

第22回国土審議会土地政策分科会企画部会 及び  
第7回中長期ビジョン策定検討小委員会合同会議

平成21年6月29日(月)

【藤川土地政策企画官】 お待たせいたしております。定刻になりましたので、ただいまから第22回国土審議会土地政策分科会企画部会及び第7回中長期ビジョン策定検討小委員会の合同会議を開催させていただきます。

委員の皆様方には、大変お忙しいところをお集まりいただき、ありがとうございます。

私は事務局を務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、本日の企画部会につきましては、定足数に達していることから、成立していることをご報告申し上げます。本日の企画部会につきましては、肥田野委員、山田委員、中長期ビジョン策定検討小委員会については、岸井委員、中井委員、藤原委員から、都合によりご欠席との連絡をいただいております。企画部会の鈴木委員については出席の連絡をいただいておりますが、まだご到着になっておられないようなので、後ほど参加されるということでもよろしくお願いいたします。

それでは、まずお手元の配付資料の確認をさせていただきたいと存じます。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、資料といたしまして、資料1、資料2、資料3、資料4がついております。

資料についてはよろしいでしょうか。もし不足とか不備等がございましたら、事務局に仰せつけいただければと存じます。

あと1点、本日のマイクの使い方でございますけれども、卓上のこのマイクで「トーク」というボタンがございますので、ご発言いただくときにはこのボタンを押していただくと、このマイクの先のところの赤いランプが点滅いたしますので、ご発言いただいて、ご発言が終わりましたら、もう1回同じ「トーク」のボタンを押していただければ消えますので、お手数ですが、よろしくお願いいたします。

それでは、これからは部会長兼委員長に議事進行をお願いしたいと存じます。小林部会長兼委員長、よろしくお願いいたします。

【小林部会長】 それでは、早速お手元の議事次第に従いまして審議を始めさせていただきます。

だきます。

議事は、本日は「土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）」報告についてご審議いただくという1点でございます。

この土地政策の中長期ビジョンにつきましては、企画部会としては、前回4月20日に開催しました部会において中間の取りまとめを行ったところでございます。その内容については4月30日に公表させていただきました。その後、小委員会において2回、具体的には個別テーマ5つについて、さまざまなご意見をいただき審議をさせていただきました。

今回はその2回の小委員会での内容も含めて、全体の中長期ビジョンの内容が固まりましたので、それについて案として、企画部会及び小委員会の皆様にお集まりいただきましてご審議いただくという機会でございます。よろしくお願いいたします。

それでは、これから事務局に報告案について説明いただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

【大野土地政策課長】 土地政策課長の**大野**でございます。報告案につきまして、私からご説明申し上げます。

お手元でございます資料1から資料4までを使いまして、ご説明を申し上げます。

まず、最初に一番下にございます資料4をごらんいただきたいと思います。この資料4の2枚紙が中長期ビジョンの審議経緯でございます。1月23日に企画部会を開催いたしまして、策定を了承いただきました。第1回から第4回までの小委員会を開きまして、4月20日でございますが、第21回の企画部会で中間報告案をご了承いただきました。それから、第5回、第6回を開きまして、本日第22回の企画部会と第7回小委員会の合同会議で全体の取りまとめということでございます。

その全体像でございますが、恐れ入りますが、資料の1というA4横長の資料をごらんいただきたいと思います。2部構成という形をとってございます。この第1部が中長期ビジョン本体の部分でございますが、これは中間報告がそのまま使われてございます。それから第2部でございますが、中間報告後の2回の小委員会で、この中長期ビジョンを具体的に実現していくためにどういう政策をとっていくのかということを取りまとめつつ、その中の当面の課題について個別に5点を審議したという形でございます。

その取りまとめ方でございますが、この2番目の第2部概要というところをごらんいただきたいと思います。上の黄色い文字が「政策体系（アクション・プログラム）」、それから下の青字が「2. 当面する政策課題への対応」という形になってございます。

中長期ビジョンは10年、20年先の我が国の不動産のあり方を考えていくというものでございますが、この政策を実現していくためにアクション・プログラムという形で、ビジョン本体の4つの体系に即した形でまとめてございます。

まず第1に、これからの土地市場あるいは不動産市場の市場行動が、その市場のプレイヤーの個人、企業、あるいは行政、地域といった単位で、その各主体の市場行動がどう変化していくのかに着目した政策体系。(2)は、市場のこれからの機能の変化に着目した政策体系でございます。これは特に情報、資金、人材といったものに焦点を置いて政策をまとめてございます。それから、(3)でございますが、現在の不動産市場で十分に取り入れられていない新しい不動産価値をどうやって取り組んでいくか、あるいは創出していくかという視点でございます。特に、環境、安全・安心、景観といった、これからは国民のニーズが非常に高まっていく分野についてどのような対応をしていくかというのをまとめたのが(3)でございます。最後に(4)でございますが、守るべき不動産価値の保全ということで、不動産市場の自律的な働きだけでは十分な不動産価値の保全の効果が期待できないという部分についてどういう政策をとっていくべきか、そういう観点からまとめたのが(4)でございます。

それぞれの政策についてはまた個別に説明いたしますが、まず(1)市場行動の変化の部分でございます。これは各市場でのプレイヤーの個人、企業、行政がどういう行動をとっていくかということです。まず第1に掲げましたのが、消費者の視点に立ったストックの活用ということで、これはHREというような言葉も使っておりますけれども、個人(家計)が今後どうやって不動産について関わっていくべきか、行動をとっていくべきか。その主体的な関わりを促進していくために、例えば個人のニーズに応じた不動産情報のあり方とか、あるいは中古の住宅流通市場、リフォーム市場というものをどうやって形成していくかという政策をまとめたものでございます。

これは概要でございますので、個別の政策につきましては、恐れ入りますが資料の2が本編の文章でございます。以下、ビジョンの文章が続いてございまして、ページで申し上げますと21ページからが第2部の文章の部分でございますが、ここに章立てに従った形で個々の政策を個別に記述をしてございます。概要は代表選手だけ書いてございますけれども、それ以外に22ページ、23ページにいきますが、リバースモーゲージ、長期優良住宅、ファミリー向けの賃貸住宅、あるいは賃貸借に関するトラブル防止の仕組みの整備という形で、個別の施策をここで併記してございます。個々の中身につきましては、時間

の関係もございますので省略をさせていただきます。

2番目でございますが、CRE、PREの普及促進ということでございます。これは個別課題のところでもた後ほど取り上げてございます。

3つ目としまして、地域の観点からの市場行動の変化を促すということで、エリアマネジメントの推進の必要性。これもまた後で取り上げてございます。

それから、こうしたそれぞれの行動主体の変化を助けていくために、不動産情報の整備という観点も取り上げてございます。

続きまして、(2)市場機能の変化についてご説明申し上げます。ここでは情報、資金、人材ということに焦点を絞ってございます。

まず第1に価格情報でございます。これは、恐れ入りますが、また資料2のほうですと、24ページ以下でございます。価格に関する情報の整備ということで、不動産情報の総合整備、地価公示、いわゆる地価LOOKと申します3カ月ごとの指標の公開、不動産の取引価格情報、あるいは不動産市場データベースといったものをここで取り上げてございます。

その次に質・リスクに関する情報の整備が今後重要ということで、環境不動産に関する情報、土地の安全性、いろいろ問題になっております土壌汚染の関係の情報、こういったものを今後整備していくということを取り上げてございます。

