

第6回国土審議会土地政策分科会 企画部会

平成15年3月25日（火）

於 東海大学校友会館「富士の間」

国土交通省土地・水資源局総務課

午前 10 時 03 分 開会

1. 開 会

○部会長 それではただいまから、第 6 回になりますけど、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、事務局の方から連絡事項がございますので、御説明していただければと思います。

○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。本日は、福澤委員と亘理委員が所用のため御欠席となっております。それから、1 月 10 日付で私どもの土地・水資源局の次長がかわりましたので、御紹介させていただきたいと思います。北原でございます。

○北原土地・水資源局次長 北原です。どうぞよろしくお願いいたします。

○事務局 それから、新年度 4 月になりますと私どもの組織少し改正になりまして、新しく土地政策課というのができる予定になっております。きょう内示で、まだ本人は内示を受けていないようでございますけれども、今宅地課長として座っておりますが、ちょっとあわせて御紹介させていただきます。

○松葉宅地課長 松葉でございます。よろしくお願いいたします。

○事務局 それでは、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、資料 1 - 1 から資料 1 - 3、資料 2 - 1 から資料 2 - 4、資料 3 - 1、3 - 2、それから資料 4 - 1 から 4 - 3、資料 5、その他参考資料といたしまして、「第 5 回の企画部会における主な意見」、それから本日御欠席となっております委員からきょうの企画部会の資料に対する意見が出ております。資料は以上でございますが、何か不備がございましたら事務方の方に御連絡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、机の上に青いファイルが御用意してありますので、必要に応じ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、きょう発表になっております「平成 15 年の地価公示」、昨年 1 年間の地価の動き、それを御報告させていただくとともに、議題としまして「土地情報の整備・提供」、それから「国土利用計画法の見直し」、この二つが主な議題でございます。

それから報告事項としまして、昨年１２月に決まりました「土地税制の改正の概要」、それから「地籍情報の利活用のあり方について」ということで、五つ議題を用意しております。土地情報の整備、それから国土利用計画の見直しについてを中心に御議論をいただきたいと思っております。その他の三つにつきましては、事務方から簡単に御説明をさせていただきたいと思っておりますので、よろしくお願いいたします。

２．議 事

○部会長 ただいまお話がございましたように、議事の方は本日五つ準備されておまして、盛りだくさんな議事内容になっておりますけれども、今も御説明がございましたように、御説明を中心としていただく議事も多くありますので、とはいえ五つもございますので、可能な限り時間内におさめたいと思っております。皆様方の議事につきまして御協力をいただければと思います。

（１）平成１５年地価公示について

○部会長 それでは、早速初めに、ただいま御説明がございました「平成１５年地価公示について」、これにつきまして事務局の方から資料を御説明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。

○事務局 それでは、お手元の資料の１、２、３というものに基づきまして御説明をさせていただきます。時間の関係もございますので、もっぱら中心といたしますのは資料１－３の「参考資料」、それと１－１の特徴文と私ども呼んでおりますが、これを見比べながらお聞き願えればというふうに思います。

先ほど司会の方から話がありましたように、１５年度地価公示につきましては本日官報に公示されました。地価公示は、毎年１月１日時点での価格というものを調査いたしまして、それを大体この時期に官報に公表するというものでございます。今回の公示につきましては、調査地点の合計が３万１，８６６地点ということでございます。

早速でございますけれども、１－３「参考資料」の１ページ目をお開きいただきたいと思います。特徴文１－１の概況の○三つのところにも書いてございますけれども、全国、あるいは三大都市圏、地方圏の平均的な姿ということで申しますと、住宅地で申しますと

全国は昨年 5 . 2 が 5 . 8 ということで、下落幅は拡大ということでございます。三大都市圏は昨年と同じ下落幅、地方圏は若干下落幅が拡大という状況でございます。

また、商業地につきましては、全国は 8 . 3 ~ 8 . 0 ということで下落幅は若干縮小、三大都市圏もこれは東京圏、大阪、名古屋圏すべてのところで縮小ということで、三大都市圏全体としても縮小。逆に地方圏は拡大という状況になっているところでございます。ただ、こういう平均的な姿ということで申しますとこのようになっているわけでございますけれども、特徴文の方にも書きましたけれども、利便性、収益の差とか、個別の地点の置かれた状況によりまして、地価の個別化が進んでいるという状況にございます。その点につきまして、参考資料の方で 4 ページをお開きいただきたいと思います。

これは住宅地につきまして、三大都市圏をさらに東京圏で申しますと都心部、これは山手線の中の都区を指しております。南西部、これは品川、目黒、大田、そういった区を指してございますけれども、そういった各地域に分けて下落幅拡大なのか縮小なのか、そういったものを示したものでございます。

ごらんいただきますとわかりますように、区部の都心部あるいは区部の南西部は - 1 . 1 とかあるいは - 1 . 5 ということで、金額で申しますと 4 , 0 0 0 ~ 6 , 0 0 0 円という値動きということになっております。そういった意味ではほぼ横ばいというふうに言ってよろしいのかというふうに思います。このように、東京圏の中でも今申しました都心部、南西部、こういったところが特に最近の都心回帰の傾向が続いているという状況の中で、このような変動率を示しているというふうに考えております。

その東京都区部で、それではさらに個別の地点がどういうふうになっているかにつきまして、恐れ入りますが、「参考資料」6 ページをお開きいただきたいと思います。これは大きな黒丸が上昇した地点、それから小さい黒丸が横ばいという地点を示したものでございます。都心部は非常に黒い丸が多いというのは見て取れると思いますけれども、昨年との比較で申しますと、右上の方の文京区への広がり、それから左下の目黒区あるいは大田区、こういったところへの広がりということが今回の特徴として挙げられるというふうに考えております。

ただ、都心部から南西部に向けて空白があるわけでございますけれども、いきなり飛び地のよう田園調布であるとか馬込、西馬込といったようなところが上昇横ばいになったというわけではございません。7 ページをお開きいただきたいと思います。7 ページをごらんいただきますと、丸に加えて下向きの矢印、これは凡例にございますように下落

率が - 1 % 未満、ほぼ非常に小さな幅の下落ということが言えようかと思いますけれども、それがどういう地点になっているかということを示したものでございます。

ごらんいただきますとわかりますように、それぞれの都心に向かう私鉄沿線、ほとんどの地点が最寄駅から 10 分以内のところでございますけれども、そういった例えば渋谷と自由ヶ丘の間を埋める地帯であるとか、あるいは井の頭線あるいは杉並のところ、こういったところに広く分布しているところがございます。さらに、これを 1 % 台というところまで広げますと、世田谷区も入ってくるというような状況でございます。そういった意味で、都心回帰というふうに申しましたけれども、特にその中の山の手というのでしょうか、そういった地帯、地域においては、こういったほぼ横ばいに近いような状況になっているということでございます。これが今回の地価公示の中の住宅におきます個別化の一つの現象かなというふうに考えております。

次に商業の関係でございますけれども、商業についてもこういった地点が今申しましたような上昇・横ばいになっているかということについて概観をしていただきたいと思います。10 ページをお開きいただきますでしょうか。10 ページ以降に横ばい・上昇となった地点のプロットをしておりますけれども、10 ページは御案内のように東京駅周辺の状況でございます。非常に大きい黒丸が多くあるということがわかっていただけたと思いますが、特に今回恐れ入りますが 11 ページをお開きいただきますと、その地点の上昇率といたったものをそれぞれ掲げたものでございますが、上から何番目かに「千代田 5 - 42」、ここは「丸の内ビルディング」ということですが、これが 7.0 %、あるいは中から少し下「中央 5 - 23、ギンザコマツビル」これが 5.2 %、あるいはもう少し下に「中央 5 - 59、山野楽器銀座ビル」ここが 6.1 というような上昇を示しております。このように、今回非常に最近なかったような大きな上昇を示す地点があらわれたというのも、今回の特徴でございます。

さらに 13 ページをお開きいただきますと、今申しました東京駅周辺あるいは銀座、そういったところ以外にも、横にさせていただいて左下の方に「渋谷 5 - 26」というポイントがございます。これがごらんいただきますと 9.5 という水準でございます。ここは表参道に面した地点でございます、すぐ近くには昨年世界最大規模でしょうか出店いたしましたルイ・ヴィトンとか、そういった海外ブランドの店舗が非常に多く出店をしている、あるいはその地点の正面には同潤会のアパートがございまして、その建てかえ計画が予定されている、そういったところで、かなり集客力を高めているというような地点でござい

ます。

それから15ページをお開きいただきたいと思うのですが、その下の方ですが、品川駅の東側、「港5 - 24」、ここは9.1という上昇になっております。これは御案内のように、品川駅の東口におきましては、都市再生ということで品川の新しい都心づくりといいましょうか、そういったことが進んでいるところでございます。そこにおきましては、9.1というような上昇を示したというところでございます。

総括いたしますと、東京都心あるいは実は大阪、名古屋においてもそうなんですけれども、そのまた都心部におきましては都市再生の取り組みがいろいろ行われております。その中で、先ほど申しました東京駅周辺あるいは銀座、表参道、品川駅周辺、そういったところで街全体としての魅力を向上させるような取り組みが功を奏しているところ、そういったところでは最近見られなかったような9.1というような1割近い上昇率が出ているということでございます。

それから、先ほど大阪、名古屋でもというお話をいたしました。18ページをお開きいただきたいと思います。18ページは大阪の御堂筋の状況を示しております。御堂筋につきましても、都市再生の取り組みがいろいろ行われております。一番上に「北5 - 1」というところがございます。これは大阪駅の駅前で民間の再開発いろいろ行われておりますし、これからも行われようとしているところでございますけれども、その地点で横ばい、あるいは下の方に目を移していただきますと、例えば「中央5 - 41」、-1.0とか、そういった一時期御堂筋店舗が抜けましてかなり客が少なくなったというような状況の中から、再開発であるとかあるいはブランド店の出店によりまして大分客が戻ってきたというような状況にあるようでございます。

19ページには名古屋の状況、名古屋は右上が栄、左下が大須というところでございますけれども、栄におきましてもいろいろな再開発、都市再生の取り組みが行われているというところでございます。

