

第8回国土審議會土地政策分科会 企画部会

平成15年11月28日(金)

於 土地・水資源局 局議室

国土交通省土地・水資源局土地政策課

午前10時00分 開会

1. 開 会

部会長 それでは、第8回目になりますけれども、少し間隔があいております。久しぶりに開会させていただきますが、国土審議会土地政策分科会の企画部会を開催したいと存じます。

皆様には、御多用のみぎり御臨席いただきましてありがとうございます。

本日の議題は、お手元の議事次第にありますように、「土地市場の条件整備の推進について」の建議(案)について」ということと、それから「土地流動化への取り組みに関する政策評価について」、一応二つ大きく準備してございますが、これと関連いたしまして二つのワーキンググループから報告及び検討状況の御説明をいただくということになっております。

議事に入ります前に、事務局から御説明をいただく事項がございますので、早速お願いしたいと思います。よろしく申し上げます。

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

前回の6月の開催以来、私どものメンバーに人事異動がございましてかわっておりますので、紹介をさせていただきます。

まず、土地・水資源局長の伊藤でございます。

事務局 伊藤でございます。どうかよろしく申し上げます。

事務局 総務課長の藤田でございます。

事務局 藤田でございます。よろしく申し上げます。

事務局 土地情報課長の高岡でございます。

事務局 高岡でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 地価調査課長の岩本でございます。

事務局 岩本でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 土地利用調整課長の飯田でございます。

事務局 飯田でございます。よろしくお願いいたします。

事務局 以上でございます。

委員の先生方におかれましては、お忙しい中、本日は御出席を賜りまして、まことにありがとうございます。本日は、金子委員、神尾委員、三上委員、それから亙理委員におかれましては、所用のため御欠席ということでございます。御報告を申し上げます。

本日お手元にお配りをしております資料の御確認をお願いしたいと存じます。まず表紙、議事次第等ございますが、資料1「土地政策分科会建議(案)」、それから資料2-1土地情報ワーキンググループ企画部会への報告、資料2-2同グループの「とりまとめ」、資料3-1「今後の不動産鑑定評価のあり方」、同じく資料3-2、その概要1枚紙でございます。資料4「政策レビュー(プログラム評価)」について、資料5「土地の流動化への取り組みに関する政策評価に当たっての論点」、以上でございます。それから、資料ナンバーは振っておりませんが、前回の企画部会における主な意見という1枚紙をつけさせていただいております。

何か落ちてるところ等がございましたら、事務局までおっしゃっていただければと存じます。また、前回までの企画部会の資料につきましては、お手元に置かせていただいております青いファイルの中に資料は用意してございます。必要に応じて御参照いただければと存じます。

本日の議題は、先ほど部会長から御説明をいただきましたように、建議の(案)についてと、それから政策評価の2点でございます。本日は土地情報ワーキンググループの山野目座長に御出席を賜っておりまして、同グループの報告の要点を御説明をいただき、加えて事務局から説明をさせていただく予定でございます。また、国土利用計画法のワーキンググループ、それから国土調査のワーキンググループにつきましても、この6月に中間的な報告をさせていただきましたが、関連をいたします検討状況についても事務局の方から説明をさせていただく予定でございます。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。

2. 議 事

(1) 「土地市場の条件整備の推進について」建議(案)について

部会長 それでは、早速議事に移りたいと存じます。

最初の御議論いただきます議題でございますけれども、ただいまも御説明がございましたように、「土地市場の条件整備の推進について」の建議(案)についてでございます。

建議（案）についての説明に先立ちまして、まず土地情報ワーキンググループの報告につきまして、この間熱心に御検討いただいております。おまとめいただきました土地情報ワーキンググループ座長から、その要点について御説明をいただきたいと存じます。その後、ただいまも御説明がありましたように、他のワーキンググループにおける検討状況などについて事務局から御説明いただくという手順を進めたいと存じますので、まず座長からお願いできますでしょうか。

土地情報ワーキンググループ座長 土地情報ワーキンググループの座長を務めさせていただいております山野目でございます。どうぞよろしくお願ひ申し上げます。

私の方からは、ただいま御紹介のありました本日の配付資料のうち資料2 - 1及び資料2 - 2に関連する内容について、土地情報ワーキンググループにおけるこれまでの検討の経過及びその結果について御報告をさせていただきたいと思ひます。詳細にわたる点につきましては、この後事務局説明でさらなる説明を差し上げることとさせていただきますので、私の方からはおおむね資料2 - 1の方をお手元におとりいただきながら、そのポイントのみ骨子を述べさせていただくという形でお話をさせていただきたいと思ひます。

御承知のように、この土地情報にかかわる政策ということにつきましては、土地基本法の中に「土地の所有及び利用の状況、地価の動向等の土地に関する情報を提供するように努めるものとする。」ということが規定されているところでございまして、その後の土地政策の展開の中でも「新総合土地政策推進要綱」、さらには土地政策審議会意見取りまとめ、さらに最近時におきましては「規制改革推進3か年計画（再改定）」などにおきまして、逐次言及されてきたところでございまして、そのような経過を受けまして、今般土地情報ワーキンググループにおいて鋭意検討させていただいたところであります。

大きく分けて、一口に土地情報というふうに申しますけれども、取引価格にかかわる情報と物件特性にかかわる情報と二つの大きな領域がございますので、それぞれについて土地情報ワーキンググループでの検討の成果をお話しさせていただきたいと思ひます。資料2 - 1の2ページあたりから、取引価格情報というその一方の分野にかかわるお話が始まります。皆様方御承知のとおり、地価の動向につきましては、近時地価の個別化という傾向が指摘されております。そのような中で、市場に参加して来る消費者、その他の方々が、市場の動向をより正確に把握するというこのためには、さらなる地価、土地の値段にかかわる情報の提供が必要であるというふうに考えられるところでございまして、そのようなところから、実際に取引がされて、そこで形成された価格を収集して、さらに国民一般に

提供するという施策を実地に進めていくことが適当ではないかということが、土地情報ワーキンググループでの議論の成果として得られた結論でございます。

もとより、資料2 - 1の4ページあたりの議論になりますけれども、そのような施策を実際に進めていくに当たりましては、プライバシーとの関係などについて留意をしなければならない問題がございます。土地情報ワーキンググループでの検討の結果得られた結論といたしましては、プライバシーとの関係では留意しなければならない問題がもとよりございますけれども、基本的にはプライバシーの侵害に当たるという問題ではないというふうに考えて施策を講ずることが適当ではないかというふうな結論が得られましたし、また、個人情報保護との関係では、取引価格情報を提供することによって実現される公益と、一方で個人情報の保護ということの利益の比較考量を行った上で、やはりその公益的見地から適切な手段で開示を行っていくことが適切ではないかというふうな結論に至った次第であります。

しかしながら、これらのいわば理論的な問題と並行いたしまして、今般初めて実施される取引価格情報の開示の制度でございますから、国民の意識ないしは感情というものにも十分に配慮をして具体の施策を立ち上げることが相当であるということも、土地情報ワーキンググループで議論をいたしたところでございます。そのような観点から、後で事務局説明で詳しく御紹介を申し上げますけれども、この夏に国民一般に対する意識調査を行って、そこから得られてきたところを十分に参酌して、提言を取りまとめたところでございます。

次の5ページのところの下の方に、取引価格情報の問題について土地情報ワーキンググループとして最終的に至りました結論を御紹介申し上げますけれども、この取引価格に関する情報を収集し提供する方策を実行していくことが適切である。その上で、具体的な提供の方策といたしましては、取引の対象となる物件の位置の概要を示すものとし、そのような位置の概要を示されたものとしての物件の取引価格、土地価格を開示していくという方策が適当ではないかという結論に立ち至った次第でございます。

その後ろの方の6ページ以降のところに書かせていただいておりますが、もう一つの大きな土地情報にかかわる分野領域といたしまして、物件の特性に関する土地情報の提供という課題がございます。こちらの方も非常に重要な課題でありまして、物件特性情報を提供していくことが重要であるという結論を御提示申し上げる次第でありますけれども、しかしながら、直ちにどういう形で具体的にそれを実地に実行していくかということになりま

すと、目下地籍調査が必ずしもとりわけ都市の中心部などにのみおきまして大きな進捗を見ていないといったような現状がございますので、街区単位での土地情報、物件特性情報の提供が適当であろうということを当面の指針として御提示申し上げた上で、地籍調査の進行などに伴い、地理情報システム（GIS）を利用した本格的な土地情報提供基盤を将来的には築いていくべきであるという提言に到達したところでございます。

以上、私の方から申し上げる骨子、中身のことを申し上げましたけれども、土地情報ワーキンググループにおける審議の経過を見ておきまして、企画部会の方に締めくくりといたしまして2点ほど強調してお伝え申し上げたいと考えますことは、第1点といたしまして、今回の土地情報ワーキンググループの中では、およそ1年間にわたる議論でありましたけれども、委員の間で相当活発に熱心な御議論をいただきました。このことを、企画部会の先生方にもぜひとも御紹介申し上げておきたいと思っております。議論をしてみてよかったなと思えたのは、今までこの土地情報政策は、御紹介申し上げたような政府の幾つかの文書で総論的にはうたわれてきたところでありまして、具体的にこういう形で制度の立ち上げを議論したということが今までございませんでした。そこを詰めて議論したことによって、土地情報、とりわけ取引価格情報の提供をすることが一体何のために必要なのか、また、そのことに伴ってどういう難しい問題を検討しなければならないのかということについて、相当詰めた議論がなされたということをお紹介申し上げておきたいと思っております。

それからもう1点でございますが、今般このような形で、とりわけ取引価格情報の提供につきましては一定の政策の構想を得ることができましたけれども、しかしながら我が国の土地情報政策は、これは本当に第一歩が始まったということにきているのだという認識が重要ではないかと思っております。今までがほとんどゼロに近かったわけでございますので、ゼロか1かということは非常に大きいわけでございますけれども、残された課題が非常に大きゅうございます。取引価格の方について申しますと、何よりもこれは制度を立ち上げた上で、国民の御協力をいただきながら定着させていかなければいけないという課題がございますし、それからもう一つの物件特性情報につきましても、これは現状まだ余り手がついていない問題であります。しかし、土地が幾らで売れたかという問題と同時に、その幾らで売れた土地は一体どんな土地なのであるかということについての情報を提供していくということがなければ、完備した土地情報の施策にはならないというふうに考えられますので、こうした課題も引き続き追求されるべきではないかと考える次第でございます。