それから、その次でございますが、地籍調査ということで、都市部におけます地籍調査の推進の必要性。その次が不動産鑑定評価の充実も取り上げてございます。

資金でございますが、中長期の安定的な資金の確保ということで、ページで言いますと27ページからでございますが、ここでは情報の総合整備のほかに不動産のリスクマネジメントに関する検討、あるいは国際的な情報発信の推進、Jリート市場の安定的な成長の促進、それから、特に地域における不動産投資の活性化、大都市の都市再生プロジェクトに関する支援の推進といった視点を取り上げてございます。

それから、ビジネス・人材の育成という観点でございますが、特にこれは地域における不動産の有効活用の促進を通じた人材育成・ビジネス振興を取り上げてございます。

その次でございますが、不動産市場を補完する行政の役割ということで、上記以外にまだ若干中長期的な視点も踏まえて、行政のほうで市場を補完するいろいろなシステムの整備をここで掲げてございます。まず第1に不動産に関する税制、法制度、地価関係、不動産市場とマクロ経済に関する調査分析の推進、適切な不動産金融の確保、インデックスの

整備・開示の促進、それから国土利用計画法の適切な運用、こういった視点を取り上げてございます。

続きまして、(3)新しい不動産価値の創出でございますが、ここでは、まず環境という新しい価値の不動産への取り込みの必要性を掲げてございます。これはまた個別に後でご説明を申し上げます。それから、土地の安全性に関する調査、あるいは地区レベルのまちづくりルール形成促進、あるいは、ちょっと飛ばしましたが、住宅用地の居住環境性能に関する情報提供の推進といった視点を取り上げてございます。

それから、最後に(4)でございますが、守るべき不動産価値の保全ということで、ここでは土地利用基本計画による総合調整、あるいは、空き地・空き家等の問題も含めて、土地の外部不経済対策の推進、土地利用ルールや紛争調整に関する制度づくり、あるいは、先ほど地籍調査が出てまいりましたが、ここでは山村部における地籍調査の推進といった視点を取り上げてございます。

以上が全体的な今後の中長期ビジョンを実現していく上で必要な政策体系をまとめたものでございますが、これは政府全体として行っていく、特に国土交通省関係が中心でございますが、そのみならず、例えば金融庁や省庁も含めた政策体系としてまとめてございます。

そういったものを今後推進していくに当たりまして、下のほうで5つ取り上げてございます。当然のことながら、土地政策を実現していくために総合的な政策が必要でございます。ここでは5つをピックアップしてございますが、特にこれだけが重要であるから当面やっていくという視点では必ずしもございません。特に今後、土地・水資源局が中心となりましてこういった課題に取り組んでいきたいという観点から拾い上げたものでございまして、例えば、同じ国土交通省の他部局、あるいはむしろ他省庁等が中心となるような施策といったものは、また別途推進していくという視点でございます。したがって、2の政策は、これが特に重要であるという視点よりは、むしろ土地・水資源局が主体となってきちんとこら辺をやっていきたいという意味での取り上げ方というようにご理解をいただきたいと思っております。

その2の部分でございますが、「当面する政策課題への対応」ということで5つ取り上げてございます。CRE・PREの推進、エリアマネジメントの推進、不動産情報の総合整備、環境等新たな価値の不動産への取り込み、それから外部不経済対策につきまして少々お時間をちょうだいしましてご説明申し上げます。

資料でございますが、まず、この概要のペーパーと、資料2のページで申しますと35ページ以下でございます。それから、文章よりも図面等のほうを中心にご説明を申し上げたいと思いますので、資料3の資料集がございます。恐れ入りますが、この資料集は全体の資料集ということでございます。この中で、ページは振ってございませぬが31ページ目になりますけれども、図の31以下を使いまして、かいつまんでご説明を申し上げたいと思います。

図の31「CRE戦略の必要性」と書いてある部分でございます。まず、始めにCRE・PRE等の推進でございます。CRE・PREはご承知のとおり、CREは企業不動産、PREは地方公共団体の不動産ということでございますけれども、こういったCRE・PREが最近特に企業、地方公共団体でかなり機運が高まっております。これについての現状でございますが、ページで言いますと35ページ目以下でございますけれども、我が国の不動産全体が2,300兆円でございますけれども、この中で企業が490兆円、それから国・地方公共団体で470兆円という非常に大きなプレゼンスでございます。こういった不動産について、これまで必ずしも十分な活用が戦略的に行われてきていなかったということを踏まえて、現在もかなり企業あるいは自治体に取り組んでいますが、こういった取り組みはまだ不十分でございます。ちょっと飛び飛びで申しわけないですが、概要の課題のところにも書いてございますけれども、まだ企業におけましても自治体におけましても十分な取り組みがなされてございませぬ。私どもはこれにつきましては既にさまざまな研究等をして、手引き書の策定をやってきてございます。今後、こういったものの普及活用を図ってまいるとともに、特に地方公共団体のほうが若干遅れてございますので、その公共団体へのノウハウの蓄積とか、その提供、あるいは人材育成といったものを主に進めてまいりたいと考えてございます。

図のほうでございますけれども、図の31「CRE戦略の必要性」という図をごらんください。ここでは、やはり企業が不動産の経営戦略の必要性について痛感している、関連した情報が不足している、遊休資産の活用が動機であるということを示してございます。

図の32に参ります。PRE戦略の必要性、これは自治体のほうでございますけれども、地方公共団体においても不動産の合理的な取得・管理・処分の必要性を痛感しているというデータでございます。

図の33に参ります。CREの取り組みでございますけれども、私どもで平成20年4月でございますが、「CRE戦略を実践するためのガイドライン」及び「手引き」を作成

して公表してございます。これに従いまして、現在、民間でも相当なCREについての取り組みがなされてございます。委員会ではこの実例も踏まえてご紹介を申し上げました。

それから、図の34でございます。PREということで、これは国・自治体の不動産戦略でございますけれども、本年の5月にその手引き書を作成して、公表してございます。

図の35でございます。CRE・PREを推進していく上での課題でございますけれども、CREにつきましては、もう民間でかなり取り組みも進んでおりますので、引き続きこういった手引きの普及あるいは更新、情報提供に努めてまいります。それからPREでございますけれども、やはり、まだまだ多くの自治体がこういったノウハウ、人材という面で不足してございますので、今後、この手引きの普及・活用、あるいは、そのノウハウの蓄積、人材育成を図ってまいりたいと考えてございます。

図の36に参ります。CRE・PRE推進の方向性でございますけれども、ここではPREモデル事業をイメージしてございますけれども、PRE戦略につきましては、トッパンランナーである地方公共団体における戦略実践の過程を支援していくPRE戦略モデル事業を通じて、手引き書の普及・活用、あるいは地方公共団体におけるPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図ってまいりたいと考えてございます。

以上がCRE・PRE関係でございます。

図の37に参ります。次はエリアマネジメントでございますけれども、エリアマネジメント自体はその地域の特性に応じて非常に多様なものがございます。地方の商店街のタイプのものとか、大都市の中心市街地での活性化といったものもございまして、いろいろなタイプがございまして、ここでは特にニュータウンの問題を1つ取り上げております。ニュータウンは図の37にございまして、戦後、高度成長期において、特に昭和40年ごろを中心にいたしまして、大都市圏の人口集中に対応する居住の受け皿という形で都市の郊外部に急速に整備されたものでございます。ここにもございまして、最初が昭和35年の千里ニュータウンから始まりまして、名古屋圏だと高蔵寺、あるいは東京圏ですと多摩、千葉、港北といったエリアで続々とニュータウンが開発されてございます。

