

第7回国土審議会土地政策分科会

日時：平成15年12月19日（金）

場所：東海大学校友会館「朝日・東海の間」

国土交通省土地・水資源局

午前10時04分 開会

1. 開 会

事務局 お待たせいたしました。定刻を過ぎました。ただいまから第7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。

委員の皆様方におかれましては、大変お忙しい中を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。

私、事務局を務めさせていただきます土地政策課長の松葉でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、早速でございますが、議事に移りたいと存じます。

まず、その前に、前回開催より私どもの土地・水資源局長が交代しております。紹介をさせていただきます。伊藤土地・水資源局長でございます。

事務局 伊藤でございます。本日は朝早くから、先生方、御参集いただきまして、本当にどうもありがとうございます。どうかよろしくお願いいたします。

事務局 なお、引き続きまして、通例でございますけれども、議事録につきましては、前回同様、発言者名を伏せて公表することとしておりますので、御了承を賜りたいと存じます。

まず、お手元の資料を確認させていただきます。議事次第、配席表、委員名簿がございまして、「第7回国土審議会土地政策分科会資料」という資料リストの1枚紙がございまして、資料1-1「土地市場の条件整備の推進について（建議）（案）」でございます。資料1-2は、この建議案の概要、1枚紙でございます。資料2-1「土地情報ワーキンググループ 企画部会への報告」、資料2-2「土地情報ワーキンググループとりまとめ」、資料2-3「土地情報ワーキンググループの開催状況について」、資料3-1「今後の不動産鑑定評価のあり方」、資料3-2「今後の不動産鑑定評価のあり方」の概要、資料3-3「不動産鑑定評価部会の調査審議の経過について」でございます。以上でございますが、もし資料に落ち等がございましたら、事務局にお申しつけいただければと存じます。よろしゅうございましょうか。

それでは、引き続きの議事につきまして、会長、よろしくお願いいたします。

2. 議 事

(1) 「今後の不動産鑑定評価のあり方」について

(不動産鑑定評価部会意見とりまとめ)

分科会長 大変お忙しいところを御参集いただきまして、ありがとうございます。久しぶりの会合でございますが、よろしくお願ひしたいと思います。

本日は「土地市場の条件整備の推進について」の建議案について御審議をいただくということとなりますが、それに先立ちまして、不動産鑑定評価部会の意見の取りまとめについて、部会長から説明をお願いいたします。

委員 不動産鑑定評価部会の でございます。

初めに、不動産鑑定評価部会における意見の取りまとめの経緯につきまして御説明を申し上げます。

背景について見てみたいと存じます。お手元の資料3 - 1をごらんください。3 - 1の表紙をめくっていただき、目次が2枚ございます。お開きいただきますと、まとめ本体の1ページになります。そこをごらんください。

経済・社会構造の変化の中、我が国の不動産市場は収益性・利便性を重視した実需中心の市場となってきております。不動産鑑定評価に求められるものが変化してきているということでございます。このような認識に基づきまして、当部会では、「21世紀の社会・経済に対応した土地政策のあり方」についての土地政策分科会の調査審議の一環ということで、「不動産市場の条件整備」という観点から不動産鑑定評価制度について検討を進めてまいりました。

昨年6月までは、収益性を重視した取引が増大する中で、これに的確に対応する鑑定評価手法を確立する必要性がございまして、合計13回にわたりまして不動産鑑定評価基準の改正について検討を行いました。これにつきましては当分科会でも御議論をいただいております。昨年の6月に意見を取りまとめでいただきまして、これを受けて、国土交通省より不動産鑑定評価基準として、昨年、14年の7月に改正が行われております。そして、本年の1月1日からその鑑定評価基準が施行されております。

さらに、この基準の審議の際に、鑑定評価をめぐる環境の変化に不動産鑑定士等が実際に的確に対応していくためには、例えば鑑定士の技術あるいは信頼性といったものを向上させていく取り組みが必要であるといった御指摘をいただいております。このような御

指摘も踏まえまして、お手元の資料3 - 3にございますとおり、昨年12月の第14回部会から本年7月の第20回部会まで、合計7回にわたりました。「今後の不動産鑑定評価のあり方」というテーマのもとに検討を行ってまいりました。そして、このほど、企画部会における土地情報に関する検討の動きも踏まえまして、「今後の不動産鑑定評価のあり方」と題しまして、不動産鑑定評価の充実の方向につきまして、当部会として最終的に意見を取りまとめたところでございます。

本取りまとめでは、不動産の評価に係るニーズの分野の変化を踏まえまして、不動産鑑定評価の直面している課題としては、評価の内容の多様化、すなわち依頼とか、あるいはニーズの多様化ということですが、次に評価手法の高度化、さらには評価の責任の高度化・複雑化といったことがあると考えまして、不動産鑑定業の将来に向けた基本的な考え方として、「不動産鑑定士としての高度の専門能力の獲得」、「不動産鑑定業者としての実力・信用の獲得」、さらには「不動産鑑定業界としての信用の獲得」といったこの三つを示しまして、これらに基づく具体的な取り組みについて幅広く提言をしております。特に重要なポイントといたしましては、不動産鑑定士の資格取得制度の抜本的な改善、それから、不動産鑑定業が担う隣接・周辺業務の位置づけを行うことが挙げられております。

それでは、取りまとめの具体的な内容につきましては、事務局から説明をお願いしたいと思います。

事務局 それでは、事務局の方から中身につきまして簡単に御紹介させていただきます。お手元の資料3 - 1を中心に説明させていただきます。

目次がございまして、今、部会長の方から「はじめに」、「検討の経緯」等につきましては御説明がございましたので、1ページ、2ページにつきましては省略をさせていただきます。

3ページ目に「検討の背景」がございすけれども、これも後ほどの議題の「建議」の方とも少し重なりますので、表題のみ御紹介させていただきます。「社会・経済構造の変化と不動産市場整備の必要性」ということで、一つ目に「不動産市場の構造変化」について書いてございます。2番目に「基本的な構造の変化」として、人口減少や少子・高齢化について言及がされております。3番目、4ページでございすけれども、「不動産市場整備の必要性」をまとめてございます。

5ページ目でございすけれども、「不動産鑑定業の状況」についてまとめてございます。(1)としましては「不動産鑑定業者の規模」でございすが、アンダーラインのと

ころを中心に御説明させていただきますけれども、不動産鑑定業者の大半は小規模業者ということで、いわゆる1県内の知事登録業者が97%を占めているのが現状でございます。

6ページにまいりまして、「業務実績」でございますけれども、鑑定評価の件数としては伸びておりますけれども、全体としまして報酬額ベースでは縮小しているというのがこの業界の実態でございます。

また、7ページでは、「大臣登録業者 これは複数の都道府県にまたがる業者でございますけれども」と知事登録業者の生産性」ということで、今のように、鑑定士1人当たりの報酬額が減少している中で、知事登録業者と大臣登録業者の間の生産性の差が拡大しているというのが現状でございます、大規模業者であります大臣登録業者につきましては、1人当たりの報酬額を保持しているという状況でございます。

以下に、それらを読み取れるようなグラフがつけてございますが、この辺は省略をさせていただきたいと存じます。

10ページをごらんいただきたいと思います。3番といたしまして、「不動産の評価に係るニーズの分野の変化」でございます。

としまして「従来からの不動産鑑定評価分野」でございます。地価公示等を初めといたします公的土地評価、こういったもの等々ございますけれども、需要も安定的に存在して、これまで制度的な業務独占に守られて、小規模業者が参入しやすい分野でありましたが、今後を考えてみますと、伸びの期待ができない、むしろ先細りしていく可能性があるということがございます。

それでは、今後伸びが見込める業務分野はということででございますけれども、大量・広域にわたる業務を一括して処理する分野でありますとか、高度な技術を要する分野、あるいはコンサルティング等隣接・周辺の業務といったような分野が考えられるかと思えます。これらにつきましては、幾つか、10ページから11ページにかけてその例を紹介しておりまして、不良債権処理に伴う担保不動産の一括評価でありますとか、土壤汚染地の評価、いろいろな再開発等にかかわりますコンサルティング、そういったものがふえていくのではないかと考えられます。

ただ、これらにつきましては、12ページの上を書いてございますとおり、ほかの業種でも類似のサービスがございますので、激しい競争にさらされているというのが現状でございます。

4番目といたしまして「不動産鑑定評価の課題」でございます。先ほど部会長からの御

紹介にも少しございましたが、三つ掲げてございまして、一つは「評価の内容の多様化」ということで、これまでの更地評価中心から土地・建物一体の複合不動産を評価していくというような需要、あるいは投資採算価値を出していきたいというような話、そういうことがございます。

また、13ページにまいりまして、2番目に「評価手法の高度化」としましては、これからだんだん収益性を重視していくということから、いろいろな精緻な市場分析あるいは物件調査等が必要になってくるということ、あるいはほかの専門分野を活用していくというようなことも必要かと思われまます。

3番目といたしまして「評価の責任の高度化・複雑化」とございましてけれども、例えば不動産証券化や企業の資産評価といったような、一般投資家ですとか債権者等の第三者に対して影響を及ぼす場面も多くなっていくというようなことがございまして、また一方で、他の専門家と連携して評価をするというような場合には、一義的な責任体制をどういうふうに明確にしていくかというような課題もあるかと思われまます。

13ページの下の後半でございまして、なお書きといたしまして、土地情報ワーキンググループ、後ほど報告がございまして、これにおきまして土地取引価格の情報の収集・提供が検討されてございまして、こういったものが提供されるようになっていきますれば、より詳細な情報や分析・評価というものを求められるようになるのではないかと、その中では鑑定士の専門性も生かせることがあるのではないかと、というようなことが書かれてございまして。

続きまして14ページでございまして、「不動産鑑定業の将来に向けた基本的な考え方」ということで2番目にまとめてございまして。基本的には、高い能力を持った不動産鑑定士あるいは業者が必要であり、また、社会的信頼というものが非常に重要であるということございまして、次の三つの視点で考え方をまとめてございまして。

1番目が「不動産鑑定士としての高度の専門能力の獲得」ということでございまして。資格取得後もやはり不断の自己研鑽によりまして能力を高めることが求められてございまして、また、そのための環境整備が必要ということから、一定水準の資質を有する人材を確保していきたいということから、資格取得を目指す者の裾野を広げていく取り組みが重要ではないかということが言われてございまして。

2番目といたしまして「不動産鑑定業者としての実力・信用の獲得」でございまして。15ページにわたりますけれども、組織としての総合力を高めるということが競争力の上で

も重要であろうということ、実力の面でいいますと組織としての業務処理能力、あるいは信用の面でいいますと実績ですとか外形上の業態、こういったものが重要視されていくのではないかとということがございます。

また、「今後の伸びの見込める業務分野での競争力の向上」ということでは、いろいろなこういった業務を明確に位置づけ、責任を持ってサービスを提供していくことが必要であろうということでございます。

3番目でございますけれども、業界全体としての信用の獲得も重要ではないかということでございます。この三つ目の視点につきましては、16ページにまいりまして、先ほど言いましたような激しい競争にさらされている中で、鑑定業自体への信用を高めるといことが大変重要ではないかということで、鑑定業全体の實力・信用のレベルの維持向上に取り組む、そのために、個々の業者が競争力を維持向上させるための基盤を共同で築くことが重要ではないかということが述べられております。