私の方から、骨子の方のみ御報告させていただきますと、以上でございます。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。それでは引き続きまして、事務局の方からお願いできますか。

事務局 土地情報ワーキンググループ座長から骨子を御紹介いただきましたので、私の方から事務的に補完をさせていただきます。

さきの土地情報ワーキンググループにおきまして、国が提供する取引価格に関する具体的な情報提供の案としては、地価の個別化が進行する情勢において、情報の受け手の正しい理解を可能とする見地や、正確な情報を提供して広く一般の多様な活用を可能とする見地から、A案による情報の提供が妥当であると考えられる。ただし、個別物件の取引価格の情報が提供されることによる市場の混乱を懸念して、C案が望ましいという意見があったというようなことを踏まえまして、世論調査、あるいはパブリック・コメントを行って、国民の意見を聞いてみましょうということになったわけでございます。

お手元でございますけれども、今、土地情報ワーキンググループ座長から資料2 - 1に従いまして御説明いただきました。その資料2 - 1の7ページでございますけれども、これが世論調査の結果でございます。いろいろなことを聞いておりますけれども、主な点について図表の形で整理をさせていただいております。

不動産取引につきましては、約8割の者が、不動産の取引について「難しそうでわかりにくい」「何となく不安」。それから、不動産を売買する際にどういうところから参考情報を得ているかということでございますけれども、ごらんのように、「不動産会社からの情報」「知人・友人の話」という順番になっております。「不動産会社からの情報」が5割で一番多い。地価公示とか路線価、固定資産税はごらんのとおりでございます。

8ページでございますけれども、制度の導入について聞いてみましたところ、制度の導入につきましては、賛成60%に対して反対10%となっております。また、不動産の売買をしたことがある層では、賛成が多くなっております。

導入のメリットといたしましては、市場の透明性の向上とか、自分自身で住宅購入するときの判断のしやすさという点を挙げる方が多いということでございます。

それから、具体的な提供方法につきましては、「物件が特定できるような情報提供」が33.9%、「物件が特定できないような情報提供」が23.7%、「統計的に加工した情報提供」が6.4%というふうになっております。

9ページでございますけれども、「自分自身の取引価格が一般に知られることについて」ということでございます。個別には、例えば一番左側では、「物件の所在や個人名まで公表されても構わない」というのが10.1%。次の「物件の所在は構わないが個人名は公表しない方がよい」というのが30.7%。以下、下に書いてあります凡例のとおりでございます。

これを整理いたしまして、「物件が特定できるような方法」でも了承するという方が4割。「物件が特定できないような方法」とする者までが7割ということになってございます。

他方、パブリック・コメントでございますけれども、大変恐縮でございますが、同じ資料の5ページの上から9行目、10行目あたりでございます。ことしの8月に実施したパブリック・コメントでは、61件の意見が寄せられ、文脈から大別すると、制度に対して賛成の立場からの意見が16件、反対の立場からの意見が40件、その他5件となっている。主な意見としては、「透明、健全な市場形成に役立つ。」「取引の際に極めて有用。」「不動産鑑定評価の精度向上につながる。」などある一方で、「個人情報保護の観点から慎重な検討が必要。」「自分が売った価格を知られたくない。」など、個人情報、プライバシーへの懸念や心理的負担が一般の方々や市場関係者から寄せられているところがございます。

更に市場関係者からは、「デフレ下では、値下がり期待、買い控えを招き、取引が停滞する。」「特殊事情により成立した価格の開示は、一般国民に誤った相場観を与える。」など、効果への疑問等が寄せられている。このほか、「取引価格以外の情報についても提供すべき。」との意見が寄せられているということでございます。

結論的な話といたしましては、今、土地情報ワーキンググループ座長のお話しされたところでございますけれども、お手元の資料2-2が資料2-1に至るものでございまして、これはより詳細にいろいろな角度から、この取引価格情報の公益性、あるいは先ほど御指摘のございました諸課題についての検討等々を取りまとめているものでございます。時間の関係で省略させていただきますけれども、このもののエッセンスとして今座長の方から資料2-1として御紹介をいただいたところでございます。

なお、資料1の建議(案)の3ページ以下には、座長の方から今御紹介いただきました要旨、骨子を、全く同じような形で整理させていただいております。私の方からは以上でございます。

部会長 どうもありがとうございました。座長を初めとして、熱心におまとめいただき

ました土地情報ワーキンググループの皆様方に感謝する次第でございます。御説明も極めて要領よくしていただきましたのでわかりやすかったと思いますが、制度的にこの土地情報を本格的に仕組もうとした最初の試みであり、残された課題として取引価格情報についてはこれは定着をいかにさせていくか、それからまた特性に関しては今度とも引き続き検討をする必要があるということをお指摘いただいたところでございますが、委員の皆様方から御意見や御質問をちょうだいできればと思います。よろしく願いいたします。いかがでございましょうか。

委員 確かに新しい第一歩だと思います。大変そういう意味で評価できる内容だと思っております。ただ、もう一つ内容について理解できない点がありましたのでお聞きしたいのですが、提供する物件情報としては位置を特定できないというお話がございました。しかし、もともとの情報はどのような形であるのかというのがよくわからないのです。これから例えば物件情報でGISのデータ化がされる。そのときには、恐らくもとの情報が、そういう意味で位置が特定できるような情報であれば、恐らくGISデータと照合させながら物件情報と取引価格情報をマッチングさせて、さまざまな理解ができる。特に研究者が、そういう一般個人に提供するのではなくて、例えば地価なりそういうものを形成することを研究している研究者が、そこにアクセスすることができるような場を与えるというようなことも考えられることを考えますと、もともとの取引価格の情報がどのような形であるのかということについて、もしあれでしたらお知らせいただきたいのですが。

事務局 それでは、事務局の方から御説明をさせていただきたいと思っております。今、座長の方から御報告いただきました資料2-1の6ページでございますけれども、6ページの2の「取引価格情報の収集方策」でございます。ここに書いてございますように、「諸外国と異なり、取引価格を網羅的に収集、蓄積している公的部門が我が国においては存在しない。取引価格を網羅的に収集するためには、国民に新たな協力を求めることが必要である。虚偽申告がある場合には、土地市場の条件整備という目的の達成に著しい支障が生じるので、それを避けるための仕組みが必要である。しかしながら、今回の収集というのは、取引規制の観点から行われるものではないので、具体的な収集の仕組みについては、行政当局が国民に過度の負担にならないような法制的な検討をする」ということでございます。ですから、国民の理解と協力を得ながら、情報を提供していただくというようなこと。例として、例えば登記の時点でワンストップというふうになってございます。集める情報につきましても、国民の理解と協力を得ながら、必要最小限ということでございますけれども

も、それを集めさせていただく。集めるのは、先生のおっしゃる趣旨としては、物件が特定できるというか、そういうものであると思いますけれども、あくまでも国民の理解と協力を得ながら提供させていただくということでございます。

また、世論調査にありましたように、個人の国民感情といったものを理解しながら提供していくということが非常に大切でございますので、それにつきましてどういう方に利用させていただくかということにつきましても、今後具体的な制度設計をしていく段階で、よく相談してまいりたいと思っております。

委員 ちょっとよくわからなかったのですけれども。

事務局 ちょっと補足させていただきます。多分先生の御質問の趣旨は、GISと申しますか、そういうものの取り組みというものが今どんな状況になっているかも含めて、ちょっと地籍調査の情報なども含めて御説明した方がわかりやすいと思っておりますので、課長の担当が多岐にわたりますので、まとめて 課長の方から、地籍調査について、特に都市部は今18%しかまだできていませんので、実はこの審議会でもまた今後その問題をまた御検討いただく予定にしておりますが、事務的に予算要求とか予算折衝を含めて、今どういう状況で進めているか。そういうものと今後これをどういうふうを重ねていこうとしているかという、私どもの中長期的な考え方もあわせて、関係各課にまかしますので、課長の方から御説明させていただきます。

事務局 先生おっしゃいましたような土地の最も基本的なデータになりますと、私ども土地、あるいは土地利用規制、もろもろのデータをいろいろ整理はしておりますが、最終的にはいわゆる地籍という、最終的には不動産登記法の地図にもなるわけでございますが、それがきちんと整備されて、そこにデータを落とし込むということが行政情報としては必要かと思っております。今局長が申しましたように、全国でもまだ半分も整備されていない。特に、DIDと申しますか、都市部では今18%という状況で、実はこのあたりが一番日本の土地の問題の大きなところではないかと昔から指摘されております。例えて言えば六本木ヒルズはそういう境界確定に工期17年中4年を要しているということもございまして、いろいろな課題になっております。

実はことしの6月に、都市再生本部で今後5年間で都市部の地籍を5割概成、10年でおおむね完了するようということが取り決められまして、総理大臣からも各省連携してやるようにと。とりわけ国土交通省と登記をつかさどる法務省の仕事になるわけですが、そういう指示をいただいております。私どもは、そういうことで16年度からか

なり積極的に前倒してやろうと。先ほど説明には出ましたが、街区のポイントをきちんとGIS等を使って押さえていくのを、まず早急に都市部で3年程度で仕上げてしまおうと。その中に、既存の地図データを、最近はグラフィックスが進んでおりますので、きちんとポイント地先が落とし込めるといことでかなりできるのではないかと。最終的には5年で半分、10年でおおむね全部を仕上げたい。DI D地区でございますが。その段階でかなり関連する土地の情報も集積、整理できますので、極端に言えば地番単位で全部ストックできるのではないかと、10年もたてばというふうに期待しております。もちろん、それを生で出すかどうかというのは、またこれは個人の意識の問題が絡んできますので、それを整理した上で、最終的にどういう形で関係の方々へ情報提供できるかというのは、またその整理しながらの時点での国民の意識、あるいはこういう取引情報の提供がかなり国民に定着して、もうちょっと前向きに御議論いただくような段階になれば、かなりフルセットの情報が提供できる。そのために、具体的な基盤整理を含めて先ほど申したように時間が必要なものですから、そういうことで今総合的に進めていきたいというふうに考えております。