図の38に参りますが、このニュータウンにおける住宅の供給の特色でございますけれども、短期間に大量の住宅が供給されて、主として勤労子育て世代が一斉に同じ時期に入居したというのが特徴でございます。ここに千里の例を左側につけてございますけれども、昭和40年を前後としまして大量の戸数が供給されて、これが一斉に入居しているということでございます。

図の39に参ります。こういった時期に一齐に入居して、それがその後、世代の交代、入れかわりが必ずしも十分行われていないということで、一齐に高齢化するという問題が起きてございます。この写真にありますとおり、ニュータウンでございまして丘陵地を開いているという関係で、スロープあるいは階段が多いつくりで、これが必ずしも高齢化に十分対応していない。いわゆるモータリゼーションの普及で、近隣のショッピングセンターというものが成り立たなくなっている。あるいは、子供が少なくなって小中学校が遊休化するといった問題が顕著でございます。

こういった現状に対応するという意味で、図の40でございまして、さまざまな活動なり対策が施されてございます。ここではNPO等による地域の人材活用の場の創出であるとか、住民活動の活性化、近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要な福祉等のサービスの機能の導入といった例をご紹介申し上げます。

図の41でございまして、これは特に公共賃貸住宅を中心でございすけれども、老朽したストックの再生とバリアフリー化の推進という観点で、URあるいは自治体等を含めて、さまざまな対策を施しているという例でございます。

図の42でございまして、この部分が今後の課題でございます。そうした個別的な対応はなされておりますけれども、やはり一番欠けておりますのは、今後エリアでどういうまちづくりに取り組んでいくのか。特に、地域住民が今後共有すべきニュータウンのあり方のビジョンを策定して、これに基づいたさまざまな取り組みを総合的にマネジメントしながら、一貫して再生を進めていく体制の構築が必要であるということを図にしております。ここにもございまして、個別の活動を個々の主体がやっていくというのではなくて、全体をマネージする仕組み・体制をしっかりとつくることによって、ニュータウン全体のビジョンをつくり、さらにその中で必要な活動、あるいは場合によってはハードの建てかえも含めて、一体的・合理的な土地利用転換等も進めていくという体制をつくっていきたくて考えてございます。具体的には、例えば私どもの今後の予算要求でございすけれども、社会実験のようなこともしていきたいと考えてございます。

次に、不動産情報の総合整備でございまして、恐れ入りますが、図の43をごらんいただきたいと思っております。不動産につきましては、現在、さまざまな情報体系がございすけれども、特に企業から見てどういった不動産についてのニーズが高いのかアンケートにとったものでございまして。この中でどういった不動産情報が不足しているかという認識で、これは赤の折れ線のところが不足度でございすけれども、一番高かったのが、の土地の安



全性についての情報不足の認識が高い。それから2番目が で不動産取引価格に関する情報、それから3番目が で環境価値、その次が不動産の法律・税制、こういったものが不足しているという認識が高い項目でございます。

それから、図の44でございますが、地価の急激な変化が最近見られてございますが、こういったものも情報が十分提供されていないということも1つの原因ではないかと考えてございます。

図の45でございますが、投資家がこういった環境整備を求めているかというデータでございますけれども、コンプライアンス・情報開示が最も高い。それから2番目に不動産投資に関する情報インフラ整備、3つ目として、中長期の安定した投資家の誘引策ということで、やはり情報に関する項目が上位でございます。こういったものが中長期的な投資資金が安定的に入ってくるという上で障害になっている要因ではないかと考えております。

図の46でございます。こういったことに対応しまして、現状の取り組みでございますが、不動産市場データベースは平成20年度、昨年度でございますが、私どもが新たに始めた試みでございます。それまで、取引価格情報ということでかなり多くの件数の取引価格データを収集しましてネット上で提供をしております。かなりのアクセスがあるわけでございますが、新たな試みとして、特に投資に関する情報ということで、三大都市圏等の賃貸オフィス、あるいは賃貸のマンションも含めて賃貸不動産の収益・費用の情報をアンケートで収集いたしまして、その収益性に関する指標を提供するデータベースを始めてございます。初年度でございましたので、アンケートという形で求めましたけれども、結果として標本が大体2,000近く集まりまして、それに加えまして、Jリートはデータが公開されておりますので、そのJリート保有物件の標本1,300を足して、合計3,000少々の標本でこのデータベースを作成してございます。まだまだデータの集まりとしては十分なところではございませんけれども、今後、これを進めていくことで我が国の不動産の投資市場についての十分な情報となりますことを目指していきたいと考えてございます。

それから、図の47でございますが、もう1つ欠けている視点として、やはり海外への情報発信でございます。これは紹介してございませんけれども、海外の投資家から見ても我が国の不動産というのは非常にわかりにくい。順位はわかりませんが、全体でも非常に低い位置づけでございましたので、英語での発信が不十分であるという視点に立ちまして、さまざまなデータの英語での発信を進めてまいりたいと考えてございます。

最後に図の48でございますが、不動産情報の総合整備推進ということで、その体系図

でございます。このイメージ図のところに、さまざまな不動産情報を投資、賃貸、個人という形でまとめてございますけれども、左側の地価公示から始めまして取引価格、あるいはその管理に関する情報、レインズ等の民間不動産の情報等を含めて提供してございます。それに加えて、この右に青で書いてございますが、土地の安全性、あるいは土壌汚染、環境といった情報もつけ加えた形で総合的な情報体系をつくりまして、それによりまして、一番下でございますが、今後、透明性が高くだれもが安心して参加できるような不動産市場を形成していくことが必要であると考えてございます。以上でございます。

それから、次に4番目の環境でございますが、図の49「不動産投資における環境配慮」というデータでございます。上の図は財団法人不動産研究所が最近まとめられたデータでございますが、これは不動産投資家が不動産投資に当たりまして、どういう項目を重視するかというのをアンケートにとったものでございます。やはり、設備とか耐震性。あるいは公共交通の利便性、こういったものが上位を占めてございますけれども、この下のマイナスでできております項目が重視されていない項目なのですけれども、例えば中古利用でありますとか、水資源配慮、再生配慮、コージェネといった環境に関する項目への評価が不十分であるというデータが出てございます。それから、下が我が国のいわゆるSRI（社会的責任投資）ファンドでございますけれども、これが欧米はかなり巨大な市場を持っております。右隅にございますように、米国では320兆円、それから欧州でも166兆円の市場がございますけれども、我が国はまだ1兆円もいっていない規模で、SRIファンドの規模が非常に小さいということで、そういった環境に配慮した投資を進めていく土壌がまだ育っていない状況でございます。

図の50でございます。これは国際的に見た不動産に関する環境価値の評価基準の現状でございます。我が国ではCASBEEというシステムが既にスタートしてございまして、かなり普及が進んでございます。一方で、米国でございますが、LEEDという制度がかなり普及してございます。これは各建築物のさまざまなエネルギー効率あるいは資源保護といった観点からの指標を示したものでございまして、これが現実に不動産投資においても指標としてかなり使われております。それから、イギリスでいいますとBREEMという指標、フランスではHQEというシステムが普及してございます。CASBEEとこら辺のデータの違いでございますけれども、CASBEEはかなり総合的な指標として使われているのに対しまして、米国のLEEDのようなシステムはわりと単純にエネルギーといったものについて特化した指標になっていますので、不動産投資等ではかなり普及