次に、地方の状況でございますけれども、20ページをお開きいただきたいと思います。20ページは、依然として地方都市の商業地ではその中心部、普通商店街があるようなところでございますけれども、そういった最高価格地であるようなところの下落幅が平均より高いということを示しているところでございます。これは、引き続き中心にある大型店舗の撤退。それから郊外型の総合量販店の進出、そういった中での商店街の不振といった状況が続いているということを反映していると思っております。

それから、ただ地方が全部だめということでもないということを御紹介したいと思います。恐れ入りますが22ページをお開きいただきますと、福岡の状況が示されております。福岡も天神地区におきましていろいろな再開発が行われてまいりまして、完成したものあるいは引き続いているものがありますけれども、完成したものの総合力が発揮されている状況でございます。そういった中で、「中央5 - 9」というところで横ばいのポイントが出てきているというような状況でございます。

以上が、今回きょう発表いたしました地価公示の概況ということでございます。ありがとうございました。

○部会長 どうもありがとうございました。ただいまの御説明につきましては委員の方々からも御質問があるかと思っておりますけれども、時間の関係もございまして本日は説明のみにとどめさせていただきたいと思っております。

(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、先ほども御説明がありましたように、本日のメインテーマの一つでございます2番目の議題に移りたいと思っております。「土地情報の整備・提供について」でございますが、事務局の方から資料につきまして御説明いただければと存じますので、よろしくお願いいたします。

○事務局 土地情報の整備・提供につきまして、資料2 - 1から資料2 - 4にわたりまして説明いたします。この点につきましては、前回の企画部会で土地情報の整備・提供につきまして概略をお話しいたしまして、ワーキンググループを設置するということになりまして、資料2 - 1にございますように土地情報ワーキンググループを設置いたしまして検討を進めているところでございます。

ワーキンググループのメンバーにつきましては、2ページにございますように、早稲大学法学部教授の山野目座長を座長といたしまして、ここに記載の委員によりまして設置したところでございます。検討項目につきましては、1ページにございますように(1)～(4)まで、必要とされる土地情報の内容、価格、賃料、物件特性情報、具体的な収集、蓄積、提供の方法ということを検討することといたしまして、スケジュールといたしましては第3回まで開催しておりまして、フリートーキング、以下3回目では取引価格情報の提供方策について検討がございました。あさって第4回を開きまして、その後4月～8月

にかけまして取引価格情報の提供、物件特性情報の提供について検討いたしまして、中間取りまとめを行った上、15年の秋を目途に最終取りまとめを行うことといたしてございます。

具体的な検討の内容につきましては、資料2-2をごらんいただきたいと思います。

まず第1点目といたしましては、だれがどのような土地情報を必要としているかという点につきまして、取引価格情報の必要性を中心に議論をいたしました。主な意見といたしましては、1番目の・にありますように、価格情報の土地情報は基本的なインフラストラクチャーではないかという認識を持つべきであるということ。

次に・が四つ並んでございますけれども、価格情報というものは非常に必要な情報であるということで、いろいろと指摘がされてございます。下の方の次の・二つでございまして、ただし現在の市場の状況を勘案いたしますと、価格情報を開示すると幾つかの問題点があるのではないかという指摘もございました。

あと1ページの一番最後でございまして、情報の提供の仕方にはいろいろございますけれども、生情報の方がいいのではないかという意見もございました。

2ページに参りまして、一番上でございまして、開示の方法につきましては、顧客のニーズをつかみながら対応していくことも必要ではないかということでございました。

次といたしまして、市場の透明性の向上ということでございまして、例えば諸外国、特に欧米に比べまして我が国は土地に関しての知り得る情報が少ないということで、我が国の土地市場、これは諸外国に比べて不透明であるというような批判がなされてきております。それに関します意見といたしましては、ドイツとアメリカでは、後で御説明いたしますけれども、開示の仕方は違うけれども価格の要因、これを開示するような方向は共通しているという意見。あと東京、これはアジアの中でシンガポール、上海、香港等と都市間競争で勝たなければならない。シンガポール、香港は非常に情報開示がされているという中で、東京が負けてしまうのではないかという意見もございました。

あと市場透明性の向上の中で、一つといたしましては居住用不動産市場の透明性の向上とございまして、ここでは居住用不動産につきましては買う方からすれば一生に一度ぐらいしか買わない建物ということでございまして、非常に売り手側の方に情報が偏っているというようなことがあるのではないかとございまして。

2ページの最後の方にございまして、価格と物件の特性情報とかはリンクしたもので、それも合わせて提供する必要があるのではないかとございまして。

3 ページ目の(2)でございますけれども、収益用不動産市場の透明性ということでございます。収益用不動産市場には、投資を呼び込む必要があるというようなことがございましたけれども、なお書きにございますように、収益用不動産、これにつきましては賃料とか空室率の情報、これも重要という指摘もございますけれども、成約賃料につきましては諸外国でも個別事例が開示される例は少ないということから、取引価格と分けて慎重な議論をする必要があるということでございます。

主な意見といたしましては、・が四つございますように、収益用不動産というものは居住用の不動産とは異なるのではないかなという意見。それから下の・二つでございますけれども、賃料情報につきましては現在の借地借家法では借り主の方が有利であるということから、廃止するというような問題が起きるのではないかな。米国ではビル1棟の賃料情報が開示されているような例があるというような意見がございました。

2 番目といたしましては、社会的な損失の回避ということでございますけれども、これにつきましては買い手の方が非常に情報が少ないというようなことがございまして、なかなか買い手の潜在需要を掘り起こすことはできないとございます。

主な意見といたしましては、4 ページでございますけれども、市場の透明性が向上すれば効率性が高まる。情報というのは市場のインフラであって、これを整備していくのが社会の役割ではないかなというふうな指摘がございました。

それに付随いたしまして、情報が開示されれば新たな商品開発が促進されるのではないかなということで、保険の話とか、あと(2)にございますように、良質なストック形成の促進ということで、土地というのは供給側の論理で提供されていると都市の形成にゆがみが生じるのではないかなというふうな指摘もございます。

主な意見といたしましては、幾つかございますけれども、一番下にございますように小規模木造3階建てというようなものが出て、これが将来的に非常に望ましくはないのではないかなというふうな指摘もございました。

あと5 ページ目でございますけれども、適宜適切な土地政策の展開ということで、把握情報等を政策当局が把握すれば、この情報によってタイムリーな施策が打てるのではないかなということでございます。

あと6 ページ、7 ページは、これはこのワーキングに関しまして新聞に報道された内容でございます。

8 ページが、平成14年12月12日の総合規制改革会議の答申の一部でございます。

第2章のところの4に、不動産市場の整備ということでございまして、ありますように「不動産取引をめぐる不透明性」これこれしかじかとございまして、「しかしながら現在不動産の取引価格情報を把握開示し、国民が広く一般的にこれを知ることは困難な状況にあり、そのための制度的な枠組みも存在しない」ということで、このため、その不動産取引価格情報の把握開示に向けて売買事例の把握と提供のやり方等について国土交通省を中心として法務省と関係省庁が連携して検討していくべきであるというような答申がなされてございます。

次に資料2-3でございすけれども、諸外国での取引価格の開示の状況についてでございます。2-3の1ページで、英米仏でございすけれども、イギリス、イングランドとウェールズでございすけれども、もともとイングランド、ウェールズでは登記簿に取引価格が記載されておりましたけれども、1976年に取りやめていました。しかしながらいろいろと経緯がございまして、2000年4月から登記に記載するようになってございます。また本年3月からは、インターネットを通じて世界中からアクセスするサービスを開始してございます。

アメリカでございす。アメリカは各州によって制度が異なりますけれども、36州におきましては登記や譲渡税のための証明書に記載され、一般に公開されてございます。最も進んでいると言われておりますメリーランド州におきましては、税務署のホームページで取引価格情報が無料で公開されておまして、当局の説明では1日に60万件のアクセスがあるとされております。これにつきましては、後でプロジェクターの方で説明します。

フランスにつきましては、登記簿に取引価格情報が記載されて公開されておりますが、電算化が進んでないということで使いづらいという情報にはなってございます。そのため公証人協会、これがデータベースをつくって提供をしているというようなことでございます。

2ページでは、イギリスの流れ、3ページではイギリスの登記簿の抄本で、Bの2というところにポンドで取引額が記載されてございます。

それからメリーランド州につきましては、後で御説明いたしますので省きまして、10ページ、これがフランスの登記簿でございまして、取引の価格が記載されてございます。

次に11ページ以下でございす。これはアジアの例でございすけれども、香港、シンガポール、及びオーストラリアについて記載してございます。

香港につきましては、登記所の方でだれでもが見れるというようなことになってござい

まして、２００４年１月からはインターネットで２４時間で対応できるということになってございます。

シンガポールにつきましては、シンガポール土地局というところが電子化を行いまして、１９９８年からインターネット上で提供しているということでございます。

オーストラリアにつきましては、天然資源省の土地情報基本ネットワーク、ここにおきましてインターネットにより有料で紹介されてございます。

アジアにつきましては、１３ページが香港の登記書、１５ページがシンガポールの登記情報でございまして、真ん中でございますけれども、Last Transaction Price ということで、取引価格が記載されてございます。

オーストラリアでございますけれども、１８ページの地図でございますけれども、ここでちょっと見づらいののですけれども、色がついているところが取引があった土地、それに基づきます価格等がそれぞれ記載されてございます。

次が１９ページでございますけれども、ドイツにおける土地情報の収集、整備でございます。ドイツにおきましては、土地鑑定委員会というところが土地情報の中心的な役割を担っております。ドイツの場合は、個々の情報というものは欧米諸国、イギリスとかフランス、アメリカと違いまして、実際に個々の取引は公開されておられません。ただ、取引価格を収集いたしまして、それを２１ページにあるような形で公開しております。一般向けには別紙１、２２ページにございますように、土地価格地図という形で各ブロックといたしますか、ごとの土地の価格の地図という形で示しております。

また、次の２３ページにございますように、これはベルリン特別市の例でございますけれども、ここにつきましては２３ページ、邦訳が２４ページでございますけれども、地区におきまして各地区の中で、下にございますようにある期間における取引単価の平均値、最小値、最大値、取引事例というものがインターネットで公開されてございます。ただ下にございますように、２１ページの右下にございますように、専門家向けということで、特定の人に対しましてはここにございますように個人情報、この部分を取得いたしまして、これは特定の者に提供しているという事例がございます。

