

第1回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会

平成21年2月17日

【藤川企画専門官】 おはようございます。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1回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会を開催させていただきます。

委員の皆様方には本日は大変お忙しい中、お集まりいただきまして、誠にありがとうございます。私、事務局を務めさせていただきます国土交通省土地・水資源局土地政策課の藤川でございます。どうぞよろしく願いいたします。

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たいと存じます。

クリップをといていただきまして、上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧となっております。資料が、資料1、資料2が2-1と2-2と2-3、3セットでございます。それと最後、資料3、資料4、それぞれ1枚紙がついてございます。資料で何か不足等がございましたら、事務局のほうにお申し付けいただければと存じます。よろしいでしょうか。

それでは初めに、本委員会は第1回目の委員会でございますので、委員のご紹介をさせていただきます。お手元でございます委員名簿の記載の順でご紹介いたしますので、よろしく願いいたします。

モルガンスタンレー証券株式会社証券化商品部マネージングディレクターでいらっしゃいます赤井厚雄委員でございます。

【赤井委員】 赤井と申します。よろしく願いします。

【藤川企画専門官】 成蹊大学経済学部教授でいらっしゃいます井出多加子委員でございます。

【井出委員】 井出です。よろしく願いいたします。

【藤川企画専門官】 武蔵工業大学教授でいらっしゃいます小林重敬委員でございます。

【小林委員】 小林でございます。よろしく願いいたします。

【藤川企画専門官】 麗澤大学国際経済学部准教授でいらっしゃいます清水千弘委員でございます。

【清水委員】 清水です。よろしく願いいたします。

【藤川企画専門官】 旭化成ホームズ株式会社執行役員・総務部長・フィナンシャル事業室長でいらっしゃいます竹内一委員でございます。

【竹内委員】 竹内です。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 東京工業大学大学院社会理工学研究科教授でいらっしゃいます中井検裕委員でございます。

【中井委員】 中井でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 明海大学不動産学部教授でいらっしゃいます中城康彦委員でございます。

【中城委員】 中城でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 東京工業大学大学院社会理工学研究科教授でいらっしゃいます肥田野登委員でございます。

【肥田野委員】 肥田野です。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 株式会社東急住生活研究所代表取締役でいらっしゃいます望月久美子委員でございます。

【望月委員】 望月です。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 東京大学大学院経済学研究科講師でいらっしゃいます吉田二郎委員でございます。

【吉田委員】 吉田でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 まだご到着になっておられませんけれども、尾崎委員と藤原委員は出席の連絡を受けておりますので、後ほどご到着になるということでよろしくお願いいたします。

このほか、日本大学理工学部教授でいらっしゃいます岸井隆幸委員でございますけれども、本日はご都合によりご欠席とのご連絡をいただいております。

それでは、国土交通省からの出席者のご紹介をさせていただきます。

土地・水資源局長の押田でございます。

【押田土地・水資源局長】 押田でございます。よろしくお願いいたします。

【藤川企画専門官】 土地・水資源局次長の宮崎でございます。

【宮崎土地・水資源局次長】 よろしく申し上げます。

【藤川企画専門官】 住宅局審議官の小川でございます。

【小川住宅局審議官】 よろしく申し上げます。

- 【藤川企画専門官】 土地・水資源局総務課長の町田でございます。
- 【町田総務課長】 よろしくお願いいたします。
- 【藤川企画専門官】 同じく、土地・水資源局土地政策課長の犬野でございます。
- 【犬野土地政策課長】 犬野でございます。
- 【藤川企画専門官】 同じく、土地・水資源局土地市場課長の島田でございます。
- 【島田土地市場課長】 よろしくどうぞお願ひ申し上げます。
- 【藤川企画専門官】 同じく、土地・水資源局地価調査課長の北本でございます。
- 【北本地価調査課長】 どうぞよろしくお願ひいたします。
- 【藤川企画専門官】 同じく、土地・水資源局土地利用調整課長の山本でございます。
- 【山本土地利用調整課長】 よろしくお願ひします。
- 【藤川企画専門官】 同じく、土地・水資源局国土調査課長の石川でございます。
- 【石川国土調査課長】 よろしくお願ひします。
- 【藤川企画専門官】 総合政策局不動産課長の海堀でございます。
- 【海堀不動産課長】 よろしくお願ひ申し上げます。
- 【藤川企画専門官】 住宅局住宅政策課長の中島でございます。
- 【中島住宅政策課長】 よろしくお願ひいたします。
- 【藤川企画専門官】 住宅局住宅企画官の石田でございます。
- 【石田住宅企画官】 よろしくお願ひいたします。
- 【藤川企画専門官】 以上、よろしくお願ひいたします。

本委員会に関する議事の公開についてでございますけれども、企画部会と同様、会議は非公開。ただし、報道機関は傍聴を可能とし、冒頭のみカメラ撮り可、議事録につきましては、発言者名も含めまして公表ということにいたしたいと存じますので、よろしくお願ひいたします。

議事に先立ちまして、国土交通省土地・水資源局長の押田よりごあいさつを申し上げますと存じますのでよろしくお願ひいたします。

それでは局長、お願ひします。

【押田土地・水資源局長】 おはようございます。土地・水資源局長の押田でございます。中長期ビジョンの策定検討小委員会第1回目ということで、一言ごあいさつを申し上げます。

委員の皆様におかれましては、国土交通行政の推進に当たりまして日ごろからご理解、

ご協力をいただいております。この場をおかりいたしまして厚く御礼を申し上げたいと思います。また、今回は、非常に急なお話ではございましたけれども、この小委員会の委員のご就任、ご快諾をいただきまして誠にありがとうございました。御礼を申し上げたいと思います。

さて、土地政策につきましては、これ以前にも要綱あるいはビジョンのようなものが幾つか策定をされているわけですが、平成3年には「総合土地政策推進要綱」、これは当時しょうけつをきわめておりました土地バブルの対策ということで、バブル退治の要綱だったと思いますが、策定をされております。平成9年2月に「新総合土地政策推進要綱」がございますが、これは、そのバブル退治が奏功いたしましてバブルは崩壊いたしたわけですが、その後ずっと土地の低迷が続きまして、世の中ではおそらく不良資産の処理というのに追われたという時期でございますが、こういった世の中の動きに対応いたしまして、いわばデフレ対策の要綱ということでつくられたものだったわけでございます。

平成17年の10月になりましてようやく地価も下げどまりになってきたかなということを見きわめまして、国土審議会の土地政策分科会企画部会のほうで「土地政策の再構築」という要綱を取りまとめいただいたわけでございます。「今はもはや戦後ではない」という宣言であったかと思えます。

その後3年をほぼ経過しておるわけですが、この間、不動産市場あるいは土地市場、いわば土地神話時代とは全く様相を異にする状況になってきておまして、不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる市場への構造変化というものが進む中で、世の中では少子高齢化でありますとか、それから経済のグローバル化ということで国際金融市場の拡大もございました。また、企業会計制度の改革とか、それから金融と不動産の融合、こういった目まぐるしい変化が市場の中では見られたわけでございます。

また、国民の意識のレベルで言いますと、環境配慮への要請と。これは、地球環境というレベルもございますし、あるいは自然環境、あるいは都市環境とか居住環境といった身近なレベルもございますが、いろいろなレベルで環境配慮への要請というものもまいました。また、防災ですとか安全・安心、あるいは景観、町並み、それから歴史・文化、こういったものに対する国民の関心も非常に高まってまいりまして、我々土地政策あるいは不動産市場行政といったものを展開する上で、こういった国民のニーズを何らかの形でしんしゃくせざるを得ないという状況になってきているわけでございます。

また一方、昨年夏までには回復の兆しがあったというふうに我々コメントしておったわけですが、地価動向、陰りが見られ始めまして、それ以来急速に、特にサブプライム問題でありますとかリーマンショック等を受けまして、昨年末以降、急速な地価下落を経験しているというふうな状況にもございます。

こういうような状況の中で、逆にこういう状況であればこそでございますが、10年あるいは20年先に見込まれる経済社会の構造変化とか国民意識の変化といったものを踏まえて中長期のビジョンを策定する必要があるのではないかとということで、この1月23日でございますが、国土審議会土地政策分科会の企画部会のほうで土地政策の中期ビジョン、中長期ビジョンの策定を行うということで、この小委員会の設置をご決定いただいた次第でございます。

この中長期ビジョンにつきましては、この小委員会で重点的な審議をお願いいたしまして、春ごろに中間の取りまとめをお願いいたしまして、夏ごろに最終的な報告をお願いしたいと考えております。非常に短期間でのご審議をお願いして恐縮でございますが、ぜひ精力的なご審議をお願いいたしたいと考えております。

終わりになりますが、委員の先生方、今後の土地政策をはじめといたします国土交通行政の推進に当たりましてまた一層のご指導、ご鞭撻をいただきますようお願いをいたしまして、冒頭のごあいさつとさせていただきます。よろしくをお願いいたします。

【藤川企画専門官】 それでは、お手元の議事次第に従いまして本日の議事を進行させていただきますと存じます。

まず、議事(1)の中の「委員長の選任」を行いたいと存じます。委員長の選任につきましては、委員の皆様方に互選していただくというふうになっておりますが、いかがでございますでしょうか。望月委員。

【望月委員】 望月ですけれども、僭越ながら私のほうから推薦させていただきたいと思っております。土地政策分科会の企画部会の部会長をしていらっしゃる小林委員にぜひお願いをしたいと思っておりますが、皆様いかがでございますでしょうか。

【藤川企画専門官】 いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【藤川企画専門官】 それでは、皆様異議がないということでございますので、小林委員に本小委員会の委員長をお引き受け願うことにいたしたいと存じます。それでは小林委員、恐縮ですけれども、真ん中の委員長席のほうにご移動いただければと存じます。

【藤川企画専門官】 それでは、これから委員長に議事進行をお願いいたしたいと存じますので、小林委員長、よろしくお願いいたします。

【小林委員長】 ただいまご推挙いただきました小林でございます。

先ほど局長さんからお話ございましたように、約半年をかけてこの小委員会、転換期にあります土地政策について皆様とご議論させていただきたいと思っております。よろしくお願いいたします。

