

第21回国土審議会土地政策分科会企画部会

平成21年4月20日

【藤川土地政策課土地政策企画官】 それでは、お待たせいたしました。定刻となりましたので、ただ今から第21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。委員の皆様方には大変お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。私は事務局を努めさせていただきます土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

まず、最初に企画部会の白石真澄委員につきましては、本人からの辞任願いが出されまして、去る2月27日付けで国土審議会専門委員を退任されておりますので、ご報告申し上げます。

次に、本日の委員のご出席につきましては、定足数に達していることから、企画部会が成立していることをご報告申し上げます。

なお、本日、亘理委員、山田委員からはご都合により欠席と連絡をいただいております。よろしくお願いいたします。

それから、4月1日付けの人事異動で土地・水資源局土地市場課長の異動がございました。前任の麦島健志にかわりまして、田村計が就任いたしました。

【田村土地市場課長】 田村でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川土地政策課土地政策企画官】 それでは、まずお手元の配付資料のご確認をさせていただきます。上から順に、議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧でございます。

それから、資料1、中長期ビジョンの中間報告(案)。資料2、図表データ。資料3、A3一枚紙で中間報告(案)の概要。資料4、小委員会のこれまでの審議経緯が2枚。資料5-1として21年地価公示に基づく地価動向の概括が1枚。資料5-2として21年度地価公示の説明資料、分厚いものがございます。

資料は以上でよろしいでしょうか。もし不足不備等がございましたら事務局まで申しつけていただければと存じます。

それではこれからは部会長に議事進行をお願いしたいと思います。

小林部会長、どうぞ、よろしくお願いいたします。

【小林部会長】 はい。皆様、お集まりいただきましてありがとうございます。早速で

はございますが、第21回企画部会を議事次第に従いまして進行させていただきます。今日のメインテーマは議事でございます(1)土地政策の中長期ビジョン中間報告(案)についてのご審議でございます。

1月23日に開催されましたこの企画部会で、中長期ビジョン策定検討小委員会を設置することについてご承認をいただいたところでございます。その後、小委員会については、2月17日を第1回といたしまして、私が委員長、肥田野委員が委員長代理に選任されまして、都合4回にわたって審議を重ねてまいりました。4月13日に開催されました第4回小委員会で、本日お手元に渡っております土地政策中長期ビジョン中間報告(案)が取りまとめられたところでございます。これから中間報告(案)につきまして事務局にご説明いただき、企画部会の委員の皆様からご意見をいただき、中長期ビジョン中間報告を、企画部会取りまとめとしてまとめさせていただきたいと思っております。よろしくご審議のほど、お願いいたします。

それでは早速ご説明をお願いいたします。

【大野土地政策課長】 事務局を務めております、土地政策課長の**大野**でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

ただいま部会長からご説明をいただきましたように、この土地政策の中長期ビジョンでございますけれども、1月23日の企画部会で小委員会の設置をお決めいただきまして、それから約3カ月、この小委員会を4回開催させていただき、ご熱心な討議をいただいた上で、中間報告の取りまとめを先週させていただきました。それにつきまして私からご説明をさせていただきます。

これまでの審議経緯でございます。資料4の2枚目から先にご覧いただきたいと思っておりますが、まず検討小委員会の委員の構成でございます。先ほど部会長からもございましたが、部会長に小委員長をお務めいただき、肥田野先生に委員長代理をお務めいただきまして取りまとめにお力を尽くしていただきまして本当にありがとうございました。

委員の構成でございますが、この13名でございます。望月委員につきましても小委員会にご参加いただきまして、熱心に討議にご参加いただきました。

ほかのメンバーでございますが、上から申しますと、モーガンスタンレーの赤井様、成蹊大の井出先生、三井不動産の尾崎部長、日大の岸井先生、麗澤大の清水先生、住宅メーカー代表ということでお出でいただきましたが、旭化成ホームズの竹内様、東京工大の中井先生、明海大の中城先生、博報堂の藤原まり子様、東大の吉田先生と。不動産、経済、

都市、住宅、あるいは実業界、色々なメンバーにご参加いただきまして非常に幅の広い議論ができたと思っております。審議経緯でございますが、最初のページに戻っていただきまして、1回から4回まで、非常に短い期間で行いました。第1回には現状ということで、住信基礎研の石橋社長から不動産市場の今後の見通しというプレゼンをいただきました。

第2回の委員会では三井不動産の尾崎様、旭化成ホームズの竹内様、モルガンスタンレーの赤井様から、それぞれ、市場の問題や住宅の問題、不動産投資市場の問題につきましてプレゼンをいただきました。

第3回の委員会でございますけれども、幾つかの課題報告を行った上でスケルトンの審議を行い、また同時に、これは肥田野先生の強いご推薦をちょうだいいたしまして大阪大学の小野善康先生、新古典派とは違った観点から経済学についてご説明いただきまして、この中では非常に印象的だったのですけれども、バブルを防ぐのは難しいと。必ず経済の変動は起きます。その中で土地政策について言えば、きちんとした環境とか、経済に貢献するような実物としての不動産の質を高めることに集中すべきであるという貴重なご意見をいただいたところでございます。

それを経まして、先週第4回開かせていただきまして、中間取りまとめをさせていただきました。以上が大体審議の経緯でございます。

中間報告の中身でございますが、資料3にA3サイズで全体を見通した概要をつけてございます。まずこれに基づきまして、全体の一覧をさせていただきたいと思っております。これは報告の章立てに準じた形でまとめたものでございます。

恐れ入りますが、資料3と資料1が中間報告の文書でございますが、これの目次の部分と照らし合わせながら見ていただきたいと思います。全体として中間報告は3章構成でございます。

第1章が「土地政策の新たな地平」で、今後の都市政策につきましての全体の概論でございます。

2が「不動産市場の変貌と今後の政策展開」で、特に、市場に着目して、どういう変貌をしているか、これからどういう政策展開が必要になるかに着目した部分でございます。

3は新たな政策課題で、これまで十分に取り入れられていなかった新たな不動産価値とか、守るべき不動産価値とは何かに焦点を当ててございます。この3章構成で全体を組み立ててございます。

中身の説明でございますが、概要もご覧いただきながら、恐れ入りますが、文章を全体

に目で追っていただく形で資料1を開けていただきたいと思います。

資料1、2ページでございます。2ページの最初に四角で括ってございますが、これは今回委員長、委員長代理からご示唆いただきまして、まず全体の主張の概要を冒頭を書くというスタイルをとってございます。それが から まで書いてございます。これが基本的な今回の中間報告の基本的な主張、論旨に当たる部分でございます。

まず第一といたしましては、土地をめぐる状況が非常に大きく変化している中で、不動産市場が不動産の利用価値を中心とした市場になっており、不動産が豊かな国民生活実現に今後どれだけ貢献できるかが、今問われていると言っております。

、今後の我が国が人口減少、あるいは経済グローバル化の中で変化していく中で、環境とか安全・安心、景観といったものに対する国民の関心が高まっていく中で、それも不動産市場に影響を与えていると言っております。

、こういった変化に今後の確に対応して、国民の不動産に対するニーズ、質の高い不動産の形成が大事であるということ。今こそ、まさに土地政策の新たな地平に向けて政策展開を必要であると言っております。

、こうして国民のニーズの実現をするだけでなく、不動産市場を強くしていくことによって、我が国経済の持続的・安定的な成長が図られるということ。

、結論でございますが、今後、土地政策は、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本的な戦略とし、この基本戦略に向けて政府が一体となって自治体、あるいは企業、国民と協力して取り組んでいく必要があるということをお述べさせていただきます。これが全体の要旨でございます。

続きまして、細かくなりますが、1章から順を追って簡単に見てまいりたいと思います。

1(1)が「土地政策の経緯」でございます。これはこれまでの土地政策の経緯を平成3年の「総合土地政策推進要綱」、あるいは平成9年の「新総合土地政策推進要綱」等に従いましてまとめたものでございます。これは省略をさせていただきます。

(2)でございます。今、土地政策に何が求められているかという視点でございます。これは今回のビジョンをつくった動機でございますけれども、平成17年に企画部会でお取りまとめいただきました「土地政策の再構築」からどういう変化が生じているのかを説き起こしてございます。これ以降地価が1回持ち直して、また最近になって急に下落をしているわけでございますけれども、この中でどういう変化が起きたかでございますが、もでございますように、企業、個人、あるいは自治体についても土地についてのかかわり方

が大分変わってきている。あるいは証券化も進んできているという変化が見られると。

4 ページ、こうした中で、国民の価値観の変化、あるいは企業の会計制度とか、色々な諸条件が変わっていく中で新しい政策展開が求められている。

、今後、10年、20年の今後の需要の変化、あるいは国民意識の変化を踏まえた日本の不動産の理想的な姿を描いて、今後の中長期ビジョンを策定する、これが目的でございます。

