございます。

本日の議事に入らせていただきますが、お手元の議事次第にありますとおり、本日は、「土地税制について」、「土地情報の整備・提供について」、「国土利用計画法の見直しについて」及び「今後の不動産鑑定評価のあり方について」の四つの議題がございますが、まず最初に、「土地税制」について、委員から御説明をお願いしたいと思います。それでは、よろしく申し上げます。

委員 それでは、土地税制の中間報告について御報告させていただきたいと存じます。企画部会の方では、土地政策分科会において課題として設定していただきました「21世紀の社会・経済に対応した土地税制のあり方」について、5回にわたって検討をしてみました。その中で委員の方々から様々な御議論をしていただきまして、今回、ひとまず中間報告として取りまとめさせていただいております。その内容について御報告をさせていただきたいと考えております。

詳しい内容につきましては後ほど事務局の方から御説明をしていただきたいと思いますけれども、基本的な考え方について私の方から御説明させていただければと思っております。

もちろん、この分科会から御下問いただきました課題そのものがそうになっているというふうに言っているかと思えますけれども、私どもの部会では、当面の問題に対応していくというよりも、長期的な視点から21世紀にも持続可能な土地税制を構築していくという観点から、委員の皆様方から御議論をいただいております。

振り返ってみますと、土地税制は、この間の様々な経済的ないしは土地をめぐる状況に振られておりまして、右肩上がりの地価の上昇とか「土地神話」とかということがあり、それが崩れた現在でも、そうした状況対応型に歪めてきた税制が残っていて、著しい税制上の歪みをもたらしているのではないかということです。

私どもは当面、それを極めて原則論的な立場から見直しておりますので、公平とか中立とか、これは最近では公正とか活力とか色々言葉は変わっておりますけれども、できる限り税制として健全で合理的な土地税制はどういうものであるかという観点から見直したつもりでございますので、歪んだ形で不動産に重く課税をしていたり、他の資産と比べて著

しい不均衡や不公正が行われていることを是正して欲しいという観点で取りまとめておりますので、単純に税負担を軽くしろということだけを言ったわけではないということです。公平とか中立とか、原則的な立場から、未来にわたって持続可能な土地税制を検討していただき、まとめたと考えております。

この時期に、やや早目にまとめさせていただいたのは、政府におきましてもシャウブ勧告以来、つまり戦後税制を抜本的に改革するという税制改革に取り組んでいるというふうに聞いておりますので、その一助にさせていただければという観点から抜本的に見直す案を出させていただいたところでございます。

余談でございますが、私見では、政府の税制改革がシャウブ勧告以来ということであれば、この案については、より根本的にきちんと考えているのではないかというふうに感想を持っております。

とりあえずこのようにまとめることが出来ましたのも、今日御列席いただいております委員の皆様方大変熱心な御討議と、それから、事務局が非常によく熱心に勉強していただいてまとめていただいた成果であろうというふうに考えておりますので、改めて感謝を申し上げたいと思います。

それでは、事務局の方から説明をさせていただきますので、事務局の方、よろしく願いいたします。

事務局 私の方から御説明をさせていただこうと思います。

資料1-1が中間報告のそのものでございますが、資料1-2に1枚紙で内容をコンパクトにまとめたカラー刷りのペーパーがございますので、これで御説明させていただきたいと思います。

なお、資料1-1の13ページ以下に少しデータが載っておりますので、併せてそちらをご覧くださいと思います。

資料1-2の1枚紙でございますけれども、最初に「土地をめぐる環境の変化」ということを踏まえております。少子・高齢化あるいは経済のグローバル化、高度情報化など、現在、我が国の社会・経済の構造は大きく変化しております。こういったことが不動産市場についても影響を与えておまして、からお話がございましたように、「土地神話」が崩壊する、あるいは土地市場そのものが収益性あるいは利便性が重視されるような実需中心のものに変わってきているという状況の変化がございます。

こういったことに伴いまして、現在、土地政策もこの分科会で御議論をしていただいて

おりますが、全般的な見直しを進めようと思っております。大きく言いますと、「地価抑制」という大きな目標から「土地の有効利用」というものに変えようと思っております、これまでもこういった方向で施策を進めてきたわけでございます。その下に少し書いてございますが、土地取引における価格審査の原則的な廃止であるとか、不動産鑑定評価基準の改正とか、そういったことを進めてきておりますが、もう一度、分科会の中で全般的な見直しを議論していただこうと思っております。

現在、政府におきましても、構造改革ということで進めておりまして、税制についても抜本的な改革という状況になっております。

こういった中で、「土地税制の課題」というものがどういった点にあるかということなのですが、従来の土地税制につきましては、資産としての有利性がある、あるいは地価抑制が必要であるというような前提を踏まえまして、ほかの資産と差別しまして多くの税を課税するという形になっております。企画部会の議論の中では「レインボー税制」などという話も委員から御紹介がありましたけども、資料1-1の14ページのところに、不動産に対してどれだけの税がかかっているかということが書いてありますが、七つなどというものではなくて、実はもっとたくさんの税がかかっております。かつ、非常に重い税になっておりまして、13ページのところを見ていただくと、土地に関する色々な税を足し合わせると現在どのくらい税収が上がっているかということが載っております。これは譲渡益課税についてはカウントされておりませんで、譲渡益課税を除いた部分の税金でございますが、現在10兆円くらい課税されております。全体の税収の大体11%から12%くらい。バブル以前ですと大体8%くらいでしたので、4%程度負担が増えているという状況でございます。

時代が変わりまして、資産としての有利性がなくなっている、あるいは地価抑制というよりも地価下落が大変な問題になっているという時代であるにも関わらず、土地税制のこういった歪みについてはまだ是正がされておられません。逆に、今見ていただきましたように、地価下落という状況にも関わらず、かなり税収は増えてきているというのが現状でございます。こういった不公平、非中立、複雑という形で税制が組まれておりまして、経済活力を阻害するという大きな課題を抱えているということでございます。

こういった点を踏まえて、「土地税制のあるべき姿」というものを議論していただいたわけでございますけれども、前提が崩れているということを踏まえまして、不動産に対して、他の資産と差別して重課するという税制の歪みをきちっと整理しましょうということ

で取りまとめていただいております。公平、中立、簡素という三つの視点から「土地税制の改革」をしていただくような形になっております。

「あるべき姿」というのは、バブル前に戻せという議論も片方でされる場合がございますけれども、今回の中間報告の中では、バブル前ということではなくて、これからの新しい21世紀の時代に合った土地税制というのは何であるかということを経験していただくという視点から取りまとめていただいております。

そういった観点で、土地の流動化・有効利用を促進する、あるいは都市再生を進めるといような観点で、どういった税制であるべきかということを経験していただいております。

具体的な内容が一番右側のところに書いてございますが、流通課税については、他の資産にはこういった課税が原則的にはかかっておりませんので、課税の根拠がなくなっているのではないかとということで、登録免許税については、登録免許税にかかります事務費であるとか人件費であるとか、そういったものを賄う程度の手数料化に変えていくべきである、それから不動産取得税については原則的に廃止すべきであるというふうにまとめていただいております。

保有課税につきましては、これは固定資産税であるとか都市計画税というように税目でございますが、不動産につきましては、市町村のサービスを受ける、受益するという観点もございまして、そういったものとのバランス、あるいは土地の有効利用あるいは収益性ということを経験した上で、どういった水準がいいのかということを経験していただきまして、そういったバランスをとるような形、現状でいいますと少し重くなっているということを経験していただいております。

譲渡課税につきましては、他の資産とのバランスをきちんととる、あるいは所得税の税率が下がってきているということを経験して、個人については一律20%の税率、法人については重課制度をこれは現在停止中になっておりますが基本的に廃止するというような考え方をしていただいております。