委員 大きな枠組みはよくわかりました。ただ今回の取引価格に関する情報、提供情報は物件が特定できない形で提供するというのはわかりましたけれども、もともとのデータは、その位置がどこにあるかということがわかっている情報をどこかにストックされているのではないかと。それがどういう形でストックされていて、海外ではそういう情報については、ある研究者については特別の許可をおろしてさまざまな経済的な活動のある指標として分析できる、そういう機会を与えているというふうに聞いております。そういう対応ができるかどうか。2点にわたっています。もともとの情報はどのような形であって、どこにストックされているのかということ。もしそうであれば、それはどのような形で今後利用できるような形で考えておられるのか、あるいは考える方向にあるのかということについて。

土地情報ワーキンググループ座長 ちょっとよろしゅうございますか。委員お尋ねの2点について、それぞれお答え申し上げますと、1点目は、そこにも書いてありますけれども、登記申請を契機として取引価格情報を収集することを今構想しておりますから、お尋ねのこととの関係で申しますれば、物件を特定して取引価格情報を収集いたします。筆ごとに収集するということになります。それは法務省を経由して国土交通省の手元に置かれることになりますから、やろうとすれば位置を特定して情報を開示することもできるので

す。しかし、今回位置を特定しないで、位置の概要を示して開示することにしたのは、国民意識調査等の成果等をしんしゃくした結果なのですけれども、電子技術的には位置を特定して開示することが可能です。そういう仕方で収集をするというのが1点目でございます。

2点目のお尋ねの研究者との関係なのですけれども、そういう必要があるというのはごもっともな御指摘ですし、海外にも事例があることだと思いますし、日本もそういう方向に進んでいくべきだと思うのですが、現行行政機関がストックしている電子計算機情報につきましては、法令の定めるところに従って開示するという規制がございますので、もし今回のこの取りまとめのとおり、位置の概要のみを示して開示するというふうに法令に規定された場合には、何か特別のルールを設けない限りは、その研究者の方に行政機関がストックしている電子計算機情報を、大学の先生だからいいじゃないかという形で出すというのは、やはり根拠が見出せないのが当面難しいと考えられますけれども、ただ、その論点はこの土地情報ワーキングでは検討いたしませんでしたから、今後国土交通省において行政判断としてそういう研究需要にこたえていくかどうかということは、あるいは御検討なさる可能性はあるかもしれません。以上でございます。

委員 よくわかりました。

事務局 私の方から、その周辺のことについてちょっと補足させていただきますと、確かに諸外国、例えばドイツなんかは不動産鑑定士の方には特別の情報を出すとか、そういうシステムもございますけれども、一方で、そういうある特定の人だけが特定の情報を得ることが社会的に不公平を生む余地もあるので、その点については、そういうドイツのような方式というのは好ましくないという意見も、これは規制改革会議等からもいただいている意見もございまして、そういう意味で申し上げますと、やはりこの議論は根本的には、最終的には、今回いわゆる物件の所在を特定しない形での案を出すというのは、やはり国民意思がまだそこまで至っていないということが一つの背景にあるのだと思います。

それから、具体的に情報を提供してくださる方は、将来的にはこの制度が理解していただければ、最終的には物件の所在も特定できるような情報を提供していただくような国民意識ができ上がっていけば、諸外国においてはそういう状況があるということが、研究者の幅広い利用も可能としているのだと思いますが、現在の国民意識調査で判断する限り、その点に関してはまだ世代間の違いとか、それから人々の間に若干の温度差、意見

の違いもあると思っております。こういう中で、個人の情報が何か割に簡単に出るような仕組みでこの制度を始めることがいいかどうかという政策判断は非常に重要なポイントだと思っております、私どもはむしろ、どちらかといえば特定の方には事情があれば出していくというシステムで制度設計をするよりは、むしろ国民の皆様皆同じ、ある意味ではこの制度で得られる情報としては同じレベルで考えていった方が、理解が得られやすいのではないかとと思っております。

といいますのは、この情報提供制度を始めるためには、国民の皆様から、取引をした方々一人一人からみずからの情報を出していただく、そこから出発するわけでございます。特にこの制度が始まるイニシャルステージにおきましては、取引を終わった人が後の人のためにみずからの情報を出していく。その後の方は、前の方からもらった情報をベースにして自己の取引がきちっとできたという満足感があれば、最初るときよりは抵抗感なく出していける。この制度を考えていくに当たっては、当初については、個人のプライバシーとか個人情報とかそういうかたい言葉ではなくて、やはり国民感情というものをある程度理解した、踏まえた制度でスタートし、そしてこの制度がいいことだという意識、認識が定着していくその過程と今の話が、次の課題として私どもは受けとめなければならない課題だと思っております。

そういう意味で、先ほど事務局の方から都市部における地籍調査がある程度10年ぐらいいをめどに私どもも方向をつけたいと思っておりますし、そういうこととあわせて、本日の報告書の方について申し上げますと、5ページの下のところから6ページにかけてでございますが、特に6ページのところでございますけれども、「今後の課題として国民意識の高まりや合意形成の状況を見極めつつ、この制度の拡充について引き続き継続的な検討を行っていくべき」だということで、これは引き続き私ども国土交通省に課せられた次の課題であると、そういう認識で取り組んでいきたいと思っております。

委員 どうもありがとうございます。

委員 貴重な資料をありがとうございます。また、先生のワーキンググループの方の取りまとめの御苦労に敬意を表したいと思います。

1点お伺いしたいのですけれども、これが多くの方に利用され、かつ信頼されるデータとなるためには、ある程度量的な拡充といいますか、できる限り短期間のある程度量を確保していかなくてはいけない、データをそろえていかなくてはいけないと思うのですけれども、作業上の容易さとか手続の煩雑さを取り除いていくこの制度があるというよう

なことをより多く知っていただくための今後の運用といたしますか、どのようにお考えでいらっしゃるのでしょうか。

事務局 これは、インターネットによりまして国民のだれもがこの情報を容易に得られるということを考えておりますけれども、そういうことでお答えはよろしいのでしょうか。

委員 収集の方というのは……。データをどういうふう to 短期間に収集していく工夫があるかとか、そういうことについては。

事務局 例えば6ページにも書かせていただきましたけれども、国民に過度の負担にならないよう登記申請がなされる取引については、登記時点で国民がワンストップで報告できることなどを考えております。

事務局 実は今まだ収集のところについて、実は法務省と最終的にいろいろと具体的なところを今詰めておりますので、ちょっと歯切れが悪い言い方になっておりますが、考え方としては、この6ページのところに具体的な情報収集の方策というところで書いてございますが、多くの土地取引の大半はというか、もうほとんどすべては、登記という段階である程度きちっと把握できますので、その登記という中で登記とどうリンクさせて、リンクという意味は、法務省の協力をどう得て具体的に国土交通省の方へ必要な事項が入ってくる方法を考えるかということで、観念的には一つは登記の手続の中で取引をお教えいただけるケースについては、それで法務省から私どもが受けるということになりますし、それからやはり登記の手続の中でそういうことをするのは、プライバシーの問題とかいろいろなこともあるでしょうから、ケースによっては、率直に申し上げますと、今登記手続の際に契約書をつけておられる方はそんなに多くございませんので、そういう意味で言いますと、そのシステムだけで自動的に入るということではないだろうと。そうすると、やはり国土交通省の方に通知いただくようなシステムが要るのだと思うのですが、その際も窓口的には法務局というのが一番最初に国民と接触する窓口になりますので、そこの連携をどうするのかというあたりは、私どもも今具体的なところを法務省と詰めさせていただいております。規制改革会議が国土交通省と法務省が連携してこの問題に取り組みと言っていますのはその点でございますが、法務省も大変そこは私どもと一緒にあって連携してそのところは考えてくれておりますが、まだきょうの段階では具体的にこういうシステムでという形を申し上げるのは、時間をもうちょっといただきたいということでございますので、若干歯切れが悪かったのはそういうことだということを申し上げさせていただきます。

委員 データの更新というのは、どういう形でやるのですか。今までだと何年に1回かやったでしょう。取引というのは絶えず更新するのですか。取引価格だったら、先月と今月でどこかで売っていますね、リアルタイムで更新するのですか。

事務局 提供情報でございますか。これにつきましては、今後具体的に詰めたいと思いますけれども、地価公示は年に1回でございますけれども、例えば月1回とか四半期とか、半年とか、そういう区切りがあると思います。それは、事務的な能力の問題とか、先ほどございました国民感情で物件の特定性がというあたりも考えながら更新ということになるかと思えます。

委員 情報収集は、これは登記のときに強制的に価格も申告しろと言えば簡単なんです。けど、先ほどから局長を初め皆さんがおっしゃるように、そんなことをやったらまず国民は協力しませんよね。今の国民感情、国民意識から言って。その点は盛んに強調なさっていらっしゃる、そこら辺は非常に大事なことだと思うのです。もし、国民がこういう制度がいいと思ったら、そんな強制しなくたって自分で任意に申告してくださいと言えばやりますよ。だからこれは、あくまでももしやるんだとしたら任意にすべきですね。強制なんていうことでやるべきではないと思います。けど、大体こういう、本当にもし国民がこれがいい制度だと思えば、あるいは自分の取引価格が知られてもいいと思うかもしれないけれども、しかし今世の中が個人情報保護なんていうことで非常にそういう点に神経質になっているときに、ちょっとこれは逆行しているんじゃないかと、そういう気もするわけです。ですから、その辺はもっと慎重にお考えになった方がいいと思えますね。

それから今 さんがおっしゃったデータの更新ということも考えますと、そういうものを考えたら、地価公示制度があるのに何でこういうものを必要とするのか。地価公示制度をもっと充実させれば、それで済むことじゃないかということにもなると思うのです。ですから、その点でこれは余り私は拙速でやるべきじゃない。じっくり考えてやっていくべきだと思います。

