

第5回国土審議會土地政策分科会 企画部会

平成14年10月3日(木)

於 国土交通省4階特別会議室

午後 3 時 3 0 分 開会

1 . 開 会

○部会長 只今から第 5 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たいと存じます。

まず議事に入ります前に、事務局より御説明していただきたい議がございますので、お願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

○事務局 委員の先生方におかれましては、お忙しい中御出席いただきましてありがとうございます。小林委員、金子委員、白石委員におかれましては、所用のため本日御欠席となっておりますので、よろしくお願いいたします。

最初に、資料の確認をさせていただきたいと思います。上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料 1 と 1 - 2、資料 2 - 1 から 2 - 4 まで、資料 3 が資料の 3 - 1 から 3 - 5 まで。それから参考資料といたしまして、2 種類ございまして、「第 4 回企画部会における主な意見」、それから「平成 1 4 年都道府県地価調査変動率表」という資料になっていると思います。もし不備がございましたら、事務局の方までお申しつけいただければと思います。

それから、前回までの企画部会の資料につきましては、机の上の青いファイルを御用意してございますので、必要に応じまして御参照いただければと思います。

本日の部会におきましては、「IT の進展と今後の土地市場への影響について」、「土地情報の整備・提供について」、それから「土地税制について（中間的な意見取りまとめ）」、この 3 つにつきまして御議論をいただくことになっておりますので、よろしくお願いいたします。

○部会長 ありがとうございます。ただいま事務局から御説明がございましたように、本日議事が 3 つございまして、第 1 番目が「IT の進展と今後の土地市場への影響について」、2 番目が「土地情報の整備・提供について」、それから「土地税制について（中間的な意見取りまとめ）」と 3 つの議題を準備してございます。

２．議 事

（１）ＩＴの進展と今後の土地市場への影響について

○部会長 まず初めに「ＩＴの進展と今後の土地市場への影響について」、これは鈴木委員から御意見を発表していただくことになっております。鈴木委員よろしくお願いいたします。

○鈴木委員 まず資料の１－２というのを慌ててちょっと作ったのですが、見ていただくと、ＩＴというと前向きで非常に将来、ＩＴ会議とか私も出るのでありますが、割と将来のキーはテクノロジーだと思うのですが、実際のところは非常に現状では本当はかなり暗いのではないかと。暗いというのは、ＩＴという、インターネットが持っている技術そのものが非常に技術的に可能性が大きくて、それを実現するにはかなり厳しい道をとらなければいけないのではないかと。私自身はインターネットというサービスを始めたのですが、数年前にある会で、今後数年あるいは１０年ぐらいに渡って通信事業というものは地獄の時代を迎えるのではないかと断言したのですが、当時は、どうもＩＴバラ色説が強くてなかなか理解されなかったのですが、現状世界の通信不況というのがございまして、数兆円の会社が簡単に潰れるというような状況は、ＩＴといったものが別なインパクトを持っているということの１つの表れではないかと思えます。

ちょっとこのインパクト、ＩＴというのはどんなものかということをやっと簡単に言いますと、インターネットに象徴される通信のデジタル化、これは元々１８００年代の後半の第２次産業革命に、ほとんどの現状の技術は開発されているのですが、新聞とか大量の印刷とか無線とか、現在のいわゆる経済社会を作ってきた、あるいは産業社会を作ってきた基本技術は、イギリスに世界的なお金が集まって作られた技術ではなかったか。以後、こういったＩＴと言いますか、インターネットが出るまでは比較的破壊的な技術革新というのは起こらなかったのではないかと考えています。そういう意味で非常にドラステックな技術革新ではないか。技術そのものが非常に、良い、悪い、深い、高いということを抜きに、コンピューターの歴史と通信の歴史というものがあある時点になってこういった形での技術革新となった。

この技術はすごくおもしろいのですが、非常に危険な所と言いますか、本格的に

使うのは、あらゆるものを根本から変えてしまうというところがあるのではないか。つまり、土地利用という観点から後程言いますけれども、実際はバーチャルでショッピングというものが土地が一切要らなくても現在のデパートメント、三越の日本橋がありますけれども、あれ1店舗の商品ってディスク1枚で収まってしまうわけですし、実は全くそのようなスペースが要らないということ、しかもそれはロジスティックスがきちっとした形で整備されますと実現出来てしまうといったように、土地利用の面からも本質的にはそのバリューを変えてしまうというようなものがあります。行政システムにしても、例えば国政選挙を含めてインターネットにおける投票が可能になった場合どうなるかという、かなりこれは世の中が変わってくる。産業システムも当然のことながらそうですし、社会システムを根本から変えてしまう技術革新である。

インターネットに象徴されるようなこういった技術革新は、通信事業においては最も激しい変化を生んでおりまして、例えば今NTTさんがやっていたらしゃる電話事業、外の会社もやっているのですが、どのぐらい落ち込みかと言いますと、いわゆるNTT地域会社の電話事業は毎年20%ぐらいずつなくなっていく。それで、NTTさんは大量の人を切ったという言い方はおかしいですけども、リストラを行って、何とか今年は地域が黒字になると言いますが、長距離電話、国際電話に至っては、約70%ぐらいの対前年比ダウンという。皆さんがインターネットバラ色論と言われると、私どもサービス会社ですからバラ色でなくては困るんですけども、一方でかつての石炭産業が石油に転化したぐらいの苦しみを通信事業者に与えるのではないかな。

なぜ日本の通信業は持っているかという、単純でして、携帯電話というものが非常に高収益を上げているから持っているだけの話でございまして、しかも石炭事業者が石油の時代になってもリーダーであり続けようということが非常にさまざまな矛盾を生んでおります。こういった意味では、同じエネルギー産業でも、石炭と石油というのは大変な転換をしてオイルの時代になったわけですけども、同じように電話の世界からインターネットの世界ということは、かなり大きなシリアスな局面を作っていく。つまり、声で遠くの人と話すということ、そのために設備があってインフラがあって、それが通信事業として100年ぐらい認められてきたんですけども、そういったことが1つのコンテンツに過ぎないというようになった時に、現状ではインターネットというものがもたらしたものは、通信事業そのものの破壊であるというふうに私どもは考えておりまして、それをゆったりした速度で今変えている。NTTさんで、万単位の人がどんどん辞めていく世界でござい

ます。アメリカで、比較的世界でも有数な通信会社であるSBCという会社、日本でいうとNTT東西みたいな会社なんですけれども、先週1万8,000人の解雇を申し渡したということにして、基幹産業においてこういった形の破壊というものは、近代ではないことでないかと思っていまして、残念ながらIT会議などに出てもなかなかそういう厳しい面というものが言われていないので、もう一步理解が深まらないという状況があります。

もうちょっと申し上げますと、インターネットの普及は、実は、テレビとかラジオに比べて10倍ぐらい加速度的に早いのです。私どもが日本で初めてインターネットサービスというのをやりまして、92年に会社を作ってまだ10年なんですけれども、テレビの普及に数十年、電話は50年ぐらいかかっているのです、一般の人が。インターネットは、何と10年で、ほとんど名目的に言えば数千万の人が日本で使っています。それでどうなるのだと言うと困るのですけれども、つまりそういった普及にも関わらず、インターネットの持っている可能性のほんの一部を享受出来るような扱い方になっておりまして、これはなぜかと言いますと、先ほど申し上げましたように、例えば新聞という機能があるのですけれども、私どもは新聞社の方にIAJ（Internet Association Japan：財団法人インターネット協会）に貢いでいるだけだと言われ方するのですけれども、なぜかといいますと、今はインターネット上に新聞が全部出ています。夕刊はもう今見ると全部読めますけれども、なかなかお金が取れないのです。よく新聞社の方に言うのですけれども、輪転機も紙も販売店もすべて止めてしまったらどうか。記者さんだけでいいんですよと言うと、それはそうだと言うのですけれども、それは全く従来の新聞という構造を変えてしまう。朝日新聞なり日経新聞が本当にインターネットで利益を上げるには、今持っている事業をすべてやらにして、新聞記者さんが持っていращやるコンテンツを、それを紙も一切のスペースを使わずに売るという形態を実現出来ると、インターネットというのは非常にプロフィットブルであるし有効である。しかし、そのために、新聞の販売店も紙も輪転機もそれを植字する方もすべて要らなくなるというのは、自らを破壊しない限りなかなかこの利用の持つ可能性を実現出来ないというところが、インターネットの本来の持っている怖さと言いますか、巨大な可能性なのではないかと考えております。

つまり、自らをスクラップ・アンド・ビルドをする覚悟がないと、なかなかこれを本格的に利用出来ない。例えば銀行とか証券とか。例えば証券会社から株を買うと、月末に紙が送られてくる。クレジットカードで物を買うと、その明細が自宅に送られることによって、コンファームというか確認作業というものがあって、数十億とか1,000億単位の

郵便費が発生しているわけですが、実は自分が今日使って、その1分後には自分のウェブを見れば、自分がビザカードを幾ら使ったかということは見えるわけです。それで自己確認になっていていいじゃないかということですが、これはノンバンクの通産省の条例で、省令かな、なかなかそれが実現していかないというように、さっき申し上げた商店の店舗も何も一切要らないのだというような発想にもなるわけです。

例えば、あるスーパーみたいな会社があって、インターネット上でビジネスをやると、お中元とかお歳暮とか売れるのですけれども、なぜ合わないかと申しますと、物流経費なのです。運送代が非常に安くなって、ロジスティックスが変化したとたん、そのスーパーがあれだけ悩んだ土地の問題というものは処理出来るかもしれないというようなことがございまして、そういったようなものがITなんじゃないかというふうに考えています。土地利用についても、もしITが自らを破壊するような作業でビジネスモデルを、例えば銀行の支店というような概念、例えば国内銀行支店の決済システム等を見ていると、非常に高いわけです。本当に銀行のローカルの支店は駅前にありますけれども、要るのかねと言った時に、インターネットを本当に利用すると要らないのではないかと。

例えばどういうふうになっていますかと言うと、国内銀行のBIS自己資本比率なんていうやつが、日本だけはバグジなんです。夕方マーケットが終わって初めて自分の自己資本比率が分かるのですけれども、アメリカでは今はオンラインですから、ネットワークを使って何時何分の自社のBISというのが、自己資本比率というのが克明に分かっていく。それくらいこの世界はおもしろいのですけれども、もう少し本質的なところの理解をしていただくと、土地についても極めておもしろいことが言えるのかなと思っているのですけれども。

今私が言っている話は、土地というものの概念、例えば特に小売商とか、車の販売店にしても本当に販売店が要るのかどうかというようなことまで、全く違った世界が実現出来る可能性を持っているというところが、実はITの本当のインパクトだと思うのですが、それについては今日、ここで説明することが深く影響されていないので非常に寂しいのですけれども、非常に過去の延長線上でインターネットの可能性を余り評価しないで、ITがどういうふうになっているかというのをちょっと残りの10分で説明させていただきまして、資料1の方に戻ります。