実は、それ以外にもっとたくさん色々な税制がございます。特別土地保有税であるとか事業所税、あるいは住宅税制等もございまして、こういったものにつきましては、役割を終えている、例えば投機的な土地取引というものに対応するような税であるとか、そういったものにつきましては廃止、あるいは経済活力の維持をするようなものについては充実をしていくような形での税制の改革をしていくべきだという形で取りまとめていただいております。

おります。

簡単でございますが、以上でございます。

分科会長 ありがとうございます。

ただいまの説明を踏まえまして、御意見あるいは御質問はございませんでしょうか。

委員 最近、土地資産あるいは不動産の証券化が大分進んでいるわけでございますけれども、金融資産になった場合でも、こういう実物資産が他の金融資産とやはり同じように中立的な税制であるべきだというふうに思いますので、その点でも、やはり証券化商品と他の金融資産の変な不平等が起らないように是非進めていただきたいと思います。

分科会長 ありがとうございます。これについては特に……。

事務局 先生の御指摘を踏まえまして、そういう形でやっていきたいと思います。

分科会長 他にご意見はございませんでしょうか。

委員 私は少々過激な発言をしたかと思えますけれども、生前贈与については、これはもう制限も何もなしで、何に使おうと構わないから全部無税にしまえ、こういうことを申し上げたのです。今回のこのまとめを見ると、何か思い切った税制改革というような、そんな表現なのですね。思い切ったことをやれというのだったら、思い切って無税にしると言ったらどうかと思うのですが、いかがでしょうか。

委員 委員からは、最後の企画部会の際に様々な御提言をいただいておりますが、まとめると4点ばかりあったかと思えます。それぞれ文言を修正させていただいておりますが、一応、全廃というところまで踏み切れるかどうかということがございますので、ややほかした表現で御納得いただければと思います。

また、委員からの御意見につきましては、これはあくまでも中間報告でございますので、今後、最終報告に向けた過程の中で議論をしていきたいと思えますし、ただいまの委員の御発言についても、また後半戦で考慮させていただければというふうに思っております。

分科会長 これは、国際的にはどういうふうになっているのですか。

委員 生前贈与ですか。

分科会長 はい。

委員 生前贈与につきましては、外の子の例で申しますと、相続税のかけ方には二つございまして、日本のような相続税、つまりもらった人が納税をするというやり方と、遺産税というふうに言われている、イギリスないしはアメリカ、アングロサクソン系の国々でやっている、死んだ人が、自分が一生かかって公共サービスの利益を受けて蓄財した資産

を一生に一度清算していくという考え方と二つございます。これは、原則としては遺言主義をとっている国で、遺言執行人が納税義務者になるという形をとるわけです。その時に、贈与税というのは常に相続税の補完税として、つまり相続税の脱税防止のために作られているという経緯がございます。相続税を逃げるやり方というのは二つありまして、一つは生前贈与で逃げる。もう一つは世代の飛び越して、子供にやらないで孫にやるとか、ひ孫にやるとかという世代の飛び越しをやるという二つのやり方があるのですが、これを防ぐための一つのやり方として、大体贈与税で補完をする。これを取ると生前贈与で逃げていってしまうということがございますので、補完をする。

今回考えているのは、累積的に、一定期間の贈与だけではなくて、全生涯の贈与税を課税することによって、税収は、あれは多分中立的になるような形で決着が付いているのだと思いますが、その事によって課税ベースが一生の累積になりますので、大きくなりますから税率を落とせるということで当面考えているというふうに伺っておりますが、普通は、生前贈与税は残していると。ただ、様々な理由で生前贈与分を低くするかどうかということは政策上考えられない話ではないので、今後検討の課題にさせていただければというふうに思います。

分科会長 これは生前に公から受けたサービスに対する一種の税金というような考え方に立ちますと、それでは一体累積でどれだけの公のサービスを我々は受けたのかということが立証されないと、言うなればこれは重課税になってしまうので、私がこんなことを言うかどうかと思うけれども、私はどちらかという委員の意見に賛成でございまして、相当パンチの効いた提言をしたらいかがなのでございましょうか。まあ、これは一つの意見でございますけれども。

委員 先ほど私が一生涯を通じた利益というのは遺産税の話でありまして、日本の相続税の場合には、相続という所得を得たことと同じことになるのだけれども、死んだ時に所得を移転されて、無償で所得を得たことになるので、本来、所得税で課税すべきなのだけれども、所得で課税すると、実は家庭内といいますか家族内の移転にすぎないので、ここを重課するというのは好ましくないもので、所得税から外して課税するという趣旨だと思います。会長の御意思を踏まえまして、引き続き検討させていただくという課題にさせていただきたいと思います。

分科会長 アングロサクソン系の、特にイギリスなどは、御案内のとおり、所有より利用というのがもう徹底して、要するにクイーンズランドをそれこそ100年とか、一番長



いところでは500年というものがあったと思いますけれども、そういうことが前提になっての税制体系だと思うのです。ですから、その辺も踏まえて、我々の願いというのは、やはり保有よりも利用へという非常に大きなチャーターというか憲章的なものを今掲げて進んでいるわけですから、ひとつよろしくお願いします。

他の方は何かご意見はございませんでしょうか。

委員 各段階で土地に対しては重税が課されているという認識は、私は賛成です。特に私は農業の立場で参加させていただいておりますが、一言だけ申し上げておきますと、農地というのは土地の税制の中で特異な位置を占めていると思います。農業というのは今非常に落ち込んでおりますが、農民にとって、農業にとって土地と申しますのは、これはもう生産手段そのものでありまして、大工さんにとってのノミやカナヅチと同じだと思います。そういうことで、事業用資産そのものであるにも関わらず、相続税の場合は、一つだけ例をとりますと、路線価格で課税をされます。農地としての評価ではないわけなのです。こういうことが色々散見されます。一つ一つを論じますと、ここで申し上げるのにはマイナー過ぎますので申し上げませんけれども、そういうことが、農業離れ、後継者不足と言われる中で阻害要因になっているということを申し上げまして、これからの取り組みの中で生かしていただきたい。これだけ、一つだけ申し上げておきたいと思います。

分科会長 他にどなたか御意見はございませんか。

委員 資料2-1の2ページですが、ここに「(2) 価格、賃料に関する情報」というのがあります。これは、情報開示ということが必要だということが書いてあるわけです。これはこの間私が申し上げたと思いますが、土地の価格というのは、登記簿に記載されている制度がある国の場合は、それはある時点のどういう取引かということを含めて価格が表示されるのであれば、それはそれで可能だと思うのですが、賃料というのはちょっと別だと思うのです。賃料というのは、テナントによっては、そういうものを公開されては困るということで厳しく貸し手の方に言っていることが多くてなっているのですが、ここに「価格、賃料に関する情報」と一括りになっていますけれど、これで一括りにしてしまうと、賃料も公開すべきだというふうになってしまうのではないかと、そういう心配があります。

分科会長 これは次の議題で話をしたいと思いますので、ただいまの土地税制について中間報告に限定しまして何か御意見があれば。

特になければ、ただいまの御発言を踏まえまして引き続き企画部会で検討を行っていた

だきたいと思いますので、先生、よろしくお願いいたします。

## ( 2 ) 土地情報の整備・提供について

分科会長 それでは、2番目の議題として、「土地情報の整備・提供」について議論をしたいと思います。それでは、事務局からよろしくお願いいたします。

事務局 土地情報に関しまして説明いたします。

まず、私の方から、資料2-1、2-2、2-3に基づきまして説明いたしまして、その後、宅地課の方から宅地関連情報提供ガイドラインについて説明いたします。

まず資料2-1でございますけれども、「土地情報の整備・提供をめぐる背景と論点」ということでまとめさせていただいております。

まず、第1点としまして「土地情報提供方策の充実の必要性」ということで、ここでは、最初の方では、現在の土地市場は、収益性・利便性を重視する実需中心の市場に構造変化が進んでいる等を記載させていただいております。その中で、特に売買価格、賃料等の情報に対するニーズが高まっているという話とか、あと、住宅につきましても、価格はもとより、利便性とか生活環境を、個人が住宅を選択する際に入手可能な情報の充実が求められているということでございます。