事務局 これは大変重い課題でもございますので、方向について最初に私の方からちょっと答えさせていただきますが、まずこれは委員の御質問にもつながる考え方でございますが、この制度を始めるに当たりましては、やはり国民の方々に十分な周知と理解とお願いということは、また必要なことだと思います。そういう意味で、例えばこれを制度化、法制化するということになりましても、やはり周知期間とか、それからその準備には相当の時間を必要とするというふうに私どもは考えております。それが第1点でございます。

それから、その際でございますが、具体的にどういうタイミングでデータを更新していくかということも、そういう周知期間と並行してシステムを組んでいく、そういうこともこれから細部を詰めていかなければいけないと思っておりますので、委員の御指摘の点についても、そういう過程の中でまた十分に詰めていきたいと思っております。

それから、これは拙速にすべきではないということとのかかわりでございますが、周知期間を十分にとって、理解をいただきながらこの制度が始められるようにしたいと思っております。

ただ、任意ということにつきまして、「任意」という言葉と「強制」という言葉をどうとらえるかということでございますが、例えばNHKの受信料契約を任意と考えるか強制と考えるかという議論がありますが、結局この考え方が成り立つ基本的なところは、一種の、国民年金もそうでございますが、結局便益というものは広く国民一般に善とすると、提供ということもまあ、便益との関係で言うと、皆さんにさせていただくということが必要だという、この考え方というのは、例えばNHKの受信料契約にしても私はそうだと思いますし、年金というものについてもそうだと思います。ただ、強制というか、そういう形で皆さんからやっていただくということと、それが罰則を伴うかどうかという議論は、これはまた別の議論だと思っております。そういう意味で、私どももここが制度等を考えていく場合の一番大きなところだと、大事なことだと思っております。この点については少し用語、法令用語として義務、強制という言葉がなかなか思い浮かばないところがあって、議論が逆に混乱していく部分もあるのですが、基本的にはこういう制度というのはやはり一種の共同体として、その成果は共同体全体に及ぶとする場合に、そういう共同体の中の一員であることによって考えていくそういう性格もあると思いますので、そういう意味も含めて、私どももちょっとどういう用語がいいのか、どういう言い方がいいのか、そこらあたりは十分詰めていきたいと思っております。

それから、また特にこの制度を始めるに当たっては、先ほど私が申し上げましたように、これはニワトリと卵の関係になるのですが、最初の方は価格を提供するだけで、後の方は自分の前の方のデータも活用しながら、自分のデータを今度は後の人のために残していくという相互関係になるわけですので、しばらくの間というのは、制度として、ちょっとかたい言い方の部分があったにしても、その運用というのは非常に、今委員がおっしゃられましたような趣旨を頭に置いた運用をしないと、この制度についての理解はまた深まっていけないのではないかと思いますし、そして制度設計するに当たっても義務イコール罰則

という物事の考え方ではない物の考え方を入れていかなければならない。そのあたりが非常に、ある意味では本法でもそれほどたくさん例がないといいますが、新しい考え方にチャレンジしていく部分もあるものでございますから、今そこらあたりについてどういう制度設計が一番国民の皆様の協力を得やすいことなのか、そしてまた当初この制度を軌道に乗せるために、どういう心構えで私ども行政当局は対応していくのがいいのか。このあたりのところの整理を非常に真剣に鋭意やっておりますので、またその点については、また先生方にも逐次状況について御報告させていただきながら進めていきたいと思っておりますので、極めて歯切れの悪い部分はこれで御了承いただきたいと思えます。

事務局 取引時点の話若干追加させていただいてお答えした方がよろしいでしょうか。いわゆる情報の更新ということでしょうか。

部会長 それはいいです。

委員 要するに僕がちょっと心配しているのは、別に土地の情報が正しい価値と情報が出るというのは、それは多分いいことだろうと思う。IT化って、僕らもきのうも会議やったけれども、だんだん透明性というのが要求されるから、それはいいのではないですかということで、ちょっと僕は全然素人で さんみたいにプロじゃないのでわからないのだけれども、今公示価格がありますよね。現状の公示価格というのが実際の取引される価格と前提として乖離があるというのが大前提なのですか。今、一方であるわけでしょう。今度はそれではわからないから、言葉は悪いですけども、取引の価格を公表して、そうすると実態でやりますと。僕らはアメリカで公開していると、土地の減損なんかをやらされるわけですね。どっち使ったらいいのとか、厄介な問題が出てきます。そうすると、実際の取引は本当の公示より安いんだ。だからそっちを使って減損しろなんて言われると、またまた会社はアセットが要るとかくだらないことになるのだけれども、それはそれとしていいんだけど、そういう二重性というのは多分出てくるのでしょうかということと、正確には3年に1回じゃなくてリアルタイムで更新して、インターネットなんかでやるというのは多分そういう方向に世の中はなると思うのですね。そこが大前提として、今の公示というのが疑わしいものであるということがあるのかどうかというのが一つ。

第2点は、別に反対しているわけではないですよ、僕は。やはりどうしても、うやむやにやるとどんどん進むのですよ、プライバシーもへったくれもなく。だってそうなるでしょう。僕なんかも嫌だけど、透明性というのをアメリカがあれだけギャーギャー言うとなっていくのね。それで、つまり情報の透明性とプライバシーは、企業で言うと結構プライ

バシーがないからアップパッパなんだけど、多分そういう流れと個人は別ですよという理論がどこまで成り立つかわからないというのが、もう一つですね。

3点目、土地ってやはり日本だけちょっと特殊じゃないですか。今インターネットで賃貸情報とか、マンション、あれほとんどインターネットですね。三井も東急さんも、地所さんまで最近インターネットでやってくれているのです。ところが、土地だけは出てこない。なぜかという、アメリカは土地は余り価値がなくて、アメリカは上物の利用についてのバリューを認めているわけでしょう。土地という、昔から僕らも開発した人、土地の担保をよこせて、全く価値のない親の土地を担保にしてお金借りて事業やったわけね。実際は50年も貸しちゃって意味ないわけですね。そういうような我が国特有の土地っていうものに対する共通の認識みたいなものが日本にあって、でもにもかかわらずやはり国際的な方向としてのこういう開示の仕方というものにやっていくのかどうか。三つほどなのですけれども。

部会長 事務局の方から。

事務局 まず地価公示のお話についてでございますが、地価公示という制度は、これはこれでやはり国民に情報提供しなければいけないという制度として、それは一つの意義を、指標性を持つものとして意義を持っていると思います。その場合に考え方の背景にありますのは、土地はやはり売り急ぎ、買い急ぎ、あるいは個別の事情というものが個別の取引にあるということ、そしてそれを除いていわゆる中立的な形で見たものというものが、あの地価公示というものの考え方だと思っております。具体的に地価公示に利用されますのは、あの地価公示価格をベースにして、例えば公共用地の買収の基準になりますし、それは国民の個々の例えば固定資産税の課税ベースの基礎になるとか、そういうものになりますので、これは逆に地価公示のようなものがあつた方が、いわゆる中立的な価格というものがないと逆に国民に不利益を与えることもあると思います。ただ、そういう意味で地価公示の意義というものについて、これを私どもはこの制度を始めることによって否定するものではないと思っております。

ただ、バブルが終わって国民の方々が実感したことが何かということ、これは私どもの別のデータ調査でも明らかでございますが、不動産というものが下がるものだと、下がることもあるというリスクというものを真剣に実感されたのは、やはりこの平成に入ってから出来事であったと思っております。そういう中で、私どもが今回国民の意識調査等を見てもまして思うことは、大多数の国民の方にとって一生に一度か二度の買い物について、

自分でこの価格が適正だと納得できる、この取引が自分なりに適正だと納得できるデータが、鑑定でございませうとか業者の方に聞いたこと、あるいは知人、友人に聞いたものであるということに対して不透明感、もどかしさを持っておられるというのが、この制度をこの10年間課題にしてきた一番のポイントだと思っております。そういう意味で私どもは、将来的に日本の不動産市場の健全化ということを考えて場合には、やはり諸外国が取り組んでいるような方向ということは考えていかざるを得ないと考えております。

それから土地について、我が国は特殊だという議論が委員の方からございました。そういう部分もございませう。そして、特殊でなく割にある意味で定形的に動いて、ある程度大量の取引が行われているようなケースと、いろんなケースがまだ混在している状況だと思っております。そういう中で、この制度を機能させていく上で必要なところというと、いわゆる土地は証券取引所のような市場ではないにしても、ある程度大量の取引が、ある取引ケースを目安にしながら次の取引が行われていくような、そういう一種の市場という性格を持った部分が我が国においても現実に過去、特に数十年の間にわたってだんだん蓄積されてきている状況はあると思っております。

結局この制度が機能していくというのは、まずそういうところからだろうと思っております。それ以外に、例えばまた全国を見れば違う取引の部分もあるし、それから林地、山林などについて言えば、登記を省略するために取引がなされたりというようなケースだであると聞いておりますし、その取引も非常に、長い文化を持った国であるだけに、いろいろな要素が中に入っていると思っておりますので、一概に私どももすべてをこの土地市場ということで割り切っていくということは、それはそれで少し無理があるのではないかと思っております。しかしながら、私どもが機能させたいと思っているそういう市場的な部分も、現実に過去数十年の間に大きくなってきておりますし、今後についてはそれはそれで大きくなっていくだろうと思っておりますし、今後の方向として言えば証券化とか収益不動産とか、そういうような形で、またさらにそれが数値化されていく部分もあると思っておりますので、そういう意味でそういう全体をにらんで市場的な性格のあるところについて、この制度が機能していくような方向を目指していきたいと思っておりますのでございませう。