17ページにまいりますけれども、それでは、具体的な取り組みとしてはどういうことが考えられるかということがここから書いてございます。

最初に「高い専門性を持った不動産鑑定士の確保」についてですが、(1)としまして「試験制度・研修制度見直しの基本的方向性」ということでございます。これは、基本的な考え方といたしまして、実務や研修を通じて職業人生を通じました研鑽をするという考え方へ転換するべきではないかということでございまして、少し下の方になりますけれども、知識・能力レベルにつきましては維持をしながら、先ほど言いましたように資格取得を目指す者の裾野を広げるということから、受験開始から資格取得までの最低限必要な期間を大幅に縮減する方向で試験制度を見直すべきではないかというふうに御提言をいただいております。

その「資格取得までの考え方」につきましては、(2)ということで、これにつきましては、恐縮でございますが、18ページの下の方に図を掲げてございますので、こちらをごらんいただきながらお聞きいただければと思います。左側に現行の試験制度がございまして、1次試験、2次試験、3次試験と三つございまして、1次試験は教養試験でございますので、短大卒相当以上につきましては2次試験からということになりますけれども、現在、こういった試験のほかに実務経験等の要件がございまして、最短でも4年程度かかるということいろいろな負担感がございます。これを、右の方の見直しのようにしてはどうかということで、1次試験は廃止した上で、試験につきましても1回。1回ですが、短

答式と論文式の２段階で学識を判定するといった形。それから、実務経験や実務補習といった研修、こういったものを複合的に実務修習というような形で新たに行ってはどうかということで、これらの統合によりまして最短２年程度で資格が得られるようにしてはどうかというような改善の御提言をいただいたところでございます。

次に１９ページでは、資格を取った後についてはどうかということでございますが、やはりその後も確実に知識・能力を維持向上していただくために、そういった機会を提供する、あるいはそういったことのためのインセンティブを与えるということで、例えば受講した研修につきまして積極的に公表しまして、依頼者の選別の根拠として活用してもらうというようなことも考えてはどうかということでございます。

なお、「経過措置等」といたしまして、従来ですと不動産鑑定士補がございましたけれども、そういったものがなくなるということでございますので、いろいろな準備期間あるいは経過措置というものには十分配慮が必要かと存じます。

続きまして２０ページでございますけれども、２番目といたしまして「多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立」ということでございます。

一つ目が「組織形態の改善（協同・連携）による多様な市場ニーズへの対応」ということでございまして、先ほど、小さい業者が多いと申し上げましたが、やはり今後は協同あるいは連携を通じて専門能力を効率的に発揮できる業務執行態勢を構築するべきではないかという御提言でございます。

としまして「協同・連携の目的とそれに応じた形態の選択」ということでございますが、先ほど述べましたようないろいろな新しいニーズに対応しまして、例えば大量・広域・一括の需要につきましては、合併等によりまして一体的な組織を形成する、大規模業者になっていく、あるいは系列化・ネットワーク化といったような方向性が有利ではないかというようなことがございますし、また、その下の、高度で業際にわたる需要につきましては、他の専門家との連携が必要になってまいりますので、次のページにかけてでございますけれども、例えば共同出資等によりまして一体的な組織を形成するといったような業態が有利なのではないかというような御提言をいただいております。

なお、必ずしもすべてがすべて大規模になるということばかりではございませんで、「 」に書いてございますように、中にはやはり小規模を維持しながら専門特化していくということで、この分野は得意だというような形の方向性も考えられるということが付記されております。

また、b)でございますが、「社会や依頼者からの信用の獲得」ということで、こういった本格的な、一体的な組織となる場合につきましては、相互補完やチェックというものが安定的に機能するのではないかと期待されますので、その結果、信用も高まるということが言えるかと思えます。

22ページからの後半でございますけれども、そういった協同・連携に当たって課題もあるだろうということで三つほど整理しております。

一つが「鑑定評価の責任のあり方」でございますが、法律上、鑑定評価書は、あくまで直接依頼を受けた鑑定業者の責任で交付するという規定になってございますので、こういった責任のあり方が、協同・連携した場合にどういうふうにするかということの考慮が必要かと思えます。

また、23ページでは、b)としまして「守秘義務のあり方」としまして、これも法律に守秘義務が規定されておりますけれども、組織のあり方によりましては、そういったことの面の配慮も必要であろうということでございます。

また、c)としまして「独占禁止法との関係の整理」でございますが、実質的に競争を阻害しないといったような配慮が必要ということでございます。

それから、2番目は、「隣接・周辺業務の位置付けと行政による監督」ということでございます。これは24ページの上の方になりますが、隣接・周辺業務を伴う需要が最近高まっていることから、これらについてもやはり制度的にきちんと位置づけをしまして、行政の監督対象とすべきではないかという御提言をいただきました。

これにつきましては、いろいろ書いてございますけれども、飛びまして25ページの上の方で、鑑定評価書の交付を伴う、いわゆる従来の不動産鑑定評価というものとそうでないものの区別をきちんと示していくということによりまして、むしろ本体の不動産鑑定評価の中立性や公平性への信頼も維持されるのではないかとすることも考えられるということでございます。

3番目は、「不動産鑑定業者の事業実績の開示」ということで、健全な競争環境を構築する観点から、信頼を向上させるため、個々の業者の実績が簡便に見られる環境が整っていることが有効であろうということで、事業実績を毎年1回出していただくことになっておりますけれども、行政の保有する事業実績を幅広く、わかりやすく提供する必要があるだろうということでございます。

最後でございますけれども、(4)といたしまして、業界全体としての共同の取り組み

がまとめてございます。26ページに、「個々の不動産鑑定業者の信用・実力を高める基盤を共同で構築する」ということで幾つか掲げてございますが、一つは、例えば「情報収集・分析・発信」ということで、市場ニーズに関する共同での情報収集・分析・発信を行ってはどうかというようなことですか、としまして「共同での調査研究」、あるいは「提供サービスの保証・品質管理」といったような問題、これは例えば倫理規範ですか技術水準等のサービス基準を自主的に作成したりするような、そういったことですか、27ページにございますとおり、基準の遵守状況を定期的にチェックする取り組みといったようなこと、あるいは4番目には、個々の業者の先ほどの協同・連携を支援するためのいろいろなコーディネートといったようなこと、最後には「共同でのトラブル処理」と、こういったような業界全体での取り組みも必要であろうということを提言いただいたところでございます。

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。

何が適正な地価かというのは非常に難しい問題でございますけれども、地価形成の大前提である鑑定評価、いろいろな問題を含んでいるとは思いますが、何か委員の方から御意見がございましたら率直に発言していただきたいと思いますが、いかがでございましょうか。

さん、いかがでございましょうか。

委員 こういう問題は、今後、見直しというのは絶えずやっていかなければいけないのではないかと思います。ですから、フォローアップというのが必要なのではないですか。まあ、これでとりあえずやってみて。

分科会長 要するにプラン・ドゥー・チェックではないですけれども、要するに、おっしゃるのはチェックのところを、フォローアップをずっとやっていく、こういうようなことでよろしゅうございますか。

どうぞ。

委員 不動産鑑定評価が大変変化をしてきたので、対応が大変だと思われまして。それで、こういう改正というのは必ずやらなければならないものだというふうに私は思いました。

特に資格取得制度の見直しについてお聞きしたいのですが、大変簡素化されて、幅広い経験のある方を求められているようですが、人数は今までと同じようになさるということなのですが、その辺をもう一度確認したいと思うのですが、今でも大分1人当たりの鑑定

士さんの収入が減っている中で、かつ今後も非常に競合する分野、公認会計士等の競合する分野との仕事の方に少しウエートも高まっていくのかと思いますが、そういう場合に質の確保と、それから、就業といいますか仕事、あるいは収益の上昇ということは確保できるのでしょうか。今よりさらに減ってしまうようなことはないのでしょうか。そこをお聞きしたいと思います。

事務局 その点につきましては、基本的にこの試験制度の改正によって簡素化することではありますけれども、合格者を今よりふやすというような方向では特に考えてはございませんし、やはり新陳代謝といいますか、そういうこともございますので、新しい方々がやはり必要とされていると思いますので、その点にも配慮しながら十分やっていきたいと思っております。

分科会長 先生、どうぞ。

委員 幾つかあるのですが、一つは大きなことなのですが、この業界の国際競争力といいますか、例えばアメリカなどはやはりこういう分野で非常にすぐれていると思うのですが、それから香港などもひょっとすると証券化ですぐれているかもしれませんが、これから日本がサービス業で稼いでいけなくなるとはいけない場合に、こういう業界がやはりアジアでもっと稼げるような業界になっていただけないかと思っております。そのためには、証券化などでは、金融業界と一緒にした形での新しい手法なりディベロップメントというのが必要ではないかと思えます。ですから、ぜひそういう、攻めていくといいますか、製造業がもうだめになってくる中で、日本で稼げる産業の一つとしてぜひ大きく成長していただきたいと思えます。

それから、それぞれの鑑定士の品質といいますか質だと思うのですが、医者の場合にもやはり医師免許を皆さん取っても、あの医者はいいい医者だ、これはちょっと……という、そういうことがあるわけですが、そういう品質というのは、ここで申しますと研修制度をどれくらい受けたかとか、そういうことから判断するというものでいいのでしょうか。それとも、既にこの業界の中では、あの人はやはりすばらしい、この人はまあまあだ、そういうようなことがあるのか。その質の情報というのはもう自然にマーケットで流れるような仕組みになっているのか、それとも、こういう研修を受けたとか、そういうことが必要なのか。これは質問です。

3番目は、これもちょっと大きな質問なのですが、協同とか連携という場合に、スーパーのことをお考えいただきますと、ローソンとかセブンイレブンとか全国ネットのスーパー

スーパーマーケットがありまして、そこで各業者さんといいますか、今まで小売店をやっていた方がそこで働かれるわけですね。そうしますと、この協同とか連携が可能になった場合に、全国ネットの不動産業者さんというのが例えば出てきて、個別の不動産鑑定士はその下で働く、そういうようなネットワークということがあり得るのか。そうだとすると、例えば外資などが出てきたときに、そういうことをやられますと、全体的に日本の市場がやられてしまうのではないか。ですから、この協同とか連携という場合にどの程度までを考えていらして、そういうスーパーマーケットとかコンビニ型ができれば、日本のせっかく一生懸命やっていた不動産鑑定士というのは、その社員としてだけの機能になってしまうのではないかと思います。ちょっと大きな質問で申しわけないのですけれども。

事務局 まず、1点目の、鑑定士の質についてでございますけれども、これについては、先ほど述べましたように、試験でもきちんと実務能力を達成しているかどうかというのを確認いたしますし、それから、資格取得後につきましても、いろいろな研修等で自己研鑽をしていただくということで、特に研修につきましては、やはり研修履歴といいますか、そういったものを広くオープンにしていくことによって、鑑定士の質というのを皆様にも御理解いただいて、また、選別のための指標としていただくというような方向で考えてございます。

また、大きな話で協同・連携の話につきましては、具体的にどういう格好がいいのかというのは今後いろいろ詰めていかなければいけないと思いますけれども、全国ネットの下で働くという形態もあると思いますし、また、やはり地域独特の中で、その地域の特性を生かして専門分野的に連携する場合もあると思いますし、いろいろな形態が考えられると思いますので、その辺についてはまた今後いろいろ業界、協会等とも検討していきたいと思っております。ありがとうございました。

