

平成 18 年 7 月 5 日

於：国土交通省（2 号館）11 階 土地・水資源局会議室

国土審議会土地政策分科会企画部会 議事録

国土交通省 土地・水資源局

目 次

○ 開会	1
○ 議事	
「不動産投資市場検討小委員会最終報告」について	2
「低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ」について	17
今後の検討課題について	34
○ 閉会	38

第 16 回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成 18 年 7 月 5 日（水）

開会

【有木総務課長】 定刻でございます。鈴木委員がまだお見えになってございませんけれども、定刻でございます。ただいまから、第 16 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をお集まりいただき、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・水資源局総務課長の有木でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、金田委員、白石委員、肥田野委員につきましては、都合により欠席というご連絡をいただいております。委員のご出席につきましては定足数に達しておりますので、企画部会が成立していることをまずもってご報告いたします。また、本日は低・未利用地対策検討小委員会からの取りまとめ報告をいただきます柳沢小委員長にご出席いただいております。どうぞよろしくお願いいたします。

それでは、まず資料の確認をさせていただきます。上から順に、議事次第、委員名簿、それから配付資料の一覧表がついてございます。その一覧表にございますように、資料 1 - 1 から、右上にございますけれどもずっと番号が書いてございまして、茶色のものが 1 - 2 ということになります。最後が 3 - 3 ということになります。いろいろ入ってございますので、確認をお願いしたいと思います。途中でも結構でございますので、もし不備などがございましたら事務方に仰せつけいただければと思います。

それから、会議の議事の公開につきましてですが、冒頭のみカメラ撮りを可といたします。会議自体は非公開、議事録につきましては発言者を含めて公表ということにさせていただきますので、よろしくお願いいたします。なお、現在、政府では軽装、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。委員の皆様方におかれましては、本会議におきまして軽装の職員がおりますことにつきましてご理解いただくとともに、よろしければ軽装へのご協力もいただければ幸いですと思っております。

それでは、これからは小林部会長に議事進行をお願いしたいと思います。なお、報道関係者の方がいらっしゃればご退席をお願いいたします。

では、小林部会長、よろしくお願いします。

【小林部会長】 企画部会は久しぶりの開催でございます。よろしくお願いいたします。

早速でございますが、お手元の議事次第に従いまして本日の議事を進行させていただきたいと思っております。議事が大きくは2つ、さらに、今後の課題ということで3つになってございます。昨年10月に当部会で取りまとめた「土地政策の再構築」の方向性を踏まえまして、不動産投資市場検討小委員会、ならびに低・未利用地対策検討小委員会においてご検討いただきまして、本日、両小委員会から報告をいただくことになっております。

最初に、たしかこれは既に中間報告をこちらでいただいていると思いますが、最終的な取りまとめができたということで、不動産投資市場検討小委員会から報告をいただきます。まず、前川小委員長から説明をいただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

議事

「不動産投資市場検討小委員会最終報告」について

【前川委員】 ただいま小林部会長よりご紹介がありましたが、不動産投資市場検討小委員会は、昨年10月24日に国土審議会土地政策分科会企画部会の決定により当部会のもとに設置されて以来、これまで8カ月の間、計6回にわたり委員会を開催し、不動産投資市場にかかわるさまざまな論点について、委員の皆様方からいただいたご意見等を集約してまいりました。その結果、小委員会の最終報告につきましては、同小委員会において委員長の私にご一任いただきましたので、私のほうで最終的に取りまとめをさせていただき、本日公表する運びとなっておりますが、その概要についてご報告いたします。

そもそも不動産投資市場検討小委員会は、本企画部会において昨年10月に取りまとめられた「土地政策の再構築」を受け、今後の不動産投資市場について土地政策の観点からその果たすべき役割、備えるべき機能、必要な施策の方向性について検討を進めてまいりました。

本最終報告では、まず検討に当たった基本スタンスについて3点述べております。第1点目として、不動産は国全体としては国富を構成するものであり、国富としての不動産を健全に維持、発展させることが土地政策の最終的な目標であることを再確認いたしました上で、不動産の証券化が不動産市場と金融市場を結ぶ経済資金循環の一セクターを形成するに至っている現状を踏まえ、今後、不動産を国富として健全に維持、発展させていくため

には、この資金循環の持続性、健全性を確保することが不可欠であることを強調いたしました。

第2点目は市場重視型土地政策についてであります。既に資金循環の一セクターを形成している不動産投資市場においては、市場介入型政策はかえって資金流出等の副作用をもたらしてしまう可能性が高いだけでなく、行政が市場の情報を完全に把握していなければ適切な介入型政策の実施自体が困難なことであるという問題も抱えております。したがって、不動産投資市場に安定的に資金を流入させるためには、市場介入型ではなく、市場の自律力による問題解決力を高めていくような市場の条件・ルール整備を基本とする市場重視型の土地政策をとっていくべきということであります。そして、このためには市場関係者が合理的判断により適正に行動できるよう、特に市場の透明性の向上に力点を置くべきであるということを述べました。

そして、第3点目として、不動産投資市場のプロに求められる高い倫理性と専門性について述べました。不動産投資市場は我が国の不動産の健全な維持、発展を図る目的で構築されるものであって、市場に関連するプロが不動産投資市場のこの本来目的を十分自覚した上で、倫理や専門性を高めていかなければ市場の信頼性は失われ、市場の関係者すべてが被害を被ることを強調いたしました。

そして、以上のような検討の基本スタンスを踏まえながら、不動産の証券化の意義と課題を整理した上で、今後の不動産投資市場の成長戦略を提示いたしました。

この検討に当たっては、特に3つの大きな社会的変化について留意しました。すなわち、まず第一に、高齢化社会への対応であります。現在、我が国では急速に高齢化が進展しており、安定的な年金資金運用が求められておりますが、不動産の持つインフレ抵抗性、長期・安定的かつ確実な収益分配の特性、及びこの特性を維持しながら小口、分散投資を可能とする不動産証券化商品は年金資金の運用先として最も合致するものであって、長期安定資金が不動産の維持・管理、市場の価格安定にも寄与することを踏まえれば、不動産投資市場と年金資金の持続的な資金循環関係を構築していくことが重要であることを述べました。

また、第2点目に、不動産の国際化への対応について述べました。近年、世界の不動産投資市場においては資産評価における時価会計主義への移行、国際的規模で進展するリート市場の開設ラッシュ等に伴い、各国の不動産が利回りに基づき国際比較が可能なものになってきているとともに、不動産をめぐる国際間競争が激化しており、大量の資金が瞬時

にクロスボーダーで移動する状況になっております。したがって、このような状況を踏まえて、国際的視点からも十分に理解可能な市場のトランスペアレンシーの向上が重要であることを述べるとともに、特にＪリート市場の国際競争力を確保する観点から、海外のリートで認められている海外不動産への投資をＪリートでも可能とすることの重要性についても述べております。

そして、第３点目として、まちづくり、都市再生への応用の可能性について述べました。第２点目でも述べたように、不動産の国際化の進展に伴い、地方の不動産においても国際的な資金移動の影響下に置かれることになってきており、地方の不動産の国際化への対応が重要となってきておりますが、現状ではＪリート物件が１件も存在しない県が１７県もあるなど、不動産投資市場の地方への拡大はまだ途上にある状態です。そもそも不動産証券化は既存のストックの活用、所有と経営の分離という特色があり、地域の不稼働不動産を稼働化させる可能性があるなど、不動産の証券化が地域の再活性化に寄与する可能性があることから、国際的な観点から日本全体の不動産投資市場の裾野を広げていく必要性和相まって、不動産証券化とまちづくりや、都市再生施策との整合性を図っていくことの重要性を述べました。

そして、本検討においては、以上のような点を留意して、持続成長期に移行しつつある不動産投資市場の成長戦略として「本来的長期安定資金の持続的流入」、「我が国不動産投資市場の国際的地位の確立」、「全国不動産投資市場の底上げ」の３点を掲げました。さらに、その上で、そのような成長戦略を実現するために講ずべき政策について提言しました。

この提言においては市場のトランスペアレンシーの向上と、その前提となる制度、人材、物件面での改善を基本的な柱といたしました。すなわち、トランスペアレンシーの向上がなければ長期安定資金は市場に流入せず、また、市場の国際的地位の確立も図れず、さらには地方の安心できる投資環境も構築されないということ、そしてまた、トランスペアレンシーの向上の前提には、安心して投資できる安定的な制度、投資に値する優良物件の提供、高度な専門性と高い倫理観を兼ね備えた人材が必要であることから、制度、人材、物件、トランスペアレンシーを組み合わせた政策を実行することが重要であることを強調いたしました。

提言した講ずべき政策の具体的な中身については事務局から報告があるものと思いますが、一定の前提のもとに試算すると、今後不動産投資市場においては過去５年間と比べ５

倍のリート成りが予想され、その健全性を確保することが今後の不動産投資市場の健全な発展に重大な影響を及ぼすと考えられることから、特に価格面でのトランスペアレンシーの向上策を重視した提言になっております。具体的には、不動産投資DCF基準（仮称）の策定を挙げ、不動産鑑定評価の相互比較を容易にし、その信頼性の向上を図るとともに、不動産関連データコード統一により計算可能なトランスペアレンシーの確保、不動産の的確な管理に必要な履歴データの流通促進を図るべきであること。さらには、投資用不動産鑑定評価データベース（仮称）の作成により、自己抑制と相互抑制機能を生かした中立公正な不動産鑑定評価の実現を図るべきこと等を掲げております。また、年金等の安定資金を呼び込むためのベンチマークインデックスの整備促進についても述べております。

以上のように、本最終報告では、今後の不動産投資市場が持続的に発展していくために必要な施策について提言を行っているわけですが、大切なことは、今後、これらの施策がその実現に向けて着実に動き出すことであると考えています。本小委員会においては、国土交通省と十分な連携のもとに、本企画部会を含め関連各審議会等において具体的な検討が進むことを委員全員が希望しておりましたことを、小委員会を代表して申し上げまして、私からの報告といたします。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、事務局からご説明をお願いいたします。

【藤井土地政策課土地市場企画室長】 ただいま前川委員長からご報告がありましたとおり、お手元にこういう冊子になっているものがございますが、これが最終的な報告書でございます。ただ、非常に膨大なものですのでとても全体をご紹介できないので、それを1枚にまとめたものが資料1 - 1というのですが、これもかなり字がたくさん入っております。非常に全体像をご説明するのが時間的にも制約がございますので、その中から特に主要なところを抜き取りましてご説明をさせていただきたいと思います。ご説明をするに当たって、また恐縮ですが、お手元に資料1 - 3というパワーポイントの資料がございます。そのパワーポイントの資料に基づいて、場合によりましては資料1 - 1と見比べていただきながら、ご説明をさせていただきたいと思います。