部会長 よろしいですか。

委員 それで二つ価格が出るわけでしょう。それはどうするんですか。

事務局 そこにつきましては、私どもも実際幾つかのケースについて言いますと、それから外国のケースでも、例えばこの間もメリーランド州の前の税務局長さんという方がお

越しいただいたときにも少しお話ししたのですが、やはり実売の取引価格と課税価格の間に10%~20%の差がある。それはしかし、こういうデータが入ることによって相互補完されて、だんだんだんだん収斂はしていく。しかしながら、その差は現実にあるということのお話がありました。それから、また地価公示ということについて言いますと、私どもも一番の方向としての理想は、また地価公示の鑑定評価もきちんとなれば、方向としての理想としては、偏差値のグラフとかこういうのがあるとするならば、ここの真ん中あたりに地価公示の価格なんかが来るような、そういうことが理想だと思っておりますけれども、この報告書にも書いてございますけれども、そういうような地価公示の精緻さをより精緻なものにしていけるような方向にも、この開示制度というのは役立っていくのではないかと考えております。出発の当面においては、そこらあたりについては若干の混乱は出るかもしれませんが、しかしそれは、混乱が出るのが方向としては土地市場をいい方向に持っていくというふうに思っておりますし、そういうことによってまた地価公示の信頼性も得られていくことにもなると思っておりますので、ぜひその点は私どももそうなるように頑張っていきたいと思っておりますので、よろしく願いいたします。

部会長 提供する政策課題が違うということでしょう、目的が。

委員 そうですね。だけど現実には乖離が必ず出るわけだから、本当に10%じゃなくて、非常に大幅な乖離したときに、企業としてはいわゆる地価公示の、これは企業を対象にしてないかもしれないですけども、公示価格での資産査定と実際の乖離がこれだけ違うのですよということを使うのかな。

事務局 そのところにはとらえ方の問題はあるのですが、今でも実際に土地を売る方は、公示価格よりも高い事例の価格をベースにして地価公示はけしからんとおっしゃいますし、それから土地を買う方は、どちらかと言えば安い事例があったというようなことをベースにしておっしゃり、そしてそこは逆に、伝聞というものがまた中に入ることによって、そこがまた不透明感を増している部分でもあるというふうに思っておりますし、私どもこういう制度を始めれば地価公示で相当に、基準点の選び方でございますとか、それから事例の収集の仕方でございますとか、いろんな点でより磨きをかけていかなければ、多分逆に世の中の御納得をいただけないようになっていくのだろうと思っておりますし、そういうような意味でこの地価公示と土地情報制度を両立させていくことによって、ある意味で地価公示の指標性と実際の動向と両方を勘案しながら取引をしていただくことができるということは、一つの前進ではないかと考えているわけでございます。不謹慎な

言い方でございますけれども、やはりファッションモデルの方がいることによって地域のファッションがまた変わっていくというはあるわけでございますので、地価公示は今決してそんな皆さんからモデル性はなかなか理解していただけないのですが、法律と制度の考え方而言えば、そういう一つの理念系としての指標ということでの地価公示の意義というのは、私はあるというふうに思っておりますし、それがまた逆に取引というもの全体に及んでいき、普通の一般の方々が好むファッションとかそういうものが、逆にモデルの方のファッションにも反映していくという、こういう両方の相互作用を機能させていければ、大変いいのではないかとということで、私どもも取り組んでいるところでございます。ちょっと不謹慎な言い方を申し上げまして、申しわけありません。

委員 質問なのですが、仮にもしこれで情報開示する場合に、要するに物件が特定されないように配慮するというお話ですね。だけど、そうしますと、例えばある地域で、極端な場合1件しか取引がなかったという場合には、もうこれは何だということはすぐわかってしまいますね。そういう場合に対して、どういうふうなことを考えておられるのですか。

事務局 それは先ほど委員がおっしゃった頻度とかの問題にも多少絡んでくることではありますが、技術的には、例えば情報の入り方にタイムラグはございますにしても、随時更新は可能でございます。セキュリティのことを考えますと、多分バッチシステムで切りかえて遮断して出すのだと思いますが、それにしてもそんなにタイムラグはございません。ただ一方で、そういう意味では地価公示のように年1回ではなくて、やろうと思えば週1回、月1回、四半期 - ごともできるわけでございます。エリアも同じ議論がございます。ただ、今委員がおっしゃいましたような問題が一番ございますので、そこは一定のロットを前提にした開示を考える。そうすると、頻度につきましても、そのことも念頭に置いた中で、一つのポイントは特定されない取引情報ということがポイントになるかと思っておりますので、やや技術的に当たりますが、そういうことを念頭に置いていろいろなやり方、頻度、場合によってはエリアとかも考えなければいけないというふうには思っております。やや現実的ですが、そういう課題をこなせるようなやり方を考えなければいけないと思っております。

委員 そこはよく配慮しないと、いろいろな個人の名前までは発表しないと云ったって、結局わかってしまうということになるから、気をつけてやるべきだと思います。

事務局 そういう考え方に基づいて制度設計及びこれからのシステムの組み方はしていかなければいけないと思っておりますので、どうかよろしく願いいたします。

部会長 あと、いかがでございましょう。この問題はちょっと大きな問題でございますので、時間をかなり費やしておりますが、現在のさまざまな取り巻く制度所与として考えると、精いっぱい御検討いただいていると思いますので、今後またこちらで議論をさせていただいた問題について、行政の方で御検討いただければと思います。制度を動かせば、例えばさっきの強制とか任意とかというの、情報を提供した方が有利になる、ないしは情報を提供しないと不利になるという制度をつくれればいいわけですね。それは多分、しかし普通の考え方から言うと税を使うしかなくて、取引価格を課税ベースとする税が設定されていれば、割と容易にデザインできる話とは思いますが、それがちょっとない状態だと、かつ市場を通さない移転が多いわけですね。そうすると取引価格というわけにはいかないしというジレンマの中で、多分今後御検討いただくような問題になるだろうと思います。

それでは、初めの土地情報ワーキンググループからの報告はこの程度にさせていただきまして、国土利用計画法のワーキンググループ及び国土調査のワーキンググループでの検討につきまして、これは事務局の方から御説明をいただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

事務局 それでは、国土利用計画法ワーキンググループにつきましての検討状況につきまして、御説明させていただきたいと思います。

国土利用計画法ワーキンググループにつきましては、6月の企画部会において中間取りまとめの説明を行いました。その後の経過について御説明いたします。

土地局といたしましては、6月30日の国土審議会調査改革部会におきまして、この国土法ワーキンググループの中間取りまとめを説明いたしました。その後、国土計画局と連携いたしまして制度の設計作業を進め、国土審議会調査改革部会、それからその下に設けられております制度検討委員会における検討が行われ、都道府県等との意見交換を行ってまいりましたが、去る11月20日の国土審議会調査改革部会におきまして、国土計画局の方から次のような報告がございました。

関係者から御提案いただいた内容を踏まえると、さらに詳細かつ幅広い検討調査を行い、ある程度明確かつ具体的な計画のイメージ像を提案するとともに、あわせてその検討をも踏まえつつ制度設計を行うことが妥当と判断される状況となったということでございます。

土地局といたしましては、中間取りまとめをいただいた後、それから、さきの国土審議会調査改革部会の間に、主に土地利用に関する面から都道府県計画それから市町村計画等

のあり方について検討作業を進めてきましたが、この間都道府県等との意見交換を通じて、都道府県計画と市町村計画のビジョン性を高めるということについてはかなり理解が進んでいるというふうに考えておりますが、一方で、地方分権がかなり進展してきている中で、都道府県計画への国の関与のあり方等々につきまして、さらに慎重に検討を行っていくことが必要であるというように考えております。

今後でございますけれども、国土計画制度の改革につきましては、国土審議会におきまして新たな全国計画のイメージ像の検討と、これを踏まえた制度設計の検討が行われていくということでございますので、こういったことを踏まえて、企画部会におきましても制度のあり方について引き続き御検討いただくとともに、また一方で規制改革推進会議から指摘されている事項といたしまして、土地利用にかかるマスタープランの拡充という課題がございます。それからこの夏以降、特に地方分権、それから三位一体改革という流れが強くなっております。そうした中で、国と地方公共団体との連携による効果的な土地利用行政のあり方という課題につきましても、検討を深めていく必要があると思っておりますので、こういう点につきましても御検討をいただきたいと考えております。以上でございます。

事務局 もう一つワーキンググループから、口頭で簡単に御説明させていただきます。

国土調査ワーキンググループにつきましては、主に地籍情報の利活用、あるいは維持管理につきまして議論いただきまして、本年の6月に中間取りまとめをさせていただいております。前回のこの企画部会におきまして御報告申し上げたところでございます。なお、先ほどから話が上がっておりますけれども、都市再生本部におきまして、都市部におけるいわゆる地籍調査の促進ということで、総理を初め強力に進めるべきという指示がございましたので、それを受けましてその後国土交通省といたしましても、来年度から都市部におきます地籍調査の促進ということで新たな予算要求をさせていただいているところでございます。またモデル的に、法務省とも連携いたしまして、全国の都市部における地籍整備の推進を図るための施策をモデル的に今検討させていただいております。そのような内容を踏まえまして、今後この国土調査ワーキンググループにおきましてはちょっと議題を変えまして、国土調査とりわけ地籍調査の促進策につきまして、来年度から再度検討していただく予定にしておりますのでございます。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。今の御説明、よろしいでしょうか。

それでは時間も押しておりますので、建議（案）について事務局の方から御説明いただ

ければと思います。

事務局 建議（案）について、簡単に御説明させていただきます。資料1に基づいて御説明させていただきます。

建議（案）につきましては、大きく3部の構成になっておりまして、1ページに「取りまとめにあたって」という総論の部分、3ページ以降に「土地情報の積極的提供」の部分、それから10ページ以降に「不動産鑑定評価制度の充実」という大きな3部構成になっております。

まず総論、「取りまとめにあたって」でございます。今般に建議につきましては、「土地市場の条件整備の推進について」という標題にさせていただいておりますが、その標題のもとで、2番と3番に今申し上げました土地情報と鑑定評価制度、二つの具体の制度につきまして記載をしております。その二つに絞ってきたということの背景の考え方でございます。

「1）現在の土地市場の状況」につきましては、12年連続で下落をしている。それから一部では下げどまりもございしますが、いずれにいたしましても地価の個別化は顕著になっているという問題意識。

それから、2）でございます「国民意識と市場構造の変化」については、土地は持っているだけで価値が上がる有利な資産であるという土地神話が崩壊して、その下でございませ、利用価値が重視されてきているということ。