あと、「不動産投資による土地市場の活性化」ということでは、土地市場の活性化のためには、これまで以上に投資が集まるような市場条件の整備が求められているわけでございます。バブルの時代でございますと、土地があれば、まず買うということが先でございましたけれども、現在のような状況になりますと、その土地の情報を十分吟味した上で購入するということがございますので、投資の活性化のためには土地情報を積極的に開示・提供するということが必要であると言っております。

このことにつきましては、資料2-2の最初のところでございますように、総合規制改革会議の答申等におきましても、土地市場の透明性を確保するために土地情報の整備・提供の仕組みが求められているというような状況でございます。

2の「土地情報の提供の現状」でございますけれども、ここでは大きく二つに分けて、(1)は「物件特性情報」、(2)といたしまして「価格、賃料に関する情報」ということでございます。

まず、「物件特性情報」。土地というものは非常に個別性、独立性が強いわけござい

ますけれども、それぞれの土地の持つ特性情報ということでございまして、それにつきましては、アにありますように「利便性に関する情報」、イにございますように「土地利用規制等に関する情報」、それからウの「履歴情報」という形になってございます。

まず、「利便性に関する情報」につきましては、割と分かり易い情報でございまして、主に仲介業者等によって整理・提供されているのが現状でございまして。

また、「土地利用規制等に関する情報」につきましても、宅建事業者の義務として提供されておりますけれども、ここにございますように、地盤、土壌、災害危険度、これらのものにつきましては、市町村等の地方自治体が所有しているわけでございますけれども、持っているところがそれぞれの部局等に分かれてございまして、利用者からすれば必ずしもアクセスしやすい形で提供されている状況ではございません。

また、「履歴情報」につきましては、これはかつての所有者とか土地利用、管理状況でございまして、ある時点では分かるわけでございますけれども、時間軸に沿って整理・蓄積する仕組みがないため、断片的な履歴情報になっております。

2ページ目に参りまして、「価格、賃料に関する情報」でございます。ここでは、売り出し価格とか募集賃料は、住宅については広告等について提供されておりますけれども、その妥当性が十分判断出来る状況にはなってございません。

また、実売価格、成約賃料につきましては、指定流通機構等一部事業者の間では流通しておりますけれども、一般には提供されてございません。

ウにございますように、我が国におきましては、「地価公示」、「都道府県地価調査」、課税のための「路線価」が、不動産鑑定評価に基づきまして標準化されたものとして、一つの目安といたしまして一般的に用いられております。ただ、地点数とか更新頻度の面で色々と課題はあるというふうに指摘されてございます。

実売価格情報につきましては、（参考）にございますように、諸外国におきましては色々な形で提供されている事例がございます。これにつきましては、資料2 - 2の2ページにイギリス、フランス、アメリカ、ドイツの例が記されておりますけれども、それぞれ各国におきまして、取引に関する制度とか、過去の歴史的な背景等がございまして、単純に比較するわけにはまいりませんけれども、アにございますように、登記等により取引価格が公開されている事例といたしましては、フランス、イギリス、それからアメリカの35州についても公開されております。イにございますように、ドイツにおきましては取引価格は一般に公開されておらずで、鑑定委員会というところが取引価格に基づいて算定

いたしました評価額が地図に記載されまして一般に公開されている状況でございます。

あと、(3)にございますように「その他の市況情報」ということで、一つには公的主体による事後の統計情報、また民間事業者によります価格動向等を示す各種インデックスが作成されているのが現状でございます。

あと、資料2-2の3ページ以降で、若干の、私どもで行いました調査等の結果を示しております。3ページ目は、買主、売主に対しまして平成13年度にアンケート調査を行った結果でございますけれども、1にございますように、価格相場に関する情報を8割の方が重要としているという話とか、2にございますように、価格情報の提供については8割が「前向き」と答えてございますけれども、中身に書いてございますように、公的機関に提供することについてはいいだろうというようなことになっております。あと、3にございますように、実売価格を重視したのが、買主では3割、売主では6割という話とか、あと、物件特性情報の関係で見ますと、4では、地盤の強さが重視されているけれども、手に入れにくかったというような話。あと、5にございますように、買った人、売った人とも半分以上の方が思い通りの選択ができたというような答えが出されております。

4ページ目は、これも平成13年度に、実売価格・賃料に関する開示について有識者からヒアリングを行った結果でございます。

その中身につきましては5ページ以下に表で示しておりますけれども、御説明いたしますと、学識経験者等は非常に開示に積極的でございますけれども、不動産業の仕入れとか運用担当を行う方、金融機関等の方については開示に消極的だったということでございます。

また、2にございますように、価格情報等につきましては公共に一定の役割を期待している。

あと、3にございますように、土地に関する履歴情報が重要であるということは殆どの方が答えてございます。

あと、資料2-3につきましては、「土地情報の提供事例」といたしまして、都市計画図とか土地分類図、災害危険図、住宅情報誌の募集情報、それから7以下では地価公示、路線価、それぞれの閲覧または購入の可否とか入手先、それぞれのコスト等を示しておりますので、ご覧いただきたいと思っております。

資料2-1の3ページ目でございますけれども、今後具体的に土地情報の提供方策を検討する上での論点ということで4点ほどまとめさせていただいております。

まず最初に、「誰のために土地情報を提供するのか」ということでございますけれども、機関投資家、いわゆるプロの投資家が求める土地情報と一般の売買主が必要とする土地情報とは異なるのではないかとということで、プロの投資家については自己責任で収集すべきであるという主張もございます。誰が、どのような情報を求めているかを分析した上で、国として支援すべき範囲を検討していく必要があるのではないかとということ。

(2)でございますけれども、「物件特性情報の整備・提供のあり方をどうすべきか」ということでございます。物件特性情報につきましては、まず土壌汚染とか災害危険度のネガティブ情報の提供のあり方について整理する必要があるのではないかと。あと、GISによるワンストップサービス化を含めまして、利用する側が取得に要するコストの軽減に努める必要があるということと、あと、民間事業者が主体となって情報提供がなされることが望まれますけれども、市町村等の地方公共団体も相当程度情報を保有していますので、その市町村等の果たすべき役割についても整理する必要があるのではないかとということと、あと、履歴情報等の売買主によって整備・蓄積されているような情報についても、既存の情報へのアクセスの向上を図るほか、情報の標準化も必要ではないかとということでございます。

(3)でございますけれども、価格情報をそのまま開示すべきか、加工したもの、または標準化したもので行うべきかということでございます。まず、機関投資家等はデータを利活用する能力を有してございますので、個別の情報を求める傾向にございますけれども、一般の方については、土地というのは個別性・独立性がございますので、実売価格情報そのものよりも分かり易く加工された情報の方がいいのではないかと。また、価格情報をそのまま提供するという場合には、個人のプライバシーや個人情報保護との関係を整理する必要があるということ、また、加工情報を提供する場合の加工の仕方等についても色々と課題があるのではないかとということでございます。

最後に、(4)にございますように、土地情報の整備・提供は、土地市場の活性化のために行うものでございますので、新たにこのようなことを行った結果として取引当事者に過大な負担を強いるような情報収集を行いますと、逆に土地取引の阻害要因になるということについても配慮すべきであるということございまして、これらの情報の収集等におきましては、国民の理解のもとで最小限にとどめていく必要があるのではないかとということが論点ではないかと考えられます。