最初に資料1 - 3の1ページ目をめくっていただきますと、先ほど委員長のお話の冒頭にございました検討に当たっての基本的なスタンス、視点というものを概念的にまとめてございます。私ども国土審議会の基本的なミッションとしましては「国富としての不動産の健全な維持・発展」ということになるわけですが、そのためには適切な資金循環が当然

必要になってくるということでございます。その適切な資金循環の金融セクターから不動産セクターへ流れるパイプとして証券化というパイプが生まれたと、そして健全に国富としての不動産が維持・発展していくためには、この資金循環の流れができる限り持続的・安定的なものであることが必要になってくる、ただ、その持続的・安定的な資金循環を実現する上では、先ほど委員長からお話がありましたが、市場重視型の土地政策という形でやらなければいけない、しかし、市場重視型の土地政策を実現する上では、市場のトランスペアレンシーがないとそれは実現不可能で、さらに言えば、そもそもそこに関係するプロの方々が高い職業倫理なり、専門性なりという自覚があって初めて市場がきちんと機能するということになりますので、こういう前提のもとで土地政策を構築していくべきだという検討に当たっての基本的なスタンスについて記述しております。

その上で、2ページ目をめくっていただきますと、大きくは4つの視点で物事を考えていったらどうかということでご検討いただいたわけでございます。「基本的考え方」というところを書いてございますが、今証券化は立ち上がり期から持続成長期に移行すべき段階であるということです、これを国民市場と言えるものに育てていかなければならないわけですが、そのときに、ここにございます3つの戦略をとることが必要だということでございます。まず、不動産というのは長期にわたる管理が必要でありますので、入ってくる資金というのはできる限り安定的な資金が入ってくる必要がある、長期安定資金の一番代表的な資金は個人・年金の資金ということでございますので、そういうものが安定的に入ってくる必要がある、そうすると、今度は次の真ん中のところになりますが、個人・年金の資金というのはクロスボーダーで瞬時に動いてしまう、したがって、国際的な地位という形を確立しないとやはりそういう個人・年金資金の安定的な流入は不可能である、そうすると、今度は一番右になりますが、じゃあ、全国のところで取り残されるということがあっていいのかどうか、国際的な地位を確立するためには全国的な裾野の広がりも必要であると、こういうことでございます。そしてさらにこう考えてくると、こういう3つの問題は相互に密接に絡んでくる問題であるから、そのすべてに共通する問題としてトランスペアレンシーという問題があるということを、これらの視点の中で考えていこうということでございます。

3ページを見ていただきますと、最初の個人・年金のところでございますが、先ほどの委員長の話にもありましたが、年金は長期安定収益が必要だと、一方で、不動産は長期の維持管理が必要だということでもありますので、両方にとってメリットがある、それから、

特に土地政策の観点から言いますと、価格の安定化ということが非常に重要なことですが、年金資金というのは投機的資金の対極にある資金でございますので、こういう資金が持続的に入ってくるということは土地政策上も非常に大きな意味があるということでございます。この資金が入っていくことが、当然、この個人や年金資金に対する配当につながるわけですが、それが単なる配当という形ではなくて、そこが不動産の価値増進をもたらして、配当の拡大をもたらす、さらに、その価値増進が都市再生なり、居住環境の向上ということにつながることによって、それが社会的な配当に還元していく、こういった資金循環を目指していくということが重要ではないかということをご提案いただいております。

その上で、4ページを見ていただきますと、じゃあ、現状はどうなっているのかということでございますが、年金については、1つの独立したアセットクラスという形で多くの年金の運用者の方が認識するようになってきております。しかし、日本ではまだ年金の資金が入ってくるのはごくわずかということになっております。

5ページを見ていただきますと、なぜ年金の資金が入っていないのかという理由でございますけれども、これは年金の運用者の方にアンケートをとったものですが、一番大きな理由が、ベンチマークとなるインデックスがないという指摘をいただいております。これは年金の運用者は厳しい受託者責任を負っておりますので、単に利回りが上がったということでは許されなくて、利回りがその中で相対的に高かったか、低かったということをきちんと説明をしなければいけない、しかし、その説明のためにはベンチマークインデックスが必要だと、けれども、これが日本の場合はないので、年金の資金を入れられないというのが大きな問題となっているということでございます。ここがまず年金の問題でございます。

それから、6ページをめくっていただきますと、今度はそういう年金・個人の資金がクロスボーダーで動いてくるということで、我が国の市場はどうかを国際的に見てみる必要があるだろうということでございます。下に2つグラフがございますが、左側は収益不動産の世界の市場規模をそれぞれ書いたものでございます。アメリカが圧倒的に大きいんですが、実は日本は世界で第2位のマーケットになってございます。例えば、フランスの倍以上、オーストラリアの10倍近くといったマーケットになっているわけですが、例えば、リートの市場ということを見てまいりますと、やはりアメリカが1番なんですけれども、オーストラリアが2番目になりまして日本の倍以上、収益不動産の市場規

模では日本の半分以下のフランスが日本を超えているというようなことになっておりまして、十分に資源を生かし切れているのかどうかという問題がございます。

それから、7ページを見ていただきますと、近年、いわゆるオフ・バランスの必要性というのは世界中で起こっておりまして、そういう中で世界各国でのリート創設が活発化しております。もともとはアメリカで1960年ぐらいからスタートしたものでありますが、特に2000年以降に入りまして、世界的にリートの創設ラッシュになっております。日本は2001年に創設いたしました、その次の年にシンガポール、韓国、それから2003年にフランスが創設しまして、2005年には香港も創設されました。さらに、EUでは、特にフランスが創設したということで競争が非常に激しくなりまして、2007年中にイギリスとドイツが創設するということを表明しております。アジアの中ではインドも今後創設するというようなことで動いております。

8ページを見ていただきますと、そういう中で、特にアジアというエリアの中での市場間競争がこれから激しくなってくるということでございまして、2001年にスタートしたときにはリート数が2つしかなかったわけですが、現在はアジア全体で65のリートが上場しております。圧倒的に多いのは日本のマーケットでございまして、日本はアジア全体の中の64%を占めております。その次を追っているのがシンガポールでございまして、シンガポールは本国には物件がないんですけれども、インドとか中国の物件をどんどん取得して、それを上場させて急激に成長しています。さらに、特にこれから気をつけなければいけないのが香港でございまして、赤の部分で、2005年のところに出ておりますが、中国の内陸部の部分などをどんどん入れているという状況でございまして、

こういう競争が激しくなる中で、9ページを見ていただきますと、日本の国際的な地位をどう確立していくかということなんですが、一番重要なことは、やはり海外から見てもわかりやすいトランスペアレンシーを確保していくということでございます。ところが、これはJoens Lang LaSalleというところが調査したもので、各国のマーケットについてのトランスペアレンシーの度合いを数値化しまして、それをインデックスにしたものでございますが、これでいきますと、日本は世界で26位ということで、例えば、マレーシアの20位よりもずっと劣っておりまして、シンガポールの9位、香港の7位というところからも随分おくられているという形で、海外の投資家から見ると透明度が低いという話になってございます。

それから、10ページをごらんいただきますと、もう一つの問題として、リートの競争

力といったときに、海外不動産投資の可否という問題がございます。世界で今現在14カ国・地域でリート市場が創設されておりますが、真ん中の細かい字で恐縮でございますが、Overseas Assetsと書いてあるところで、世界で海外投資ができない国はベルギーとタイの2カ国だけになっておりますが、実は、日本はNo official restrictionsとなっておりまして、事実上できませんという扱いになっております。ですから、日本はこういう形で、海外物件を投資できる世界の多くの国・地域に対して、日本のリートは投資できないというハンディを負っている状況でございます。

11ページをごらんいただきますと、例えば、リート of the 物件の中でもホテルリートのようなものがあるわけですが、ホテルリートのようなもので国内のリートしか上場できませんということになりますと、例えば、為替の変動で円高になっちゃったら、海外にお客さんがぱっと逃げちゃって非常にリスクが大きくなるといったような、リスク分散ができないということになりまして、非常にリートとしての魅力、国際的な競争力という面でハンディを負ってしまうといった問題がございます。

それから、12ページをごらんいただきますと、もう一つの問題で、日本企業の海外でのオフ・バランス化ということではいろいろな影響が出てくるという問題がございます。一番右の下にございますが、例えば、日本企業が海外に進出する、国内では最近ショッピングセンターを建てる時には、もうオフ・バランスで建てるというのが一般的になっておりますので、海外でも一緒にやりたい、オフ・バランスでやりたいといいますが、海外に進出していったときに、日本のリートはオフ・バランスのところをジョイントできませんということになってしまう、あるいは、海外の資産を流動化したいという日本企業があったときにも、「日本のリートさん、流動化するので、買って引き受けてくれませんか」といっても、今はできません、そうすると困りますので、どこかでやってもらわなければいけないということになると、シンガポール、香港のリートで対応するということになります。そうすると、結局、資金が日本のリート市場からシンガポール、香港リート市場にシフトしてしまう、これは日本経済にとっても大きなマイナスではないかといった問題でございます。

13ページに、なぜそのNo official restrictionsということになっているのかということでございますが、Jリートに関する法律を規定しているのは投信法という法律でございますが、法律上は禁止している規定はございません。ただし、右側にございますように、リートの場合は特にきちんとしたデューディリジェンスが重要であるということで、投信

法第34条の4というところで第三者による価格調査ということを義務づけております。さらに同条第2項で調査する資産が不動産であるときは、価格調査の中で不動産鑑定をとらなければいけないというようなことになっております。ところが、不動産鑑定法上は海外物件についても鑑定をしてはいけないという禁止はないんですが、そもそもJリートでこういった海外物件の鑑定をするということをだれも想定していないということがございまして、そこができるのかどうかというところで、事実上ここがボトルネックになってしまっているという問題がございます。これもどう解消していくかという課題でございます。

それから、14ページをごらんいただきますと、3つ目の問題で、では地方の問題はどうなのかということでございます。先ほど委員長からもございましたが、リートの物件が1件も存在しない県が17県ございます。市町村の数でも、リートが存在しているのは84市町村ということでして、95%の市町村は1件もないということでございます。