それでは、最初に私の務めとして「委員長代理の選任」がございます。委員長代理の選任につきましては、肥田野委員にお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。よろしくお願いいたします。また肥田野先生もこちらに。

それでは議事に入らせていただきますが、お手元の議事次第の2にございます「今後の不動産市場等に関する実務家からのヒアリング」ということでございます。我々が議論する前に、現状、不動産市場がどのようになっているかということについての基本的な情報をお願いするというので、株式会社住信基礎研究所取締役社長の石橋様にお話をいただくことになってございます。石橋様、よろしくお願いいたします。

【石橋社長】 住信基礎研究所の石橋でございます。どうぞよろしくお願いいたします。

本日は、委員ではなくゲストということで、最初に、今、委員長のお話にありましたような、皆様、委員の方々が今後ご検討されるに当たって、不動産のマーケットの状況なり私どもが考えるいろいろな検討課題について、大変僭越ではございますが、少し整理をさせていただきます。

その前に、私、大変この会に大変期待をしております。先般来、NHKスペシャルで「沸騰都市」というものが数回にわたって放映をされておりました。昨日が日本ということで、一応最後ということで聞いておりますけれども、あのドバイとかダッカとか、あるいはシンガポールとかああいう国の状況を見ていますと、これはNHKの作り方がうまいこともあるのですが、各都市とも非常に希望と夢に満ちあふれていると感じました。その発展の方向性についてはそれぞれよしあし議論があるのかもしれませんが、私が思うに、なかなか今の日本にない熱気というものを、ブラウン管を通して感じるがあります。

なぜだろうなと思いましたが、やはり明確なビジョンというものが打ち立てられているというところが非常に私としては大きい点じゃなかろうかと思っております。経済だけではなく、もっとマクロ的な意味での「沸騰都市」ということでありましたけれども、やは

り一番目につく形で、町のありよう、都市のありようということが、世界の各都市の状況を目の当たりにしてそう感じた次第であります。

あわせて、昨日発表されましたように、GDPが35年ぶりのマイナス幅というような時期でもございますし、先ほど押田局長のお話のとおり、中長期のビジョンを策定されるということは大変時宜を得たものだと思っております、ぜひとも国家戦略的なレベルで議論をいただき、実行していただけたらということで、今日はゲストでございますけれども、切に期待をさせていただいております。

それでは、私の説明に入らせていただきます。お手元の資料の1でございます。私どもはシンクタンクでございまして、どちらかという話のふるしきを広げるのが得意ということもございますので、今日は、今後ご検討を進めていかれるに当たって、いま一度全般を振り返るような形で思い起こしていただくという趣旨でお話をさせていただこうと思っております。

1ページ目に目次を入れておりますが、不動産というのは社会構造と非常に大きくかかわっておりますので、今までの政策の歩みを振り返り、現状の確認、それから、今後の不動産のあり方と密接にかかると想定されます社会や経済の変化、あるいは国民意識の変化を押さえた上で、そのような新しい変化、潮流なりニーズに対応する不動産市場のあり方についてどういうふうな枠組みで検討されたいのかということ、私なりにフレームをお示しさせていただきたいと思っております。その後、不動産の価値というものがマクロ的に見ると、構造としてどのように成り立っているのかというあたりについても、一部データを使ってご紹介をしたいと思っております。

それでは、3ページになりますが、過去の振り返りという意味では、先ほど局長からお話がありましたけれども、ここでは全総、約30年前の第三次の「全国総合開発計画」以降の変遷を大づかみに表にいたしました。その基本目標のところでございますが、人間居住の総合的環境整備、多極分散型国土の構築、多軸的国土構造形成の基礎づくり、それから、平成20年に「国土形成計画」というふうに名称が変わりましたが、広域ブロックの自立的発展による国土構築ということで、一貫して多極分散、あるいは多軸とか、あるいは広域ブロックという形で、国土全体の均衡のとれた、それぞれの地域が自立した形で国土の発展ということを念頭に置いた計画になっておるのかなと思っております。

21世紀のグランドデザインという平成10年の五全総、これは目標年次が22年から27年、まさに今ここに至ろうとしているわけですが、基本的課題の2番目のところに国

土の安全、あるいは暮らしの安心という今でもよく出てくるキーワード、「安全・安心」、それから、国土形成計画の2番目には持続可能な地域の形成と。「持続可能」と、そういうキーワードも出ておりますし、それから5番目に新たな「公」を基軸とする地域づくりということで、新たな国土開発の担い手としての主体、NPOなりNGOなり、そういったところも既に念頭に置かれて計画が立てられているという状況かと思えます。

表の下にキーワードのような形で黄色く塗ってありますが、これは、日本に限らず世界の都市の概念がどのように今キーワードで語られているかというところを挙げております。都市構造あるいは都市の成長の管理という意味では、「コンパクトシティ」という言い方がヨーロッパを中心に始まりまして、「エッジシティ」、あるいは「アーバンビレッジ」ということで、それぞれアメリカや英国で、生活圏あるいは公共交通機関というものを重視した多機能型の分散型都市形成ということがうたわれております。

その下では、メガシティという言い方が今や「グローバルシティ」ということで、より世界と連携した中で都市機能を構築していくという流れというものも意識をされております。その下に「クリエイティブシティ」という表現が入っておりますが、最近はさらに文化創造都市ということで、このような言い方も世の中ではされるようになってきております。

続きまして4ページでございますが、今ざっと振り返らせていただいたところを我々なりに課題認識、それから再構築をする場合の着目点としてどういうことがあるのか。その下に、特に認識すべき社会経済潮流としてどういうことがあるのかなということで挙げております。

左上のところですが、労働人口の減少という中で経済を成長させるエンジンの必要性というのが問われております。このあたりが不動産の価値なり不動産のあり方にどのように絡むかというのは後ほど触れさせていただきたいと存じます。

そのほか、地域間の格差がさらに拡大しております。国土のストックとしての不均衡な状態、特に、中身の問題かと思えますけれども、需給状況のバランスがどうなっていくのか。質としてはどのようなものが期待されていくのか。地域のバランスをどうとっていくのかというあたりが課題ではと思っております。

一方で、そういうことに対して、どうしても出てくるのは資金の手当てであります。投資の余力というものが国サイドあるいは企業サイドにどの程度あるのかと。あるいは家計の中で高齢者を中心に国民が持っている資産がどのようにこのような課題解決に還元されて

くるのかというところも大きなポイントかと思えます。

右のところこそういったことを含めて再構築の着眼点と書いておりますが、3番目のところに、国土利用に余裕が生じる今世紀が、適切な国土と人のあり方の再構築の好機ではないかということで、この余裕が生じるという表現はご議論があるかと思えますけれども、国土の見直しをするいいチャンスではないかなと思えます。

このように見てきますと、先ほどのページにもありましたように、計画という意味ではかなりすばらしい計画が今までも立てられてきているのではないかと思えますが、私としては、そのビジョンを現実のものにしていくというアクションプランも極めて重要で、今後はそういうところがより期待されているのではないかなと思えます。

近年、民間企業では、もともと工場のような生産拠点で使われていたP D C Aサイクルというのが、内部統制の標語のようになっております。プランを立て、実行し、チェックをしという、今回このチェックであり、その後のアクションを起こす、よりよい改善を行っていくというP D C Aを行ういい機会になるのではないかなと思えます。

それと、下の社会経済潮流のところ、右側の国民生活のところ、挙げておりますが、主体の問題、だれがかかわっていくのかということ、単に行政が行えばいいということでもないでしょうし、ここでは「新たな公」という概念が国土形成計画の中で出ておりますけれども、より地域住民を取り込んだ形での国民主体といいたいまいしょうか、そういうふうな動きをどのように取り扱っていくのかということも大きなテーマではないかと思えます。

6ページは、バブル崩壊以降、現在あるいは今後の制度整備の考え方はこういう観点でなかろうかということで入れており、バブル崩壊後、経済の活力を取り戻していく一つの方策として、特に虫食いあるいは不整形の土地の開発を推進することが検討され、それに端を発して新しい不動産の証券化マーケットというものが整備され成長してきたわけですが、そのような市場やインフラ・制度を今後さらに充実させながら、より競争力の高い不動産市場を目指していく必要がある。ここには表現としては書いておりませんが、ちょっとかたい言い方になりますけれども、国益につながる不動産のあり方ということをご検討いただければと思えます。特に社会的弱者あるいは高齢者、こういった方々に対してどういう優しい都市づくりをするかというような点も、こういう議論をする場合には往々にして取り残されることもあります。やはり重要なテーマではないかなと思っております。

7ページに検討のフレームワークということで、国土計画のところに出ておりましたキーワードを私どもなりにマトリックスの中に当てはめてみた場合に、検討すべき問題点としてはこのようなものがあるのではなからうかと思えます。この中のどこを重点的にご議論なさるのかというのはもちろんあるかと思えますけれども、網羅的に言えばこういうことではなからうかと思っております。横軸に大きく3点ほど項目を挙げておりますが、持続可能な成長エンジンづくり、安心・安全・美しい国土づくり、広域ブロックでの自立的発展に対して、それぞれその下に3点ほど挙げておるようなキーワードがあらうかと思えます。

不動産の諸側面ということで、縦軸に3つ、その下に不動産を運用資産の対象として見た場合ということで4つほど挙げております。これはすべてきれいに切り分けられるというものではありませんので、それぞれ重なる部分、多面的にどちらでも読めるということはあるかと思えますが、こういう切り口もあらうかと思えます。

パブリックな場・集合体というところでは、国土の形成の中で文化的な位置づけというものをどうとらえるかということもここに入ってくると思えますし、あるいは、先ほど高齢者の問題に触れましたけれども、一方で、子育ての場としての都市のあり方、そういった観点も国民の意識が最近非常に高まっていると思えます。