ここには色んな余り深刻に考えないで済むようなことを書いてありますけれども、次世代インフラと高速・大容量ネットワークの進展によって、こういう世界が出来ます。家庭

におけるA S D Lを中心とした、過渡的ではありますが、一応動画もテレビも映画と同じような画面が見えるような環境が整ってきましたということで、個人と家庭とか、地域とか書いてありますけれども、確かにこういったことは実現します。しかし、この実現する過程においては、先ほど言ったようなことをどうやってクリアしていくかということがあります。今何が起きているかと言いますと、圧倒的にトラフィックが伸びているのは個人です。90%以上のほとんどの企業がインターネットを使っておりますけれども、個人ほど爆発的な伸びがない。なぜかといいますと、個人は余り破壊しても壊れるものがないからでして、企業は本格的な利用をするには、企業の事業構造そのもの、あるいは組織構造を変えなければいけないということがありまして、個人の伸びを10としますと、企業の伸びは3程度でございます。そのくらい個人の伸びというのはすごくて、本当にインターネットのブロードバンドというのですけれども、後ろを回している僕らのような円滑にIP網で回すというような業者が、今ブロードバンドを利用している方が本気で一斉に使うと、必ずクラッシュするというような伸びを示しております。

ここにいろんなことが書いてありますけれども、企業はこういうことが出来る、あるいは在宅勤務とか一般的に言われていることが出来ますし、地域としてはこういうことが考えられる。つまり、家にいながら学校の先生とリアルタイムで教育も受けられるというようなことが可能になった時に、学校はどうなのかとか、そういったことがここには書かれております。

次には、最近の動向として、全国規模でブロードバンド・アクセスのネットワーク化が進んでいますということで、主に現状ではA D S Lという、正確に言うとこれは電話線でございます、N T Tさんの在庫セールのようなものを、技術を乗せないで銅線をそのまま使うと、こういった形で使えるということで、ベストエフォート型と言いますけれども、ある程度保証されない帯域でのブロードバンドと言いますか、数メガで扱えます。どうしてこういう保証されない通信が流行ったかといいますと、通信に対して使っている方がナーバスにならないかといいますと、携帯電話の普及というのが非常に多くて、従来電話が途中で切れるなんていうことは電話会社にとって卒倒するような話だったんですけれども、携帯はどんどん切れまして、切れても文句を言わない、しかも音質も悪いということに慣らされたということがありまして、それ以来ある時は広帯域で、ある時は出ないといっても、余りナーバスにならない。結果日本の通信は今品質の劣化が著しいのですけれども、そういうような環境を背景として、こういったものが進んでいます。

ブロードバンドの中には、CATVの足回りを使ったものと、ここにあるようなDSLが中心で、ファイバー・トゥ・ザ・ホーム（FTTH）というような方向については、コスト的に現状では見合わないのではないかとされています。一部関西電力さんが一定のエリアについて6,000円ぐらいでベストエフォート100メガといいますから、相当、どれぐらいかイメージが湧かないと思いますけれども、大体22メガという帯域で、今NHKさんがやっていらっしゃるようなハイビジョンが電波でなくて見れるというような状況でございます。

次に、これはこの左側の下の絵を見ていただくと分かるのですが、これはインターネットではないのですが、従来のフレームリレー交換器とかATM交換器といったものはメッシュ型にネットを張っていくわけですが、イーサネットという古いゼロックスさんの技術が発展して、例えばこのビル内はLANが張ってあるのですが、このビル内にいると同じ環境で全国をネットワークで結べるというようなサービス、広域LANと言っていますけれども、そういったものが3年前に開発されて、下にあるように本社とか工場というのがスター状につながれるんじゃなくて、ネットワークを持っているデータセンター、データを持っている所をベースに全てがフラットにつながっているというような形になっていくのではないかと。一般的には、通信の世界、イーサネットというような今申し上げた技術が、アクセス系の基本技術になって、バックボーンとしてはインターネット・プロトコルというものが使われるようになるというふうに今変化をしております。

つまりこれは、土地という関連で言いますと、どこにいても東京にいるのと同じ環境が非常に安価に実現出来るということになっておりまして、すべてのブランチとかあるいはグループ会社を含めてLANを張れるということが、それをしてどうなるのかということと言われると困りますけれども、どこに居ても本社に居ると変わらない情報量がとれるということに対する1つの答ではないかと。これが一番最先端の新しい広域を、日本全国をオフィスのビルのLANにしていまいましようということです。

こういった広帯域の高速ネットワークを作るにはインフラが要るわけですが、大分前に岡山県でやりましたけれども、今都道府県が大変熱心に、一部を民間に開放して安く使う。これは岡山県の場合、工事事務所とか県の出張事務所みたいなのがあって、そこに管理用の線が張ってあったのですが、それを従来の通信では実は開放してはいけないのですが、弾力的な運用といいますか、NTTに一時預けてそれを開放するというよ

うなことを含めて、インフラのコストを県が持つというような形で提供している。他の県も似たようなことをやっていますけれども、ほぼ同じ発想で、従来持っていたインフラストラクチャーを、こういったネットワークのために開放してこうということのようなことを言っております。

次に、ITと本当に関連するかどうか分かりませんが、工場立地の長期低迷ということが書いてありまして、我が国は一方的に海外生産の方向に走っているということになっておりまして、ITというものによって工場が日本に留まるということは余りない。むしろ、国際間でのネットワークというものも国内と同じように使われた場合どうなるのかというようなことです。むしろ、工場立地の長期的低迷というのは、電力会社さんの方がかなり厳しい状況になりまして、特に日本の電力のように消費者の比率が少ない地域においては、需要の落ち込みが見られているというふうになっています。

ここで産業別就業者の日米比較とありますけれども、意外にアメリカでは横ばいというようなことになっていまして、我が国では10年前から純減しています。この○で括弧である部分、つまり製造業の部分が、我が国は日本から逃げて行ったというふうなことが如実に示されているのではないかと思います。

次にオフィスについてなんですけれども、賃貸オフィスは、圧倒的に都心3区に集中している。しかも、東京が大規模オフィスが85%であるというふうになっています。都心3区です。ただ大規模オフィスの需要は堅調なのですけれども、中小規模のオフィスなどの下落があるとか、いずれにしてもITというものが将来的には電力のようになるだろう。つまりコンセントのような所へ差し込むと、その容量別に価格が決まって、自由にネットワークが張れるということを考えますと、それに対する企業の需要は非常に高いということを考えますと、IT装備と言いますか、インフラをきちっと持って、昔の何とかビルとか言いましたけれども、そういったものになってくるだろう。

一方インターネットのトラフィックは、非公式ですけども見ますと、オフィス以上に東京集中が進んでいまして、80%近くは全部東京に来ています。インターネットは本来は地域分散に有効であるというのが本来のインターネットの思想なんですけれども、なぜか日本では一極集中が進んで、インターネットもそれに輪をかけて一極集中に加速化を招いているというようなことがあるということ。1つには通信のデシジョンを決めるのが、東京の本社なんです。本社が通信の導入を決めるということになりまして、どうしても東京発といいますか、東京でどんな通信ネットワークにするかというものを決める。しかも

大手もほとんど東京本社になっていますので、ネットワークに関しては東京にいれば済んでしまう、私ども業者から言うと。そういう言い方も変なんですけれども、実はそうでもないんですけれども、中小企業等については違いますけれども、ますますトラフィックの傾向が東京集中になっている。

海外では、インターネットの発展がさまざまな特色のある地域の都市を作ってきたことと比較しますと、日本の場合極めて世界的にもインターネットの本来持っている可能性とは逆な形でトラフィックが東京に集中しています。もしかして、これは委員の方があれですけれども、東京に大きなビルが集中することによって、トラフィックが東京に集中したのかもしれないというふうに、仮説ですけれども言えるのではないかと。

時間が無くなってしまったのですが、ＩＴ関連分野の成長、これはデータセンターというようなものが、先ほどの広域ＬＡＮのところに出ていた絵の中心が、データである。データへのアクセスをどうやってカンフォタブルにするかということで、データセンターが非常に大きな役割を果たすだろう。現状約１，７００億円と言うような市場規模ですけれども、将来的にはＩＴ分野での数十兆円と言われる規模の３分の１ぐらいがここになるだろうと言われています。

実はアメリカの例を挙げますと、かなりネットワーク化が企業で進んでいますから、例えばテロが起こった後にどういう反応が起こるかということ、データセンターをニューヨークのマンハッタンから離れたところに置こう。ディザスター・リカバリーという概念が非常に強くて、ニュージャージーは非常に近いのですけれども、ニューヨークから２～３時間ですけれども、そこがまだ建設ブームが続いているということです。特色は、非常に巨大なデータセンターが残って、小さなデータセンターがスクラップされていくという傾向です。多分日本もそういう傾向になるのではないかと考えています。

次が、商店数と電子商取引の拡大の関係であります。先ほど申し上げましたようなバーチャルな店舗を持たない取引、あるいは企業間のネット上での取引というものが今後拡大されるだろうと考えていますが、一方でこういった商店数の減少というものがかなり見られている。非常に分かりやすい例を言いますと、例えばＣＤ、レコード屋さんというのがあるのですけれども、毎年２０％以上の売り上げのダウンを世界的にしていまして、これはネット上ですべて、かなり、こう言うちょっと嫌ですけれども、ただでとれてしまうというところがありまして、ＣＤ業界は３年前ぐらいは６，０００億とか８，０００億とか言われていて、今は４，０００億ぐらいになりまして、毎年会社が１つなくなるくらい

に売れなくなっている。もうちょっと分かりやすく言いますと、昨年、マライア・キャリアが出したアルバムがインターネットや、ブロードバンドが盛んになる前と盛んになった後では、約60%の売り上げ減と言われていまして、インターネットは大変迷惑な新しい革新だというような声がありますけれども、こういった傾向が続くだろう。これは、レコード店が展開しなくてはいけなくなるということもありますし、こういった現象は今後より一層拡大していくのではないかというふうに考えています。

次に住まいのIT対応についてです。最近はインターネット環境というものが極めて重視されるようになったというふうにあります。もう一つ言うと、貸室と言うのですか、賃貸物件については、インターネット上からのアクセス件数が多くなってきています。インターネット上で物件を探すのです。

次に、これはSOHOというようなことなんですけれども、ホーム・オフィスとかスモール・オフィスというものがあるということを前提にして、こういったところに住んで同じような環境で働けるかというようなことが書いてありまして、都市圏、地方圏というようなことで、自然環境の豊かなところに住みたいというような、アンケート調査ですからあてになりませんけれども。

次は、これはちょっと右の岡山県の例は県内ネットワークの例でございます。

こういった意味で、ITというものは、その後色々書いてありますけれども、時間がなくなっただけでやめますけれども、一番最後の方に不動産取引のすべてをオンライン化するか、Homestore.com というのですけれども、非常に物件情報の公開がネット上では簡単だということをやっています。しかもこれがなかなかよくできていて、三次元的に部屋が動かせたり、レイアウトも自由に出来たりというようなおもしろいいろんなのがいっぱいあります。

ITというのは、本来地域格差をなくすはずが、逆に地域間格差を拡大して、ネットワークの情報のトラフィックも東京集中が進んでいるというような面で、非常にインターネット本来の可能性から言うと違う形で日本は伸びているのではないというふうに考えています。後ろの方には色々なことが書いてありますけれども、こういった意味で、ITというものを活用する、あるいはITというような本当に大きな技術革新に、土地がどのような形で本来のバリューなり、今までなかったバリューを創出していくのかというのは、私にはよく分からない。つまり、バリューを減らすことはいっぱい言えるのですけれども、バリューを高めるということはどうやったらいいかということが見えない。唯一言えるの