が進んでいると考えてございます。

それから、図の51の環境不動産に対する我が国での取り組み、特に自治体での取り組みでございます。ご承知のとおり、このCASEEは自治体版ということも含めて、現在かなりの普及が進んでおります。主に大きな都道府県、あるいは政令市を中心に普及してございます。それから、東京都でございますけれども、「マンション環境価値表示」ということで、平成17年からこういったマンションの環境性能のラベリングをスタートさせてございます。こういったものと連動して民間銀行などが住宅ローンの金利優遇を行っているというような例もございます。

図の52でございます。この資料は、環境不動産が投資に関して十分な優位性を持っているのかということの研究事例の紹介でございます。中ほどでございますけれども、この分析結果というところをごらんいただきますが、「グリーンビルディングは、同じ地区内にある一般ビル対比でレント（賃料）に関しては2%高いという体系的な証拠が明らかになった」。あるいは、その次でございますが、「実効賃料についてはグリーンビルディングのほうが近隣の一般的ビルに比べて6%高いことがわかった」と、海外ではこういった研究もなされているという事例の紹介でございます。

最後に図の53の今後の政策の方向性でございますが、こういった「環境」「不動産」「投資」といったもののバランスをどうやって高めていくことで環境不動産への投資を進めていくということが重要でございます。そのためにも、この不動産のプレーヤーの投資家、あるいは不動産企業、テナント企業といったものがこの環境不動産への取り組みを進めていくための誘引づくりを進めていく必要があると考えてございます。そのための指標づくり、あるいは、そのための認識をどうやって実現していくかということが必要でございます。それにあわせて、さまざまな規制、あるいは補助金などの助成策をどうやって政策的に進めていくかということで、これは政府全体を挙げての連携が必要ではないかと考えているところでございます。

最後は、外部不経済でございます。図の54以下でご説明申し上げます。ここでは今後の少子高齢化あるいは人口減少社会ということで、特にこれは地方、あるいは大都市でも周辺部を中心に、やはり空き地や空き家といった適正な管理がされない不動産の増加が深刻な問題になってございます。その例でございますが、空き地・空き家、あるいは廃屋・廃墟、都会でも見られますが、ごみ屋敷、それから、これは耕作放棄地等でもございますけれども資材置き場化、残土置き場化、あるいは許可を得ていない廃棄物の捨て場のよう

なものが、いわゆる外部不経済の例でございます。当然のことながら、耕作放棄地あるいは放置山林といったものの問題、あるいは工場が中心でございますが、その土地における土壤汚染といった問題が挙げられます。

図の55でございます。外部不経済をもたらす土地利用の発生状況ということで、これは市町村のデータをとってございますけれども、全体で7割の市町村でこの外部不経済といった土地利用が起きているということでございます。内容的には、空き地の問題、耕作放棄地、空き家・空き店舗などの放置、それから廃屋・廃墟といった問題が上位を占めてございます。

図の56に参りますと、身近に感じる土地問題ということでアンケートをとってございますが、やはり1位が空き地・空き家、それから閉鎖店舗の問題が身近に感じる土地問題の1位になってございます。

図の57でございますけれども、そういった状況に対しまして、自治体ごと、あるいはNPOの活動を通しまして、さまざまな取り組みがなされてございます。ここでは幾つか例を出してございますけれども、例えば、左下のこの写真は埼玉県毛呂山町というところでございます。ここは住宅団地として大分前に整備されたところでございますけれども、1戸1戸の区画が狭小だったということで、その後、高齢化等で空き家・空き地が目立ってまいりますと、町が中心になり隣地の方に声をかけてその土地を取得してもらおうということを通じて、適正な土地利用が大分進められているという例でございます。それから、自治体ごとには、この右側でございますけれども、空き家バンクあるいは住みかえといったものに取り組んでいるという例もございます。こういった地域単位での取り組みはございますけれども、まだ多くの自治体では空き地・空き家の問題に対処することにはかなり悩みが多いという状況でございます。

それから、図の58が資材置き場あるいは残土置き場等に自治体がどういう対応をしているかという例でございます。

最後に図の59の今後の方策でございますが、3つほどございます。まず、未然防止、それから調整ルール、それから自治体側の体制整備ということで、未然防止のための条例づくりであるとか、紛争調整、処理等のための制度、あるいは、自治体の側に不足している職員の育成とか専門家の活用といった問題がございます。それから、空き地・空き家活用のためのプラット・フォームということで、地域ごとの事情を踏まえたさまざまな関係者の連携による空き地・空き家の活用・管理方策のモデルづくり。最後でございますけれども

ども、土地需要の緩和を踏まえた土地利用コントロール、あるいは不動産の適正管理の観点からの所有者のわからない不動産の権利管理のあり方等について、法制的な面も含めて、今後検討していくといったことが対策でございます。

いささか長くなりましたけれども、以上がこの5つのテーマについてのご説明でございます。全体を通じまして、こういう形で不動産のあり方ビジョン1部、2部を取りまとめさせていただきたいと考えてございます。

以上でございます。

【小林部会長】 ありがとうございます。

今回の土地政策の中長期ビジョンについては、当初、小委員会で議論したときに、従来どちらかという国土交通省の土地政策の枠組みの中で議論してきた帰来がございましたが、もう少し幅広い議論をしようということになりまして、最初の第1部はかなり幅広く内容を取りまとめてございます。それについては企画部会でもご評価いただいたと思いません。

しかし、そのようなことをベースにしながら、第2部の先ほどご紹介いただきました「当面する政策課題」については、別途ほかの部局でもいろいろ動いているということもございまして、土地・水資源局が中心になって動ける政策課題について、さらに小委員会で2回ほど具体的に議論をさせていただいて、2の「当面する政策課題への対応」ということでお示ししました。その中をつなぐものとして、全体的なアクション・プログラムが示されているわけでございます。特にそういう意味では、最後に詳細にご紹介いただきました「当面する政策課題への対応」について、何かご注意その他いただければありがたいと思っております。よろしく願いいたします。

【前川部会長代理】 よろしいですか。

【小林部会長】 どうぞ。

【前川部会長代理】 不動産情報に関してですけれども、おそらく今、不動産投資市場に関して情報が徐々に整備され、また、今後も整備されていくと期待できるのですけれども、1つ住宅に関してはどういうふうにご考えておられるのか。この委員会での領域ではないのかどうか。例えば、レイズデータ。マーケットの情報として重要なのは、売り物件情報ですよね。そういった探索が容易になるのが非常に重要な側面ですけれども、レイズデータというのは、レイズに加盟している人でないとアクセスできないという問題もありますよね。ですから、ここには取引情報は載っているけれども、そういった売り物件

とか探索にかかわる情報のことが載っていないとか、また、住宅の質に関してどういう形で情報を整備していくのかというのは特に議論されていないのですけれども、ここで中長期ビジョンでは議論することでないということなのかどうかという質問です。

もう1つは、取引価格の情報ですけれども、やはり、取引価格だけではなくて、流動性を示す指標というのがやっぱり重要で、全体ではなくて、その取引価格が成立する背景のマーケットごとの情報を、どれくらいの取引量のもとでどういう価格が成立しているのかというのがかなり重要です。今、価格はそんなに落ちていないかもしれませんが、取引量は激減している。だから今後、これが下落の方向に行くのかどうかというのがありますけれども、そういったような、取引情報だけじゃなくて、流動性を示す指標も重要かなという気がしました。ちょっと感想ですけれども、以上です。