続きまして(3)にまいります。これは不動産に対する需要の変化が今後どうなっていくかをまとめた文章でございます。まず、でございますが、これは10年、20年を踏まえた今後の社会変化、あるいは都市構造の変化、あるいは生活スタイルの変化を述べてございます。これに従いまして、以降でございますが、主にビジネス、住宅、あるいは商業といった面でどういう変化が生じるかをそれぞれ書き分けてございます。

次、5 ページでございますが、ビジネスについてどういうことが起きるかと言いますと、これからの経済のグローバル化とか国際競争力強化という中で、オフィスの集積も進んでいくと。そういう中で国際的なビジネスエリアとか拠点エリア、あるいは色々な不動産にめぐる取り組みが必要であるということ。

、オフィスワーカーの変化ということで、女性比率の向上、外国人の増加とか、あるいは、求める機能としてITの高度化であるとか、あるいは環境性能、ユニバーサルデザイン、耐震性能といったものが新たに求められている。そういう意味では色々な需要がまだ見込めるという結論でございます。

6 ページ、今度は住宅でございます。住宅につきましては、非常に大きな変化をしているわけでございますが、今後、高齢化、あるいは介護医療の必要性が高まってまいりますと、また消費者の意識も変わってございまして、長寿命、耐震、セキュリティ、環境に対するニーズが広まってございます。そうした中で、長寿命の住宅とか環境配慮住宅、あるいは新たな住み替えに対応する中古市場の整備とかリフォームの整備が求められております。

地域・コミュニティー単位でまいりますと、人口減少地域のような空き地・空き家の問題とか、コミュニティーの衰退、ニュータウンの高齢化といった問題が顕著でございます。

消費者の購買行動、これは商業でございますけれども、購買行動につきましてもニーズが変化している中で、これまでの大規模店舗中心のものが見直されていること。

その中でも地方都市の中心の商店街の空洞化が懸念される状況でございます。こういっ

た中で商業施設については新たな価値が求められる状況でございます。また、地方の地域商業の再生が必要でございます。

次でございますが、こういった需要の変化にそれぞれの分野で動いたことに対応していくべきかをそれぞれ、 、 で書いてございます。

まず、ビジネス関係でございますけれども、新たなインフラの整備、特に都市の国際競争力強化に向けたインフラの整備、あるいはストックの更新といったものが必要でございます。

、住宅・居住環境につきましても先ほど申し上げましたような、豊かな国民生活を実現するような住宅資産のストックの向上とか質の向上が必要でございます。次でございますが、地方で進展する空き地・空き家の問題、地域の活力の低下の問題に積極的に取り組まなければいけないということがここでのまとめでございます。

次でございます。土地政策の方向性ということで、これは再度まとめてございますが、こうした状況に対応するというので、まさに不動産についての総合的な取り組みが求められている状態でございます。

こうした中で、不動産の利用価値を創出・反映・維持・再生していく持続可能なシステムを構築していく必要がございます。

、そのためには個人・企業・行政の取り組み、あるいはエリアマネジメントの促進、あるいは「不動産」を中心とした「情報」、「資金」、「人材」等のネットワークとしての情報基盤の整備が必要でございます。

、空き地・空き家などの増加の問題、あるいは豊かな自然環境、文化遺産の保全の問題といった、不動産の市場メカニズムだけでは対応できない問題にもきちんとしていく必要があることを述べております。

最後、 、こういったものを通じて不動産に対するニーズに的確に対応しまして、不動産の適正な管理など不動産に対する国民の多用なニーズを実現していく必要がございます。

また、不動産市場を成長させていくことによりまして、我が国の経済の安定的・持続的な成長が必要でございます。

以上が大体結論でございます。

第2章に入ります。(1)不動産市場の現状でございます。我が国の不動産市場がどうなのかというところでございます。 にございますとおり、我が国は非常な不動産大国であることを申し上げます。恐れ入りますが、資料2がでございます。簡単に引用さ

させていただきますが、4枚目の紙に[図3]がございます。これは我が国の経済の不動産の大体の位置づけでございますが、これは国民経済計算の中から出したものでございますが、日本の不動産の総資産でございますが、我が国の総資産が大体8,428兆ある中で不動産は大体2,267兆円を占めてございます。そういう非常に大きなボリュームを抱えている意味では我が国は大変な不動産資源大国でございます。その中で、例えば、オフィスビルでございますが、その次の[図4]をご覧くださいと思います。これが建築した年別の我が国のオフィスのストックの表でございますけれども、ここにありますように、1981年を境にしまして、それ以前のものは新耐震以前の建築物でございます。まだ全体の3割以上がこういう旧耐震基準でできた、非常にまだ危険な建物でございます。こういったものについては、的確なリニューアルをしていく必要があるということで、まだまだこういった大きな再生需要はあるわけでございます。

そういった中で、資料1に戻りまして9ページの ですが、個人金融資産が1,504兆ある中で、不動産と金融をきちんと結びつけて投資を広げていく必要があるというのが(1)でございます。10ページへまいります。今度は主体別の市場行動の変化、個人・企業・行政・地域ということで書き分けてございます。

まず第一が個人でございます。別個で私どもはHREという新しい言葉を使わせていただいております。基本的には個人の住宅に関する行動ということでとらえてございますけれども、個人の不動産についての行動が、これまでとまったく変化をさせなければいけないというのがここでの認識でございます。

例えば、ライフステージに応じた色々な住み替えも必要でございますが、こういったものもまだ不十分でございますし、あるいは、郊外に高齢者が広い家に住んで、子育て層は狭いところに住むといった、住宅のニーズにきちんと対応した状況になっていないことがございます。

もう一つ、でございますけれども、住宅という資産の価値が非常に減耗するのが早いということで、これが蓄積されていないと。欧米は非常にそういう意味ではサイクルが長くて、特に、アメリカなんかは住宅が非常に持っている人の大きな資産になっているわけでございますけれども、こういったものはまだまだ不十分であるということ。

そういったことを踏まえて ですが、ここでHRE、個人不動産、Hはhouse holdかなと思いますけれども、そういったHREの視点で個人がもっと不動産に取り組む必要があるということがここでの主な主張でございます。そのための環境として でございますけ

れども、まだ市場整備が進んでない部分、特に賃貸とか中古、あるいはリフォームについての整備が必要であることをここで申し上げます。

続きまして、11ページへまいります。()「企業と行政」でございます。これは主に企業と自治体でございますが、企業につきましては、企業不動産、CRE戦略、自治体につきましては、パブリックリアルエスレート、自治体の不動産戦略でございます。特に、企業につきましては時価会計制度の導入等につきまして不動産の戦略的な活用非常に敏感になっているということで、この動きが強まっている状態でございます。自治体もこれは全く同様でございます。そうした中で、こういったそれぞれの主体の不動産についての活動を的確に支えていくCRE、PREの取り組みについての支援が必要であるというのが、ここでの認識でございます。

次、地域でございます。エリアマネジメントの推進でございますが、地方の中心市街地、あるいは郊外のニュータウンで、高齢化、あるいは人口減少が進んでございます。12ページへまいります。こうした中でこういったエリアの活力の回復、あるいはコミュニティーの再生についてのエリアとしての活動、エリアマネジメントが必要でございます。

ただ、エリアマネジメントにつきましては、にございますけれども、住民、あるいは商店街の人々が積極的に活動していくことが必要でございますし、最近そういう動きが見られるようになってございます。ただ、にございますように、なかなか合意形成とか組織化とか資金に非常に問題がございます。こういったものを克服していく必要があるという認識でございます。

続きまして、(3)にまいります。「市場の機能の変化」、情報・資金・人材でございます。こちら辺は非常に色々なものを盛り込んでございますので、まず第一に市場の構造変化と対応というところでございます。まず、日本の不動産の証券化が平成19年度まで累計42兆円ということで急速に進んでまいりました。ただ、法人の不動産だけで490兆と言われておりますので、まだまだ証券化は拡大する余地がございます。その中で、証券化市場を広めていく必要があるわけでございます。

そのためにはでございますが、「情報」と「資金」と「人材」のそれぞれの面での重点的な基盤整備が必要であるということで、それ以下、具体的な中身を述べてございます。

()、「不動産に関する情報の整備・提供」でございます。これは価格、あるいは質、リストという面で色々切り分けて説明してございます。まず、第一に価格でございます。ざっと申し上げますが、まず価格につきましては、これは私どもがやっておりますけれど

も、取引価格の情報をホームページで公開しておりまして、非常に多くのアクセスを得て
ございます。

、平成20年度から不動産市場データベースということで、これは価格だけではなく
てオフィス、賃貸マンション等の収益とか維持修繕費の情報なども加工したデータベー
スづくりをしてございます。