が、製造業の工場について言えば、日本みたいにこれだけ密度が高くてネットワークが充実している国は、多分世界にないだろう。今後も日本はアメリカのまねして長距離電話とか言っていますが、カルフォルニア1州しかありませんから、本来長距離なんかないんじゃないかといえ言えるのですけれども、そういう意味でこの狭い国土で、自在な製造業におけるオンラインというものがアメリカよりやりやすいのではないか。アメリカよりやりやすいというか、世界での最も先進的なマニファクチャリング・オンラインというものが可能になる国だと。例えば中国に行きますと、ほとんど多くの企業が人件費の問題で行っていますけれども、ネットワーク的には非常にシャビーです。中国のネットワークを日本並みに出来るかという、ほとんど出来ないんじゃないかというのが、主に人民解放軍が地域を持っているというような状況がまだ続いていますので、そういう意味で本質的にITというものをよく理解した上で、国が政策なり企業がネットワークの高度利用を進めれば、違った形での新しい製造業の形が日本に出来るのではないかという期待をしております。

以上、分かりにくいかと思いますが、御質問があれば。

○部会長 どうもありがとうございました。大変興味深い御発表でございましたので、どなたからでも結構でございますので、御質問があれば。いかがでございましょうか。

今もちょっと御説明がございましたけれども、ドイツでは私のやっている財政学と同じように地勢学というのがあるのですが、本来ITが進むと地勢学上の優位性がなくなるといことで、空間軸でいうと本来は一極集中しないはずですよ。日本はしてしまう。それからもう一つは、今空間軸の話ですが、時間軸でも本来タイムセービングされるはずですよ。ますます残業が増えて、ITがあると忙しくなってしまうというような。

○鈴木委員 後ろの話は、仕事出来る人がより忙しくなって、仕事をしない人はより暇になるというのがインターネットの特色のようでして、インターネットはすごく仕事をやる方にとってはほとんど暴力的な通信手段だと。つまり不在が許されないというものがあまして、私も海外に半分ぐらいいますけれども、ほとんど寝る時間がなくなってしまう。ちょうど仕事が終わると日本が仕事が始まりますので、つなぎっぱなしにしていると同じ環境で仕事出来るという、これは空間軸を飛ばしているのですけれども、そこら辺があるということと、例えば社長が本気でやると、数千人の情報管理ができてしまうといことで、中間管理職が非常に厳しい目に遭うという。おもしろい話があるのですけれども、最初の話は、アメリカは非常にたくさんのおもしろい都市が出来たんですよ。代表的なの

は、よく皆さん御承知のところではデンバーとか。ただこれは、あそこに新しい通信の施設が集中したから出来たかという、裏にユナイテッド・エア（ＵＡ）のあそこはハブになったのです。つまりロジスティックスと情報というのが一体になってハブになったということで、デンバーは異様な発展をしまして、サンマイクロシステムとかシリコンバレーから一挙に、保守とか新しいもの全部動いてしましまして、巨大な街になってきます。あとは、ユタ大学がこの世界でかなり技術的に高いレベルにあったということで、多くの学生さんが集中し、ユタという新しい都市として発展していますね。そういう意味で、日本で言うとユタなんていうのは、こういう言い方はあれですけども、岩手県の山奥みたいなところですけども、岩手の方がいたら……褒めているという意味ですけども、そういう意味で言うとデンバーというのもロッキーの砂漠の中ですから、アスペン以外は余り見所がなかった街ですけども、そんなことがあるということで、あとはミネアポリス、これはノースウエスト航空のハブになっていますけれども、そういった意味でインフォメーションが空間軸を変えていく、空間のバリューを変えていく裏に、ロジスティックスとかいうものが割と変えやすい。日本の場合、巨大な空港を、例えば岩手に日本で一番大きな空港を作って、そこを変えるというような構想は余り聞いたことがないですね。まさに、北上山地みたいな所ですけども。

そういったようにＩＴの裏に物といいますか、実際のロジスティックスみたいなものが働いた時に、非常に大きな都市の形成が出来て、デンバーというのは非常におもしろい街でして、時差がありますから、朝ニューヨークを出て、昼間空港内でミーティングが出来て、そのまま夜サンフランシスコで飯を食べるというような彼らの動き方に非常にびっくりなんですね。だから朝、昼、晩違う都市で食事が出来る。東京は素晴らしくて、１日何件も人に会えますけれども、アメリカはそうはいかない。やはり、裏側に交通とかあるいは高速道路、飛行機とか、そういったような物を運ぶことを視野に入れたＩＴの施策を出せば、非常に違った展開があるのですけれども、ＩＴって今、ＩＴ会議に僕は出てつくづく思うのですけれども、全然後ろ側に何も無い世界で、ＩＴというのはバラ色なんだというようなところで、なかなか実態が進まないというところが、別に批判するわけではないのですけれども、やはりその理解が少し表面的なのではないかということと、インターネットというのは分かりにくいところがあるんです。本当は何も分かりにくくないのですけれども、電話を使う時に電話の機能を知って使っている人はいないというのですけれども、インターネットになると機能が分からないから難しいということで、使うのは非常

に簡単なんですね。そういったことがある。長くなってしまいましたけれども。

○委員 ちょっと車について言いますと、今ちょっと触れられたから販売も含めて、車の作るという面で、開発とかあるいは生産とか生産技術、ここはもう大変多くITが入ってきている。それから車本体ももうIT満載という感じですね。それから交通システム（ITS）というのですけれども、これも恐らく将来的には衛星を使った感じで、交通混雑とか交通効率とか、そういう面では大変な時代が来るんだと思うのですよ。

だけれども2つ問題があってというか、これは販売の面では非常に一時期もっと鈴木さんが言われたように販売店がなくなるのではないと言われた時代もあったのですけれども、お客さんが選択する情報はもう満載ぐらいに与えることが出来るんですけれども、やはり車というものは最低100万ぐらいから高いものは700～800万するということになると、自分で乗ってみたいとなかなか買えない。最終的には一遍見た上でとか乗った上でというのが割合車の最終決定には大事なものですから、選択する情報としてはたくさんITを使ってとることが出来るのだけれども、クロージングにはいかない。だから、ここにちょっと出ていますように、アメリカでももっと伸びるか、日本だと少しずつ伸びてくるなと思ったけれども、販売の世界にはクロージングという感じでは入ってきていない。入ってくるのは非常にまだ遅れているというか、難しいのではないかというのが1つありますね。

○鈴木委員 中古の方ですね。

○委員 中古の方ですね、これはまあいろんな一物一価というものになりますからこれは出来ると思うのですが、新車の場合なかなか難しいかなというのがありますね。

もう一つ悩んでいるのは、これはよく経営会議とか取締役会でけんけんがくがくやるのですけれども、事務にいっぱいITを入れたけれども、人は減っているのかと言われると、全く減っていない。これがちょっと問題で、事務に対するIT化というのは、仕事の効率とか仕事は楽になるのだけれども、人は減るのかとなるとなかなかこれ、実現がされている部分が少ないということが、ちょっと今のところ言えると思います。

○委員 私はフリーで仕事をしているのです。企業に入っていないのですけれども、でもインターネットの普及ですごく仕事が楽になったんです。やりやすくなって、今まで例えば、委員とちょっと全然レベルがもう違いますけれども、今まで事務の人が必要だったのが、ほとんど要らない状態ですね。例えば国土交通省で言えば、扇大臣がどういうことを言ったのかなというのは、インターネットで調べるとすぐ分かってしまう。昔だったらバイク

便で送ってもらなり、あるいはもう膨大なファックスが来なければわからなかったのが、ネットですべて調べものが出来るし、こちらから指示も出せて、事務員が2人ぐらいいなくてもいいという。できれば、ギャランティも全部インターネットで決済したいくらいなんです。私が1本やると幾らというお金が入ってくるのですけれども、あれだけは非常に古いシステムで、必ず幾ら幾らこうしましたよという紙が来なければいけないわけです。ですから、その辺もインターネットでどんどんやれるはずなのに、その辺はどうも遅いような感じがして、私はインターネットをもっともっと進めてほしい派で、人も効率も良くなっているという、そういう感想を持っています。

○鈴木委員 ただ、今の企業さんは、従来の組織をそのまま、その上にインターネットを使っているんで、これは余りおもしろくないと。僕が言っていたのは、インターネットを前提として組織の、ジョブの作り方とか組織そのものを変えるというような破壊行為がなく、現状の上にインターネットのせても、企業はなかなか動かない。そういう点、個人についてはトラフィックが圧倒的に増えているというのは、個人は変わりやすいのです。自分の意思で変えられる部分が非常に強いので、仕事の仕方も変えられるということではないかと思いますけれども。

○委員 インターネットと土地の関係ですけれども、情報のコミュニケーション手段というのは物すごく発達していくわけですよ。そうすると、どこにいても地球の裏方とでも通信出来るという、こういう面では物すごく便利になって、必ずしも場所が必要ではないのです。ところが実際には、そういう機械を使って通信をして情報交換をやっているんです。実際に会って話そうということがどうしても必要になってくるのです。だからフェイス・トゥ・フェイスの関係というのが、情報手段が発達するに従ってますます重要になってきたんですね。だから、その意味で今都市というものが物すごく大きくクローズアップされてきたというのは、まさに人が集まるところ、人が集まってフェイス・トゥ・フェイスの関係で情報交換出来る、それが都市なんです。だから、今都市再生というものがこれだけ大きな問題になってきた。今は、必然的な世の中の流れだと思うのです。情報が特にインターナショナルの情報である必要があるわけですよ。不動産屋なんていうのは、もう極めてドメスティックな産業だったんですけれども、それでもやはり世界中の情報をよくキャッチしていないとやっていけないという、こういう時代ですから、インターネットが普及し発達すればするほど、ますます人の集まって話をする所というのが必要になってくると思います。

○委員 全く同感でね、朝職場へ行っても、みんな「おはよう」とも言わないで、みんなパソコンを見ているんですね。人と人との会話せずにパソコンと対話している状態で、だんだん大学にしても、個人と個人とかディベートとかそういうこともどんどんなくなってしまっていて、機械と話せばいいという時代が来ているということを、この間アメリカ行った時も同じ問題をアメリカのトップの方も言っていました。そういう問題をどういうふうにフェイス・トゥ・フェイス、コミュニケーションというのをどういうふうにするか。

○鈴木委員 私なんかは、すぐそばにいて口をきかないでメールでやっていますけれども、精神衛生上良いのか悪いの分からないですけれども、インターネットの専門家が一番世界で飛行機に乗ると言われていまして、僕なんかインターネットであらゆるところでコミュニケーション出来るので、最後は会わなければいけない。そうすると飛行機をベッドにするようになってしまっていて、逆に空港にミーティングルームとかあるのが一番いいのです。

○委員 ヨーロッパはそうでしょう。ヨーロッパは、みんな空港へ行って会議やっているわけですね。

○鈴木委員 そういう意味で、いろんなお話しがあるとおり、都市って何ですかと言うと、混乱しますよね。

○部会長 ちょっと今の委員のお話しだと、私の理解だとちょっと意外だったのは、おっしゃったように今は情報が結局ITによって逆に無価値になってしまっていて、コミュニケーションみたいなものが重要になってしまう、一瞬のうちに情報が流れてしまうから、かえって情報がITが進むことによって価値がなくなるという側面がありますね。価値がなくなるというのは変ですが、一瞬のうちに取れてしまうと、どこにいても。だから逆にフェイス・トゥ・フェイスで取らなくてはいけないというのが重要になるという部分があるかもしれません。

