

第13回国土審議会  
土地政策分科会企画部会

日時：平成17年6月1日（水） 14：02～15：55

場所：国土交通省（3号館）11階 特別会議室

開会 14時02分

## 1. 開 会

服部土地政策課長 ただいまから、「第13回国土審議会土地政策分科会企画部会」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お集まりいただき、まことにありがとうございます。事務局を務めさせていただいております、土地政策課長の服部でございます。よろしくをお願いいたします。

本日は、神尾委員、鈴木委員、高木委員、前川委員、三上委員につきましては、御都合により御欠席という御連絡をいただいております。

それから、お気づきのことかと思いますが、政府では6月1日から9月30日までの間、軽装、いわゆるノーネクタイ、ノー上着ということで執務を励行しておりますので、この企画部会におきましても軽装の職員がおりますことについて、委員の皆様方の御理解をいただきたいと存じます。

## 資料確認

服部土地政策課長 それでは、まず資料の確認をさせていただきたいと存じます。

上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、資料1から4まででございます。よろしいでしょうか。

もし、不備等ございましたら、事務方にお申し出いただければと存じます。

なお、会議の議事の公開につきましては、会議は非公開、議事録につきましては、発言者名も含めて公表ということにさせていただいておりますので、よろしくをお願いいたします。

それでは、小林部会長に議事進行をお願いいたしたいと存じます。

## 2. 議 事

### (1) 土地政策からみた収益不動産市場の現状について

小林部会長 それでは、第13回の企画部会を開かせていただきます。

きょうの議事は、お手元の次第にございますように2つ大きなテーマとしてございまして、一つは新しく議論する「(1)土地政策からみた収益不動産市場の現状について」、もう一つは「(2)とりまとめ(概要案)について」です。この企画部会で今まで議論してきたものを取りまとめる必要がございます。次回とあわせて取りまとめをいたしますが、次回の取りまとめに向けて概要案を事務局におつくりいただきましたので、それについて御議論いただきたいと思います。

それでは早速、「(1)土地政策からみた収益不動産市場の現状について」を議論させていただきます。

事務局より、御説明をお願いいたします。

服部土地政策課長 お手元の資料1「土地政策からみた収益不動産市場の現状について」をごらんください。

1ページ、「1.収益不動産の現状」、「収益不動産とは」でございます。

「収益不動産」という耳なれない言葉を使わせていただいておりますが、まずこの「収益不動産」という言葉の意義がこの「本資料における「収益不動産」とは」でございまして、不動産の生み出す収益に着目した投資の対象となる不動産のことを指すということでございます。

投資家としては、個人投資家、機関投資家などなど、ここに書いていますようにいろいろな方が考えられるわけでございます。

具体的に収益不動産とは何かというと、オフィスでありますとか、店舗、住宅、それから倉庫などの物流施設、それからゴルフ場などの娯楽施設などなど、収益を生むさまざまな不動産を一括して「収益不動産」と呼びたいと考えております。

2ページをごらんください。

「不動産全体における「収益不動産」の位置づけ」でございます。

収益不動産というのが、不動産全体の中でどんな位置を占めているか、どのぐらいのものが考えられるのかということでございます。

非常に大ざっぱなことを申し上げますと、いろいろな有識者が考えておられるものでござ

ざいますが、日本の土地・建物が大体2,000兆円から2,500兆円ある。

その中で、いわゆる非収益不動産といいますか、ビジネスとは直接関係のないもの、あるいは自分の営業用のものということで賃料を払ったりとかそういうことがないようなものが、民間保有分だけで600兆円から700兆円ある。そのほかに、公的主体が持っているものがあるということでございます。個人の住宅とかそういうのも、ここの中に入るわけでございます。

それから、収益不動産が60兆円から70兆円ぐらいある。具体的にはここに書いてございますように、先ほど申し上げましたが、「賃貸オフィスビル」、「賃貸マンション」でありますとか、「賃貸商業施設」、「その他賃貸不動産」というようなことでございます。

この中で、最近言われておりますように、例えば自分で持っていた本社ビルを流動化して、不動産証券化ということでファンドに処分して、逆に自分で借りる形のテナントにすると、それは非収益不動産から収益不動産へとシフトしていくわけでございます。そういうようなことも含めて、収益不動産が大体60兆円から70兆円ある中で、後の方で出てまいります。不動産の証券化というように形で取り扱われているのが20兆円ぐらいあるのではないかと推測しております。

これが非常に大づかみな全体の概況でございます。

3ページ、「不動産証券市場の拡大」でございます。

ふだん、いろいろな資料、雑誌とか新聞などで言われているのは、収益不動産を不動産の証券化市場という、いわば金融市場の方からものを見た見方、くくり方でございます。不動産の証券化市場といいますか、収益不動産市場は、短期間の間に非常に急激な拡大を続けているというのが実績として上がっております。

左の「不動産証券化の実績の推移」というグラフでございますが、これは国土交通省で調査した結果でございますが、非常に右肩上がりです。累計で約20兆円、ほぼこれに近い実態としてストックがあるのではないかと考えております。

右の「J-REIT数と時価総額の推移」というグラフでございますが、東京証券市場に上場しておりますJ-REITというものが、ファンドの数とか、時価総額というのも、このように右肩上がりです。伸びているということでございます。

下の「注；」にございますように、不動産の証券化というのは、特別の目的のために設立した法人が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資して、そこから得られる賃料収入などを投資家に配分する、そういう金融的な仕組みのやり方というのをいっ

ておるわけでございます。

4ページでございます。

実際、投資の世界ではどのように推移しているかということで、左の「 J - R E I Tの配当利回りの動向」のグラフでございます。

ここに出ておりますように、現在公表されております J - R E I Tの配当利回りというのは、かなりの好成績をおさめて、堅実に推移しているということでございます。

このグラフの中に「イールドギャップ」とございますのは、長期国債、10年ものの日本の国債に比べて、リスクはありますけれども相当有利な運用先だと、少なくとも実績を見る限りでは示しているということでございます。

右の「証券化された不動産の物件別実績推移(割合ベース)」のグラフでございます。

証券化された不動産にはどのようなものが証券化されているかということでございますが、当初は緑色の「オフィス」が圧倒的に多かったわけですが、時間を経るにしたがって、「商業施設」、「工場」、「住宅」といろいろなものが出てきて、バラエティーに富んだ投資が行われているということでございます。

5ページでございます。

左の「ファンドへの投資家の種類別構成割合(Jリート、私募ファンドごと)」のグラフでございます。

どういう人が投資をしているのかということでございますが、公表されております J - R E I Tとか私募ファンドなどについて、投資家の割合では「金融機関」、「外国法人・個人」、「その他国内法人」が主要なウエイトを占めているということでございます。

右の「銀行の不動産業向け融資額の伸び率の推移」でございます。

一部の報道でも紹介されておりますように、不動産業向けのローンが伸びている。銀行の貸し出し先として、今までバブル崩壊以後、不動産業向けの融資額の伸び率はずっとマイナス、額が減っていた状況にあったわけですが、最近は少し上向いてきた。その中でも、特にノンリコースローンというのが伸びているという実情でございます。

6ページ、「収益不動産事業における証券化手法の活用事例」でございます。

どういうふうなやり方で不動産の証券化をやっているのかということで、テクニカルな説明をいたしますと随分長くなるんですけれども、最近俗に言われています2つのやり方を簡単に紹介させていただきたいと思っております。

一つは、上にございます「リースバック型証券化のスキーム（YK・TK方式）」でございます。

「YK」とは何かといいますと、有限会社の略でございます、「TK」は匿名組合の略でございます。

例えばA社が持っております本社ビルみたいなものを、一たん信託銀行に信託して、かわりに信託受益権をA社はもらう。もちろん、A社が本社ビルとして続けて使うわけでございますので、賃貸借契約を結んでテナントして、自分がもともと持っていたビルに入る。そして、信託銀行から得た信託受益権を有限会社に譲渡しまして、譲渡代金をもらう。これで資産の流動化ができるわけでございます。

そして、有限会社は匿名組合を組織して、信託受益権で投資家からお金を集める。それから、銀行からもノンリコースローンでお金を借りる。そういう匿名組合の仕組みの中で、投資家を集めてお金を運用して、ビルから信託配当という形で入ってくる賃料を投資家に配分するという仕組みのやり方でございます。

匿名組合という形をとるのは、例えばこれが単に株式会社として、あるいは有限会社としての会社とそのビルを取得して営業するということになりまして、法人税を払った上で、その配当をするということになるわけでございまして、そういう配当と個人の所得の二重課税を排除するというようなことで、匿名組合というビークルを使っているということでございます。

それから、下の「開発型証券化のスキーム（TMK方式）」でございます。

開発型証券化などで行われている「TMK」、これは「特定目的会社」の略でございます。これは、資産流動化法に基づきまして特別に設立された株式会社でございます、この会社には一定の条件がありますが、大部分を配当に充てるような条件を満たすと、その会社には法人税がかからないということでございます。

そういう特別の会社が、土地所有者から土地を買って自分で建物を建てる。投資のための特別の会社でございますので、実際の資産の管理は委託するわけでございますが、テナントを集めて、例えばビル事業を経営する。ここに書いてございますように、それについてのお金を「社債」、「ノンリコースローン」とか、いろいろな投資家を集めて事業を運営する、そういうような仕組みでございます。

7ページ、「諸外国との比較に見る我が国の収益不動産市場」でございます。

不動産の証券化といいますと、最近も外資の活躍とかいろいろと言われておるわけでござ

ざいますが、指摘されていますように、我が国の金融市場と申しますか、不動産収益市場はイールドギャップの大きさから、国際的にも非常に魅力のある投資市場になっている。そういうことから、外資がわざわざやってくるのはやっぱりそれなりに理由があることだということでございます。

先ほどからも使っておりましたが、「イールドギャップ」とは、不動産の投資の利回りとリスクフリーレート、つまり安全な資産と申しますか、日本でいうと10年ものの国債でございますが、そういうものの金利との差をいうわけでございます。

真ん中に「外国のイールドギャップ概況(2005年4月末時点)」と書いてございますが、日本では差が2.4%ある、アメリカについては0.7%、カナダでは3.2%、フランスは0.1%、オーストラリアは1.8%ということで、アメリカで不動産にお金を投資するよりは、為替のリスクの問題を抜きにすれば、日本の方が有利な投資先ではないかということでございます。