としまして、不動産業界の世界で行われているレインズとかいった成約価格情報、ある
いはJリートについての情報開示がでございます。

、地価に関する情報の提供も積極的に行っているところでございます。

14ページへまいります。もう一つ、質・リスクの情報でございます。これは非常に最
近重要性が高まっております。特に、ここでは環境と安全性について着目してございま
す。環境につきましては、最近CASBEEといったものも出ておりますけれども、不動
産の持っている環境性能についてのニーズが高まっているわけでございます。これは後で
述べさせていただきます。

もう一つ、安全面でございますけれども、例えば、これは私どもやっておりますが、土
地の安全性に関する情報で、土地の改変履歴などを整備してマップ化することとしており
ます。

、最近非常に問題になっております土壤汚染でございますけれども、土壤汚染も最近
工場用地の転用ということで非常に問題化してございますが、その対策としてどうしても
掘削除去してしまうということで、これは負担になると。

その負担を避けるためになかなか土地利用の転換が進まないという「ブラウンフィールド」
の問題が起きております。こういったものについての的確な対応が必要であるという
のがここでの論旨でございます。

地籍調査でございます。地籍調査につきましては、恐れ入りますが、資料2 [図18]
をご覧くださいと思います。地籍調査につきましては、企画部会で前回、もう1個の
小委員会の設立を決めていただきまして、現在議論していただいているところでござい
ますが、この地籍調査がなかなか進んでいないと。ここで進捗状況と書いてございま
すけれども、特に、赤字で書いてございます、都市部で20%、林地で41%、この2つが非
常に進んでいないということで、これが都市部の開発とか、あるいは権利の安定とい
った点で非常に問題があるということで、この進捗を図っていく必要があるというのが
ここでの認識でございます。

また元に戻ります。15ページ、鑑定評価でございます。不動産鑑定評価につきましては、不動産鑑定部会でご議論いただいているところでございますので、ここではそのエキスを簡単に申し述べてございます。不動産鑑定評価につきましては、鑑定評価についての新たなニーズに対応するために、証券化不動産の鑑定評価に関する基準とか、海外不動産のガイドラインの策定のほか、立入検査、書面調査等を実施するなどのモニタリング、あるいは今後とも、不動産の証券化等を推進するためにさまざまな見直し、あるいは質の高い信頼される鑑定評価の実現に向けた取り組みが必要であることを概括的に述べさせていただきます。詳しいことにつきましては、また部会での議論に委ねたいと考えてございます。

続きまして、()不動産市場の資金面でございます。資金面でございますが、不動産市場の資金は非常に重要な要素でございますけれども、昨今の不動産市場の悪化の中でこの問題は非常に顕在化しているところでございます。恐れ入りますが、[図19]をご覧くださいと思います。ここで特に申し上げたいのは、文書の、不動産市場の安定的な成長を図るために、短期の資金ではいけないと。長期の資金が必要だというのは必然でございます。これは研究会にご参加いただいた赤井委員からご提供いただきました資料でございます。日本とアメリカの商業用関係のCMBSという、社債でございますが、これの発行の償還の平均期間を図式化してございます。

日本の場合は3.3年、アメリカの場合は7.8年で、これだけ違うと。したがって、日本の場合は非常にリファイナンスが非常に早いペースでやってくるということで、こちら辺が今回も大分問題になった部分でございます。本来は不動産投資には長期の資金が望ましいというのがここでの主張でございます。

次、[図20]、これは日本のリートの償還スケジュールを書いておりますけれども、この中で投資法人債の期間が短いということで、大量の償還、借り返しが発生するというところで、これが市況の不安定化につながっているわけでございます。そのためにはどうするかというと、年金、あるいは個人といった足の長い資金が必要であるという認識でございます。[図21]ですが、これは年金でございますが、年金による不動産投資は3割強ということで、まだまだ非常に少ないというのが事実上でございます。

[図22]、これはリートの投資家で、個人の参加でございます。個人が一番下の赤でございますが、どんどん減っている状況でございます。本来安定的な投資家で期待される部分でございますが、この点が日本の場合はなかなか充実していない状況で、この点

を充実させなければいけないという認識でございます。

また文書に戻らせていただきます。以上が中長期の資金でございます。16ページ、そうした中で「リートの安定ということも」では書いてございます。、地方の不動産投資でございますけれども、地方の不動産投資、証券化が進んでいないという認識がございます。この点につきましても、特に、人材の育成、あるいは情報とかノウハウの不足が地方の場合、問題であるということで、この点を強化していきたいということで、我も取り組んでまいりたいと思っております。以上でございます。

17ページ、ビジネス・人材へまいります。不動産市場を支えるビジネスの育成、あるいは人材の育成が必要でございます。これは本来の不動産業そのものの人材育成も必要でございますし、また、特に、にございますが、最近証券化の進展に伴ってアセットマネジメント、あるいはプロパティマネジメントという特化したビジネスが増えてございます。[図24]をお開けいただきたいと思います。これはプロパティマネジメントという、資産のマネジメントをやる業者数の推移でございますが、2002年から急速に成長してございまして、このところとまってございますけれども、こういったプロパティマネジメントのニーズが高まっていて、業者育成の必要性も高まっている状況でございます。こういったビジネスの育成、人材の育成にこれからもこたえていきたいと思っております。

17ページ、下の、「不動産市場を補完する行政の役割」でございます。税制でございます。恐れ入りますが、[図25]をご覧くださいと思います。税制につきましては、ここに書いてございますように、地価の動向に伴って、これは言ってみればかなり对症下药的な税制がこれまでなされてきたということかと思えます。ただ、こうやって地価がかなり鎮静化してまいりますと、不動産をほかの資産と区別して、ことさら違った扱いをするという必要性がかなりなくなっているのではないかと考えてございまして、そういう意味では長期安定かつ市場中立的な税制を再構築していくことが望ましいと考えてございます。文書に戻りますが、同時に住宅の活性化とか経済の活性化につながる税制も必要であるというのが、ここでの結論でございます。

18ページ、法制度でございます。不動産に関します法制度は借地借家、あるいは区分所有についての法制度がございますが、不動産の取引の活性化とか、既存の不動産の再生・管理の推進という観点から、これまでたびたび見直しをされてございましたけれども、これからも必要な見直しをきちんとしていく必要があるというのが、ここでの論旨でございます。地籍調査につきましてもここでは述べてございます。

最後でございますが、急激な地価変動への対応でございます。先ほど小野先生からのお話もございましたけれども、どうしても地価変動、あるいはバブルの発生とかいった急速な地価変動が必ず生じるということで、 にございますように、的確な調査の分析、不動産金融の的確な確保、税制の実施、あるいは価格情報についてのインデックス整備などに取り組んでいく必要があるというのがここでの認識でございます。

続きまして、3「新たな政策課題と対応」にまいります。まず、「新しい不動産価値の創出」-環境、安全・安心、景観等-でございます。こういった環境、安全・安心といった国民のニーズに対応する不動産価値に取り組んでいく、実現していく必要がございます。

19ページ、環境でございます。環境についての不動産の取り組みということで、現在もニューディールということも言われてございますし、環境性能を備えた不動産の開発も盛んでございます。

[図26]をご覧くださいと思います。円グラフでございますが、我が国がCO₂の削減を迫られている中で、建築物と住宅、業務部門、家庭部門の占める割合が全体の3文の1ということで、かなり大きな分野でございます。今後、京都議定書への対応、あるいはその先の対応を踏まえすと、かなりのCO₂削減が必要でございますが、そういった中では、住宅部門、建築部門でのCO₂削減が緊急の課題でございます。

そのために、例えばアメリカですと、LEEDというCO₂削減のための判断基準がございまして、日本でもCASBEEが最近急速に普及している中でございます。ただ、なかなか環境不動産が投資に見合うという認識が、投資家にまだ十分広まっていないということで、こういったものを促すインデックスとか、あるいはインセンティブづくりが必要であると考えてございます。

同様のことが安全・安心とか、景観・街並みといった新しい価値観につきましても同様でございます。またこういったものは不動産の評価に十分取り入れていない、あるいは不動産の価値として十分認識されていない状況でございますので、こういったものも適切に誘導していく必要があると考えてございます。

最後、20ページ、(2)「守るべき不動産価値の保全」でございます。ここは、市場メカニズムではなかなか守れない不動産価値をこれからどうやって政策的に対応していくかという観点でございます。まず、最初が総合的な土地利用で、きちんとした土地利用を通じて不動産の価値を守っていく必要があるのがここでの認識でございます。

2つ目、「外部不経済をもたらす不動産の適正な管理」というタイトルになってござい

ますが、先ほどから申し上げております空き地・空き家の大量の発生といった問題について不動産市場に任せておいたのでは的に解決できないといったものを、今後地域単位でどうやって取り組んで、それを官民が支援していくかという枠組みづくりが必要であるというのをここで指摘してございます。

21ページ、 、こういった空き地・空き家の発生についての問題を放置せず色々な問題に自治体と連携して取り組んでいく必要があると考えてございます。

最後でございますが、「豊かな環境・コミュニティ、歴史文化遺産の保全」でございます。後の世に伝えていく環境とか遺産を守っていくためのさまざまなルールづくりとか、適用方策をここで考えていく必要があると思います。