以上でございます。

事務局 続きまして資料 2 - 4 の御説明をさせていただきます。

いわゆる宅地政策の方で、宅地情報提供ガイドラインという問題について検討してまいりました研究会の報告書が出ましたので、先ほどの「土地情報の整備・提供」と関係いたします関係で、若干御紹介をさせていただきたいと存じます。

冒頭のところでございますように、平成 14 年 7 月 25 日にこの研究会から出された報告ということでございますが、軌を同じくして、住宅宅地分科会の宅地政策ワーキンググループの方でも「宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告」という、本日の最後に参考資料として入れさせていただいております報告でも同じような趣旨の指摘がなされているところでございます。

内容でございますが、「報告の概要」、「1. 背景及び目的」というところで、(1) にございますように、多様な選択肢の中からそれぞれのライフスタイルやライフステージに合致した適切な居住を確保出来るようにするために、宅地に関する十分な情報が得られるということが大事なのではないか。また、(2) にございますように、特に地盤の安全性や土壌の安全性などに関する情報は、公共性や整備の緊急性・優先度が高いと言えるのではないかと。

また、少し飛ばしていただきますが、2 ページ目の中程より少し下でございますけれども、2 の(2) のところでございますように、そうした情報提供システムを整備しようとした場合、GIS を活用するということが適当なのではないか。また、(3) にございますように、そのようなシステムの全体的な枠組み、すなわちシステムの設計、ルールづくりなどについて、あるいは全国的な標準というものは国が中心となって整備をし、都道府県、市区町村、民間事業者など多様な主体へ引き継ぐということが可能となるような考え方で具体的に検討していく必要があるのではないかと。

それから、3 ページ目に参りまして、中程のところの(6) でございますけれども、そういうシステムが稼動した後は、国、地方公共団体、NPO、民間事業者、住民などの多様な主体が多様な情報を提供するという形態で、さらに様々な形に発展していくということが期待されるのではないかと。

また、(7) にございますように、災害危険性などのネガティブ情報については、民間では提供されにくいのが通常であるけれども、情報開示の公益性がある場合には、行政の関与のもとで情報提供を図っていく必要がある。その際には、危険性の情報提供だけでなく、その回避方法や対処方法の情報も併せて提供することが望ましいといったことなどが

指摘されております。

土地情報の整備・提供の御検討を進めていかれる際に関連するものとして、参考にしていただければという趣旨で簡単に御紹介させていただいた次第でございます。

以上でございます。

分科会長 ただいま2人の事務局の方から御説明がありましたけれども、個人のプライバシーの守秘義務というものと、土地市場の活性化という二つの、あるいは二律背反する、矛盾するものがあるのかもしれませんが、それを踏まえて、これは大体の流れはドイツ方式というか、加工情報的なものを考えておられるのではないかというふうに思いますが、この辺、事務局から何か説明はございますか。

事務局 まず最初に、先ほどの委員からの、賃料と売買価格の件でございますけれども、基本的には売買価格と賃料とは別のものというふうには考えております。ただ、今後議論を進めて行く中で、ちょっと幅広にこのペーパーでは記載させていただいておまして、当然、今後議論等を進めていく中では、それぞれ別の方向からアプローチする必要があるのではないかと考えてございます。

それから、ドイツ型を目指しているかどうかでございますけれども、色々な方法があるとは思いますが、一つの選択肢としてドイツ型というのもあるのではないかと思います。ただ、先ほども申しましたように、諸外国の例を見ましても、それぞれ過去の経緯とか歴史的背景、取引のあり方とか、公証の仕方とか、色々差異がございますので、やはり我が国に最もふさわしいような制度について今後検討していきたいと考えてございます。

分科会長 何か御質問はございませんか。

委員 賃料につきましては、それぞれ賃貸借契約というのは個別性が強くて、定額部分とか、あるいは売上げ歩合に応じた部分などがあって、当事者の契約の事情を反映して、それで特殊な形態をとられているところが多いとは思いますが、一般的な契約で、定額で定まっているようなオフィス賃料のようなものについては、できれば公開していただきたいと思えます。

特に公開するデメリットと非公開のメリットを考えると、一般国民にとっては公開していただくメリットの方が大きかろうと思えます。もし定額賃料をそのまま生データで出すことが難しいのであれば、例えば公示価格のように加工して、標準賃料のような形で、これが出来るかどうか分かりませんが、公示賃料というふうな発表の仕方をするというふうなことも考えられるのではないかと思います。

それから、価格情報の提供につきましては、私も非常に関心を強く持っておりまして、価格情報の公表については平成8年頃から土地政策分科会でも提言がなされてきているかと思うのですが、余り進んでいないような気がするのです。

「諸外国の価格情報提供の状況」というところで、事務局に教えていただきたいのですが、登記に取引価格が記載されて一般に公開されているというふうになっていますが、年間に多くの土地取引がなされ、膨大な登記件数があると思うのですが、その取引のあった登記にどのようなアプローチをして価格を知ることが出来るのでしょうか。例えば異動台帳のようなものがある、それが外国では公表されていて、容易に取り引きされた物件にすぐアプローチできて、価格が分かるのでしょうか。それとも、膨大な取引を調査人が探すのでしょうか。

もう一つは、その取引があった後、いつ頃公開されるのでしょうか。例えば直ちに公開されるのか、あるいは1年後に公開されるのかによって情報の新鮮さと言いますか、使える価値というのは大分古くなってきて使えないものもあるのではないかと思います。

事務局 外国の例でございますけれども、フランスの場合ですと、日本で言うような、日本のような登記簿というのではなくて、公証人が公証した契約書自体が登記簿の代わりになっているというか、それ自身が登記簿という形で、それは登記所に保存されている形になりますので、誰でもすぐ見られるという話でございます。

委員 ただ、新しく先月登記をされた、公正証書が登記所に置かれているのですけれど、それを見ればいいということですね。その新しい順番に整理されているということでしょうか。

事務局 基本的には報告義務があるのでしょうか。

事務局 報告義務がありますから。

事務局 ドイツも価格は公表していませんけれども、いわゆる鑑定委員会みたいなところに、売買取引があった場合は報告するということです。

事務局 今、 が言ったのはちょっと違うかもしれません。フランスの場合は公証人を通して契約をしておりますので、それが登記簿になっているわけですがけれども、実際に価格を見ようとする、取り引きしようとする人は公証人のところに行くみたいでございます。それで公証人から教えてもらうという形をとるのがどうも一般的なようでございます。そこはだから、先ほどの、すぐですかということに対しては、若干時間的なずれはやはりあるようでございます。ただ、公証人は契約書にサインをするのに立ち会っており



ますので、そういう意味で、自分が関与した部分についてはかなり早いし、ちょっと離れてしまうと、自分の営業エリアから少し離れると少しタイムラグが生じるという感じではないかと思いますが。

委員 公証人は、問い合わせに対して回答する義務というのはあるのでしょうか。

事務局 義務というよりも、多分サービスとしておやりになっている部分があって、どこでも調べられますかというところ、公証人の中では全部持っているみたいですが、実際のデータも一度見せてもらいましたけれども、かなり細かいデータを持っているようでございます。ただ、それを全部、一般の方にそのまま生で提供するかということについては、必ずしもそうでない部分もあるような感じでした。

委員 かつて私ども鑑定協会ではヒアリングをした時に、登記情報から価格を知ることが出来るのですけれども、そんな古い情報を知ってどうするのかというふうに逆に聞かれたことがあるものですから、情報が公開されていても、いつ頃公開されるのかというのは非常に興味があったものですから質問いたしました。