その上に「外国のREIT市場の概要」がございますが、諸外国でも同じように収益不動産の投資市場がございまして、日本でJ-REITと呼ばれています日本の投資市場の残高が大体2兆円、それに対してアメリカは30兆円、以下横にカナダ、オランダ、フランス、オーストラリア、シンガポール、韓国と市場が立ち上がっております。

それから、下の「米国のREITの歴史」でございます。

アメリカについては、非常に歴史が古いわけございまして、その下の「米国のREIT数及び時価総額」のグラフを見ますと、REITの時価総額が右肩上がりで急速に伸びているようにも思えますが、1960年代から1970年代にかけて、経済状況に応じて、言葉の表現としてはどうかと思いますが、山あり谷で、伸びたときもあれば沈んだときもあるということを繰り返しながら成長してきたということでございます。

8ページでございます。

海外からの資金も来るといような状況の中で、投資家の投資の事情というのは、海外と日本とではまだまだ違って、そういう意味から見ると、収益不動産市場への投資というのがまだまだ伸びる余地があるということが示されております。

左の「日本(生保大手3社)」、「日本(損保大手3社)」のグラフでございます。

これは、日本の大手生保とか損保、いわゆる機関投資家と言われる人たちの不動産への投資割合というのが、まだまだ4%から5%程度ということでございます。

右の「米国(カリフォルニア州公職員退職年金)」、「米国(生保会社)」のグラフござ

います。

アメリカの、例えば有名なカルパースと言われているアメリカカリフォルニア州の公職員退職年金基金は、不動産への投資の割合が9%、アメリカの生命保険会社でも日本よりやや高い6.5%ということをごさいますて、ポートフォリオの一環として不動産というのをしっかり組み入れて資産を運用している。

そういうことからすると、日本でも、さらにいろいろな投資が行われる可能性があるということをごさいます。

9ページ、「2. 収益不動産に係る証券化の発展の背景」、「不動産市場の構造的変化」をごさいます。

このように、日本で急激に不動産の投資市場、あるいは収益不動産の市場が伸びてきたということの中で、一つはやはり不動産事情そのものが構造的に大きく変わってきたということが読み取れるわけをごさいます。

左上の「不動産」をごさいます。

委員の皆様も御存じのように、不動産というのは、昔はどちらかというとキャピタルゲインをねらって土地を保有するものだった。

それから、有利な資金調達手段、土地担保金融と申しますか、そういうことで土地を持っていることに価値があった。ですから、証券化しているよりも、コーポレートファイナンスで土地を担保にお金を借りた方が低利で調達できた。

あるいは、不動産会社としても開発から保有、それから管理までを一元的に行うというのがビジネスのモデルだった。

それから、賃貸、テナントを抱えている不動産会社にしてみれば、個別不動産の情報開示、例えばだれに幾らの賃料で貸しているか、そういうことに対しては、お客を奪われるということから非常に抵抗感があった。ですから、証券化市場で、「情報開示が必要だ、そのために」と言われても、なかなか踏み切れなかった。

それからさらに、不動産の賃貸借契約というのが、借り手からの解約が自由ということ、すなわち一定の期間予告をすれば、契約が解除できる。昔は、逆に言えば不動産は貸し手市場であって、借り手の方がなかなか出て行かない、あるいは借り手が出て行っても、かわりの借り手はすぐに見つかるというようなことも事情としてはあったのかもしれませんが、不動産の証券化ということになりますと、例えば向こう5年間、10年間の賃料がきちんと入ってくるのが確定しているか、いないかと言われると、こういう制度の



もとでは確定しているとはなかなか言えない。あるいは、定期貸借制度というのが、日本ではまだ整備されていなかったというような事情がございます。

右上の「金融等」でございます。

そのほかに、金融市場、先ほどの不動産市場との裏返しでございますが、我が国の金融市場は間接金融中心に発展してきた。

コーポレートファイナンスが中心であった。

ノンリコースローンというのも普及していなかった。

それから、これが一番大きな原因かもしれませんが、二重課税が排除される、いわゆる導管体スキームというものが、まだまだ整備されていなかったということ。

そういう事情があったわけですが、所有から利用へ、やっぱり経営はキャッシュフロー重視だということで、「資金供給サイドの変化」、「物件供給サイドの変化」、「市場インフラの整備」が起きてきた。

左下の「物件供給サイドの変化」、「企業等」でございます。

企業の方も、やはり会計基準の改革などもございまして、オフバランスをしなければいけない。

不良債権の担保を処分しなければいけない。

そういうような形で、いろいろな変化が起きている。

真ん中下の「資金供給サイドの変化」、「投資家」でございます。

それから、投資家も、やはり株とか債権の利回りが非常に低くなってきたので、何かいいものはないかと求めている。

「銀行」でございます。

銀行についても、不良債権処理でいろいろなノウハウを蓄積してきた。

ノンリコースローンも、メリットが再評価されてきた。

あるいは、金融の自由化ということが起こってきた。

右下の「市場インフラの整備」でございます。

さらに、市場のインフラ整備で収益還元法、デューデリジェンスとか、法律・企業会計・税制の整備が行われてきたということが背景として挙げられると思います。

10ページ、「収益不動産投資に関する金融的手法の発展」でございます。

収益不動産投資に関する金融的手法ということで、ノンリコースローンなども普及しているわけですが、ストラクチャードファイナンスと申します非常に複雑な金融上

の仕組みをつくって、新しい金融技術で、より高いリスクに応じた高い配当をつくり出すような仕組みをつくっている。

それが、また投資家を呼び込む一つの方法になっていることをごさいます、下に色分けした絵を書いてごさいます。

いろいろな出資と貸し付けを、それぞれの弁済を受ける優先順位に組み合わせます。ですから、一番劣後する出資はリスクは非常に高いということをごさいます、配当はその分、うまくいけば大変高い配当が得られる、そういうような仕組みの組み合わせをすることをごさいます。

次の11ページ、「ストラクチャードファイナンスの実例」に、簡単な例を紹介いたしてごさいます。

例えばビルを信託受益権という形で証券化して、それを運用するということを考えていただきたいと思います。

「条件」ですが、投資に必要な価格が100億円であった。それで資金調達について、一番優先される特定社債、そのほかにシニアローン、メザニンローンとっておりますが、第二順位、第三順位の借り入れで融資を受ける。それをさらに投資家が、優先出資という形で出資する。それぞれ、30億円、25億円、20億円、25億円、こういう形で100億円の資金を調達する。

そして、「信託配当の変動」ですが、ケース(1)として信託配当が6億円のの場合、あるいは配当が下がってケース(2)の1億6,000万円になると、どうなるかということをごさいます。

非常に単純なケースの前提として、例えば100億円を全部自己資金で賄うとすると、うまくいったときには配当が6億円ということで利回りが6%なわけをごさいます、ケース(1)ですと、いろいろな資金を組み合わせの中で、最優先で弁済を受けられる特定社債の場合には、金利は低くて1.5%。そのほか、順位に従って金利は上がって、3%とか5%の金利で借りられる。

そういう仕組みをつくりますと、結果的にどうなるかというと、うまく6億円の信託配当があれば、優先出資のところの配当は3億8,000万円、25億円の出資で3億8,000万円ですから、15.2%の利回りが得られる。100億円を投資して6億円の利回りに対して、25億円の投資で3億8,000万円、15.2%と倍以上の利回りが得られる。

それはそれで、非常にいいこともあるわけですが、信託配当が1億6,000万円と収入が下がってしまうケース(2)では、優先順位の高い社債とかはきちんと弁済を受けられるわけですが、優先出資の方は収入がなくなってしまう。

さらに、下の方にございますように、最後の償還のときに資産を処分するという形で回収するわけですが、その資産処分の最終の売却価格がもうかっていればもちろんいいわけですが、「信託受益権売却価格の変動」のケース(1)は売却価格が70億円ということで、100億円で買って70億円で売却するというようなケースになってきますと、優先出資の方は当然回ってこないということでございます。100億円のものが120億円でうまく売れるケース(4)の場合ですと、45億円の配当があるということでございます。

このように、収益の状況によって非常にリスクもありますが、収入もそれに応じて高い。そういう不動産投資の仕組みでございます。

12ページ、「3. 現下の収益不動産市場の検証の視点」、「不動産証券化の進展の不動産市場への影響」でございます。

そのような収益不動産市場を、土地政策としてどういう観点から考えていけばいいかということで、考える視点というのはこういうものではないかということで、少しまとめてみたものでございます。

「不動産市場に対して・・・」でございます。

まず、不動産市場については3つの視点が考えられるのではないかと。

一つは、「不動産市場の活性化」。

投資単位が小口化されることによりまして、法人・個人の多数の資金が一層不動産市場に振り向けられるようになるということで、不動産市場の活性化に貢献しているのではないかと。

それから、「不動産市場の透明性向上」。

有価証券取引の情報開示とか、いろいろな仕組みも係ってくるわけですので、不動産に対する情報開示が促されて、不動産市場の透明性の向上に貢献するのではないかと。

それから、「新規ビジネスの創出」。

不動産の商品価値を高めて収益力を上げなければいけません、その過程で、アセットマネジメント、プロパティマネジメントと英語で呼ばれておりますが、資産の運用として、どういう資産を、どういうふうに応用したらいいか、あるいはこの資産をどういうふう

合理的に運用すれば、よりよい収入が上げられるかというようなことを専門的に扱う事業者がございまして、そういう事業のビジネスチャンスというのが考えられるということでございます。

13ページでございます。

「投資家に対して・・・」でございます。

投資家からの視点としましては、まず「投資家の幅の拡大」でございます。

他の金融資産と異なるリスク・リターンの特性とか、投資単位が小口になるということから、機関投資家が一層の投資ができるチャンスがある、あるいは個人からも投資が可能になるという投資家の裾野が広がってきたということでございます。

それから、「市場の透明性に対するニーズの高まり」でございます。

投資家から見れば、安定的・長期的に投資ができるという環境が整備されてないといけないわけでございますので、信頼のできる情報の開示とか、事業そのものでのコンプライアンスの徹底等、市場の情報化のニーズが高まっているということが言えるのではないかと。

14ページでございます。

「企業等に対して・・・」でございます。

「資金調達手段の多様化」でございます。

企業にとりましては、資産の担保だけではなくて、会社の信用力とか収益力に着目した資金調達でございますので、小さな会社でございますとか歴史の浅い企業、従来であれば信用力の乏しい会社にとっても、資金調達の手段がふえるのではないかと。