ただ、15ページをごらんいただきますと、これは地方の企業であっても、今大きな国際的な会計の流れなり、新BIS規制なりという大きな網がかかってきております。例えば、国際会計基準というものが導入されて、減損会計というものが地域に関係なく適用されるようになりましたが、その減損会計の根本にありますのは、国際会計基準で取引の安全を確保するために、取得原価主義から時価会計に変わってきているということがございます。同様のことが新BIS規制でも、貸出し債権についての格付ということが起こっておりまして、従来、不動産というのは信用力の源泉であったわけでありまして、このことで時価会計とかリスクの格付ということになりますと、不動産を持っていると逆にリスク要因になりかねないということがございまして、だからこそオン・バランス、オフ・バランスという形に証券化が世界中でできているという背景があるわけでございまして、この状況は、稚内から石垣まで同じようにかかってくるということでございます。

そういう中で、16ページをごらんいただきますと、実際に企業が事業で活動する上でも、このオフ・バランスが地方でできないということは、地方の企業活動にとって大きなハンディキャップになってしまうという話でございます。写真に書いてございますのがサンリブシティ小倉というものでありますけれども、九州の地元資本のサンリブという、地元では大変競争力のある会社でございます。しかし、この会社も、当然全国企業であるイトーヨーカ堂なりイオンなりと競争していかなければいけないということになります。イトーヨーカ堂なりイオンなりというところは当然オフ・バランスで資金を調達しまして、大規模なショッピングセンターを建てまして競争力を持てるという形になっているにもか

かわらず、サンリブのほうは、リートのところは九州の物件だということではなかなか買ってくれなかったという形で、そういう競争力を持てなかったということがございました。ただ、九州は、ここにありますように福岡リートというものが上場されましたので、福岡リートがオフ・バランス資産を引き受けてくれたのでここは競争力が確保できたということでございますが、こういう現象は地方のいろいろな企業、産業にもすべて当てはまる現象でございまして、こういう競争力を確保できるようなことが必要だと。

17ページでございますが、そもそも証券化というのはファイナンスの1つの形態でございまして、ストックを活用して、できるだけスクラップ&ビルドを前提としない仕組みですので、例えば、まちづくりとか景観とか、そういうものにどちらかというとマッチする仕組みでございまして。それから、所有と経営が分離するという仕組みでございまして、例えば、土地、空き家とか空き店舗などを流動化させていく。一方で、やる気と能力のある方に経営をゆだねることになりますので、そういう担い手の方々の活躍の場をつくるということになります。ここにありますのは、京都の町家をファンドで実際にやっているものでございますが、こういった活用ができるということで、地方でも証券化を積極的に活用すべきだということでございます。

18ページを見ていただきますと、最近、実は地方にも外資の目が移っておりまして、といいますのは、東京のほうの地価がどんどん上がって利回りが低くなっているものですから、地方物件のほうは相対的に有利になってきております。そのために、例えば、オフィスなんかですと地方はないんですけども、こういった食品スーパーとか衣料品といった生活必需品みたいなものになりますと、むしろ地方のほうは競争力があるということで地方に外資の目が向いておりまして、秋田県の大館市みたいなこういうところにもカーライルという米国の投資ファンドが投資をし始めている、そういう動きがございまして、地方にも国際的な資金が流れ出したという動きがあります。

ところが、19ページにございますように、地方にはそういう言葉がわかる人材がいない、英文での情報発信がない、安定した制度がないといったことがございまして、こういうチャンスが生まれているにもかかわらずなかなかそれを活用できないという問題がある。ここをどう解決していくかという問題でございまして。

それから、20ページのところからは、トランスペアレンシーの大きな問題を2点ほど掲げております。1つの問題は、先ほど委員長からもございましたリート成りの問題でございまして。リート成りというのは、プライベートファンドの物件をリートが取得すると

ということですが、それ自体は、例えば、それによりましてプライベートファンドの開発案件がJリートのほうで出口が描けることになりまして、ファンドが開発案件も扱うことができるということで政策上も意味があるわけですが、しかし、一方で、リート間になる部分を物件が移動することになりますので、要するに、利益相反の危険性というものがつきまとうてしまうということですが、したがって、先ほどの13ページの不動産鑑定の問題があったわけですが、価格についても不動産鑑定の義務づけがあるということで、非常にデューディリジェンスがこの問題を回避する上で重要になるわけですが、そのときに、今までリート成りはこの5年間で大体2兆ございましたが、1つの予測をいたしますと、今後5年間で最低10兆は出てくるということになりまして、このデューディリジェンスの健全性をきちんと確保していかなければならないということで、ここが最大の市場のアキレス腱になる可能性があるということですが、

そのときに、21ページですが、1つの問題として、デューディリジェンスでは不動産鑑定というのが非常に重要になるわけですが、その不動産鑑定の収支項目が統一されていない、不統一だという問題がございまして、相互比較ができないという形で、不動産鑑定のいろいろな問題が、不当があっても見抜けないという難しい問題がございします。例えば、22ページですが、これはA社、B社、C社、D社で、DCFを計算するときには収入と費用を計算して、その差額を現在価値に割り戻したものの総和を足しまして価格を出すといった計算をするわけですが、そのときの費用項目が、例えば、A社は建物管理費というものが維持管理費の中に含まれております。ところがB社は維持管理費と別に修繕費という形で建物に関するものが外出しになっておりまして、まず用語が統一されていない。それから、項目もばらばらになっておりますので、相互に複数の鑑定をとったときに、どうしてその価格の違いが出たのかという比較ができないという問題がございします。こういう問題を解決していかなければいけないということですが、

それから、23ページに、昨今、例えば、エレベーターの問題とか、耐震、アスベストなど、いろいろな不動産の管理に関する問題が非常に問題になっております。管理に関する履歴情報がきちんとマーケットに流通していくということがデューディリジェンスの上で重要になるわけです。例えば、オーストラリアですと、豪州不動産評議会PCAという組織が、会員のほぼ全ビルをデータベース化しまして、その管理をいつ、どこで、どういうふうにした、修繕をどうしたという情報を全部マーケットの関係者が見られるようになっております。しかし、日本では残念ながらこういうデータベースがございません。

ところが、24ページにございますが、最近、やっぱりこの管理を電子化しなければいけないということで、プロパティ・マネジメント・ソフトというものができ上がっておりまして、この中で膨大なデータが蓄積されつつある状況がございます。これは@プロパティという会社がやっているんですが、全国で今6,000棟ほどで、右にグラフがございしますが、どんどん増えておりまして、そのデータもどんどん蓄積しております。ちなみに、リートは大体半分ぐらいがこの@プロパティを使っております。リートの物件はこういう形で相当データが蓄積しているということでございます。

25ページを見ていただきますと、どんなデータが入っているのかということで、毎日の、例えば、賃料の出納関係のデータはもちろんですが、例えば、一番右にございますビルマネジメント、日常の業務点検をいつ、どこで、どういうふうにしたか、それから、不具合、トラブルがどうあったか、クレームがどうあったかというデータが毎日毎日蓄積されていきます。これは、26ページにありますように、例えば、クレーム別のデータを見たいということでボタンをクリックしますと、クレームのあった件数毎に空き室率がどうなっているかのデータが瞬時に出てくるという形になっています。しかしながら、残念なことに、膨大な管理データがありますが、これがマーケットに流通するための統一のデータフォーマットがございません。今はこのデータベースの中に眠ってしまっているということになってございます。こういうものをマーケットの中に流していくことによって、さまざまな問題の解決につながるだろうということでございます。

27ページにございますように、先ほどから再三繰り返しお話ししていますように、長期安定資金を入れる、そのために我が国市場の国際的地位を確立する、そして、全国の底上げを図る、こういう3つの問題が相互に密接に関連している問題であるということでございます。例えば、富士山の裾野は50キロございますから、高さを稼ぐためには大きな裾野の広がりが無いといけないということで、こういう問題を同時解決していく戦略が必要だということでございまして、具体的な戦略については資料1-1の「今後の成長戦略」というところでたくさんの項目を掲げております。税制の問題もございまして、法制度の問題もございまして、それをすべてご紹介できないんですが、その中の特に重要なポイントを幾つかこれからご紹介いたします。

まず最初に、28ページのところですが、市場のトランスペアレンシーを高めていくということが何よりも重要であるということでございます。まず、これを4ステップでやっていこうというのが今回の成長戦略に基づく、講ずべき具体的施策の1つでございます。

まず、第1番目のステップは不動産のDCF基準というものを策定しようということでございます。日本では不動産鑑定評価基準というものがございまして、鑑定士はそれに基づいて鑑定しなければ行政処分の判断根拠になるという厳しい指定があるものでございます。この鑑定評価基準でDCFを使いなさいというところまではなっているんですが、DCFの細かい内訳はこうなさいというところまでは規制をしておりません。ですが、先ほどもございましたように、証券化とか、こういう物件に関してはきちんとここはDCFの基準を統一すべきであるということで、不動産鑑定評価基準のサブ・ブックとしてこういうものを作成すると、作成すれば、それは当然国際会計基準とかにはね返ってくるものでございますので、当然海外にもきちんと説明をしながら作成していくということをまず第1ステップでやったらどうかということでございます。

その上で、今度はDCF基準で基準が統一されますので、データコードを統一することが可能になります。次のときは、不動産鑑定士に対して単に鑑定評価書を紙で出すのではなくて、データコードで出力を義務づけるということをさせます。そうすると、今度は、そのデータコードで統一したものでいろいろなソフトもそれで出力してくださいと、いろいろなソフト会社にも働きかけまして、それによって、先ほどありました管理のデータなんかの流通も促進させるということでございます。

さらに、3つ目に、そういうデータが雲散霧消するんじゃなくて、きちんとデータベースに集めるということも国主導でやらせていただきましょうと。それによって、そのデータを鑑定士も見られる、あるいは投資関係者も見られるということによりまして透明性を高める、あるいは、不当鑑定を抑制するといったことをやっていったらどうかと。さらに、そのデータベースがつくられれば、それによりましてベンチマークインデックスの整備を促進させることができます。ベンチマークインデックスができれば、それによって年金資金の流入が促される。そういう4つのステップでやったらどうかということでございます。

その中の、29ページですが、例えば、DCF基準をつくるときには1つの考え方として、単につくるだけじゃなくて、例えば、まちづくり貢献費みたいな費用項目を立てるというやり方もあるだろうということでございます。例えば、今実際にお祭りのイベントとか、清掃や美化といったことでコストをかけている部分がございまして。当然、価格にもそれを算定しなければいけない場合が出てまいります。算定しなければいけない場合が出てくるんですが、現在はこういう項目は「その他費用」という項目の中にガラポンで入っております。それが投資家には見えにくいということになっておりますので、ここ

を1つ費用項目を立てて、例えば、まちづくり貢献費という名称がいいかどうかはありますが、そういう費用項目を立てることによって、投資家がそういうお金にどの程度お金をかけて計算をしているのかがわかるという状況をつくることによって、投資を誘導していくことが可能になってくるんじゃないかと。省エネとかバリアフリーとか環境とか、同様のこともあり得るわけでして、単なる修繕費としないで、省エネとか耐震とか、そういう修繕費を分けていくやり方もあり得るんですが、そこについてはフィージビリティを見ながら検討していく。こういったことをご提言いただいております。