事務局 多分遅くても、半年ぐらいたてば見られるのだと思うのですけれども。先ほど言った、公証人は自分の営業エリアの所はプロですから、これはすぐ分かる。ただ、他の所のものを知ろうとすると、やはり少し時間がかかる。ただ、半年ぐらいの感じだったのでないかと思いますが。

委員 また余談なのですが、フランスでは公証人がたくさんの取引事例を自分の手元に持っているので、鑑定評価の仕事を公証人がやり始めているという情報がありました。フランスでは、鑑定評価は別に国家試験でも何でもありませんから、誰でも出来ますので、公証人が評価人の仕事をやり始めているということでした。

委員 資料2 - 1の3ページに、「土地取引当事者に過大な負担を強いることにならないか」というクエスチョンマークが付いてございます。たまたま私が規制改革委員会に平成11年と12年に参加しておりまして、その時点で価格・賃料に関する情報提供の議論を始めたと思います。そのときの議論は、実売価格と成約賃料の二つをターゲットに出来ないかという議論をし、関係省庁に色々お話を伺った経緯がございます。その時伺ったお話の中では、日本ではかなりデータをある機関が持っていて、ただ、それを出せないのだ、あるいは出さないのだという議論がかなり出ていました。

その関連で言うと、一番下に書いてあります「土地取引当事者に過大な負担を強いることにならないか」、例えばインデックスその他で出すという、そういうレベルであれば、

このような書き方が特に必要なかどうか若干疑問があるので、こういうものを入れた理由をお聞かせいただければと思います。

事務局 過大な負担というのは、一つには物理的な負担もありますし、精神的な負担もあるのではないかとということで、生情報を提供するということに対してはかなり抵抗があるのではないかと考えられます。ただ、先ほど 先生がおっしゃいましたように、実売価格情報というものを把握しているということは、多分、税務当局が一番持っていると思うのですが、これは当然税法上の守秘義務がかかっておりまして、提供できないということになりますと、また新たな収集の仕方というものを検討していく必要があるのではないかと思います。そうしますと、過大な負担かどうかは別にしまして、国民的理解というものは必要ではないかというふうに認識しておりまして、検討していきたいと考えております。

委員 私は、やはり情報というのはすべて開示というのが一番分かりやすくいいと思います。やはり加工すると、人の手が入るということは、何か結局隠しているのではないかとか、何か複雑な要素がいっぱい出てくるので、情報というのは、あればあった方がいいというふうに思います。

それとつながることなのですが、情報の留意点というところに、ネガティブ情報は考えなければいけない、特に「専門的知識をもたない一般利用者を不必要に混乱させないような配慮」という、何かこの辺が私はとても引っかかりがあるのです。専門的知識をもたない一般利用者。結局こういうものを隠せば、不動産業の人を保護する形につながったりというようなことにならないでしょうか。つまり、ここはこういうネガティブ要素があるよということになると土地の売買が出来なくなるとか、そのような要素もあるというふうに勘ぐられてもおかしくないしというようなことを考えたり。

それから、この間、北海道の有珠山に行った時に、有珠山がまだ湯気というか、ポコポコ出ているわけです。道路がうねったり、水が噴き出しているすぐ横に人がまだ住んでいるわけです。まだ住んでいるというか、平和な生活をしているわけです。その人たちが何と言っているかということ、北海道の中でここは温暖だ、北海道のハワイだといって住んでいるわけです。ですから、いつまた爆発してもおかしくないような所で、そうやって住んでいる。でも、それは、火山の情報がきちんとあって、地震が起きたらどこにどういう避難をするのだということがきちんとできているからそこに住んでいられるのであって、それはやはり情報というのがまず第一ではないか。

だから、余り一般国民を子供扱いしない方がいいのではないかなというふうな、自分たちの生活を守っていくためにも情報開示は全部すべきだというふうに思います。ネガティブな情報こそ開示して欲しいなと思います。

分科会長 御意見として承っておきます。

### (3) 国土利用計画法の見直しについて

分科会長 それでは、引き続き企画部会やワーキンググループにおいて検討していただくということにいたしまして、第3番目の議題、「国土利用計画法の見直し」について、まず事務局の方から御説明をお願いします。

事務局 国土利用計画法の見直しにつきまして、私と、それから後半は国土計画局総合計画課から御説明申し上げます。

資料3-1でございますが、国土利用計画法の見直しにつきましては、6月の企画部会で一度議題として取り上げていただきました上で、ワーキンググループを作っていただきました。ワーキンググループの委員の方々はご覧のとおりでございます。当土地政策分科会からは、委員、委員、委員に入っております。委員には座長をお願いしております。

検討自体は、9月にワーキンググループの第1回を開催いたしまして、大体月1回のペースで、明日、11月21日に第3回をやることになっておりまして、大体来年の5月ぐらいの取りまとめを目途としておるところでございます。

資料3-2でございますが、見直しの考え方でございます。大きな転換の背景といたしまして、一つは、国土計画体系自体が大きく変わろうとしている。いわゆる全総、全国総合開発計画と国土利用計画、全国計画の一本化という基本方向が打ち出されておりまして、これに伴いまして都道府県レベルのこれらの計画、それから市町村レベルの計画、土地利用計画も含めまして見直しが必要となっておりますところでございます。

また、(2)にございますように、バブルの崩壊、それから長期にわたる地価低落という状況の中で、土地の利用の仕方、取引のあり方は随分変わっております。これらを踏まえた国土利用計画法の新しいあり方というものが必要になっているのではないかなということでございます。

より具体的には2のところでございますが、市町村の策定する計画につきましては、個

性ある地域作りと地域ビジョンの実現という観点から、どのような計画事項が適当であるか、住民参加はどのようにすべきか、計画評価・見直しの仕組み、それから技術的な支援のあり方等を議論していただきたいというふうに思っております。

また、都道府県の計画といたしましては、国と市町村の間にあるという立場がございますので、これを踏まえて個性ある地域づくりをどのように実現するかという観点から、同様に計画事項、それから住民参加等を議論していただく。

また、土地利用基本計画という現在ございます計画の持っている機能をどのように取り扱っていくかという観点も含めて議論することにしております。

いずれにしましても、全国計画がございますので、それらとの関連も含めて議論をしていただくということになっております。

また、国土利用計画法の中がございます土地取引規制、それから遊休土地制度も、現在の仕組みはやはり投機的な色彩の強い市場を前提としておりますので、土地市場が実需に即したものとなっているという今日の状況を踏まえて、どのように見直していくか、検討が必要となっておりますのでございます。

そのような考え方に基つきまして議論していただいておりますが、資料3 - 3には、第2回までの主な議論の論点を御紹介しております。多様な論点が出ておりました、土地利用に関する考え方の話、市町村の計画の内容、計画の実効性の問題、それから都道府県・ブロック計画の役割、国なり全国計画の役割、それから先ほど御議論のありました情報の問題も出ております。住民参加の問題、それからどのように合意を形成するか、人的資源の問題、財政的な問題等々、広範な議論が出ておるところでございます。

事務局 国土計画局総合計画課でございます。お手元の資料3 - 4から3 - 6ということで、平成14年10月18日に開催されました国土審議会基本政策部会の第6回で報告の取りまとめの御議論をいただいたときの案をお配りしてございます。その際に若干御議論がありましたので、現在、基本政策部会長のもとで調整をいたしております。調整、取りまとめの上、確定をするということでございますので、まだ若干文章の変更あり得べしでございますが、大筋大きな御異論はありませんでしたので、今日御紹介するようなポイントについては、特段変更はないというふうに思っております。

時間の関係がありますのでポイントの方で御紹介をさせていただきますが、資料3 - 5が本体で、3 - 6が参考資料でございます。参考資料の方は、今後の展望についてかなり色々充実した資料が出ておりますので、後刻、御参考にしていただけたらと思います。