次に資料２－４でございますけれども、さて、今後日本で考えていくときに、取引情報についてどのような形で提供していくかということでございます。

一つには、案１といたしましては取引価格をそのまま提供する場合。案２が加工集計した情報を提供するというような案がございます。

ちょっと具体的な、イメージとしてつくったものを出します。

(プロジェクター映写)

P) これが、東京都の地図で、ちょっと目黒区のデータがございましたので、目黒区というところで、この点がございまして取引のあった地点でございます。それ拡大してまいりますと、具体的にあるポイントをクリックすると、こういう形で碑文谷のここでは宅地という取引時点が何月何日であって、その額は幾らだということが出てくる。特性情報といったしましては、ここの用途地域とか建蔽率等についての情報が出てくるというような方法も一つあるのかなと考えてございます。

P) 次が加工、実際にやりますと地番が特定されるということで、買い主が調べればわかってしまうということがありますので、それを緩和するという意味で加工してある区内の住宅地等における平米当たり取引価格のこのようなヒストグラムというものをつくって提供するというような方法があるのではないかと考えてございます。詳細につきましては今後検討していきますけれども、一つには生で提供する場合、それからこのように加工して提供する方法、この二つの方策があるのではないかと考えてございます。

P) ちょっと先ほど申しましたが、アメリカの例ですけれども、メリーランドでございまして、これがアメリカの税当局が持っているデータベースなんですけれども、ここでまずボルチモアカウンティというところをクリックすると、そのボルチモアカウンティのところが出て、そのストリート名を入力して探す。そこで、取引された時点が出てきますので、ある一定のところをクリックすると、こういうような形でありまして、今出てきましたけれども、3回前の取引まで取引時点と取引価格が出てくるというようなことで情報提供がされてございます。

ということで、資料2 - 4でございまして、方法といたしましては案1として取引価格をそのまま提供するというところでございます。基本情報といたしましては、登記簿からわかる情報と取引価格。特性情報として、地方公共団体が持っている情報を組み合わせて提供してはどうかということでございます。

メリットといたしましては、そのままやるので簡単で新鮮な情報が提供できる。あと加工による情報量の減少が少ないので、最大の情報を市場に提供できる。ただデメリットといたしましては、非常に不動産取引個別性が高いですから、その事情を提供しないと市場が混乱するのではないかとということとか、あとプライバシーに当たるか否かにかかわらず、取引価格を知られたくないという人が多いと、国民的な理解を得られにくいというような

デメリットがございます。

それから２ページ目でございますけれども、加工集計した場合どうなるかでございますけれども、これは標準的な価格の中で異常値を取り除きますので、大体の方向はわかる。ただ、メリットといたしましては、市場が混乱するおそれが少ないということとか、国民的な理解が得られやすいのではないかと。ただデメリットといたしましては、加工することによって情報量は減少してしまうとか、サンプルが少ない地域では情報提供ができないというようなことがございます。

それで、最後に７ページでございますけれども、取引価格の提供につきましては、座長の前回の取りまとめでございますけれども、二つを比べると理想的なのは取引価格をそのまま提供する案１の方ではないかということについては、委員の間でおおむねの共通の理解となっているとございます。ただし書き以下でございますけれども、非常に難しいところでございますけれども、プライバシーとの関係等の周辺諸課題、これを克服することができる見通し、あるいは政策実現の適切な速度が得られるかという戦略的な配慮から、加工情報だけを提供するという手法もあるということになってございます。あとは、案１、案２につきまして、それぞれのメリットなり各委員の意見を記載してございます。

以上が土地情報ワーキンググループにおけます検討の状況でございます。

最後に、先ほどの資料の中で委員の意見ということで、御紹介させていただきます。

まず５点ほどございまして、まず取引価格をそのまま提供することについてということでございますけれども、土地の取引というのは個々の土地については非常に固有性がある非常に個別性が高いということで、提供したとしても消費者が正しく理解できるとは言えないのではないかと。あと、現在は住宅情報誌、インターネット等によって情報を得ることが増大しておりまして、その情報量の売り手・買い手間の非対称性は解消されているとはいえないかと。ということでございます。

２番目の取引価格を加工集計した情報を提供することについてということでございますけれども、ここでは標準化された情報を提供することが重要である。しかしながら、新たな情報提供を行うには土地取引者の負担増大が懸念されるということで、むしろ現行の公示地価等の整備を行う方が合理的ではないか。

次がプライバシー、個人情報の保護でございますけれども、これについてはプライバシー、個人情報のところは十分に議論をする必要があるのではないかと。ということ。

諸外国の取引価格の開示状況でございます。外国の方では先ほど申し上げましたように

かなりの開示が進んでおりますけれども、それにつきましてはそれぞれ各国の税の制度とか歴史的な経緯がございますので、単純に比較して日本もそうすべきではないかというふうに言い切れないという意見でございます。

賃料を公開することについてでございますけれども、賃料につきましては現在の借地借家法のもとでは非常に借り手側が有利であるということで、そういうことで賃料が開示されるとかえって市場の活力を失うのではないかと。諸外国でも個別の賃料を開示している例はないということで、収益用不動産インデックス整備等を主眼に検討すべきであるということでございます。以上のことから、さらに慎重に検討していただきたいというような意見でございます。以上でございます。

○部会長 どうもありがとうございました。ワーキンググループの方で御検討いただいている状況と、それから各国の事例と、それからこれもワーキンググループの検討を中心にして、提供方法の方策についての主要な議論を御紹介していただいたわけでございますけれども、それではただいまの御説明につきまして御質問をいただければと思います。いかがでございましょうか。

○委員 私1時間で出させていただきますので、申しわけございませんが1点だけ質問をさせていただきますと思います。貴重な情報提供ありがとうございました。まずこの情報システムについてなんですけれども、プロユースなのかアマチュアユースなのかというようになところなんですけれども、多分私が目黒区のこの物件の情報を知りたいといったときに、今御説明をいただいたシステムでは、この物件が買いなのかどうか、周辺と比較してどれだけ相対的な価値を持つものなのかどうかというのが非常にわかりにくいと思うんですね。もしアマチュアユースだとした場合は、今後この情報提供されるところは中立的な第三者機関になると伺っておりますが、有料でコンサルティング機能なども含めて御検討された方がアマチュアがより使いやすくなっていくのではないかなというふうに思います。この土地を取得したときに、建てかえ制限があるのかとか、第1種住専というものはどういうものかという周辺部分の情報とあわせて提供していく必要があるのではないかなというふうに思います。

もう一点、この情報提供システムがせっかくつくったものが広く利活用されるためには、やはりどう運用していくかという点にかかってきているのではないかと。大量の情報を集めていつでもだれでもそれにアクセスするためには、まずコストをかけないで情報が上がっていく仕組みにしていけるべきで、ユーザー側にその情報提供する手間をかけるのでは、な

かなか情報が上がってきにくい。またこうした情報が会員制をとるか何かの工夫によって広く行き渡るようにしていく必要がある。例えば以前ある団体がやっていたマンション情報の提供で、この地域のこういった条件についてのマンションが欲しいとなると、それを会員制度をとっておいて定期的に配信するのです。あなたが欲しいようなマンションはこうした価格帯でこういうところに出ていますというふうに配信するような仕組みを組み込んでいる。

プロユースであるのならば、例えば個別の物件だけではなく、生のデータだけではなく、使いやすいように加工して、それを定点観測、定点配信することによってこうした情報システムの利用者を広げていく、PRをしていくことなんかもできると思いますが、今の時点でこの利活用についてどのような工夫をされるのか、具体的なところがあれば、ぜひお伺いしておきたいと思います。

○事務局 御意見ありがとうございます。ワーキングの議論でも、土地情報を提供するときに、それがいわゆるアマチュアといいますか一般向けなのか投資家、プロなのかというところがございました。そのときにございましたけれども、基本的な情報としてはアマチュア、プロを問わず利用できるような情報を提供すべきだというような形になって、意見が起こったと思います。

ただ、それを一般の方が生情報を見たところでそれはすぐにはわからないということもございまして、行政がどこまで出すかというところは議論になると思いますけれども、ワーキングの中では、情報を提供することによって、それは加工するような新たな業といいますか、新たなものが出現するのではないかということで、どこまで行政として提供するかというところについては今後検討していきたいと思いますが、ただ基本的には最小限のものを提供して、その後の加工といいますか、説明とかいうのにつきましては、それなりの方がやるというような方向に行くのではないかなという意見が多かったと思います。

○事務局 あと同じような御意見がワーキンググループでも出ておりますし、それから扇大臣などもお話ししますと、ダーッと情報が出て個人がどこまで消化できるのか。アメリカなんかはそういうタイトルカンパニーというような、相談してアドバイスしてくれる、情報を整理して、それに頼むところは買いですよとか、ここはお勧めできませんねというような業があるというような示唆もいただきましたので、タイトルカンパニーとか調べておりますけれども、やはり情報が公開されますと当然自然発生的にそういう産業がニーズ

として起きてくるというふうに考えておりまして、行政で開設していくというようなことではないんじゃないかなというふうに思っております。

○部会長 2点目の点については、どうですか。運用のコストみたいなもの。

○事務局 運用のコストにつきましては、できるだけ前に申しましたように生といいますか、そのまま提供する場合は非常にコストが低いだろうと。それを加工すると非常にコストが高くなるだろうということが、今後検討していきたいと思っております。ただ、コストというのは費用の面もございますけれども、提供するものの意識としてそれを出すというような精神的なコストということについてもちょっと検討していく必要があるのではないかと思っております。できるだけ全体のシステムとしては低廉な、実額としてはできるだけ低いもので提供できたらという方向ではいきたいと思っておりますけれども。

○委員 国土交通省も電子入札やるので、私が売りたいとかいってリンクするようになったらおもしろいですけどね。ビットしちゃうわけですよ、ここで。売りたい人が、不動産屋さんじゃなくて生にね。目黒区何々町で僕は3,300万円で55坪売りたいなんていうことでビットできるといいですね。

○事務局 委員がおっしゃるような話も、多分出てくるんですよ。多分それが鑑定協会という私どもの方で所管している業界にも影響を与えますし、それから不動産業界の業態にも多分影響を与えてくるということで、ちょっといろんなところにそういう意味での影響が、今手数料3%以下ということになっておりますが、それで産業が成り立っているわけですが、そういうところにどういう影響を与えるだろうかという部分がもう一つ問題としてはあるだろう。非常によくなることは事実なんで、安い価格で取引ができるようになるのですけれども。