最後でございますが、山村部の維持も非常に重要でございますして、そういった中で山村部の地籍調査も進めていきたいというのが、ここでの認識でございます。

以上、説明が長くなって申しわけありませんでした。以上がビジョンの中間報告の中身でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

それでは、これから皆さんのご意見を伺いたいと思います。中間報告をこのような形でまとめさせていただきましたが、個々の中身について、ご意見を伺えればと思っております。どこからでも結構ですので、もしご意見があればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

【前川部会長代理】 まず一点目が、2番目の我が国の不動産市場をめぐる現状というところで、不動産は我が国経済において大きな存在、2,300兆円と書いてあるのですが、認識として確かに不動産の中で土地を占めるウエートはかなり高いわけですね。土地は人間がつくったものではないですし、これが取引市場に出たときに国際市場の中で存在が大きいということは十分認識できるのですけれども、むしろ資源大国ではなくて、ストックが非常に貧困だという認識というか、2,300兆あると言っているけれども、これは土地があわせて200兆か、もっとあるわけですね。まず、問題点として今後不動産市場をどうしていくかにも関連しますけれども、ストックの現状はどうなのかというか、ただ価値ではかっただけですので取り引きされて初めて価値で、国際的に取り引きされればそれは確かに日本の不動産の土地も高いです。

けれども、豊かさと考えたら、この認識はあくまでもマーケットの取引所での認識であって、現状認識ってどこに問題があるかは色々なところにちりばめてあるのですけれども、

この認識は結構重要ではないかなと。どこがどういうストックが貧困であって、どれに対してどうすべきか。変化の状況もちろん重要ですし、経済状況がどう変化していくかも重要です。まず、現状がどうこうあって、現状の状態においても将来の変動を考えなくてもストックを改善していかなければいけないという認識は色々なところで書きあらわされるとは思いますけれども、その辺の認識が必要かなと。資源大国はあくまでもマーケットの話という気はします。

利用価値の話ですけれども、確かに利用価値を中心として市場が形成されると。これはそのとおりだと思うのですけれども、過去においても利用価値を別に無視したわけではなくて、ただ、キャピタルゲインに対する期待が大きかったということだと思うのです。だから、これからの問題をどうこうということよりもむしろ利用価値はあるけれども、将来の期待が形成されないから、かえって不動産が評価されないということも出てくるのかなと。

これは別に利用価値を中心とする市場形成がいけないと言っているわけではなくていけないのですけれども　オーバーシフトの話もファンダメンタルな変化に対して期待の形成がどう変化していくか、市場の調整機能がどうあって、過大に期待される傾向があって、調整機能もなければオーバーシフトしたり、上がる時も下がる時もということだと思うのですけれども、今後予測されることは経済変化が非常に悪いので、賃料の下落というファンダメンタルの変化があると思うのです。ファンダメンタルの変化に対して、今不動産価格は希代の変化で下がっていますけれども、それがさらにどう動いていくかは短期的にはとらえることがかなり重要かと感じました。

最後、地価変動に関しては小野先生の言うとおりマーケットは完全ではないですし、調整機能が十分ではないので、政策的な対応としては調整機能が十分働くように変動はするにしても回復が早くなる形にマーケットを完全にしてくるということだと思うのです。

最後に、個人の不動産証券化に対する、証券化市場のウエートが低いということですがけれども、今度の金融危機があって、証券化に対してさらに危ないものだったと。ちょっと前まで　3カ月か4カ月くらい前の話ですけれども、金融関係の人たちは、少し資金調達に昔に戻るよねと、証券化のCMBSとか発行がすごく難しくなって、二次証券化はもう無理だろうけれども、マーケットはまた昔の資金調達に戻るのではないかという話も出ましたけれども、証券化に関して言えば、今回の問題もありますけれども、情報の非対称性はかなり強くて、情報をいかに適切に、不動産にさらに加えて証券化に関する商品の質

を判断できるような情報をどう提示していくかと。そうではない限り、個人という情報の非対称でよくわからないと。不動産がよくわからないところに来て、また証券化されたら、さらにわからないということがあるので、その辺の整備も必要かと思います。

また、最後、個人的なのですけれども、取引の個人情報で、学生に研究をやらせようと思っているのはレンジデータが使えないと。レンジデータは結構整備されてきていますので使えるのであればおもしろい分析ができると思うのですけれども、その辺の研究のため、個人情報という問題はあるかもしれませんが、研究のためにそういった既存のデータを容易に使える形にしてほしいと、最後個人的な要望ですけれども、以上です。

【小林部会長】 ありがとうございます。

いかがでしょうか。お答えいただくのか、あるいはそれ関連して意見をさらにいただくということもあります。

私を感じた点は不動産の資源大国は、先生がおっしゃるように括弧つきですよ。ただ、それを資源としてうまく活用されていないので、利用価値を中心にそれがうまく活用されるようにしたいのが今回の政策の大きな柱になっているので、確かに最初、こういう言葉を使うことの意味合いを、先生からもう少し丁寧に使ったほうがいいのではないかとのご注意をいただいているのかと思います。

いかがでしょうか。事務局から何かご回答ございますか。

【大野土地政策課長】 今、部会長がおっしゃっていただいたとおりでございます、9ページでございますけれども、ボリュームの議論をして、で、ただそうは言っても、ストックの質に関して言えば、まだまだ相当不十分である認識に立脚しておりますので、最初に不動産資源大国と言ったところが意義をとらえていないように伝わる可能性もございますので、表現は気をつけさせていただきたいと思っております。それは工夫をいたします。

【小林部会長】 2番目、3番目のご指摘はいかがですか。

【藤川土地政策課土地政策企画官】 2点目の部分ですけれども、利用価値中心の市場で、小委員会でも色々なご議論があったわけですが、先ほど、前川委員から今後、なかなか賃料の動きなんかも注目しなければいけないということもあったのですが、基本的に小委員会のご議論、ストック価格に比べて賃料とかレントの情報はある意味相対的に粘着性があるというのか、経済が大きく変動しても賃料は相対的に安定性があるので、これも委員からのご指摘もありましたけれども、情報開示についてはそういうストックの取

引価格のデータとレントの賃料等との情報を併せて包括的に出すことによって、できるだけ投資家とか市場参加者に対して正確な情報を出してはどうだということで、そのあたりは色々なところで書いてございますけれども、問題意識として持っております。

3点目、証券化……。

【前川部会長代理】 そうですね。

【藤川土地政策課土地政策企画官】 はい、個人の証券化のところでございます。これも、ある意味日本の金融の構造的な部分の問題でもあろうかと思えます。例えば、オーストラリアなんかは個人の年金なんか相当持って、かといって今回、オーストラリアなんかでも市場が振れた部分があるのですけれども、しっかり長い年月をかけて持っていたくみたいなところがありますが日本はそのあたりが弱い。そのあたり聞きますと、不動産の証券化の民間の協会でも今後個人に向けてPRみたいなものはやっていくというお話も聞いておりますので、先ほどの情報のしっかりとした開示も含めてそのあたりも、あちこちに細かく書いておりますけれども、問題意識として一応持たせていただいています。

【小林部会長】 実は、今の2番目の点、小委員会で、特に肥田野先生からご指摘いただいて、先ほど紹介されなかったのですけれども、16ページの の4行目に、「投資家のニーズに的確に対応しつつ、取引価格情報と収益関連情報との連携の取れた適切な情報の整備」を、かなり明示的に表現をさせていただいているのが一つの対応でございます。

不動産証券化についても、情報提供について今後の情報提供のあり方、新しいあり方を追求すべきだというお話があって、実態として先生がおっしゃる状況も今あるのでしょうか、長い目で見ればそのことがおそらく個人のお金を不動産証券市場に導入する正当な道筋ではないかと考えて、書き込んであるところがございます。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【山野目委員】 確認が1点と質問が1点と要望が1点と、あわせて3点ございます。

確認ですが、資料1の10ページのところで、個人不動産に関するHRE と仮に名づけておられるものであると受けとめました。それ自体としては新しい魅力のあるコンセプトを出していただいていると感じます。私はこの考え方自体については賛成であり、大いに推進なさっていただくべきであると考えており、その前提での確認ですが、ここで言っている個人は事業者ではない個人のことをおそらく言っていると受けとめました。そのような理解でよろしいかということの確認です。

比較的最近、しばしばお役所の文書で、個人、消費者、企業といった概念がわりとラフに使われる傾向があります。ここもおそらく典型的な個人は私が今申し上げた意味のものであって、事業者である個人については、隣の11ページで見るべき事柄であろうと受けとめましたから、そのことの確認でございます。

2点目が質問で、18ページの上に不動産に関する色々な法制度を見直していくべきであるとお話があって、ここも方向として大筋ごもっともなことをご指摘いただいたものと感じます。上の括弧書きに、借地借家法、区分所有法等とありますが、これらの「等」の前に挙がっている2つの法律について、何か小委員会で具体的な検討といたしますか、問題提起があったのでしょうかというお尋ねでございます。