○鈴木委員 ただ、それと私1日に500本ぐらいメールが来るのです。電話500本やっていると、1日中、他の仕事できませんけど、メールだと2時間ぐらいで済んでしまいますね。それだけ個人がコミュニケーション出来るインターフェイスというのは限界があるかに大きくなる。結果的に重要な人は会わなきゃいけなくなって、それをあっちこっちの世界に転がって行って飛行機に乗るのですけれども、例えばまだ皆さん500本もメールが来たら読む気にならないでしょうけれども、これが修練してくると、1日で500本ぐらいのメールが処理出来るんですよ。1日どれぐらいの数の電話を委員にしても受けて

いるかといって、まさか500本電話を受けていると大変ですね。メールはそれぐらい処理できますね。

○部会長 ただ委員のところで言うと、僕の考えでは地勢的な優位性がなくなって、割と一極集中をして東京に立地しなくてもいいようになるということを、普通の国だったらスウェーデンとかITが進んだ国では起こるわけですね。それを実践しているのは日本ではトヨタ1社ではないか。名古屋に移していますよね。ほかはみんな東京に東京に移しているという。

○委員 誤解がありますけどね。

○部会長 文鎮型組織にされていて、組織のあり方が。

○鈴木委員 トヨタは強いから、トヨタさんに東京に来てくれと言えないから、僕ら名古屋に行かなきゃいけない。そういう……。

○委員 少し誤解があるのは、情報というのとかコミュニケーションというのとデータというのとどう違うかというのだけれども、データだと幾らでもインターネット通してどんどんどんどん遣り取りすればいいんだけど、情報とかコミュニケーションというのは意思決定に大変大事なところなんですよね。そうすると、やはり僕の場合なんかは、他の人もそうかもしれないのだけれども、インターネットで入ってくるんだけど、その答えは一遍電話で確認しながら答えをすとか、その時にインターネットで入ってきているものについてのまた別の考え方を聞かなければいけないし、コミュニケーションをとらないと、インターネットだけの情報では意思決定というのはなかなか難しい場合があって、だからデータとしてとるか、あるいはデータとして交換するかということと、コミュニケーションでどう意思決定をするかというのは、少し別の次元になってくるのではないかと。意思決定にITがどこまで入ってくるかというのは、参画はするけれども、意思決定をインターネットですることは難しいですね。

○部会長 先ほどの委員のお話ではありませんけれども、ヨーロッパの場合には世界競争統計などを見ると、在宅勤務が日本は遅れていますよね。あれは、もともとオフィスでの仕事をヨーロッパでは個室でやっていますよね。あれはやりやすいんじゃないかと。日本は大部屋で。何か、そういうところはありませんか。組織なのかな。だから、個人でちゃんとやっておられると、もともと個室的に仕事をやられているので、スツといける。

○鈴木委員 日本の社員はどっちかというと顔を見ないと安心できないですけども、アメリカもシリコンバレーはそうだけれども、大体みんな個室になっていまして、隣に坐って

いるのに顔も見ないし、一言も口をきかないで仕事をしていたり、隣にちょっと衝突が立ってそこでメールだけでやっていまして、それに余り齟齬をきたさない部門もあるし、技術開発とかは余りあれなんですけどね。色々部署によってではないですかね。だから、さっき他の委員がおっしゃったように、車売るのに顔も見ないで売れるかという話になると、それは言いがかりで、インターネットはまた別に使えばいいんじゃないかという気はしますけどね。

○委員 それは、アメリカで確かに衝突を立ててやっていたところが、みんな少し精神的におかしくなってきたんですよ。それで、やはり顔が見える方がいいといって、低くしているところがありますよ。

○鈴木委員 ありますね。

○委員 この頃だからちょっと立って、こう見れば見えるような具合になっていますね。

○鈴木委員 髪の毛がスレスレ見えるぐらいの衝突がいいと言ってますよ。それ以上高いと、今おっしゃったような形で。フッとやると見えるという。ただ個室が多いことも先生がおっしゃったように事実で、インベストバンクもみんな個室になっていますよね。だから、個人というようなものと組織で働くというところの、何かカルチャーが違うんじゃないですかね。向こうの人は一人にいるのに強いでしょう。日本の人は一人になると、昼間一人でも夜になると社員と一緒に酒飲んでいますからね。カルチャーが違うんじゃないですかね。

○部会長 結局ITが進むと、逆にこの傾向が強まって、日本はますます集まるように、資料の方からどういうことを。

○鈴木委員 僕自身は今初めに言ったように、これはやはりいろんなインターネットというのは道具ですから、ただこの道具が持っている毒というのか、これを前提とした時に、今あることを変えた事業構造を作れるかといったようなことが、やはり土地の問題も同じなのではないか。やはり、例えばトヨタさんにしても、アメリカと比べると使用帯域というのは非常に狭いですよ、はっきり申し上げまして。日本の銀行、例えば住友銀行とシティバンクとか、ディンウィッターと比べると、約1,000分の1ぐらいですね。それくらい日本はまだ格差があるのですよ。例えばヨーロッパのインベストバンクにしても、みんな平気で4.8ギガという環境を使っている。私ども一番広帯域売ってますけれども、一番大きなお客さんは1ギガでして、やはりそういう面ではアメリカというのは遠くで離れた人たちがどういう形で仕事をして情報を共有するかということに非常に熱心であると

ということが基本的に違うということと、国内に時差があるという国です。これがあれだけの発展をしたのではないかと思うのです。だから、例えばトヨタさんが全グループに数ギガ張ったとなると、どこへ行ってもC A D / C A Mですら同じ画面で見れてしまう。まだそこまでは言ってないですね。

○委員 今のところ言ってないです。

○鈴木委員 そこを前提とした時に、どういう組織モデルなり工場立地を考えるのかというところにっていない、手前なんじゃないかという気がまだしています。特に金融機関の遅れがひどいんですよ。例えば土地の利用と非常に関係すると思うのですけれども、金融機関が現在使用している勘定系のシステムというのは、どれぐらい前に作った物が分かりますか。大体20年前の物を使っているんですよ。20年前といたら、バグですかね。しかもどうということやっているかという、さっきB I Sの話しましたけれども、夕方にみんな帳簿を合わせて決済しているわけですね。世界で最も水準の高い銀行の支店だと思いますけれども、20年前の情報システムを使って今まで生きていられたということは、非常に僕から言うと優雅な世界だったんじゃないかと思いますね。トヨタさんで20年前のシステム使って車を作っていれば、競争でやっぱり負けてしまいますよね。これ以上言うと色々差し障りがありますけれども。

○委員 業種にもよるし、企業形態にもよると思いますね。アメリカなんか、ほとんどビッグ3なんかアメリカでほとんど生産を完結させているし、ほかのヨーロッパのメーカーもほとんどヨーロッパで完結させている。トヨタなんかの場合だと、もう世界中に行かないと生きていけないものだから、世界中にオペレーションをやるから、それを時差でやってあれやっっていこうと思うと、なかなか難しい。

○鈴木委員 やはり競争が政府に守られたところは、やはり遅れますね。だから、汎用機という世界的に下がっている分野があるのですよ。日本だけがフラットなのです。フラットに持ち上げている2つのグループがあるのですが、それはガバメントと金融機関なんです。ガバメント、警察署も含めてですけれども、そういったようなオープン化というか、大きな流れの中で、世界は毎年45%ぐらい汎用機に対する発注というのは減っているのですけれども、日本はやはり汎用機信仰というのがすごくあるということじゃないですかね。アメリカなんかもっと進んできまして、もっと分散傾向ですね。分かりにくい言葉で言ったかもしれないですが。

○部会長 いかがですか、よろしいですか。

○委員 大学もこれから例の定員の削減もどんどん進まれていますし、それから再来年になりますと今度は独立行政法人化で、随分人員の抑制を迫られています。そういう中でいろんな事務も電子化が進み、今まで事務員がやってくれたことを我々教員がやらなければならないというので、私の大学などもそういう方向に行っていますけれども。そういった意味では、教育機関とか大学がこういったＩＴ環境でどうなるのかというのは非常に興味がありますけれども。以上です。

○鈴木委員 最後に言いたいのですけれども、病院というか、問題はインターネットは非常に社会的に貢献出来ると思うのですけれども、例えば委員がどこか田舎の病院に行っても、カルテが共有化していれば、過去のカルテが一挙に飛んでいくんですけれども、そこら辺を含めて、医療制度というものと病院の形態というか、病院というのは今大きなのが病院なんですけれども、いわゆる自宅からだって毎日検査出来るわけですね。血压とか、いろんなデータが病院に蓄積されて、カルテだけで、かなり異常がありますから来てくださいとか、あらゆる可能性があるのですが、そういった意味で法律的にも制度的にもいろんなものを変えた場合のＩＴのインパクトというところまで、まだいっていない。病院が土地に非常に関係すると思うのですけれども、そういったことを含めて、どこかで本当に一回御破算みたいな発想でやった上で、どういうふうに再構築していくんだというところにいくと、ＩＴのインパクトというのはすごくおもしろいし、長期的にいろんなシステムとか、制度とか、生活とかが変わってくるのではないかと考えていますけれども。

○部会長 ありがとうございます。他にまだ御意見があるかと思いますが、大変活発に御議論いただきましてありがとうございます。それでは、只今の鈴木委員の御発表や他の委員の方々の御意見を踏まえまして、土地政策の中長期的な展望に生かしてまいりたいと考えております。

(2) 土地情報の整備・提供について

○部会長 では引き続きまして、第２番目の議題でございます「土地情報の整備・提供について」、事務局の方から資料につきまして御説明をいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

○事務局 私の方からは資料２－１から２－３に基づきまして、土地情報の整備・提供をめぐる背景と論点を説明させていただきました後、資料２－４に基づきまして総合政策局

の宅地課の方から宅地関連情報の提供について御説明することといたします。

まず資料2 - 1でございますけれども、ここに今回、土地情報に関します背景と論点について整理しております。適宜資料2 - 2、2 - 3等も見ていただきたいと思います。

まず、土地情報提供方策の充実の必要性ということでございますけれども、収益性、利便性を重視する実需中心の市場になったということが大きなものでございます。ここに書いてございますように、従前といいますか、バブルの時代でございますと、非常に土地価格が上がってきたことがございますので、まず土地の中身を吟味する前に、空き地があれば買った方がいいというような傾向がございましたけれども、現在は収益性を重視した実需中心の市場ということになってしまいますので、やはり土地を購入とかする際にはそれぞれ土地の持つ情報等について十分に調べておく必要があるということがございます。また住宅地につきましても、売買価格や賃料、これは当然でございますけれども、利便性というものを重視する傾向が強まっております。逆に今の地価の下落の中でございますと、非常に選択の幅が広がってきておりますので、そういう中でやはり購入する側にとってもその周辺の生活環境とか利便性というものを十分吟味してから購入するという傾向が強まってきているのではないかと考えられます。