委員 同じような意見なのですけれども、今、ロースクールとか、あるいは薬学は、研修といいますか、長目なのですよね、全体が。質を高めるということで。ところが、これは4年を2年にすると。しかし、よく読んでみますと、研修とか実習を強化するということで、トータルで考えますと非常にいいのだらうと思うのですけれども、その辺で鑑定士の教養と技術と、それはどのレベルだと大体達成されるのか私もわかりませんが、むしろ今回の答申の中で、協同とか、コラボレーションですね。どうしても国民から見ますと、鑑定士となるとかなり専門性というか、よく見えないのですよね。そういう意味では業界を強化するといいますか、それが、幸いにして自主的に統合して、仲間がネッ

トワークをつくって会社を設立して、お互いに分担し合う。そうすると、個人でやっていると、雑務に追われる場合もありますよね。専門性を高めるための分野と、経理だとかいろいろな意味の雑務が出てくる。よく会計士などでも一匹オオカミがいますよね。ところが、今、大手の企業だとか、それから、それぞれ組織とかが大きくなると、一匹オオカミのようなところに頼むというよりは、会社組織に頼んで、責任者と複数で監査をしますよね。

この鑑定士の場合も、私はむしろ今回の答申で一番うれしいことは、協同でやるということは何か。そうすると、業界で協同でやるとなれば、業界で研修制度をつくる、そして、お互い一匹オオカミであっても切磋琢磨するという。それから、ネットワークができることによって、お互いに情報交換ができて、それぞれの個人から学ぶといえますか、ぜひ、業界の強化という言い方がいいかわかりませんが、協同で何をするかということを少し深化させていただけば、そこに参加する人がふえて、物すごい力がつくと思うのです。

それから、これはちょっと違う質問なのですが、オーストラリアなどに行きますと、土地の鑑定だけではなくて、土地の付加価値をいかに上げるかということを指導するのです。例えば町並みを、質を上げることによって価格を上げるといいますが、一軒家がずっとあったとしても、一軒が一つ価値があっても、隣が価値がないと、全体で価値が下がりますでしょう。そうすると、町並みだとか、あるいは外観とか、まあ、住んでいる人まではチェックできませんけれども、そういうものも付加価値にあるのだと思うのです。そういう意味で、業際、あるいは鑑定そのもの以外の関係業務といえますか、その辺が少しまだ見えないのですけれども、どういうことをやるのか、何か戦略があれば教えてもらいたいのですけれども。二つ目は質問です。一つは意見です。

事務局 いろいろありがとうございました。最後の点につきましては、鑑定評価そのものだけでなく、ここにもございますように、隣接・周辺分野ということで非常に業務の幅が広がっておりますし、いろいろなコンサルティングなど、そういった質を高めるといようなニーズも多分出てくると思いますし、その辺の分野でもやはり鑑定士の能力を生かせる分野はあると思いますので、そうしたニーズにもこたえながらやっていただくということで、今回もそういった仕事の分野を広げた上で、位置づけもきちんとして対応していただきたいということで考えてございます。

委員 そうすると、経済産業省でやっていますタウンマネジャーみたいな業務を鑑定士ができるようにしていくのでしょうか。

事務局 特に業務独占ということではございませんけれども、いろいろな連携もあると思いますし、当然、いろいろ再開発ですとか、そういった中でも鑑定士の能力が発揮できる分野はあると思いますので、そういった方向もあると思います。

委員 わかりました。

委員 私がかかわっている仕事の関係から、きょうの基本的な考え方に大賛成ですが、大賛成であるという上で、さらに厳しい社会的な目が向けられてくるということを少しお話しさせていただきたいと思います。

実は、例えば都市基盤整備公団の賃貸住宅とか、あるいは東京都を初めとして公社住宅の家賃の設定の仕方が最近大きく変わっておりまして、従来は建設費を積み上げて、幾ら建設費がかかったから、それに対して家賃を取るという方式から、近傍同種家賃、市場の中で置かれている家賃が幾らかということの評価して家賃を設定する方向に大きく変わってきております。例えば都市基盤整備公団ですと、80万戸の賃貸住宅を評価するという、たしか不動産鑑定業界に仕事を出しているわけです。それで、本当に大手の事業者でなければそういう仕事には対応できない。東京都の公社はたしか2万8,000戸でしたか、鑑定を一気にやって、しかも3年ごとに家賃を改定するという仕事になっているわけです。

実は、家賃設定というのは、そこに住まわれている方がいらっしやいまして、自分の家賃設定がどういう仕組みで設定されているのかということにものすごい関心を持っているわけです。特に現下のこういう経済情勢の中で、家賃値上げというものを伴ってくる場合が実際にはあるわけで、なぜ今日このような状況の中で家賃値上げをするんだという、そういう入居者の声が非常に厳しくて、どういう家賃設定がされているのか、値を示せという議論が、さまざまに声が聞こえてくるわけです。

そういう社会的な目にかなりさらされているということと、それから、その延長線上で、実は都市基盤整備公団の賃貸住宅と東京都の公社の賃貸住宅というのが同じ団地の中にある場合がある。しかも、それぞれが別の仕組みで業者に発注して、近傍同種家賃が設定されるものですから、なぜこちらでは近傍同種家賃がこの値段で、なぜこちらでは近傍同種家賃がこうなのだという、そういう指摘さえ受ける、そういう環境になっておりまして、そういう意味で非常に社会的な目にさらされる機会、厳しい目にさらされる機会がありますので、大きな方向性としては大賛成ですけれども、そういう目にさらされているということ的前提に、ぜひ鑑定評価の精度を上げていただきたいという願いを申し上げておきたいと思います。

分科会長 大変大事なことですね。それについて何か意見はありますか。

事務局 おっしゃるとおりでございます。そういった、これからも鑑定評価のいろいろな仕組みと申しますか評価の精度、そういったものを高める方向で、いろいろ我々も検討したり勉強したり、また、鑑定士と一緒にいろいろな取り組みに取り組んでいきたいと思っております。ありがとうございました。

分科会長 どうぞ。

委員 私は一応鑑定部会に参加している者なので、特に反対ということではないのですが、基本的に弁護士とか会計士はルールに基づいて、準拠して行動する専門家なのですが、不動産鑑定士の場合は市場を相手にするのですよね。だから、そういう意味では、じゃあ市場に任せておけばいいじゃないかということなのですが、基本的には市場が不完全だから鑑定士が必要だということなのですが、本来相手にしているのが市場なので、先生も言いましたけれども、金融という形のいろいろな要素が入っていますので、ルールの変化以上にマーケットは速く変化します。だから、そういう意味では、鑑定士というのは常に専門性を磨いていかないと、とても対応できない職種だと思うのです。ルールに守られているわけではなくて、自分がどう言おうが、マーケットは価格を決めていますから、それに対して意見を言っていかなければいけないということです。

基本的には、鑑定士の手続としては、各主体の分析をして、市場の分析をするということですから、先ほど委員の御意見があったように、やはりコンサルができなければ、とてもマーケットの価格を決める人間にはなれない。だから、まず、マーケットに登場する各主体がどういう行動をして、そして、その不完全なマーケットでどういうバーゲンが行われて価格が決まるかということですから、だから、まず各主体の分析ができなければいけない。そうすると、当然、求められているコンサルとかそういうことができる技術を持っていないと、マーケットの価格を判定できないということになると思うのです。だから、そういう意味では、現在はいい方向に進んでいるわけですが、専門性、何の専門家だと常に問われると思うので、これは、教育システムとかそういうものは常に検討していかなければいけないのかなと。意見ですけれども。

分科会長 地方のお立場でいかがでございますか。何か御意見。

委員 私は、内容に関しましてはさっぱり、発言するだけの知識はございませんので、いいと思うのですが、土地政策を考える上で、数字を含めた情報を整備することと、こういう専門家、不動産鑑定士のますますの研さんと、業界が整備されること、これは喫緊の

重要性だと思うので、どうぞ早く強力に進めてくださいとだけ申し上げておきたいと思
います。

分科会長 ありがとうございます。

先生、いかがですか。

委員 特にございません。

委員 よろしいですか。私は鑑定協会の立場からお答えをしたいと思うのですが、先生
方から核心をついたさまざまな御意見をいただきまして、いろいろな反省と、今後の参考
にさせていただきたいと思っております。

ただ、鑑定協会も手をこまねているわけではありまして、既に義務研修というのも
何年も前から始めておりますし、協同・連携といった幾つかの全国ネットの業者もたくさ
ん出てきておまして、それも上手に組織をつくって動いております。したがって、
御意見を踏まえて、きょうの中間取りまとめの内容も大いに参考にしながら、協会も国民
のお役に立つような方向で歩みを進めてまいりたいと思っておりますので、何とぞよろしくお願
いをしたいと思っております。ありがとうございました。

分科会長 大体各委員の御意見を承りましたけれども、二、三、私の考え方を述べさせ
ていただきたいと思います。

何が適正かという、これは大問題で、さんが言われたように、常時これはフォロー
アップしていかなければ、市場の変動というのをしっかりとつかむことはできないわけ
ですが、やはり地価の国際競争力というものをどう考えるべきか。中国から安いものが入っ
てくる、安いものの裏側には、極めてチープな労働とチープな土地が付随して、それがそ
の価格に反映して日本に入ってくる、こういうようなことで、グローバル化の
時代に入りまして、国際的な地価というものをどう考えていくべきなのかという問題意識
が一つ必要ではないかと思っております。

当会の提言によりまして、「所有より利用へ」という大きな戦略転換というものがなさ
れてきているわけですが、そういう国際競争力ということを考えますと、やはり
私は、イギリスではございませんけれども、定借制度というか、そういうものをさらに進
めていく必要があるのではないかと思っております。これは後ほどまた「市場の条件整
備」のところでのいろいろな御意見が出てくるかと思っております。

もう一つは、やはりカルテルというものをどういうふうにして極力自由な市場に持って
いくか。まさに鑑定士の提言による一つのプライスというものが、ここにいろいろ書いて

ございますように、中小組合はカルテルの適用除外だとかいろいろなことが書いてございますけれども、やはりそこに、より自由なマーケットを維持していく上でどう考えるのかという問題意識が大変必要なのではないかと私は思っておりまして、中間的にちょっとコメントをさせていただいた次第でございます。

特になければ次に進みたいと思いますが、よろしゅうございますか。

(2) 「土地市場の条件整備の推進について」建議について

分科会長 それでは、次の議題の、「土地市場の条件整備の推進について」の建議案につきまして、企画部会長から説明をお願いします。

委員 それでは、「土地市場の条件整備の推進について」の建議案について御報告させていただきます。

私ども企画部会では、これまで8回にわたって審議を重ねてまいりまして、その議論を踏まえて、当面、政策課題として緊要で、かつ対応が急がれる土地政策につきまして、建議案としてまとめました。それが、お手元でございます資料1-1です。「土地市場の条件整備の推進について（建議）（案）」ということになっております。

この基本的な考え方は、おめくりいただきまして、目次の後の「はじめに」、「取りまとめにあたって」というところを読んでいただければおわかりいただけるだろうと思います。特に2ページ目の3の「取りまとめにあたっての考え方」をお目通しいただければ御理解いただけるだろうと思いますが、土地市場が大きく変化して、先ほど来議論にございますように、「所有から利用へ」ということで、利用価値を重視するものに土地市場が構造的に変化しているということ踏まえまして、これからの土地政策というのは、土地市場における市場のメカニズムを健全に機能させていく条件整備について取り組んでいく必要があるという観点から建議案は構成されております。