住宅に関しましては、いわゆる事業所、オフィスよりは、まだ高度成長時代の枠組みからうまく脱し切れていないように私自身思っております。そういった点がより加速されることによって国民が豊かさを実感できる不動産のあり方というものにつながっていくのかなという気がしております。

7ページは国土計画の枠組みからマトリックスをお示したわけですが、8ページは、フレームの2ということで、着眼点に書いておりますように、別なものの見方で、不動産の価値を維持向上させる方策の検討として、企業活動や産業政策が世の中でいろいろ行われているわけですが、そういうものをアナロジーとしてとらえた場合に、不動産の価値の維持・向上という観点でどのようなことが言えるのかということを別の見方で書き上げております。そこに5点ほど挙げておりますが、イノベーション、経営資源の最適化、それから中小企業の活性化、東アジアの成長の取り込み、地域経済の再生という5点です。イノベーション、これは経済界でよく使っている言葉でございますけれども、これは不動産のあり方というものに置きかえた場合には、不動産の利用者、あるいは不動産を利用する方々のビジネスモデル、こういったものの変革に不動産のあり方がどうついてこれるのか

どうかと。それは設備や性能、あるいは機能面の問題ということにも出てくるかと思いません。

2点目の経営資源の最適化というところは、これはより高付加価値化をしていくという話になるわけですが、不動産に置きかえた場合の議論としては、CREであるとか、あるいはPREであるとか、不動産を戦略的にマネジメントしていくというような観点もここに入ってくるのかなと思います。また、PFIのような問題もここで取り上げられるかと思えます。中小企業の活性化というところでは、中心市街地の活性化問題、こういったこともご議論のテーマになるかと思えます。

さて、全く切り口を変えまして、マクロ的に見た不動産価値についてどういうふうにとらえたらいいかということで10ページ以降整理をさせていただいております。10ページは、不動産を収益還元的に価格を考えるとという考え方を入れています。これは申すまでもなくキャッシュフローをベースに不動産の価値を考えていくということでございまして、これはごらんいただければおわかりいただけるかと思えます。

11ページは、過去を振り返りましてどのように不動産の期待利回りがどのように構造変化してきたかということであります。リスクフリーレートにリスクプレミアムを上乗せして決定されるという形がここに来て一般化してきたと思えますが、リスクフリーレートで割り引いた価格を上限として価格調整機能というものが組み込まれてきているのではないかと考えております。下のグラフは6大都市とありますが、これはいわゆる3大都市圏の商業地価をとったものでございます。

12ページに参りますが、こちらは、マクロ的に不動産の地価上昇の源泉は何なのだろうということで、不動産の価値をファンダメンタルなリターンの部分と、それから市場の評価によって変動するであろうというリターンの部分に分解をしてみました。そうしますと、上が日本の不動産のトータルリターンの特性、下が米国ですが、かいつまんで申し上げますと、赤い太いファンダメンタルのリターンというものをベースに日本にしてもアメリカにしてもトータルリターンというのは決まってくるのが分かります。ただ、日本の場合には、90年代の後半以降、ファンダメンタルのリターンがなかなか回復しない中で、評価変動リターン、金融・資本市場の変化による部分のリターン、これがプラスに転じてもなかなか不動産のリターンはプラスになりにくかった。ここは2005年までしかありませんが、これ以降、不動産のリターンも今のところプラスに転じているという状況かと思えます。

アメリカの場合には非常に安定的にファンダメンタルリターンが推移しておりまして、多少評価変動リターンが動いても、ファンダメンタルのリターンが不動産のリターンの源泉として非常に効果的にきいているのかなというふうなグラフになっております。

13、14ページに参りまして、こちらのほうは日本の不動産の価格を商業地につきまして3つの周期に、サイクルに分けて分解してみたものでございます。13ページのグラフを、14ページのような超長期サイクル、30年から50年サイクル、それから長期サイクル、約20年のサイクルですね。それから中期のサイクルということで3つのサイクルに分解をしてみました。

こうやって見ますと、やはり超長期サイクル、人口動態でありますとか、都市開発、こういった経済成長の基盤による超長期のサイクルというのがベースとして、それに長期サイクルであります20年ぐらいのサイクル、エリア開発あるいは不動産の投資ブーム、こういったもののサイクル、それから中期のサイクル、こういうものがあわさって不動産の価格というものは合成されているのではなかろうかと見ております。

最後に、新たな価値の概念というものが不動産にも出てきております。それについて若干触れております。16ページは、環境に配慮する不動産ということに対して国民の意識がどういふふうに変ってきているかということを表したアンケート結果です。左側がマンション、右側がオフィスでございますが、いずれにしましても、環境に対する意識というものの高まりというものが見てとれるかと思えます。

17ページは、太陽光発電を導入した賃貸マンションの具体事例ということで、九州の例でございますけれども、賃貸マンションの屋根に太陽電池パネルをとりつけて、エネルギー版の地産地消を実現しているという例でございます。

18ページは、耐震改修工事を行って物件の資産価値を上げるという例でして、要するにこういうリノベーションのようなことも重要なテーマかと思えます。

19ページは、企業の社員寮をコンバージョンした有料老人ホームという形で、既に具体的にこのような新しい取り組みというものもなされております。これ以外に、気候変動、CO₂対策にどう取り組むかというようなこともグリーンビルという形で民間の経済活動の中にも一部既に入ってきております。ちょっと目先の問題としては、そのような新しい不動産の価値というものをどう評価するかというような議論も出てきておるとこのご紹介をさせていただきました。

私の説明は以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

石橋様から、我々が議論する前に大きな視点から基礎的な情報をご提供いただきました。石橋さんのただいまのご報告、ご説明に関連して何かご質問あればいただきたいと思いますが、いかがでしょうか。どうぞ。

【赤井委員】 赤井と申します。

ちょっと1点ご質問なのでございますけれども、12ページのところで不動産の価値上昇の源泉、マクロに見るとということがございまして、日本とアメリカの比較というのがあります。今の石橋さんのご説明ですと、不動産の価格形成というところとファンダメンタルの部分との関係というのはアメリカの場合には比較的結びつきが強いと。日本においては必ずしもそうでない部分というのがあるというご指摘だったと思いますが、これは、石橋さんのご意見で結構なのでございますけれども、どういうものがその背景にあってこの価格形成とファンダメンタルの間の乖離が日本においては生じているのか、ご意見を伺えればと思いますが。

【石橋社長】 ちょっと私の説明が言葉足らずで申しわけありませんでした。基本的には、アメリカをごらんいただいても、特にリセッションの後、安定的にファンダメンタルリターンは推移して、その後、例えば2000年以降のITバブルのところあたりでその評価変動リターンはかなり低くなっているわけです。ところが、安定的な経済成長ができていれば一定程度以上の不動産のトータルリターンというのはちゃんと見込まれる。その後、2004、5年以降価格変動リターンも上昇してきて、それがトータルリターンを押し上げるような形でアメリカの場合推移してきているという状況かと思えます。

これは、おそらく日本も一緒だと思うのですね。安定的な経済成長があって、それが根元的なそもそも不動産のリターンの源泉としてあって、その上に市場の評価による変動というところで動きがあるということだと思います。ですから、例えば日本の場合に、1995、6年以降ファンダメンタルリターンがマイナスになっておりますけれども、幾ら評価変動リターンのほうがプラスになっても不動産のトータルリターンというのはなかなかプラスになっていない。やはり安定的な経済成長というものを前提に不動産のトータルリターンというものが成り立っているのではないかなと思っております。

【小林委員長】 よろしいですか。

今のお話で、米国と日本の場合、基本的にはそんなに大きな差はないと考えていいのでしょうか。それとも評価変動リターンの動きがある時期には過度に市場に影響を与える場

面も日本の場合は出てくるというふうに理解したほうがよろしいのでしょうか。その辺はどう。

【石橋社長】 そのこのところは、ちょっと説明を省きましたけれども、表の上に、日本の不動産投資のトータルリターンは名目GDPに2年先行するというような我々なりの分析で出しております、アメリカは、そのこのところに同期と書いておりますけれども、欧米は基本的にそんなに早く先行するということがない。日本の場合にはアメリカよりも不動産に対する影響の度合いというのがやや強いのかなと思っております。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

【肥田野委員長代理】 じゃよろしいでしょうか。

【小林委員長】 どうぞ、肥田野先生。

【肥田野委員長代理】 非常にいろいろと共感するところも多いのですが、1点だけ教えていただきたいのですけれども、マクロの価格形成のところ、これは非常に基本的な式だと言われたのですが、この式では、その次の今の話題になった12ページにあるようなキャピタルリターンの部分のファンダメンタル部分とか、あるいはファンダメンタルではなくて市場評価部分というのは、例えばリスクプレミアムとかそういうところに入るのですか。これはどっちかというディスカウントキャッシュフローですから、売ったときの価値というのはこの式の中にはあまり明示的に取り上げられていないような気がするのですが、いかがでございますか。10ページの式ですね。

【石橋社長】 こちらのほうはまさに収益還元の式で書いておりますので、今の先生のご指摘のとおり、リスクプレミアムというところに入ってくると考えております。

【肥田野委員長代理】 そうですか。

【石橋社長】 はい。

【肥田野委員長代理】 その12ページのところ、これを拝見しても、多分今回のこの議論の中でも非常に重要だと思うのですが、ファンダメンタルの部分というのはずっと永遠に続くようなイメージで、収益の例えばベーシックなインカムリターンが、賃料市場が非常に安定的であればそれでよろしいと思うのですが、やはりサブプライムの問題とかバブルの問題というのは基本的にキャピタルリターンの市場評価変動部分が大きいことによって生じていると考えたほうが私は歴史的に見ても正しいような気がするのですが。そこをすべてリスクに置いてしまうと、今回のように、リスク管理がうまくなかったからそう

ということが起こったのだと。リスク管理さえうまくいけばこんなことはなかったのだという議論と若干乖離があるような気がするのですが、その点についてどうお考えでしょうか。