○委員 やはり流れとしては、そういうふうにやろうというふうになっているじゃないですか。医療なんかでも同じだけれども、カルテのプライバシーとか何か言ったって、やはりあれIT化して番号振られて、僕がどこで倒れようとそこのカルテが要るようになると同じように、やはり方向として情報を開示した途端にいろんなことができてしまうね。不動産屋さんの役割は何なのかというのは、またこれは知らないけども、土地鑑定そう言ったって、僕はもっと安く売っていいよといって。

○事務局 産業としては、大きくなる部分と今まで情報開示がなかったことによってお仕事できていた部分が、されることによって小さくなる部分と、両方が出てくる。かなり影響が大きいのではないかなというふうに思っています。

それからさっきのちょっと御質問の中で、資料 2 - 4 の 5 ページ目をちょっと開いていただきますと。さっき目黒区の例をちょっと出しましたけれども、あれは全取引の大体 1 割ぐらいの件数しかプロットされていません。あれは価格がわかっているところだけプロットしていますので、したがって全部の取引が出てくるとすると、あれの 10 倍ぐらいの多分データ量になると思います。それ以外に、あれは土地だけのデータでして、したがって上物つきで売られているやつはまた別個にデータがありまして、マンションも別個にデータがありますから、目黒区という単位でとってもデータ量としてはかなり多分たくさんのデータになるだろうと思います。

それから資料 2 - 4 の 5 ページ目を開いていただきますと、上下に資料が載っていますが、上の資料だけであれば、これはすぐに取れるというか、取引がされてそれを届け出をしてくださいというような何かシステムをつくれば自動的に取れるデータ。ところが下のデータになりますと、これは調査をしないと、例えば前面の道路が何メートルですかというのは取引の中に書いてありませんので、調べに行かなくては行けない。そういうことで、間口であるとか奥行きであるとか、この辺は少しわかるのかもしれませんが、あとは例えば用途地域についても、これはたまたま第一種住居地域になっていますが、用途が一つの土地の中でまたがるところもありますので、そういうことを正確にここの情報の中で入れようとしめると、かなり調べないと入らないということがありますので、行政側としてどこまで対応するのか、それからもし出すとしてもベースのデータをさらに細かく調べて民間側でそれを補足するようなお仕事をさせていただくというようなこととあわせてちょっと考えないといけないのかなと。

それとともに、下のような情報を提供しようとしめると、どうしても時間がかかります。調べなければいけないので。したがって、上のデータだけですと取引されて例えば 1 カ月後ぐらいには遅くとも出せるかもしれませんが、下のデータまで出そうとすると多分 2 ~ 3 カ月とかあるいは半年ぐらいかかるかもしれません。細かく調べていかなくては行けませんので。ちょっとそういう違いがデータの出し方によっては、鮮度みたいなものにも影響してくるかなと思っております。

○委員 関連なんですけれども、情報は生も大事だし、加工された情報も大事だと思うんですね。だけど、いずれにしても生なら生でその価格を構成した今言われたような要素は何なんだ。なぜこんなに低いのか。同じような土地で何でこんなに高いのか。その要因はこうだというものがあって、これが公開できればもっといいんだろうし、加工されるのな

ら加工してこうなったんだよという要因は何だということまでやらないと、数字だけの、生とか数字だけの加工というのは、ほとんど余り意味をなさないのではないのかなと思いますけどね。

○委員 ないよりはいいんじゃないですか。

○事務局 多分非常に高い取引もあるし非常に安い取引もある。それから実際買い進みであるとか売り急ぎとかいう世界もある。行政側としてどこまでやるかということと、先ほどちょっと局長の話でも出てきましたけれども、そういう取引のデータを見て専門家の方が分析する、あるいは少し調べてそれでお客さんに御説明してあげるという世界と、両方あるのかなというふうには思っておりますが。

○委員 話したことがあるんだけど、しょっちゅう見ていると土地に興味を持ちますよね。そもそも、趣旨が土地を流動化させようということでしょう。そういう意味で、情報を開示すると、別にお金ないんだけどここ買ったら幾らかなというのになじんで、さっきの60万アクセスとかそういうのがあったというんだけど、あれは買う人は2,000~3,000人だと思いますけれども、つまり数字を出してそういうものに興味を持ってもらう、株価と同じように。僕のうちはまた下がっちゃったとかというのも含めてね。隣とどうして違うのというのは、それは別の理由があるんでしょうけれども、つまり何か出し始めないととまってしまうから、生のデータでも何でもいいから、とりあえず出して、人が土地に関心を持っているとか、自分のマンションが何で下がっているのかなとか。

○委員 隣の人間関係悪くなっちゃますよね。うちこれだけ下がっているのに、何でこんなに高いんだなんて。

○委員 でもお互いに不幸を共有するんだからいいんじゃないですか。

○委員 実は数年前に私も規制改革会議に参画していて、地価について取引事例を含めて開示すべきだというお話をさせていただいて、そのときいろいろな関係機関からお話を聞いたんですが、どちらかというとやはり法務省サイドがかなりネガティブな対応をなさっておりました。ここに出ている総合規制改革会議の答申とほぼ似たような答申を出していたのですが、結果的にそこまで進まなかったわけです。今回国土交通省がこうやっているということは新聞にかなり大きく出されていますが、現実座長の取りまとめにありますように、いろいろな周辺環境を含めると、どの辺までいけそうだという議論を内々お持ちなのかというのがちょっとよくわからないのですね。生の個別の情報をストレートに出していけるところまでいけるのか。私が議論したときもやはり個人のプライバシーの問題とか、

そういうことを含めて法務省が大分ネガティブな対応をなさっていたと記憶しておりますが、どういう状況にあってこういう新聞記事が出ているのかというのが、1点気になります。

それからもう一点は、賃料について、そのとき議論した限りでは、例えばアメリカでも賃料その他は出していない部分もあるけれども、しかしそれは専門家がある特定の機関の中に入って、専門家が調査し、それをまとめて情報として出す。専門家は、それが日本では例えば旧借地借家法をベースにしたものかどうかということはよくわかっているから、賃料の状況はどうなっているかということを情報として市場にメッセージとして出せる。そういう専門家については情報開示し、その情報をまとめたものを提供するような、そういう仕組みがあるというふうにお聞きしたのですが、その辺の議論はなされているのかどうかということをお聞きしたいと思います。

○事務局 1点目のあれですけれども、今回の規制改革会議でも、答申では法務省と書かれておりますけれども、実際法務省の方にもいろいろと事情があるというのが現状でございます。ただ、今回「法務省等」というのが入っておりますので、法務省も少しは考えていただけるのではないかと思っております。国土交通省中心と書いてございますので、今後手法について検討してまいりますけれども、どこまでいけるかということについては少しでも前向きに。

○事務局 この情報公開につきましては、ワーキンググループでも、あるいは我々やっているアンケート調査でも、公開に慎重な意見というのは非常に少数なのです。それは2分されると思うのですけれども、不動産業界、それから行政といいますか、我々といいますか、やはりそれは業務量の拡大という問題がありますので、先ほど委員からお話がありましたけれども、いろいろなことをやっていくと便利なのですが、それをじゃどういうふうに予算を獲得できるのかとか、そういった壁にぶち当たるわけでありまして、特に法務省においていろいろ新しいシステムをつくり上げるというのは、民事局長さんとも登記簿の地図なんかの問題でもお話ししておりますけれども、そういったところが非常に強いのかなというふうに思っております。その辺はどんな制度設計、どれだけのコストでやるかということとも絡んで、法務省なりの負担が非常に少ない形であれば可能性はかなりあるというふうに我々は思っております。また非常にいろいろな予算を使ってやらなければならないような制度設計をすれば、もうちょっと協議が必要になってくるというような感じも持っております。

○事務局 賃料につきましては、アメリカでは民間のところで把握して発表しているというのがありますので、現在のところはちょっと土地の取引、実際の売買とは別に考えていくべきではないかというのが、ワーキングの中でのおおむねの意見だと考えております。

○委員 資料の２－４のところで、提供する情報例のところなのですが、まことに素人の質問で的外れなのは勘弁いただきたいのですが、特性情報で自治体を持っている情報、こういうものの提供が出ておりますけれども、どちらかというと規制の状況だとかあるいはインフラの状況が中心の情報提供かと思いますが、特に個人住宅等の場合、我々が知りたいのは、そのリスク情報でありまして、例えば環境汚染ですね。空気の汚染度がどうなのかとか、あるいはこの土地は１０年前には工場が建っていたのか、その工場は化学工場だったのか何なのかとか、そういう見た目だけではわからないような情報。特に最近の国民が非常に環境問題に対して敏感ですし、また不動産というのは一生で一番大きな買い物ですから、資産価値が急に下落するということは大変なリスクであるわけですが、確かにそういう情報はいろんなお役所にまたがっているから、なかなか収集して提供するというのは難しいのかもしれませんが、その辺の考え方はどうなのでしょう。

○事務局 まず、今物件の持つ周辺の状況のデータなのですが、これにつきましては前回もお話ししましたが、市町村とか都道府県におきましては個々の部署では騒音の問題については環境部局とか、個々の問題についてはいろんなところで持っています。それを例えば知りたい人が行ったときにどうするかというと、要は市役所なり役場の中をグルグル回らないとアクセスできない。それはつまり非常にコストがかかるというのが現状だと思います。これに関しましては、どこか市町村なり都道府県の窓口で１カ所でそういうふうな情報が提供できないかということで、いろいろ事業等を活用しましてやっておりまして、できるだけそういうふうな方向でワンストップでその情報が提供できるというようなシステムをつくるような方向でいきたいと思っております。

それから環境の履歴情報、前工場だったというところにつきましては、非常に重要なポイントだと思いますけれども、ただ過去にさかのぼって本当にできるのかということ非常に難しいかなと思いますけれども、これから先については何とか載せていくような方法ができるのではないかなというような意見もございます。だから今後については、未来永劫土地というのは残るものですから、それで何か把握できるような方法というものを考える必要があるのではないかなと考えてございます。