3点目、審議の経過について課長から冒頭、ご紹介いただいた中で、第3回小委員会を3月23日に開催した際の大阪大学の小野善康教授のご報告の成果はここに大いに反映されているのだと想像しますが、それ自体の生のプレゼンテーションの資料とか記録等、もしおありだったら勉強させていただきたいと考えますから、単に事務的な要望ですが、ご提供いただければありがたいと考えます。

以上でございます。

【小林部会長】 お願いします。

【藤川土地政策課土地政策企画官】 お答えさせていただきます。1点目でございますけれども、HREに関して、個人でありますとか消費者とワーディングに出てきますけれども、先ほど山野目委員のご質問の事業者ではない個人でよいのかということで、基本的に私ども、そういうふうを考えております。

事業者的な観点からは先ほどもご指摘があったように、次のCREとかの範疇に入ってくると思うので、委員のご理解でよろしいかと存じます。

2点目の不動産に関する法制度の見直しについて、借地借家法とか、区分所有法とかの小委員会で具体的な問題提起とか議論があったのかについてですが、特に具体的な問題提起、議論はございませんでした。

例示があったほうがわかりやすいだろうということで、規制改革の動きなんかも、ひとつ参考にして、例えばということでこういうふうにかかせていただいております。

最後の点については、事務的に対応させていただきますので、よろしく願いいたします。

【山野目委員】 3点ともありがとうございました。そうしましたら、2点目のお答え

をちょうだいいたしましたから、申し上げた18ページの括弧書きについて、私の見るところ、おそらく、不動産に関する賃貸借とか区分所有の幾つか周辺にある法制を含めて全体のバランスをとって見ていく必要があると考えますから、修文の要望ですが、可能であればこの括弧書きは、「不動産の賃貸借や区分所有に関する法制」などという仕方で表現していただいたほうが今後の議論にとっては有益な問題提起になるのではないかというふうにも感じます。

以上でございます。

【小林部会長】 いや、私もそんな感じがいたしますので、将来的には修文させていただきたいと思っております。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

どうぞ。

【望月委員】 この文書に関わってきたのであまり言う立場にないかもしれないのですが、概要を一まとめにさせていただいて、改めてみると、もう少し立場を鮮明にしたほうがいいのではないかという点があります。

国民生活を豊かにする不動産のあり方で考えれば、色々な各部署とか住宅政策とかを含めて、いろいろなビジョンのえがき方があると思うのですが、この場で考えるビジョンはどのような立場に立つかと。つまり、このビジョンのポジショニングをもう少し鮮明にしたほうがいいと思ったのです。

それはなぜかということ、国民生活を豊かにする不動産のあり方を考える上で、ここでキーにしているコンセプトは何かと考えると、先ほどもありましたけれども、不動産市場というものに着目している点だと思います。不動産の利用価値を高め、その市場にお金が回る仕組みを考えていきましょうというところがポイントだと思うのです。

そうすると、そのところを前段の土地政策の基本方針の中にキーコンセプトとして一つ入れておかないと、次の不動産市場の変貌と今後の対応への展開に繋がりにくいのではないかと思います。

ということで市場に着目するとまず、市場を通して不動産の利用価値を高めるときには、そこで動く主役の人たちが動きやすくするという政策支援みたいなところがあるのと、お金が市場にしっかりと回るように市場の機能や仕組みの整備、そこに対する政策支援があるのではないかと。

直接的にインフラを整備するとか規制をして直接的に利用価値を上げる政策というより

は、市場をとおして利用価値を高め、かつそこにお金が回る仕組みに政策がどう関与するかという立場だとすると、そこを鮮明にするということが必要ではないか。

また、市場に着目すると、どうしても市場では解決できない問題が市場の暴走を制御しなければならない議論がついて回るような気がするのです。そのところのコンセプトを少し仕分けていただくと、要するにこのビジョンでは何がポイントで、何が言いたいのかというのがわかってくる気がします。

【小林部会長】 大きな枠組みとしてはそれをベースに議論はしていたのですね。

【望月委員】 そうですね。見えるかな、どうかなという感じです。

【小林部会長】 表現の仕方という感じがして、その表現の一つのツールとしては、先ほど冒頭で紹介ございまして、2ページの括弧の中に全体としてこういうことをうたっているのですよということを、わざわざここに入れたのです。あまりこういう書き方はしないのだそうですが、望月さんのおっしゃっていることは、むしろここにわかりやすくもう少し整理した形で加筆をしたらどうかという意見として承った気もするのですけれども、そんな理解でよろしいでしょうか。

【望月委員】 そうですね。そのところの、まさに言葉の表現のところ、市場に着目するとか、市場を生かすとか、活用することが基本的な柱ですよというところをもうちょっと強調する言い方はあるのかと思ったのです。

【山野目委員】 それについて確認していいですか。

【小林部会長】 どうぞ。

【山野目委員】 私もこれ、委員長と委員長代理がご努力なされた2ページのまとめという、お役所文書にはない斬新な試みをしていただいたのは、国民に向けて、わかってもらうための努力としてすごく大事なことであるし魅力的であると感じました。

望月委員がおっしゃったとおり、市場という言葉が枠の中にも何回か出てきて、私はそこに力点があるのだらうと思いましたが、同時に不動産の利用価値という、それに準ずる概念が何カ所か出てくるところも、この枠の中に力点としてあって、もう一つ言うと、このビジョンの文書の新たな魅力は、この二つにまたがったところにあるのではないのでしょうか。市場という言葉も利用という言葉も、すごく乱暴に言うと、今まで言われてきた、わりと手あかのついた都市政策上しばしば使われてきた言葉であったところが、しかし、市場ということと利用ということを結びつけるというか、その両者の間の複層的な関係に着目して幾つかの提言を行っているところに、むしろこの新しいビジョンの魅力があると

感じます。

そのように、ご努力いただいたものに注文を言って申しわけありませんが、囲みを見たただけだと、一見手あかのついた言葉がずらっと並んでいる感じもします。実際に議論をしていくと、先ほど部会長がご案内になったように16ページのところに出てくる、短期の資金に依存することの問題であるとか、収益関連情報と取引価格情報を有機的に連携させようという提言とかは、今までの土地政策では強調されていなかった魅力ある提言として、かなり力点を置いておっしゃっているので、中間報告の段階ではこれでよろしいと考えますが、最後に出していくときに囲みのアイデアのブラッシュアップとして、囲みの中のそれぞれのところに何か例が出ているとか、具体的には何ページに挙がっている施策と関係があると指さすようなマークを入れるとか何か工夫がありますと楽しいですね。

難しいのは、そういうのもあまりくっついていくとまた難しい文章になってしまいますから、ほどよくわかりやすくするというのは、非常に無理なご注文を申し上げているのかもしれないんですけども、せっかくこういうご工夫から出発されたので、さらに望月委員のご示唆などを活かしていただくと、魅力ある報告書になるという予感を抱きました。

以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

鈴木委員。

【鈴木委員】 あまりくだらないことを言うと怒られてしまうのですけれども、土地政策の経緯のところ、と(1)(2)(3)と「都市政策の新たな地平」って、この3つに、つながりがないような感じがします。報告を聞いていて、難しい議論ではないけれども、全部バラバラな議論をしているようなのが1枚の紙にあって、どういうシナリオなのかよくわからないのが率直な感想でして、なぜかと今ずっと考えていたら、多分この部会とか委員会では土地、あるいは不動産というものが、不動産だけ取り出して議論していることもあって、そのせいで、不動産市場すらわからないのだと思う。

例えば、今の状況、それは別に不動産市場の話だけではなくて、株式市場も同じなのです。なぜかここで独立して不動産市場だけを取り出して考えても難しいと思います。これは株式も、あらゆる債権も、同じなのです。不動産特有のロジックで、例えば、ロンドンにしたってどうやったって下がらない拠点はあるし、東京だってそうでしょうと。それは株も同じ。十把一からげにやっているようで、実はこれ不動産のマーケットをどうするかというときに、不動産だけ取り上げて、不動産の証券化とか不動産の地価の変動とかを議

論したって始まらないと、一つ大きく心配しているわけです。

例えば、市場という見方をした時に不動産をポコッと取り出して、そこだけで議論したって不動産というマーケットは論じることができないでしょう。それは世界全体の金融状況とかレバレッジの状況とか、あるいは政府が置かれた状況とか色々あるわけです。言うまでもなく、金融市場の中での不動産市場なのですね。

それでもこの全体像がわからないと。 もう一つは、環境とか……と言っても、ここ何も書いてないですね。例えば、今、私達はITが専門ですが、東京のこら辺に電力がないのです。また、CO2排出の問題もあります。環境問題はものすごく私たちに影響しているのですが、そういうことも何も触れてないと。つまり、私たちは電力供給の半分以上がIT関係で消費されているという危機感もあるわけです。国としても危機感があって、アメリカなんかグリーンITとか言っている。