【石橋社長】 それはご指摘のとおりだと私も感じております。

【肥田野委員長代理】 そうですか。わかりました。

【小林委員長】 ほかにいかがでしょうか。

あまり時間がないのですけれども、一言私のほうから。先ほど新たな公とか、あるいは資料7ページにソーシャル・キャピタルを注としてわざわざ入れておられるのですが、これからの市場、特に土地の市場を考えた場合に、先ほどの評価の議論もあるのですけれども、ソーシャル・キャピタルとか新たな公がこういう市場に出てきたとき、これからののだと思いますけれども、何らかの影響があるとお考えでこういう記述になっているのかどうか、その辺、現段階で結構ですけれども、感じのようなものがあれば。

【石橋社長】 新たな影響というのは、先生のおっしゃっているのは何に対する影響ということでしょうか。

【小林委員長】 土地市場に対する影響ですね。狭いエリアかもしれませんがね、大きな市場ではなく。

【石橋社長】 ここはちょっと難しい整理が要るのかもしれませんが、不動産のあり方という整理と不動産市場のあり方という整理と少し違うのかもしれませんが。私のここで書いてありますのはどちらかというところでの整理をしております。今後の問題として、こういう新たな市民参加型の新しい取り組みというものをどのように施策として位置づけて支援していくのか、あるいは持続可能な形に持っていくのかということというのは国民経済上非常に大きな問題ではなからうかなと思っております。

特に少子高齢化の中で女性の経済への参画というものが強まる中で、子育てのあり方についてコーポラティブハウスのことを試行的に取り組んでおられるような地域もありますし、あるいは介護の問題というものも相当、地域住民の中でお互いに助け合っていくということが非常に重要なテーマになっておるかと思えます。そこで不動産のあり方、つまりコンパクトシティ的な介護施設や医療施設が近隣にあるかどうかというような問題というのも、これは国土全体の不動産のあり方という意味で見たときには私は重要な問題だと思っております。ただ、不動産市場というとらえ方をした場合には若干観点は違ってくる

のかと思っております。

【小林委員長】 私もそうです。すみませんでした。市場ではなくて不動産のあり方ですね。

【石橋社長】 ええ、そうです。

【小林委員長】 というのは、実は先週、京都の烏丸通りの不動産所有者から呼ばれまして、烏丸の五条から三条にかけて不動産を持っている方々、地域としてしっかりマネジメントして、単に地区計画があるからいいということではなくて、自分たちで組織をつくって不動産のある意味での価値づけというか、そういうものをエリアとして図りたいというようなことを、組織を立ち上げてやっておられるところがあって、そういう動きがかなり全国で見られるようになったのです。それをおっしゃるように不動産のあり方と不動産市場のあり方のちょうど中間的な領域かなとも私個人的には思っております、そういう議論をどういうふうに我々として議論していくのかということも1つテーマになるのかなと思ったものですからご質問させていただきました。ありがとうございました。

ほかにかがでしよう。よろしいでしょうか。

では、時間の関係もございますので、もしよろしければ石橋様からのお話はこのぐらいにさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは次のテーマでございます。「中長期ビジョンの論点検討」ということで、事務局からご説明いただきたいと思っております。よろしく願いいたします。

【大野土地政策課長】 それでは、お手元の資料2に基づきまして中長期ビジョンのイメージ論点整理につきまして説明をさせていただきます。土地政策課長の^{大野}でございます。すみません、着席して説明させていただきます。

お手元資料2 - 1、それからカラーの資料で2 - 2と、それから2 - 3がございます。2 - 1が文章でまとめました中長期ビジョンのいわば骨子のイメージでございまして、この中には課題分析あるいは課題認識、それから論点の整理を盛り込んでございます。

それから、恐れ入りますが、資料2 - 2でございますけれども、資料2 - 2の2ページ目をおあけください。ここに「土地政策の中長期ビジョン」というタイトルで、この骨子と申しますかこの全体の構成を書いてございますのでごらんいただきたいと思っております、まず構成として、これは3章立てになってございます。1が「土地政策の新たな地平」というタイトルをつけてございますが、これは、先ほど局長からのあいさつの中でも申し上げましたけれども、今後の少子高齢化の進展等のいろいろな情勢変化あるいは国民意識の

変化、あるいは環境とか防災とか新しい価値の取り込みといったものも含めて土地政策について新たな視野を広げていきたいという、そういう意味での新たな地平という私どもの願望といたしますか、認識を入れたタイトルでございます。これに基づいて中長期ビジョンを策定していきたいということでございます。

それから、2の「不動産市場の変貌と対応」でございますが、現実の不動産市場がどのように変化しているのかというものを見きわめまして、それについてどのような課題があるかを取り出してございます。

それから、3の「今後の政策展開の方向」でございますが、先ほど申しました環境とか安全・安心といった新しい価値の市場への反映、あるいはいわゆる中心市街地の衰退あるいは郊外の高齢化といったような国土管理上さまざまな市場のメカニズムで解決できない問題にどうやって対応していくかということ、それから最後に、今後国民生活を豊かにしていく不動産のあり方についての概括的なまとめという構成になってございます。この構成に基づきまして資料2-1を説明させていただきたいと思っております。

まず最初でございますが、土地政策の新たな地平の(1)土地政策の経緯でございます。恐れ入りますが資料2-2の1ページ目をおあげいただきたいと思っております。この表でございますけれども、1984年以降の地価公示の全国のいわゆる指数で示した変動でございますけれども、これと、それからその時々土地政策に関するマイルストーンとでも言うべき政策がどのような時点で打たれているのかというものを示したものでございます。

バブルの頂点でございました平成3年でございますけれども、このときに「総合土地政策推進要綱」が出されております。それから、それ以降一貫した地価の下落の中で、平成9年でございますが、いわゆる地価の高騰の沈静化に伴って今後の土地の遊休化、あるいは企業のバランスシートの悪化といった問題に対応するための新しい要綱がつけられてございます。その中では土地の流動化の促進がうたわれてございます。それ以降、都市再生あるいは不動産の証券化といった動きが進んでおりますが、地価は一貫して下落をしております。

平成18年ごろに下げどまりという傾向がございまして、それに先立つ17年に企画部会による報告という形で「土地政策の再構築」が取りまとめられております。それ以降、地価につきましては、3大都市圏では回復の傾向を見せてございますが、ご承知のとおり平成20年まではやや上昇でございますけれども、昨年未ぐらいからかなりの下落傾向を示しているところでございます。

続きまして資料2 - 1の1ページ、(2)のほうに参ります。今、土地政策に求められるものでございますが、この「土地政策の再構築」は3年以上たちまして、こういった「土地政策の再構築」に基づく政策が推進されておりますけれども、昨年未から地価の下落傾向が出ております。

2ページへ参ります。この間、不動産市場の変化でございますが、いわゆる不動産の利用価値に応じた価格形成が行われるという市場の構造変化が進んでおります。恐れ入りますが、資料2 - 3に補足資料が出ておりまして、これは基本的データ集でございますので、ちらっと目で追いながら見ていただきたいと思います。まず3ページでございますが、これは銀座の図面でございますけれども、同じ商業地でも場所によっては地価の変動は違うということを示したものでございまして、いわばもうストックが積み上がった中では、不動産の利用価値に応じて価格形成が行われる実需中心の市場になっているということを示したものでございます。

それから、その次ですが、4ページ、5ページ、6ページの図表でございますが、こちら辺は少子高齢化あるいは人口減少といったデータでございます。人口が既に減少傾向に入っているのが4ページ、それから5ページが世帯でございますが、2015年には全国で世帯数のピークを超えるということでございます。それから6ページ、高齢者のいる世帯が2015年には4割を超えるというデータでございます。

それから、一方経済のグローバル化といった現象でございますけれども、7ページの資料でございますが、これは不動産市場の国際化という資料でございますけれども、いわゆる地域をまたぐ国際的な不動産投資がだんだんボリュームを増やしているというデータでございます。

それから、恐れ入ります、8ページ以降でございますが、これは国民の不動産に対する意識の変化でございますけれども、これは昨年の土地白書に載せました資料でございますけれども、居住の際にどういうことを重視しますかというアンケートの中で、当然物件の状況、交通便利ということが上位を占めているわけでございますけれども、3位が自然環境、それから4番目が治安、5番目が福祉環境、6番目が地域・街のイメージといったところで、こういった要素をかなり国民が重視するようになってきているというデータでございます。

それから9ページでございますが、これはオフィスビルの年次別供給量のデータでございますけれども、いわゆる1981年にできました新耐震基準、それ以前のストックがこ

のデータで見ます限り、全都市では基準前がまだ32%と多いというデータでございます。したがって、こういった更新といいますか、耐震という点で改良の余地がまだまだたくさん残されているというところでございます。

10ページのデータでございますが、国民の街並み・景観に対するニーズというものが高まっているというデータでございます。こういった意識変化を踏まえて、やはりこういった国民の関心に対応した政策展開が必要になっております。

2ページ目へまた戻ります。2ページ目の2つ目の丸でございますが、こういった状況の中で、10年、20年先の経済社会の構造変化、国民意識の変化を踏まえた今後の不動産に対する需要の変化を見きわめて今後の中長期ビジョンをつくっていきたいと考えてございます。また、このことが現下の不動産市場に対してもよりどころとなる将来展望を与えると考えてございます。

続きまして2の市場の変貌と対応にまいります。(1)でございますが、これは主体別に見ました市場行動の変化を分析したものでございます。個人、企業、行政でございますが、まず1つ目の丸、個人につきましては、ライフスタイル等に応じたさまざまなニーズに照らした不動産を選別していく傾向が強まっております。また一方、企業、行政も不動産を戦略的に活用していこうという動きが出てございます。

恐れ入りますが、また補足資料のほうへ戻っていただきたいと思いますが、11ページ以降をお開きください。これは我が国の不動産の資産規模のデータでございますけれども、トータルで2,300兆円と言われてございます。このうち企業が490兆円、それから国・地方公共団体、行政が454兆円所有しています。残りが個人セクターということになりますが、こういった巨大な資産につきまして、それぞれのセクターでこれを戦略的に活用しようという動きが出てございます。