○部会長 委員、何かございますか。

○委員 やはり世界の流れというか、自然な流れとして開示という方向に多分行くと思います。それが私もいいなと思います。でも、その中で住民基本台帳などでも象徴されるようにプライバシーというのが必ず出てきて、そのプライバシーがかなりネックになる。これはすごい国民性だなというふうに思うのですね。なぜ、だれのためにこういうことをするのかということをきちんとわかってもらう、わからせる努力というのを、もうちょっと一方でしていった方がいいのではないかなという気がします。ですから、その住民基本台帳に戻りますと、あれももうちょっと議論すればあるいはわからせる努力をしていけば、あんな杉並がどうだとか横浜がどうだというようにならなかったのではないかなという気がちょっといたします。

少し話がそれますけれども、イラク戦争の演説を聞いていて、小泉総理大臣は何かわからせる努力というのは全然、何かとても貧弱な、こんな場でこんなことを言ってはいけないのかもしれませんが、すごく貧弱な演説だったような気がします。ですけれどもブレアさんのはすばらしくて、わからせる努力というのがすごくあったような気がするんですね。ですから、何かそういうわからせる努力をしないというのも一方では国民性のような気がするので、その辺をもう少しやっていった方がいいのではないかな。ですから、読売新聞のコピーがありましたけれども、これはすばらしいと思うのですよね。こういうような記事を出してもらう努力というか、そういうことをしていってほしいと思います。ですから、私はマスコミの末席を汚す者ですけれども、もっと力のあるマスコミの委員がここに来た方がいいような気がしなくもないのですけれども。これは余談ですが、そんなふうに思います。

○事務局 今委員の御指摘されました国民性といいますか、プライバシーとのところが一番大きなポイントになると思っております。昨年やったアンケート調査でも、買い主、売り主に聞きましたところ、一般に公開されるのは余りしてほしくない。情報提供するのであれば、公的なところが使うのであればまあいいだろうというような意見が多数だったと思っております。ですから、公開された時のことですけれども、市場の透明化とか市場の活性化というのは観念的には言えるのですけれども、個々の個人にとってどういうメリットがあるかというようなところを整理しなければならないと思うのですけれども、そこが一番難しいポイントではないかなと考えております。

○委員 すごく個人的なことなのですが、夫とこれについて話をしまして、夫はともかく自分が幾らで買ったというのが出るのはやはり嫌だと言っているんですね。でも、あなた

そう言うけれども、これこれこういう利点があるし、こういうふうに通明になれば買う側になったときはこうじゃないの、もう自由に調べられるじゃないのということをいろいろと私なりにわかっていることを話しましたら、やはり嫌だと言った10分後には、それはすばらしいじゃないかと言ってるんですよね。ですから、いかにPRしていく、アピールしていくということが大事なのかということだと思ふのです。そういう努力、わからせる努力というのがもっともっと、資料を出すことと同時に国民に議論させるとか、わからせるということが大事なような気がします。

○事務局 私どもの方でも、ここでいろいろ御議論していただいておりますけれども、審議会だけではなくて、秋ぐらいには少し取りまとめたものをインターネット上で御意見を聞くような機会も考えてみたらどうかというふうには思っております。そういう中で議論をいろいろ深めるなり、どういうふうな情報の提供の仕方があるのかというので、やはり具体的にイメージとして見ていただかないとわからないと思いますので、結果がどうなるかはちょっと別なのですけれども、反対という意見がたくさん出てくるかもしれませんけれども、いろいろ国民の御意見を聞いてみたいというふうには思っております。

○事務局 不動産業界ですけれども、実はアンケートでも二つに分かれておりまして、やはり情報囲い込みが収益の源泉だというふうな率直な意見もあれば、いやいや、むしろ便利だ。インターネットであれしても、直接取引じゃなくてやはりアメリカでも不動産業者を介して物件なんかを見ているというようなことで、むしろ便利だ、あるいは不動産証券化のこと。そういうふう意見が分かれております。ただ、だんだん具体的にきょうのパワーポイントでも御説明しましたような感じで具体的にってきますと、かなり漠然とした不安が不動産業界にも広がってきて、それは同じように個人も何となく具体的に案が出てきますと、やはり自分の財産が暴露されるのではないかというような、そういう慎重論が非常に多くなるのではないかという気がいたしますので、やはりきちとした説明、あるいはどういう効果があるかということがさらに大事になってくるなと思います。

○部会長 ほか、よろしいでしょうか。

それでは、予定の時間そろそろオーバーしておりますので、ほかにございませんでしたら、ただいま御議論いただきました貴重な御意見をワーキンググループの方にフィードバックしていただいて、一応次回の企画部会の方に取りまとめを。

○事務局 次回に中間的な取りまとめをお願いしたい。それでまた、先ほど申しましたようにちょっと意見を国民の皆さん方に聞くなり何なりというような段取りを今考えており

ます。

(3) 国土利用計画法の見直しについて

○部会長　ということにさせていただきまして、続きまして3番目の議題になりますけれども、「国土利用計画法の見直しについて」、これにつきまして事務局の方から資料について御説明いただければと思います。よろしくお願いします。

○事務局　資料3 - 1と3 - 2について御説明申し上げます。

国土利用計画法の見直しにつきましては、昨年6月のこの企画部会でワーキンググループの設置を決定していただきまして、昨年9月以降検討してきたところでございます。資料3 - 1の最後のページに、ワーキンググループの先生の方々のお名前を載せてございます。本企画部会から小林委員に座長をお願いしておるところでございます。

その前のページをごらんいただきますと、昨年の9月に1回目行いまして、以降ほぼ一月に1回のペースで進めております。大体主要な論点を一当たりさらったというのが目下の段階かと考えております。

それでは、資料に即して説明を申し上げます。資料3 - 1をごらんいただきたいと思います。3 - 1の1ページ、まずこの問題の共通認識でございますが、土地政策の基本目標が地価の抑制ということから土地の有効利用の促進ということに転換した。それから国土計画体系を国土の利用・開発・保全に関する総合的な計画というものに変えていくという、この二つの大きな動きがございます。これを踏まえまして、都道府県それから市町村が策定する土地利用に関する計画、それから土地取引規制体系について見直すということが求められているわけでございます。

総論的な共通認識として、ワーキンググループで委員の方々からあった御見解は次のようなものでございます。土地は他に代替できない地域社会の共有財産である。ランドスケープに配慮しつつ、経済・社会・環境の三つの面を調和させた持続的な土地利用が必要だ。それから都市的土地利用と人口増加というものが終焉していくという中で、どうすれば活力ある社会を実現できるかという観点が必要だ。それから計画決定に関連する主体として、行政・市場・地域住民の三者がある。特に市場が土地利用に与える影響、これは市場が機能する場合も、それから失敗する場合も含めて判断していく必要があるということでございます。それから、国の役割として土地利用に関する基本理念、基本的な戦略を国民に示

す必要がある。また、土地に関する情報を一元的に集約し、住民を含め広くアクセス可能にするということが必要だというような共通認識が示されたところでございます。

ここで、ちょっと資料3 - 2の方をごらんいただきたいと思います。昨年6月には一度御説明したかと思いますが、ちょっと時間がたちましたので、具体的な論点が何かということを確認させていただきたいと思います。

1ページをごらんいただきますと、その1ページの下のところには現行の国土関連の制度の計画体系の絵がございます。国土総合開発法と国土利用計画法という非常に似通った、ある意味双子の法律で、3種類の計画体系があるということでございます。今の大きな動きとしましては、一番左の全国総合開発計画、いわゆる全総と国土利用計画（全国計画）を一本化していこうという動きがございます。これに伴いまして、県の段階にあります国土利用計画と土地利用基本計画、これも統合ということを考えてはどうかという動きがあるわけでございます。

そこで、その下に国土利用計画（市町村計画）というものがございしますが、これは現在までのところ土地利用基本計画に相当するものがございせん。土地に関する詳しい計画はないわけですが、これをあわせて土地に関する部分も充実させて、今までの3種類の計画体系を一つの国土の利用・開発・保全、その三位一体とした総合的な計画として位置づけていく必要があるのではないかというのが、大きな一つの視点でございます。

2ページは、そのそれぞれの計画のとおしをお示ししたものでございます。

3ページをごらんいただきますと、土地利用基本計画というものが今どういうものであり、中身は何かというのをお示ししております。そこに絵がございます。これは茨城県の土地利用基本計画の絵でございますが、ちょっと凡例のところ、見にくくて恐縮ですが、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域と5種類に分かれているのは見ていただけるかと思いますが、土地利用基本計画は、この地域を五つの地域に分けていくというのが、土地利用基本計画の主とした内容でございます。

4ページをごらんいただきますと、4ページの上のところでは、この5種類の地域がそれぞれの個別法にリンクしていくという状況を御説明しております。土地利用基本計画が5種類の地域を記しており、それらが個別法、都市計画法それから農振法等の5種類の個別法にリンクしていく。そういう仕組みになっているということをお示ししておるところでございます。

一方で、この土地利用基本計画は土地取引規制とも関連をしております。それに示して

おりますのが5ページ以下でございます。ちょっと5ページをまず飛ばしまして、6ページをごらんいただきたいと思います。6ページに現行の土地取引規制制度を表でお示ししております。ちょっとわかりにくいかもしれませんが、右から規制区域、監視区域、注視区域、それからそれ以外の区域となっております。規制区域だけが許可制、それからその他の区域は届出制、そのうち監視区域と注視区域が事前の届出制、残りが事後届出制という、若干複雑な制度になっておるわけでございます。

これは、その次のページ、7ページをごらんいただきますと、これがつくられた経過をお示しておりますが、昭和49年に法律ができましたときには、許可制、規制区域の許可制とそれ以外が事前届出制であったということでございます。この当時は御案内のように列島改造論の後がありまして、地価の高騰それから買い占め等があったところでございます。これらに対応するための措置として、規制区域それから事前届出制というものがつくられたわけでございます。

昭和62年に、バブルのときでございますが、この規制区域というものがなかなか使にくい。許可制ということで、大変強力な規制であるということで、監視区域、事前届出制でありながらその面積については都道府県が柔軟に定められるという監視区域の制度が新しくその62年にできたところでございます。それから平成10年には、これは規制緩和の大きな流れがございまして、事前届出制を基本的に事後届出制にする。ただし、今までの事前届出制は残し、それから新しく注視区域というものをつくって、その部分も事前届出制にするという改正を行ったところでございます。これらの結果といたしまして、3種類の区域制度とその他の区域の事後届出制という、かなり複雑な現状になっております。