今の電力の東京集中が、もう無理と言われている中で、一方でCO2排出も無理ですよ。太陽光にしますかとか言ったときに、ある部分の役割は地域分散しなければいけないですね。それはこの部会に関係ないと言われれば多分関係なくて他がやることかなと。

丸の内どうしようとか、日本橋どうしようか、本当に豊かにするにはどうしようかと言うと、公共事業や土地政策を思い切ってやらなければいけないと。不動産だけ少し取り出して議論してみても、何のシナリオもできないではないかと。そんな印象で、ダイナミズムがないのです。

【小林部会長】 いや、小委員会でもそういう意見は色々いただきました。

【鈴木委員】 済みません。

【小林部会長】 要するに、不動産の議論をやっていけば、あらゆる政策に当然関連してしまうわけです。それから、ここで取り上げている不動産の多くは都市に存在するので、都市問題にも幅広く関連してしまう。今までの都市政策、あるいは不動産政策の枠組みでいいのかという議論はありました。

【鈴木委員】 ここは大変失礼なことを言って申しわけありません。

【小林部会長】 実はこういう場で議論する限界もございます。そのことについて肥田野委員あたりからご意見をいただきますか。

【肥田野委員】 鈴木委員のおっしゃることは非常によくわかるのです。2つ重要なことを言われていて、一つは市場とか全体の経済の大きなメカニズムを言われて、もう一つはインフラの話です。国土審議会ですから基本的には国のあり方みたいなところでどうす

るかという議論も言われて。

前者ですけれども、これは鈴木先生のお立場がどうかはある。もちろんすべての市場は連動しているわけなのですけれども、そればかり言って、すべて流動化して、非常にどこも差がないと。どこでも全部ぐじゃぐじゃにつながっているから、それはしようがないでしょうということは一方であるのですけれども、土地、不動産という一つの経済的なものはある種の特性を持っているわけです。固いとか、幾つかございますよね。流動性という言葉で言うと一番わかりやすいと思うのですが、それは金融商品とちょっと違うわけです。それを金融商品化したのがリートという流れになったと。

私の見解ですけれども、ポイントは、株や貨幣に比べて違うところは、ストックとして

先ほど前川委員も言われましたけれども、期待がどうかという議論が一つある。これは株も全く同じです。ただ、不動産の場合はあまりにもそれが変動する。今までの日本の歴史は、要するに、都市神話と言って、これは絶対上がるからということでみんな信用したのがかつてありました。持っていれば、絶対倍々ゲームで上がるとか、年10%で上がるとかいう時代があったわけですけれども、それからの反省から言うと、流動性で、要するにこれは将来価値があるからみんな期待で上げるということだけで持つのはよくないのではないかな。重要なのは利用価値で、実態としてこれだけ、この不動産はこれだけ利用者もいて、それだけの毎年毎年の価値を生み出すのだと。それは経済的な意味でも、非常にファンダメンタルとして。そこが重要だろうというのが、今回の認識だと私は思うのです。それはもちろん株と同じ側面もあるけれども、ここでやろうとしているのは株をどうコントロールするかということではなくて、不動産という実態を持っているものをどうしたら全体が豊かになるかという議論をしようということだと思ふのです。

どこだって同じ問題だろうと言われるけれども、もちろんマーケットだって賢いわけですから、非常に安定的でリートとかリート自体もそんなに概念的にはおかしいわけではなくて、メディアムリスク、メディアムリターンみたいなことを目指したわけです。これは大変不動産関係には申しわけないけれども、それが例のそのときに期待だけで決まるキャピタルゲインの話で、価格が相対についてこいみたいな話に逆になっているところがあるわけで、私としてはその部分をきちっと分離して、利用の部分はこれでちゃんと回る、あとのところは期待があることをはっきり分けていくほうが重要だと思うのです。

それはもちろん金融商品一般に全部言えることですが、私はその部分が今回のところできちっとやって、利用に関しては着実にやるのが非常に重要で、これはビジョ

ンをつくってみんながなるほど、環境は重要なのだと。そういう不動産だったら、みんなもこれから利用しましょうと。これは信頼できるぞという信頼感をそこから生み出していくのが、私は大切だと思うのです。

それは株とは違うと思うのです。一企業が持っていることと不動産というのは単体で存在するわけではなくて、まさに丸の内の高木さんがやられているようなところってエリアとしてコントロールになっているのです。そこは不動産単体の一筆一筆だったわけではなくて相互に連動しているわけですから、価値が全部連動して存在しているわけです。その部分の特性は個別の企業が持っている株とは性質が違くと。そういう意味ではエリアマネジメントとか、非常に重要なことがあるし、そういう意味で言うと、利用を全面に考えてきちっとした長いスパンでどれだけ価値があるということを想像していくことが重要で、そのときに短期的な資金が入って、確かに金回りがいい資金がありますが、リスクマネーが入ってくると色々なことが起こるわけで、むしろその部分が不動産の目指すべき方向ではないかと思うのですがいかがでしょうか。

【鈴木委員】 私はそういうことを言ったつもりはないのですけれども。今、おっしゃった論議で、利用価値ということだと、ダイエーさんが土地の右上がりを実セットとして担保にしてどんどん拡大していきました。一方、ヨーカドーさんはリースをやっておりました。利用価値としかヨーカドーさんは土地を見なかった。ダイエーは拡大戦略が急だったので右上がりの仮定をして事業拡大をしていって、崩壊した途端に、ああなる運命だと、私は書いたことがあります。

利用価値じゃないですかというのは当たり前だと思うのです。アメリカの場合はほとんど土地自体じゃなくて、そのビルに対してバリューがつくわけです。まだ日本は利用価値よりは土地そのものにバリューを見出しているところがあって、これはすごい昔からある議論じゃないですかという話だと思うのです。

不動産を本当にどうするかという時は、もうちょっと本質論的な広がりを持っていかないと難しいのではないですかと申し上げて、私の言葉がうまく伝わらなかったかもしれないですけれども。

イギリスの場合、土地は誰が買っていいと。その時々、一番繁栄する国の人が投資してくれる環境に住むのが一番いいと。そういう意味で言うと、東京に世界中のお金が集まる土地の魅力をどうつくっていくかに尽きると思うのです。国内のマネーだけでは無理です。それなら東京という、東京都でもどこでもですよ、日本に、不動産投資をすることに

価値があって、どこの国のどんな金でもいいから、そこでインフラをつくって帰依してくれるのが一番いいと、土地政策と不動産の基本だと思うのです。

これを一番きちっとやったのがロンドンで、あそこの再開発、イギリスの金はわずかも入ってないです。昔、日本が入れて、その次アラブが入れて、その時々金持ちがどうやったら日本の不動産をきれいにしてくれるかという政策を立てるのが一番いいのではないかとか思っているのです。なぜならば、それがグローバルということですね。土地政策としてグローバルと言うのであれば、世界のマネーが日本の土地、不動産の利用価値の高さに目をつけて、いつでも入ってくる形に不動産政策、不動産の規制なりを整備していくという言い方をしてくださるならば少しわかるという話です。

【肥田野委員】 今、鈴木委員は制度的な問題があるということを言われているわけです。それは全くよくわかります。おっしゃるとおりで、それは多分後半のことで、多分まだインスティテューショナルなことが非常に問題が大きいと思うのです。それは私が委員会で申し上げただけけれども、例えば、サブリースができないことになっていて、結局短期資金でしか回らないと、赤井さんはここに書いていましたけれども、アメリカだと8年とか10年ぐらい回っているのが、結局3年ぐらいしか回らないのです。サブリース認めていて、だからそれは個人の責任だと、借りた人は必ずその金を払いなさいと言っているわけです。それが日本だと日本でやるとか、そんな話をやっているからだと思うのです。だから、僕はそういう意味では、制度的な整備は絶対必要であると思います。

【鈴木委員】 私の言い方が悪かったのですけれども……。

【肥田野委員】 もう一つ、先生が言われているように、日本を国家戦略としてどうかというのは、中に住んでいる人たちの幸せもありますけれども、この前日経に書いてありましたけれども、今中国の方がアメリカの土地とか住宅を買っていると。その3番目の理由が留学なのです。自分の子弟がアメリカに留学するときにアパートがあったほうがいいということでキャッシュで買っていると日経に出ていましたけれども、全く同じことで、日本の戦略として、東京でも京都でもいいんですけれども、どうやってそういう人たちを入れていくかは私はあると思うのです。

まさに言われたように、ロンドンまたではなくて、例えば、学術であろうが何であろうが、その地域の広い意味の魅力です。それでそういう人があれば、中国の方も当然利用するわけです。ですから、私はそういう視点は非常にまさに重要だと思うのです。