【小林部会長】 それはご質問ですか。

【前川部会長代理】 そうですね。住宅の情報は取り上げなくていいのかどうかというのと、それから、あと……。

【小林部会長】 事務局、とりあえずお答えいただけますか。

【大野土地政策課長】 すいません。今の前川先生のご指摘の点でございますけれども、資料2の、このビジョンのアクション・プログラムの21ページの2つ目の がございます。

【前川部会長代理】 リフォームのところですね。

【大野土地政策課長】 「既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備」というところで、今の例えば、住宅を購入しようとしている人への情報とか、あるいは質の情報という観点でございますが、例えば住宅性能表示とか、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進とか、そういった文章の中で入れ込んでございまして、具体的にはその個別の内容についての審議までは踏み込んでございませぬけれども、政策としてはこういったものが必要だという認識を持った上で、関係部局とともに進めていきたいという認識でございます。

【前川部会長代理】 売り物件情報とか、そういった住宅の情報へのアクセスについては検討はなされないのでしょうか。取引価格情報とか、そういうのはありますけれども。

【小林部会長】 どういう物件が売りに出されているか、取得されているかという、そういう情報ですか。

【前川部会長代理】 ええ。売りに出されて、どういう価格で……。そういった情報に

については、この中長期ビジョン委員会では特に対象にはならないですか。

【大野土地政策課長】 まさにおっしゃっているような、レインズの運用とかそういったマターになってきますと、不動産業のほうでの検討状況という話になってまいりますので、社整審でもそういった専門の委員会等が置かれて、そちらで検討されているということがありますので、連携を図りながらということで、政策としてはこれは必要であるという認識をここで示してございます。

【前川部会長代理】 はい。わかりました。

【小林部会長】 どうぞ。

【山野目委員】 今のに関連して。

【小林部会長】 どうぞ。

ちょっとその前に、2点目の質問についてまずお答えください。

【前川部会長代理】 2点目は、流動性、地域別の取引の量というのが、今、成立している価格の情報も必要ですけれども、どのようなマーケットの中で成立する価格かというのが、やっぱり重要な情報だと思うのですけれども。

【小林部会長】 どうぞ。

【北本地価調査課長】 地価調査課長でございます。

ただ今の点でございますが、資料の3の図の48をごらんいただければと思います。

先ほどの説明でもございましたけれども、私どもは不動産情報を広く収集しまして、それでニーズに応じてということになりますけれども、どういった方に利用していただくか、利用される方がどういったところにご関心があるかというのを踏まえつつ、その大きな不動産情報の総合整備という枠組みの中から適宜抽出したり分析したりということが重要だというように考えてございます。それで、この図の48でございますけれども、先ほど先生からご指摘いただきましたレインズ等につきましても、また、取引に関する情報にしましても、十分ではないかもしれませんが、そのイメージ図の黄色いところにはレインズの情報といったものも含めていきたいという私どもの考えを示させていただいております。また、土地取引に関しましても、その右側になりますけれども、土地取引に関する情報も収集しいろいろ活用しながら、そこから先は上のニーズ、その赤いところでございますけれども、この中長期ビジョンでは必ずしも明示的に個別に議論はいたしておりませんが、やはり、個人の方の不動産を利活用する上でのニーズというものも、当然私どもは意識していく必要があると考えてございます。

【前川部会長代理】 はい。

【小林部会長】 では、山野目先生をお願いします。

【山野目委員】 今、前川委員から問題提起をいただいた指定流通機構に登録される、主として売り物件媒介情報への業者以外の一般の取引関係者からのアクセスの可能性の問題というのは、これから1つ検討していかなければならない論点なのであろうと考えます。

今、事務局からご説明があったことは1つ1つごもっともですが、「今後ともいろいろ調整」とか、「関係部局と」云々とかというお役所的な表現で処理される事柄ではなく、かなり本質的な問題を含んでいて、多分、議論が幾つか錯綜していると感じますが、今出ている資料2とか3のところに出てくるレイズ情報というのは、ご案内のとおりレイズを通して形成した取引の価格情報の話をしていますし、それから、先ほどご案内のあった住宅の性能表示の問題というのは、話題になっている媒介の問題とは全く別のことであります。

そういたしますと、指定流通機構に登録されている売り物件媒介情報をどうするかという問題は、今までどこでも本格的に議論されていないものであろうと感じます。指定流通機構を発足させるときに、その論点がひとまず俎上にはのりまして、業者間情報として整理するのか一般もアクセスできる情報として処理するのかということについて、そのとき論議があったと記憶していますが、あれ以来、本格的な議論がなされていないまま今日に至っておりますから、ここで本格的に取引価格情報と隣接する問題として検討するとすれば、今回は間に合わないと思いますけれども、今後に向けて検討していかなければいけないテーマだろうと感じます。

それと同時に、現在の指定流通機構の情報は、住宅だけではなくて土地も含むものであり、住宅固有の問題というよりは、一般的な売り物件媒介情報の公開の問題であると考えますが、「業者間の情報だから出してくださいよ」というたてつけででき上がっているものなので、かなりきちっと議論をしないと、すぐ「オープンにしていよいよ」ということにはならないのではないかと感じます。しかし、前川委員のおっしゃったことは1つの本質にかかわる新しい論点として議論していく必要があるだろうとも感じました。

以上でございます。

【小林部会長】 よくわかりました。ありがとうございます。ご意見として承っておきたいと思います。

他にいかがでしょうか。どうぞ。



【赤井委員】 赤井でございます。

今回のこの横長の資料の2ページ目のところでございますけれども、この「当面する政策課題への対応」という中で3つ目のところの「不動産情報の総合整備」、これはこれで大変結構なことだと思います。この何年かの中に相当程度国民的なコンセンサスも醸成されてきた分野ということで、やはり不動産市場の透明性を高めることによって、今、非常に問題となっております、特に資金面での流動性への対策、それも短期の間接金融のみに依存した形での不安定な資金調達基盤というところから一步進んで、長期の資金を内外から導入するための1つの具体的な一步というところでは大変高く評価されるべきものだと思いますが、その中で国土政策、金融政策等を総合的かつ適切に展開することが不可欠であるということで、課題が出ているわけであります。

これはさまざまな対応の仕方が考えられると思います。1つは、経済諮問会議のようなところで例えばこれについて常設のWGのようなものを設置して議論をし、その中で各省庁がバランスをとった形で施策を講ずることができるという方向が、おそらく一番わかりやすいものであると思います。ただ、それがすぐできるということでないとするならば、具体的には先ほど課長のお話がありましたように、国土交通省として金融庁とどう調整していくのか。特に、地域の活性化という場合には、その資金を出していくところ、やはり地域の金融機関の対応が非常に重要になってくると思われまます。その地域の金融機関からすると、やはり、主としてコミュニケーションをする窓口となる役所ということになりますと、国土交通省というよりは金融庁というところがありますので、やはり、だれがどういう形で話をしたら最も効率的に、例えばこういった情報というものが存在するということの認知性を高めるということもございませし、それに基づいたファイナンスをどう展開していくのか、それが回り回って不動産市場にいびつな形で影響を与えないようにするためにはどうしたらいいのかという形での総合的な連携のあり方というものを、これはたしか何年か前に国交省さんと金融庁さんの局長レベルの連絡協議会というものがあったと思います。今でもそれがどうかはわかりませんけれども、現状においては、私のイメージからするとどちらかというとやや属人的な、役所の間でのつながりという中でのコミュニケーションにやや依存している部分もあるかと思ひます。ですから、ここをいかにシステムティックな形で、国交省さんのほうでこういったイニシアティブがあるわけでありませすから、それを金融政策という中でどう連携させていくのかということについての制度、枠組みを考えていくかということが、さらに有効な次のステップになってくるのではない