「財務体質の改善」でございます。

資産の流動化、オフバランス化ということで、財務体質の改善が図れるのではないかと。

15ページ、「不動産証券化の進展の土地利用への影響」でございます。

「土地利用に対して・・・」でございます。

「優良な都市ストックの形成」でございます。

土地利用と申しますか、まちづくりと申しますか、そういう視点から見ますと、近年では開発型と申しますか、土地を取得して建物を建てるまで不動産の証券化手法を活用した例もございまして、そういう形で、都市の基盤整備となるいろいろな建築物への民間資金の投入が促される。

それから、「不動産の質的向上」でございます。

不動産の価値の維持・向上について、投資家という第三者が配当が少しでもよくなるよ

うにということで絶えず関心が注がれているわけですので、ハード・ソフト両面にわたっての適切な管理とか、不動産の質的向上が図られるのではないかと。

「まちづくり・コミュニティの力を低下させる懸念」でございます。

ステレオタイプのお話かもしれませんが、比較的短期的な視点でキャッシュフローの最大化ということで投資ファンドの方が行動されると、そういう方々が主要な建物のオーナーになると、逆に魅力的なまちづくりをどういうふうにやっていったらいいかというような、地域のコミュニティの力を低下させるのではないかと心配もあるということでございます。

16ページ、「4．収益不動産市場の発展の課題」、「土地政策の観点から見た現状」でございます。

収益不動産に対する積極的な投資を背景に、近年地価動向につきましては、東京都心部等について下げどまりの傾向が明らかになっておりまして、都心の一部、銀座とか大手町というようなところだと、年間10%近い地価の上昇も見られるようになってきたということでございます。

このような不動産市場の動向についてどういうふうを考えるべきかということでございまして、最近マスコミ報道や有識者からの発言というのが相次いでおるわけございまして、その一部を御紹介いたします。

「マスコミや有識者からの報道・発言（抜粋）」でございます。

「フィナンシャルタイムズ」では、都心部の最近の商業用不動産の上昇傾向というのは資産価値のバブルをあおりかねないのじゃないか、着実といたしますか、そういう印象を不動産に対して持ってもらうことが大事じゃないかという発言を紹介しております。

不動産鑑定専門誌である「不動産鑑定」の中では、不動産鑑定士の方の発言でございますが、不動産マーケットは「ミニバブル」と言われていますけれども、今回の不動産価格というのはキャッシュフローと収益に位置づけられていることとか、日本の長期金利に対してイールドギャップがあるということで実需に支えられているんだということで、前回のバブルのようなものではないんじゃないかと。

それから、日銀の「地域経済報告」の中でも、外資系の投資銀行とか投資ファンドが賃貸の転用を目的とした分譲マンションの一棟買いとか、再開発案件への進出が見られるほか、地場ディベロッパーによる証券化の動きも活発になっている。J-REIT等の不動産投資ファンドによる物件取得競争がやや過熱気味であるとの声も聞かれている。

こういった報道とか発言がなされております。

「東京都区部都心部の地価上昇状況」でございます。

最近の地価は、東京都心区部において横ばい、あるいは上昇に転じておるわけございまして、上昇する地点も首都圏以外に広がりを見せているということでございます。

下の「東京都区部都心部における地価上昇等の地点数の割合」のグラフですが、これは上昇する地点の数を挙げてございますが、「住宅地」も「商業地」も、赤いところの棒グラフが年を経てどんどん伸びているという傾向が読み取れると思います。

17ページでございます。

「キャップレートの低下」でございます。

前述の不動産取引の活性化の背景に、不動産収益市場の存在が指摘されているわけでございますが、不動産投資家の期待利回り、キャップレートというのは資本還元利回りということでございますが、これが低下していると言われている。

これをいきなり言われると、失礼ながらわからない方もいらっしゃるかと思いますが、これはいわば金利のようなものでございまして、収益を不動産の価格で割ると収益率が出るわけですね。

そして、投資家がどのくらいの収益を期待するかというキャップレートが下がっているというのはどういうことかという、逆に言えば、今までは6%の期待利回りでないと買わないというところが、3%のものでも買うということは、同じ物件について見ると、例えば6%で100億円だったものが3%で買うということになると、極端なことをいいますと200億円の値段を出してもつり合うということでございます。

不動産価格が上昇しているかという、必ずしも明確に観測できない部分もあるんですが、上昇しているような存在がうかがえるというようなことでございます。

「オフィス賃料とマンション価格の安定」でございます。

他方、取得した資産の収益というところを支えております、例えばオフィスの賃料でありますとか、あるいはマンションの分譲価格みたいなものですが、実際の収益を支えている市場が同じように上昇傾向にあるかという、過去のトレンドでございますが、左下の「東京23区・主要5区の平均募集賃料の推移」のグラフですが、賃料相場については、比較的安定、むしろ下がり気味。右下の「東京23区のマンションの平均分譲価格の推移」のグラフですが、マンションの分譲価格も、ここ何年は余り変わっていないという状況でございます。

18ページでございます。

「信託受益権売買の状況」でございます。

収益不動産の不動産取引というのが、大半が現状では土地の現物の売買ではなくて信託受益権の売買という形で行われているということでございまして、「REIT保有物件の構成比（実物 信託受益権）」を見ますと、大体4分の3が信託受益権という形で保有しているということでございます。

「政府の試算デフレに対する基本スタンス」でございます。

蛇足になるかもしれませんが、政府の今までの資産デフレに対する基本スタンスということでございまして、全体的に言えば地価が14年連続で下落しております。特に最近は、GDPの伸びに比べて地価は低い水準で推移している。そのため、「デフレの克服と経済の活性化」は政府の経済運営の基本方針であるということで、構造改革の取り組みを加速して、民需主導の持続的な経済成長を図る中で、期待収益の上昇を通じて資産価値が下げてまることを期待するんだというのが、政府の今までの政策でございました。

19ページ、「土地政策の観点から見た課題」でございます。

私どもがいろいろとやっていく中で、幾つか考えられる土地政策の課題として挙げられるものにどのようなものがあるかということでございますが、まず今後の土地政策の課題として、市場の基盤整備ということでございます。

ここしばらくの間、急激に拡大してきた収益不動産市場が、国内外の多様な投資家のニーズに対応した厚みとか広がりを持って、さらに持続的に発展していくことが必要であるとするならば、それができる市場の基盤整備が重要になってくるということでございます。

一つは、後の方で詳しく説明いたしますが、「不動産インデックス等の収益不動産に関する的確な情報開示の促進」が必要なのではないかということでございます。

これについては、不動産の情報の部分でも説明いたしましたところでございます。

そのほかに、「不動産鑑定評価等の充実」が課題として挙げられる。

不動産投資ファンドなどが取得する収益不動産とか土地の価格が公正妥当なものであるかというのは、不動産鑑定が全部裏づけになっているわけございまして、そういう収益不動産に関する実務の現状等について、課題があるかどうかということでございます。

そのほかに、「不動産に関する法制度の点検について」でございます。

現在のような収益不動産市場の発展に対して、不動産に関する法律とか、実際のいろいろな制度の運用が必ずしもマッチしていないというか、むしろ従来の土地神話みたいなも

の、あるいは土地の投機的な取引を抑えて有効利用を進めるためにはどうしたらいいかという従来型の課題でものができている、あるいは運用されているというようなところがあるのではないかと。そういうところは、また市場の基盤整備という観点からやっていかなければならない。

それから、「不動産のバリュウアップ産業の振興」でございます。

やっぱり不動産証券市場が発展するためには、ちゃんとリスクに見合ったリターン、収入がちゃんと上がらなければいけない。そういうことの中で、「バリュウアップ」という言葉になっておりますが、リターンに見合うためのいろいろな不動産のリフォームとか、そういうところをきちんとやっていかなければいけないということでございます。

20ページ、「不動産投資インデックス等の収益不動産に関する的確な情報開示の促進」でございます。

「不動産投資インデックスとは？」でございます。

これは、前回も説明いたしましたところでございますが、実際の取引不動産の価格、あるいは賃料収入、管理費用等の実際のデータから算出される不動産の総合的な収益力を示す指数でございます。欧米ではいろいろと整備されて、投資家の間で利用されているところでございます。

23ページ、「(参考)日本における不動産投資インデックス」をごらんください。

日本でもいろいろな方がやっておられますが、まだまだ情報が足りないということもあって、不動産取引情報を開示していく中で充実が必要だと言われているところでございます。

24ページ、「不動産鑑定評価等の充実」でございます。

「資産の流動化に関する法律」とか、「投資信託及び投資法人に関する法律」などで鑑定評価が求められているわけでございますが、私どもの土地・水資源局も不動産鑑定評価基準を平成14年7月に改訂いたしまして、収益還元法のあり方について整理をして、ディスカウントキャッシュフロー法を基準の中に位置づけた。特に、収益不動産市場で使われる不動産の評価については、ディスカウントキャッシュフロー法を採用しなければいけないというルールを整備したところでございます。

さらに、平成17年4月に「不動産の鑑定評価に関する法律」を改正して、不動産鑑定士の行う鑑定評価以外のいろいろなサービス、付随的な業務も監督の対象にしたということで、不動産鑑定士の業務の充実と、それに伴うコンプライアンスと申しますか、そ



う意味での充実が必要だと言われているところでございます。

26ページ、「不動産に関する法制度の点検について」をごらんください。

新住宅市街地開発法、以前公的宅地開発ところに出てきました、いわゆるニュータウンをつくっている法律でございますが、土地の収用権などを背景にして公的機関が造成した土地を売るときには、左下の「土地の譲受人等の資格」にございますように、業務用の土地の場合には、「自己の業務の用に供する宅地を必要とする者」、あるいはほかの法律では「自ら施設を営もうとする者」とか、「自ら施設を建設するため宅地を必要とする者」と、いろいろな要件が書いてあります。

従来の運用から見ますと、例えばペーパーカンパニーみたいなものが土地を取得して、転売してもうけるとか、丸々人に貸してもうけるというのはだめだということでございまして、こういう不動産投資スキームのやり方を必ずしも想定してやってきたわけではございませんので、実際にいろいろと聞いてみますと、皆さんかなり苦労されながらやっているということでありまして、こういう制度の運用がもう少し柔軟にできるようにあり方を整理していかなければいけないと思っております。

27ページ、「収益不動産の価値創造手法（バリューアップ）の推進」でございます。

下の写真にもございますように、不動産の流動化の過程で、建物の改装をすることで管理の見直しをする、場合によっては耐震補強工事をして、建物の収益率をアップさせることで、よりよい収入が得られるということでございます。