それから、30ページは、そういうDCF基準に基づいて出力を義務づけて、そのコードを統一しまして、いろいろなアプリケーションにも働きかけまして、特にこの30ページの右側のところにありますが、管理履歴情報を、例えば、先ほどの@プロパティみたいな会社にもお話をしておりますが、そういう形で我々がデータコードを統一したら、それに基づいて出力できるようにしてくださいという働きかけをさせていただきます。そういうことによりまして管理履歴情報がマーケットにばっと流通していくことができると、きちんとした管理をしているものと、していないもので値付が変わってくるという状況がつかれるのではないかと。

それから、31ページは、そういう形の中でマーケットのところからデータベースをつくるということでございます。現在25兆円ございますが、その25兆円のマーケットで、これは25兆円ほぼ全部に関して不動産鑑定評価がとられております。その25兆円の不動産鑑定評価を鑑定士に先ほどのデータコードで提出を義務づけまして、それを国交省の方でデータベースで集めます。集めたデータを鑑定士も見ることができるようにすることによって、鑑定士のマーケットの分析力を高めていただく。それから、鑑定士相互間によって、変な鑑定をしているということがあれば、そのチェックをしていただく。それから、さらにそれを投資家にも見ていただけるようにすることによって、海外の投資家から見やすいトランスペアレンシーを確保し、それからも不当鑑定を抑制していく。同時に、それを不動産鑑定業者、あるいはインデックスをつくるコンサルタント会社に一定の守秘義務をかけて提供いたしまして、これによってベンチマークインデックスをつくってもらって年金資金の流入の促進を図る。当然、これは地価公示とか、我々のこういうものにも活用していくといったことでございます。

それから、32ページ、33ページは、特に、地方の中で人材育成が重要だということでございますので、実際の人材育成そのものに直接国が、国交省から助成をしたらどうか

といったことでございます。人づくりに直接助成をするということを国交省は今まであまりやってきていないんですけれども、それを直接、例えば、教育訓練給付金のようなものがございますが、証券化のところでも、例えば、証券化協会なんかがそういうプログラムをつくり始めてやっておりますが、そういうところで実際に研修をしていただくところに直接助成をしまして、例えば、５年間で１万人ぐらいの方を助成をして人材をつくる、あるいは、３３ページのところは、単に研修しただけではほんとうに証券化はできませんので、ＯＪＴをやっていただくとともに、そのようなプロジェクトの組成コストの助成をするということを考えてみたらどうかということでございます。

それから、３４ページは、地方都市のそういうマーケット情報が英文になっておりませんので、これを公共団体と連携して英文化して、そして、それをいろいろな海外の年金基金等の投資家とか、そういう関係者の方に発信をしていくという事業をやっていったらどうかということでございます。

それから、最後の３５ページにございますのは、Ｊリートが海外投資をする際のボトルネックになっているところがございます。そのボトルネックを解消するためにガイドラインをつくったらどうかということでございます。これは金融庁なり、そういうところとも協力しながらガイドラインをつくっていくことによりまして、実質上Ｊリートの海外不動産への投資の解禁を可能とするといったことをやっていったらどうかということでございまして、その他、税制等、いろいろな制度を総合的に構築して持続的な成長マーケットをつくっていくべきだといったご提言をいただいているところでございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

例によってかなり時間が経過しております。もう討議の時間が枠組みでは終わっているんですが、１０分ほどご議論、ご質問をいただきたいと思います。たしか、中間取りまとめの議論のときに私から発言させていただいたのは、例えば、今のＪリートは、我々まちづくりの面から見ると２つ問題があるということです。１つは地方のお金が中央の不動産物件中心のＪリートに流れてきて、地方の資金が地方で循環しないという問題があるのではないかということです。それに対応する施策を今回書いているということでは評価できると思います。それから、これはある都市で聞いた話ですけれども、「自分の物件はＪリートの物件だから、そんなお祭りに寄附なんかできませんよということで断られてきた。」という問題です。今回の報告ではそれを積極的に評価の枠組みの中に入れて、費用の枠組みの中に入れて、それを評価するという構成をとっています。これもまた大変結構なこと

だと思ひまして、私の立場から申し上げれば、大変いい内容になっているのではないかと
思ひます。

ほかにご意見、いかがでしょうか。あと、不動産鑑定の話はかなり出ましたけれども、
不動産鑑定士の観点については別の部会で動いていますよね。その辺との連携はどうなっ
ているんですか。

【阿部土地・水資源局長】 これからこの検討のために、我が省のほうで不動産鑑定評
価部会を少し人数を拡充しまして、そして検討していただこうかと、この中の鑑定の部分
につきましては。

【小林部会長】 この小委員会には不動産鑑定士の方は参加されているんですよね。

【阿部土地・水資源局長】 この小委員会にはもちろん参加されています。

【藤井土地市場企画室長】 はい。います。

【小林部会長】 わかりました。ほかにいかがでしょうか。もしご質問なり、ご意見が
あればいただきたいと思ひます。よろしいですか。大変まとまったいいレポートになっ
ていると思ひますので、もしご意見がなければ、時間との関係もございまして、特に小委
員長としておまとめいただいた前川委員に感謝申し上げ、事務局員に感謝申し上げまして、
この部分は終わらせていただきたいと思ひます。

それでは、次の議題でございまして。低・未利用地対策検討小委員会取りまとめ報告。こ
れは中間取りまとめでございまして、柳沢小委員長からまずご説明いただきたいと思ひま
す。よろしくお願いいたします。

「低・未利用地対策検討小委員会中間とりまとめ」について

【柳沢委員】 それでは、初めに、小委員会における議論の経過についてご報告いたし
ます。

お手元の、多分一番最後のほうだと思うんですが、資料2 - 5 というものがござい
ますので、ごらんいただきたいと思ひます。この小委員会は昨年10月に当企画部会において
取りまとめられました土地政策の再構築を受けて、昨年11月に設置されました。そこ
にありますように合計7回開催しまして、中間取りまとめを行いました。これまで、こうい
う低・未利用地ということについては、そもそもまとまってきちんと議論したことがなか
ったということで、低・未利用地の現状と課題の把握ということからまず出発しようとい

うことで、各省庁、NPO、地方公共団体、そういう方々からヒアリングを実施いたしました。まず、低・未利用地に対する施策、あるいは取り組みの実態を把握するということに努めたわけでございます。

そういう実態把握を踏まえまして、低・未利用地対策の方向性を取りまとめたものが中間報告ということになっております。この中間報告をまとめるに当たって特に意識した点でございますが、通常のこの種のレポートとやや趣を異にしておりますので、その点を補足したいわけですが、先ほど言いましたように、低・未利用地の問題についてはまだきちんと包括的な議論がされていないということで、まず最初に必要なことは、この低・未利用地の拡大の実態、あるいはそれが及ぼす具体的な問題、それから、そういうことに対する対応の可能性といったところについて広く関係方面に情報を提供する、理解をしていただくということが一番最初に必要ではないかと。そういう感覚で、したがいまして、今日ご説明する資料は、全体を通してかなり具体的な事例を広く紹介をするということが1つの特徴になっていると思います。

それから、中間取りまとめの内容についてでございますが、それもお手元の資料2 - 1という、最初のほうにあります。こういうカラーの資料がございますが、これが全体構成を書いたものでございますけれども、まず最初に、左上にありますように、低・未利用地の発生している現状と、それがもたらす問題ということを簡潔に紹介をしまして、続いて、基本的な考え方ということで、基本認識を整理した上で低・未利用地の定義を行っています。この定義についても少し議論はありましたが、今回、ここで整理したような定義になっております。それを踏まえまして、その下にありますように、低・未利用地の発生の防止や縮小に資する施策や取り組みとして、ヒアリング等により把握した施策や取り組みをできるだけたくさん紹介をしております。最後に、今後の低・未利用地の利用の促進に当たって、関係者が共通認識として持っていたほうがよいと思われる考え方を基本的な方向として提示したということでございます。

そこで、資料2 - 1の右肩のほうにまとめてございますが、具体的には低・未利用地の利用を促進するという観点からの土地利用の考え方として、一番上でございますが、所有者以外の利用を促進すること。2番目として、公益性をより重視すること。3番目に、地域コミュニティが中心となって活用・管理を図ること。ということを示しております。また、真ん中のところでございますが、低・未利用地に関する情報の共有・提供や連携の強化を図ることによりまして、ネットワークを構築することの重要性を指摘しております。

私からは、大変簡単ですが、以上で終わらせていただきまして、詳細については事務局からご報告いたします。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、事務局、お願いいたします。

【中村土地利用調整課長】 それでは、事務局からご説明をさせていただきます。

先ほどの小委員会の説明とは違いまして、この中間取りまとめという資料２－２をできるだけ簡潔に追いながらご説明をいたしたいと思います。

資料２－２の１ページ目をお開きいただきたいと思います。このページから７ページまでにかけまして、第 章、先ほど小委員長から説明のあった１枚紙では４つの大きなブロックに分かれていましたが、その左上のブロックで示した第 章といたしまして、利用されずに放置されている土地の現状と背景、問題点について簡単に紹介しております。１ページの上のほうで、１３万ヘクタールの空き地が発生しているとか、人口や世帯数の減少で今後も土地需要が緩和していくといったことが書いてあります。これをより詳細に見ていくために都市部の土地利用とか、農村・農地、それから山村・林地と大ざっぱにエリア分けをしまして、具体的な事例も紹介しながら整理しておりますけれども、時間の関係で飛ばさせていただきます。

次に５ページをお開きいただきたいと思います。このページからは、第 章の中で、低・未利用地がもたらす問題点というものを幾つかに分けて整理しておりますが、ちょうど真ん中あたり、「(１) 本来的な土地利用に関する問題」ということで、商店街の商業機能が低下するとか、農村での農業生産力が失われていく、それから、土地に対する投資が無駄になることから、国民経済的な損失が生じるということを指摘しております。

続いて６ページをお開きいただきたいと思いますけれども、「(２) 地域の魅力・活力が低下」ということで、ここでは３つの大きな柱で説明しております。防犯面で不安とかが増大します。次のページをごらんいただきたいと思います。災害が発生します。密集地での火災とか、中山間地域等の災害です。それから一番下に(３)とございますけれども、特に農地、林地は多面的機能があるということが言われておりますが、国土の資源を保全する上でも低・未利用地の発生は問題があるということを指摘しております。