かと考えております。今回の報告書の中では、「不可欠である」ということでございますので、それを具体的にどうおろしていくのか、非常に大きな課題であると思いますが、この点はいかがでございましょう。

【小林部会長】 いかがでしょうか。小委員会で何人かの委員から具体的にお話をいただき、ここに盛り込んだわけですが、さらにそれを具体化するために、どういう措置が今後考えられるのか。あるいは、これまでどういう経緯でこういうことを対応してこられたのかというご質問だったと受け取っておりますが、何かお答えはございますか。

【大野土地政策課長】 よろしいでしょうか。

すいません。先ほどの説明の中で若干はしおりましたが、今、赤井委員からもご指摘いただきましたけれども、第2部の42ページの政策課題のところで、まさにこの問題意識をここに書いてございまして、「不動産市場の透明性を高め、国内外の中長期的な投資資金を日本に呼び込むために、政府は国土政策、金融政策その他の関連政策を総合的かつ適切に展開することが不可欠」という認識に立っております。ここでは情報面ということで書いてございますけれども、当然、私どもは地価公示をはじめとして、さまざまな不動産関係のデータを収集して、市場にも適切に提供していくという機能を持ってございますし、その観点で、やはり金融庁とも密接な連携をとって連絡を合っているというところでございます。また、一方で、例えば、総合政策局などのように不動産を直接やっている部局もまた金融庁と密接に連携をとりながら、個別のリートなり業のほうの対策も講じているという状況でございますので、そういう意味では、かなり国交省、金融庁が密接な連携をとって不動産全体のマーケットを見ているという状況であると私どもは認識しておりましたが、今後もそれをさらに強化していくべきであると考えてございます。

【小林部会長】 よろしいですか。また何かお役所答弁になりそうな答弁でありましたが、よろしいでしょうか。

どうぞ。

【望月委員】 多分、皆さんが苦笑いしたのは、やっぱり、具体的にどう連携するかということだと思います。連携するのは連携するのですけれど、どういう立場で、どこの部分を国交省的は切り込むか。例えば情報についても、こういうものの役に立つためにはこういう情報を提供するとか、整備するとかという、もう1つ進んだ具体的な関与の仕方、立場を明確にしたほうがいいのではないかと思います。施策の方向性のところを見ていて、他の政策との連携に関して「また」という言葉で並列的に書かれているの

はいかなものかとは思いましたが、できればそこはもう少し踏み込んで、どういう関与の仕方をするのだということを明示していただきたい。これは赤井さんのフォローということでは言わせていただきました。

もう1つ、やっぱりスタンスみたいなところで私が気になったところは、今回は、不動産情報に関していえば、さまざまな情報を吸い上げて、それを明示化して透明度を高めて、みんなが使えるような情報にしましょうという姿勢はいいのですけれども、市場が必要としている情報の質について、常に考えておかななくてはいけないのだろうと思います。つまり、市場がどういう情報を必要としているのだということは、常にウォッチしていかなくちゃいけない。だから、「こういう情報が必要ですよ」「はい、じゃあ、与えました」「その効果はいかがですか」ということを必ずモニタリングするなりして、求めてきた情報にちゃんとこたえられているかどうかをチェックする必要があると思います。それからまた、時がたつことによって、求められる情報の質が変わるので、まずその情報をとらえることに関して、一度こうと決めたら、その情報をもう徹底的に整備することに邁進しないで、必ずどこかの段階で、公開の仕方、最初に意図した効果がみられるかどうかというフィードバックをして、それでさらに先に進むなり、変更するなりというような広い視野と柔軟な姿勢が必要なのではないかと思いました。

それが象徴的なところで、例えばですけれども、CREの施策の方向性に関して、手引き書の普及と情報更新をさらに進めていきますということを書いているのですけれども、これを進められていて、本当に有効なのかどうかというのは、かなり民間の企業の行動というのは変わってまいりますから、そこら辺はきちっとしておかなくちゃいけない。「つくったはいいけど、本当に、役立っているの?」「だれに対してこれは貢献しているの?」ということを書きと必ずモニタリングしていく。こういった情報整備というのは、ガイドラインを作ったからといって、それ一直線に行かないで、情報の出し方とか整備の仕方はいろいろなものがあるということを考慮するよう、この辺は柔軟に視野を広げておかないと、ドツボにはまってしまうということがあるのではないかという感じがします。

それから今度は、環境不動産に関して、情報の質というところで政策課題のところで、プレーヤーが「環境不動産をあえて選択するようなインセンティブを生み出す情報を整備」と書いてあるのですが、「インセンティブを生み出す情報」って、情報としてあるのでしょうか。その辺のところは、結果として環境不動産は、例えば高い賃料で貸せるとか、価値が高いとかというものを情報化して、こんなに価値があるということを知ら

せること意味があるのですが、その「インセンティブを生み出す情報」というのは違うと思うのですよね。

ということは、要するに国としては、市場に関して手出しができる場所として、情報整備のところについてしまうので、どうも後先が逆になっているような感じがします。情報が市場の中でそういったインセンティブを生み出すために役立つような形になるのはどうということなのかということが情報の整備 - あり方 - であり、環境不動産の価値を上げるインセンティブというのは、先ほど来、全体の中で話しています総合政策の中でこそ打ち出されてくるものということになると思います。その辺はちゃんと上位の概念では示されているのですが、こういう狭義のところに入ってしまうと、どうしても議論が逆転してしまっているという、「手段が目的化する」的なところが少し見受けられるので、そこは注意なさったらどうでしょうかということです。

【小林部会長】 何点かいただいています。第1点は、先ほどからのご意見をベースにお話をいただきましたので、それはまた後ほど、おそらく事務局と私で相談して、文言を修正できるのであれば修正したいと思っております。

次の政策のモニタリングの件ですが、これはどうですか。政策のモニタリングというのは、最近かなり一般化していますが、どうでしょう。

【大野土地政策課長】 特に今、望月委員からご指摘いただきました点が中心でございますけれども、今の環境のお話にしても、CREのお話にしても、当然、我々は物事を進めていく上で、例えばいろいろな場面で有識者の方、あるいはその実務に携わっている方に入っていた形で、いろいろな委員会とか研究会をつくってやっていきますので、その中で当然、常にやられていることの検証なり見直しなりは必要であると考えてございます。また同時に、特にこれは我々の施策は情報というのが中心になってくるのですが、その情報を集めて出していく上で、当然、国がやっているがゆえにいろいろな制約もございますし、また同時に、その出し方が必ずしも市場の要求とマッチしていないものが、時代の変化によっても出てくるおそれがあります。あるいは、民間がいろいろな付加価値をつけてやったほうがユーザーから見ると使い勝手がいいというケースもありますので、そういったものも含めて、その情報のあり方は必要に応じて見直していく必要もあると考えてございます。そういう意味では、望月委員のおっしゃったような形で、これはやることを目的化するのではなくて、常にその情報を提供しているのは何のためにやっているのかということを中心に視野に入れた形で、毎年度レビューをしていきたい

と考えてございます。

【小林部会長】 よろしいですか。

確かに、「環境不動産のインセンティブに関する情報」という、その「情報」の使い方は一般的にほかで述べている不動産情報と違うのですよね。要するに、環境不動産が市場でこれだけ評価されていますよという情報を出すということで、不動産情報とは違う質の情報で、それでおそらく少し誤解があったと思うので、その辺は書き方を少し工夫したほうがいいかなという感じもいたしました。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