これを私どもはCRE、PREと呼んでございますが、12ページをお開きください。左側が、これは企業のアンケートでございまして、不動産経営戦略の必要性の認識が高まっているということ、それから右側、これは公共団体のアンケートでございまして、やはり公共団体でも保有不動産の合理的な所有の必要性の認識が高まっているというデータでございます。

13ページでございますが、大体このCRE、PREについてのそれぞれの戦略の必要性というものをポンチ絵にしたものでございます。

それから、すみません、また2ページのほうへ戻らせていただきます。2ページの下か

ら2つ目の丸でございますが、こういった不動産についてのリスクの高まりの中で市場の供給構造・需要構造の適正化を図るため、不動産にかかわる主体のこういった戦略的な不動産の取得・管理・処分に当たっては、適切な判断の行えるような環境整備を行うということが重要であるという認識でございます。

それから3つ目の丸、これは地方あるいは郊外といった問題でございますが、たびたび飛んで申しわけありません、また補足資料の14ページ以降をごらんください。まず地方の衰退でございますけれども、これは長期的な地価の推移をデータで追ったものでございますが、3大都市圏がここ数年やや回復の兆しがあったというものに比べますと、地方圏につきましては、緩やかではございますけれども、一貫として下落傾向が続いてございます。

15ページでございますが、これまでの都市の拡大がまた逆に縮小するという一方で、中心市街地の空洞化、あるいはいろいろな機能が郊外に分散するといった傾向が見られてございます。

それから、16ページがニュータウンの高齢化を示したものでございますが、これは昭和40年代に事業着手された2つのニュータウンのデータでございますけれども、どちらも平均よりも高齢者層の数が圧倒的に増えているというデータでございます。こういった問題が社会問題化しております。

恐れ入りますが、またもとのほうに戻りまして3ページ目に参ります。こういった問題に対して、地域としてこの不動産価値の低下を防がなければいけないという動きが必要かと考えています。そういう意味では地域単位の取り組みが必要でございます。これは我々、エリアマネジメントとかいうふうに呼んでございます。

次に、この問題についての論点でございますが、まず第1点といたしまして、こういった企業・行政のCRE・PRE戦略の普及の必要性でございます。

それから2つ目でございますが、これは個人でございますけれども、ちょっとここで新しい言葉を使っておりますが、HREという言葉を使っておりますけれども、個人につきましてもやはりこういった不動産の取得・管理・処分の最適化が必要ではないかという認識を持っております。例といたしまして、ライフステージに応じた住みかえの促進というものを1つ立ててございます。

恐れ入りますが、資料の18ページへお移りいただきたいと思っております。これは去年の土地白書に載せたアンケートでございますが、各ライフステージにおいてどのようなところ

に住むのが望ましいかというアンケートをしたものでございますが、単身のときは都市部がいいと。結婚して子育てをするときは郊外がいいと。それから、退職して、その後はできれば田園・リゾートがいいと。また、高齢化してきますと、やはり利便の高いところ、町なかに行きたいと、大体こういう理想といたしますが、が示されております。ただ、現実の行動がなかなかこのとおりいっていないというのが現状かと存じます。

それからもう一点でございますが、またもとに戻りますが、欧米と比べまして住宅の資産価値の低下が非常に早いということで、住宅が国民の資産としてなかなか蓄積されていないという指摘がございます。そのためには住宅価値が今後も維持・確保されるような方策を講じるということが必要ではないかと考えてございます。その例としまして、補足資料の19ページでございますが、長期優良住宅、これは既に昨年の秋に法案が成立してございますけれども、こういった長期優良住宅を今後進めていきたいと考えてございます。

その一方で、資料20ページでございますが、優良な資産ができるだけ流通するというのも必要でございます。これはいわゆる中古住宅の流通でございますけれども、そのシェアがだんだんと広がって行って、マーケットも広がっているというデータでございます。

それからまた、リフォームでございますけれども、21ページに市場規模が出ております。この市場規模も非常に将来有望でございます。ちょっとこのデータでは市場が必ずしも発展をしていないという数字になってございますけれども、今後伸ばしていかなければいけない市場であると考えてございます。

またすみません、3ページのほうに戻りたいと思いますが、それから3つ目の論点でございますが、エリアマネジメントでございます。エリアマネジメントは、ご承知のとおり、さまざまな地域課題に対応するものでございますけれども、やはり最大の問題は、3行目に書いてありますように合意形成、あるいはどうやって組織化していくか、あるいはその資金をどうやって調達するかという問題がございます。こういった問題を今後どうやって克服していくかということがエリアマネジメントの課題であると認識してございます。

続きまして(2)市場の機能変化でございます。市場につきましては、J-REITに代表される不動産の証券化が飛躍的に拡大してございます。その資料は補足資料の22ページにグラフ化をしてお示しをしてございます。ただ、不動産証券化につきましては20年度に入りまして急速に停滞、縮小しているというのが残念ながら実情でございます。

それから、2つ目の丸でございますが、市場整備でございます。不動産市場の整備につきましては、消費者・投資家の視点、市場の安定的な成長という観点から市場の健全な機

能が発揮されるような基盤整備が重要でございます。そのためには情報と資金と人材についての対応が必要であると考えてございます。これを図式化したのが補足資料の23ページでございます。

それから、3つ目の丸でございますが、当然のことながら市場におきましてはファンダメンタルズから著しく逸脱するような急激な地価の上昇あるいは下落というものが起こり得る市場でございます。そういった市場、そういった上昇、下落の発生の防止・抑制というものが政策的に必要であるという認識でございます。

これを踏まえまして、すみません、4ページのほうへお移りいただきたいと思いますが、論点でございます。5つほど掲げてございます。まず第1が情報の必要性でございます。情報につきましては、恐れ入りますが、資料の2-2の3枚目の資料をごらんください。ここにピラミッドの絵をつけてございます。これが私どもで大体イメージしております不動産についての情報基盤のイメージでございますが、不動産についてはさまざまな情報がございます。特にベースとなります情報として、一番下に国土情報というタイトルがございます。これは地籍とかそういった非常に基礎的なデータ、それからその上に土地利用に関するさまざま、これは都市計画とかいろいろな建築上の規制とか、あるいは条例による規制等もございまして、こういった土地利用に関するデータ、それから3つ目として地価というものがございます。こういったものは基本的には官の側で整備されているデータだと考えてございます。その上に乗っかって不動産の取引あるいは不動産投資といったものについてのデータがございます。これは逆にむしろ民の世界のデータであると考えておりますが、ただ、私どもでも、不動産市場データベースという形でこういったデータが国民に広く提供されて、投資家にもわかりやすく整備されるという環境を整えているところでございます。

たびたび資料が飛んで申しわけございませんが、補足資料の24ページにこの不動産のデータベースというもののイメージ図をつけてございます。私どものほうでは、例えば取引価格、あるいは、これは今年度から開始をしておりますけれども、賃料とか管理費といった、そういった収益データも含めたデータベースづくりを開始してございまして、これを今後の不動産市場あるいは不動産投資市場の発展のために役立てていきたいと考えているところでございます。このデータベースの概念図でございます。

それから、すみません、25ページでございますが、一方で、不動産につきましては安全といった認識も非常に高くなってございます。昨今問題になっておりますが、土壤汚染と

いうことでございますけれども、土壌汚染につきましては、土地活用につきましては非常に阻害要因でございます。特にこの土壌汚染があるということでそもそも活用自体が困難になっている土地がかなりあるということで、こういうのをブラウンフィールドと言っておりますけれども、この表にございますとおり、存在する土地だけで大体43兆ぐらいの資産価値、いわゆるブラウンフィールド化したものだけでも10兆円以上あるという環境省の試算が出てございます。こういったものもどのようにしたら活用できるのかという方策が必要であると考えてございます。

それから、資料の26ページでございますが、地籍調査でございます。地籍調査も、これは私どもは進めているところでございますけれども、残念ながら平成19年度末現在に至っても、この上の表でございますが、全国にしまして進捗率48%、特に都市部(DID)につきましてはまだわずか20%ということで、非常に進捗がおくれてございます。この地籍を明確にしませんと土地の権利関係も明らかになりませんし、あるいはさまざまな公共事業の推進にも大きな阻害要因になっているという現状でございます。したがって、こういったさまざまな土地に関する情報の整備を今後進めていくというのが論点の1番目でございます。

すみません、また4ページのほうに戻させていただきます。論点の2番目でございますが、これは鑑定の問題でございます。不動産の価格を適切に評価することができるというために、より質が高く、国民に信頼をされる鑑定評価の必要性でございます。

3番目の論点、これは不動産投資市場でございますが、やはり長期安定的な資金を調達できる環境整備をしていく必要があるという認識でございます。また同時に、地方の不動産投資市場の拡大が必要ではないかと考えてございます。その資料は27ページに、これは私どもの取り組んでいる施策を示してございます。

それから、4つ目の丸に参ります。市場を支えますビジネス・人材の確保が重要でございます。特に不動産に関するソリューションビジネス、それに係る人材、あるいは不動産関連の情報提供に関するビジネス、人材の育成が必要ではないかというのが4つ目の論点。

それから、最後の論点でございますが、繰り返してございますけれども、ファンダメンタルズから著しく逸脱する急激な地価上昇・下落の発生を防止する金融政策、土地税制といったものが必要であるという認識でございます。

続きまして3、今後の政策展開の方向づけでございます。そのまず第1でございますが、新しい価値を市場に反映していくということでございます。例示として環境、安全・安心、

景観等と掲げてございます。不動産に関してこういった視点がまだ十分に市場で評価をされてございません。したがって、これからの国民のニーズに的確にこたえていくためにこういった新しい価値を市場に反映させていく、取り込んでいく環境整備が重要であると認識してございます。

そうした取り組みにつきまして、2つ目の丸でございますが、例えば環境不動産、それから、これも新しいネーミングですが、長寿命不動産、こういったものを普及させていくこと、あるいは景観、街並み、安全・安心、防災といった要素を反映した市場価格形成といった課題がございます。