目次の方をお目通しいただきますと、取り上げましたのは二つございまして、一つは、書いてあります「土地情報の積極的提供」、もう一つは、で書かれております、これまでも御議論いただきましたような「不動産鑑定評価制度の充実」という二つの項目を取り上げております。特に、土地市場において、市場の参加者に提供される情報というのが非常に不十分で、いわば情報の非対称のような現状が起きている、こうした課題を解消していくことが当面急がれるということで、第1番目の課題、「土地情報の積極的提供」

ということを述べておりますし、土地情報を提供するという事とともに、先ほど来御議論をいただきましたように、合理的な価格情報を提供することを通じながら、市場において適正な価格を形成する上では、不動産の鑑定評価制度というのが重要な役割を果たしておりますので、その充実を図っていくという二つの課題でございますが、こうした二つの課題に取り組むことによって土地市場における市場のメカニズムを健全に機能させ、それを向上させて土地市場の活性化を期待するという内容が構成されております。

詳細につきましては事務局の方から御説明していただきたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

事務局 引き続きまして、事務局の方から補足をさせていただきたいと存じます。

今、部会長から御紹介がございましたように、本建議案は去る11月28日の企画部会におきましてお取りまとめをいただいたものでございます。建議案は、御紹介がございましたように、大きく三つに分かれております。その中で大きなテーマとして、土地取引情報の制度の整備と、不動産鑑定評価制度の充実という、この二つが柱でございます。

前者、「土地情報の積極的提供」でございますけれども、これにつきましては、土地情報ワーキンググループという、資料2-3に少し開催状況を書かせていただいておりますけれども、早稲田大学の 先生に座長をお務めいただきまして、土地情報ワーキンググループというものを企画部会のもとに設置をいただきまして、昨年の12月以来、御検討をいただいたものでございます。その取りまとめ結果が、資料2-1、2-2等でございます。

また、不動産鑑定評価制度につきましては、今、部会長の方から御報告があったような内容でございます。

これら二つの結果を取りまとめたものが、今回の建議案ということでございます。

鑑定の問題につきましては、今、先生方に十分御議論いただきましたので、主として「土地情報の積極的提供」の方を中心に御説明をさせていただきたく存じます。

まず、その前段といたしまして資料の1ページでございますが、「はじめに」と「取りまとめにあたっての考え方」等が整理されている部分がございます。

「はじめに」でございますが、ここは部会長に御紹介をいただきましたように、本建議は、昨年の5月以来の、21世紀の土地政策のあり方の議論が本分科会のテーマでございましたけれども、そのうちで当面对応が急がれるものについて意見を取りまとめたということでございまして、21世紀の土地政策の問題すべてについてカバーをしているもので

はありません。したがって、今後は、社会経済の動向や関連する制度の見直しを踏まえつつ、「所有から利用へ」という基本的な考え方のもとで、国民の理解と協力が得られるような新たな土地政策の構築に向けて、なお引き続き検討を進めていく必要があるということを示しております。

それから、「取りまとめにあたって」でございますが、これは、以下の二つの、土地情報の問題と鑑定評価の問題を取りまとめるに当たっての基本的な整理ということでございます。

「現在の土地市場の状況」につきましては、先生方よく御承知のとおりでございますが、平成3年をピークに12年連続で下落するという状況になっておりますけれども、一部では地価が下げどまりを見せ、一部ではまた上昇するなど、地価の個別化が顕著になっているということ。

それから、土地需給の状況につきましては、商業・業務地等においては、企業の撤退・統合等の進展に伴って保有資産が放出される、あるいは、それに伴って土地利用転換が図られる。住宅地の問題については、ある程度ストック形成が進んだということなどからも、新規の宅地需要などは減少傾向にある。他方で、企業が事業用の土地を購入する動きもここ数年出てきていることも事実でございますし、不動産投資市場が規模を拡大させているということでございます。

2)でございますが、「国民意識と市場構造の変化」でございますけれども、ここについては、「土地は持っているだけで価値が上がる有利な資産である」という土地神話が崩壊をしているということ、また、土地というのも当然リスクがある資産であるということが認識されるようになってきた。したがって、利便性がどれだけあるかという利用価値が重視されてきている。また、そういうことに伴いまして、不動産市場は、2ページの頭でございますが、実需中心の市場へと構造的に変化してきているということでございます。

「取りまとめにあたっての考え方」でございますが、従来の土地政策の目標は、土地基本法に掲げてございますように、適正な土地利用の確保と、正常な需給のもとでの適正な地価の形成という二つでございました。もちろん、平成9年の新総合土地政策推進要綱では、こういう目標を踏まえて、そもそもその目標を、「所有から利用へ」ということで理念の転換を図ってきたわけでございます。従来の土地政策におきましては、どちらかと申しますと、切迫した課題に対応する観点から、土地取引規制など市場に直接介入する施策

を活用してきた、こういうことによって、上に掲げた二つの目標を実現することに主眼が置かれてきたわけでございます。市場メカニズムを通じての資源配分機能というようなものはなかなか期待しにくかった状況にあった。

ただ、今日の土地市場は、上の2)にございましたように、地価の個別化に見られるように、利便性や収益性に応じた価格形成がなされる利用重視の市場へと構造的に変化してきている、あるいは土地に対するニーズも多様化してきているということを踏まえ、もちろん適切な土地利用計画があるということは前提でありますけれども、基本的には市場メカニズムを通じた適正な資源配分を実現することが望ましいのではないかと、そのための条件整備を図ることが重要ではないかということでございます。

市場メカニズムの問題につきましては、以下に掲げてありますような から 、これ以外にもあと二つほど条件はございますけれども、いずれにしても市場が効率的に機能するための条件がございしますが、土地という財は個別性が高いということから、市場メカニズムが機能する上での制約がございします。ただ、それに加えて、市場参加者に提供される情報が不十分で、売買当事者間に情報格差が存在するという問題がございします。こういう情報格差の問題を踏まえて、以下の二つ、すなわち土地市場の市場参加者が個々の土地に関する十分な情報を持つことが重要であって、そのために市場価格に関する情報を整備・提供することが必要ではないかということが1点、それから、合理的な価格情報を提供するという不動産鑑定評価制度について充実を図ることが重要であるということが2点目ということで、この2点について意見を取りまとめるものだということが総論でございします。

各論の一つ目が3ページ以下でございします。土地取引情報でございします。先ほど御説明をさせていただきましたように、平成14年12月以来、土地情報ワーキンググループで御議論をして、お取りまとめをいただいたものが資料2-1、2-2にございますけれども、本年6月に中間取りまとめを同グループでは行っておりまして、それを受けてパブリックコメント等もやって、それを踏まえての取りまとめ結果となっております。

本建議案の3ページ以下の内容につきましては、資料2-1ということで企画部会へ御報告をいただいたものを基本的に、冒頭のダブりの部分を除きまして全文をそのままこの中に載せさせていただいているということでございします。基本的にと申しましたのは、企画部会での御意見がございましたので、修正をさせていただいた部分が若干あります。

資料の3ページ以下でございします。「土地情報の提供に関する取組の経緯」でござい

すけれども、第2パラグラフ以下でございます。土地価格に関する情報を提供するという事は、もちろん今日的な課題でございますけれども、その重要性というのは以前から認識されていて、昭和44年には地価公示法が制定されて、標準的な土地の更地としての価格を毎年公表してきているということ。それから、バブルを契機に成立いたしました土地基本法においても、土地に関する情報を提供するように努めるものとするということが明示されたということ。それから、平成9年の閣議決定でございます新総合土地政策推進要綱の中でも、土地情報の整備・提供等を進めることとされております。また、本審議会の平成11年1月の意見取りまとめにおきましては、取引価格情報の必要性について踏み込んだ御議論をいただきまして、実売価格に関しまして、プライバシーや守秘義務に関する懸念を払拭するとともに、その上で売り手側に偏在する実売価格に関する情報を集約して、中立的な形で提供できるような仕組みを検討すべきであるということをお取りまとめいただいております。また、本年3月の規制改革推進3か年計画におきましては、不動産取引をめぐる不透明性、不確実性を払拭する、あるいは信頼のおける不動産市場等を形成する、それから、不動産の流動化を推進していく上で、取引価格情報を把握、開示していくことは不可欠であって、その把握、開示に向けて、把握と提供のあり方などについて関係省庁が連携して検討していくということが決められているところでございます。

4ページでございます。「取引価格情報を提供する意義と課題」でございますが、その意義につきまして、1の(1)から(4)まで掲げてございます。

(1)は「土地市場の変化に伴う情報提供の必要性とその意義」ということでございます。これは総論と重ねて書いてある部分がございますけれども、第2パラグラフ以下でございますが、土地市場において地価の個別化が進行したために、市場参加者は、実際に取引された価格など、より詳細な情報を求めるようになってきているという問題。それから、私どもが本年8月に実施いたしました世論調査では、不動産取引について不安感を感じている方が8割程度いらっしゃるという、その不安感を軽減することが重要な政策課題であるということでございます。

仮に、地価公示に加えまして、このような年間160万件にも及ぶような取引に関する情報提供制度が導入されれば、さまざまな情報を得ることができ、このことによって、自分自身が取引をしようとする場合に、比較的容易に比較等も見込めるのではないかと。あるいは、鑑定につきましても、その精度が高まるのではないかと等々の効果が見込まれ、その結果、国民の抱く不安感が軽減されて信頼感が高まるということが期待されるということでございます。

います。

それから、情報化等の環境の変化の問題につきましては、まず、電子計算機の能力が大きく向上して、大量のデータを扱えるようになってきたということ、それから、不動産の証券化など、金融工学に基づく情報処理が行われるに至り、内外の市場で実際の取引に関する情報が求められるようになってきていること、それから、インターネットの急速な普及によって、個人が情報を一般的に入手しやすくなっているということでございます。米国のメリーランド州の取引情報の関係のサイトに多数のアクセスがあるということが紹介されております。我が国でも不動産統合サイトが立ち上がっているということで、売り物件の情報提供などは進んでいるということで、こうした動きと軌を一にした情報提供が有益なのではないか。あるいは、さらには企業会計の変化というようなものも問題となっているということで、不動産鑑定評価制度の精度向上も図られるべきものであると考えられるということでございます。

それから、(3)は将来の土地市場にかかわる部分でございますけれども、今後、効率的な土地市場の形成あるいはストック重視型社会形成のために情報提供が必要になってくるということでございます。土地情報の提供によりまして、ここに掲げてございますような望ましい変化が期待されるのではないかとということでございます。不安感の軽減、あるいは取引の活性化等、あるいは土地が円滑に移転していくこと、あるいは内外の投資家の資金が流入していくこと、あるいは土地情報の提供に伴って新たなサービスに対する需要が広がっていくことが期待されるのではないかとということでございます。関連をいたしまして、質の高いストックのあるところについて、町並みや環境を含めて、そのことが正しく評価されるような市場が整備されるということからも、取引価格情報は重要であるということでございます。

(4)は、私どもの政策的な見地からも、その情報が有益であるということ掲げております。

続きまして、「取引価格情報の提供に関する課題」でございますけれども、諸外国におきましては、ここに掲げてありますような諸国で、取引価格を登記所が収集して、登記簿に記載することで公開をしているということでございます。また、場合によっては、登記所の協力を得て税務署によって一般に公開されているというような場合もございます。これらの国々では、登記手続の際に取引価格の情報を登記所に届け出ることとされておりまして、従来から登記簿に記載されているということでございます。また、ドイツでは若干

違ったスタイルで、土地鑑定委員会が価格情報等を整備している、こういうこともございます。

我が国では、御承知のように、不動産登記法では取引価格は登記申請の要件となっていないということでございますので、諸外国の例をそのまま参考にすることはできませんけれども、いずれにいたしましても、これらの諸外国では土地取引に関する情報をデータベースとして公的機関が整備している、それから、その情報を、登記所等に足を運べば閲覧できるという形態から、インターネット等によって積極的に市場に提供するような形になりつつあるということでございます。