ページをめくっていただきまして、８ページをごらんいただきたいと思います。８ページからは２つ目の第 章ということでございますけれども、低・未利用地について頭の整理をしたということでございます。まず、現状認識という表題がついておりますが、低・

未利用地の発生に関して影響を与えると考えられる事項を3つほど書いてございます。

(1)の部分、これは第 3 章の繰り返しでございますけれども、このままでは低・未利用地が今後拡大せざるを得ない、それから、アンケート調査でもそういう懸念がありますということが書いてございます。それから、(2)の部分、これは次の第 4 章以降に関係いたしますけれども、9 ページのほうをごらんいただきたいと思います。特に、今後の担い手といいますか、利用主体として期待されます団塊の世代、それから N P O 法人等の非営利団体、企業の C S R について、期待できますということが書いてございます。

次の 10 ページをお開きいただきたいと思います、「(3) 国民意識の変化」とございます。土地に対する意識の変化、それから、景観とか環境等を重視する国民意識の向上、そういうことから、より公益的な側面を重視していく必要性について指摘しております。

この 10 ページの真ん中あたりから、「土地の利用と低・未利用地の考え方」ということで、土地利用の考え方を再整理しております。ここでの結論は次のページをお開きいただきたいと思います。ちょうど真ん中あたりに、ア、イ、ウ、エと書いてございます。すなわち、アの何らかの生産活動を展開する、これまで注目されてきた利用ということに加えて、イに書いてございますような、公益的な観点から地域の利便に供するなど、新たな需要に対応した利用。それから、ウの空間が存在することを積極的に評価する利用のほかに、エの最低限の管理など、地域全体の適切な土地利用を維持し、または土地の従前の機能を保全する観点からの利用。これも利用の概念に含めていったほうがいいのではないかと書いてございます。

その上で、(2)というところで、その裏返しとして、低・未利用地の定義を行っているわけでございます。12 ページの上から 4 行目あたりから、「具体的には」と書いてありますけれども、これは先ほどの利用の考え方をひっくり返して、定義をしているということでございます。それから、12 ページの下の方に とございますけれども、低・未利用地であるかどうかの判断におきまして、所有者の判断ということも重要ですが、地域の判断が重要になってきます、ということを整理しております。

次に、14 ページをお開きいただきたいと思います。先ほど委員長からご紹介がございましたけれども、この第 3 章の部分は低・未利用地の発生の防止、縮小に資すると考えられます施策や取り組みを紹介している部分でございます。これはエリア分けと、本来的な土地利用によって解決を図ろうとする施策や取り組みから、管理、自然に戻すといった保全的なものまで、縦横に整理をして並べてあります。本来ならば 1 つのポイントですの

でご紹介したいんですけれども、時間の関係もありますので、大変恐縮ですが、資料 2 - 3 という横長の資料がございます。この 36 ページをごらんいただきたいのですが、これは、この第 3 章、14 ページから 48 ページまでありますけれども、そこで紹介してございます施策や取り組みの大部分を、横軸を地域の類型、縦軸を利用目的等で一覧表にしたもので、大体 50 前後、紹介しているものです。一々ご説明できないものですから、ごらんいただきたいと思います。

その上で、またもとの資料 2 - 2 の 44 ページまで飛んでいただきたいと思います。ずっといろいろな紹介をしていますが、44 ページ、突然飛んだので何だろうということになりますけれども、これはまだ第 3 章の続きです。この 44 ページからの数ページは、エリアに関係なく、横断的に行われていると考えられる施策や取り組みを紹介しております。(1) といたしまして、国土利用計画法の遊休土地制度。(2) としまして、情報提供にかかりますものとして、国土交通省が行っております土地活用バンク等の話でございますけれども、特に、この情報提供にかかるものとしたしましては、イングランドの国家土地利用データベース、NLUD について、ちょっとページを飛んでいただきまして、46 ページに詳しく紹介しております。これはまた第 3 章で関係しますので、詳しく目録に説明しているということでございます。それから、次のページ、47 ページ、48 ページにつきましては、土地利用に関する計画。やはり、計画ということも重要だろうということで、特に市町村が独自に策定いたします土地利用計画について説明をしている部分でございます。

それで、49 ページをお開きいただきたいと思います。いよいよ最後の章でございます。この第 4 章、あまり説明しませんでしたけれども、第 3 章で紹介した施策や取り組みを踏まえまして、今後、低・未利用地の発生の防止・縮小がより進むようにするために、関係者が共通認識とすべき考え方を整理するという形になっております。

最初のパラグラフの部分は、第 3 章で紹介しました施策・取り組みは、本来的な土地利用を実現しようとするものから、公益的な利用とか、周辺に悪影響を与えないための管理を適切に行おうとするもの、「多様な土地利用の実現を図ろうとするもの」まで、さまざまなものが行われているということが書いてございます。

その次の塊の部分では、少し乱暴ではございますけれども、このうち「多様な土地利用の実現を図ろうとするもの」に関しては、施策をぐりぐり展開してやっているというよりは、さまざまな主体がいろいろな工夫をして取り組んでいるものが多く、今後そのような

取り組みがますます盛んになっていくことが期待されるということが書いてございます。本来目的の経済的利用ということも、当然、低・未利用地対策としてあり得ますが、今回はそれはそれぞれの分野で頑張っていただければいいと割り切りまして、本来目的以外の利用、非経済的な利用ということに特に力点を置いて整理されているということになっております。

そういう前提で幾つか書いておりますが、まず、1 番目の「新たな土地利用概念の構築」というところですが、ここは4 つに分かれています。(1)で「所有者以外の利用の促進」ということで、5 0 ページに入っていただきまして、四角いコラムが幾つもありますけれども、1 3 行目あたりから第 3 章で紹介しましたNPO法人の「球遊想造会」とか、「えがおつなげて」のような取り組みを引用して、5 1 ページに行っていただきまして、上から5 行目あたりですが、所有者以外の者も視野に入れた利用の促進という考え方を重視することがますます求められている、とまとめております。

次に、「(2) 公益性の重視」という表題がございますけれども、人口の増加とか経済成長の時期は経済的な利用が優先されたのではないかと。しかし、国民意識の変化とか、自然環境や景観に対する関心の向上等に伴いまして、そうでない利用が重要になってくるとしております。そして、その上で、5 2 ページに入っていただきまして、ちょうど5 行目あたりですが、低・未利用地の利用を考える際には、このような公益的な利用についても重視していくことが必要であるといいたしますとともに、続いて、国土の資源を適切に保全していく観点からは、土地の利用の一形態として、粗放管理を選択肢として考えていくことも重要であるということでもまとめてございます。

それから、(3)は、「地域コミュニティを中心とした多様な主体による活用・管理」の重要性について書いてございます。ここでは、下から1 3 行目あたり、「このため」で始まっていますが、低・未利用地の利用を考えるに当たっては、当該土地の存在する地域のかかわり、それをより組織的に体現し得る地域住民の組織体が関心を持つことが必要であり、その利用に積極的にかかわるということも重要になってくる、としております。ただし、この地域コミュニティにも実はいろいろな課題があるわけでありまして。そこは5 3 ページに行っていただきまして、左側にコラムがありますが、その枠の上あたりに、「ただし」とございます。組織が緩やかであればあるほど継続性に懸念が生じ、また、確実な費用負担を担保することが困難となる、といったようなことでございます。このため、次のページに行っていただきますけれども、一番上の行からですけれども、低・未利

用地の利用について地域コミュニティが安定的かつ継続的に取り組むことができるような新たな仕組みについても検討することが必要である、としてございます。

それから、この54ページに(4)として「暫定利用の評価」について書いてございます。土地に対する需給が緩和している状況の中では、恒久的な利用にこだわらない事例が出てきておりますし、所有者以外の者による利用の促進ということを重視するならば、恒久的な利用にこだわってでは実現困難であるということでございます。その上で、次の55ページの上から7行目あたりから、今後の低・未利用地の利用に当たっては、恒久的な利用の見込みが立たないような場合をはじめ、暫定利用についてより積極的に考えていくことが必要であるということでございます。

以上、4つの項目、考え方を示しておりますが、次に、2番目の項目として「ネットワークの構築」ということでございます。

ここでは大きく3つに分けて書いてございますけれども、(1)として「情報の共有・活用」の必要性について書いてございます。既に国土交通省の土地活用バンクとか、地方公共団体の先駆的な取り組みで低・未利用地にかかる情報提供がなされてはおりますけれども、質・量ともに極めて限られたものになっております。しかし、コラムの枠の下に、「しかしながら」とございますけれども、公益性の重視とか、所有者以外の利用の促進ということを積極的に考えていこうということであれば、56ページに行ってくださいまして、先ほどちょっと申し上げましたイングランドのNLUDのような取り組みを参考にし、個々の低・未利用地にかかる情報を、単に所在情報だけではなく、有効な関連情報も含めて提供することが求められてくるとしてあります。その上で、3つ目の段落です。ちょうど真ん中あたりからですが、ここで具体的なシステム構築に向けて内容が少し詳しく書いてございます。

それから、ネットワークの2つ目、「(2)連携の強化」という表題でございます。次の57ページの は、関係者間の連携の重要性、一定のエリアを前提とした連携と、同じような取り組みを行っている者同士のいわば分野における連携、これらが重要であるということをもとめてございます。58ページに行ってくださいまして、 として、行政における連携の強化ということでは、1つの地方公共団体内、都市部局と農林部局のような連携と、地方公共団体間、例えば、都道府県と市町村の連携の重要性ということを明記しているということでございます。

それから、59ページでございます。ネットワークの3つ目として、「(3)コーディネート

ーターの活用促進」ということについて書いてございます。60ページをお開きいただきたいと思います。2つ目のパラグラフで、このようなコーディネーターの活躍のためには、コーディネーター役を担い得る者を登録し、広く情報提供するとともに、このようなコーディネーター役を支える専門家とのネットワークや、コーディネーター同士の情報交換を円滑にするネットワークを形成していくことが有効策として考えられるという取りまとめをしているところでございます。

それから、3つ目の項目といたしまして、「低・未利用地の優先利用」という表題で、開発的な土地利用に当たっての新たな共通認識を持つてはどうかということが書いてございます。参考にしておりますのは、イングランドのブラウンフィールドの再生に当たっての基本的な考え方でございますが、次の61ページの上から5行目から書いてありますけれども、「イングランドでは、新規の開発はブラウンフィールドの再生によることを基本とし、それによりグリーンフィールドの保全も図ろうとしている」と紹介しています。このような考え方を我が国においても関係者の共通認識にしていってはどうかということですね。右のほうにイメージ図が掲げてございます。現在は低・未利用地が散発的に発生いたしますとともに、開発的な土地利用はこれとは関係なく出現しますが、図の下のほうに示しましたように、開発的な土地利用を低・未利用地に優先的に誘導しようという考え方でございます。