1枚おめくりをいただきまして、2ページでございますが、そういう意味で、現在の不動産市場は実需中心の市場へと構造的に変化しているということでございます。

3）の「取りまとめにあたっての考え方」でございますが、土地政策の目標というのは、土地基本法で、適正な土地利用の確保と、正常な需給のもとでの適正な地価の形成という二つを掲げておりました。この土地政策に関しましては、従来は土地取引規制などの市場に直接介入する政策を活用してまいったということでございます。当時の地価高騰の防止といった切迫した状況から考えますと、なかなか市場メカニズムを通じての資源配分機能の適正な発揮というのは難しかったであろう。しかし現在の土地市場が、申し上げましたような地価が高騰するというような切迫した状況にないとか、あるいは利用重視の状況になって利便性や収益性に応じた価格形成がなされるという構造的な変化があるということ、それから土地に対するニーズがさまざまに多様化していることなどを考えますと、当然土地利用に関する計画というのは前提でございますが、その計画のもとで市場メカニズムを

通じて適正な資源配分を実現することが望まれるのではないかと考えています。

その市場メカニズムが効率的に機能を発揮するためにいろいろ条件がございますけれども、土地という財は、いずれにいたしましても個別性が極めて高いという特性があるわけでございます。ただそれに加えて、従来市場参加者に提供される情報が必ずしも十分ではなかった。売買当事者間に情報格差が存在するという問題があったことが、市場メカニズムが機能する上での阻害要因の一つになっていたのではないかと考えています。そういうことを踏まえ、市場価格に関する情報について整備・提供を図ることが必要ではないかというのが1点。それから、合理的な価格情報を提供するという不動産鑑定評価制度について、所要の充実を図っていくということが大きな2点目だと。この2点について意見を取りまとめるということでございます。

3ページの「2. 土地情報の積極的提供」の部分でございますが、今も先生方に非常に御熱心に御議論を賜りました資料2-1の第1の1の「土地市場の変化」という部分は除いておりますけれども、それ以外の部分は、この企画部会への報告と題する文章をそのまま建議の内容として掲載をさせていただいております。詳細は、恐縮でございますが時間の関係もございまして省略をさせていただきます。

それから第3点目、「不動産鑑定評価制度の充実」ということでございます。実は資料3-1、3-2に「今後の不動産鑑定評価のあり方」という文書と、その概要のペーパーをお配りしております。これは先般、本分科会の不動産鑑定評価部会、緒方瑞穂部会長のもとで昨年の暮れから7回にわたって御検討賜っております。その取りまとめができております。これが資料3-1でございます。この資料3-1に基づきまして、建議の内容にふさわしいものということで簡潔にまとめたというのが、10ページ以降の内容ということでございます。ごく簡単に御紹介をさせていただきます。

10ページの1)の1番でございます。基本的に不動産鑑定業界につきましては、不動産鑑定業者の大半は小規模な業者である。そういう小規模な業者でも十分に生きていける業界であった。それが2の(1)にある部分でございまして、例えば従来の業務の中心は地価公示であるとか地価調査であるとか固定資産税評価といった公的土地評価等の公的需要に基づく評価等々でございました。しかし、その部分につきましては、こうした業務については全体として今後の伸びは期待できない、むしろ先細りしていく可能性があるという問題。

それから、逆に今後の伸びが見込める業務分野につきましては、第2パラグラフでござ

いますが、組織的に処理することが求められる大量・広域にわたる業務を一括して処理することが求められる分野。例えば不動産証券化でございますとか、企業再生案件でございますとか等々の分野。それから、高度な技術を要する分野。例えば土壌汚染とか企業評価、こういうような分野でございます。それからコンサルティングなど、従来の不動産鑑定評価の隣接あるいは周辺の業務を行う分野の需要、こういうものが伸びていくのではないかと。したがって、こういう分野については従来のような小規模な事業者の方のみではなかなか大変なところがあるので、そこについて検討していく必要があるということが問題認識でございます。

基本的な考え方につきましては、11ページ以降でございますけれども、大きく3点を書いてございます。不動産鑑定士さんの専門能力を上げるということが1点でございます。2点目は、不動産鑑定業者の方の実力・信用を獲得をするということでございます。3点目は、業界全体が信用を獲得していく。大きくその3点が基本的な考え方でございます。

具体的にどういうことに取り組むかということにつきまして、12ページ以下にございます。

ここでは、まず1点目は基本的な考え方の1に対応する不動産鑑定士さんの高度の専門能力を獲得することへの対応でございます。具体的に申しまして、試験制度あるいは研修制度を見直していくという基本的方向性を考えていくというものでございます。具体には資料の一番最後に「不動産鑑定士資格取得制度の見直しのイメージ」というのがカラー刷りのコピーについてございますけれども、従来最短でも4年ぐらいかかる制度でございまして、具体的に申しますと1次試験から始まりまして2次試験がある。しかもそれに鑑定士補の資格を登録するためには実務経験も2年必要だった。士補の登録後実務補習をして、さらに3次試験を受けて不動産鑑定士とする。こういう慎重の手续であったわけでございますが、これについて1次試験を廃止するとともに、実務経験2年、実務補習1年というものを実務修習というものに一体化をする。試験については、専門的な学識の判定という観点から、短答式と論文式というものに一括をする。他方実務修習の最後の段階では、修了考査を課すことによって不動産鑑定士になる。こういう大きな制度改正のイメージをしております。したがって、不動産鑑定士補という制度はなくしていくということでございます。こういう取得制度の見直しのことが、戻って恐縮でございますが、12ページに掲げておる内容でございます。

12ページの3)1の(1)でございますが、試験による選抜という考え方から、実務

や研修を通じて職業人生を通じて研さんするという考え方に転換すべきだと。このような資格制度を見直すということの背景には、資格取得を目指す者の裾野を広げるということで、一定水準にある志望者が相当数存在することによって、優秀な人材を確保するという目的があるわけでございます。

(2)の「資格取得までの考え方」につきましては、今申し上げたような制度に改めていこうということでございます。

13ページに参りますが、当然ながら資格取得後につきましては、研修の充実も努めることが大切であるということで、その機会を提供しそれを活用することについて、インセンティブを与えるような制度を考えていくということでございます。具体的に申しますと、その下にございます「個々の不動産鑑定士が受講した研修について、積極的に公表して、依頼者の選別の根拠として活用してもらおう」というようなことを考えていくべきではないかということでございます。

それから、2の「多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立」というのが、先ほどの基本的な考え方が三つございましたうちの二つ目と三つ目、業界あるいは業への提言でございます。(1)につきましては、個人といいますか一鑑定士一業者というような小規模なものでは、なかなか対応がしにくい多様な市場ニーズへの対応ということで、さまざまな協同・連携を考えるべきではないかということをお述べております。

14ページの(2)でございますが、これは制度改正に絡む部分でございます。先ほど申しました隣接・周辺業務、具体的に申しますと の一番上でございますけれども、鑑定評価額を示さないような不動産価格に関する調査でありますとか、コンサルティングの相談業務、こういったものの需要が高まっているわけでございますけれども、こういうものにつきまして不動産鑑定業者がその業務を適正に行って依頼者の信頼を確保するという観点から、こういう業務、現在は法制度上何の位置づけもないわけでございますけれども、制度的に位置づけて、適切でない行為が行われる場合には、行政の監督対象とし、利用者の方々の信頼を確保するということを考えております。具体には、今申しました一番初めの

にございますように、隣接・周辺業務について不動産鑑定士制度の中で制度的に位置づける。それから、これに関し不正・不当な対応等その信用を傷つける行為があった場合には、懲戒処分あるいは監督処分の対象とする。それから、その内容として、業務の禁止あるいは営業停止処分なども行えるようにする。この業務に関しましては、行政庁による報告徴収・検査等の対象とするということでございます。申し遅れましたが、制度的に位置

づけるということは、別に独占業務にするということでは全くございませんで、こういうような非違行為等について監督をするという観点から業務に位置づける、こういうことでございます。

それから15ページに参りまして、業界の信用力を上げるという観点からでございますけれども、不動産鑑定業者の事業実績を開示していくということも必要ではないかということでございます。現在私どもでは、事業実績を初めとする情報を集めておりますけれども、その閲覧の環境を改善するとか、事業実績の報告書が必ずしも消費者の方に十分わかりやすい内容となるものとなっておりますので、そういうものを業者の特徴がわかるような形に改善することを検討すべきだということを述べております。この(2)(3)あたりも行政に課せられた課題であるというふうに認識をしております。

それから(4)につきましては、業界全体、主としてどちらかといえば業界の団体でございます協会等について、念頭に置いた共同の取り組みということでございます。小規模な不動産鑑定業者が個別に取り組むことが困難なようなものにつきまして、対応しやすい環境を共同で構築するということを進めるべきだという御提言でございます。具体的には以下の取り組みが考えられるということで、例えば市場ニーズに関する情報収集の分析・発信でありますとか、もし取引価格情報が仮に公開をされるのであれば、そういうものについて整理・分析をするとか、あるいは協会が共同で調査研究をする。それから、例えば倫理規範を設ける、サービス基準を設けるといった提供サービスの保証・品質管理をする。それから、業者間の協同・連携を支援するようなコーディネート業務をする。あるいは現在不動産鑑定相談所というようなものもございますけれども、こういうものを発展させたような共同でのトラブル処理をするような機関、こういうようなことを整備していったらどうかという、以上のような御提言でございます。

これら全体を建議(案)ということでもとめさせていただきました。資料1につきましては以上でございます。

部会長 どうもありがとうございました。ただいま御説明いただいたような建議(案)になっておりますが、土地情報につきましては先ほど時間をかけて御議論いただいた点でございます。したがって、そのほかの部分を中心にしながら、もちろん全体にわたって御議論していただければと思いますけれども、いかがでございましょう、御質問、御意見ございましたらお出しいただければと思いますが。全体を見渡して、先生いかがでございましょうか。

委員 特に不動産鑑定評価制度の充実の点は、基本的にこういう方向だろうと思います。1点だけちょっとお聞きしたいのは、たしか不動産鑑定委員会という委員会組織がございますよね。土地鑑定委員会ですか。その位置づけと、ここで書いてある鑑定業界は協同してさらなる取り組みをやるという、自主的な取り組みのような議論と、特にさまざまな問題を起こした事業者に対する対応がいろいろ書かれておりますね。その対応はどこの機関がどういう形でやるということを今考えておるのですか。土地鑑定委員会は直接かかわるのですか。