恐れ入りますが、28ページ以降の補足資料をごらんください。これは不動産と環境につきましのデータでございますが、CO₂の排出についてのデータでございます。ここに書いてありますとおり、住宅と建築部門で全体の3分の1近くを占めているというデータでございます。

それから、29ページが、これは民間で取り組まれています環境不動産の開発事例でございます。先ほど石橋社長のプレゼンにもございましたとおりでございますが、これは三菱地所さんの大丸有、あるいは東京ミッドタウンという事例を示してございます。

それから30ページ、これが概念図でございますが、今後環境不動産の活性化に向けた取り組み、課題をここで、マトリックスで掲げてございます。上の丸3つのベン図をごらんいただきたいと思いますが、不動産、環境、投資といったなかなか重なり合わない要素を、今後どうやってこの重複部分を増やしていくかということが環境不動産の普及についての大きな課題であると認識しております。

そのためにはどういった政策対応、あるいは規制なり助成といったものが必要なのかというものを考えていきたいということが、すみません、論点ということで掲げさせていただいております。

またもとの資料2-1のほうに戻らせていただきます。(2)国土管理上の諸問題への対応でございます。これは非常に難しい問題を抱えてございますが、補足資料の31ページ以降をごらんいただきたいと思います。人口減少の著しい地方都市、中山間地域で、人口の減少に伴いまして土地を利用されない、あるいは放棄されるという問題が深刻になってございます。31ページは空き家のデータでございます。空き家が急増しているというデータでございます。それから32ページが、これは耕作放棄地の増加のデータでございます。33ページが、消滅の可能性のある集落が増えているというデータでございます。

こういった状況で、放置されている土地あるいは家屋といった問題が深刻になってございます。こういったものを国土管理上の観点から放置できませんので、なかなかマーケットで解決できない問題でございますが、このようにどうやっていくかということが非常に重要な視点でございます。また一方、後世に伝えるべき豊かな自然あるいは文化遺産をどうやって守っていくかということについて国民の意識が非常に高まっている現状でございます。

それを踏まえて、論点でございますが、まず、秩序ある都市環境、良好な居住環境の形成等を図っていくためには土地利用計画に従った有効かつ合理的な土地利用が必要でございます。この土地利用計画の整備・充実が必要であるというのが第1点の論点。

2つ目としまして、地籍調査等をスムーズにすることによる情報基盤の整備が重要であるというのが第2点、それから第3点といたしまして、基本的な課題でございますが、地域あるいは不動産の内容に応じたきめ細かな対応をするということが必要でございます。また、できるだけ現実的にワークするためには、多様な主体の参加あるいは支援、必要な条件整備について環境づくりを行うことが必要であるというのが論点でございます。

最後に参りまして6ページでございますが、まとめでございます。5つほど挙げておりますが、まず今後の土地政策に対するニーズの大きさ、それから2点目といたしまして、国民の不動産に対するニーズを市場に的確に評価されるようにすれば価値の高い不動産の形成に向けて必要な資金が流入し、ビジネスが形成されるということ、これによりまして、不動産の価値が創出・反映・維持される持続可能なシステムが構築されるということが第2点でございます。

それからその次でございますが、そのシステムの構築に当たって、不動産を中心に、情報、資金、人材といった市場の要素を結ぶネットワークとしての情報基盤の整備が重要でございます。

4点目でございますが、先ほど申しましたこういった人口減少の著しい地方都市、中山間地の土地余剰の問題、あるいは豊かな自然、文化遺産等の不動産価値の保護の必要性を踏まえたと市場では限界があるということで、不動産市場を通じた政策展開を一体不可分のものとして、市場メカニズムによらない土地政策も今後重要性が増すということでございます。

それから5点目でございますが、環境、安全・安心、景観といった国民の不動産に対するニーズに対して、市場と種々の政策手法を通じて不動産価値を高めていくことによりま

して国民の満足度を高めることができます。これによって資産価値を維持・確保されることを通じまして国民の資産の厚さを増すことができます。

最後でございますが、今後、土地政策は、不動産の価値を高めていくことにより成熟社会にふさわしい国民生活の豊かさを実現することを基本戦略とすべきであるというのが結論でございます。

以上が事務局サイドでまとめました骨子のイメージでございます。これにつきましては、当然、私どものまとめでございますので、皆様方から、まだこういった点が抜けている、あるいはこういった点が足りないといったご指摘をいただかなければいけないと認識しておりますので、ご議論をいただきたくお願い申し上げます。

以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

それでは、この小委員会のある意味で出発点になる論点整理でございますので、これについてご意見、ご質問あればいただきたいと思っております。いかがでしょうか。どうぞ。

【吉田委員】 吉田でございます。

私自身は金融の研究をしておりますものですから、このまとめの中に、例えば3ページあたりにCREだとかPRE、あるいは家計への不動産戦略ということで非常にそのリスク管理といったところが入っているというのはいずれも感じたというところはあるのですが、一方で、中長期の不動産のビジョンを考えるということは、要は将来の姿を思い描くということになりまして、そうすると、資産市場も重要ではあるのですが、それ以上に都市の中でどのような活動が行われていくのかという部分、つまり不動産がどう利用されてどのような活動がなされていくのかというところがより重要です。金融的な言い方で言いますと、キャッシュフローがどうなるのかというところが見えないと、幾らファイナンスのところの話をして仕方がない。特に知識社会の中では、都市における活動と国の経済というのはほぼ一体化というか一致したものになりますので、都市における活動を考えるということはまさに日本の経済そのものを考えるということにもなっていくということになると思うのです。そうしないと不動産に対する需要というものが見えてこない。

その不動産の需要というものを思い描く、あるいは見据えた中で既存のストックが要は将来への資源になっていく、いわば将来の都市づくりの材料になっていくということの位置づけになると思うのです。それは例えば現在で言えば既存不適格であったり空き家であったり、虫食いの土地であったり人口の年齢の構成が非常にいびつであったりといった現

状ストックの中にたまっている問題が、将来の不動産需要を思い描くことによって初めて資源というか材料として認識していけるのではないかと思いますので、その都市活動、都市にどういう人材を集めてどういう企業が集まっていくというところを思い描くのかという部分の議論というのは重要なのではないかと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

今日のデータはどちらかというと都市活動というか、地域活動がある意味で消滅している、そういうエリアの議論は確かにあったのですが、それでは肝心の都市そのものの活動と不動産の関係をどう考えたらいいかという、そういう確かに情報が必ずしも十分ではなかったと、そういうご意見ですね。

【吉田委員】 はい、そうです。

【小林委員長】 それじゃ井出さん。

【井出委員】 資料2 - 1ですが、土地政策の中長期ビジョンとありながら、括弧書きとして不動産のあり方という形で、土地政策等に限らず、不動産そのものを広く考えていこうという考えは非常に素晴らしい考えだと思いますが、中身を見てもどうしても土地政策が中心になっているように思います。国交省の中でもたくさんの部署からいらしていただいている、例えば住宅等では長期優良住宅をはじめとして既にいろいろなことがいろいろな場で議論されています。それと同じ議論をまたここでやると、非常に非効率的だと思います。

また、ここで中長期ビジョンを出したときに、それが例えば土地政策と不動産にどのような拘束力や投げかけを持って具体的にそれぞれのところに伝わっていくのかよく見えないうのです。あくまでもこの部署だけでビジョンを抱いていますということに終わってしまわないようにお願いいたします。他の部署の方がいらっしゃいますので、どういうふうに連携をとっていくか、その点を検討していただきたいと思います。

それともう一つ。特に情報というところをかなり強く書いていらっしゃるのではないかと拝見しました。例えば資料2 - 2の3ページのところにピラミッドという情報体系がありました。しかし、今回のサブプライムローン問題で、先ほどから話が出ていますように、リスクの問題が出ていないです。不動産取引情報はまさに取引の情報で、これを整備するということはリスクも含めた取引価格をみんなに伝えていくのだと思います。ところが実際には、どの部分がリスクでどの部分がファンダメンタルズかということがはっきりしないままに、とにかくこういう値段がついていますよということが伝わっています。それが

地価公示等、後追いし、とバブルを支える役割を果たしてきたと私は思っています。

ですから、例えば鑑定に関してもそうですが、鑑定価格が何を伝えるのかということが非常にあやふやになっているように思います。とにかく取引価格を当てるという意味なのか、あるいはもっとファンダメンタルズ・プラス・リスクプレミアムを正確に当てて開示していくのかどうかということもわかりません。そして、環境をどういうふうに市場に反映していくかということですが、市場で非常にそういう取引が活性化しにくい状況であれば、鑑定の道具を使って積極的に価格以外にもこういうような評価、あるいはこういうものはできますよということを伝えていく仕組みもあると思います。そういう意味で情報の整理の仕方と、価格情報の中身の精査における鑑定の役割は非常に大きいと思います。ここが2点目です。

3点目ですが、骨子を拝見させていただいて、税制のことがあまり表に出ていないと思いました。取引を阻害するような税制が再三指摘されているにもかかわらず、どこまで踏み込んでいくのかということがわかりません。広域的な自治をゆだねるべきだというお話が出ていると思いますが、そういった時代に不動産のかかわりとか税制の、いろいろな税制、いろいろな行政主体で税制の仕組みが違いますので、そういったところをどういうふうに土地ということと絡めてやっていくのかということがわからないということです。

例えば端的に言いますと、相続税です。相続税と固定資産税は実は土地に関してはすごく重要な役割を果たしています。例えばエリアマネジメントあるいは再開発でこの部分のこの土地に対して非常に重要性が増しているにもかかわらず、相続が起こってしまうと一義的にそこを売却せざるを得ないという、アンバランスなところがあります。その辺のご意見をお伺いしたいということです。