それから、「プライバシーとの関係」の問題がございます。この問題につきましては、平成11年の当審議会の意見取りまとめに際しましては、「個人の基本的な人権にかかわる情報とは言えず、その開示がプライバシーの侵害に当たるとは考えられない」と整理をいただいておりますし、公共事業の代替地の提供等に関するものでございますけれども、土地の取引価格はプライバシー性があるが、その要保護性はそれほど高いものではないというような判決例もあるようでございます。ただ、いずれにいたしましても、プライバシーの概念は比較的新しい概念であって、その範囲等も明確でないということを踏まえますと、さらなる検討も必要でございます。世論調査あるいはパブリックコメントにあらわれた国民感情にも十分配慮していく必要があると思われまします。

それから、「個人情報保護との関係」がございます。行政機関が所有している個人情報について、どの程度公表していくかという問題でございますが、これについては、「保護することによる利益」と「公開することによる公益」との比較衡量によって判断していくべきではないかということがございます。「公開する利益」につきましては、不安感の軽減、信頼性の向上等々、多くの公益が認められます。一方で、「保護する利益」につきましては、従来から既にある程度類推され得る取引価格がもう少し詳細に出てくるということなどを踏まえますと、追加的に損なわれると予想される利益はそれほど大きなものではないということが考えられるということ。それから、土地基本法においては公共の福祉優先の基本理念というものをうたっているということ等々を考えますと、取引価格の情報提供を行っていくことは、基本的な方向としては合理性があるのではないかと考えてございます。

(4)でございますが、以上を踏まえましても、他方において、国民感情への配慮ということも当然ながら重要なことでございまして、多くの諸国における取引価格提供というの

は、税や登記というような形でこれまでやってきた、そういうことで国民の間に定着してきた経緯があるということでございます。我が国は、そういうことを従来やってきておりませんし、また、自分自身の取引価格が知られることに対する懸念もうかがえるということでもあります。今回の制度は、登記制度に根差すようなものではなくて、国民に理解と協力を求めて行っていく制度になるわけでございますから、その感情に十分配慮した制度設計が必要であるということでございます。

それから、世論調査及びパブリックコメントについての紹介が次でございます。本年8月の世論調査の結果を見ますと、土地取引価格情報の提供につきまして、賛成60%、反対10%ということで、賛成が上回っているわけでございます。その背景につきましては、不動産取引について「難しそうでわかりにくい」、「何となく不安」とした人が約8割程度ということでございますし、制度導入のメリットにつきましては、「透明性・安心度」、「判断のしやすさ」などという点について7割以上の方に支持されているということでございます。

その提供のスタイルにつきましては、物件が特定できるような提供への支持というのは3割強でございますし、物件が特定できないような情報提供への支持が2割強、さらに、統計的に加工したような形でというのが1割未満ということでございます。これを自分自身の取引価格情報の公開について見たらどうかという問いにつきましては、物件が特定できても構わないとする人は4割程度ということでございます。特定できなければ構わないとする人までを含めると7割強ということになります。このあたりの内容につきましては、本建議案の後ろに資-1以下ということでカラー刷りのものが何枚かついてございますけれども、その資料を整理したものが、7ページの、今申し上げた部分でございます。

また、7ページに戻りますけれども、同時期に情報公開につきましてパブリックコメントをさせていただいておりますが、この際には61件の方から意見をいただいておりますけれども、賛成の立場の御意見は16件、反対の立場からが40件ということになっております。主な意見では、有効性について評価がされる一方で、「個人情報保護の観点から慎重な検討が必要」とか、「自分が売った価格を知られたくない」といった個人情報、プライバシーへの懸念、心理的負担感なども言われているわけでございますし、市場関係者からは、値下がりの問題あるいは買い控えの問題、取引が停滞するといったような疑問も寄せられているということでございます。

これらを踏まえまして、4)でございますが、「取引価格情報の収集及び提供のあり

方」につきまして整理をしております。

まず、「取引価格に関する情報の提供方策」につきましては、世論調査等の結果から、制度の意義については国民一般に基本的には支持されているだろうということでございます。ただ、個別の物件が特定されることについては、国民の間で懸念もあると判断されるということで、物件が特定できないように配慮された情報提供が国民の理解を最も得られやすい方法ではないかということで、具体には、取引件数の少ない地域・期間の情報提供に工夫を施しながら、公表される物件が容易に特定できないように配慮するということで、以下に示すような情報を基本に検討していくことが必要であろうということで、例えば更地の場合ですと、位置の概要、地目、取引時点、以下掲げてあるような項目を基本として検討していったらどうかということを書いてございます。

9ページでございます。それでは、そのような取引価格情報の収集についてどう考えるかということにつきましては、国民に対して新たな協力を求めることが必要であるという基本がございます。今回の取引価格情報の収集は、取引規制の観点から行われるものではないということは当然のことでございますので、その収集の仕組みにつきましては、国民感情に十分配慮をして、国民に過度の負担にならないように、かつ国民の理解と協力が得られるよう法制的な検討を進めることが必要ということでございます。また、新たな負担を最小限にとどめるべきであるということも重要でございます。こういうこと等を考えますと、登記時点で国民がワンストップで報告できるようにするというようなことも考えられますし、また、それ以外に国民の理解と協力が得られるような方法がありますれば、その他の方法も検討すべきであるということを書いてございます。

5)でございますが、土地の属性情報以外に、物件の特性情報ということも当然大切なことでございますけれども、これについては、その基盤となる地籍情報等の整備も今後の課題であるということでございますので、インターネットと地理情報システムを利用して、一体的にワンストップで提供していくことが適当であるということ、それから、関連いたしまして、地籍情報の整備について積極的に推進していくことも必要であるということも付言いたしまして、引き続き検討、努力をしていくという形になっております。

以上が土地情報の部分についてでございます。

資料の10ページ以下に「不動産鑑定評価制度の充実」について記述がございます。これにつきましては、この前段で御議論を賜りました不動産鑑定評価部会の内容につきまして、その内容を整理、コンパクトなものにして掲げているということでございます。内容

につきましては既に御説明を前段でさせていただいておりますので、省略させていただきます。

以上が本建議案の概要でございます。よろしく御検討賜りたいと存じます。ありがとうございました。

分科会長 それでは、皆様、御意見を承りたいと思いますけれども、よろしければさん。

委員 私は、この取引価格情報の提供につきましては、二つぐらいの理由で賛成といたしますか、ぜひ実現していただきたいと思うのです。

一つは、言うまでもなく、ここにいろいろ書いていますように、一般の買い手になるような、一般国民の立場から見ても、土地の価格の妥当性について、みずからの目で見ても、みずからの頭で判断できる、それによって土地の売買に伴う不安感とか不確定性といったものが払拭できるという点で非常に重要だと思いますし、二つ目には、きょうの報告書にも触れられておりますように、土地の実際の利便性とか、その環境とか、周辺のまちづくりとか住みやすさなど、こういったものが反映できるような価格形成の一つの重要な条件になるという意味で、その点でも非常に有意義なことだと思ひまして、できましたら、それが最終的には、逆にこの情報提供を通じて、土地利用の適正な計画制度みたいなものに逆に転じて発展していけば非常によろしいのではないかと考えています。

そうしたことで、ぜひこれは実現していただきたいと思うわけですが、他方、きょうの御報告にもありましたように、6ページから7ページにかけて書いてございますように、プライバシーとの関係とか個人情報との関係が当然出てくるわけですが、基本的にここに書いているようなことでよろしいと思ひますけれども、少しつけ加えさせていただきますと、恐らくプライバシーという場合は、やはり人の人格と申しますか、これに密接にかかわるような部分というのが核心的な部分と申しますか、コアだと思ひます。しかし、それはかなり強く保護されなければならないと思ひますけれども、同時にやはりその周辺というのがあるわけですね。コアの部分を中心に保護していくための周辺的ないろいろな保護されるべき条件というのがあって、恐らく土地の取引情報というのは、そういういわば周辺の情報で、これもある程度保護されないと、本当の意味でのプライバシーというのもしっかり保護されないということだと思ひます。

そういう意味で個人情報の保護としても配慮しなければならないということになるのですけれども、同時に、土地の価格というのは、実際に必ずしもそうではなかった面がある

けれども、基本的には、先ほど言いましたように、その土地の利便性であるとか周辺環境であるとか、そういったむしろ客観的な条件によってやはり決定づけられるというのが本来の姿だと思ひまして、そうした点も考えると、その価格情報というのが、個人情報への配慮もしつつ、やはりこういう形でなるべく情報を公開して、適正な土地取引ができる方向に持っていくべきものなのだろうと考えている次第です。

分科会長 ありがとうございます。

それでは、 さん。

委員 先ほどの会長のグローバル化の考え方と少し関係するのですけれども、こういう情報が出ますと、恐らく海外からの資金の流入と流出が非常に大きくなると思います。現在、日本の株価がすごく動いているのは、やはり外資が相当入ってきたり出たりすることです。こういうふうに情報が出れば出るほど、ヘッジファンドも含めた資金が入りやすいですし、登記の対象ともなるということは認識していただかないといけないと思います。そうすると、こういう情報以外に諸外国の情報もそのインターネットの隣に載せていただくとか、そういうこともいいのかなと思います。ですから、価格の変動リスクが非常に大きくなるということは、やはりもっと認識していただかないといけないと思います。

2番目は、3ページの下から4行目のあたりで、取引価格の情報ということがここでは中心なのですが、リートのように投資信託になりますと、最初のときの価格と、それからリアルタイムでその物件がどう動いているかということが、特にセカンダリー・マーケットでは重要になります。ですから、そういう意味では、取引価格だけでなく、その物件が常時どういう形で価値が変化しているかという情報を提供し続けませんと証券化にはならないと思います。ですから、そういう意味では、この取引価格の情報以外に、その後のその物件のいろいろな変化はぜひ入れていただきませんか証券市場がうまくいかなくなると、これは現在、銀行が販売している投信にも全く同じ問題がありまして、銀行は投資信託が今どういう状況かということで売るわけですが、その後その投信がどうなっているかという情報をなかなか提供してくださらないわけです。ですから、土地に関しても同じ問題が起こらないようにしていただきたいと思います。

それから、3番目に、8ページの、プライバシーの侵害に気をつけるということは、ここで尽きているのではないかと思います。ですから、いかにしてこれをうまく守れるかということと、もう一つは、万一プライバシーを侵害したような情報を提供してしまった場合に、どういう罰則をつけるかという、そこも考えておいていただければと思います。で

すから、とにかくプライバシーは絶対侵害しないように、うまい形でいろいろなデータ情報をする。ただ、万が一プライバシーを侵害したような、そういう業者なりが出てきたときには、どういう罰則をつけるかということを決めておいていただければと思います。

最後は、9ページが一番下の、物件特性の情報というところですが、これはいろいろヘッドニック・アプローチとかいう、随分勉強されたり分析されていますので、そういうところを通じながら物件特性に関してどういう変数がきいてくるか、そういうことを使いながら、さらによい情報ができるようになるのではないかと思います。

分科会長 それでは、 さん。

委員 3点ほど述べさせていただきたいと思います。基本的には、私は非常に重要なことであるという認識を強く持っております。しかしながら、幾つか考え方を述べさせていただきたいと思います。