29ページをごらんください。

「《不動産価値創造手法（バリューアップビジネス）の位置づけ》」でございます。

そういう技術、取り組みと申しますか、ややもすると、「不動産の証券化」という言葉に代表されますように、金融のいろいろな話がいっぱい出てくるわけでございます。

確かに、金融の専門家としての方が果たす役割というのも大きいのですが、不動産を扱うという意味では、ここに書いてございますようないろいろな関係者がおられまして、特に価値創造という地道なところは、従来の不動産業にかかわる人間の役割が非常に大きいのではないかと考えております。

長くなりましたが、以上でございます。

小林部会長 ありがとうございます。

それでは、きょうの第1のテーマでございます、「収益不動産」という新しい名称では

ないかと思いますが、その市場について資料1の御説明がございましたので、これについて御意見をお願いしたいと思います。

いろいろな分野にわたるお話でございますので、それぞれ御関心があると思いますし、特に小高委員はある意味では専門ですので、お願いいたします。

小高委員 この分野だけはよくわかるんです。

まず、この資料は大変よくまとまっていて、問題点とかそういうのも非常にわかりやすく書いてあるので、ここで何か議論をといってもこの資料の中で指摘されていますので、新たにこういうのがあるんじゃないかということはないんですが、感じていますのは、今ビジネスとしてREITのコンサルティングなどをやっているわけですが、多分国が今までバブル崩壊後にやってきました政策の中で、本当に日本の経済の活性化につながった策というのは、結果としてはそんなにはなかったと思うんですけども、このJ-REITの創設というのは、そういう意味で非常に効果があったと考えています。

一つは、今、資産デフレみたいなことが下支えになったといいますが、底を打ったのは、当然このJ-REITの市場ができたからというのが大きい効果になっているんですが、この資料にもありましたが、収益物件が上がり過ぎて、またミニバブルじゃないかという指摘がありますけれども、J-REITができたことによって、将来金利が上がって必ず土地の値段が一瞬下がるときがあると思っているんです、収益物件の価格が金利との対比で今は来ていますから。ただ、そのときに、下がったら買い手がいるということなんですね。これが物すごく大きいんですね。バブル崩壊のときは、土地が下がって、幾ら下がっても買い手がいなかったんですね。本当に買い手がいませんでしたから。5分の1でも売れない。ですから、そういう意味では、今度は金利との対比で必ず利回りで買ってくる市場ができたという意味で、非常によかったと考えています。

それから、収益物件市場から見た問題点がいろいろと書いてありますが、まずREIT市場がもう少し大きくなっていく中で、それを成長させて、その中で多分REIT間の競争も起きるでしょうし、米国のようにREIT同士が合併するということもあるかもしれませんが、その中でいろいろな問題点が出てきたら対応すればいいのかなと思っています。

ただ、一つだけそれ以外にあるのは、どうしたらいいかという対策があるわけじゃないんですけども、日本の不動産の収益物件も、何らかの瑕疵がある物件が非常に多いんですね、やっぱり。例えば古い建物で建築済証がないとか、行政指導かちょっと忘れまして

が何か手当てができたみたいですが、境界がはっきりしていないとか、隣の、そのままになっていて。新宿と銀座とかそういうところで行くと、東京3割、大阪7割ぐらいそういう物件があるという説もあるぐらいでして、これを何とかしてあげる必要がそろそろ来ているのかなと思っています。そうすると、もっといい意味で活性化するのかなと。

私の方からはそれだけです。

小林部会長 ありがとうございます。

最後の点は、地籍調査の議論ですよ。

小高委員 はい。

小林部会長 これは、既成市街地について今努力なさっているというお話ですけども、実績はデータの的には余り上がっていないんですよ。たしか、数年前から始めている割には上がってないような数字をどこかで見たことがあります。

ほかにいかがでしょうか。

白石委員、どうぞ。

白石委員 この分野は全く素人でございますので、初歩的な質問をさせていただきたいと思いますが、不動産市場と証券市場というのは、個人投資家を呼び込むためには多分同じような課題を抱えていて、よく「間接市場から直接市場へ」と言われながらも、なかなか個人投資家が参入しないというのは、株屋と言われるように、若干うさん臭いものであったり、リスクがつきものであるというような、非常にあいまいな偏見みたいなものがあると思うんですよ。

そうした点では、やはり投資家教育みたいなものが証券市場においてはここ10年以上ずっと言われておりますので、不動産市場に対する理解を求めていくということも一つ大きいんじゃないかと思えます。

これから質問なんですが、小口化をして、機関投資家だけではなく個人がより参入しやすいようなスキームをつくったとしても、収益性によってリスクが異なっている若干怖い商品に、これからどこまで個人が手を出していくかということについて、いささか疑問があります。今、多くの人たちは守りに入っていて、減らさないようにという考え方ではないかと思うんですね。

そのときに、例えば直接自分が吉野屋の株を買うとかというのではなく、組み合わせによって中ぐらいの投資をして、リスクも少し分散しておくというような投資信託という考え方があると思うんですけども、不動産のREITに関して、そういうものがないのか

どうかとか、自分の資金がハイリターンを生まなくてもいいけれども、そこそこで非常にリスクが少ないというような考え方があれば、小口にしていって、投資しやすい仕組みをつくっていって、より多くの人たちを市場に集めていくということが可能だと思うんですが、こういうものがないのかということが1点。

あと、先ほど投資家のポートフォリオの違い、日本では生保大手なんかでも不動産の比率が非常に少ないというお話を伺ったんですけれども、やはり魅力ある商品がないから現状のような投資にとどまっているのではないかと、ほかに理由があるのかという、この2点についてお聞かせいただければと思います。

周藤土地情報課長 まず最初の点ですが、資料22ページをごらんいただきたいと思えます。

右側でございますが、機関投資家が格付機関の格付などを利用して、J-REITとか私募ファンドにお金を出すというのが現在の日本の形です。

今、白石委員がおっしゃったような、いわば素人の人たちのお金をどうやって集めるか、これは必ずしも小口でなくて大口の素人でも構わないわけですね。つまり、お金の大小ではなくて素人、よくわからないために消極的だという人たちのお金をどうやって引き込むかというために、ゲートキーパーという存在があります。

ゲートキーパーという用語は、証券会社でも投資一任勘定でやる人をゲートキーパーと呼びますし、いろいろな概念がありますが、不動産投資の場合で申し上げますと、お金を預かって、これによって私募ファンドをつくって、投資家のために最適な商品構成とか、どういう性格の商品にどれだけの比率を投資するかを自分で判断して、もちろん最終的には投資家の承認を得なければいけません、ある程度責任と判断権限を持って選択をして、J-REITや私募ファンドといった複数のものを買って最適な運用をする。こういう役割を果たすのがファンド・オブ・ファンズと言われるものであり、ファンド・オブ・ファンズ自身も私募ファンドですから、それを運用する人間がゲートキーパーです。

こういうゲートキーパーがいれば、今おっしゃったような素人の人も、金の大小を問わず入ってくることが期待されていますが、日本でも「私はゲートキーパーです」と自称する人はたくさんいるんですが、そういった人たちがもっと増えていくためには、ここに書いてあるように、きちんとファンドを評価する、それからゲートキーパー自身がどういう判断基準でこのファンドを選んだのか、そういった説明責任を果たす仕組みがないと当然できないわけです。そのためのツールの一つとして、ベンチマーク・インデックスと呼ば

れている、現在日本には存在しないものですが、そういったものが必要だろうということ  
を言っております。

2番目の御質問、なぜ日本では投資家のポートフォリオで不動産の比率が低いかに  
ついてでございます。

一つには、御案内のとおりバブルの頃に一端不動産投資を増やしたわけですね。それで、  
バブルで痛い目にあって、その経験がまだ残っているためになかなか不動産に手を出しに  
くいという現実があると聞いておりますが、私が大きな投資家の方々からいろいろなお話  
を聞きますと、不動産にも投資をしたいという意欲はあります。

なぜかといいますと、株や債権と違って不動産は別の特性を持っている。株だけに投資  
していると、調子がいいときにはいいわけですが、調子が悪いときには全部悪くなって  
しまうということですので、株や債権が悪くなくても悪くならないという別の動きをする、  
当然リターンに応じたリスクはあるわけですが、そのリスク・リターン特性が株や債権と  
異なるという性格を不動産が持っているために、不動産にも一定比率投資をすることによ  
って総合的な利回りを安定的に確保できるので、不動産に投資したいという意欲はあるわ  
けです。実際に、欧米の投資家はそのようにしているわけです。

日本ではどうしてしないかという、一つは今申しました過去の経験と、もう一つは今  
からやろうとしたときに、実際に投資しようとする不動産についてのリスク・リターン特  
性がわからないわけですね。過去のトラック・レコードとか情報が開示されていないこと  
もありますし、今申し上げた判断基準となるようなベンチマークが存在しない、逆に言う  
とベンチマークができれば、不動産と株・債権を同列のテーブルに並べて比較をして、  
「5%投資をしよう」とか、そういう意思決定ができるということですね。そのための仕  
組みがないということです。

小林部会長 よろしいでしょうか。

白石委員 わかりました。

小林部会長 ほかに、いかがでしょうか。

どうぞ、肥田野委員。

肥田野委員 非常に興味深い御説明であったんですが、3点ほど意見を申し上げたいと  
思います。

基本的に、私はこういう収益不動産市場を拡大するということには全く賛成で、いろい  
ろな面でいいと思います。

今回もこの中で少し触れられておりますが、まず1点は、いわゆる不動産というかたいものを、金融資産という形で流動化するということはもちろん正しいのですが、ただ実際の不動産市場というのは、長期的には需給、例えば人だとか、人数ですね、少子化になっていって、これから日本の人口がどうなるか、あるいは経済活動がどうなるかという、トータルな意味では、その需給構造に非常に依存しているわけです。ですから、短期的な市場では、先ほど小高委員が言われましたが、市場で空売りができるとか、価格が下がっても買い手がいるというのは、もう間違いなく市場が流動化する点では私はいいと思うんですけれども、そういう部分がどのぐらいちゃんと勉強されているのかという気がいたします。

というのは、私もこの関係で、アメリカの関係者と少し議論しているんですが、アメリカでは基本的に需給関係については非常に明確な議論がありまして、例えばベビーブーマー達がどうなるかとか、そういう長期の不動産市場がどうなるかという議論をきちっとやった上でこういうことをやっているわけですね。