それでは、ポイントでございますけれども、全体の構成が2部構成になっておりまして、将来の国土の状況を展望して国土計画における新たな課題を考えるという部分と、国土計画の体系を改革しようということで検討いただいた部分と、二つになってございます。

将来の展望と課題ということでは、五つの項目が立っておりまして、この1のところは(1)から(5)までございますが、人口が将来減少するという事は御承知のところだと思いますが、中でも都市部から少し離れたところで大幅に人口が減少するといったようなことが予想されております。そういった意味で、地域社会の担い手といったようなところに問題があるということで、どう対応すべきかといったようなところで、多様な担い手の必要性が指摘されているところでございます。

それから、2番目といたしまして、現在、公共投資の将来展望というものが示されて、これは経済財政諮問会議の議論に基づいて示されておるわけでございますが、そういったものを前提にしながら色々と試算をして、将来のストックの状況から出てきます、特に更新投資の展望をいたしております。これは、高度成長期などを中心にして整備されたものの更新時期が相当やってくるといったようなことがございまして、この負担がかなりあるということでございます。これによりまして、相当コストを抑制するといいますか、効率化しないと新規の投資というものが確保できないという情勢にあるということが明らかになってございます。

1枚おめくりいただきまして3番目でございますけれども、今後の経済面、産業面の展望をいたしております、グローバル化、IT革命への対応といったところを検証いたしておりますが、残念ながら総じて適応力が弱いというような結果が出ております。そういったようなところを踏まえまして、特に知的資本というものを中心として地域資源、地域は産業上、経営上の色々な資源を有しておりますので、そういったものを生かしていく、足りないところがあれば広域的に補完し合いながらやるといったようなことが出来るのではないかとということで、より広い地域でこういった資源を、特に人ということになると思いますが、流動化させていくことでもって産業を支えていく、地域を支えていくということが課題になるのではないかとということが指摘されております。

4番目といたしまして環境の問題でございますけれども、地球環境の問題への対応ということで、これは、将来に向かって次の世代へ豊かな自然環境というものを継承していくということが非常に重要になってくるということで、資源やエネルギーの利用の面で非常に効率化するといったようなこと、ひいて言えば環境負荷が少ない、環境負荷を下げると

ということが求められているということでございます。

5番目といたしまして災害等安全の面でございますけれども、高齢化といいますのは、特に後期高齢の時期になりますと、助けを貰わないと退避も難しいという方がだんだん増えてくるということでもございます。そういった面で地域防災の役割、助け合うということの意味というのが非常に重要であるということ、それから、ハザードマップなど、そういった面で情報の提供というものを通じて災害を減らすという努力が重要であるといったようなことが指摘されております。

その上で、3ページから「国土計画における新たな対応」ということで4点、地域が主体となって地域資源をうまく使って個性ある地域を作っていこう、それから2番目といたしまして、より広域で地域を考えるということもございますけれども、それにはモビリティを高める、移動しやすくするということが必要ではないか。その上で、「二層の広域圏」というふうに称しておりますが、人口30～50万人、時間距離1～1.5時間といったところの生活圈と、いわばヨーロッパの国にも匹敵するような規模になりますが、人口600～1,000万人といったような地域ブロック、この二つを広域の念頭に置いて考えてはどうか。それから、社会資本の整備を効率よく進めるための施策と、それから多様な参加というものを求めるための提言をいただいております。

4ページからでございますが、「国土計画体系の改革」になりまして、改革のねらいは、ここに四つの基本目標が書かれておりますけれども、多様性に富んで、安全で美しい国土を作るということで、地域の自立と個性ある発展、地球社会の持続可能な発展と調和した国土、こういうものを作って次の世代へ継承していくということで、従来の開発を重視した計画から、利用、開発、保全の「総合的かつ基本的な国土管理の指針」へ転換するのだという方向が出ております。また、地方分権が進むことへの対応ということがうたわれております。また、従来、ビジョンを示しているだけで、実行面になかなか繋がらないのではないかとございますので、マネジメントサイクルをしっかりと、成果を重視した目標管理型の国土計画にするということで方向が出ておりまして、それぞれ順次展開がでございます。

最初の「マネジメントサイクル」のところは、最近のいわゆるニュー・パブリック・マネジメントというようなところで、きちんと目標を体系立てて、しかも成果を出して、それをちゃんと評価する、計画を立案して、推進、評価という過程をそれぞれ明確にするということが求められております。

5 ページに参りまして「広域計画」でございますけれども、従来、全国計画と、それから別の体系で議論されておりました広域の計画でございますけれども、これを一緒に統一したいということでございますが、広域ブロックの、先ほど申しましたように広域の色々課題というものがありますし、それから、広域でこそ成果が上がるというものがありますので、ここをかなり重視した形になっております。

特に重要なところは、(3)の「策定主体」のところでございますが、地元の地域の各主体が参加・協議して原案を作る、その上で国が計画決定をするという仕組みでございますので、これによって地方分権への対応というものを進めるということが明確になっております。

最後は土地関係の部分でございますけれども、土地利用に関しましては、既に中間報告の段階で一度御説明をいただいている部分だと思います。この部分で変更になりましたのは、従来、土地の利用の観点を含んでおりませんでしたブロック計画の部分にも土地利用の観点をしっかり位置付けたというところだけが変更でございますので、あとは省略させていただきます。

以上でございます。

分科会長 ありがとうございます。

委員、何か最初にコメントがございましたら。

委員 出されている循環型・環境共生型、安全な国土という考え方は基本的によろしいと思いますが、一つやはり気になるのは、地方分権との絡みです。計画を作るに当たって、特に土地利用、狭い領域における土地利用の考え方と広域における土地利用の考え方が、あるところでバッティングした場合、それをどういうふうに調整していくかという仕組みをどう構築するかという議論がもう一つ恐らくあるのではないかと思うのです。その議論が必要ではないかと私は思っております。

分科会長 これは質問になりますけれども、全般的な国土計画はよろしいのですが、例えば東京という首都に限定して考えた場合に、東京をどうするのかという、その問題はどのようなことになっているのですか。

事務局 まず、東京をどうするかというのは二つの観点があると思います。全国にとっての東京という問題がございまして、これは、全国計画で東京の問題というのをどう捉えるかという問題、それから、東京を中心とした首都圏で、この地域が自らどうするかという問題がございまして、これは、首都圏の計画というレベルで、広域のブロックの計画とし

て具体的にどういう対応をとるかといったようなところの議論があるということになります。ですから、全国のレベルで見て首都の機能としてどういうものが必要か、どういうものを高めるべきかというところは全国の立場から、地域として東京の問題を個別に解決したいという部分についてはブロックでというような分担になると思います。

分科会長 東京都が自ら、東京のあり方というか、そういうグランドデザインをスケッチしているようなことはあるわけですか。

事務局 各都道府県で自ら総合計画というようなものをお作りになっているのはございます。ただ、これは任意でお作りになっているものが多くて、国総法（国土総合開発法）の中に一応、都府県で計画を作るというものが位置づけられている部分があるのですけれども、これを法定でというのは実績がございません。

委員 それに関連してよろしいですか。確かに法定ではないのですけれども、昨年11月に東京が「東京の新しい都市ビジョン」を発表しまして、その実質的なワーキングのまとめ役をやらせていただいたのですが、石原知事は、東京が東京圏全体の計画を作りたいということで、その「東京の新しい都市ビジョン」では、東京圏全体のビジョンを具体的に示して、とりあえず東京都は、7都府県市とって、東京圏全体の首長さんと一応御相談をその後したというような情報は得ております。