それが日本の人にとってもいいことになるわけです。なので、制度改革については、む

しる山野目委員がご専門だと思っておりますけれども、多分そこはすごく重要で、借地借家法、定借の問題とかもまだ非常に大きな問題があるのではないかと思っております。

【小林部会長】 おっしゃるとおり、我々認識として思っているのですけれども、確かにうまく表現されているかどうかもうちょっと検証させていただこうと改めて思います。

【高木委員】 リートのことについてですが、リートで短期資金のリファイナンスできなくなったという問題はリートに限ったことではないのです。会社の経営でもそうで、私たちが不動産会社としてやっているときに私たちの会社は、鈴木さんが何回もおっしゃるのですけれども、非常に固定資産が多い、ビル賃貸の建物であり、土地が多い。そうすると、それに対応する資金調達をどうするのだというのは常に課題であったわけで、最初の頃は一生懸命額面増資したわけです。それから社債が発行できるようになって社債に転じていった。借入金はどうかという、常に長期借入金のウエートを高く高くやってきていた。そのかわり収益性はあまり高くない。そういう体質を持っている会社が私たちなのですけれども、リートの中にも、かなり保守的にやっているのがある。一方で、レバレッジを高くして投資口あたりのリターンを高くするものも出てきました。最初、上場の審査はかなり厳しかったと思っておりますけれども、一方で、その市場を大きくしなければいけないという要請もあって、高いレバレッジ・高収益の銘柄も認められるようになったのだと思います。

問題は、低金利が長く続いていた中で借替リスクを軽視した高レバレッジ、高収益銘柄が、まったく予期しなかったアメリカ発の金融ショックの影響で、突然借換できなくなったということに尽きると思います。

次に中長期ビジョンについてですが、全然市場のこと抜きじゃないと言われるかもしれませんが、一番目に書いてあるように、豊かな国民生活の実現のために不動産をどう利用するかが根本にあることは確かですし、先週の金曜日に去年の10月の人口推計が出ましたけれども、東京都の人口が日本の全人口の1割を超えたと出ていまして、東京以外で増えた県がほとんど首都圏の3県ぐらいで、あほかの県はどんどん減っていると。減っている県の中でも都市部に人は集まっていると。ということは、今、人がものすごく移動をしているわけです。

それと、少子高齢化というと地方都市の問題として考えられていたのが、今、実は東京がものすごいスピードで高齢化が進んでいます。東京は色々な施設が整っているからいいだろうということで人が来る。働く場もあるだろうということで集まっていることがあった

と思うのですけれども、実はそうではなくて、高齢者が居すわっている部分があると。しかも医療サービスとか介護サービスとかを見ると、高齢化に応じて提供されているのだろうかと問題提起をしていた先生がいるのですけれども、まさにそういう問題があると思うのです。そうしますと、色々な視点から不動産の利用を考えなければいけないけれども、私は一番の問題は安全だと思う。

前回の時も山古志村の話をしていただきましたが、安全なところに住まいであったり、オフィスであったり、工場であったり、原子力発電所であったり、そういう施設をつくらなければいけないわけで、そういった意味では国土交通省がここにも書いてありますが、そういう情報を整備していくことをやり出した。これは非常によいことです。土地の利用計画を定めるに当たって、まずどこにやったらいいかを判断しやすくなり、将来的な、優良なストックの形成につながると思います。

その一方で、先ほどの新耐震基準以前のオフィスがまだこれだけあることで、私は先ほど山野目委員の指摘された法制度の見直しで、区分所有法とか借地借家法が出ていたのはその辺のことに関係するのかと思ったのです。新耐震基準の建物を建て替えようとしてもそういう法律的な縛りがあって動けない面もあるのか。もし、そういうものがあるとすれば、その辺は新耐震基準の建物を何年以内にこれだけ減らす目標でもつくって法制度も見直してやるべきだと思います。東京都でもまだ30%超えているのは安全面から問題です。

更に全体の人口に対して東京の人口が1割超えている中で、東京都心部では依然として小規模密集住宅地がある。それが建てかえになるときに、決して将来的なストックにつながるものに建てかわっていないケースが多いと思います。そうすると、これから住まい一つとって見ても、長期的に10年、20年という視野でやるとすれば、そういうところをどういうふううまく優良なストックにつなげられるかは、かなり緊急な問題ではないのかという気がしてしょうがないのです。

ですから、また証券化の問題に戻りますが、証券化もいいのですけれども、先ほど小委員会でもある先生が指摘されたと言いましたが、証券化の対象になっている裏づけの不動産がどれだけ優良なものか、それを優良な状況にずっと維持できるかどうか、この辺が非常に大切で、Jリートなんかの報告書を見ると、普通の不動産会社では出さないような数値まで出してやっていますね。ですから、そういう意味では、そういうものを的確に見きわめる投資家を育てるのは一方で大事ですけれども、供給者側として裏づけとなる不動産を確実に価値を維持し、高めていく努力がないと、証券化市場の健全な発展は望めないと

思います。

ちょっと視点がずれているかもしれません。

【小林部会長】 いやいや。ありがとうございます。

どうぞ。

【鈴木委員】 高齢化もそうですけど、今、子供の数の減り方って尋常じゃないでしょう。10年前、1,500万人の小中学生いて、今1,000万しかいないのですね。こういうことを考えると高齢化ドラスティックな状況ですね。でも、教員の数も減ってないから負担もえらい違う。学校の不動産をどうするかとか、昔、都心でも4クラスくらいのを1クラスくらいで使っているでしょう。この間、文部省も、オブラートに包んで政策をやっているような気がしますけれども。

さっき環境問題、みんな言及してくれなくて残念なのですが、本当に、今、都心であらゆるデータを集める会社はもうできないのです。不動産会社もなかなか一生懸命やってくれない。でも、本当に分散化して、儲かるのか。儲からないわけですね。しかし、現実には私たちも田舎へ行かされるわけです。

そういう意味で、環境問題、CO2とかは、IT化が進めば進むほど不動産にとって重要なテーマになってくると思うのです。だから、もう少し具体的に一般的な環境問題として電力をどうするのだとかを含めてきちっと整理されたら、不動産の価値は違った形で決まってくるのです。

【小林部会長】 その議論は小委員会でも、ファンダメンタルなインフラの議論が不動産にくっついてこないといけないのではないかという意見は確かにいただいております。

それぞれご意見をいただいたわけですが、このことの処理、対応なのですが、2段階ございまして、一つはこの企画部会の中間報告を一週間ごとに公表するということと、もう一つはさらに小委員会を2回ほど開かせていただいて、最終的にまとめをやるという2段階用意されてございますので、今日いただいた意見の中には2段階目でまとめるべきご意見と一週間程度で対応できる分と、それぞれあったように記憶してございますので、その辺は少し仕分けさせていただいて、今日いただいたすべての意見に今回の中間報告で対応できるということではなくて、2段階で対応するという、特に、今日いただいた意見をむしろ小委員会でご紹介いただいて、小委員会で議論させていただくことも含めて対応させていただきたいと思いますが、そんな扱いでよろしいでしょうか。

もしよろしければ、一週間後にこの中間報告を出す。さちに2回ほど小委員会を開いた

上で、6月末を目途に企画部会の最終報告を取りまとめるということにしたいと思っております。

時間がかなり押してございますが、その他ということで、「平成21年度地価公示に基づく地価動向について（概括）」事務局よりご説明いただきます。

【北本地価調査課長】 地価調査課長の北本でございます。平成21年地価公示につきまして、資料を用いて説明させていただきたいと思っております。お手元に資料5-1の1枚紙と5-2の説明資料があるかと思っております。

まず最初に、概括、資料5-1をご覧くださいと思います。平成21年1月1日時点の地価公示でございますが、昨年1年間の地価、全国平均で見ますと、住宅地・商業地を含め、すべての用途で下落した結果になったわけでございます。とりわけ三大都市圏につきましても、前回まで住宅地では2年連続、商業地では3年連続で平均で上昇しておったわけですけれども、今回いずれも下落に転じ、地方圏を上回る下落となっております。地方圏につきましても、住宅・商業とも4年連続で下落幅を縮小してきておったわけでございますが、今回下落幅は拡大してございまして、全国的に地価の下落傾向を顕著にあらわす結果になったということです。

お手元の資料5-2という分厚い資料でございますが、幾つかかいつまんで説明をさせていただきますと思います。

まずはお開きいただきまして1ページ目の表でございますが、こちらは全国、圏域別、都道府県別の平均変動率の3年間の推移を表にしたものでございます。左側に住宅地、右側に商業地、それぞれ過去3年間の推移を見てございますけれども、この21年が今回の結果でございますが、ごらんのように三角印は対前年下落でございます。しかも青く塗っておりますのは、上昇から下落に転じた、あるいは同じ下落ですけれども下落幅が拡大したものでございます。ごらんのように、ほとんどの県、あるいはエリアで青く塗られる結果になったということでございます。