ですから、市場に参入される方もそういうことをよく知った上で、単にイールドギャップだけの問題ではなくて参入しているわけです。どうも、そういう点が日本では若干手薄なんではないかと非常に気になっております。

もう一つは、リスクの問題で今のことと絡むんですが、その中で、例えば土地市場でも情報がどのぐらい開示されているか。

これは、今までの議論とも非常に連動しているんですが、きょうの御説明でも、鑑定士の方が基本的にはREITでもすべてその価格について最終的にどうなるかとか、いろいろな意味でそこで整備するということになっているわけですが、一体その情報自体がどのぐらい土地の売り買いのデータがそういう方にちゃんと伝わっているかというのが非常に疑問です。

これは、もちろん大変な御努力をされているとは思いますが、数年来の議論にもかかわらず、まだ土地情報自体は明確な形で市場価格が多くの形で開示されていないというのは非常に問題だと思います。

第2点は、それとも関連するんですが、ディスカウントキャッシュフロー、DCFでやるのももちろん正しいと思いますが、ただレント市場のデータがなければDCFはできないわけで、レント市場自体が今回のお話でも明確に出ていない。

これは、土地の問題かどうかというのはなかなか難しいんですが、それが裏表で、簡単

に言うと、キャピタルゲインとそのインカムゲインの合計でそういうものはすべて決まってくるわけでありまして、これを将来どうなるかというのを計算するためには、どうしてもレント側のインカムゲインの方がわからない限りできないわけですね。レントの市場というのが、業界の方の御意見もいろいろとあるようですけども、実はほとんどわからない。日本のレントのデータが、どこまでちゃんと出ているのかということが非常に疑問であります。

それがないと、幾ら市場が透明化されたと一見言われますけれども、根っこのところでは実は何もよくわかっていないということで、今非常に危うい状況にあるのではないかとということでございます。

第3点は、それとも関係するんですが、インデックスでございますね。

これも、トータルに動きを動かすという意味で非常に重要なんですが、インデックス自体も、23ページ、「(参考)日本における不動産投資インデックス」にちょっと書いてありますが、多分ヘドニックを使っているのはリクルートぐらいで、多くのところは、極めて固定化された価格体系を使って分析されているということです。この部分についても手放しで喜べる状況には到底ないのではないかと気がしています。

ですから、今出ているインデックスが本当に信用できるのか。例えば17ページ、「オフィス賃料とマンション価格の安定」と出ているんですが、「東京23区・主要5区の平均募集賃料の推移」とか、「東京23区のマンションの平均分譲価格の推移」を見まして、多分ヘドニックで資質的なものをコントロールされていないんじゃないかと思うんですよ。ですから、そういうデータだけを出して非常に安定しているというのをいうのは非常に難しく、実際の動きというのは場所によっても違いますし、今は非常に多様に動いているというのが現状だと思うんです。

ですから、収益不動産市場を拡大するというのは全く賛成なんですが、どうもそのインフラストラクチャーがうまく出ていなくて、リスクの問題も、そういう意味でははっきりと開示できない状況、わからないという状況になっていると思います。

ですから、これを政府として取り上げるのであれば、それに裏づけするような情報インフラ、あるいは制度的なインフラ、もっと踏み込んで申し上げますと、例えば賃貸市場における法規制、先ほども服部土地政策課長がちょっと御説明になりましたが、例えばどのぐらいレントで賃貸が続くのかというのは、賃貸市場での法的な規制とも非常に連動しているわけで、その部分をぜひ整備されることが不可欠ではないかという気がいたします。

最後にもう一点申し上げますと、実はそういうことをやりますと、よりよい環境のところの物件が高くなって、悪いところは淘汰される。

つまり、市場の目によって、良好な土地市場なり住宅市場が達成できるとか、本来の土地政策の目標に全く合致したことができるという意味で極めて重要な政策体系であると思うんですけども、残念ながらそこに至るプロセスに相当ミッシングリンクがあって、ダブルの問題も軽々に簡単なことは言えないと思っております。

したがって、こういうことを打ち出されるのであれば、その分についてもう少し強調される必要で、特にレント市場の情報開示も、こういうことをやられるのであれば不可欠であろうと思います。

以上です。

小林部会長 ありがとうございます。

議論の中の極めて基本的なところで、そういう透明性の議論はずっとこの部会でもやってきているところなんですけど、まだそういう意味での半ばではないか。そのことにいろいろと問題があるのではないかという御指摘でございます。

そのとおりだと思いますし、私もよりよい環境、先ほどこういう仕組みが、どちらかというと短期に指向して、まちづくりに悪影響を及ぼすんじゃないかという御指摘がありましたけど、それよりももっと大きくしっかりした仕組みを整えば、先ほど肥田野委員がおっしゃったように、よりよく評価されて、恐らくそれがまちづくりに反映されていくんじゃないかという期待を持っております。それは同じでございます。

ほかに、いかがでしょうか。

どうぞ、山野目委員。

山野目委員 2点申し上げたいと思います。

一つは、小高委員がおっしゃった土地の境界の問題です。

恐らくおっしゃったのは、ことしの通常国会で不動産登記法が改正されて、土地の境界を確定させることを推進するための「筆界特定制度」が導入されたということを主に指しておられるんだと思います。従来から行われてきた都市再生街区基本調査の実地実行と相まって、本日の主題との関係でもメリットが得られることが期待できると思います。

ただ、筆界特定制度自体がなお改善を要する部分を持っておりますし、境界の問題、地籍調査など、一般につきまして、何分にも予算が非常に必要な分野でございます。六本木ヒルズの境界が決まらなかったのが時間を随分要したとあちらこちらから言われて、それ



がきっかけでできた制度であるというのも確かなんですが、人、制度とともにお金が必要だという部分がございますので、その点も強調して申し上げておきたいと思います。

それから2点目ですが、25ページ以下にお書きなっていることについてコメントを申し上げたいと思います。

お書きになっていることはごもっともで、このような方向で制度変更がなされることが適当なのではないかと思えます。問題になっている法令は、ほとんどが国土交通大臣を主務の大臣、または主務の大臣の一つとする法令でございますから、それぞれのねらっている政策目的との関係で背馳がないのであれば、合理的な方向に変えていただくべきではないかと思えます。

法制度上のバリアというふうに書いてありますと、何か法律家が邪魔をしてうまく進まないのではないかというお疑いがあるかもしれませんが、特段民事の基本法制との関係では原理的な衝突はないのではないかというように、資料を拝読した限りでは印象を持ちました。

以上でございます。

小林部会長 最後の点は、説明としては、要するに新住法は強制収用権を持っている制度ですから、そういう形で事業を確定して持った土地を、目的が必ずしも明快でないパーカンパニーに、民間おろしというんですか、やっていいのかどうかという若干の懸念があって、現場ではなかなか動かないというような御説明と伺ったんですが、それでよろしいんですか。

服部土地政策課長 そのとおりでございます。

公的な事業で造成した土地でございますので、所定の用途に必ず役に立ててもらわなければいけないということで、例えば買い戻し特約みたいなものも最終的な担保として付すということを従来はやってきたわけでございますが、御承知のように買い戻し特約みたいなものがついていると、金融機関は「こんなものには融資できない」とか、前から言われている話でございます。

そういうこと背景には、やはり右肩上がりの土地市場の中で、公的機関が造成した安い土地をなるべく廉価で民間の方に活用してもらいたいという趣旨を逸脱して、土地の投機的な市場取引みたいところに逆用されてはたまらないので制度的な担保をいろいろと置いてきたということが、今の経済社会情勢に合わなくなっているということでございます。

小林部会長 ある意味での公法上の問題なんですね。

どうぞ、巨理委員。

巨理委員 関連してなんですが、きょうの御報告は、こういう問題には今まで余り詳しくありませんでしたので、目を見開かされる思いで非常に興味深く伺わせていただきました。

それとの関係で、26ページに、新住宅市街地開発事業関係の法制度の問題点の御指摘があるわけですね。収益不動産あるいは証券化との関係でこういう提起がされてくるといふ筋はよく理解できるわけですが、他方で、一般的には法制度とか法律というものを改正する場合は、当該法律固有の論理、ロジックといいますか、それに即して改正とか、あるいは場合によっては廃止の必要があるかどうかという検討が必要だと思ふんですね。

そういう点からしますと、今回ののは、むしろ別の角度からちょっと邪魔になるので修正したいという感じがしまして、結果的にそれがこの法制度自体にとって整合性が確保できるのかというときに、若干不安を持たざるを得ないという点が一つです。

もう一つは、常識的な見方で恐縮なんですが、人口がどんどん減って行って、既存の都市部もむしろコンパクトシティー化をして行って、郊外の住宅地というのは、ある意味ではこれから抑制していくという状況になるのかなという気がしまして、むしろ既存市街地の再開発などが重要なんだというのが全般的な状況だと思うんですけども、そうした場合に、この法律そのものの存在価値という視点を入れて行って、その筋の方から場合によっては改正するという必要が生じてくるのではないだろうかという気もするんですが、その点の見通しを伺えればと思います。

服部土地政策課長 新住宅市街地開発法だけでなく、いわゆる郊外のニュータウン開発政策そのものについて、議題(2)「とりまとめ(概要案)について」の中で改めて説明をいたしますが、郊外型の開発について、国が積極的に計画的な数値目標までつくって促進するような必要性はもうないのではないかと、いろいろな形での方向転換をしなければいけないというところの議論を今までお願いしてきたところでございます。

あと、新住宅市街地開発法について申し上げますと、きょう申し上げましたようなこういうところは、どちらかという法律改正というよりは運用の問題なのかなと思っております。法律の解釈というあたりで整理できるものは整理したいなと思っております。ございまして、おっしゃられたように制度全体のスキームということもございまして、土地利用の規制担保みたいなものを全部廃止してしまうかという、それ自体は制度その

ものが、できることとできないことがやっぱりあるということは巨理委員のおっしゃるとおりだと思います。

宅地政策全体の見通しの中で、例えば新住宅市街地開発法も、前々回に説明いたしましたように、手法としては地域のそれぞれのいろいろな事情の中で必要なものは活用していただくということで、手法としては残しつつ、いろいろな具体的な事業のありようについては非常に大きく見直しをしていくというような方向性が必要なのではないかなと思っています。いるところでございます。

小林部会長 よろしいですか。

巨理委員 はい。

小林部会長 ほかに、ございますか。

では、私の方から一言だけ。

先ほど、肥田野委員が時間軸で見て、将来の人口減少、その他を考えた長期的な展望の中で本来こういうものをやるべきだけど、そこまで我が国ではしっかりした情報のもとに議論されていないのではないかというお話がございました。