これが現状どのように機能しているかといいますと、規制区域それから注視区域については、発動事例がございません。現在発動されておりますのは、後ほど出てまいります監視区域が国会等の機能移転候補地の関係で、監視区域が一部の区域にございます。その他の区域は、一番左の事後届出制が使われているということでございます。

5ページに戻っていただきますと、この3種類の区域を、ちょっと絵が余り上手でないので恐縮ですが、概念的に示したものでございまして、実はこれらの区域の指定する考え方については、地価の要素と土地利用の要素と2種類がございまして、横軸が地価の要素がだんだんとシリアスになっていくものとして、一番右に規制区域がある。縦軸が、土地利用の混乱がだんだん激しくなっていくという状況を示しておるわけでございます。基本的に現在のこれらの区域制度には、地価の要素を含んだといいますか、地価の要素を前提と

した区域の発動ということになっておりまして、このような現在のような社会経済情勢の中で、このような地価の動きを前提とした仕組みをどう考えていくかということが当然出てくるわけでございます。

それから８ページでございますが、利用目的の審査として、事後届出制になった後の真ん中の表をごらんいただきたいと思いますけれども、届出に対する措置として、勧告と助言という２種類がございます。平成９年までこれは勧告の制度しかございませんでしたので、勧告をずっとやってまいりました。これは主として価格関係の勧告でございます。ほとんどが価格関係の勧告でございます。平成１０年に助言制度ができてからは、ほとんどが助言に移り変わって、これは利用目的関係の助言をしておるということで、価格の要素が希薄になっていく。一方で利用目的について、勧告という措置をとらずに助言という措置で対応しているというような実態が見えていただけるかと思います。

助言については、どういう内容を助言しておるかというのが一番下の整理でございますが、いろいろな各個別法の規制、それから必要な手続の指示、それから市町村の意見と、さまざまな助言の形態がございます。

それから９ページはちょっと飛ばしていただきまして、１０ページが監視区域の運用状況でございます。先ほど申し上げましたように、国会等機能移転の候補地が現在監視区域として指定されておるところでございます。唯一東京都の小笠原だけは、飛行場の関係、これはちょっと特殊な例でございますが、ほとんどはあと国会等移転の関係でございます。

それから１１ページ、最後は遊休土地制度ということで、現在ございます遊休土地制度は、いわゆる投機期待で土地を抱え込むという者に対処するための遊休土地制度でございますが、現在のようになかなか実需と結びつかないという状況での遊休土地制度に対しては、実態に合わないのではないかという問題を持っておるところでございます。

以上３－２でございますが、以上のような現状を踏まえまして、論点といたしまして御議論いただいたところでございます。それでは、資料３－１に戻りまして、各論を若干御紹介いたしたいと思えます。

まず土地利用に関する計画の内容でございますが、(１)の(ａ)都道府県と市町村の計画の役割でございますが、全国計画と連携しながら、都道府県は広域自治体として一市町村の区域を越える広域的観点の計画である。一方市町村計画は、住民に最も身近な基礎的自治体の計画であるということでございます。御意見でございます。

それから計画の内容としては、ビジョンなり基本構想が必要ではないか。それを長期的

な見通しを持って示し、かつこれらを達成するための措置についても記述することが必要である。

その場合に、単にフィジカルなもの、物をつくるあるいは施設をつくるということだけでなく、人間の生活なり経済活動にも重点を置くべきであるという御意見でございます。

2 ページに参りますが、土地利用の方針については、わかりやすさという観点から、計画図面をもって示すことが必要ではないか。これにより、事前明示性を高めることができるのではないか。

ただ一方で、その図面に要するいろいろな負担ということも考えるべきであるという御意見もございました。

それから計画の策定について、市町村の場合には、これは任意とすべきではないか。都道府県の場合には、これは義務とする方向で検討すべきではないかという御意見でございました。

それから計画の策定手順でございます。まず県計画、市町村計画の調整、関係ということについては、県と市町村は対等な立場であるということで、関与は必要最小限とすべきではないか。しかしながら、市町村には往々にして開発願望が強い場合があるので、このような場合には都道府県の関与というのは重要になってくるのではないか。

市町村計画に対する都道府県の関与は、主として広域的な調整ということではないか。

都道府県計画に対する市町村の関与は、最も身近な、最も住民に近い自治体としての意見を上げていくということではないかということ。

それから、これらの調整過程はできるだけ透明化して、だれでも見られることができるようにすべきではないか。

それから最後のところでございますが、市町村合併とかあるいは地方分権ということでいろいろな動きがありますので、これらのことも十分配慮する必要があるのではないか。

それから住民参加ということがやはり重要でございますが、ボトムアップとトップダウンと両方の要素がやはり必要だろう。

それから行政のやるべきこととしては、住民合意をできるだけ取りつけるという努力と、それからその前提として土地に関する情報をできるだけ多く住民に提供するという役割が必要ではないかという御意見でございます。

3 ページでございますが、計画の実効性については、土地取引規制制度との連携ということを考えるべきではないか。

それから、自主条例を活用するという方法もありますねという御意見もありました。

住民合意があるということ自体、拘束力がある程度あるのではないかと御意見。

それから、行政がいろいろな形で支援をして、望ましい土地利用を誘導するということも有効ではないかと御意見がございました。

それから、計画評価なり計画策定技術についてもいろいろ御意見がありまして、例えば評価をする場合には情報に新鮮さが必要である。それから、計画の効果とそれから外的要因の峻別が必要である。

それから、土地利用というのはやはり私有財産であり、すべてを行政主体が決めることはできないということも十分踏まえる必要があるという御意見がございました。

また、計画策定技術については、住民がその地域の自然的条件、歴史、文化等を十分学習する、そのための環境の整備が必要であるという御意見、それから先進的な市町村の取り組みが周辺市町村に波及するということが望ましいという御意見。それから、国土に関するさまざまな情報提供というのは、やはり国なり都道府県が主体的な責任を負うべきである。場合によってはいろいろな形の支援を考えるべきであるという御意見もございました。

4ページでございますが、今後の土地取引規制制度のあり方について、次のような御意見がございました。

一つは、現行制度というのは、先ほど申し上げましたように投機取引なり地価高騰を前提としたものであるということで、今後の都道府県計画なり市町村計画の内容と結びつけることによって、土地の有効利用ということの実現に寄与するものという位置づけをしていくべきではないか。より具体的には、今の制度が価格要素を中心とした規制体系であるということから、利用要素を中心とした制度をも考えていくべきではないか。土地取引のタイミングをとらえた勧告なり助言という、比較的緩やかな仕組みでありますので、これらを活用することによってその望ましい土地利用の実現に向けて誘導していくということが必要ではないか。

ただ、基本的に土地取引というのは市場を通じた経済活動という面がございますので、できるだけ限定的であるべきではないかということ。しかしながら、過去の経験にかんがみれば、やはり何らかの形で地価高騰に配慮した取引規制というのは必要かもしれない。ただその場合でも、きちんとした発動の仕組みなりメカニズム、シナリオというものを明らかにすべきであるという御意見もございました。

現在の事後届出制について、さまざまな困難があります。できれば土地取引の事前にいるようなアドバイスを行政が行う、あるいは購入者が受けられるということを考えていく、そういう仕組みを考えていくべきではないかという御意見がございました。

ただ一方で、この（f）のところになりますが、後の段階で個別法の開発行為に対する許認可ということがあり得ますので、これを事前に約束する、プレジャッジすることになるとちょっと困るかもしれないという御意見もございました。

それらを踏まえて、取引段階の届出なり勧告の問題と、それから個別法の許認可の問題の連携をどう整理するかという整理も必要だという御意見がございました。

それから、助言・勧告につきまして、やはり市町村計画の重要性というのは今後出てまいりますので、市町村にやらせるべきではないか。

それから、都道府県の実態に応じて取引規制対象面積を下げるというようなことについては、実態をさらによく調査して検討を進めるべきではないかという御意見がございました。

最後のページでございますが、遊休土地の問題については、土地というものは積極利用しなければいけないという従来一種の脅迫観念のようなものがあつたのではないかと。当面使っていなくても、それが土地の保全あるいは自然環境の保全、あるいは企業としての開発のタイミング、利用のタイミングを考えるということもいろいろな理由があるのではないかと。一概に遊休すなわち悪というふうに決めつけない方がいいのではないかとという御意見もございました。

以上、国土利用計画法のワーキンググループで出た大体の御意見を御紹介をさせていただきます。

○部会長 どうもありがとうございました。それでは、ただいまのワーキンググループでの検討状況や問題点について御説明していただいたわけでございますが、委員の皆様からまず御質問がございましたら受けておきたいと思っておりますけれども。

○委員 この国土利用計画というのは、フワッとしたもので、その下にそれを実現させるための法なり何なりがあるということだそうですが、現実に住民と開発の側でトラブルが起きていることがあちこちであるわけですね。そのせめぎ合いのところでは、住民を優先するとか、住民の意見をどのようにくみ上げていくかというものをどこかできちんと明文化するところはあるのでしょうか。というのは、例えばここは住宅地ですよ、だからこれこれこういう建物を建てましょうというものができていますね。ですけれども、それには

合致しているのだけれども、実際問題ちゃんと法にのっとった建物は建てられているけれども、現実それが建ったために周りの道路がそれに合った道路じゃないために交通渋滞が起きる、あるいは排気ガスがどうだ。ですから、住民の住環境が悪くなる、あるいは景観保全ができない。そういうようなことが実際起きていて、住民とのトラブルが起きるわけで、起きる前にそういうものを、法には合っているのだけれども合っていない住民の声を吸い上げるというのを、そのフワッとしたところで明文化するというのでしょうか、そういうようなところはないのでしょうか。

私すごく不思議なのが、国立で10何階の建物、マンションが建って、それは法にはちゃんと合致しているらしいのですね。ですけれども、住民が反対して市長がかわって、何階以上は取り壊せというとんでもない命令が出た。でも実際できたものをどうするのだろうという、あんなめちゃくちゃなことがあるのだから、もっとそれができる前に行政なり何なりが関与できなかったのだろうかというのがすごくあるのですね。その国土利用計画そのものを私知らないのでこういう質問をしているのかどうか分からないのですけれども、その辺教えていただけないでしょうか。