次に、4ページをお開きいただきたいと思っておりますけれども、4ページ目は円グラフでございますが、地価の上昇、横ばい、下落の割合を円グラフにしたものでございます。3列ございまして、一番右が平成21年、今回の上昇、横ばい、下落の割合でございます。4ページの上のところは住宅地の全国でございます。ごらんのようにほとんどが下落の地点でございます。上昇地点は全国で16地点、住宅地は継続地点は1万8,144ございまして、その内のわずか16地点のみが上昇でございます。しかも16地点の上昇は

いずれも地方圏でございまして、東京圏、大阪圏、名古屋圏といった三大都市圏につきましては上昇地点が今回は出ておらなかったということでございまして、これらの地域、赤いエリアがほとんどだったわけですが、今回は一転してほとんどが下落になったわけでございます。

同様の傾向が6ページの商業地にも見てとられようかと思います。商業地につきましては上昇地点が全国で5地点、これもいずれも地方圏でございました。

8ページをお開きいただきますと、8ページは住宅地、9ページが商業地でございまして、前回の変動率と今回の変動率の関係をグラフにしたものでございまして、横軸が前回の変動率でございまして、原点より右側にあるのが前回上昇、左側が前回下落、縦軸が今回の変動率でございまして、原点より上にありますのは今回上昇、下にあるのが今回下落ということで見ていただきたいと思っております。

まず、真ん中の三大都市圏をごらんいただきますと、ごらんのよう右下、第 象限のところに多くの地点が入るわけですが、ここは前回上昇で今回が下落というエリアでございまして。前回非常に高い上昇を示しました神宮前ですとか南青山といったところも今回は下落しているということでございまして。

一番下の地方圏でございまして、こちらは左下の第 象限に地点が多くプロットされておりまして、こちらは前回下落、今回も下落ということでございまして。ただ一部、仙台とか福岡といった、地方ブロック中心都市におきましては、右下の象限にも地点が幾つかございまして。この真ん中と下のグラフを合わせましたのが上の全国でございまして、このように、前回の上昇、下落にかかわらず、今回はすべからくほとんどの地点で今回は下にあるとごらんいただきたいと思っております。

商業地も同様でございまして、商業地のほうが前回上昇率が非常に高かったこともございまして横にパッと広がった感じでございまして、同様の傾向でございまして。

先ほど図の上でご覧いただきましたけれども、地図の上でご覧いただきますのが12ページでございまして。三大都市圏のうちの東京圏でございまして、12ページが住宅地でございまして。下が前回の変動率、上が今回の変動率で、下から上に変化したとご覧いただきたいと思っておりますが、おおむね明るい色のところが上昇でございまして、上の青い点は下落地点でございまして、都心ほどより大きい下落が見られるところでございまして。

13ページが行政単位別でございまして。

14ページ、15ページが同様の商業地でございまして。

16ページ、17ページでございますが、こちらは都心部をフォーカスしたものでございまして、同じ都心部でも港区ですとか渋谷区といったところで比較的大きな下落が見られますが、一方で、千代田区、中央区は5%未満の下落であることがおわかりいただけようかと思えます。17ページは商業地でございます。

18ページをご覧くださいと思いますが、こちらは東京23区の平均変動率を平成16年公示を100として指数化したものでございます。ご覧のように、19公示から20公示にかけまして、より高く上昇したところは一般的により大きく今回下落してございまして、住宅地では大体19公示までは下がっていませんけれども、ほぼ同じレベルまで落ちた感じでございます。商業地はそこまで落ちていないのかと思っております。

ただ、よく見ますと、千代田区ですとか中央区、先ほどご紹介いたしましたけれども、こういったところ、あるいは足立区はそれほど大きな下落には至っていないと。これは中央区、千代田区のようにブランド力の非常に強いところはそれほど落ちていないのかと。足立区は日暮里・舎人ライナーの開業効果かと考えております。

28ページ、こちらは共通地点と言いまして、地価公示と7月1日時点都道府県地価調査は7月1日時点でございますが、幾つか共通地点がございますので、そういった地点につきましては年に2回評価をしておりますので、半年ごとの傾向が見られるわけでございます。その幾つかを紹介したものが28ページからでございますが、28ページは都心8区の住宅地でございますが、右側の2つの欄をご覧くださいますと、前半、これは今年の1月から7月の変動率、一番右の列が後半の変動率、去年の後半でございます。ご覧のように、前半に比べますと、後半の下落が全体的に見ますと大きく出ておりまして、足元に近づくほど下落の傾向が顕著になっていることがおわかりいただけようかと思えます。

29ページが商業地でございますが、30ページが幾つかの共通地点をグラフ化したものでございます。ご覧いただきますと、おわかりのように大体今年の1月、あるいは今年の7月のあたりをピークに下落が鮮明になっているかと思えます。ただ、下落基調ではございますが、1月1日の時点で考えますと、バブル崩壊後の底にまでは達していないのかと考えております。

以下大阪とか名古屋等ございますが省略いたしまして、38ページから個別の地点、幾つか示しております。東京、大阪、名古屋とございますが、名古屋だけご紹介させていただきたいと思えます。

40ページでございますが、ここはいわゆる地価の個別性をご覧くださいたいと思って

おりますが、名古屋、4地点ほど取り上げております。左の2つが名古屋駅、JR名古屋駅周辺でございます。左から2つ目のところが名古屋の最高価格地、駅の表玄関のほうの地点でございます。一番左、ミタニビルとありますが、これは駅の太閤口でございます。このように表口と太閤口で价格的にも非常に大きな差があるわけでございます。変動率も、今回対前年変動率、赤い折れ線グラフでございますが、駅前の表口はそれほど大きな下落にはなっていないと思っております。もう少し顕著なのは右の2つでございます。これはいずれも栄地区でございます。右から2つ目の「三越外」とありますが、これが栄地区の最高価格地でございます。一番右のハットリビルは栄地区の中の大通りから一、二本入ったところでございますが、ごらんのように价格的なレベルも大きく違いますし、また変動率も一番右のハットリビルは今回28.4%の下落でございます。これは全国的にも最も大きな下落でございますが、このように1本入ったところで、価格も低いわけですから、下落率も非常に大きなものが今回見られたということでございます。

41ページからは地方圏で幾つか地価上昇地点がございますので、ご紹介させていただきます。41ページ目が北海道の伊達市でウェルシーランド構想という定住の促進を進めておられるところで上昇地点が見られます。

42ページ、43ページは土地区画整理事業が行われた地点でございます。それぞれ静岡市、三重県の津市で上昇地点が見られるということでございます。

44ページは鳥取県の境港市でございます。ここは水木しげるさんの出生地ということで、妖怪をテーマに町おこしをされているところでございまして、ここは上昇までは至っていないのですが、横ばいまで回復してきているということで、今回ご紹介させていただいているところでございます。

45ページはリゾート地です。軽井沢ですが、これまで上昇してきておりましたけれども、今回は下落に転じたところでございます。

46ページは幾つかの主要都市の最高価格地を並べたものでございます。一番左側の赤い棒グラフが全国の最高価格です。価格帯のレベル感をご覧いただければということでおつけしてございます。

47ページ以降が長期時系列の変動率でございます。

グラフ化したものが48ページからでございます。

48ページの上をご覧くださいますと、これは全国の地価の累積変動率、49年を100としてずっと変動率を掛け算していったものでございます。右のあたりをご覧ください

ますと、ここ二、三年、若干上向いていたものが、今回不連続的に下がっていることが全国的にも見てとれようかと思えます。三大都市圏、あるいは東京圏などではもう少し顕著に線が折れ曲がっている形になっております。

50ページの下の地方圏につきましても、下落幅が縮小してきたものが、今回角度が下に向いたような形になっております。

51ページが三大都市圏の都心部における同様のグラフでございます。

52ページ以降は参考資料ということで、1カ月前の資料でございますので、若干古いものも含まれておりますけれども、地価の関連資料をつけさせていただきました。

非常に簡単でございますが、説明は以上にさせていただきます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

ただ今のご報告について、何かご質問ございましたらいただきたいと思えますが、いかがでしょうか。よろしゅうございますか。

それではご了承いただいたということで、本日の議事、この辺で終了させていただきたいと思えます。ありがとうございました。

事務局に返します。

【藤川土地政策課土地政策企画官】 本日は熱心にご審議いただきましてありがとうございます。委員長からもございましたとおりおおむね1週間後程度をめどといたしまして中間報告の対外的な公表を行うとともに、6月末をめどといたしまして最終報告の取りまとめに向けて小委員会の審議を進めていただくこととしたいと存じます。

以上をもちまして、本日の予定はすべて終了いたしました。次回の企画部会の開催日につきましては、別途事務局より調整させていただきたいと存じますのでよろしくお願いいたします。なお、本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いていただければ事務局よりお送りいたしますのでよろしくお願いいたします。

それでは、本日は熱心なご審議どうもありがとうございました。

【小林部会長】 どうもありがとうございました。

了