それから、62ページをごらんいただきたいと思います。4つ目の項目として、「利用すべき土地の重点化」という表題がついてございます。低・未利用地は点在して出現いたしますけれども、これにより地域の魅力や景観を低下させるだけではなく、資源の効率的な利用の面からも支障を生じかねません。それで、我が国におきまして、低・未利用地の利用のための具体的な取り組みに当たって、利用すべき土地をできるだけ重点化するという考え方を念頭に置いていく必要があるのではないかということが書いてございます。こういう重点化がうまくいって、低・未利用地が集約化されることになると、結果的に残された低・未利用地の新たな利用ということにもつながるのではないかと思います。

最後の項目といたしまして、「5.土地利用方針の明確化」ということが書いてございます。先ほどご説明しました3つ目の項目の「低・未利用地の優先利用」、それから、今ご説明しました「利用すべき土地の重点化」ということは、現時点では1つの考え方に基づきませんので、その考え方を何らかのもので明らかにすることが取り組みをその方向に誘

導するに当たって有効ではないかということです。そこで、62ページの下から2行目から書いてありますけれども、例えば、都道府県の土地利用に関するマスタープランであります土地利用基本計画の計画書にそのような考え方を明らかにするといったようなこともいいのではないかと考えてございます。

また、最後の63ページでは、市町村がつくる総合的な土地利用計画、これでもそういった考え方を明らかにするということに加えて、こういった計画は住民参加のもとでつくられて、認知度も格段に高くなっておりますので、土地利用の方針がゾーニングのもとに明らかになっていけば、それだけ低・未利用地に対する対応の取り組みということも迅速、かつ、効果的に行われやすくなるのではないかと考えられますことから、こういった土地利用計画が地域の状況に応じて活発に作成されるということも重要ではないかということで、以上、簡単ではございますけれども説明させていただきました。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、中間取りまとめでございますが、小委員会報告について議論させていただきたいと思います。中間取りまとめでございますので、逆に言うと、今回ご意見をいただき、最終報告に反映させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。いかがでしょうか。

【望月委員】 これを初めて見て、非常に基本的なところなんですけれども、現状というところで（「利用されずに放置されている土地の問題」）、低・未利用地が出てきたことで何が問題かというところがちょっと気になる点があります。現状の表の最初のところなんですけれども、商店街の商業機能の低下云々で、「そういう本来的な土地利用に関する問題が発生し、国民経済的な観点から大きな損失」となっているんですけれども、ある意味では、今の低・未利用地が出てきているという背景は経済原則みたいな部分とか、市場原理で必然で起こってきたというか、そういうところもあるかと思うんです。ですから、ずっと同じ状態ではないし、全部がプラスで発展していくわけでもないし、日々成長していくわけだし、老化していったり、利用がされたり、されなかったりするというのが、1つのある経済原則みたいなところで行われているとすると、それによって起こったことをどう評価するのか。低・未利用地が出てきちゃったことが困ったことだと考えられているようにも見え、そこで起こってきた、マイナスになる部分ということで何が問題なのかというところがはっきりしないといけないのではないかと。2番目（地域の魅力・活力の低下）、3番目（国土の資源保全上の問題）というのは何となくわかるんですけれども、何か経済

の生き物みたいなもので起こってくるものをもってして結果的にそうなったことが、国民経済的な観点から大きな損失とすと言えるのかということです。

【小林部会長】 わかりました。本文ではどういう表現になっているんですか。

【中村土地利用調整課長】 本文は5ページです。5ページの(1)というところで、商店街の機能の低下ということ、それから、農業生産力の低下。ここは、ある意味、商業活動が行われていてもいいじゃないかという前提があることは確かで、本来なら農地であるので、農業生産が行われてもいいじゃないかということが、ある意味前提になった書き方になっています。それから、もう一つ、それ以外の話として、原野は別にして、これまでにいろいろな投資も行われてきたではないかということで、前二者はあるべき姿というのがちょっと頭の後ろを支えつつ、後者の投資という意味では実際にお金が入れたということを前提に、少し無駄になる部分もあるんじゃないですかという……。

【小林部会長】 それだけですか。私はむしろ外部不経済の議論かなと思って聞いていたんですけども。商店街で空き店舗が出ると、空き店舗の結果として商店街全体が衰退してしまうという、一生懸命努力して経営している人に影響を与える、そういう外部不経済の問題。農業もそうですよね。放棄農地があると周辺にいろいろな形で影響を与えるという外部不経済の問題のほうが大きいかなと。そういう議論だと別に先生のほうも違いますよね。

【望月委員】 はい、わかります。

【小林部会長】 と思うんですけども、どうですか。

【柳沢委員】 小委員会の中でも、今のご発言とほぼ似たような趣旨の発言がありまして、特に都市部の場合には大きく経済が動いていく過程では、新しい状況から次の状況に移り変わっていきます。その移り変わりのときにはどうしても、一定の土地利用が動いていくときに空き地が一定率発生するというのはある種の構造的なものなので、空き地が常にあること自体が問題だという構えは少し問題があるというご指摘があって、どこを直されたかは覚えていないんですけども、どこかにそのような趣旨は入っております。

【小林部会長】 そういう意味で、この表現を最終的なまとめでは少しご工夫いただいてもいいかなと思いますけれども、確かにご指摘のとおりですよ。確かに、投資が行われたものはその投資をちゃんと機能していないと、中心市街地問題でもありますから、そういう問題は確かにあるんですね。しかし、それ以外の問題もいろいろあると書いておかないと、全体を説明したことにならないかもしれません。

ほかにはいかがでしょうか。

【前川委員】 人口が減少していく中で、宅地の必要量が基本的に長期的に少なくなっていくんじゃないかという気がするんですけども、そういった視点から考えると、今まで、先ほどの経済的な原理で宅地化されてきた土地が、もう必要なくなっているという例が出てくる可能性があるんじゃないかと思うんです。そのときに、線引きの見直しとか、都市計画の見直しとか、宅地をもとに戻すとか、そういった発想というのはあるんでしょうか。

【柳沢委員】 一応、そういう感覚はかなり入ってはいるんです。ヒアリングの中でも各省庁、特に国交省の担当セクションからのヒアリングでは、そういう、特に高度成長の激しい時期につくられた団地なんかは、順次かなり空いてきています。そういうところの対応なんていうのはかなり具体的に問題になっていますし、したがって、裏返すと、これから新規に市街化区域設定というのはかなり難しいということも前提で議論はしております。

【中村土地利用調整課長】 ちょっと補足いたしまして、具体的にゾーニングをどうするとかということまではこの中間取りまとめでは書き込まれていないんですけども、例えば、先ほどご説明した第 4 章の低・未利用地の優先利用ということで、61 ページあたりをごらんいただきたいと思いますが、開発行為に当たってできるだけ低・未利用地のほうに寄せていくという考え方なんですけれども、絵が描いてありますけれども、62 ページの一番最後に「さらに」と、先ほどはご説明しなかったんですが、今後の土地利用のあり方として、既開発地の跡地等を積極的に「緑」や自然に戻していくというようなことも今後の検討課題として考えていくということでございますので、方向的には、今委員がおっしゃったようなことだと思います。

【阿部土地・水資源局長】 それから、それに関しまして、別途後ほどご説明申し上げますが、今後の検討課題の中で、長期的に宅地事情がどのように地域的に見たときに変動していくか、2010 年、20 年、30 年と少し先々を見て、それによって既存の市街地の中でどれくらい収容できるか、足りない分はどれくらいかといった、そこら辺のところを少し勉強して、都市地域整備局とか住宅局とかいろいろありますけれども、関連の中で今後はどう考えますかという問題提起をしていきたいと思っています。

【小林部会長】 いかがでしょう。どうぞ。

【山野目委員】 感想ないし要望が 1 点と、お尋ねが 1 点あるんですけども、前のほ

うから申し上げますと、いただいたこの中間まとめを今拝見させていただきまして、低・未利用地とは何なのかという、その概念というか定義の問題ということがお話の入り口のところで大変重要なポイントになってくるだろうと感じましたし、ご検討でもそのことでご苦労なさった跡がうかがえました。それで、土地基本法などを参照しながら、この低・未利用ないしは土地利用という概念が多角的といえますか、多角的なんだということをお書きいただいているのはまさにそのとおりであって、土地基本法自体がもともと非常に豊かなというか、多様な土地利用概念を想定しているものでありますから、そういう方向でおまとめいただいたのはごもっともであると受けとめたのと同時に、そうしますと、これは文章の中にも書いておられるんですが、ある土地の状況が低・未利用なのかどうかというのは、ある基準から見るとそう言えるけれども、別の基準から見るとそうは言えないというような状況が生じてくるということになりますので、そういう観点から言えば、地域の土地利用の方針がどうなっているのかが明確になっているということが非常に重要なのではないかと感じます。お話の一番最後のほうで、市町村の土地利用計画であるとか、都道府県の土地利用基本計画とかといったものが、そういった課題に対応していくときに頭出しをしておられるのはごもっともだと思いますので、このあたりは最終報告に向けてどういう制度改善、ないしは制度の運用上の工夫があり得るのかといったようなことをさらにご研究いただければありがたいなと感じました。

それから、あと、お尋ねなんですけど、それとは別の問題なんですけれども、この地域のコミュニティーなどがいろいろとこの低・未利用地の問題に関心を持って取り組んでいるのを支援してあげようというお話が出てきて、専門家を派遣するとか、そういうご工夫をお考えになっているというのはもっともだと思うんですが、文章の中に、それだけではなかなかうまくいかないの、新たな仕組みを考えるとお書きになっていて、この新たな仕組みというのが非常に興味をそそられるので、これからもちろんお詰めになることだと思うんですが、現時点で何かイメージを持っていच्छるのであれば教えていただきたいと。

以上でございます。

【小林部会長】 1点目はご意見として承って、2点目は、何かお答えがございしますが。

【服部土地政策課長】 2点目のところは、資料2-3の低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめの参考資料の83ページからでございます。前置きはこういうようなことで先ほどご説明してきたことでございまして、良好な地域環境の保全・創出のために何