○事務局 大変難しい御質問なわけでございますけれども、まさに国立のあのマンションの頭をちょん切れという事例のお話が出ました。ああいうような事態をできるだけ起こさないようにということが必要だと思います。恐らく国立の場合に、いろいろな例えば裁判にいろいろな裁判官、いろいろな同じケースをかけて同じような結果になるとは限らない。いろいろばらつきがあるかと思います。そういうことに期待する、あるいはその結果を待つのではなくて、一定のこの地域における開発なりあるいは利用なりの考え方を、そういうことが起こる前に明らかにしておくということが、この計画制度の一つのねらいなわけでございます。これを明らかにした上で、そこへ例えばマンション敷地を求めようとする方に対しては、ここの土地については国の計画制度といいますか個別法から言うところいう規制があります。それから、加うるに、これらの地域としてはこういう方向でこの土地を使っていただきたいというふうに考えていて、その住民合意がここはできておりますということを取引の段階であらかじめ十分にお伝えできるということができるようしておけば、100%ということにはならないかもしれませんが、結果的にあのようなトラブルというのは回避できるのではないかと考えてございます。

そういうような、事後的にトラブルになってしまう例、多々ございまして、例えば江東区でマンションが建ち過ぎて学校が追いつかないから、マンションを建てるのをやめてく

れというようなことが事例もございます。これもただ、いろいろな法律的な観点から言いますと、実際どちらに理があるかという、なかなか行政の言うことというのは難しいかと思いますが、できるだけそういうことも踏まえた上で、あらかじめその地域の土地の利用の方向について、限界があるなら限界、インフラの限界があるなら限界も踏まえた上で決めておいていただいて、それを取引の段階で十分通知して、それを判断した上で取引なり土地取引を行っていただくということを、できるだけこのような制度の中では奨励していきたいということだと思っております。

○事務局 補足させていただきたいと思いますが、非常に難しい議論でして、例えば国立のあれですと、都市計画には合致しているということで、大きな町のビジョンみたいな話と、それから個別案件としてどうかという話と、両方あるので、仮に例えばこういう今考えているようなもの、ビジョンみたいなのを示していても、具体的にああいう高さのものが出てくることがわからないと、事前に高さがこれ以上だめですよということをこの中で書けるかどうかというのは、非常に微妙な世界だろうと思います。ただ、一定の少し抽象的であっても、ここは低層の住宅街であるので、そういう環境を守りましょうとかいうことが書いてあると、事業者としては少し参考になるかなと。事前に取引をする前に届出をして、市の方にどうですかねと聞くと、市の方としては、買ってしまってからだと事業者はもう建てるしかなくなりますので、市の方としても事業者の方とどういう形だと環境面で住民の方々、既に住まわれている方々に配慮できるかということを少し相談するような機会ができるかなということに意味があるのかなと思っていまして、これをつくったからといって完璧に、例えば国立みたいなケースがクリアできるということには、必ずしもならないかなとは思っていますが、そこに少し限界があるかなと思っていますが、少しトラブルの事前防止みたいな世界がつかれるのではないかなというふうに思っています。

○部会長 ほかにいかがでございましょうか。

○委員 私がかかわっているのですけれども、今事務局の方がおっしゃったとおりなのです。これがつくったからといって、きっちりそれを守らなければいけないということには必ずしもならない。しかし、３ページに計画内容の実効性確保というのがございまして、今回の国立の判例もそうなのですが、その地域がそれぞれの努力によって例えば自主的な条例をつくっているとか、あるいは住民の一定の合意がその地域社会である。１０年も２０年もかけてその地域をそういう形でつくってきたという実績を、むしろ裁判官は判断さ

れているわけで、いきなりだめだということを言っているわけではなくて、その地域が20年ぐらいかけてそういう環境をつくり出してきたこと、その歴史を裁判官は評価しているわけです。そういう実績を積み重ねていくということを、住民合意による計画とか市町村自主条例という形で具体的に担保していて、その担保した内容を計画、ビジョンという形で示す国の縦系列の法なのですけれども、その国の法に基づいたビジョンが一方であるということが、今まで自主条例だけで展開してきたよりもずっと強力なツールになる可能性がある。100%とは言いませんけれども、なるという、そういう世界をつくり出し、さらに取引の段階で助言ができるということになると、恐らくかなりの程度私は進むのではないかと考えております。業者がなぜそこでああいう形のマンションを建てなければいけないかという、そういうビジネスモデルというか、あれだけの建物を建てるという採算性のもとに土地を買ってしまったから、どうしてもあれを建てなければいけないという、そういうことです。そういう情報がそこまでは基本的にその地域はそうではないのだというメッセージを出されてあれば、そこまでの地価で恐らく業者は買わない。そういうある意味でのメカニズムが働くという、そこに期待を求めているという、そういう感じでございます。

○部会長 ほかの委員の方、いかがでございましょうか。よろしいでしょうか。特になければ、引き続きワーキンググループの方で御検討いただいて、これも次回に……。

○事務局 これも次回に中間取りまとめ的なものをお願いしたいと思います。

○部会長 お出しになるということでございます。

(4) 平成15年度土地税制改正について

○部会長 引き続きまして、4番目の議題となりますけれども、「平成15年度土地税制改正について」でございますが、これについて事務局の方から資料について御説明いただければと思います。よろしくお願いします。

○事務局 資料4-1、4-2、4-3と御用意しておりますが、これで土地税制についての平成15年度改正の内容について御説明したいと思います。資料4-1が、簡単にまとめたものです。資料4-2が、この前土地政策分科会に企画部会の中間取りまとめとして出していたものの具体的な提言の部分です。資料4-3が、今回の税制改正の土地税制改正でございます。きょうは時間もありませんので、資料4-1、A3の一枚紙で御説明

させていただきたいと思います。

左から税目、あとこの前企画部会の中間報告における提言、あと今回の税制改正の内容という順番で書いております。平成15年度の税制改正は、昨年12月に与党の大綱で決定いたしまして、今法案が国会で審議中です。その法案が通ればこういう改正が4月1日施行でなされるというものでございます。

まず流通課税でございますが、流通課税については登録免許税と不動産取得税がござい
ますが、企画部会の中間報告では、右肩上がりの時代の税制を全部改正しようという提言
がなされておまして、流通課税については、登録免許税については登記事務費に見合う
手数料程度とすべきではないかという提言。あと不動産取得税については、廃止すべき
ではないかという提言をしていただいたところでございます。今回の税制改正においては、
デフレ対策とか土地の有効利用とか、そういう観点もありまして、廃止とかそういうこと
にまではならないですけれども、かなりの軽減がなされたところでございます。

登録免許税については、主な例というところにちょっと書いておりますけれども、現行
では売買の所有権移転登記が土地については実質1.67%であったのが、今回3年間の
時限措置で1%になっているところでございます。建物については5%でございましたの
が、5分の1で1%になっているということでございます。

不動産取得税についても、これまで4%だった税率を3年間3%に引き下げているとい
うことで、かなり軽減をするということになったところでございます。

一方保有課税、譲渡所得課税についても提言はしたところでございますが、財政難とい
うこともありまして、これについては改正はなされなかったところでございます。保有税
については、税負担をもっと引き下げるべきではないかというような提言をいただいたと
ころでございますが、改正はありませんでした。ただ保有課税につきましては、固定資産
税のあり方について15年度税制改正の与党3党の税制改正大綱の中で、今後直ちに具体
的な検討を進めるということになりまして、16年度改定以降で具体的に見直しについて
検討するということになっております。

譲渡所得課税につきましては、今26%の税率を20%にすべきだというような提言で
したが、これについては特に改正はございませんでした。

あと、その他政策税制といたしまして、特別土地保有税等について廃止すべきというこ
とで提言いただきましたが、特別土地保有税については課税停止ということで、実質的に
今廃止と同じで、今後課税しないということになったところでございまして、提言の内容

が実現したところでございます。

その他都市再生税制、あと住宅税制などについても提言がございましたけれども、都市再生税制についてはいろんな措置がなされたところでございまして、住宅税制につきましても贈与税を非課税にすべきではないかというような御意見も企画部会の中であったところでございますが、投資促進のための優遇措置を充実すべきという中間報告における提言がある程度実現されて、3,500万円まで住宅資金について非課税という措置が盛り込まれたところでございます。

以上、簡単でございますが御説明とさせていただきます。

○部会長 どうもありがとうございました。この4-1の対照表にもありますように、この企画部会で中間報告を出しておりますので……これ決まったんでしたっけ。

○事務局 事実上決まっております。間もなく法律が通るはずです。

○部会長 まだ法律が通ってないのですよね。

○事務局 3月中に通るはずですので。

○部会長 まだ決まってないのですよね。状況を見定めた上で、決定次第中間報告について手を加えていく必要があるかと思っておりますので、最終報告に向けて修正する必要については手を加えて最終報告としてまとめるというような方向でやらせていただければと思います。

○事務局 ちょっと補足させていただきたいと思いますが、今回の改正、かなり大規模な改正になっておりまして、最初の登録免許税で減収額が2,100億ぐらい、平成12年度で6,000億ぐらいの税込だったと思いますから、残りが4,000億弱ぐらいの金額になっております。登記事務費というのは、大体2,000億ぐらいの金額だと思しますので、その倍ぐらいにはなっておりますけれども、地価も下がり続けておりますので、そういう意味ではだんだん見合うような数字になっているかなと、かなりそれに近づいてきているかなと思っております。

それから不動産取得税の減収額は1,200億ぐらい。これも平成12年度で6,000億弱ぐらいの税込がありますので、4,600か4,700ぐらいがまだ残っているかなと思っております。

それから固定資産税は、ちょっと今回は対応が必ずしもうまくいきませんで、ここは課題として残っているということでございまして、来年度に向けてさらに議論を進めていただくという形になっているということでございます。

それから、その他の政策税制の中で、特別土地保有税が減収額が425億ということでございます。これは課税停止ということになっていますが、実は徴収猶予というちょっとシステムがありまして、本当は今の現状だとかかるのですが、何か開発しますと払わなくていいというシステムがあります。その金額が5,000億ぐらい実は徴収猶予を受けておりまして、これが一応地方財政上は収入に計上されているわけです。ただ徴収猶予しているから、今のところまだお金は、現金は入ってきておりませんと、こういうシステムになっておりますので、その5,000億の部分をどういうふう to 処理するかという問題もありまして、今年は課税停止という世界を一応つくってあります。その5,000億の世界は、今後少し我々としても考えていかなければいけないかなと思っております。