これらは、この場で議論する話ではないのかもしれませんが、最近こういう J - R E I T の仕組みの中で、地方のお金が東京、その他、ある意味でリターンの高いところに再度吸収されている方向に向かっているという若干の心配を持っております。地方都市中心部等の厳しい状況があって、地域、地域で金融がある程度回さなければいけないという議論が出てきた中で、こういう不動産投資関係を全国押しなべて議論してみると、やはり東京とかそういうところの都市物件が極めて優位である。例えば地方銀行などのお金を、J - R E I T の担当者が回って集めてきて、東京の不動産投資に回しているというような動きが若干見られるようなんですね。

そういうことは、法で規制するとかそういう議論ではないんですが、そのことが国土全体のこれからのあり方を見ると、例えば地方都市の再生とかそういう議論の中で、そういう方向で進むことが本当にいいのかどうかという議論は、別の政策的な議論があるのかもしれないと考えております。

蛇足ですが、そういう心配を若干持っております。

ほかに、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

ありがとうございます。

## ( 2 ) とりまとめ ( 概要案 ) について

小林部会長 それでは、もう一つテーマがございますので、それについて御説明いただいて議論に移りたいと思います。

服部土地政策課長 それでは、滝澤企画専門官から資料 2 を説明させていただきます。

滝澤企画専門官 資料 2 「企画部会とりまとめ「今後の土地政策のあり方」( 概要案 )」を説明させていただきます。

企画部会の取りまとめを次回に予定させていただいていますが、きょうはそれに向けてのフリートーキングということで資料を用意させていただきました。

一枚紙である資料 2 の真ん中を見ていただきますと、大きく構成を 3 つに分けております。「( 1 ) 検討に当たっての基本認識」、「( 2 ) 今後の土地政策の基本的考え方」、「( 3 ) 個別施策の基本的方針」ということです。

「( 1 ) 検討に当たっての基本認識」でございます。

これが、これまでずっと議論してきましたように、今回の取りまとめに当たって、どう基本的に認識していくかということなのです。

左の「《土地を巡る社会・経済状況》」ですが、これはいろいろなところで言われております。

人口・世帯数が減少している。

少子高齢化による世帯構造の変化。

産業構造が重厚長大産業等から、大きくサービス化の中にある。

経済のグローバル化が進んでいるというようなことでございます。

あと、意識の話としまして、居住に関するニーズの多様化・高度化が進んでいるということ。

あるいは、景観や環境への意識の高まりというようなことでございます。

こういう一般的な社会・経済状況と、その右に「《土地市場・土地利用に関する現状》」がございますが、直近の土地に関する状況をどう見るかということなのです。

これも、これまでの議論で何度も出ておりますが、地価が 14 年間全国レベルでは下落という状況ですが、細かく見ていきますと、地価の個別化ということが近年進んでいまして、それが近年下げどまりということが非常に鮮明な形で出てきているということが基

本認識になろうかと思えます。

土地取引につきましては、この地価の動きとリンクしているわけですが、東京都心部等、あるいはそれが名古屋、大阪といったところに波及していますが、活発化してきているところが出てきている。その中で、先ほどの資料1の議論にもありましたが、現物の土地ということではなくて、信託受益権化された形での取引というものも拡大しているという状況がございます。

企業の資産のオフバランス化ということが一方で進んでいる。

あと、こういった状況のほかに、長い目で見てみますと、低・未利用地の問題というのがこれから重要な問題になってくるのではないかということで、現実の現象としましては、地方の中心市街地でありますとか、中山間地の耕作放棄地みたいなところに非常に顕著な形であらわれているわけですが、そういったものが今後出てくるのではないかという現状認識をしております。

あと、土地の移転というのが、当初の一次取得という形のほかに、今後相続とか贈与といった形で土地が移転する形が非常にふえてくるのではないか、これはデータとして明確に出てきておりますが、そういった現状認識をしております。

こういった基本認識を踏まえまして、「(2) 今後の土地政策の基本的考え方」でございます。

ここに4つほど、見直しの理念みたいなものを示しております。

一つは、これは総合的な話になろうかと思えますが、バブル後のこれまでやってきました調整対策、資産デフレといいますが、急激な地価の下落という状況に対して、これまで10年間ぐらい、それへの対応というものがどうしても土地政策の基本的な問題意識だったわけですが、そういった状況から一歩進んで、「長期的な社会経済構造への対応」ということを踏まえた施策へ移る時期に来ているのではないかということです。

具体的に見ていきますと、「効率重視の高度利用から土地の多面的な効用を総合的に考慮した適正な利用」というのを重視していくべきではないかということを考えております。

これは、今の土地政策の考え方が、平成9年に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」というもので示されておりますが、ここでは土地の有効利用の促進というのが土地政策の基本目標、これがバブル後の調整期における土地政策ということだと思えますが、土地の有効利用の促進というものを基本目標に掲げていたわけです。そういった高度利用をイメージした有効利用ではなくて、今後は必ずしも高度利用ではなく環境に配慮して、保

全的な土地利用などにも意義が高いという趣旨を含めて、「土地の多面的な効用を総合的に考慮した適正な利用へ」ということを打ち出してはどうかと考えております。

あと、これまでは、これは高度経済成長期からずっと土地の量的需要への対応、宅地供給施策に典型的に出ておりますが、そういった施策を進めてきたわけですが、そういった「量的需要対応から今後は形成されたストックの適正な管理へ」ということに重点を置くべきではないかということを示しています。

あと、これはこれまでの部会でもいろいろと議論をいただいておりますが、土地政策を考えるに当たって、やはり透明性の高い市場の形成というのが非常に重要だろうということで、そういった「透明性の高い市場のもとでの市場機能の発揮」というのを導くような施策というのを基本的な方向として考えるべきだろうということで、以上4つの見直しの方向性を示しております。

この4つの見直しの方向性の考え方を踏まえて、一応今後の土地政策の基本的考え方として、「サステイナブルな都市社会の基盤となる適正な土地利用の実現」というようなものを示させていただいております。

これが従来の土地政策、先ほど申し上げましたように平成9年に示したものは、土地の有効利用の推進という資産デフレに重点を置いたような形で、「土地の有効利用の推進」というものだったんですが、その言葉から、この「サステイナブルな都市社会の基盤となる適正な土地利用の実現」という言葉を今後の考え方にしたらどうかということを示させていただいております。

「(3) 個別施策の基本的方針」です。

大きく箱を2つ示しておりますが、左側の箱、「《宅地供給施策の見直しと適正な土地利用の推進》」は、土地の適正な利用を具体的にどういう形で実現していくのかという施策として、3つほど示しております。

大きな流れとしましては、宅地供給施策の見直しということと、適正な土地利用の推進ということで整理しています。細かくは、宅地供給促進施策、これまでの都市を外側へ広げるような形での宅地供給施策というのを基本的に見直しをしていこうということを基本的施策として打ち出すことを考えております。

第1には、「宅地供給促進施策の見直し」、宅地供給施策には先ほどの新住宅市街地開発法みたいな事業手法もありますが、ここで示しておりますのは、そもそも大都市等で広域的に宅地供給を国が量的目標を掲げて促進するというのをこれまでやってきておりま

したので、こういった量的目標を掲げての宅地供給を促進する仕組みというようなものを見直したらどうかということを考えております。

そういったことを踏まえて、第2に「宅地ストックの質の維持・向上」ということに具体的に取り組むべきと考えています。具体的には、良質な宅地の評価指標を提供していったらどうかということと、質が的確に価格に反映されるような市場条件の整備というものを考えていったらどうかということを含み込んで考えています。

あと、第3には「低・未利用地等の管理」ということですが、ここについて個別の具体的にばらばらと生じてくるような管理が適切になされていない低・未利用地というのが、先ほどお話がありましたように、人口・世帯数が減ってくるというところから出てくるだろうということで、そこへの施策を考えていくべきだろうということで、これについては地域全体、コミュニティとか、前回の部会で議論させていただいた資料ですと、「共」、「コモン」という概念を示させていただきましたが、そういった地域で管理する仕組みの整備を考えていったらどうかということを示そうということです。

右側の箱、「《土地市場の条件整備》」でございます。

これは、土地というのも財である以上、基本的には市場で適正な土地利用に向けて進んでほしいということで、そのための土地市場の条件整備をさまざまなアプローチで進めていったらどうかということです。

最初に示しておりますのが、「不動産投資環境の整備」ということです。

これは、本日の前半で議論していただきましたように、不動産も収益性に着目して収益不動産という見方が出てきておりますので、その条件をしっかりと整備していくことが必要だろうということで、前半で説明いたしましたとおり、幾つかの論点を示しております。

第2には、投資環境の整備にも密接不可分につながるわけですが、そもそも土地は、投資をする人だけではなくて、多くの個人にとっては非収益的な利用の対象として利用され、あるいは場合によっては取引されるわけですが、そのための条件整備をしっかりしていく必要があるだろうということで、「土地の属性に関する情報システムの整備」ということを2点目に示しております。

土地の属性、安全性でありますとか、あるいはレコード、どういう人が持っていたかとかそういったもの、あるいはいろいろな形での質に関する情報、地耐力とかそういったものをいろいろな機関が持っているわけですが、そういったものを一元的に示せるシステムを今後整備していったらどうかということです。

これについては、一昨年この部会でも取りまとめていただいた「取引価格情報の整備」のときにも、こういった属性情報について情報システムの整備の必要性というのが、取引価格情報の整備とあわせて必要だということを示しておりますが、それをもう一度確認したいということでございます。

あと、「地籍情報の整備」、「取引価格情報の整備」というのは、非常におくれているという御指摘もありますが、これまで取り組んできたものを着実に進めていきたいということで、2つしっかり書かせていただきたいということで考えております。

細かくは、時間の関係もありますので簡単に説明するだけにとどめますが、「(参考)」と右肩にございます、「今後の土地政策のあり方(骨子)」、4ページほどの資料をおつけしていると思います。

今、資料2で説明いたしましたことを、具体的にそれぞれどういうことを盛り込もうかということを書いております。

1ページ、「1. 今後の土地政策を検討するに当たっての基本認識」は、基本認識ですので省略いたします。

「2. 今後の土地政策の基本的考え方」でございます。

「(1) 今後の土地政策の方向性(見直しの理念)」は、先ほどお話いたしましたように、見直しの理念として から があるということです。

2ページ、「(2) 今後の土地政策の基本目標」でございます。

読ませていただきますと、「・土地政策については、土地が現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であり、国民の諸活動にとって不可欠の基盤である(土地基本法)ことを踏まえ、土地の適正な利用の実現を図ることが最終的な目標」という認識を示しております。