まず、マーケットを効率的に働かせるために情報の完全性、非対称性を除くというのは非常に重要なことで、特に土地市場においてはそれが大きな阻害要因となっているわけです。情報を開示するということによって、マーケットは完全に近づいていくわけなのですが、いろいろな意味で有用・重要な価格というのは、逆にマーケットが完全というもとの価格情報だと思うわけです。

土地・建物というのは、大体、相対取引でございますから、その主体間がどのような状況で売買されたということが、価格形成において重要なことになってくるわけです。そうしますと、今度のこの価格開示のところに、どのような建物、土地の情報も含めるかということが実は重要ではないかと私は思います。ある種以上とまでは言いませんが、どのような状況で取引された。その土地の担保状況とか、そのようなことも含めて、GISもお使いになるということですから、道の広さとかそういうことはもちろんのこと、今申し上げたように、担保に入っているとかが入っていないとか、そういうような情報も含めて初めてその価格情報というのは有用になってくるのであろうというふうに、要するに価格がシグナルとしてマーケットで動かすためには、そういうような情報が意味があると思います。これが第1点です。

第2点は、私はマーケットで情報を開示するというのは非常に重要だと思うのですが、これはもしかしたら鑑定評価の方に大きな変化をもたらす可能性が高いと思われるので、その辺を指摘させていただきたいと思います。特に地価公示であるとか、それから、こういふふうに情報を開示することによって、小さな個人取引不動産業者及び、あるいは個人

もある種の価格の値づけができるというような状況になってくるわけで、これは鑑定の評価の将来の変化をもたらす可能性があると思います。

3番目は、このように土地情報を開示するために土地取引の者が情報を提供するわけですが、これは多分バイアスがどちらかに生じると思うのです。ある地域のマーケットにおいて、その価格バイアスが上がったたり下がったり、ランダムであれば、これは全く問題ないのですが、もしかしたら低目に情報を述べる、要するに価格を低目に申告するという可能性が出てくるのではないかと思います。そうなりますと、これはやはり、せっかく重要な情報を得ていながら、バイアスを持った情報になってしまう。ですから、この辺も、どうやってバイアスを取り除くかということも同時に御検討いただきたいと思います。

分科会長 どうぞ、 さん。

委員 先生とかなり意見は近いのですけれども、プライバシー問題でありますけれども、まず基本的には質の情報が含まれていないということが少し問題であるということです。まず、基本的には、マーケットで実現するというのは、マーケットは不完全ですから、もし質が同一であってもばらつきが発生するわけですが、質が異なること、すべての不動産は異質ですので、質の違いによるばらつきが出るということです。だから、そのばらつきが出た情報をそのまま出したときに、どういうふうに判断するかということが大きな問題になってくるだろう。だから、物件を特定させないということで質の情報が無いので、その辺は少しまだ不完全なところがあるかなと思います。プライバシーに関しては、普通、プライバシーを守ることであれば、マーケットの不完全性をそのまま容認するという形になりますので、プライバシーとマーケットの完全性というのは対立することであるということだと思います。

あと、もし質の情報がそのまま流せないということであれば、地価公示制度ということの連携ということが一つ考えられると思います。質の情報を流したときも、地価公示制度をどういうふうに見直さなければいけないということはありますけれども、そうすると、もし質の情報がデータとして流されないとすれば、地価公示制度で出た価格と、情報としてインターネット上に載る価格との関連の説明責任というものが出てくると思います。地価公示の価格と、それと、不動産は上物がついていますから更地の情報ではないのですけれども、その関連を明確にしないと、公的な評価の意味というのがよくわからなくなってきて、情報の混乱を引き起こす可能性があるので、その辺を注意深く、公的な地価の公示制度と連携を十分に図りながら検討していかなければいけないのではないかなという感想

です。

分科会長 わかりました。

それでは、 さん。

委員 この建議の至るところに出てくるのですが、「国民の理解と協力が得られる土地政策の構築」と。11月28日の企画部会のときにも、事務局を初め皆さんから何回もそういうことを伺ったのですけれども、これは、先ほどから出ているように、プライバシーの問題について、人の売買の価格は知りたいけれども、自分のは知らせたくないという、こういう感情はみんな持っていると思うのです。ですから、アンケートで来た場合には、自分のだって公開して構わないよという答えを出すかもしれないけれども、いざ自分が本当にそれを申告しなければならないというときには、相当嫌だなと思う人が多いと思うのです。ですから、これは全くその人の任意に任せて、例えば登記のときに価格を出してもらいたいという場合には、それは出そうと出すまいとその人の任意だというふうにやるべきだと思うのです。というのは、国民が本当にそれがいい、そうしてほしいと思っていれば申告しますよ。ところが、そのときにしないということは、国民が建前と本音は違うのだということになりますから、そういうことで、この「国民の理解と協力が得られる」ということを盛んにここで述べておられる、これは非常に重要な点だと思うのです。

それから、先ほどからお話が出ていますけれども、土地の値段というのは、それこそ同じ土地についても、買う人が違えば値段も違ってきます。その土地をどういうふうにご利用するかで。収益還元法などで考えた場合には、その土地で何をやるかということで値段も変わってくるわけですから、だから極めて個別性が高いプライスですから、それが開示されたところで、すぐそのまま参考になるものではないのですね。ですから、今、さんがおっしゃったように、公示地価との関係ということがやはり重要だと思うのです。ですから、私は、公示地価制度というものをもっと充実させたらいいのではないかと思うわけですね。これは、個別の土地の値段がはっきりしないようにして開示しようとしているわけでしょう。それだったら、公示地価制度をもっと完璧なものにすれば、それで間に合うのですよ。

公示地価というものがあっても、それをそのままその土地の値段だとはみんな思わないですよ。いろいろなその個別事情を勘案して、その上でその値段が妥当かどうか、買う人にとって、それで買っていいかどうかということを経営者や購入者が判断するわけですから。ですから、今回のこういう条件整備ということをやっても、それで非常に土地の流動性が高まり、

透明性ができてよくなるという、そんな単純なものではないと思います。ですから、あくまでも私は、この「国民の理解と協力が得られる」という、これを常に意識して、これをやっていく必要がある、そういうふうに思います。

分科会長 今の件に関連いたしまして、資料1-1に添付されております図表がござい
ますが、その資料の1というところに意識調査結果というものがございまして、この
(2)のところに、今お話のあった「地価公示等」というのがございまして、結局、参考
にしているのはせいぜい、これはダブってこうなっているようではすけれども、2割いくか
いかないか。そこに、路線価格とか税の評価額といったパブリックなものに依存している
のは20で、あとの80は、ここにございすけれども、不動産会社からの情報が一番大
きいと。そして、知人・友人の話、不動産の情報誌・雑誌、広告というふうに、おっしゃ
るとおり左側のこれが情報源になって、8割ぐらいはもうこっちなのですね。それに対し
て、今の さんのお話は、もう少し右の方の地価公示とか、こういうようなものをもう
ちょっと充実して、しっかりやったらいいんじゃないのというお話ではないかというふう
に承りましたが、この点について事務局の方からひとつ。

事務局 実は、 委員から 委員まで御指摘いただいています点は非常に基本的な
ことが幾つかございすので、一つ一つということではなくて、総括的に私の方から少し
お答えさせていただきたいと思います。

まず、第1点でございすが、この開示制度の公表する内容を、従来御議論いただいて
きている方向として、質的に完璧なものにするためには個々の物件の所在も特定できるよ
うな、そういう制度がいい、それが本来この制度が一番機能していく道であるというこ
とは、私どももそのとおりだと思います。例えばアメリカなどについては、プライバシーが
非常に重視される国でありながら、そこについてはそういう情報が現実に開示され、実際
に機能しているということも、またこれ事実の問題で、そういう視点からのお立場でいけ
ば、物件の特性まで含めて、そして個々の所在まで含めて開示すべきであるという御議論、
これはこれで一つの御議論だと思います。

私どもも、その点についてはいろいろな観点から検討してきたわけでございす。主と
して夏の段階までというのは、憲法の考え方で考えていきますと、確かに 先生おっし
やられますように、人格権がコアであって、その周辺の問題ということでのいわゆる演繹
的な議論というのも、土地情報ワーキンググループの議論としてもそういう考え方が大き
なウエートを占めていたというふうに、私、現実に思っております。

しかしながら、私どももその後、この意識調査もさせていただきましたけれども、同時に、憲法論として、またこれも真剣に関係の学者の方々の御意見もお聞きしながら、この問題を詰めてきたわけですが、基本的には、プライバシーの考え方というのは、諸外国のプライバシーの考え方も一つの参考にはなるのですが、やはりその国、その国の社会、歴史、考え方、そういうものに対応して、プライバシーの概念というのは、ある意味では個人の意識等の問題と一番かかわっていく問題でございますので、これは国際的に統一した概念としてなかなか成立しがたい問題だろうと思います。私どもとしては、こういう今回の意識調査等を見てみますと、物件の所在を特定しないという形が、国民のある意味の意識としての大勢を占めている、そういう考え方も踏まえますと、やはりここは、そういうあたりが、今この時点で国民の皆様方に許容していただけるか、受け入れていただける、そういう仕組みだろうと思っております。

こういう形で、物件の所在を特定しないという形で公開するとしたら、これが憲法論になるかということについては、私どもも何人かの憲法学者の方の御意見もお聞きしましたが、この形での開示ということであれば、憲法論というものに踏み込むような問題は一切ない、こういうお話を承っております。そういう意味で、私どもとしては、法律論としてプライバシー云々という議論とは別にいたしまして、やはり国民の意識に対応した開示という考え方でこの開示制度をやっていくということであれば、パブリックコメント等で寄せられておりますプライバシーの問題については一応答えが出せるのかな、こういうふうにいるところでございます。

しかし、そういう情報提供であれば、これは確かに不完全なもので、出し方を間違えると逆に混乱を招くという要素も、これは私どもとしてはきちんと押さえていかなければならない問題だと思っております。その意味で、既に 委員あるいは 委員から御指摘いただいておりますように、地価公示と情報開示というものを組み合わせることによって、物件を特定して特性情報まで出した場合に得られるのと同じような意味でのレベルの質を確保するような、そういう工夫を考えていかなければいけない、それが私どもに課せられた使命だろうと思っております。

そういう意味で、この情報開示を、物件を容易に特定できない形での開示というものを行うということをしていきますと、必ずや地価公示の方も、内容あるいは開示の中身、そういうものによってといういろいろな観点で、この点についてはまた変更を加えていかなければいけないと思っております。

しかしながら、地価公示だけでどうしても対応できない大きな問題がございます。それは、地価公示におきましては、現在いわゆる物件の所在を特定しないという形で開示していく内容の情報以上に、極めて機微にわたる情報を任意でいただいて、そして、その中で売り手、買い手に偏らない、そういう情報を最終的に、そういう中立的な価格というものを見出していくということになってございますので、地価公示が持っている、任意の御協力をいただいて、そして、本当にまさに、もし地価公示の詳細の内容について御協力いただいた方に対して、プライバシーとか個人情報とか、そういうものに踏み込まない形でやっていくためには、地価公示という制度が持っている、やはりそこには任意性というものの問題点はどうしても対応できない問題がございます。

したがって、私どもとしては、今回の情報開示の流れの中ではございますが、まさに委員が先ほども御指摘いただきましたように、国民の皆様が負担感のないような、いろいろな通知の仕方というものを幾つか用意し、その中で通知される方が御選択できるものにしていかなければいけない、これが1点でございます。