事務局 土地鑑定委員会は、主に地価公示の発表のいろいろデータの分析等の取りまとめ役ということになりますけれども、ですからここで言う業界とかそういうあれとは当然別組織のもので、行政機関の中の国土交通省の一機関としての土地鑑定委員会でございますので、そこは全くここで書いてあるものとは違うものでございます。

委員 どちらかという、弁護士会のような形の組織をつくって、自律的に……。

事務局 業界としては、日本不動産鑑定協会という協会がもう既にそういう、必ずしもいわゆる会計士さんとか弁護士さんみたいに強制加入のものではないのですけれども、かなりの鑑定士さんをカバーする協会というものがございまして、こういうところでいろいろ研修をやったりとか、そういうこともしておりますし、あといわゆる不当な鑑定をした場合には、我々の方で土地鑑定委員会の意見も若干聞きながら行政として処分するということが今までやってきておりますし、その辺のスキームについては、特にこれの中で変わるということはありません。

委員 わかりました。どうもありがとうございました。

委員 不動産鑑定士さんはこういうマーケットへ行くべきだと書いてあるのですけれども、試験の内容というのは変えているのですか。そもそもこういうことをやる、コンサルティングとか財務の処理をやるという資質の人って、従来のいわゆる不動産鑑定士さんとは違う資質が要るでしょう。そういうときに、試験とか内容というのは、連動して違う資質の人をそういう資格を与えるのなら……。

事務局 その点につきましては、コンサルティング等につきましては、もう現在既に、特にやってはいけないという規定もございませんので、実際の業務としてコンサルティングとかそういった隣接・周辺的な業務はなされております。不動産鑑定士さんとしての知識なり、そういう専門性を生かして、現にそういう分野にされておりますが、制度的に位置づけがきちんとしてないということもあって、そこを制度的にきちんと位置づけること

によりまして、本来の一番メインでありますいわゆる鑑定評価書を出すという不動産鑑定の大もとのところの信頼性もそれによってアップするというところでございますので、何かコンサルティングをやることによって例えば新しい知識が必要になるとか、そういうことで試験問題が例えば拡大するとか、そういうことではなくて、従来のお経験の中で今までも対応されていますし、これからはそういうことで対応できると思っておりますので、特に試験の内容について何か変更するというようなことではなくて、1次、2次、3次という若干長期間にわたる、この図にもありましたけれども、そういった負担感というものもございますので、試験のレベルを下げるとか上げるということではなく、試験制度そのものを簡素化するという趣旨でございます。

部会長 ちょっと資質が、違う能力が要求されるのではないかと……。

委員 まあ、いいです。

部会長 よろしいですか。そういたしましたらば、ほかに御意見がないようでしたら、特に先ほどの御議論いただいております土地情報について、できるだけ御意見を踏まえた修文ができれば修文をさせていただくということにさせていただいて、来月の19日に開催される分科会において、修正した建議(案)をお出しして最終的に取りまとめをさせていただくという予定にさせていただきたいと思っておりますが、事務局の方もそれによろしいですね。それでは、そういう形で進めさせていただいてよろしいでしょうか。 それでは、そのようにさせていただきます。

(2) 土地流動化への取り組みに関する政策評価について

部会長 では引き続きまして、次の議題でございます政策評価に関する議題に移りたいと思います。これにつきましても、事務局から御説明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 先ほどの御議論を踏まえての修文ということについては……。

部会長 あればということです。ただ、原則として御理解いただいたということだと思えます。

事務局 ということでよろしゅうございましょうか。

部会長 はい。

事務局 資料4並びに5に基づきまして、政策レビューのテーマにつきまして御報告を申し上げ、御意見をちょうだいしたいと存じます。

本日出させていただきました背景でございますが、政策レビューについては資料4でございます。平成13年6月にいわゆる行政評価法ができて、政策評価というものを全府省的に導入してやっていくこととなっております。

政策評価には三つの主な方式があるわけでございますが、今回御意見をちょうだいしたいと思っておりますのは、この三つ目の・でございます政策レビューというものでございます。政策レビューにつきましては、特定の政策テーマ、例えば1枚おめくりをいただきますと、本年度国土交通省としては八つのテーマがございますけれども、こういうテーマにつきまして、そのプログラムの実施と結果の因果関係を分析して、所期の効果を上げていくかどうかを検証して、課題と改善方法を発見しようというものでございます。この課題の一番最後に、「土地の有効利用 土地の流動化への取り組み」という部分がございます。これにつきまして御紹介をさせていただきたく存じます。

資料5でございます。大きく1と2に分かれておりますが、1が「評価の目的・必要性」でございます。なぜ政策評価をするのかという視点を、2番目の括弧でございます【土地流動化に関する政策を評価する意義】を中心に書いてございます。土地の有効利用、土地の流動化への取り組みというテーマは非常に広範でございます。私ども土地・水資源局でこのテーマについて担当し、政策評価を実施するということについて整理をしていきますと、私どもとしては、この土地の流動化ということにつきまして、資産デフレ下において土地の有効利用を図るという観点から、不動産取引を活発化させるということだと理

解をして、特に1)から3)の三つの観点から取り込まれている施策を対象として評価をしてはどうかということでございます。1)が、市場機能の向上でございます。2)が、土地の取引容易性(市場性)の向上でございます。3)が、保有コストの低減でございます。

1)の市場機能の向上、つまりマーケットメカニズムをどのように向上させていくかという観点からは、2の(1)にございます。以下の施策をこれまで講じてきている、あるいは講じようとしております。

土地市場関連情報でございますが、取引価格等市場情報の整備・提供についてという問題でございます。これにつきましては、まさに今御議論を賜った問題でございます。既に民間では、物件情報誌や不動産業団体による不動産統合サイトの整備などによって市場に提供は一部されておりますけれども、なお市場の透明化の観点からは必ずしも十分ではないのではないかという認識。課題としては、2ページにございますような取引価格に関する情報を収集・提供する仕組みを検討する必要があるのではないかということでございます。

二つ目の市場機能向上あるいは土地市場関連情報を推進していく施策の柱として、土地基本調査がございます。これは平成5年から5年ごとに始まっておるものでございます。ここで書いてございますのは、法人を対象とする調査の部分でございます。全国の法人の中から49万法人を抽出して、土地、建物の状況等について調査をしております。これは私どもから調査票を送付して、法人が記入・返送するスタイルでやっているということでございます。ちなみに今法人部門に限ってと申しましたが、世帯部分については総務省が行っております住宅土地統計調査の中で再集計をして整理をしているということでございます。この土地基本調査につきましては、さまざまな土地関連施策の基礎資料として活用しております。ただ課題としては、なかなか記入者の方に御負担が多いという問題もございますので、そのような軽減をするための手法、あるいはインターネット技術を活用した調査方法などを導入する必要があるのではないかということ。

三つ目として、不動産投資インデックスガイドラインがございますけれども、これにつきましては平成14年12月に私どもの不動産課とともにガイドラインを作成をさせていただきました。ガイドラインといってももちろん拘束性の高いというようなものではなくて、いわば参考に供される資料といったどちらかという性質のものかと思えます。具体には、例えばデータの秘密保持ですとか、不動産の評価手法でありますとか、インデッ

クスの算出の方式でありますとか、そんなものをガイドラインの内容として掲げているものでございます。これにつきましても、民間数社によって既に作成され、一部公表されていますけれども、今後とも不動産投資インデックスが整備されるような取引事例のデータ収集・提供方策について検討する必要があるのではないかと。

地籍調査につきましては、今ワーキングで御議論を賜っておるところでございますけれども、3ページでございますが、進捗率が非常におくれているという問題がございます。これを促進していくという課題があるのではないかとということでございます。

それから、地価公示制度がございます。地価公示制度については、効果の第2パラグラフでございますけれども、地価公示法に基づく地価公示は、一般の土地取引価格に対して指標を与えて、あるいは公共補償額の算定の際に基準となるようなことを果たしてきたのではないかとということでございます。これにつきましては、4ページでございますように、課題としては地価の個別化の対応の問題、あるいは取引事例収集が難しくなっているという問題、あるいはその指標としての信頼性の確保などが問題となっているということでございます。

不動産鑑定評価制度につきましては、まさに今回部会でおまとめをいただきましたけれども、課題として掲げてございますように、不動産の鑑定評価が担うべき責任が非常に複雑になっているということで、鑑定士さんあるいは鑑定業者さんが将来とも重要な役割を果たしていくために、鑑定評価手法の高度化とか責任の複雑化とか、あるいは鑑定評価の内容の多様化といった課題に対して、それをどう克服していくかということが課題になっているわけでございます。

5ページでございます。土地税制について掲げてございます。これは市場機能の向上という観点からの土地税制でございます。主に取得と譲渡の部分について掲げてございます。これは、昨年流通税等の軽減がございました。

それから6ページでございますが、土地の流通容易性（市場性）の課題でございますが、これについては、従来不動産の証券化の問題で私どもさまざまな普及啓発活動等を行ってきております。これについて、さらにどうやって市場規模を拡大していくか、市場を育てていくかという問題がございます。

同じように定期借地権についても、土地を持たないで利用するという観点から、さまざまな施策を使っているということがございます。これについても、課題といたしましては7ページにありますような課題がございます。

それから保有コストの問題につきましては、土地税制、主に税制の観点から各種の固定資産税に代表されるような各種の税がございます。これについて、地価が下落している中でどのようにしていくべきか、その見直しが課題になっている。こういう状況でございます。

論点は以上のようなところでございます。この論点に限らず、いろいろ御意見をちょうだいできれば大変ありがたく、いただいた御意見を政策評価を議論していく際に反映させていただきたく存じております。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。以上のような御趣旨でございますので、御質問、御意見、どうぞ自由にお出しただければと思います。いかがでございましょうか。

委員 最近いろいろなところで政策評価なんていうものがある、政策評価の場合にはある意味で目標というか、どこまでやるかという議論と、それからもう一つは、できれば具体的な数字で表現できるものがあれば表現するというような方向性があるような気がします。ただ、数字で表現できないものも当然あるわけですから、きょうのお話を聞いていると、どちらかという割合文言での御説明が中心になって、数字的な目標を設定して評価を行うという分野は、ここではなかなか難しいという御判断でしょうか。