【赤井委員】 もう1つよろしいですか。今の点についてなのですが。

【小林部会長】 どうぞ。

【赤井委員】 今の、特に環境についてのインセンティブということでありましてけれども、その最後の45ページの の ところで、「持続的に投資が促進される施策の誘導が不可欠である」と。そのためにインセンティブづけが重要なのであると、それから、その手法の確立が重要なのでとなっておりますので、まさにこの辺りについては、投資ということになると、やはり先ほどの話ではありませんけれども、金融面でどういう形で投資ないしは資金を誘引するのかと。そうしますと、これは前回の小委員会のときも少し申し上げたのですが、これだけ見ますと非常に袋小路に入ってしまうのですけれども、金融市場政策というものを絡めると、インセンティブづけは逆に言うと、案外容易にできる。例えば、前回申し上げましたが、リスクウエートを変えてやるとか、あるいは、特定の業種向けの集中というところからこういった部分についてはカーブアウトしてやるというようなことをすることによって、金融機関の対応余力が出てくるという部分があります。実はそういった形での政策の誘導の仕方というのがありますので、やはりそういった分野で他省庁との連携が、まさにこの目的を達成するところからすると非常に重要であって、そういう意味でも、先ほどの私のコメントでありますけれども、特に金融庁との密接な連携によって国土交通省の土地・水資源局さんとして達成したいという政策アジェンダについての手段を得るというところが、極めて重要な部分ではないかなと思います。

【小林部会長】 はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。

小委員会の委員の方々には、かなり小委員会でご議論いただいております。それを最終まとめという形でまとめさせていただきましたので、小委員会でご議論いただいた

委員の方々にはご発言がないということかもしれませんが、いかがでしょう。他になければ……。

山野目委員。

【山野目委員】 この報告書のたてつけについての少し抽象的なことについての感想というか評価の意見が1点と、あと、地籍調査の関係で少し具体的なことが1点と、所見を申し述べさせていただきたいと考えます。

報告書全体のたてつけですが、おそらく、部会長及び事務局のほうで大変ご苦労なさって、この報告書全体の構成が、事務局の報告でもありましたけれども、国土交通省の、とりわけ土地・水資源局が手近で、あるいは手元で直ちにわりとすぐ実行できるような施策分野と、それとは別に今般、土地政策の、いわば画期をなす見直しをするわけでございますので、土地政策についての政府全体の考え方の方向の整理という部分と、それぞれ性質の違う2つの作業があって、それを1つの報告書の中にばらばらではなく、しかし、それぞれが意味を持った位置で置かれるという報告書の構成にするということで、ご苦労があったものだと思いますけれども、まさにそういう方向ででき上がっていて、大変よい土地政策のビジョンが案としてでき上がったのではないかと感じました。ここまでは抽象的な感想というか、意見でございます。

それから、地籍調査の関係で少し具体的なことなのですが、図がたくさん描かれてある資料3の前のほうに出てくる図の2ですけれども、この図のピラミッドをご覧いただきながら、一言で申し上げたい意見は、地籍調査は大事ですよ、ということです。そのことはもう既に報告書に書いてあるので、別にこれ以上わざわざ発言の時間をいただく必要はないかもしれないのですが、しかし、わけてもこの地籍調査に対して制度上のさまざまな改善努力をすることと、予算・人員等を精力的に投入していくことが非常に重要であるということは、改めてこのピラミッドを見ればわかるわけでありまして、これは一番上に不動産投資情報がくるのですが、上にどんなに立派なものに乗っかって、街区のありようをオフィシャルに図面で伝える地籍調査の成果ができ上がっていなければ、このピラミッドは全部直ちに砂上の楼閣となって崩壊するということがよくわかるわけでありまして、このピラミッドをよくぞおかきいただいたという感じがいたします。

六本木ヒルズをつくるときの苦労話が、有名な話ですが、あれだけがシンボルではなくて、全国の市街地の中心部分について地図が混乱している、信頼可能なオフィシャルな街区図面情報が全くない地域というものが相当数ございます。そうだとしますと、今回の報

告書では、「官民境界の調査を先行させるなどの方策を」というふうに、具体例としては、この官民境界調査先行を比較的強調して挙げておられるのですが、「など」というふうにお書きになっているわけでありまして、そのほかにもこの地図混乱地域のようなものについての政策的なご関心を引き続き払っていただきたいと感じます。

その際に、この地図混乱のような問題というのは、国土交通省の土地・水資源局だけでできるテーマではございません。しかし、だからこそ、前のほうに申し述べた意見と関係があるのですけれども、土地・水資源局としてはご自身が直轄的にすぐできることでご努力いただくと同時に、この分野についても政府全体の取り組みのキーステーションになるのだという自負を抱いていただいて、このビジョンが策定された暁には両方のサイドから精力的になお一層の政策の推進を図っていただきたいと感じるものでございます。

以上です。

【小林部会長】 はい、ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。どうぞ。

【清水委員】 細かいところです。中身につきましては議論に参加させていただいてまいりましたので、特段変更等のことはないのですが、文言のところ、先ほど来の議論の中で、「情報の整備」とか「開示」とかという話が前川先生または望月委員等からもございましたが、この中の言葉の使い方として、例えば、8ページの「インデックスの整備等」の「等」とか、あとは「情報の整備・提供」という言葉が12ページで出てきたりですとか、「整備」「開示」という言葉がまざってきているわけでありまして。一連の議論の中で、やはり整備と開示と、または提供というのは、もう少し分けてきちんと定義をして言葉を使っていかなければいけないなと思っております。

その理由としましては、例えばレイズの情報の開示というようなこともございましたけれども、何のために情報整備をするのかという先ほどの議論も一方でございました。例えば、業者間の流通を、円滑に進めるために、業者間流通のための情報整備を進めるのだと。例えば、その目的がレイズの中にあるのであるならば、それを開示することによって、その業者間の流通がうまくいなくなるかもしれない。本来の目的が達成できなくなるかもしれない。例えば、そういう意味では消費者に開示することによってマーケットがよくなることと、また、整備はするのですけれども、開示しないことによって業者またはビジネスとか業とか、例えば鑑定評価業、流通業、または投資に関する情報、それぞれがうまくいくときと悪くなるときもありますので、整備はするのですけれども開示はしない。

または整備をしつつ開示をするのだということについて、やはり戦略的にきちんと考えていく必要があるかと思います。そういう意味で、この報告書の中で「整備・開示」、「整備・提供」、「整備等」というのが少し混在しておりますので、その辺をきちんと整理してお書きになったほうが混乱は少ないかなと思いました。

以上、1点だけでございます。

【小林部会長】 極めて適切なご指示だと思います。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。それでは。

【中城委員】 中城でございます。

資料1の2枚目に、「人材」という言葉がございます。上段中央に「情報・資金・人材」と書いてありまして、その一番下のところに、「地域における不動産有効活用の促進を通じた人材育成」と書いてございますけれども、印象として、全般を通じて人材の育成についてやや中途半端なのではないかという印象を持ちました。