かやることがあるのではないかということで、８４ページで、例えば、少し成熟してきて空き地が出てきて、出てきた空き地を地域の方がいろいろな市民農園とか、広場とかという形で共同利用するというんですけれども、利用権の設定の仕方、あるいは費用の集め方というようなことで、みんなでつくるという地域の法人制度みたいな形で、枠組みでできるような形ができないかとか、次の８５ページは、最近もいろいろと悲惨な事件で話題を呼んでおりますが、地域の、町の魅力の中で安全・安心ということが非常に重要であるということで、今まで考えてもみなかったことかもしれませんが、防犯カメラとかいろいろな安全の取り組みを新しくつくるとか、それから、やっぱり子どもたちが集まるところがないからこういうことになるんじゃないのかということになると、そういう集会施設をもう一回充実させると。そういうもののお金を集めて管理するという枠組みが何かできないかとか。それは次の８６ページで、１つには制度的な問題があるのではないかということで、具体的にまだまだ検討しなければいけないんですが、今までの制度の中では必ずしもぴったりするものがないという認識を持っていまして、ご存じのような地縁団体、自治会の法人化というのもございますが、基本的には自由、任意参加、任意脱退ということでまとまりとしてはいまひとつ緩やかなものになっている。ＮＰＯは不特定多数の公益のための制度で、この地域の住民というわけにはいかない。それから、団地管理組合はもちろん団地の中、マンションの管理というようなことで、ある意味でそのところの中では強いつながりがあるんですが、限定されて、その外の地域とのつながりを持つような仕組みにはなっていないと。区画整理組合、再開発組合、その他は事業が終わればおしまいと。建築協定というのはございますけれども、いわば協定を守ることだけでございまして、マンションの管理組合のような仕組みもない。そういうようなところを、１つ１つ足りないところを足して割るようなことかもしれませんが、地域の環境の向上に資する取り組みというようなことを考えていく必要があるのではないかと考えております。

【小林部会長】 よろしいですか。ほかに。どうぞ。

【鈴木委員】 大変乱暴な言い方をすれば、低・未利用地というのは利用する価値がなくなった土地と考えられるわけですね。要するに、ある土地があって、かつて使っていたんだけど、それが利用しても価値を生まなくなってほっぽらかしておいたと。それがだんだん広がるとスラムになって、まあ、ボストンでもどこでもそういう町はありますよね。で、スクラップにしちゃおうというようなことではなくて、それを何とかしようよということ、経済的には何ら価値のない土地を、もう一回無理に使おうということ自体に無理があ

るんじゃないかと。じゃあ、ほっぽっておいていいのかと言われると困りますけれども。未利用地が点的に出る問題であることに対して、NPOが、散発的に何かをしようということは、ある意味で立派なこと、僕は非常に気持ちが悪いですけれども。そうではなくて、マスタープランとして、ほんとうに未利用地になって価値がないのならみんな森にしちゃうとか、それくらい大胆なことをやった方がいいのではないか。かつて投資で損をして、そこへまた金を入れればもっと損をするという経済原則ですね。

それと、あと、僕も昔ニュータウンというところに住んでいたことがあるのですが、今行ってみると、生徒がいないのに学校が3つもあって、じいさん、ばあさんしかいない。そこは都心からわずか1時間もかからないんです。あれはどうするのかと思うと、さっき藤井さんの話を聞いていて、何かもうちょっと新しいスキームの証券化みたいなものがある、20年もたったら世の中は変わるんだから、御破算できるような制度というのはできないのだろうか。例えば、先物のオプションなんて、何カ月か持っている価値ゼロになるわけですよ。その間に処理をしないと。だから、証券化というものをやるのであれば、ある土地の利用の仕方というのは、将来はわけがわからない、という前提をもつことが重要ではないか。昔はずっと人口がふえて、一直線で済んだんだけど、そうではなくて、先はわけがわからない、人がいなくなっちゃうかもわからない。ある土地をこういう形で開発しましょうと決まった時に、状況が変わった時には、虫食い状態のまま身動きできなくなっているのが現状ですね。そうじゃないような、一種の土地に対する抽象的な価値観というか、証券化みたいなものを何か考えられないのかなと思う。

マンションを買うじゃないですか。買ったときが一番高く、20年後には実質価値がゼロになるという条件で買うということであれば、20年後にはそのビルなりマンションは価値がないからぶっ壊せるじゃないですかと。そういうようなことを、二、三十年前に僕は建設省に提案したことがあった。だれもわかってくれなかったんですけども、やっぱり、今になったらそうですよね。ニュータウンにしても買ってしまって、ほかを持てない人はそこに残らざるを得ない。商店街はもうからないから、当然いなくなっちゃうわけです。シャッターが閉まって、危なくてしょうがない。従来のやり方でマンションとか土地みたいなものの所有形態を考えていくと、今後はもっと難しくなるんじゃないかという気がします。今まで伺っている対処法は、何かここが痛いから絆創膏を張っているような試作品で終わっちゃって、先ほど山野目先生がおっしゃいましたけれども、基本的ロジックが見えないと思うんですけれども。何かあると大変だから絆創膏でも張ろうかという、

大変失礼な言い方をして申しわけないんですけれどもね。

【日尾野土地・水資源局次長】 ご指摘のとおりでございまして、実は、40ページのところを見ていただきたいんですけれども、そのところの低・未利用地の拡大という事態に対して、「当面最低限の改善を図るということを前提に」云々と書いてありまして、抜本策みたいな話をすると、やっぱり制度の仕組みですとか、今ご指摘のあった、例えば、所有権とはどう考えるかとかものすごく厄介で、端的に言うと、国土交通省の権能どころではなくて、やはり日本の法的構造の中でどう考えるかということに及んじゃうものですから、そこまでではなかなか行かないということでございます。それで、ただ、小委員会でも私は発言したんですけれども、そこがやっぱり1つの病巣として、横にどんどんそういった病巣が広がっていくことは決して好ましくはないんで、そのための施策はある意味では、塗り薬だけを当面、対症療法かもしれませんけれども、今はそういうことはやっておかざるを得ない時期だろうということで、委員長にご苦勞いただいて、こういう観点で説明させて……。

【鈴木委員】 大変失礼ですが、対症療法をやると対症療法の変なものがかえっていっぱい残って、今度ぱっとやるときに、それが邪魔ということはないんですか。

【日尾野土地・水資源局次長】 そこが、先ほど委員長からもご指摘がありましたように、都会の中で一時的に空き地があったっていいじゃないかという議論はそういうことなんですよね。つまり、ある程度たまって広がったほうが再開発のためにプラスになることもあるので、そのことについては決して、まさに低利用とは何かというところで、つまり、空いていること自体が悪ということではなくて、そのことが持っているある種の病巣性みたいなものをどのようにとらえるかという認識の問題だと思うんです。ですから、ここでもう、あいているから低・未利用だと直には考えていないという、そういう整理をさせていただいているところなんです。

【阿部土地・水資源局長】 イングランドの、さっきご紹介しました5年以内に開発の見込みがあるものは未利用ではないということになっているんですね。これは確かに経済性からいったらそうなのかもしれないんだけど、やっぱりある地域で未利用が病巣的に広がるということ自体は、やっぱりそのコミュニティがどういうふうになっているんでしょうかということにもかかわるわけなんですね。どんどん経済性をやっていけば、離村とか廃村とかがいっぱい今出ていますけれども、それぞれの土地の利用状況というのは、それぞれの地域のコミュニティがどういう営みを行っているのかということの反映

だと思うんです。そういう形で出てくるわけで、ですから、基本的にはやっぱり地域の人たちがそれをどうやって考えるんですかというのが根本だと思うんです。ただ、そのほんとうに決定的なものというのは、今次長も申しましたけれども、いろいろな所有権の問題があるので難しいわけですが、やっぱりサステナブルといいますか、持続可能な我が国土の維持を全国的に見た場合に、どういうことがあるのかというのは非常に難しいんですけれども、やっぱり、国民に対して「どうするんですか。地域の人にはほんとうにまじめに考えてくださいよ」ということはやっぱり言い続けていかなければいけないのか、という気持ちは持っているんですけれども。

【小林部会長】　そういうレベルの議論と、もう一つは、例えば、日本は災害国であったり、あるいは都会に近いところでもかなり悲惨な犯罪が起きたりという、非常に大きなコストがこれに伴って出てきたときに、そういうコストが発生しないようなことで管理する。より低いコストで管理できてそういうことが起きなければ、それは全体としてはいい方向に向かっているわけですから、そこら辺をちょっと仕分けして考えてもいいかもしれませんね。ある程度の人たちが、活動が……。

【阿部土地・水資源局長】　そうなんです。だから最低限の管理とか、粗放とかいっているのはそういうところなんです。あと、暫定とかですね。

【高木委員】　だから、駅前の旧市街地がシャッター商店街になっちゃっているというのは、1つには車社会に適合したふうになっていないですよ。しかも、お年寄りも、今は何か移動するときに車で移動しなければいけない。それから、今度は駐車の問題で、かなり駐車が厳しく規制されるようになると、ますます動きにくくなっちゃうということからすると、駅前シャッター通りをどうするのというのは、かなり大規模に道路づけから区画整理するなり何なりしないと、抜本的にはどうしようもないんじゃないのかなという気がしてしょうがない。そうすると、今は公務員宿舎をどうするかとか、ああいう大きな土地が出てきたりする。地方都市ではあまりないかもしれませんが、あるいは、地方都市で何かそういった工場跡地を整理する。そのときに、工場跡地とか、そういう大規模な土地の中だけで整理じゃなくて、それに絡めて、今までの不便な道路づけなり何なり、もっと広域的にやらないと抜本的な解決にならないんじゃないかと思うんですね。それを、民間でだれかでやるかという、なかなか地方都市で収益的に見通しが立つかどうかというところがどうしても躊躇しちゃうところになると思いますけれども、大きな種地だけでやるんじゃなくて、その周辺部の問題があるところを開発の条件につけるとか、何か

そういうことが必要になるんじゃないかと。ただ、そのときに所有権の問題がどうしても出てきますよね。おじいさん、おばあさんはどうしてもここにいたいというような。

ここに何か、最近使っていないけれどもというので出ていた、これは遊休土地制度で、「2000年度以後は通知が行われていない」とありますけれども、やっぱり所有しているだけでなく、利用ですよというのは今でも変わらないわけで、何かそういうものが必要なんじゃないのかなと思いますね。その間は、絆創膏を張るぐらいのことになっていってしまうんですけれども。