【小林委員長】 お願いいたします。

【大野土地政策課長】 今、井出先生のご指摘いただいた3点でございますが、大変ありがたいご指摘でございます。まず第1点目の連携という点でございますけれども、これは私どもも当然住宅局あるいは都市局といった関係のところと、あるいは不動産業課含めて関係のところと連絡をとり合って、できるだけあまり個別の問題に深入りするということはしませんで、基本的にはまさに不動産についての広義の政策につきましてのビジョンを描きたいという立場でございますので、必要なところは当然取り込んで、また調整をしながら進めていきたいと考えております。ご指摘のところ全くごもっともでございます。

それから、2点目の情報でございますけれども、まさに鑑定の役割といいますか、これ

は大変重要でございます。鑑定につきましても、これは、実は土地政策分科会に2つ部会がございまして、もう1個は、企画部会のほかに鑑定評価の部会がございまして、一方では非常に専門的な議論をしておりますが、その中で、鑑定の信頼性という観点からさまざまな取り組みをしております。なかなか時流の変化といいますか、的確に対応した鑑定の体制が整っていないという認識も我々は持っておりますので、これについても当然精力的に進めていくという立場でございます。

それから3点目でございますが、税制の点は全くご指摘ももっともございまして、まさに土地政策を進める上で税制は切っても切り離せないものでございまして、私どもは現実に取り組んでおります。実際に例えば取引をどういうものが阻害している、あるいは相続税や固定資産税が個々の地権者の方にどのような負担を課しているかという観点で、我々は別に基本的に研究を進めているところでございますので、極力その点も踏まえた形でまとめていきたいと考えてございます。ご指摘ありがとうございました。

【小林委員長】 よろしいですか。お答えはお答えでわかるのですが、具体的に我々中長期ビジョンを議論していく中で、例えばせっかく住宅局あるいは総合政策局の方、課長さん、企画官の方ご出席いただいておりますので、できたらある時期に何らかのご意見を、土地政策がこういうふうに進むことに対してほかの局なり部署から、どういうお考えをお持ちなのかということの場合によっては意見を開陳していただければと思います。それが1点です。

それから、私も確かに企画部会と並んで鑑定評価の部会があるのは承知して、時々報告は受けているのですが、ほんとうにこれから我々議論する中身が鑑定部会のほうでしっかり情報が伝わって議論されているのかどうかについては確たる情報をいただいていない部分もございまして、その辺は、この時期になりましたので、ぜひ井出先生のお話のようにしっかりお互い情報を交換し合うというような機会なり場を設け、あるいは事務局を通してでもよろしいかと思うのですけれども、しっかり確認していただきたいと思います。

税制の点も、例えば最近では各地方公共団体、環境税を固定資産税に上乗せして取るような、そういう時代でございますから、そういう時代をくくめて税制をどう考えるかということが結構重要な時期に当然のことながらなっておりますので、大変いいご意見でございます。真剣にその辺も視野に入れながら議論させていただきたいと思っています。

じゃ清水委員。

【清水委員】 清水でございます。自分の研究との関係だけで3つほど指摘をさせてい

ただきたいと思います。

まず1つ目が4ページのところでございますけれども、私も地方の出身でございます、過疎になっているようなエリアなのですが、そういうところで不動産が少し問題になってくると。そこで、今まで、今の価値の決定の中で、先ほど来ありますけれども、利用を前提とした、利用価値を収益還元法で見ていくと。むしろそういう潮流が出てくることによってその限界があるのではないかなというのが1つあります。

1つは、例えば利用と言ったときに、直接的に利用していくようなケースというのは収益還元法でできるだろうと。それは都市部のケースであればそういうものでいい。その中で例えばCRE戦略を進めることによって日本の、今生産性が国際的に低いと言われていきますので、生産性を高めるような努力を不動産の中からしていくという視点。もう一つは、例えば我々の住宅の問題が解決されていない、例えば我々が住サービスから受ける効用が低いということであるならば、住宅そのものの改善の問題であるのか住環境全体の問題であるのかというところの視点がもう一方必要であると思います。

そして次、地方に回ってきたときに、間接的な例えば利用というか、直接は利用されていないのだけれども、例えば価値計算の考え方そのものを変えてしまう、例えば山元立木価格とか田畑山林とかというものを昔私も担当していたことがあるのですが、そういうような森林の価値みたいなものを取引価格または収益還元的に考えてしまうとすごく低くなってしまいます。しかし、存在することの価値はすごく高い。そういうような外部性をだれの負担でどういうふうに吸収していくのかというようなことによってその価値を見出していくとまた違う視点が出てくるのではないかと。そこで出てくるのは、国富としての不動産を見たときに、どういうふうにこれから長期的に最大化していくビジョンをつくるのかというところが重要ではないかというのが1点目でございます。

2つ目が、2年ほど前から住宅の築年減価の研究をしております。P2ページのところに関係するところであるわけですが、時間の経過とともに住宅の価格が下落してくるのだと。欧米諸国よりもそれが高いのだということなのですが、時間の経過とともに価値が築年減価していくものと価値が向上していくもの、いわゆるピンテージが出てくるようなものというのは分けて考える必要があるだろうと。例えば住宅単体では価値が下がってしまうわけですが、それは日本だけじゃなくて、アメリカとかほかのところの、例えばヘドニック関数のパラメーターで築後年数に関する負の大きさエージというものを見てあげると大体どれくらい下がるかというのはわかる。確かに、日本の場合は、その他

の国より大きいわけですが、しかし、エリア全体で例えば成熟していくことによってその価値の劣化の速度を下げるようなこともできるわけです。例えば木が、例えば私どもの大学ですと創立後70年なのですが、初めのころはきっとそれほど価値がなかったであろうと。でも70年たつと木がうっそうと茂ってきて、1つのエリアの価値をつくり上げてくるみたいなのがあります。そういうようなところで、住宅単体で価値を下げないということはなかなか難しいと思いますので、エリア全体で価値を下げない方策として何を考えられるのかということを考えていく必要があるだろうというのが2つ目でございます。

3つ目が、P3ページのところで、幾つか出てくるわけですが、いわゆるキャピタルリターンの変動を一定の水準に抑えていくというところが出てきておりました。先ほど肥田野先生からも、インカムリターンのところはそれほど大きな変化がないだろうと。大体10年ぐらい、10カ国ぐらいのインカムリターンの変化を分析してみますと、大体どの国でもどの時期でも、価格が上がっているときでも下がっているときでもインカムリターンは大体5%から8%におさまっています。そういう意味ではすごく安定しているわけです。そういう意味で、先ほどの議論がありますように、キャピタルリターンのところの変動が大きい。

そういうときに、くしくも2006年だったのですが、OECDとIMFで、リアルエースタートプライスインデックスのワークショップがありました。その中で指摘されたのは、そういうような住宅価格とか不動産価格の大きな変動が国民経済に対して非常に大きな影響を与えてきたのだと。その反省を受けてOECDとかIMFというのは何をやらうとしたかということ、リアルエースタートプライスインデックスの整備をしよう。各国共通のメジャーメントを持とうじゃないかというようなことをしたわけです。今回の提案をみると、何か非常にマイクロな情報整備の話は出てきているのですが、マクロ的な価値変動をとらえていくような情報整備の視点が抜けているかと思しますので、そういう視点も入れてもいいのではないかなと思っております。

以上3点でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。最後のマクロ的なというのを具体的に。

【清水委員】 価格が上がった下がったというような、今、前年と比べて幾ら上がった下がったというようなものをきちんと測定できるような、株でいうならば日経225とかTOPIXみたいなもの。

【小林委員長】 なるほど。そういうものをマクロ的な、とおっしゃった。わかりまし

た。

【清水委員】 はい。

【小林委員長】 ほかに。はい、どうぞ。

【赤井委員】 今回の諸先生方のご意見、それぞれ私も同意する部分が非常に多いわけでございます。清水先生がおっしゃった外部性がある不動産の評価をどうするかということについて、これは各国ともこれから模索をしていかなければいけないという段階でございますので、日本がむしろこういった小委員会での議論をベースにしながら各国に先んじるということも可能ではないかというふうに、ちょっと感想を持ちました。

外部性のあるものというよりも、そのものの不動産として実は評価されるべきものについて、実は地方の不動産といえども十分収益還元その他によって評価されるべきものがあると。しかしながら、冒頭のご説明の中でもございましたように、全国でそういった収益に基づく評価というものが普及しているとはいいいながら、実は私は感覚としては、それは東京を中心とした地域において定着しているものであって、不動産鑑定士さんのお話を伺いまして、そういった不動産鑑定の基準というようなものの変更はあって、承知はしているけれども、それを実際に使うニーズといいたまいますか、というものに迫られないために、うっかりすると忘れてしまってさびついてしまうという部分があるという意味では、新しいパラダイムというものが失われた10年以降日本において導入されたとはいうものの、実は東京と地方では相当程度の不均衡がそこにあり、したがって、それによって例えば東京にどちらかといえば資金が集中しやすいというふうなところもあるのではないかな。

そのあたりについての対応ということで国交省さんのほうでも事例というのを紹介されていらっしゃいますけれども、それだけで十分なのかどうかとなってきますと、当然そういった収益還元に基づくリスクの評価というふうなものに基づいてどういうニーズがあるか、これは金融のニーズでございまして、地域の金融機関がそれをどういう形で求めて地域内での資金循環に結びつけていくのかというところが、これはある意味でいうと地方金融機関が相当おくらしている部分であると。これは国土交通行政の枠からちょっと出る部分になるかと思っておりますけれども、やはりそことの関係も含めていかなければいけないと思っております。

2つこの小委員会の中で考えていくべき、特に不動産のあり方というふうなことについての中長期ビジョン、土地政策という非常に狭いサイロの中に入ってきますけれども、

国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョンということに立って考えた場合に、日本という国の経済にとって一体不動産というのはどういう位置づけを持つべきものなのであるか。であるがゆえにどういう施策をどこからどう打たなければいけないのかということについての、これは土地・水資源局の範囲を超えるというふうに言われるかもしれませんが、有効な議論を進めていくためには、これは国交省の中のほかの局との連携にとどまらず、政府の中でどう取り組んでいくのかというところを解きほぐしていきませんか、税制の話ですとか金融の話ですとか、特に地域の話というところに実は届かないという部分があると思います。