2点目でございますけれども、不動産投資による土地市場の活性化ということでございまして、1つにはやはりこれまで以上に土地市場、これに投資が行われるような条件整備が求められております。証券化を利用した投資商品の浸透とか、機関投資家とか、海外投資家とか、これの投資計画への組み入れ、これを容易にするためには、土地情報、これを積極的に開示・提供していくことが市場の透明性を結果として欧米並みに向上させるということで、結果として土地市場に投資が行われるというような環境になってくるのではないかと考えております。

一部では非常に不動産市場は不透明であるというようなことも言われておりますけれども、このような中で下にございますように総合規制改革会議の答申、これは資料2 - 2の1ページの頭に付けてございますけれども、これが平成14年3月29日閣議決定でございまして、2点ございまして、都市再生という中では、(1)として不動産市場の透明性の確保ということでございます。読み上げますと、「不動産市場の国際化や不動産金融市場の成長、さらには、国民の不動産の品質に対する関心の高まりに伴い、不動産に関する正確かつ詳細な情報に対するニーズは著しく高くなっている。しかしながら、各種不動産関連情報は、公共部門等に蓄積されているものの、十分に開示、活用されていると

は言い難い。そのため、国民からの要請に応じて適切な形で提供出来るような仕組みを早急に検討し、不動産関連情報を開示していくことが必要である」ということが出されております。

また分野別の措置でも、下の にございますように「不動産関連情報の一層の開示」ということで、ここでは不動産に関するインデックスの整備ということが記載されてございます。

次に、2点目の土地情報、これが今どうなっているかということでございます。土地情報につきましては、1つには大きく分けますと、(1)にございます物件の特性情報。2ページ目にございます(2)にありますように、価格、賃料に関する情報の、大きく2点に分けられるのではないかと考えられます。実際に不動産というものは、土地というものは非常に個別性、独自性というものが強いものでございまして、それらを表すものが物件特性情報ではないかと考えられます。中身といたしましては、案にございますように利便性に関する情報。簡単に言いますと、駅までの交通手段とか周辺の公共施設、あと店舗とか環境、これらの情報でございます。イの土地利用規制等に関する情報ということでございますけれども、これは都市計画法の用途地域の規制とか、建築基準法の建坪率、容積率等のもの。あと、地盤、土壌、災害危険度、これの土地の品質といいますが、土地の状況を評価するような情報がございます。ウにございますように、履歴情報ということで、その土地が過去どのような用途に使われていたかというようなもの等でございます。時間軸によって整理されているものがございます。

具体的には、資料2-3でございますけれども、幾つか付けてございます。まず一番上に新宿区の都市計画図というのがございますけれども、これは新宿区内について、用途について示したものでございます。これを見ますと、左側の凡例にございますように、第1種低層住宅専用地域から、色々と第1種とか商業地域等がございまして、建てられる建物、高さ、容積というものが定められておりまして、これを見ることによりまして例えばある地区においてはおかしい施設が建てられないとか、あと高いものは建てられないというようなことが分かるようになってございます。

次が2、3、4ということで土地分類図ということで、これは地盤とか土壌のものでございます。非常に見にくいので現物と言いますか、前のものがありますけれども、2枚目は地盤とか、広島市でございますけれども土壌の分布図でございます。3ページ目というのが、これは地形の分類図ということでございます。4ページ目になりますのが、表層が

どうなっているかの地質図というものでございまして、5万分の1でございすけれども細かく表示されているものでございまして、これによりまして大まかでございすけれども、その土地の地盤の状況というものが示されております。

次に3番目の災害危険図ということでございまして、これにつきましても5枚目に洪水のハザードマップというものを示してございます。新宿区の例でございすけれども、これは右の上にございすように2年前に名古屋で水害がございましたけれども、その時と同じ程度の雨が降ったら、新宿区においてはどのように浸水するかというものを示したものでございまして、上の方に青いところが左から右の方にある、これは神田川の流域でございすけれども、ここについては例えばですけれども東海豪雨のような総雨量が600ミリとか時間最大110ミリ降れば、これだけ浸水することが予想されるというようなものでございす。

これらの、1から都市計画図、都市分類図、災害危険図につきましては、市町村なり国土交通省のホームページで公開しておりますけれども、都市計画図については一般的に販売しておりますので、購入可能ですし、閲覧も可能でございす。2番目の土地分類図もありますけれども、実際素人が見てもまず分からないと思いますので、これらについては何らかの形で専門家によって提供される必要があるのではないかと思います。災害危険図でございす。これにつきましては、従前は各地方公共団体ともこういうものを公開と言いますか、示すことには非常に消極的だったのですけれども、近年における有珠山の噴火とか水害等がございまして、やはり住民を避難させるということの必要性がございまして、最近では積極的に示すようになってきておりまして、各地方公共団体のホームページ等を見ますと、このようなハザードマップというものを提供している事例が多くなってきております。ただ新宿の場合ですと、こういう中小河川でございすけれども、例えば荒川とか利根川とか大きな河川になりますと、ほとんどは水に浸かってしまうというようなハザードマップになっておりますので、提供の仕方とか読み方というのが難しいですし、あと条件、地震なんかでもそうなのですけれども、地震のハザードマップですと家屋の倒壊率というのが出てくるわけです。例えばメッシュごとに、この地域では震度6とか7の地震が来れば半分以上の家が倒壊するというような形になって示されておりますけれども、やはりそういうものにつきましてはその条件とか、こういう場合ということをきちんと説明しませんと、いたずらに混乱を招くのではないかと思います。あともう一点は、ハザードマップにつきましては、「洪水避難地図」と書いておりますように、住民を避難させると

いうものが主な目的でございますので、どちらで言うと土地等を購入する際に余り見ることは少ないのではないかと思います。ただ、非常に必要な情報ではないかと思います。

あと4、5につきましては、住宅情報誌とか新聞によります広告。これらにつきましては、販売業者の方から提供されているということが示しております。

次に2ページ、大体物件の特性情報でございますけれども、2ページ目が価格、賃料に関する情報ということでございます。本来ですと、先ほど言いましたような物件の特性情報に基づいて価格は決まっているはずなのですが、それと比べてみる必要があるということでもありますけれども、まず売り出し価格、募集賃料でございますけれども、ここに書いてございますように、住宅地については住宅情報誌、新聞広告等によって相当程度提供されております。ただ住宅、オフィスにつきましても、売り手側、これに情報が偏在しているため、物件価格とか賃料の妥当性等がきちんと判断を出来ないということも言われております。イにございますように、実売価格、成約賃料。これにつきましては、レインズ等の一部事業者間、これでは流通しておりますけれども、一般にはなかなか知ることが出来ない情報でございます。ウにございますように、標準化した価格といえますか、一応の目安ということでありますけれども、これにつきましては地価公示、都道府県地価調査、あと課税のため、これには国税の方では路線価、地方税の方では固定資産税、この情報については提供されている部分もございます。これにつきましては、土地の取引価格の指標、土地市場の市況の目安として一般的に用いられておりますけれども、ただ地点数とか更新頻度等の面で課題が指摘されているところでございます。

具体的には、地価公示とか路線価につきましては、資料の7番、8番のところで記載されておりますように、見にくいのですが真ん中辺のページに地価公示の図、あと路線価が入っております。

資料2 - 2の一番最後のところでございますけれども、これが平成11年1月13日に土地政策審議会の意見取りまとめというものを付けてございますけれども、ここにおきましては2のところでございますけれども、土地の実売価格、成約賃料、これについてはその開示については前提に積極的に考えろというようなことが記載されておまして、3にございますように提供出来るような方法を検討すべきであるというような形で取りまとめが行われているところでございます。

(参考)にございますように、諸外国ではどうなっているのか。よく外国の方では価格情報が実売価格情報等が提供されているのではないかとというようなことが指摘されてお

ますけれども、それらにつきましては資料 2 - 2 の 2 ページ目でございますけれども、海外の取引価格情報の整備・提供の状況という形で示させていただいております。まずアでございますけれども、登記等により取引価格が公開されている事例といたしましては、フランスとかイギリス。これでは取引価格が記載され、一般に公開されております。アメリカの 35 州では、登記や譲渡税のために提出される証明書等、これに情報が記載され、一般に公開されてございます。イの取引価格に基づき算定した価格情報が提供されている事例。ドイツでございますけれども、ドイツにおきましては取引価格は一般に公開されておられませんけれども、それに基づく評価額が地図に記載されて一般に公開されているとなっております。具体的な中身につきましては、2 ページの方の表に記しているところでございます。

次に 3 ページでございますけれども、今後具体的な土地情報提供方策を検討する上での論点ということで、幾つかまとめさせていただいております。

まず 1 点目は、誰のために土地情報を提供するのかということでございまして、1 つには、ここに出ておりますのは、機関投資家とか開発事業者、このようなプロの投資家といえますか、プロの事業者、これが求める土地情報、これと一般の住宅等の売買主が必要とする土地情報、これとは異なるのではないかとということで、それをきちんと分けて整理する必要があるのではないかとということでございます。1 つには、いわゆるプロの方々については、やはり情報収集能力、先ほど言いましたような色々な資料につきましても十分解析等をする能力があると思いますので、自己責任で収集すべきではないかというような意見もございまして、政策的に国として行うべき、これを検討する必要があるのではないかと。

(2) でございますけれども、物件特性情報の整備・提供のあり方をどうすべきかということでございまして、特に物件の特性情報と言われるものにつきましては、土壤汚染とか災害危険度、これらのネガティブ情報、これがかなり大きな部分を占めるのではないかと思いますけれども、それについてどのように整備するかというようなこと。あと、誰がということでございますけれども、民間の事業者が主体となって情報を提供すべきか、あと地方公共団体等の行政、これが提供すべきか。両方であれば、その役割分担というのはどのようにすべきかというようなことでございます。

今後、大きな論点になりますのは、(3) にございますように価格情報、これをそのまま開示すべきか、加工とか標準化してから提供すべきかということでございます。まず収集という問題もでございますけれども、提供する際におきましても個人情報保護との関係と

かということもございますので、アメリカとかイギリスとかフランス型のように、取引事例をオープンにするのがいいのか、ドイツ型のように加工した上で提供する必要があるのかということでございます。

(4)でございますけれども、土地取引当事者に過大な負担を強いることにならないか。土地情報の提供というものの目的といたしましては、これは当然でございますけれども、土地利用の活性化というものでございますので、それに結びつかなければならないわけでございますけれども、まず収集をするというようなことになって、逆に当事者にとって物理的かつ金銭的とか精神的な過大な負担というようなことにならないのかというようなこともございますので、やはり国民的理解というもののの中で最小限にとどめる必要があるのではないかとということと、あとはそれを上回るような公益があるのかどうかということについても検討していく必要があるのではないかと考えております。

最後でございますけれども、資料2-2の3ページ以下に、幾つかのアンケートとかヒアリングの資料を示してございますけれども、3ページ目の買い主、売り主アンケートということでございますけれども、これは平成13年度に国土交通省で実際土地の売買を行った買い主さんと売り主さんについてアンケートを行いましたけれども、簡単に言えばどんな土地を売買する時にどんな情報が必要でしたかということでございます。当然のことですけれども、やはり価格相場情報が8割の方が重要というふうに判断してございます。ただ、3にございますように実売価格を重視したということは、買い主で約3割、売り主で約6割ということになってございますし、5にございますように買い主の8割、売り主の5割の方が、結果としては思いどおり売れたとか買えたというような判断をしてございます。