分科会長 今、例の首都圏構想で、国会でとにかくああいうような決議をしているわけですね。この作業というのはどういうふうになっているのですか。

事務局 首都機能移転の件でしょうか。

分科会長 はい。

事務局 現在、首都機能のコストをどうやったら縮減出来るかという、色々な手法の検討をしまして、その結果を一応まとめたところで、これは国会の中でまた御議論いただくというところになります。ただ、まだ明確な方向性というのは出ておりません。ただ、相当コストを縮減する手法、手段というものがあるということ、その上でまた御検討いただくという形になっております。

分科会長 一応、事務的な検討期限というのはついているわけですか。いつまでにと。

事務局 元々は今年の5月頃というのが一つの期限としてあったのですが、決断を後に引き延ばすというような形で、具体的には1年間延ばしたという形になっております。

分科会長 分かりました。

何か他に御意見はございませんでしょうか。



委員 先ほど委員が言われましたように、国の計画とブロックの計画と市町村の計画とがバッティングすることは十分予想されると私は思うのです。そういう時の対処の方法、仕組みと申しますものをおいて欲しいと思うのです。私も市町村会議員を4年やりました。それから県議会議員を30年近くやりました。こういう経験から申し上げまして、東京都は日本の首都でありますけれども、地方の自治体等、どうしても市町村というのは、首長も、議会も、今までの経験から言いましたら、開発志向になりがちなのです。そういうことで、市町村で作った条例と申しますものにどのくらいの優先権を持たすのか、どういう位置付けをするのか、ここを仕組みの中で十分に取り入れておいて欲しいと思います。これはプラスとマイナスの両面から私は危惧するものです。地方分権というものが大命題のようでございますけれども、地方分権がやはりちゃんと整合性を持って、能力があって、遂行出来るようなシステムにはめ込んでおいていただきたいと私は思います。

委員 二、三あるのですけれども、ここの中で一つ抜けている視点として、やはりアジアの中で日本をどうしていくか、あるいはアジアの中で東京をどうしていくかということがないような気がいたします。それは、今、日本の景気はすごく悪いのですけれども、例えば金融市場が香港、シンガポールから東京に来れば波及効果は非常に大きいと思いますので、そういう場合に、アジアの中でそれぞれの都市がどうするかということを是非入れていただきたいのが第1点です。

2番目は、関連しますことは、今の日本の景気が非常に悪いのは、各地域での設備投資がうまくいっていないわけです。その中で一番大きいのは、海外からの設備投資を日本が呼び込めていないということが非常に大きい理由のもう一つであります。例えば日本の海外からの投資のGDP比率は0.2%です。それに対して、イギリスとかドイツは8%とか10%になっております。それはどういうところが違うかといいますと、それぞれの地域の方が、例えばアメリカですとクリントン大統領が、アーカンソー知事のために東京に来られまして、例えば自動車の工場を自分のところに持ってきてくれとか、こういう形で色々な地域の方が海外に行って呼んでくるということが日本ではないのです。ですから、是非今後、個性的な地域づくりをされる場合に、日本の国内投資ばかりでなくて、海外からやはり呼び込むことがありませんと、日本からどんどん出て行くのですけれども、海外から入ってこない。これはやはり一つの大きな日本の欠点だと思いますので、是非そういう視点も入れていただければと思います。

それから、それとの関連では、社会資本の成果という場合に、私は社会資本の実証分析

をしているのですが、一番のポイントは、作った社会資本によって民間の経済活動がその地域で活発化するかどうかということがポイントなわけです。ですから、成果とか評価を見る場合には、インフラなり社会資本の整備がそこでの民間の経済活動を高めたかどうかということも是非考えていただきたいと思います。

それとの関連では、海外から例えば色々な企業を呼んでくる場合に、こういうインフラがあれば出来るのだ、そういう形でなるべく結びつけて考えていただければと思います。

委員 これ全体を読ませていただいたのですが、地域主義、あるいは地域の資源を有効活用するというので、観光資源とか歴史、文化、美しい景観、豊かな自然、これはこれでいいと思うのです。それから、環境も循環型・環境共生型ということで21世紀を視野に、いいと思うのですが、私は、高齢化のもとでの地域ということがないと思うのです。今、実際やっているのですけれども、どんどん高齢化が進んでいきますと、防災のところには少し触れられているのですけれども、もう少し再開発といいますか、私は流通の出身ですけれども、地方に行けば行くほど、いわゆる地方のダウNTOWNは高齢化が進んでいまして、商店街もパパ・ママから、言葉が悪いかどうか知りませんが、グランドマザー・ファザーの商店街になりまして、そして自分の子供たちは市役所へ勤めているとか、ここでリモデルして投資をしてやるつもりはないということで、両側の店舗がシャッターを下ろしていますと、その間で最も利益の出ている店もおかしくなるのです。そういう意味で、特に地方都市も含めた、大都会もそうですけれども、バリアフリーといいますか、それはまだ欠かせないのだと思うのです。あるいは病人だとか、あるいは身障者の人、高齢者の人が共に街で自由に暮らせるといいですか、歩くといいですか、それが豊かな社会なのですよね。それがちょっと欠けているような気がいたしました。

それから、4ページの1のスタートなのですけれども、「開発を重視した計画から、利用、開発、保全の総合的」ということなのですけれども、ここはむしろあえて「開発を重視した計画から、利用、再開発」の方がいいと思うのです。やはり国土を保全して再利用するという概念ですね。都市の再活性化とか色々あるので、開発の中にも「再」は入るのでしょうけれども、開発型から転換するのであれば、次に文字で「開発」が入ると、何だ、保全とそれがくっただけだということで、その真ん中にありますから、そこへまた行ってしまいますよ。だから、それが持つ意味をもうちょっと、「点の開発から、地域分権による面の開発」とか、あるいは「百年の計、今にあり」ではないですけれども、そういうものも歴史になるのでしょうか。そういう意味では「再開発」の方が私はいいと思う

のですが、無理にここで変える必要もないのですが、意味合いをもうちょっと、私たちの祖先や、今私たちが残そうとしているものをよりよいものにして。例えば家族もそうですね。今、個人の家のリモデルがはやっているのです。大体300万か400万かければ、素晴らしい、新築みたいに変わってしまうのです。そういう意味の、新しいものは建たないのだけれども、年寄りと共に暮らすためにリモデルするという発想があります。

それから、流通業も、今までの店舗のやり方ではだめだ、したがって、それをリモデルして再スタートするというような。あるいは、オフィスビルもちょっと作り過ぎたかもしれないけれども、やめて、それを住宅に転換することを今始めようとしています。天井の問題、窓の問題、それから水回りの問題、それを制度的に後押ししようということが今検討されているので、そういうものを見ても、やはりリモデルなのです。リディベロップメントといいますか、「再開発」という方がいいと思うのですけれども。

分科会長 委員、何か御意見はございませんか。

委員 今の御意見はもっともだと思えます。

先ほどアジアの中での東京という視点が欠けているという、これは、私は先ほどからお話を伺っていて、首都圏における東京あるいは首都機能の東京、これを考える場合に、当然、世界都市東京としての視点は当然ある、私はこれはもう前提条件だと伺っていたのですが、これがありませんと日本は沈んでしまいますね。

色々海外からの投資を引き込むという、これは、ロンドンには海外の企業を誘致するような機関が確かあるはず。そういうことをやはり積極的にやりませんと、これは、観光客だけとっても、日本から1,400万人行って、海外から来るのが400万人だということでしょう。ですから、そういう点で、もっと海外から人に来てもらうということを積極的にやるべきだと思います。私がこの頃よく言っているのは、観光省を設けるべきだということです。観光大臣を置いて、海外から日本へいらっしやいということ積極的にやって、とにかく人をやはり日本に呼んでこないとだめだと思います。