また、任意という議論がございましたけれども、私どもとしては、これはやはり皆様に協力していただいて、全体として一つの、これが現実の取引の実態ですということがきちっとお示しできるような、そういうものでなければいけませんので、申請という形はやはりとれないと思っております。そういう意味では、基本的には取引の当事者の方々には皆さんに御協力いただかなければいけないと思っております。しかし、それが協力しなかったら犯罪になるというような制度では、またこれはこの制度の趣旨に沿わないと思っておりますので、そのあたりのぎりぎりについて、私どもとしても、この答申の考え方を踏まえながら、これから制度設計をさせていただきたいと思っております。

それから、それにあわせてましてでございますが、当然のことながら、こういう情報を公表していくということになりますと、これはこれで、これが悪用されないようなこと、そして、それに対しては、一つはまた、悪用されないといいますが、目的外使用みたいなことが行われないうようなきちんとした法律上の担保と申しますか、そういうこともしていかなければいけないわけでございますが、また、それ以外にも、例えば私どものインターネットで公表する場合には、原データのコンピューターと提供するものとは遮断したものにしなければいけないとか、いろいろな意味でこの制度について細心の注意と、そして細心の配慮を払いながら、何とかこの制度を動かしていきたい。

そして、そうすることによって、例えば一つの例でございますが、こういう制度がもし

仮に動き出したといたしますと、今、鑑定評価では、例えば鑑定士は、個別に依頼を受けた鑑定評価の場合には事例を幾つかお示しになって、取引事例等もお示しになって、実際にこの価格はどうですということの評価書ではお書きになるわけですが、当然のことながら、こういう形で、物件の所在を特定されない、不完全なものかもしれませんが、そういうものが出てくることによって、依頼者にとってみれば、こういう価格の取引の事例と鑑定評価との関係はどうかとか、そういう形で鑑定士に詳しい説明を求めていくことも可能になる。そういうことによって、私どもがこの制度を動かしていくことによって一番目指しております内容は、いわゆる売り手、買い手それぞれが自己責任を持って、非常に大きな、言ってみれば一生に一度の買い物かもしれません、そういう物件を購入していくに当たって、売り手も買い手もそれぞれがそれぞれに情報を持って、自己責任でもって決めていく、そういう世界をできるだけ土地市場というものに導入していきたい、そういう考え方のもとに考えているところでございまして、その結果としては、そういうことによって鑑定評価のあり方、そして鑑定評価の精度の向上あるいは地価公示の精度の向上、それから、先生がおっしゃっておられましたポイントでございます、地価公示に対する役所としての説明責任、このあたりについても変わっていくといたしますか、変えていく、また、変わらざるを得ない、そして、そういうことがまた役所としての責任である、そういうように思っております、地価公示とこの開示制度とを組み合わせることによって、質としては結果として欧米諸国、アメリカの36州ほどでやっております取り組みとか、あるいはイギリス、フランス等でやっている開示と質的には同じような開示の方向へ持っていきたいと思っております。

同じような意味で、ドイツも日本の地価公示と同じような、類似の制度を持っておりますが、ベルリンでは、やはり物件の所在を特定しない形での情報提供と、そういう地価公示類似の制度、こういうものをかみ合わせて動き出したというふうに聞いておりました、方向としては、私どももそういう方向を目指していきたい。そして、それが今、日本におけるプライバシーと申しますか、個人の国民の感情と、そしてまた、市場が求めるマーケットの完全さと申しますか、そういうものとの調和を図るぎりぎりの調和点だろうというふうに私どもとしては思っているところでございます。そういうような議論のもとで、今回こういう形で報告をさせていただいたところでございます。

以上でございます。

分科会長 長々と、予算委員会の答弁のようなお話で、大変御苦労さまでございました

が、これはやはりざっくりばらんなお話にした方がいいと思うのでございまして、結局、役所というのはパブリック・サーバントなのですよね。やはり大前提というのは、庶民の方々の市場というものをどのようにしていくか、それについての知恵を出していただくというのが役所の仕事だと思うのですが、まさに先ほど申し上げました意識調査表を見ますと、これがすべてを物語っているのではないかと。結局、我々が考えるべきなのは、土地市場というのは原則としては自由であるという一つの柱があると思うのです。その自由を維持していくために、どういうふうにして情報を提供し、情報を収集するか。そうしますと、地価公示の問題は、今、事務局からも話がありましたが、ある意味においては、これはジャスト・ガイダンスなのです。そこで、さんもいろいろ御意見がございましたが、このガイダンスをもう少し権威のあるものにしたらどうかというような考え方もあるかと思うのですが、一般の方々が、8割が不安を感じているということは、要するに自由な市場だから不安を感じるのは当たり前のことなのですね。ですから、国民の理解とか期待というようなことを何回も言っておられますけれども、自由市場というのは不安と裏腹をなししているわけです。

ですから、そこで、今、事務局からお話があったけれども、その自由市場を維持していくためには、やはり自己責任でやってもらわなければならない、こういうことになるのだらうと思います。したがって、この表は、ある意味では健全なのかもしれない。その辺のあんばいをどうするかということに工夫をするというのが役所の仕事ではないかというふうに、私、大変失礼な言い方をいたしました。思っております、その辺について委員の方々から、特に何か基本的なそういう考え方についてお考えがあれば御発言していただいたらいかかと思いますが、さん、いかがでございませうか。

委員 分科会長のおっしゃったとおりだと思います。これは自己責任なのです。ですから、先ほど私が申し上げたように、これを情報開示されたところで、それが絶対的なものではないのですから、その上で、それを参考にして、あとは自分の責任で買うか買わないか、その値段が適当か不適当かということ判断するという、そういうことだと思います。

分科会長 だから、役所の言っている「国民の理解と協力」というのは、そういう意味で協力を得るといふ、そういうニュアンスをやはり入れていった方がいいかもしれないですね。何かすべて役所が価格を決める旗振りをしているのだというようなことではまずいわけですから、やはり、レッセフェールではないけれども、神様の手によって市場は導か

れているわけだから、そこをよく理解してやっていただきたい、こういうふうに思いますけれども。

委員 確かに市場ですから、市場で決まるわけですから、自己責任だと思うのです。ただ、自己責任を負えるというのは何かというと、正しい情報が公開されているから自己責任がとれるのであって、うその情報や、一生かけて買ったものが泣き寝入りするような情報の中で自己責任はないと私は思うのです。

だから、基本的には自己責任なのですけれども、その情報公開の中で、私は二つあると思うのです。先ほどから出ていますけれども、土地の質の問題です。土地も生き物なのではないでしょうか。ですから、土地に歴史があるとすれば、かつては砂地だったものが何か変化してくる、あるいは造成したとか、あるいは川だったのだけれども埋め立てをしたとか、そういうものがセットされて情報があればいいのですけれども、表から見るときれいに造成された、ところが、造成した会社はつぶれているのですよ。その造成された土地の上に建物を建てて、この建物を建てた会社もつぶれているのですよ。建物を販売した会社があって、それはおれの責任じゃない、自己責任で買ったんじゃないかと。となると、土地がどういうふう形成されてきたかという過去の歴史、足跡を情報公開しておく必要があると思うのです。

それから、未来に対する、これは特に証券化したときに大きいと思うのですけれども、未来に、5年後にここに地下鉄が通る、あるいは5年後にバス通りができるのだと。価格は上がりますよね。それも一つの質なのですよね。ですから、それがどの範囲まで公開できるかはわかりませんが、つくるといっても、公共投資に反対してやめたということもありますから、そういう意味で考えますと、土地の取引価格は瞬間風速です、その時点の。バグニングで決まるということです、市場によって。

土地は、一生かけて、一生の最高の買い物ですよ。背広を買うのと違いますから。泣き寝入りのないような情報を提供する工夫が必要だと思うのです。それは土地の質です。質を問うということと、もう一つは、土地の公示価格、固定資産税に使う価格と取引売買価格で物すごい差があるでしょう。その仕組みが何か方程式があるのかどうなのかというのが公開されていなかったら、税金を払うときは低い方がいいですよ。ただ税率を下げればいいのですよ。例えば取引価格で税金をかける人は税率を下げればいいのですよ、額をそろえて。いろいろ方法はあると思うのです。ただ、土地は余りにも高いですよ。消費税の5%を背広にかけるのと違って、土地にかけて、固定資産税は0.000003で

いいということになるわけですね、今の価格でいえば、何かやはり一物一価でないところに、この土地問題というのは常に神話と申しますか、あるいは不動産屋などと言われる、会議では余り言うてはいけないのでしょうか、ちょっと怖い存在みたいなのがのさばっていたりするところもありますよね。だから、そういう意味では、土地の質をぜひ……

分科会長 さんのおっしゃることはよくわかります。要するに付加価値をどれだけ評価するかという問題になってくるわけですが、結局、やはり市場がその付加価値をどういうふうに評価するかということになっていくと私は思うのです。そうしますと、この表で、「不動産会社からの情報」というのが一番大きいわけでございまして、この辺が、それぞれやはり相当質の高い情報をユーザーに提供していただくというようなことになっていくのではないのでしょうか。ですから、いかにして付加価値を評価するか。これは鑑定士協会の問題にもなってくるわけですから、その辺は十分参酌してやっていただくということではないかと思いますが、私は、やはり定借制度というのが、今おっしゃったように、一生かかって、そして莫大な金を使って自分の財産にするという生き方であるのと、イギリスみたいにそれこそ100年ぐらいの借地、そういった生き方であるのと、今の付加価値を評価するという評価差というのはかなりあると思うのです。だから、私はやはり日本国においても定借制度というものをもっと盛んにしていくべきではないかと個人的には思っておりますけれども。

それでは、 さん。

委員 やはり私も質の問題はかなり大きいと思っております、企画部会でもお話し申し上げたのですけれども、一般的な情報提供においては、プライバシーその他の問題から、ここが限度です。ここまで持ってきたのも、非常に事務局の努力で、大変なことだったと私も思います。

ただ、一方で、ますます個別化 この会議でたしか二極化を個別化に変えて、土地の価格の設定の考え方、世界観がある意味で変わったような気がいたします。そういう個別化がこれからますます進む。それがどういう方向にいくのかということについて、専門的知識を持った方が判断できる、そういう材料を提供するということが必要ではないかと私は思っております、海外では、専門家が限られた条件の中でかなりプライバシーにかかわる情報を提供いただいて、持ち出しその他を厳しく規制されながら情報提供を行うという仕組みがあるやに聞いております。そういう仕組みも、これからの質の問題を考える必要ではないかということだけ申し上げておきたいと思っております。

分科会長 では、 先生、何か。

委員 私はお願いする立場でございますので、この建議案でどうかおまとめいただけないかということをお願いする立場でございますので、意見ということではないのですが、今、御議論を伺った感想から申しますと、原則的にはほぼこの建議案で御了解をいただいているような御意見だというふうに承らせていただいております。

ただ、質の問題を含めて、残された課題ということを指摘された御意見が一つのグループとしてある。もう一つのグループは、プライバシーの問題や、あるいはこの制度を展開するに当たっての負担の問題などを含めて留意すべき点を御指摘いただいた。大きくこの二つに分かれるのではないかと思います。