4にございますように、「価格以外の情報でどういう情報が必要でしたか」ということでございますけれども、中では「地盤の強さ」、地震等の兼ね合いがあるとは思いますが、「地盤の強さ」ということが割と重視されておりますけれども、「入手が困難だった」ということで回答されております。あとは「周辺環境」ということがありますし、あと2にございますように「価格情報をオープンにしているですか」という問いなのですが、8割の方が前向きに答えてOKとっておりますけれども、その場合でもやはり提供先としては行政というふうな公共的な部分であればいいだろうというような答えが多くなってきてございます。

4ページ目でございますけれども、これは昨年度に有識者、事業者に対しまして、土地

取引の基礎となる情報にどんなものが必要ですかということをヒアリング等を伺ったものでございます。大きく、特に実売価格賃料の開示について示してございますけれども、まず次のページ以下に各対象者、お名前は伏せた上で意見等を示してございますけれども、実売価格賃料の開示に積極的な方々というのは、学識経験者の方々につきましては条件を付けずに全部公開すべきだ。公開することによって新規投資を呼び込むことが可能であるというようなことをお答えされております。仲介事業者の方につきましては、現在の守秘義務がございましたので、それを外せばいいだろうということでございます。

消極的な方の意見といたしましては、不動産業の中での仕入れ担当者とか、運用担当者、いわゆる機関投資家の方、これが消極的でございます、その理由といたしましては、必要な情報は社内にストックがあるため困らないとか、市場の不透明さが利益を生んでいるんだというようなことでございます。ということで、非常に意見は分かれているようでございます。

2にございますように、やはり公共に一定の役割を期待していると思いますし、3にございますように、ほとんどの方が履歴情報と言いますか、物件特性情報、これについてもっとアクセスが簡単に出来るような必要があるというようなことを示させていただいております。

以上、簡単でございますけれども、土地情報に関します部分についての御説明とさせていただきます。

○部会長 では、引き続きお願いできますか。

○事務局 それでは、宅地課でございます。資料2 - 4に基づきまして、宅地関連情報提供ガイドラインの関係の議論を、関連いたしまして若干御紹介させていただきたいと存じます。

ことしの2月に東大の浅見先生を座長とする宅地関連情報提供研究会というものを設置いたしまして、7月25日に報告を取りまとめて公表を行わせていただいたところでございます。この検討テーマは、宅地関連情報の提供について基本的にどう考えるべきかということについての検討ということでございます。ちなみにこの報告については、7月15日に住宅宅地分科会の宅地政策ワーキンググループで宅地政策の転換の基本的方向のあり方に関する報告というものが取りまとめられておりますけれども、そちらの方でも方向を同じくするような内容が盛り込まれているところでございます。

報告の概要でございますが、中ほどのあたりから1.背景及び目的というふうに書いて

おります。良質な住宅宅地の多様な選択肢の中からの選択というものを可能にするためには、その前提として宅地に関する十分な情報が得られる状況を作ることが必要であろう。

(2) でございますが、中でも地盤の安全性や土壌の安全性、先ほどの資料にも出てまいりましたが、こういった情報というのは非常に消費者の側から見ると入手しにくいということが多い。反面、そういった情報は国民の生命や生活、財産を守るために非常に重要性が高いということで、公共性や整備の緊急性、優先度が高いということが言えるのではないかという議論が出ておったということでございます。

(3) のところで、そういった情報提供を充実していくということは、円滑な取引の促進あるいは土地の流動化、そして良質なストックの形成やその再生と循環につながるであろうということが言われております。

2 枚目に参りまして、中ほど 2 . のところから、ではそのシステムというのはどのようなものであるべきかという議論の結果の取りまとめでございますが、必ずしも非常に詳細に具体的に結論が得られているわけではございませんが、方向性といったしまして、1 つは (1) にございますように、この議論はまず誰のためのシステムかということ、ここでは消費者の利益のためのシステムという前提での議論となっております。

それから (2) のところでございますが、その提供の媒体や形式につきましては、いわゆる G I S により提供することが色々な考察の結果、適当なのではないかということでございます。

それから (3) のところで、このシステムを実際来实现していく場合には、これはシステムの設計・開発、それからその管理運営、そして実際の情報の提供という幾つかの段階から、その実際の仕事が構成されるわけでございますが、まずそのシステムの設計や開発というものにつきましては、いわば土地資産取引市場の基本的な条件整備そのものでもある、あるいは全国的にそういったものが共通の約束事で比較考量出来るということが必要なのではないかということから、システムの全体的な枠組みあるいは全国的な標準を作るという部分は国が中心となって整備を行った上で、その管理運営や実際の情報提供の仕事については都道府県や市区町村あるいは民間事業者などの主体へ引き継いでいくというような考え方で具体的に検討することが望まれるのではないかという指摘がなされております。

3 枚目に参りまして、若干飛びますが (6) のところでございますけれども、こういっ

たシステムが実現した上には、国や地方公共団体、NPOあるいは民間事業者、住民などの多様な主体がその上に多様な応用的な情報提供を乗せて発展をしていくということが期待されるのではないかとということが議論をされているところでございます。

最後に（７）のところでございますが、この留意点といたしまして、先ほどの説明にも出てまいりました災害危険性マップ、洪水ハザードマップあるいは活断層など、いわゆるネガティブ情報と言われる情報につきましては、なかなか民間では通常提供されにくいということが傾向としてあるやに言われておりますけれども、この情報の開示について、例えば国民の生命・健康・生活・財産の保護などの公益性があるという場合には、行政の関与のもとで情報提供を促進していくということが必要なのではないかと。また、そういった情報を提供する際には、一般の利用者を不必要に混乱させないような配慮という観点から、単に危険だということを提供するのではなく、その危険を避ける方法や対処の仕方というものも合わせて提供していくということが望ましいということが言えるのではないかと議論がなされておりました。一応御参考という趣旨で御紹介をさせていただきました。以上でございます。

○部会長 ありがとうございます。ただいま土地情報の整備提供をめぐる背景と論点について御説明いただきまして、資料２－１にありますように土地情報の整備・提供をめぐる現状について御説明をいただいた上で、論点として４点ばかり御指摘をいただいております。１番目は情報の受け手といいますか、客体というか、誰のために情報を提供するかということと、２番目は情報の中身で物件特性情報。この場合には、主体を誰にするかという問題を含めて指摘されておりますし、３番目のところでは、それに価格情報を提供する場合の形態などの論点が指摘されておりますし、４番目のところでは、こうした土地情報に伴う協力企業の問題が論点として指摘されております。最後に参考として、宅地関連情報提供ガイドラインについて御説明いただいたわけでございますが、いかがでございましょう。ただいまの御説明につきまして、御質問がございましたら伺いしたいと思います。御意見でも結構でございますので、忌憚なく。

○委員 こういう情報こそ、もうインターネットの出番ですよ。インターネットでこういうのを見られたら、本当にすごいなと思いますよね。何か今でも見られるのですよね、活断層がどうなっているのかとか、多分見られると思うのですけれども、すごくもったいぶっていて、なかなか見づらい状況がある。どこかに行かなければいけない。けれども、インターネットで見られたらこんな素晴らしいことはないですよ、というふうに今ちょ

っと感想を持ちました。

○事務局 基本的には、先ほど申しました都市計画図とか土地分類図とか災害危険図ぐら
いまでは、多分地方公共団体と違うのですけれども、今はできるだけ多くインターネット
上で見れるようになっております。ただ、それを実際判読するのは読者と言いますか見た
側なので。

○委員 私はこういう問題余り専門家じゃないのでよく分からないのですけれども、むし
ろ素人的な経験から申し上げますと、実は私、京都と金沢と札幌と、それぞれ家を作った
りマンションを買ったりしているのですけれども、そのたびに思いますのは、やはり実際
の価格、実売価格とそれからそういう不動産情報誌に掲げてある価格が随分違うというこ
とです。それから自分の土地、建物を売った時の感覚で言いますと、最初に不動産屋さん
に勧められて、付けた価格と、実際最終的に売れる価格が随分違う。しかもその違いとい
うのは、業者さんの考え方によって随分差が小さかったり大きかったりする。それから、
恐らく土地柄によっても随分違うのかなという、そういう感じがするのです。そういった
意味で、やはりプロじゃなくて一般の消費者として買ったり、あるいは売ったりする際に、
客観的なそういう情報をしっかりと掴んで、自ら売買出来るという、そういう条件を作る
上では、これはやはり非常に必要な条件整備なのではないかと思っていまして、そうい
うことでやはり土地もちゃんと自由な市場化をしていく上での必要条件だろうと考えており
ます。

それともう一点、興味深く思いましたのは、なぜフランスとかイギリスとかアメリカ諸
州などでは、登記簿に実売価格を記載出来るのだろうかという、その点がちょっと疑問と
いいますか興味を持ったのです。これは憶測しますと、イギリスとかフランスなどなどの
場合は、土地の立地とかインフラ整備の状況などによってある程度客観的に決まるのか
なという。恐らくそれは、いろんな経済状況の変動などによって多少は変わるけれども、そ
れほど大きく変動することがないので、登記簿上に明記しても客観性に疑いが持たれない
と言いますか。逆に言いますと、日本の場合はどうしてもそういったインフラ整備とか、
立地条件という客観的条件がそれほど決定的じゃなかったという、それ以外の要素が色々
大きく作用してきたので、逆にとても登記簿上に記載することは出来なかったというこ
なのだろうかという憶測をしたのですが、そのあたりの原因なども御説明いただければと
思います。

○事務局 これは端的に言いますと、歴史的経緯としか言いようがない部分がございます

けれども、フランスですと登記簿というのは、日本のような登記簿ではなくて、契約書自体が登記簿として登記所に置いてあるという形になっておりますので、ですから必然的に契約書が登記簿の代わりになっている。それを綴られたものが登記簿だという形になっている。イギリスの場合は、1回やめて最近始まったということで。

○事務局 イギリスは昔やっていたのです。1回やめたのです。それでまた価格を載せるように、最近、数年前に法律を変えたのです。

○部会長 それは登記簿上に載せるのですね。さっきみたいに契約書を積んでいくのではなくて。

○事務局 そのようではなく、契約書を出してもらって、その価格を登記簿に載せるというシステムをたしかイギリスはとっているはずです。

○事務局 それからアメリカの場合は、課税のため、税制がかなり日本と違いますので、課税のために必要だから登記簿に載せているという形になっております。

○部会長 台帳課税のために、台帳に載せるということですね、地価を。

○事務局 取引税のために必要だということで。日本の場合、課税の標準が固定資産税評価額とかそれぞれによって別途の評価額になっていきますので、その辺の仕組みが違うのではないかと。

○部会長 よろしいですか。

○事務局 詳しくはまた資料がございますので。

○事務局 ただ、インフラ整備と言われましたけれども、道路などが拡張されれば実効容積率も全然変わってきますので、前の取引価格が参考になるのかなという気はいたします。あるいは裏宅地で非常に安く売買されていても、表の道路まで買い増していけば全然容積率は変わってきますから。

○事務局 日本の場合は何かプライバシーという世界の中に入っているということになっているのですけれども、何で価格がプライバシーなのかというのは、自分の財布の中を覗かれないという部分が、他人も税務署も含めて覗かれないという部分があるのかなという感じはするのですけれども、そこはちょっとまだこれから御議論をしていただかなければいけない部分かなと。