分科会長 これは私ごとになりますけれども、皇居から赤坂離宮へ行って、皇太子御夫妻が住んでいるあそこをずっと通って外苑に出て、そして外苑から今度は新宿御苑へ行って、それから明治神宮へ行くという、あの素晴らしいグリーンベルト、あれは日本人が作ったものですね。ああいうセンスが、今後東京を考える場合に非常に必要なのではないかというふうに私は個人的に思っています。恐らく赤坂離宮へ泊まれた国賓の方は、あそこから車でスーッと行くと、東京は素晴らしいなというふうに思われるのではないかと

思うのですが、やはりあの地域の素晴らしさを何らかの形で首都圏の発展に、余り機能的ばかりではなしに、ここにもあるような環境の問題を含めまして、お考えいただけたらいいかなものかなというふうに思っております。

#### (4) 今後の不動産鑑定評価のあり方について

分科会長 それでは、もしよろしければ本件のディスカッションはこのくらいにいたしまして、最後の議題、「今後の不動産鑑定評価のあり方」につきまして事務局の方からお願いします。

事務局 私の方から、資料4-1、4-2に沿いまして、不動産鑑定評価部会の動きについて御報告させていただきます。

まず、資料4-1でございます。6月14日の第4回の分科会におきまして、不動産鑑定評価基準の内容につきまして御決定をいただきました。その後、それをしっかり周知しろというお話があったと思います。その状況について御報告をまずいたします。

その分科会の取りまとめを受けまして、7月3日に事務次官通知ということで、鑑定評価基準、それとその留意事項の通知を各関係団体にいたしました。さらに、説明会ということで、鑑定士等を対象としたものとしたしましては、この9月の末から10月末にかけて17回、4,000人を対象に説明をいたしました。また、ユーザーと申しましうか、各公的機関の用地業務に携わっている者、あるいは不動産の証券化を主宰しているような方々、さらに、ここには書いてございませんけれども、裁判官で民事執行に携わっている方々、そういった方々に基準の改正につきまして説明をいたしたところでございます。

基準の施行につきましては、以前御説明しましたように、来年の1月1日ということで予定しているということでございます。

資料4-2の方に移りますが、基準の改正の際に、この分科会においても御指摘をいただいた点でございますけれども、内容はいいのだけれども、鑑定士の技術の向上ということが必要であるという御指摘を受けたところでございます。鑑定評価基準に限らないとは思いますが、そういう能力を維持・向上させていく、あるいはその能力をどのように効率的に発揮していくことが出来るか、そういった観点から改めて鑑定評価部会におきまして、「今後の不動産鑑定評価のあり方について」ということで議論を開始したいとい

うふうに考えております。

その議論の内容につきまして、これはまだ1回目を行っておりませんので、事務局としてこういうイメージを持っているということにつきまして簡単に御説明させていただきたいと思います。

資料4-2をご覧くださいますと、まず「検討の背景」ということで、業務環境につきまして、鑑定評価ニーズの多様化、鑑定評価手法の高度化、鑑定評価の担う責任の複雑化、こういった観点からきちんとこれから、あるいは現在もそうだと思いますが、業務環境が非常に変わっているということの認識を統一していきたいというふうに考えております。

それを踏まえて、専門能力をどのように修得していくのか。これは、既存の試験であるとか、実務補習であるとか、あるいは資格取得後の研修であるとか、そういったことで、資格取得後、そういった一貫した能力修得過程を一度見直してみたいというふうに考えております。

2番目に、能力を付けたとしても、基準のときにも議論がございましたけれども、例えばデューデリジェンスとかそういった分野におきましては、ほかの専門家とどのように連携・協力をしていくか。あるいは、同じ鑑定業を営む者も、1人ではなくて多数が連携・協力するということが必要になってくるのではないかと。そういった場合に、どのような連携・協力の形が考えられるのかといったことを、他の弁護士とか公認会計士の動きもにらみながら検討してまいりたいというふうに考えております。

3番目に、もう一つ、これも御指摘があったかと思えますけれども、実は12年ぶりの改正ということでもございました。これから色々な状況が変化する中で、もっと柔軟に対応していく必要があるのではないかと御指摘も受けたと思えます。そういった、柔軟に対応していくということとどのようにやっていくのかということについても議論をしていけたらなというふうに思っております。

検討のスケジュールにも書いてありますけれども、12月初旬に第1回目を開きまして、その後、ここに書いてあるようなペースで議論を行ってまいりたいというふうに考えているところでございます。

以上、報告でございます。

分科会長 委員、何か御意見はございませんか。

委員 特にございません。これから進めてまいりたいと思います。

分科会長 何か、他の方はご意見ございませんか。

委員 不動産の証券化ということに不動産鑑定士の方々はかなり関与してくると思うのですが、そのときに例えば、基準作りは出来たし、技術の向上も図ろうとしているのですが、例えば企業寄りの判定をした不動産鑑定士に対する罰則とか、そういうようなことはあるのでしょうか。つまり、すごく個人差があると思いますし、何カ月か前に、不動産鑑定士が企業寄りの判定をして逮捕されたというような小さいニュースを見たこともあります。基準作りとか技術の向上まではいいのですが、それをどのように運営していくかということが今度はすごく大事になってくると思うのですが、その辺はどのようなになっているのでしょうか。

事務局 まず、おっしゃいましたように、証券化の場合あるいは抵当証券も含めての証券化の場合に、不特定多数の、先ほどありました一般投資家の方の保護というのが重要な課題になってまいります。例えば最近の法制を見ますと、証券化の対象となるような不動産の価値につきましては2段階のチェックシステムがございまして、一つは、ファンドにある不動産を取り入れる時に、まず、そこで鑑定評価を、取りなさいとまでは言っていないのですが、取ったとします。その鑑定評価について別途の鑑定士がチェックするという仕組みになっております。まず、そういった一つの仕組みが考慮されているということがございます。

そういった仕組みの中でうまく鑑定評価が企業寄りにならないようになっていくということだと思いますけれども、これから先は一般論として、先ほどの逮捕されたということも、実は、もしかして違っているかもしれませんけれども、そういう仕組みをとっていない、例えば抵当証券というものがございまして、あれは最初に、発行するときだけ鑑定評価をとるという形になっておりますので、色々、その後、価格が変わってくるに従って問題が起きることがあって、ある抵当証券の発行をめぐる刑事事件にまで発展していると。鑑定士が逮捕されたというのは承知してないのですが、色々ございます。そういったものについては、不動産の鑑定評価に関する法律というものがございまして、誰でも、不当だと思った場合には、こちらの方に請求をしていただければ、こちらで審査した上で措置をとるという仕組みになっているということでございます。

委員 今後、やはり最近ではコンピューターなどを使って、色々なデータの処理が迅速化されていますので、こういう不動産の鑑定の時にも、定量的に出来る部分と定性的にやる部分と両方あると思いますので、定量的な方はなるべくデータの処理で、大体こういう変数で、こういう係数ぐらいになる、それが大体40%か50%で、そのほかは定量的だ

というように、定性的に出来る部分はなるべく情報を鑑定士の方に開示していただければ、より正確な部分が出てくるのではないかと思うのですけれども。

分科会長 よろしければ、これはさらに部会の方で検討を続けていただきたいと思います。

### 3. 閉 会

分科会長 本日の会議はこれで終了させていただきたいと思います。

事務局の方から何かお伝えすることはございますか。

事務局 分科会長、どうもありがとうございました。委員の皆様方におかれましても、貴重な御意見を賜りまして大変ありがとうございました。

本日お配りしました資料は、お席に置いていただければ、後ほど事務局の方からお送りいたします。そういう形にさせていただきたいと思います。

どうもありがとうございました。

分科会長 お忙しいところ、どうもありがとうございました。

午前 11 時 36 分 閉会