「・高度成長期やバブル期においては、土地の適正な利用を妨げる主たる要因が、投機的な土地取引や土地神話の存在であるとの問題意識から、これを防止・打破することが基本目標であった」。

「・バブル崩壊後は、適正な土地利用を妨げる要因が、資産デフレに起因する低未利用地の増大等であったことから、都市再生や流動化促進による有効利用促進を基本目標としてきた」ということで、これまでの土地政策の全般的な評価として、こういうことを記述させていただいています。

「・今後は、人口・世帯数の減少や産業構造の変化による土地需要の縮小、これに伴う



都市構造の変化等に対応した適正な土地利用をいかに実現していくかが重要課題」という認識を示しております。

「・こうしたことから、社会・環境両面でサステイナブルな都市社会の基盤となる適正な土地利用の実現を基本目標とすべき」ということを書かせていただいております。

3ページ、「3．個別施策の基本的方針」でございます。

ここは、先程お話ししましたようなことが書かれております。繰り返しになりますので省略させていただきますが、こういったことを最終的な取りまとめに盛り込みたいということを考えております。

以上でございます。

小林部会長 どうもありがとうございました。

これまでこの部会で議論してきた内容を一通りまとめると、このような基本的な骨子ができるのではないかと事務局でまとめていただいたものです。これは次回、さらにきょうの御意見を受けて本文化するという作業に事務局に取りかかさせていただきますが、その前提として、このような枠組みでいいかどうかという御議論をぜひいただきたいと思います。よろしく願いいたします。

いかがでしょうか。

どうぞ、白石委員。

白石委員 第12回の企画部会で、私も記憶があいまいでしたので議事録を確認させていただきましたら、この「サステイナブルな」ということについて小林部会長から御質問があって、そのときに服部土地政策課長から「サステイナブルというのは次の世代に引き継いでいくということと、郊外のニュータウンも適正に管理、維持をしていく」という考え方を具体的にお示しいただきました。その次に、肥田野委員から「単にストックだけではなく、もう少し自然環境も含めてサステイナブルにするべきではないか」という御意見があって、私もそれには大賛成だったと記憶しております。

そのときに具体的な例として出たのは、バードサンクチュアリーの話とか、もう少し自然を都市の中の生活の中に取り入れていくというような御意見もありまして、人口増加時代にはなし得なかったような新しい暮らしを今回の土地政策の中でどう盛り込んでいくかというような、非常に基本的かつ貴重な御意見であったと記憶しているんですね。

そうした議論があって、今回この概要案とか骨子の中に、その部分がどういうふうに盛り込まれたのかなと拝見してみますと、必要なことは書かれているんですが、どうもそれ

が個別具体論とか手法論に落ち込んでしまっているようで、今までなし得なかった、例えば森の中のオフィスとか、自然に囲まれて暮らしたいというような暮らし向きがどう変わっていくのか、そこにどの政策が寄与していくのかということが若干見えにくいような気がいたします。

もういろいろとお考えになっているところがあるかと思いますが、第12回企画部会での意見を文章化するとき、ぜひそういうニュアンスを込めてお書きいただければと思う次第でございます。

小林部会長 ありがとうございます。

恐らく事務局がまとめるとその辺が、資料2でいうと「効率重視の高度利用から土地の多面的な効用を総合的に考慮した適正利用へ」という言葉で表現されているんだろうと思いますが、国民はこれを見て何をいっているのかよくわからないかもしれませんね。

今白石委員が言われたような生活イメージがわかるような表現があると、確かに、これからの社会、土地政策がこういうふうに変っていくのかというイメージがわくと思うので。

そういう議論を確かに前回したと思います。肥田野委員からもいろいろと御意見をいただきました。少し、そういう御工夫もいただけないといけないのかなと私も思います。

ほかに、いかがでしょうか。

どうぞ、肥田野委員。

肥田野委員 非常にサポートをいただいて、ありがとうございました。

私もそれをちょっと申し上げようと思ったんですが、今の点に関しまして、資料2の最後「3．個別政策の基本方針」を大きく2つのくりにされていますね、「適正な土地利用の推進」と「土地市場の条件整備」に。

私は、ここにある程度明確にこういう方向でこの答申がなされたということがわかるように、例えばそこにもう少しサステイナブルな内容がわかるようなことをもう一つ柱として立てられたらいかがと思います。

そういうふうにすると、具体的に何をやるのかというのが、多分行政の方は書いた以上はやらなければいけないということが心配になられると思うんですが、今決定的に不足しているのは土地の属性。先ほど滝澤企画専門官が言われていましたが、土地の属性の中でも、例えば駅からの距離だとか路上の条件とか、そういうことについては今後相当整備されると思うんですが、今白石委員が言われましたが、例えば生態系の問題だとか、水だと

か、緑とか、そういうことについての情報が必ずしも十分ではないと思うんです。

私は駒込に住んでいるんですが、周辺に保全樹木があるんですが、例えばああいう情報が、これだけ高密度化された都市の中で、もちろんそれぞれの区は持っていると思うんですが、国はちゃんとそういう情報を持っていて、それが土地利用なり、何なりを考えるとときに、そういうことをちゃんと活用されているのかどうか。そういうことをここできちっと調査されて、それを広い意味の土地情報、土地と水の情報の属性として整備されるというのは極めて重要なことではないかと思うんです。

今後の土地利用計画なり、都市計画というのはそういうものに準拠して、それを軸に、例えば木を植えるにしても、御承知のように高木というのは非常に高いわけですね。そうではなくて、小さな木を育てていき、それが何十年かたつと非常に大きな立派な木に育つというのは大変なストックなわけです。実は、私が住んでいるマンションの前に今度マンションができるようで、木が切られてしまい非常に怒っているんですが、そういうのは保全樹木でも何でも簡単に切られてしまうわけですね。あれは固定資産税の減免とか、それだけのことなんですけど、それ以上に土地という意味では極めて大きな意味を持っているので、そういうのはやはり行政がきちっと調査されて、もう少し明示化されるということが大切じゃないかと思えます。

第2点は、市場がすべてではなくて、こういうところで議論する意味というのは、ある種の公共性というのをやはり議論しなければいけないと思うんですね。

それは、多分民間でできないこと、今申し上げたような環境にかかわるようなこととか、あるいは情報にかかわるようなこともありますけど、もう一つ重要なのは、今後の土地がどういう方向でいくかという理念だと思うんですね。ですから、理念についても、明確に公的な役割として民間にやっていただくところはそうして、そのインフラとしての情報整備を一方でするけれども、この議論としては、ここではこういう考え方で今後の土地を考えていかなければいけない。「《土地を巡る社会・経済状況》」に「居住に関するニーズの多様化・高度化」と書いてありますが、それに対して、できれば具体的にもう少し書き込まれた方がよろしいと思います。

これは、家族形態の多様化とか、オフィスの多様化とか、例えば就業の問題にしても非常に大きく変化していますね。ここにいらっしゃる方々は公務員の方が多いと思いますが、例えばここで週3日働いて、別のところで週2日働くというような雇用形態ももちろん起こり得るわけです。これから労働力が非常に不足いたしますから。

そういうことについて、ここでどういうふうを考えるかというようなことは、次回やる定期借地権とかと非常に連動しておりまして、そういうことをもう少し書かれたらどうかということです。

3点目は、建物との一体的な考えというのが抜けているんじゃないかと思います。

土地の政策というのは、我が国ではずっと農村的な土地利用と都市的土地利用というように二分化されて、多分この局もその2つが一緒になっておやりになっていると思うんですが、やはり都市的土地利用というのは建物とも一体化しないと議論ができない。

先ほどの金融商品化の問題とも非常に連動しているんですが、そういう意味で、ここは土地政策の企画部会ではありますが、むしろ明確に建物と一体的な情報整備なり、制度の整備というようなことを打ち出された方が、今回の答申としては大きな方向性を示していて、適切じゃないか。どうもそれが抜けているような気がいたします。

3点、申し上げました。

小林部会長 ありがとうございます。

ほかに、いかがでしょうか。

山野目委員、どうぞ。

山野目委員 2点申し上げたいと思います。

資料2をごらんいただきながら聞いていただければよろしいと思うんですが、1点目は念押しなんですけれども、右下の「《土地市場の条件整備》」の中、「不動産投資環境の整備」という項目と「取引価格情報の整備」という項目は、ここに書いておられるとおり、やはり2項目を整然と分けて整理していただくのがよろしいんだと思います。

きょうも、たまたま前の議題と後ろの議題とこういう形で議論してくると、どうしてもムード的に、取引価格情報の開示というのは何か不動産投資を促進するためにやっているんだと思いがちな部分、ここにおられる方々はそのところをきちっと整理しておられるはずなんですけれども、思いがちな部分があるわけでありまして、その2つはもちろん関係がありますけれども、決して不動産投資の促進のためだけに取引価格情報の開示をするわけではありませんし、このことにかかわっての規制改革の閣議決定も、インデックスの問題と取引価格情報の開示の問題は2項目に分かれていたはずでございますので、やはり分けた上で関連があるというふうな整理を明確にさせていただきたいという願いです。

それからもう一つは、右側の「《土地市場の条件整備》」と左側の「《宅地供給施策の見直しと適正な土地利用の推進》」の関係についてのコメントです。

右側の箱の中「不動産投資環境の整備」に出てまいります、「～所有を前提とした土地に関する諸制度の問題点の検証」は、きょうの前半の議論を聞いておられる方は新住宅市街地開発法のようなことをお考えになっているということで、ここに位置づけられているということは素直にのみ込めると思うんですけども、ここにお書きになっているように、もう少し大きく書くときには、これは多分左側の箱の問題ともかかわっていて、左側の箱に出てくる3つのポイントのどれとの関係でも、例えば定期借地制度の抜本的な土地政策上の位置づけの見直しというような観点で、やはり所有を前提とは必ずしもしない土地に関する制度の新しい理念というものが強調されてよいように思います。

定期借地権の問題、定期借地制度の新しい位置づけの問題というのは、何となく税制のところをうまく突破して使いやすくなったという、あそこばかり注目されがちで、そのことはもちろん大変結構なことなんですけれども、しかしこれから土地政策の中で、かなり腰の据わった定期借地制度の新しい位置づけを試みていこうという場面でありますから、ぜひともこういう視点は、左側の箱の諸問題を考える中でも、人々が読んでそこに留意を払ってもらえるような形の取りまとめにさせていただければ大変ありがたいという気持ちを抱きました。