実は、二つはある意味で関連しているところがございまして、留意すべき点にかなり心を砕いたために、残された課題が非常に多くなったという面がなきにしもあらずなのです。留意すべき課題は、国民の意識や理解にかかわる点が非常に多いと思います。私が観察しているスウェーデンなどでは、税や土地の取引についてはプライバシーはありませんので、本で売っております。本でというのは変ですが、あの人は幾ら納税したのだというのがわかるような本が売っておりますし、これは教会が介入しているからです。私の記憶に間違いがなければ、土地も多分同じように、私は税の専門で、税しか知らないのですが、土地も多分売っていたと記憶しております。そういう極端な国も一方でございまして、今後、国民の意識などを留意しながら、この二つのアンビバレントな課題をどうか取り組んでいく。さまざまな残された課題をクリアするためには、とりあえずやはりやってみることが重要なのではないかと思います。

それから、市場の問題が幾つか、原則論として御議論がございましたけれども、ここで言っているのは、市場のメカニズム、つまり自由な市場がメカニズムをするために介入するというところでございまして、あるいは介入というのは言葉が悪いので、条件を整備する、市場のメカニズムの自由を確保するために介入していくという考え方でございまして、自由を消して、市場のメカニズムを機能させないようにしようという話ではないということです。

ただ、土地の場合には、生産物市場のように人間がつくり出したものではなくて、神がある意味でつくりたもうた、与えたもうたものですから、市場にのせるときに、さまざまな他の生産物、労働もそうですけれども、根源的生産要素と言われているものについては、他の生産物とは同じにできないような、さまざまな情報などでサポートしないとうまく機

能しないということだろうと思いますので、その点については多くの方々に御理解いただいたのではないかと思いますので、できればとりあえずこの案でスタートさせていただく、あるいは若干の修正がございましたら修正させていただくという点で御了解いただければと思います。

分科会長 さん、何か。

委員 私は農業の立場から一つ、二つ申し上げますが、土地市場が健全であるということは大変重要でございますので、きょう事前にいただいた資料、それから、きょうの皆さんからの御説明で、立派なものができたと、基本的には私はこれでいいと思っておりますが、実は、農地の場合は、非農地の取引などと違いまして、私ども、数十年にわたって農地の異動、売買とか権利の異動に立ち会ってきた立場からしましたら多少の懸念もあるわけです。皆さん方がおっしゃっておられるように、これはいわゆる完全市場における見えざる手によって決まった価格とは農地の場合は決してまだ言えないような実情です。

 こうすることで、法制上の規制のもとで、しかも、個別具体的な、いろいろな前提条件のもとで取引された価格が何らかの形でわかるように、土地の価格だけでなしに、これも先ほどのプライバシーの問題もありますけれども、そういうシステムも付随してつくっていただいたらいいのではないかと、このように思っております。そうしないと、これから大変だと思っております。仄聞しましたら、直ちに今の農地にはこれは適用できないかもわからないけれども、いずれはということでございますので、将来に対する私どもの心配な点は、この際申し添えておきたいと思っております。その点の配慮をお願いしたいと思っております。

事務局 今のお話につきましては、土地市場ということでは今御審議をお願いしている部分というのは、どちらかといいますと、土地取引の、ある意味のマーケットというもの、これは相対取引でありながら、実質上市場性を持っているような、そういうところへの対策ということでの考え方でございますので、実際に、今、地価公示というのも、農地は基本的には地価公示の対象とはしていないと思っておるのでございますが、そういう意味で、直接には農地とはかかわりを持たない。農地が転用されて宅地として動いていくというケースではまた別でございますが、直接にはここで主眼を置いておりますのは、いわゆる宅地と言われているところについての問題だというふうに御理解いただければと思います。

 それから、分科会長から最初にお話もいただいているところでございますけれども、私ども、土地政策という点では、大きな意味で「所有から利用へ」という基本的な方向での、今この分科会の御審議をずっといただいているところでございますが、今回につきまして

は、そういう中で、当面緊急性を持っている 緊急性といいますのは、15年中に結論を出さなければいけないような部分について、そこに絞った形で建議をお願いしております。そういう意味では、これは第1次建議という性格でございます、最終的には、そういう「所有から利用へ」という大きな、基本的な流れの中での物の考え方、整理については引き続き御検討いただくというふうに考えているところでございます。

そういう意味では、私どももそういう検討状況の中で、いろいろな施策について、いろいろな形で動いているわけでございます。そういう意味では、その状況を少し御報告させていただきますと、分科会長にもあわせて今御報告させていただきますと、先ほど分科会長から御指摘がございました定期借地の問題につきましては、平成4年に創設され、そして普及に取り組んでおります。そういう点について、都市基盤整備公団が行います、そういう施策の中にも、定期借地の制度を活用した新しい宅地供給のようなことも始めているところでございます。

また、あわせて、こういう「所有から利用へ」ということは何かということの核心でございますが、やはりこれは土地神話が崩壊して、土地は持っていれば他の資産より有利に使えるという時代が変わったということが、実は土地を購入する場合は利用を念頭に置いた購入の仕方というふうになってきて、それが地価の個別化というものにつながってきている。そうすると、そういうものに合わせたいろいろな制度の変更というものも必要でございますし、税の仕組みとか、そういうものも変えていかなければいけないと私どもは思っているところでございます。

そういう意味で、きょう、もう一つ、私ども、まだ最終的に、21世紀の「所有から利用へ」という考え方での最終的な方向性については検討の途中ということではございますが、一つ、そういう流れの中で、今年度の税制改正で大きな変化があったことを一つ報告させていただきます。17日に税制改革大綱が与党でできたわけでございますが、そこにおきましては、これまで個人の土地譲渡益につきましては、長期の場合26%、短期の場合はもう少し高いわけですが、そういう形での譲渡益課税という形になっていて、しかも、土地の譲渡益課税というのは、常に何年間の期限つきの特例措置で高くなったり低くなったりしていた。これはまさに土地が資産性を持っているということに根差した議論であったわけでございます。私どもは、平成16年度の税制改正においては、その点について、もうこういう土地神話がある意味で崩壊した段階では、二つポイントがあるのではないかと。一つは、土地のいわゆる他の資産と比べた優位性という議論はもうここで終わりにすべき

だという点が1点。また、そういうことになると、特例措置で3年とか5年とかいうことでクルクル変わる譲渡益課税の考え方ではなくて、やはり恒久措置として他の資産と同じような扱いをしていただくような、そういう方向へやはりかじを切っていただきたいということを強く与党に、実はこれは4年来の課題でございましたけれども、お願いしてまいりましたところ、今回の平成16年度与党税制改革大綱におきまして、土地の個人の長期譲渡益課税については、現行の26%の、言ってみれば時限で26%になっているこういう仕組みから、20%の恒久措置ということで、株とか他の資産と同じような扱いをいただけることになりました。これは、単に6%税額が減ったということではなくて、非常に市場中立的、ある意味で「所有から利用へ」という土地政策の大きな考え方というものが御理解をいただけたことだと思っております。そういう意味では、これまで、平成8年以来、この問題に「所有から利用へ」という考え方でお取り組みいただきました分科会長に本当に心から御礼申し上げたいと思っております。本当にどうもありがとうございました。

そういうようなことで、私ども、一つずつ問題点をつぶしながら、幾つか改正すべき点は改正していきたいと思っております。そういうことを引き続き検討、議論する場として、引き続きこの分科会の先生方にお世話になることは多いと思っておりますので、この最終的な、21世紀における土地政策のあり方という大きな方針がまとまりますまで、引き続き、きょうの第1次建議とあわせて、今後の検討につきましてもあわせてよろしく御指導をお願いしたいと思っております。どうかよろしく願いいたします。

分科会長 ちょっと時間が過ぎましたけれども、最後に、先ほど来お話のあった付加価値の問題に非常に関連してくるので、やはり住宅政策というのが、土地政策と表裏一体をなして、国民の最大の課題の一つだと私は思っておりますのでございますが、今お手元に配付したのが、たしか住宅宅地分科会が何かで建議された概要だと思うのですが、役所の側から2～3分でポイントだけでもお話しいただけますか。

事務局 「新たな住宅政策のあり方について」、本年9月に建議が住宅宅地分科会の方から出されております。配付をさせていただきました資料は、その概要でございます。

従来から言われたところですが、基本的に理念を大きく変えております。それが左側の「新たな住宅政策の基本理念」のところでございます。フロー重視からストック重視へ、それから市場重視の政策、それに伴った消費者政策の確立と住宅セーフティネットの再構築という問題、それから少子・高齢化、環境問題等、居住環境を形成していくということ、それから都市・地域政策と一体となった政策ということが大きな理念ということ

で、従来に増して、こういう大きな理念を出しているということでございます。基本理念の変化はそういうことでございます。

住宅政策の中でも「所有から利用へ」ということが大切だということがうたわれておりまして、右側の、例えば1の(4)の にございますように、定期借地・借家市場の整備というようなことが強くうたわれているということでございます。

以上でございます。

分科会長 ありがとうございます。

今後、この土地政策に関連する、住宅とかその他の問題についても、できれば折に触れて皆さんに御報告して、総合的に我々が考えられるような、そういう御尽力をお願いしたいということでございます。

それでは、齊藤政務官にごあいさつしていただきますが、いずれにしても、これは役所の方の事務局が大変なエネルギーを傾注して、これだけのものをつくってくれたので、この際、心からお礼を申し上げたいと思いますが、委員の方におかれましては、大変貴重な御意見を率直にお話しいただきまして、ありがとうございます。来年も皆様、いいお年でありますように、この際、特に祈念いたしまして、私の役目を終わらせていただきます。

それでは、きょうの当分科会の建議、これ、よろしゅうございますか。特に異議はございませんか。

(「異議なし」と呼ぶ者あり)

分科会長 それでは、きょうお話のあったいろいろな御意見のポイントは参考にさせていただいて、この建議は建議で提出する、こういうことでお願いします。

それでは、齊藤政務官、よろしく申し上げます。

政務官 国土交通大臣政務官を拝命しております齊藤滋宣でございます。

本日は、分科会長を初め委員の皆様方におかれましては、平素より国土交通行政の推進に多大な御尽力と御理解を賜っていることに対しまして、また、本日は年末の大変お忙しい時期にもかかわらず熱心に御議論賜りまして、心から厚く御礼申し上げる次第であります。本来であれば、会議の冒頭から出席いたしまして、委員の先生方の御意見を拝聴しなければならないところでございましたけれども、公務のために出席ができませんでした。心からおわび申し上げます。

さて、我が国の土地を取り巻く最近の状況は、都心部の一部で地価が上昇に転ずるとこ

るもあるなど、地価の個別化現象が見られるようになっており、土地市場は収益性や利便性といった利用価値を重視した市場へと変化しておりますが、こうした変化の中、市場の活性化や土地の有効利用を図っていくための土地政策を考えていく必要があると考えております。

土地政策分科会におきまして、新たな政策のあり方について、委員の皆様方の豊富な経験と卓越した御見識をもちまして非常に熱心な御審議を賜り、本日、建議についてお取りまとめいただきまして、改めて厚く御礼申し上げます次第であります。

今後、私どもも行政を担当する者として、この貴重な建議の趣旨を具体の施策に的確に反映させるよう全力で取り組んでいく所存であります。委員の先生方におかれましては、土地行政並びに国土交通行政の推進に引き続き御指導、御鞭撻を賜りますことを心からお願い申し上げまして、大変粗辞ではございますけれども、お礼のあいさつとさせていただきます。きょうは本当にありがとうございました。

3 . 閉 会

分科会長 それでは、これでよろしゅうございますか。

どうも本当にありがとうございました。

事務局 事務局から、本日お配りいたしました資料、もしお荷物であるようでしたら、その場に置いておいていただければ、後ほどお送りさせていただきたいと存じます。

委員の皆様、どうもありがとうございました。

午後0時18分 閉会