それから新增設の事業所税、これも実は廃止になっております。これが350億程度の減収額になっております。そういう意味で、特土地と新增設の事業所税という事実上二つ廃止が今年整理されているということで、システムの、単に金額だけではなくて制度的にもかなり大規模な改正になっているかなと思っております。

それから、御承知のとおり都市再生税制であるとか、あるいは住宅税制も贈与の部分、住宅については2,500万が3,500万という1,000万増やした形での、後でちょっと相続税のときは別個に計算はされますけれども、当面非課税で贈与できるとか、あるいは従来の550万までの贈与がかからないというシステムも合わせて残してあるというような形で、かなり大規模な改正になっております。以上でございます。

(5) 地籍情報の利活用のあり方等について

○部会長 それでは引き続きまして、本日の最後の議題になりますけれども、地籍情報の利活用のあり方などについて、これについて資料を事務局の方から御説明していただきたいと思っておりますので、よろしくお願いします。

○事務局 資料5に基づきまして地籍情報の利活用等のあり方等についてということで、簡単に御説明させていただきます。

この地籍情報の利活用ということですが、ちょっとどういうことを最終ゴールとして目指しているかということなのですが、先ほど事務局の方から、土地情報の整備提供という説明がありましたのですが、その資料2-3というものを、恐縮なのですが、2-3の18ページを見ていただきたいのですが、2-3の18ページはオーストラリア

のインターネットによる土地情報の開示という出力ですけれども、先ほどの土地情報の開示というのは、あくまでもデータの開示なわけでございますけれども、そのデータを載せるべき地図の整備をしていこうというのが、こちらの地籍情報の利活用のあり方等についてということでございます。

日本の場合は、この土地情報を載せるべき地図がまだほとんど整備されていない。その具体的なイメージとして、資料２－４の４ページで、先ほど目黒区の事例がありましたのですけれども、日本の場合は住宅地図に活用して、そこに赤いピンがありますけれども、そこにデータを与えて検索をしているという形になります。この日本の２－４の４ページの図面は、ラスター図といってスキャナーで読み込んだ電子画像です。これに対して資料３の１８ページは、これはベクトル図といいまして、すべての土地の境界の交差点とか曲がった点に座標がついていまして、座標値を全部結合してコンピューターの画面上に図示をしたものということで、こちらの資料２－３の１８ページのベクトル図の場合は、この線で囲まれた多角形の中にいろいろ土地の属性データを入力して与えることができる。それで画面上、この多角形をクリックをすると、いろいろな属性データが出てくる、そういうことでございます。

資料５に参りますけれども、まず地籍情報という、地籍という言葉でございますけれども、そこに「現状」ということが書いてございますけれども、国土調査課では５０年以上この地籍調査というものを行ってきております。資料５の３ページにございます。地籍調査というのはどういうことをやるかというイメージでございますけれども、現在の日本の登記所にあります地図というのは、基本的には明治６年から行われた地租改正のときに、農民、土地所有者みずからが実測をしてつくった絵図がありまして、これを地租改正字引絵図と言っておりますけれども、これを１００年以上経過しておりますので、プラスチックフィルムに写し取ったものを現在公図と言って使用しております。これをもう一度境界を権利者の立会いを求めまして、現在の最新の測量技術によって地図をつくるという作業。この下に地籍図とありますけれども、この地籍図をつくるというのが一つの作業でございます。

もう一つは、その次の４ページでございますけれども、この地図に基づきまして地籍簿というのをつくります。地籍簿というのは、その４ページの下にありますけれども、そこにありますように地番ごとに地目（土地の用途）、それから地積（土地の面積）、所有者、これを調査しまして正しい情報に置きかえるということになります。この下の地籍簿の一

番右の欄に、原因及びその日付という欄がありますけれども、そこに地籍錯誤という言葉が何回か出てまいりますけれども、これは要するに登記簿の面積と実際に地籍図で計測した面積が違っているよということでございまして、この面積が違っている場合は、この地籍簿に基づいて登記所の登記簿を直すという作業になります。この上に登記簿の例がございまして、この登記簿の中の地籍を訂正をするということでございます。

こういった地籍簿と地籍図をつくるという作業が、簡単に言えば地籍調査事業でございます。制度的には昭和26年に法律ができて、現在で52年目ということでございます。平成13年度末の進捗率でございますけれども、全国でまだ45%ということで、特に重要な都市については18%ということで、まだ大半の都市において明治時代あるいは戦前につくられました地図に基づいた公図というものが使われているということでございます。オーストラリアの例のような土地情報のベースになる地図をつくるためには、地籍調査の促進とその情報化というものが欠かせないというふうに考えております。

次に課題でございますけれども、地籍調査は仕組みとして地籍図と地籍簿をつくるわけですが、その成果を登記所に送るということで終止符が打たれるという、そういう制度になっております。実際の実施をしているのはほとんど、99%以上市町村が実施主体で調査をしておりますけれども、市町村での地籍調査のその後の土地異動状況を成果にずっと維持管理をしていくといったことは、現在の法律では義務化がされていない。また、その電子化というものも特に別に義務化されていないということで、市町村でもせっかくこれだけの調査をしても、その成果がそのまま眠ってしまっているというところもございます。大半のところは何らかの形でその成果を利用しているわけですが、電子化をしているというところはまだ少ないという状況でございます。

資料5の一番後ろに利用の状況が一例がございまして、地籍図というものは、都市部においては大体500分の1の縮尺で表示が可能な精度を持っております。これは上の方は固定資産税の業務で、活用例ですが、地籍調査そのものは土地の調査ですが、航空写真等から家屋データをそこに重ね合わせまして、ここで固定資産税の税務の評価に使っているということになります。地籍図はすべての点が座標を持っているということで、ベクトル化できますので、そのベクトル化された情報から道路に接している長さ、接道面積といいますか間口を自動的に計算できますし、奥行きというのもわかりますし、あるいは土地の形で陰地という固定資産税の評価で土地型の評価があるのでございます。そういったものも自動的に計算ができるということで、固定資産税業務に非常に有用

なものになっております。

ただ、固定資産税業務でこれだけのものを土地と家屋の500分の1ぐらいの大縮尺地図、電子マップが整備されれば、あとはそこにいろんなその他の行政データ、住民データ等を付加していけば、土地総合情報、家屋まで入れれば不動産総合情報というようなものが、この上に構築ができるということでございますので、おくられている都市部の地籍調査の促進とそれのこういった電子データ化をして、それを土地情報にベースとして使っていくといったことが非常に求められているのかなと思います。

そういったことを議論するために、専門家から成りますワーキンググループをつくりまして、これから1年間程度議論をしていこうと思っております。明日第1回のワーキンググループが予定をされておりまして、ちょっとここにはメンバーだとか今後の議論の進め方についてのペーパーはついておりませんが、議論の進捗状況につきましては、企画部会で御報告をいたしたいと思っております。

資料5の5ページをちょっと見ていただきたいのですが、地籍調査が都市部で遅延している問題点の一例ですが、そこに絵が2枚ありますけれども、左の現況というのは住宅地図の写しですが、現地では○で囲まれたところが真っ直ぐな境界線がある。現地は真っ直ぐなのですが、登記所にある公図というものは右側の図のようにかぎ型に曲がっている。こういった状況、地図と現地が異なると、この土地を取得しよう、あるいは分割しようというときに、隣接地主から地図と違うじゃないかというクレームが付きまして、なかなか土地取引がうまくいかないということで、ここは実際にあった事例ですが、もう2年、3年この取得について止まっているというようなことがあります。そういうことで、土地情報、土地のデータベースとしての利用もありますけれども、土地取引の円滑化、土地の流動化の促進という面でもこの都市部の地籍調査というのは必要だというふうに考えております。

6ページには、全国の地籍調査の進捗状況でございます。左側が進捗状況ですが、東京首都圏、大阪圏、それから中京圏で進捗が非常におくられているということで、都市部での調査が急がれるということでございます。以上、簡単でございますけれども、御説明にかえさせていただきます。

○部会長 細かいことですが、これは地籍調査をやって登記所に連絡をすると、登記所は自動的に変えるわけではないですね。

○事務局 自動的に。法律上地籍簿に基づいて登記簿を改めるというのは、法律に書いて

ございます。

○部会長 そうなんですか。増歩の場合であっても、利害関係者の合意は必要ないのですね。

○事務局 ありません。地籍簿の数字のまま訂正いたします。

○事務局 地籍を調査するときに、境界の立会いを求めていますので、したがってAさんとBさんの境界はここですということで、それであとは自動的に計算をするような形で登記簿が。

○部会長 固定資産税もそうになっていますか。所得税は航空写真なんか撮って、増築したとか何とかで追っていますけれども、固定資産税の場合には台帳税なので、台帳の変更がなくてはだめなのですね。台帳の変更がなかなか難しいはずなのですが、できてしまうわけですね。

○事務局 土地についてはできます。建物はこれの対象ではありませんからできませんけれども、土地については面積が変更されて、固定資産税台帳も変わって、その面積に基づいて課税がされます。

○部会長 そうですか。はい、すいません。

それでは、ただいま御説明がございました地籍調査の利活用の点につきまして、ワーキンググループを設けてそちらの方で検討していただくということを御了解いただければと思いますが、よろしいですか。

それでは、御了解いただいたということを確認させていただきまして、一応以上をもちまして本日準備いたしました議事は終了いたしました。本日は雨の中、皆様御参集いただきまして、また活発な御議論をいただきましたことを重ねて御礼申し上げます。

最後に事務局の方から。

3. 閉 会

○事務局 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も、いろんな御意見をいただきましてありがとうございました。

次回の企画部会でございますが、一応6月ごろを予定しておりますので、また日程は御連絡をして調整させていただきたいと思いますが、よろしくお願いします。

それから、机の上の青いファイルにつきましては、そのままにしておいていただければ、

次回更新して再度使用させていただきますし、それから本日の資料も席に置いておいていただければ、後でお送りいたしますので、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。

午後 12 時 03 分 閉会