○委員 一般にプライバシーで言う場合は、個人情報の公開の拒否理由の1つで個人情報がありますけれども、あの場合は個人のいろんな属性に関する情報であるということに加えて、一般に他人に知られたくない情報だという、そういう表現の仕方をされるのですよ

ね。一般に知られたくないと思うかどうかというのは、多分国によって違ってきまして、恐らくフランスとかイギリスの場合は実売価格は一般に他人に知られたくない情報に当たらないという、そういう扱いなのだろうと思うのですが、我が国の場合は多分そのあたりのところでどうも他人に知られたくないという感情と言いますか、感覚が入り込むというところにやはりちょっと問題があるのかなという、そんな気がちょっといたします。

○部会長 さっきのアメリカは、実売価格が載るわけですね。

○事務局 取引価格です。

○部会長 取引価格がそのまま載るわけですね。日本の戦前の地権にかかっているような価格ではなくて、実際に売買した価格が載るということですね。

○事務局 それにつきましては、アメリカの例はメリーランドが一番最後の資料の右側に移転シートというので付けてございますけれども、一番下に6万3,920ドルという形で。アメリカでは州によってまた制度がそれぞれ違いますので。

○委員 先ほど事務局がおっしゃいましたように、土地というのはその辺の状況の変化によって価格がすごく変動するものなのです。それから、ある土地を買う場合に、そこを買う人がどういう利用をするか。例えば集合住宅、アパートを建てようと思って買う場合と、それから商業施設にする場合、あるいはオフィスビルを建てる場合と、収益が変わってくるわけです。ですから、それによっても、その人も自分はここにショッピングセンターを作ろうと思って考えている価格と、他の人がアパートを建てようと思って考えている価格とはかなり違ってくる。ですから、そういう情報を開示するとしても、それが絶対的なものではないということをまずみんな認識しないと、ミスリードになってしまうと思うのです。そういう危険性があるということは、やはり何か情報開示の場合にその辺をよく皆さんに分かってもらわないと、かえっておかしなことになると思います。

それから、私どもは貸しビル業をやっていますけれども、テナントさんは、自分の賃料が幾らかなんてそんなもの公開されたらとんでもないと、これはあるわけですよ。この点は欧米でもそうじゃないですか。個々のテナントの賃料が幾らかということは開示しないと思いますよ。そういうことがあると思います。それは自分がそこに建物を建てる場合には、隣の家の日照権なんて言われたって建てちゃうけれども、自分が今度そこに住んでいて隣に高い建物を建てるのには猛反対するんだ。そういうものですよ。

○事務局 賃料につきましては、欧米でもまず開示されている例はないというふうに思います。ただインデックス会社とかそういうところが、ビル1棟については概ね大体という

基準ではしていることはありますけれども、個別の各テナントごとの賃料というのは、開示されている例は、絶対ないとは思いませんけれども、ほぼないというふうに。

○委員 流通を促進するために開示するキーになるのは、やはり価格なんでしょう、でも、開示すべきという。土地の流通促進、証券化とか、何とかありますけれども、さっき事務局がおっしゃったように将来ここにこういう道路が出来てとかというようなファクターがあるにしても、流動性を高めるという時にやはり開示が必要でという議論があって、ではどこら辺が開示されたら一番あれなのですか、流動化に沿うというか。

○委員 それは、将来ここに道路が拡張されるということは、これは行政の方としてはまだ最終決定がされるまでは公表出来ないでしょう。なるべく早くしてもらえれば、我々も非常にありがたいのですけれども。

○事務局 大きな道路ですと、都市計画決定とか、そういうのが事前の手続で入りますので、そういう段階で分かるということになると思います。

○委員 ただ、都市計画決定されてから実際に道路が出来るまでというのは。

○事務局 それはマッカーサー道路みたいな所は、数十年かかっておりますので。都市計画決定されても、いつ事業化されるかというのが、またその次のステップとして。

○委員 用途の変更というのは、どういうふうな開示をしているのですか。

○事務局 用途の変更は、都市計画の中に用途が書いてありますので。

○委員 宅地とか商業地域がありますよね。

○事務局 それはまた都市計画手続を経なければ出来ません。したがって、私も余りプロじゃないので詳しくないのですが、用途は市町村が決めているのですよね。

○委員 あれは、いつ頃どういうふうに変更するかということは、開示しているのですか。

○事務局 いつ頃どうするかというか、こういうふうに変えたいと思いますという案は提示します。ただ、例えば5年先に変えたいと思いますということは普通は開示しないと思います。

○部会長 地目は登記所に登記されているわけですね。

○事務局 地目というのは、宅地であるとか、そういう形でしか。

○部会長 そういう形ですね、山林とか。そこまでしか分からないわけね、登記では。

○事務局 登記ではそこまでしか分かりません。

○部会長 だから、別途調べに行かないとだめということですね。

○事務局 都市計画の用途とか容積率とか建ぺい率とか、そういう土地利用規制に関する

やつは、別個の所に行かないと分からない。

○事務局 ただ私が申し上げたのは、フランスなどと違って、条件の変化が結構あって、価格自体が参考になりにくいこともあるのではないかと。今御質問があったように、実際には容積率とかいろんな法律改正、その時々の方で塗り替えたり、あるいは容積率を規制緩和とかで増やしたりとか、そういう変化はあるわけですね。そうした場合には、ちょっと前の価格が相当解釈を加えないと間違えてしまう。

○委員 くだらない質問ですけれども、この土地の容積率は何年頃こうなるのだろうかという予想というのは出来るのですか。

○事務局 基本的には非常に難しいと思います。

○委員 一般の人が自分の土地を売るとか、あるいは買うとかした場合は、何の情報でやるんですかね。自分が持っている土地を……。

○部会長 幾らの値段を付けるか。

○委員 どういうふうにあれは……。

○事務局 まず多分、自分が少し知り合いであるとか不動産屋さんとかにいろんな情報をお聞きになって、まあこれぐらいかなという価格を思われて、当然売られる時には不動産屋さんをお願いされると思いますし、買われる時も不動産屋さんに行かれると思いますから、そこで少し御相談をされて、例えば売り主であれば大体この辺で売り出しましょうかというような形になっていくのではないかと。今の時代ですと、お客さんがついた時に多分また少し下げてくださいとか、値切りの交渉が入ると思いますので。

○委員 開示出来るものと出来ないもの、もちろん出来ないものがたくさんあるだろうと思います。ですけれども、基本的には開示出来るものはなるべく全部するのが基本だと私は思います。どうしても、例えばこのどこかに書いてありましたけれども、情報があまり過ぎて混乱を招かないようにというような文面がたしかありましたね。これというのは、結局国民というのは知識がないと言うと変なのですけれども、守るべきものというようなことで情報を操作するような形になると、かえって情報が正しいものではなくなるような形になると思うのです。ですから、開示出来るものは全部していただく。やはりそれは、もしそれで国民が何か不利を被ることがあったとしても、それは自己責任というのでしょうか、やはり自己責任、OWN・リスクというような考え方は日本に結構少なく、官が守るみたいな形になっている。その弊害ってかなりあると思うのです。ですから、もう少し国民を信頼して、情報出来るものは全部出す形の方がいいと思います。

例えばすごいくだらないことですけれども、海外の公園に行くとOWN・リスクという崖っぷちに柵も何もない公園がいっぱいありますよね。死んだらあなたの責任よという。でも日本の場合、ちゃんと柵をしてここから先は入らないことというような、やはりそういう考え方って何か子供扱いをしている。もう少し情報というのは私たちが懐疑的にならなくて済むようにどんどん出していった欲しいなと思います。

○事務局 行政の持っている情報、これについては多分ほとんどのところでは開示といいますか、公開していると思います。ただ何が今問題かと言うと、それぞれ目的別に出ていますので、例えば私が市役所とかに行って見たいと言った時に、5課とか6課とかかなりな所を回らないと全ての情報が集まらないというところがございますので、それはワンストップといいますか、1カ所で情報提供出来るようなシステムに変えていく必要があるかと思います。

あと問題なのが、今行政も持っていない、例えば実売価格をどうするかという話がありましたけれども、それについてはまず収集の段階からも含めてちょっと検討していかないと難しいのかなと考えておりますので。

○部会長 これから今後検討していかなくはいけませんが、一応行間を読むと、投資家と普通に実需といいますか、消費者として買う場合と、できれば分けた上で、どちらかという投資家の場合には自分で集めるべきかと、行間を読むとそういう感じですね。

○事務局 そこはこれから議論をしていただこうと思っていますが。

○部会長 それから、今お話のように、情報が現在行政の主体が持っている情報と持っていない情報。持っていない情報をどうするかという話と、それを出す場合の主体の問題その他を検討していくということになるわけですね。

ちょっと時間の都合もございますので……。

○事務局 検討のやり方について一言。

○事務局 いろんな方面から検討していく必要がございますので、私どもといたしましてはワーキンググループをこの部会の下に設置したいと思っておりますけれども、よろしいでしょうか。

○部会長 今申し上げようと思ったのですが、今事務局の方から御提案がありましたように、この問題もちろん十分に検討していく必要がございますので、詳細な検討についてワーキンググループを設けたいというふうに考えておりますが、御異議がなければそのようにさせていただいて、引き続き継続して検討をしていくということにさせていただきた

いと思いますが、よろしいでしょうか。

(3) 土地税制について (意見とりまとめ)

○部会長 それでは、御了承をいただいたということにさせていただきます、本日の最後の議題になりますが、続いて土地税制について事務方の方から資料の御説明をいただきたいと思いますので、よろしくお願いします。

○事務局 それでは、「土地税制について」説明させていただきたいと思います。資料は 3 - 1 から 3 - 5 でございます。これまで、第 1 回から第 4 回の企画部会で先生方から色々と御意見をいただいて、先生方からは資料も出していただいて御意見をいただいたのでございますが、事務局としては、今日で、大分議論も煮詰まってきましたので一応の中間取りまとめという形でまとめていただければと考えております。

資料 3 - 1 が第 4 回企画部会、前回の企画部会に出した意見取りまとめのたたき台について、また先生方から御意見をいただいて直したものが資料 3 - 1 でございます。

資料 3 - 2 が、前回から先生方に意見をいただいて直していますが、どこを直したかというのが分かるようにしたのが資料 3 - 2 でございます。

資料 3 - 3 が、前回以降、前回時間が無くなって委員だけからしか御意見をいただけなかったのですが、メール等で先生方から色々意見をいただいておりますので、その意見の主なものを書いたのが資料 3 - 3 でございます。

資料 3 - 4 は、その前の 4 回の企画部会で色々いただいた意見を、前回も付けておりますが、同じものを付けております。

あと資料 3 - 5 は、たたき台の概要ということで、簡単に 1 枚紙で「中間とりまとめ (案)」について絵にしたものでございます。この絵にしたものについては前回説明いたしました、この絵にしたような基本的な考え方で、不動産市場が構造的に変化しているので、土地や建物に対して他の資産よりも重く課税するというのはおかしいのではないかという、投資を阻害するような税制は止めていくべきではないか。こういう考え方については、先生方からは特段反対の意見みたいなのはなかったということです。