ここに書かれている人材育成というのは、プロサイドの人材を指していると思います。これに対して、土地政策が舵を切った価値を国民全体が共有する必要があるだろうという観点からすると、「個人」の部分にも同様のことが言えるのではないかという気がいたします。PREのところだけに「人材育成」ということが書かれておりますが、(2)のエリアマネジメントにしても、(5)の空き地・空き家にしても同じようなことが指摘できると思うわけです。そういう意味で、PREのところだけあえて書かれたということが、やや読みにくいところがありまして、全般に通じてもう少し人材ということについて力点を置いてもよかったのではないかという気がいたします。

以上でございます。

【小林部会長】 これは、今、ご意見いただいた内容は、概要には出ていないという話と、本文の扱いも同じだということでご発言いただいたのですか。

【中城委員】 はい。本文も同様だというふうに理解しておりますけれども、この資料1の2枚目は非常に重要なシートだと思いますので、例えば、PREのところだけ「人材」と書いてあって、あとのエリアマネジメントや空き地・空き家には書いていないことの意味あい少し気になったということでございます。

【小林部会長】 確かに世の中に出るのは、どちらかというと概要を中心に世の中に出ますから、その辺の注意は必要かもしれません。ありがとうございます。

他にいかがでしょうか。よろしゅうございますでしょうか。



この報告についてこれまでいただいた幾つかの意見がございます。

1つは、前川部会長代理からお話がありましたデータについてでございます。これについてどう表現可能かということの検討が1つあると思います。それは山野目委員からも後で追加的にご指摘いただいた中身です。

それから、赤井委員から、特に国土政策、金融政策を総合的にというときに、国土交通省としてそのことをどういう立場で、どういうツールを使って関わっていくのかということをもう少し具体的に表現したほうがいいということ。あるいは、金融庁との対応関係はこれまであるわけですから、それについてどこかで表示できないかというようなご意見だったと思いますので、そういうことを含めて、どこまで修文できるか、これも検討したいと思います。

それから、先ほどからいただいている「人材」の表現をどうするかという点、それと、望月委員からお話ございました、情報の質と、特にモニタリングですね。成果がどう上がっているのかということについてもご指摘ございましたので、それぞれについて、今回の報告でどこまで組み入れることができるか事務局と相談した上でまとめさせていただきたいと思いますが、時間があまりございません。かなり短時間でやらなければいけないということもございますので、その内容については、私に一任いただきたいのですが、よろしゅうございますでしょうか。ありがとうございます。

それでは、委員からのご意見をいただくのはこのぐらいにさせていただきまして、その後の取り扱いは先ほど私が申し上げたような形ですり合わせるということにさせていただきます。

審議については一通りこれで終わらせていただきたいと思います。

その後、事務局で何かございましたらお願いいたします。

時間がないと言ったのは、具体的に7月2日をめどに公表したいということで、今週中に公表するというので、大変切羽詰まった状況に追い込まれております。それも含めて……。

【大野土地政策課長】 今、小林委員長からもご総括いただきましたけれども、若干つけ加えさせていただきます。

1つおわび申し上げなければいけないのが、山野目委員から地籍調査の重要性についてご意見ということでいただきましたけれども、地籍調査はご承知のとおり、先生にもお入りいただいています企画部会の下の別の小委員会でもまだ議論継続中ということで、取りま

とめに向かつてはおりますけれども、こちらのほうで政策的な課題をしっかりと整理して出しますので、そういう意味ではまだ途中ということで、この中の5つの主要政策のところにあえて入れておりませんが、これは別に地籍が重要ではないという意味では全くございません。まだ議論中ということで入れていないということで、当然のことながら、先生のお力も得まして、当然、我が土地・水資源局としての主要施策として進めてまいる所存でございますので、そういうことで扱っております。

それから、同時に、鑑定評価もこの5本の柱のところにあえて入れていませんが、当然、鑑定評価部会のほうで3月にも報告を出してございましたけれども、施策を進めておりますので、当然それはそちらで進めていくという観点でございますので。そういった整理をしておりますことを1つつけ加えさせていただきます。

それから、すいません。中城先生の「人材」の観点でございますけれども、当然、人材がどの分野でも不足していて、人材が必要だということはどの項目でも取り上げていて、そこら辺が概要のところでは若干きちんと反映されていないところがありますので、こころの書き方は工夫させていただきたいと思っております。

【小林部会長】 はい、ありがとうございます。それも含めて、整理、精査させていただきます。

最後になりましたが、押田彰土地・水資源局長からごあいさつがあるようでございます。よろしくお願いいたします。

【押田土地・水資源局長】 第22回の企画部会と第7回の中長期ビジョン策定検討小委員会合同会議ということで、その閉会に当たりまして、一言御礼のごあいさつを申し上げたいと思っております。

今回、土地政策の中長期ビジョンをお取りまとめいただいたわけでございますが、冒頭、委員長からお話ございましたように、今年の1月23日に企画部会でこの小委員会を設置していただきまして審議が始まったわけでございます。以後、4回にわたる小委員会、あるいは企画部会の審議を経まして、4月には中間報告、そして今回、本報告ということで、非常にタイトなスケジュールでご審議をお願いいたしました。この間、大阪大学の小野善康先生からも外部有識者ということでお話を伺いましたし、また、赤井委員、尾崎委員、竹内委員、それぞれご専門の分野からのご提言もいただきました。そういったものも盛り込ませていただいたところでございます。本当にタイトなスケジュールで、かつ、盛りだくさんの内容を盛り込んでいただきまして、小林部会長兼小委員長はじめ、企画部会、

また小委員会の委員の先生方には、本当にご熱心なご討議をいただいたことにつきまして、御礼を申し上げたいと思います。

このビジョンでございますが、今後、少子高齢化とか経済のグローバル化であるとか、そういった社会・経済の変化、また、環境、安全・安心、景観、街並み等々、そういった国民の関心の変化に応じて、これからの新しい時代にふさわしい土地政策を構築していく上での政策展開の、いわば原点といいますか、視座あるいは座標軸といったようなものをお示しいただいたのではないかと思います。

また、本日もご議論がございましたが、実際、どのテーマ1つをとりにしても、多分、単独の部局が単独の政策を展開できるということではなくて、関係部局、あるいは、場合によっては政府一体となって取り組みをしなければいけないテーマばかりでございます。今後、国土交通省といたしまして、関連部局あるいは関係する省庁とも連携をとりにして、個別の政策の推進体系、政策体系を構築する方向で、これから鋭意努力してまいりたいと考えております。

また、そういった今後の営みでございますが、このビジョンでアクション・プログラムをつくっていただきましたが、この企画部会でまた定期的にこういった政策の構築の進捗状況等々につきましてレビューなどもお願いしたいと考えております。引き続きご指導のほどをお願いしたいと思います。

最後に、委員の皆様方に今後とも土地政策をはじめとする国土交通行政全般の推進に当たりまして、今後ともご指導、ご鞭撻をいただきますようお願いを申し上げまして、御礼のごあいさつといたします。どうもありがとうございました。

【小林部会長】 それでは、これをもちまして審議会を終わらせていただきたいと思いますのですが、その前に、特に小委員会の委員の方々には極めて積極的にご発言いただき、ご審議いただきました。大変いい報告ができたのではないかと考えております。ありがとうございました。

企画部会については、先ほど局長の発言にございましたように、今後ともこの報告を見守っていただきたいと思います。よろしく願いいたします。

それでは、事務局のほうにお返しします。

【藤川土地政策企画官】 それでは、どうもありがとうございました。以上をもちまして、本日の予定は全て終了いたしました。

なお、本日お配りいたしました資料につきましては、お席に置いておいていただければ、

後ほど事務局よりお送りさせていただきます。

それでは、本日はどうもありがとうございました。

了