事務局 現段階で、恐縮でございますが、論点という形で整理されておりますので、先生御指摘のように具体的な数値目標と申しますか、できるだけ数字を使っての評価、そういうことはもちろん考えていかなければならない課題だと思っております。ただ、なかなか流動化等について適切な数字があるかというところ、これも率直に申しまして難しいところでございますのと、各施策との因果関係がきれいにとれるかというところもございまして、非常に難しい課題だとは思っておりますが、先生御指摘の点はまさにそのとおりだと思います。

委員 私は無理やり数字目標を立てると言っているわけではなくて、立てられるところは立てて、意味のない数字目標を立てているところがあるので、それはやめた方がいい。数字目標を立てられないところはしっかり文章記述でしていく。その仕分けは、はっきりすべきじゃないかと私は思っております。

事務局 ありがとうございます。

委員 僕らも何かIT化の評価をつくらうとかいって、数字でやろうというので、そんな無理だとか言っているのですけれども、これは1年でできるテーマじゃないわけでしょう、全部。だからロードマップみたいな、例えば何年後にはここまでやろうとか、そう

というようなことをやらないと、努力しましたということで……、だってどのテーマだって1年で終わらないじゃないですか。何年までに何をやるのですかということがないと、本当は評価できなくて、例えば税なんて僕はもっと変えてほしいと思うのですけれども、急に変わるわけではないので、では5年間の間に何をやるかとか、3年でもいいのですけれども、そういう政策に対する評価というのは、やはりある時間軸で何をやっていって最終的に目的がこうだということをやった方がいいのかななんて思っているのですけれども。

事務局 恐縮でございますが、評価の手順としては単年度でやらなければいけませんので、そういう形で。政策評価なので、システムとしてはそうですが。

委員 単年度でやらなければいけないのだけれども、5年のうちに単年度でこうですよというのでないとおかしいでしょうと言っているのです。

事務局 長期のある程度の筋道を立ててということですね。

部会長 戦略の中で、一つの戦術として1年単位の評価というふうにしなさいと。

委員 3年でどういうことをやるつもりで、1年目としてはこういう評価ができるというようなことをした方がいいのかななんて。単年度で全部できないじゃない。

事務局 もちろんおっしゃるとおりでございますので。

部会長 委員、いかがでございましょう。

委員 土地流動化への取り組みですね、この最後の8ページ。ここに固定資産税の特に東京の商業地の実効税率、これが非常に上がっていると。これは今年末の税制改正の時期を控えて、ここが一番問題のところなのですね。ですから、これは一つただここに課題として掲げているだけでなく、ぜひこいつを何とかしなければいけないということで、気合いを入れてやってください。我々も頑張りますけれども、やっていただきたい。

事務局 今まさに、「私も気合いを入れて頑張るつもりですので、御支援よろしく願いたいします」とお答えしようと思っておりましたところ、そのような気合いを先に入れて、またより責任重大だと思っております。私どももことは去年から続いてきている継続検討の決着の年だと思っておりますので、そのつもりでやっていきたいと思えます。

それとはちょっと違うのでございますが、先ほど部会長の方から、先ほどの先生方の御議論を踏まえて少し土地情報のところについて、一部修文というようなことも御指摘いただきましたが、今事務的に少し先ほどの議論の論点で、この文章に入っていないと思われるところを私どもなりにちょっと整理してみますと、1点は、委員から御指摘をいただいております話で、9ページの5)というあたりになるかと思うのでございますが、確

かにちょっと文章をもう一度見直してみますと、物件情報特性については私、先ほど総務課長の方から、地籍整備というものが情報特性というものを充実していく上で不可欠なものであるということを申し上げさせていただきましたのと、それから、しかし都市部においてはまだ18%の状況で、これを10年ぐらいかけて整備をしていこうという方向で、今行政として取り組んでいる状況がここの中に反映されていないとっておりますので、そのあたりは9ページの5)の中にその趣旨を盛り込ませていただいて、そういうものと相まってこの物件情報特性の提供を継続的に充実させていくというか検討していくという趣旨のことを、この中にちょっと書き込ませていただきたいと思います。

それから、委員、委員、それから委員から御指摘のあったことで、ちょっと文章をもう一度私も読み直してみても、国民の理解をいただくということは幾つかのところに入っているのですが、周知をきちんとしながらという趣旨のことが、私先ほどお答えはいたしました、「周知」という言葉がこの報告書の中に十分でないと思っておりますので、そういう趣旨をきちっと2の第2段落のあたり、「また実際の情報収集に当たってはその前提として国民の理解、協力を十分得るような行政努力を重ねるとともに、周知や周知期間等についても十分な考慮を払いつつ」とか、そういう趣旨のことを少し工夫させていただきたいと思うところでございます。

あと、委員からいただきました議論として、義務云々の議論につきましては、私極めて歯切れの悪い答弁でお許しくださいと申し上げた趣旨のところを、文章的に歯切れ悪く書いたかもしれませんが、そこは2の第1段落の最後でございませぬけれども、「具体的な収集の仕組みについては行政当局が国民に過度の負担にならないよう法制的な検討をすることが必要である」という趣旨の中に万感を込めて入れさせていただいているつもりでございませぬので、その点については御理解を賜りたいと思うところでございませぬ。そういうことでよろしゅうございませぬでしょうか。

部会長 建議(案)については、先ほど原則として御了解いただいておりますので、表現ぶりその他については、今局長が御説明いただいた点を含めて、私の方で責任を持って事務局と調整させていただいて御提案させていただくことにさせていただきたいと思っております。

ほかにいかがでございませぬ。政策評価について、御説明いただいた点についてなければ、今後の政策評価についても御説明いただくことになっているわけですね。

事務局 本日、先生方に貴重な政策評価に関する御意見をちょうだいをいたしまして、

それを含めまして評価書の作成の作業にまた今後事務的にさせていただきたいと存じます。場合によりましては、恐縮でございますが、またその案の段階で個別に御意見をちょうだいするような場面もあるかもしれませんけれども、その節にはまた、お忙しい中恐縮でございますが、御協力賜ればと存じます。今後の政策評価の進め方については、以上でございます。

部会長 ただいま出た意見では、数値目標を立てられるところは立てるけれども、数値目標を立てると、ともすると政策がジグソーパズルの一つだけ見るといって、つまり全体を見失うという欠点がございますので、先生、そこら辺はそうした愚に陥らないようにということも御指摘いただいておりますので、その点注意していただいた上で御検討を引き続きいただければと思います。

ありがとうございました。それではほかに御質問がないようございましたら、私の方で予定しておりました議題は以上でございますので、本日の議事はこれで終了させていただきたいと思っております。

3. 閉 会

部会長 これまで平成14年2月以降8回にわたりまして開催させていただきました本企画部会も、このメンバーで開催するのは今回で最後となります。恐縮でございますが、事務局からごあいさつをいただけるというふうにお伺いしておりますので、伊藤局長よろしく願いいたします。

事務局 私、この7月、土地・水資源局長を拝命いたしました。この土地政策分科会におきましては、ちょうど21世紀の土地政策のあり方という今後の土地・水資源局にとりまして非常に重要な、そういう御審議をいただけてきたわけでございます。そして、そういう中の一端に、私もこの7月から参加させていただきまして、その意義、そしてまた今後この土地政策というものが非常に大きく変わっていく、そういうことの認識を体系化していくということで、この分科会の機能、意義というものが非常に重いものであるということ、その経緯等も実感させていただいているところでございます。

そういう中で、きょう部会長初め企画部会委員の先生方、そしてまた土地情報につきましては、先ほども土地情報ワーキンググループ座長の方からお話ございましたが、非常に密度の濃い議論を、またそしていろいろな考え方、立場の異なる方々の御意見を、国民

の意識調査等やパブリック・コメント等も率直に議論しながら、最終的に案をまとめていただいたところでございます。本当に関係の先生方には心から感謝申し上げる次第でございます。そして、そういう中で、きょうこうして土地市場の構造的な変化を踏まえて、21世紀の土地政策として取り組むべき方向の中で、特に土地情報あるいは不動産鑑定の評価の問題、こういうことにつきまして建議（案）をお示しいただけたということで、大変私ども心から先生方に感謝申し上げる次第でございます。

私どもといたしましては、この建議（案）を19日に予定されている土地政策分科会に御報告し、お取りまとめいただくということと並行いたしまして、その実現に全力で取り組んでいく所存でございます。そしてまた、その実現の過程におきましては、きょうもいただいておりますさまざまな委員の方々の御意見というものも十分踏まえながら、そしてまた先生方にもその経過についても逐次御報告をさせていただきながら取り組んでいきたいと思っておりますので、今後ともよろしく御支援をお願いしたいと思います。

本当に物事には時期、時期というものがあるわけでございますが、私ども土地・水資源局にとって非常に重要な課題を抱えているその時期に、先生方には的確に御指導いただきまして、本当に心から感謝申し上げる次第でございます。今後ともよろしく御指導、御鞭撻をお願いしたいと思います。どうかよろしく願いいたします。今日は、本当にどうもありがとうございました。

部会長 伊藤局長、どうもありがとうございました。私もこの企画部会の取りまとめ役をさせていただきましたけれども、能力がない上に、本務の国立大学の方が法人化されるので、その財務会計の責任者をやらされておましてバタバタしていて、委員の皆様方には本当に御迷惑をおかけいたしました。とりあえず、どうか私が職責を全うし、またこの部会としてもお役に立てるような活動ができたということは、ひとえに委員の皆様方の御努力によるものだというふうに思います。最後にまた深く感謝をしたいと存じております。

それから、そうした関係で私の不手際がございましたので、本当に事務局の皆様方には多大な御迷惑をおかけいたしました。この場をかりまして、事務局の皆様方にも感謝を申し上げたいと存じます。

以上をもちまして本日の企画部会を終了させていただきます。委員の皆様には本当に万障繰り合わせて御臨席いただきましてありがとうございました。これで終了させていただきます。どうもありがとうございました。

午後 12 時 00 分 閉会