先生方から色々と、こういうことも言ったらいいのではないかという意見を資料 3 - 3 のようにいただいておりますので、それに基づいて変更しておりますので、直した所だけ資料 3 - 2 で御説明させていただければと思います。

資料3 - 2ですが、土地税制についての基本的な考え方、1ページ目から言っておりますが、この辺は文言を修正しただけでございます。1ページ、2ページ、3ページと、この辺までは文言を修正しただけでございます。3ページの下から、「税制の歪みの弊害」ということで説明したところでございますが、4ページの「中立」の観点のところで大分直しておりますが、事業者の収益を圧迫しているということでございますが、これが個人の起業の阻害にもつながっているということを言うべきではないか。ただ事業者の収益を圧迫しているというだけではなくて、ベンチャー起業の阻害にもつながっているということも言うべきではないかという御意見をいただいて、それを書いております。

あと、そのすぐ下に「損して得取れ」というような意見もございましたので、それを書いております。税収の確保のために増税するだけではなくて、経済活力を高めることにより長期的に税収を確保していくという観点も必要である、このように書いております。

あと「簡素」の観点の中では、個人が不動産取引しようと思うとたくさんの税が課されて大変で嫌になる、こういうことを御意見がございましたので、不動産取引に対して多くの税が課されて非常に複雑な手続が必要であるということも意欲を殺しているということを、その意見を踏まえて書かせていただいております。

その下から、土地税制のあるべき姿でございますが、4ページ、あと5ページ、この辺は文言を分かりやすいようにちょっと修正しているだけでございます。

6ページで流通税のことについて書いておりますが、6ページの2つ目の○のところで、不動産取引の際には多額の金を要するので、その中から負担は出来るであろうという考え方についての反論で、不動産取引は借入金によって行う場合が多い。むしろ多額の金を用意しているのだから、経済的負担能力がある。だから流通税を取ろうというのではなくて、むしろ借入金によって行う場合が多い、こう言うべきではないかという御意見があって、これを加えさせていただいております。

あと、6ページ、7ページは分かりやすく直ただけでございます。

あと8ページの下の方でございますが、8ページにつきましては、「収益の圧迫と経済活力の阻害」というところで、2段落目ですが、保有税負担が高いために、事業収益が圧迫されて経済活力が失われると前は書いてあっただけでございましたけれども、それによって例えばスポーツ施設のようなちょっと公益的ないい施設、そういうものが、あと中心市街地の店舗だとか、そういう街にとって収益は上げられなくてもいい施設が、収益が圧迫されることによって消えてしまうのは寂しいのではないか。そういう御意見をいた

きまして、こういうことを書かせていただいております。

ですけれども、保有税については、緑地なんかについては、公が持っている緑地については、保有税、固定資産税などはかかりませんが、個人が持っている緑地等などについても保有課税がかかってしまうので、そういうものについては残していくように保有課税をまけるべきではないかというようなお話がありまして、そのようなことを書かせていただいております。これが8ページの「緑地等の自然環境の保全に対する配慮」ということで書かせていただいております。

あと9ページの一番上の方ですが、前回委員から都市計画税と固定資産税を一緒くたに記述するのはちょっとおかしいのではないかというお話があって、この辺は説明をきちんとしたところでございます。

あと9ページの「は、先ほどと同じ緑地等の保全のための措置を講ずべき」ということでございます。具体的に固定資産税の改革の方向について書いているということです。

譲渡非課税、10ページ、11ページは特に変更はございません。11ページの下の方ですが、相続税についても、固定資産税と同様、緑地等の保全のためには相続税をまけるような措置を講ずべきということを書かせていただいております。

あと、相続税について記述いたしましたので、最初の委員の御意見の発表のところにありました不動産だけが資産を捕捉されているというのは不公平ではないかという委員の御発表の中にありました、それを書かせていただいております、不動産以外の資産の相続についても確実に捕捉をして、不動産と金融資産の相続における不均衡をなくすべきであるということを記述させていただいております。

あと住宅税制で、投資促進のために住宅税制も優遇措置を充実していくべきだということを書いておりましたところ、住宅だけではなくて、今の情勢では一般の不動産投資について促進するようなこともした方がいいのではないかという御意見がありまして、そういうところを「住宅税制等」という中で書いております。

あと、これは委員の御議論の中にもあったのですが、都市再生税制、都市再生緊急整備地域の都市開発を進める措置を講ずべきということで、都市再生税制についても記述すべきではないかという御意見もありまして、それを最後に書かせていただいております。

このように、先生方の御意見を踏まえて大分修正を加えました。もしよろしければ、今回の企画部会で中間取りまとめをさせていただいて、次回の分科会の方に報告をするような形でまとめていただいたらありがたいなと思っております。ただ、これは21世紀の土

地政策についての全体のまとめは1年後になりますので、またその前に情勢が変わるとか色々またあるかもしれませんので、最終取りまとめはまたそのころに先延ばしにはしたいと思いますが、とりあえず今のところこういう感じで中間取りまとめということではいかがでしょうかという案でございます。以上で説明を終わらせていただきます。

○部会長 どうもありがとうございました。皆様方から御議論をいただいた結果を踏まえて、事務局の方に修正を出させていただいています。特に赤字で修正されている点を重点的に目通しいただいた上で、問題がある点があるかどうか、あるいは他に修正すべき点があるかどうか、ちょっとざっと目通しいただければと思います。

○委員 質問なのですが、今の資料の5ページの真ん中からちょっと下のところの流通課税のところ。ここで、この赤字のところ、「登録免許税については登記事業費に見合う程度の」となって、「登記事業費」って、これは事務費じゃなかったのですか。

○事務局 そうです。登記事業にかかる事務費とか人件費とか。

○委員 「登記事業」って言うと、何かいやに大げさで。

○事務局 正式な言葉は、「登記事業会計」みたいなのがあって正式な言葉なのですが、ただ別に正式な言葉にこだわる必要はないので、ちょっと違和感があるようでしたら「登記事務費」に。

○委員 言葉はもう一度検討してください。

○部会長 「登記事務費」というと、何か漏れるものがありますか。

○事務局 人件費が入らない。「事業費」というのは、多分「登記事業」という法務省の会計があって、そこでそういう言葉を使っているのではないかなと思います。だから「登記事業費」の中に事務費とか人件費とかいうまた仕分けが入っている。だから「事業費」という言葉を使ってきたのだと思うのですが、多分そういう意味ではちょっと一般に馴染みがない。

○委員 非常に違和感を感じたのです。

○事務局 言葉を、ここちょっと考えてみます。

○部会長 一般的に書いてしまうとまずいのですか、「登記にかかわる諸経費」とか。

○事務局 そういうふうな書き方にしたいと思います。ちょっと余りにも会計的な書き方をしてしまったものですから。

○委員 もう一つあるのですが、4ページの真ん中あたりの「簡素」の観点というところですね。これの赤字のところ、「不動産取引に対して多くの税が課せられ、非常に複

雑な手続が必要であるということは、一般の人々の不動産取引への意欲を削いでいるという面もある」と、「削いでいる」でいいんじゃないですか。何か遠慮することはないと思います。

○事務局 分かりました。

○委員 それからまだあるのですが、最後の12ページ。ここの「新增設に係る事業所税」というところですけども、これはここに書いてあることはこれで非常に簡潔でいいのですが、ただ事業所税についてちょっと説明を入れてもいいのではないかなと思うのです。というのは、事業所税というのは昭和50年に大都市の人口とか企業等の集中を抑制する、こういう目的で創設されたわけです。だけど、それが今都市再生というのがもう国家戦略になっていて、これを今推進しているわけです。だから、この事業所税というのはその存在意義がないわけです。したがって、そういうことをちょっと説明に入れた方がいいのではないかな。今事業所税なんていうのは、単なる財源確保の手段にすぎない。

それからもう一つ、最後に1つですが、私は税制について話をさせられた時に、生前贈与は無税にすべきだという過激な発言をしたのですが、あれは全く触れられてないのですが。

○事務局 それは住宅税制のところ、赤字ではなくて普通の字なのですけども、住宅取得資金にかかる贈与税の特例の拡充というところに入れさせていただいております。

○委員 さっき委員から、今日、株が9,000円を割ったという衝撃的なニュースを聞きまして、これはこういう状態になったら、本当にあらゆる手段を通して経済の動きを活性化するというのをやるべきなので、この際本当になりふり構わず、何か少しでも効果があることはやるべきだ。これは10日ぐらい前でしたけれども、新聞に出ていたのですが、住宅を取得する場合に贈与に頼る部分というのがかなりあるのですね、現在でも。ですから、1,400兆円の大部分というのは高齢者が持っているのだけれども、高齢者はそう簡単に息子や娘に金は渡さない。だけど、贈与による部分があればあるということ、この枠を撤廃してしまってもっと増えるのではないかな。そうすると、住宅の波及効果というのは経済的に大きいですから、やはり活性化につながると思うのですよ。だからこの際、思い切ってそういうことをやるべきではないかな。例えば1年ぐらい先になって、もう生前贈与は全部無税にしましょうなんて案が出てくるかもしれないのです。そうすると、必ずこんなことはもっと前にやっておくべきだったという意見が出てくるんですよ。だから、今やった方がいい、こういうことです。

○委員 この間委員が、生前贈与は無税とおっしゃって、私が実はそれはちょっとというふうに申し上げたと思うのです。それで、いろんなところでこれこれこういうことがあったんだけどという話をしましたら、みんな生前贈与無税賛成なんですね。ああ、そうなんだと、私は「目からうろこ」で、今日、ここで一体どういうふうに書かれているのかなと、委員と同じで、どこにどういう形で書かれているのかなとすごく興味を持って見ていて、ちょっと見付けられなかったのです。でも、確かに生前贈与無税説というのは、かなりありますね。ですから、ちょっと私がこの間申し上げたのは、非常にエキセントリックな特殊な意見だったかもしれないと、ちょっと反省をしております。

○部会長 それでは、ほかに御意見がなければ、今の点は一応事務局と私の方で字句修正をさせていただく。書きぶりその他を前後を逆にするかないしは解説を入れたりしながら修正させていただくということで、一応でき上がった案はそれぞれの委員の方にもう一度見ていただくということで、事後了承になります。一応その修正を踏まえた上で今回ここで御了承いただくということでよろしければ、それで御了承いただければと思います。よろしいですか。

(「はい」と呼ぶ者あり)

○部会長 それでは、事務局と私の方でひねって、一応若干の字句の修正をさせていただいた上で御了承いただくということで、企画部会の中間取りまとめとして土地政策分科会に提出したいと思いますが、それでよろしいですね。それでは、そのようにさせていただきますと思います。

3. 閉 会

○部会長 ありがとうございます。以上をもちまして本日の議事は終了いたしました。本日は本当に最後まで活発に御議論をいただきまして、本当にありがとうございました。最後に事務局の方から連絡事項があるかと思しますので、よろしくお願いします。

○事務局 神野部会長、どうもありがとうございました。委員の皆様方におかれまして、貴重な御意見をいただきまして、また御熱心に御議論いただきまして、まことにありがとうございました。

次回の第6回企画部会につきましては、ちょっとまだ今年中にやるか来年の初めぐらいにやるか検討しておりますので、また御連絡をさせていただこうと思っております。引き

続き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。

午後 5 時 3 2 分 閉会