以上でございます。

小林部会長 どうもありがとうございました。

一通り御意見をいただいた上で、事務局からお答えがあればという形にしておきましょうか。いかがでしょうか。

小高委員、どうぞ。

小高委員 先ほど小林部会長からのお話があったんですが、ここにある認識とか政策が、どうしても首都圏中心になってしまうんですね。しょうがない面があると思うんですけども、確かに国の土地政策を考えるときに、やっぱり地方の問題を少しは触れておかなければいけないのかなという気がしないでもないですよ。どうするんだという案があるわけじゃないんですが。

そういうことをいって地方自治体が案を出してくると、多分国が資金を支援するとか、そういうのを出してくる可能性が高いと思うんですけども、そういう時代は終わっているんで、そうじゃなくて、ソフト面で国として地方に協力できることはないのかなという気がします。

ここにある政策を全部実行していくと、結果としてなんですけれども、多分首都圏の一

極集中がますます進むということになるような気がするんで。

具体があるわけじゃないですけども、確かに気になるところではありますね。

小林部会長 ありがとうございます。

では亘理委員、お願いします。

亘理委員 今の小高委員の御発言とも関連するんですが、何年か前のこの関係の委員会などで、市町村による総合的な土地利用計画、これをもっと制度的に確立すべきじゃないかという議論をやっていた経緯があるんですが、その課題といいますか、テーマというのは、現在もやっぱり残された課題だろうと思うわけでして、そういった点を残していくという意味では、例えば地方による個性的な地域づくり、まちづくりの推進というのを理念の一つとしてやっぱりどこかに掲げておく必要があるんじゃないか。

ですから、いわば分権化と土地利用のあり方をそういう形で個性的な地域づくり、まちづくりというような、「促進」という表現を入れていけないだろうかという考えであります。

以上です。

小林部会長 一通り御意見をいただきましたが、恐らく一番大きな課題は、「サステイナブルな都市社会の基盤となる」ということが書かれていて、このサステイナブルな都市社会というのはどのようなものかについての文章化が、きょうの骨子を見ても余りはっきりしなくて、ここでいうと、2ページの「(2) 今後の土地政策の基本目標」に書かれていると読むんですかね。この辺が、もう一つ明確じゃないんですよ。これを標語として入れるからには、このことは何を考えているのかということをも明確にうたわなければいけないと思います。

そのときに、先ほど小高委員がおっしゃったように、大都市圏は非常にコンパクトに高度利用し、周辺の都市を含めて地方都市は、むしろ自然に戻るというような意味での持続可能性のような議論に受け取られると、それはとんでもない話なので、そうではなくて、それぞれの地域社会が持続可能性の高い社会として維持されていく、そのための土地政策は何かという議論をしているのだという思いがそこに出ていないといけないと思いますね。

むしろ、これからのサステイナブルな社会においては、地方こそそういう生活が場合によっては享受できる可能性が、むしろ大都市よりも高いかもしれないという時代に入っているというようなこと、どこまで書けるかわかりませんが、そういうことも一部考えとして出していけないかなという思いがちょっとしております。

そういう意味では、資料2は「サステイナブルな都市社会の基盤となる適正な土地利用の実現」から「(3)個別施策の基本的方針」へと移っているんですけども、個別施策に移る前提としての基本的な言葉を、社会に打ち出していくための、ある意味での考え方をぜひ表現してもらいたくて、それについては先ほど白石委員が「前回の議論でこういう御意見もありました」ということで幾つか紹介され、そのような議論もされたと思います。その辺をよりどころに、そんなに饒舌に多くのことを語る必要はございませんから、コンパクトに「このことはこういうことだ」ということをぜひ表現していただきたいという希望をまず述べさせていただきたいと思います。

あわせて、何か御意見ありますでしょうか。

肥田野委員 今小林部会長が言われたことはよくわかるんですが、若干意見が違うかもしれないんですが、こういう場ですので申し上げたいと思います。

例えば東京が都市で、地方が緑とか、そういうことではもちろん全然なくて、東京の中にも緑があるし、地方にも都市ということだと思えます。

一つ重要な点は、多くの地方都市が衰退している理由は、都心部の地価がマーケットとなかなかうまく連動していない。今回のJ-REITも金沢は非常に高くなっているんですが、あそこは土地利用的な制約が非常に強くてたくさんビルが建てられないとか、いろいろなことがあって多分そうになっているんだと思います。

地域を活性化するときには、本当は的確な価格情報を地方都市もきちっとすると、誤解をおそれずに言いますと、もう少し土地の値段が下がって、もっと多様な利用を都心でできるようになる。例えばNPOの方が新しいビジネスを始める、最近は蔵を改良してアートのスペースをつくるとか、いろいろな動きが全国であるようですが、ああいうのも非常に少ない資本でもできるわけですね。

そういう動きというのは、むしろ情報を開示することによって、この情報というのは単なる大資本のための情報の開示だけではなくて、実は地方都市もそういうふうな価格がきちっとつけば、相当安いものだから、むしろこういうビジネスができるんじゃないか、あるいはこういう活動ができるのなら、むしろ地方都市の方がやりやすいというように動けば、地域の活性化が図られるんじゃないかという気がいたします。

そういう意味では、ここに載っている情報の開示自体も、単に大都市のため、キャピタリストのためだけではなくて、NPOを含めて、これから新しい社会の担い手となる方達が新しいことを起こすためにも極めて重要で、それは小林部会長が先ほど言われましたが、

それに対する例えばファイナンシャルの支援が、これはこの部会でやるようなことではないと思いますが、別の手だてで、まちづくりファンドみたいなところからそういうところに低利の融資ができるとか、そういう逆のことができる、もう少し地方のビジネスが動き出すという気がいたします。

したがって、むしろ書きぶりによっては、ここに書かれていることも地方の活性化に非常につながるのではないかと気がいたします。

もう一点は、環境の問題だとか生態系の問題も含めて、地方が独自に土地や水や緑に関するような土地に係るような情報を集められて、インデックス化する。ここでいっている属性情報というのも、全国一律である必要は全然ないんですね。もともとマーケットというのは違うマーケットなんで、土地事情が大体違うわけです。

ですから、それぞれの地域独自の特性があるような指標をぜひ出していただいて、「そういうのが我々の地域の売りですよ」、「うちはこの指標が非常に高いですよ」、「この地点は非常にこういうのがいいですよ」、「非常に眺望がいい」とか、そういうようなことがここに出てくると地方の活性化にもつながり、それを見た大都市圏の方がそこに旅行に行くなり、あるいは別荘を持つとか、いろいろな動きがさらに加速度化するような気がいたします。

したがって、もう少し書き方をそういうふうにするれば、これは決して大都市だけの問題というふうには限定されないのではないかと思います。

以上です。

小林部会長 ありがとうございます。

ほかに重ねて、何か御意見ありますでしょうか。

私も、地方の中心市街地の問題は地方の中心市街地の地価が高過ぎる、実際に売買されているのはそうではないんでしょうが、例えばその前提になる固定資産税がまだ高いんですね、たしか。それに見合っただけを算定すると、結構な価格になってきているというような状況も聞いてございます。そのことが新しい事業を起こすとか、肥田野委員がおっしゃったようにNPOに活動する場を提供するとか、そういうところになかなかつながっていかない、そういう状況にあるのではないかと。

あわせて質問すると、きょうお示しいただいたファンドの中で、大都市と地方都市で物件的にはどうなのかとか、そういう情報というのは取れるんですか。

周藤土地情報課長 私どもが調べたところだと、Jリートについては地域区分という



のはわかります。

基本的には、やはり関東圏が多いことは多いのですが、相対的に地方圏も出ております。地方圏といっても、やはり肥田野委員の御意見にもありましたが、金沢とか政令指定都市とか、ある程度のところに限られますし、比率もまだ少ないのですが、ただ少しずつふえているということもございます。

きょうの資料にはつけておりませんが、そういったことは把握しております。

小林部会長 もしそうだとすると、むしろそういう情報をしっかり出した方がいいと思うんですね。一般の方が見ると、これは東京中心にと思われがちなんです。

周藤土地情報課長 実は、土地白書の公開に合わせて公表しようと思っております、それでまだ出ていないということです。現時点では持っておりますので、来週には出させていただきます。

小林部会長 わかりました。

ほかに、いかがでしょうか。よろしいでしょうか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

### ( 3 ) その他

小林部会長 それでは、資料3「企画部会スケジュール(案)について」でございますが、これについて事務局から御説明いただけますか。

服部土地政策課長 今回、第13回は、「収益不動産市場の現状について」と「とりまとめ(概要案)について」でございます。

次回、第14回は、「とりまとめ(案)について」ということで、先ほどの御意見、御指摘を踏まえまして、改めたものを書き起こして御審議いただきたいと思っております。

そのほか、「定期借地権のあり方」について、山野目委員にいろいろと御指導をいただきまして、今までやってきました委員会についての御報告をしていただきたいと思っております。

日付は6月30日を予定しております。

以上でございます。

小林部会長 次回で一通り取りまとめ案ができて、この取りまとめ案は、この先どうなさるんですか。

服部土地政策課長 それについてもお諮りをしなければいけないんですが、事務局としては場合によってはパブリックコメントに付すとか、そういう形のあり方もあるのかなと考えております。

小林部会長 そうであればその覚悟でいろいろと議論しなければいけないので、事務局として方針をお考えいただきたいし、あるいは委員の方々からそういうことについての御意見をいただくような機会があってもいいかもしれません。

そういうことも視野に入れているということですか。

服部土地政策課長 はい。

小林部会長 わかりました。

そういうことですので、よろしく御検討いただければと思います。

ほかに、事務局から何か連絡はございますか。よろしいですか。

服部土地政策課長 はい。

### 3. 閉 会

服部土地政策課長 お忙しいところ貴重な御意見を賜りまして、本当にありがとうございます。

先ほど申しましたように、次回は6月30日、木曜日、15時からということでお願いしております。

本日の資料がお荷物になるようでしたら、お席に置いていただければ後ほど事務局よりお送りいたします。

どうもありがとうございました。

小林部会長 それでは、ほぼ予定された時間に来てございますので、これをもちまして「第13回国土審議会土地政策分科会企画部会」を終わらせていただきたいと思います。

ありがとうございました。

閉会 15時55分