【柳沢委員】 ちょっとよろしいですか。

【小林部会長】 どうぞ。

【柳沢委員】 先ほどのお話で、要するに、空き地というのはもう利用価値がないんだとおっしゃったんですよ。それは必ずしも正しくなくて、今の一連の関係の中では利用できる人が登場しないということだと思っんです。ですから、その関係を変えるということには必要なんですけれども、それを変えるには、今のお話のようなことも含めて、多分相当本格的な前提条件を動かしていくことが必要なんですが、例えば、商店街が空いているのも、地主がしかるべき地代が取れるという期待をしているから空いちゃっているんで、地代がゼロというと語弊がありますけれども、地代を取らないといたらいろいろな使い方が出てくる。その使い方がいいかどうかという議論はもう一回あるんですけれども、そういう意味で、今の段階は、先ほど委員長がおっしゃいましたけれども、外部不経済が発生して、そのままに放置しておくとならにいろいろな外部不経済が発生する。それを最低限抑えるための可能性を探るところに一応とどめている、というのが今回の作業だと思っんです。ですから、次のステップにそれが邪魔になるかどうかということはもう一つ問題なんですけれども、そういう意味では、多分それほど邪魔にはならなくて、地域的にそこを管理するという意識が高まるという触媒にはなるんじゃないかと、私は思っております。

【鈴木委員】 かつては需要があったけれども、現在は需要がない、価値がなくなってしまった時に、そういう現実をもっと冷ややかに見て、パッチというか、絆創膏的対症療法じゃなくて、スケールのある本質的なデザインを考えてた方がいいと思います。息子も娘も帰ってこないで、人口が減れば、ニュータウンなんかは未利用地が出るに決まってるんです。次に何かやるとしたら、過去はこうなって、こういう矛盾が出ちゃったんだから、その矛盾の上で次に何をやりますかと考えたほうが、NPOさんよりも建設的なん

じゃないだろうか。NPOの価値を否定するわけではないのですが。

さっき藤井さんの説明を聞いていて、リートなんかを見ていると、都道府県でないところがいっぱいあるといっても、リートの資金の中心は地銀ですからね。地方の銀行さんが一番リートを持っていますよ。それで、みんな東京のリートでお金を回すという、これは現実ですね。それだからだめだということはないんですね。何とか地域でもリートをやらなければならないといったら、「うそー」とかと思うわけです。だって、地銀だって金融機関だからちゃんと回さなければいけない。最も安全で高率で回るとか、3.5とか、10年保証されますよといったら、そんな案件は地方にはないですよ。そういうところで、何となくうそを言わないでこれからはやったほうがいいんじゃないかと、余計なこと言っ
て済みませんけれども。

【小林部会長】 いいえ、市場の中の市場のようなお立場でのご発言として承っておきたいと思います。

【鈴木委員】 いや、市場じゃないけれども、ちょうどいいチャンスなんだろうという感じですよ。

【小林部会長】 失礼しました。あまり時間がないんですけれども、もし、もうお一方ぐらい、ご意見があればいただきたいと思います。

次のは、かなり時間が必要ですか。

【服部土地政策課長】 さほど要りません。

【小林部会長】 もしよろしければ次の議論に入らせていただいて、また戻って、最後にご発言いただいても……。

では、お願いします。次の3番目の議題でございます。

今後の検討課題について

【服部土地政策課長】 今後の検討課題ということでございますが、資料3-1、2、3でございますが、3-1をごらんいただきたいと思います。今までの企画部会の取り組みの若干繰り返しになって恐縮でございますが、左のほうに書いてございますように、平成17年10月20日取りまとめということで、企画部会の「土地政策の再構築」ということでいただきました報告でございます。その中で、最後に個別施策の基本的方針ということで3つの柱がございまして、持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進、そ

それから、土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備、それから、宅地供給施策の見直しという、この3つの柱でございまして、持続可能な適正な土地利用の推進ということで、先ほどご報告いただきました低・未利用地対策検討小委員会における検討の成果ということで、相互議論を進めていただいたところでございます。それから、真ん中のところは、不動産投資市場検討小委員会の報告で、不動産証券化市場についてを中心に議論を進めていただいたところでございます。それから、あと、土地取引価格情報については、後ほど資料がございしますが、情報の提供を18年4月から具体的に開始しているところでございます。それから、宅地供給施策の見直しにつきましては、後ほどご説明しますが、法律の改正、あるいは宅地供給支援措置の停止などを行ったところでございます。

それで、今後の検討課題としましては、その下の紫のところに3つございます。土地の活用・管理を円滑化するための低・未利用地に関する情報の提供などのあり方。それから、農地・緑地を保全して、低・未利用地を優先利用するための土地利用基本計画等の検討。それから、地域住民とかNPOが連携して低・未利用地の管理・活用を促進する仕組みの検討。それから、真ん中のところは、不動産証券化に対応した鑑定評価方法の充実でありますとか、価格提供システムの信頼性の向上。それから、都市部における地籍整備の推進。それから、右のところは、人口減少・超高齢社会を見据えた長期的な宅地ストックの需給見通し、望ましい宅地規模等の水準の検討。それから、2番目としましては、良質なストックの形成・持続可能な土地利用の実現のための規制・誘導施策の検討。それから、3番目は地域のコミュニティによる良好な居住環境の維持向上のための新たな法人制度、公的支援方策の検討ということでございます。

資料3-2をごらんいただきたいと思います。以上のような課題につきまして、箱の中に書いてございますが、下線を引いておりますところにつきましては不動産の鑑定評価に関するところでございまして、不動産鑑定評価部会で別途審議をしていただくということで、残りの部分についてこれから企画部会で中心になってご審議をいただきたいと思いますと考えております。今後のスケジュールはその次の紙に書いてございますが、本日は7月5日でございますが、9月ごろにまた2回目、以後3回程度審議をしまして、来年の5月、6月というところで全体の取りまとめをしていきたいと——中間取りまとめとなっておりますが、考えております。

それで、今までの2つの小委員会の報告以外で抜けておりますところの中身を少しご説明いたします。資料3-3の今後の検討課題と書いてございますところをお願いします。

飛ばしまして、3ページでございますが、土地の取引価格情報、これはご報告でございますが、3ページに書いているようなやり方で、4ページが図になっておりますが、法務省からいただいた登記情報をもとにアンケートで電子加工いたしまして、5ページでございますが、こういう形で国土交通省のホームページで4月27日より情報提供を開始しておりますが、アクセス件数が1日15万件ということで、相当注目を浴びております。

6ページは地籍調査でございますが、都市再生街区基本調査が16年度から18年度ということで成果を上げております。ごらんのような街区の基準点というものを高密度に打ちまして、その公図を整理する手がかりをつくったところでございます。

それから、7ページは宅地供給施策の見直しに伴う法律改正ということで、従来、大都市地域の住宅宅地問題の解決のために、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法というものがございまして、量的な目標を定めて住宅地及び住宅の供給を促進するという法律の枠組みがございましたが、住生活基本法を制定する一環として制度の枠組みを見直しまして、量的な供給目標は定めないということになったと。それにつきましては8ページをごらんいただきたいと思います。基本的な住生活基本法の今の全国計画の枠組みの内容につきましてパブリックコメントを始めたところでございますが、新規開発、そこで住宅地を供給しようというところから、既成市街地内の土地利用転換で有効に土地を使っていこうということを基本的な柱に据えております。

それから、7ページに戻っていただきまして、ご報告が続きます恐縮でございますが、宅地供給のための支援措置の新規適用の停止ということで、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法については期限の延長をしない。これは主として郊外の民間の大規模な宅地開発を税制、あるいは予算等で支援する措置を定めておりましたところでございますが、最近はまだ適用がございませんので延長をしませんでした。その下は、市街化区域農地を活用しまして農家の方が賃貸住宅を建てるなどの支援措置、金融上の支援措置などを定めているわけでございますが、これも期限の延長をしないということで整理をしました。それから、公的宅地供給の見直しにつきましては、前にもご説明申し上げましたが、独立行政法人都市再生機構による宅地供給も、平成25年度までに工事を終了して、30年度までに土地を処分するという行政改革のミッションが定められているわけでございますが、17年度に経済の好調の影響を受けまして、計画500ヘクタール以上のところを820ヘクタールの処分ができた。それから、新住宅市街地開発法も土地の処分を促進する形で、ごらんのような、これは新規の事業の計画はございませんが、もし

やるとすれば適正な規模にすると。それから、処分の方法、あるいはいろいろな規制についても緩和をするということで、早期の終了を図るように見直したところでございます。

それから、9ページに飛んでいただきまして、先ほども少しお話が出ておりましたが、今後の人口減少・超高齢化社会において、土地利用・管理のあり方をどうするかということで、やはり将来の10年、20年を見据えた見通しというようなものを具体的にお示しすることが大事ではないかということで、そういう問題について今後検討していきたいと思っております。1つは、ミクロ的な、わかりやすい土地利用変化がどうなるのかというようなところのシミュレーション。それから、2番目はマクロベースの需給見通し。次の10ページをごらんいただきたいと思います。従来もマクロベースの見通しはやってあったわけですが、左のほうに書いてございますが、従来の推計（第1次から第5次の宅地需給見通し）はどちらかというとフローの、新規の宅地需要に対してどのように宅地を供給するかというフローの政策をやっておりまして、10年の見通しを5年ごとに改定するといったことを繰り返してきたわけですが、このようなフローだけに着目した話ではなく、ストック全体、町の中の土地が全体でどのように利用されて、空き地、空き家が出て、それが再利用されてというような中、なるべく既存の宅地を有効利用してというようなところに沿った推計を、枠組みを変えていきたいという形でのマクロベースでの需給見通しを考えたいと思っております。

そのあと、9ページに戻りますが、既存宅地ストックの円滑な循環・再生・管理実現のための施策の検討ということで、民間事業者等の誘導・支援方策、それから、先ほどちょっとご説明をいたしました、地域コミュニティ等の新たな担い手による育成・支援の制度的なことを検討するということを考えております。コミュニティの話は12ページ以下にございますが、重なりますので省略させていただきます。

以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

若干時間が残されておりますが、何かご質問なり、ご意見をいただければと思いますが、いかがでしょうか。具体的には、先ほどありましたけれども、ここで上がっている課題について、土地鑑定以外については企画部会で議論していただくということですか。

【服部土地政策課長】 そうですね。そういうことでございます。

【小林部会長】 この課題を上げていただいて……。

【服部土地政策課長】 順次、上げていきたいと思います。

【小林部会長】 事務局から出されて検討していくということになるんですね。じゃあ、それぞれの企画部会ごとに課題が出されてまいりますので、今後、皆様のいろいろなご意見をその際に伺っていきたいと思います。

よろしいでしょうか。もし、重ねてご意見がなければ、ほぼ時間が来ておりますので、あとは事務局にお渡ししたいと思います。

閉会

【有木総務課長】 それでは、以上をもちまして本日の予定はすべて終了いたしました。委員の皆様方におかれましては、貴重なご意見を賜りまして、また、熱心にご議論をいただきましてまことにありがとうございました。

本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局よりお送りいたします。

次回の企画部会の日程でございますけれども、9月をめどに開催させていただきたいと考えております。委員の皆様には後日日程調整をさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

本日はどうもありがとうございました。

— 了 —