それからもう一つは、この今回の全体の資料の2 - 1のところでございますが、4ページのところ、長期安定的な資金が調達できる環境整備をするために、これは不動産そのものにでもそうでありますし、それから不動産業というものを営む企業ということに関してもございますけれども、やはり短期の資金に相当依存をしてきたということが、今まではなかなか表面にそういった問題があらわれなかったわけでありましてけれども、今般のサブプライム問題というものをきっかけにして相当クローズアップをされてきていて、つまり不動産の価値自体については劣化がさほど起こっていないにもかかわらず、資金繰りがつかないために市場において売却をされ、それが市場のベンチマークになってしまうという部分がある。こういうようなところを考えていきますと、やはり長期の資金というものをどうやって導入するのか、具体的にどんなソースがあって何をどうつないでいくのかというところについて考えなければいけないと。

それを議論するに当たっては、今清水先生がおっしゃったような、不動産の価格が上がったか下がったか、これについて、実は極めて安易な形で上がったか下がったというふうな議論というのは新聞だとかメディアを通してもあります。あるときは東京で土地バブルが起こったとか、あるいは暴落したとか暴騰したとか。こういう議論に、ある意味でいうと極めて感覚的な議論に金融機関の貸し出しの姿勢ですとか、あるいは金融庁の監督というものが振らされていると。多くの経済指標はそれをベースにして政策決定が行われたり、あるいは金利の上げ下げということが議論されたりという、ある意味でいうと精緻さの度合いが相当高いものであると考えておりますが、日本のように、この国交省の資料にありましたように、2,300兆円という不動産を抱え、企業も公的セクターもそれぞれ四、五百兆円の不動産を抱えているという国でありながら、その国において不動産がほんとうに上がったのか、下がったのかということ、確信を持って言える人がほとんどいないと

ということで、感覚的には上がったか下がった、例えば公示地価というのは新聞をにぎわしますけれども、それに基づいて不動産取引をする人は世の中に一人もいないと思います。

というようなところを考えたときに、日本のこの不動産市場が何で透明性が低いと言われるのか。これはジョーンズラングラサールさんの数字だったと思いますけれども、日本は世界で第26位でありまして、前の年の23位からさらに落ちている。先進国の中では断トツの最下位でありまして、不動産をほとんど持っていない国であればまあそこは無視してということになりますけれども、これだけの不動産を抱えている国が先進国中最下位、全体で第26位という状況というのは、これは何か間違っているということだと思います。

この不動産に関する情報基盤の体系というところで、3ページのところで、別添の資料のところにごさいましたけれども、これらはすべて1つ1つ考えますと意味のあるものでありますけれども、市場というものに対して、ないしは資金を持っている、個人だとか、あるいは年金だとか、あるいは海外の人たちも含めてでありますけれども、に対してメッセージが明確に伝わっていない、したがって、日本の不動産はよくわからない、国内の人もそう言って。したがってそこに資金が流れていかないという循環があって、どうしても短期の資金に翻弄されているというふうなところがあって、これは右肩上がりのときは問題ないわけでありまして、今のような状況になってくるとそうはいかなくなる。長期的な視点に立って維持管理をして価値を高めていくというところについて非常に欠けている部分があるのではないかと。

そこから若干派生した部分であります、3ページのところの市場の機能の変化というところで、J-REITに代表される不動産証券化の飛躍的拡大、これは大変結構なことであると思っております。ただ、今のような不動産の価値の創造ですとか再生だとかリサイクル、あるいは新しいニーズに対応したというものを考えますと、やはりJ-REITという箱だけではどうしても対応いたしかねる部分というのがある。これは優良な不動産を最終的な資金の出し手とつなぐという意味での箱としての役割は期待できるわけでありまして、そういった価値を創造していくというふうな行為をするに当たってはやはり一定のリスクというふうなものがあり、それが公募で上場された株式のようなもので、一般の個人の方が買えるようなものにすべてそれを投げ込むという形が果たして正しい方向であるかという、やはり別のシステムがあるべきであると。

そうすると、これは国交省の中ということではなくて金融庁さんとの絡み、あるいは財

務省との絡みということになってまいるかもしれませんが、不動産と金融の適正な関係というふうなものをどう見出して結びつけていくのかということ、1つは不動産の市場の、規模においてはこれだけがあると言われるかもしれませんが、透明性で世界26位という状況をやはり現実としてとらえて、どう対応していったらそれを担うような相応しい資金がそこに入ってくるのか。全体の体系として不動産ある種の投資市場というふうなものを考えて、その中でJ-REITの位置づけ、その手前の部分としてのそれ以外の私募のファンドというものも位置づけ、そこがうまく回っていくようなシステムをどうやって構築していくのかというふうなことを考えていくことが非常に重要ではないかと思ひまして、通常なかなか小委員会のレベルではそういった議論までは大上段に振りかぶりにくいということは認識しておりますが、やはり土地政策の中長期ビジョンや、不動産のあり方というふうなことを考えるに当たっては、そういう論点も早期にこの委員会で検討をし、それを国土交通省内外、政府も含めて共有することによってむしろこの土地政策というものが有効に効果的に実行されるという政策的な環境整備ということも行われるのではないかということを感じまして、以上、やや雑駁でございますが、私の感想でございました。

【小林委員長】 ありがとうございます。

地方金融機関の問題とかJ-REITの限界等、私もいろいろな勉強している中で気づいているところでございます。あまり萎縮しないで、小委員会だから小さい議論すればいいということではありませんので。これは国が土地政策の議論をする基礎になる小委員会でございますので、ぜひ閣下にこれからもご意見いただければと思います。

では中城先生。

【中城委員】 土地政策の新たな地平に始まりまして、不動産の価値を高めていくことが豊かな生活を実現するという一連の資料、大変興味深く拝聴させていただきました。

そこで私のほうからは1点お願いといたしますが、意見を言わせていただきたいと思ひます。つまり、土地政策というふうなことで始まりまして、不動産価値ということをもとめられておりますけれども、全般を通じて、土地と不動産の関係が十分整理されていないと、こんなふう思うのです。つまり、日本は土地と建物が別々の不動産であると、こういうふうなことになっております。しかし、先進国を見てもこれはまれな制度と断言していいと思ひます。しかし、今日のご提案の中を見ると、景観の問題でありますとか省エネの問題でありますとか環境の問題でありますとか、どちらかというとな建物に関係がより深いと思ひられることが多かったと思ひます。そういう意味で、土地と建物を分けることの是非と言

ったらちょっと大きくなるかもしれませんが、もうこれからは一体的に考えるのであるとか、いや、分けるのだけれども、分けるときにはこういう基準で分けようよとか、そういうふうなところを整理する必要があるのだらうと思います。

例えばその例の1つが不動産の価格です。昨今、今日もご説明ありましたけれども、収益還元法は一般的には複合不動産、土地建物一体の価格が出るのですけれども、我が国は税制等の関係がありまして、それをどうしても土地の価格と建物価格に分けなければいけないというときに、建物は古くなれば安くなるという定額法的な考え方をすればわかったような気になるので、その便法的に用いられている方法があたかも普遍的なものであるかのように定着していて、そのことが結局、建物は古くなれば安くなるし、修繕しても価値が上がらないし寿命は短いと、こういうふうなことになってきているのだらうと思います。

そういう意味で、価格に関して言えば、土地と建物価格を分ける考え方というふうなのをもう少しクリアにしないと、いつまでたっても、直しても価値が上がらないものはだれも直さないというふうな、ゆえに価値も上がらないと、こんなふうになってくるのだらうと思います。

そういう意味で、今日は鑑定評価の話も幾つかありましたけれども、鑑定評価基準の中の土地残余法などは大いに見直すべきだらうと思っております。土地建物に限らず、今回の提案は環境という、土地なのか建物なのか、不動産というふうに見たときにどこに位置づけていいのかわからないようなこともクローズアップされてきているように思いますので、不動産とは何かというふうなこともいま一度整理をした上で次の整理があってもいいのかなというふうな気がいたしました。

以上です。

【小林委員長】 では、藤原委員。

【藤原委員】 一番初めに吉田先生から、この中期ビジョンの論点の整理の中で、都市におけるさまざまな価値創造活動というものがもう少し明確に論点の中に含まれる必要があるとおっしゃいました。幾つかの資料で、例えば過疎地、中山間地域、末端というのは半島地域、そういうところは住み続けられない可能性が出てくる地域と位置づけられているのでしょうか。他の会議で、限界集落の議論もなされているので、ある程度認識があると思います。私は、実は都市において、特に働く空間がこの20年の間には相当変わる可能性があると思っています。これは一方では情報通信のネットワークに置きかえられることによって、毎朝の大量な流入人口、そして夕方には流出していくトラフィックというの

も相当大きく変わっていくのではないかなと私は思っています。

我々が何となく暗黙のうちに、その需要はまだ20年先もそう変わらずあるだろうと、今とそう変わっていないだろうなと思っているようなオフィスの需要も相当変わる可能性があります。私が仕事上小売業の傾向を見ていますと、小売は今後も店舗ベースで伸びるという長期ビジョンというのは持てない状態にある。ネットベースでの小売が伸び、売り上げが断トツに増えています。売り買いの場としての土地、物販の商業空間が今の規模で都市の空間に存在するのだろうか。製造はすでに相当オフショア生産に移行しています。都市空間の使われ方、次の都市空間というものも考える必要があると思います。現在企業の建物の中を見るとよくわかりますが、フリーアドレスになっているような企業が特に知識集約型企业で相当増えてきています。入ると机が並んでいて、そこでみんなが定位置に座って仕事をするというような形体も20年というスパンで考えると私は大きく変わっていくような気がします。ですから、今我々が暗黙知としてそうだと思っているようなことを1つ1つ覆すようなことが起きる可能性すらあると思いますので、そのあたりの議論も十分しておく必要があると思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

では中井先生。

【中井委員】 中井と申します。3点ほど、ここに書いてあるビジョンはその……。

【小林委員長】 中井さん、できるだけ簡潔に。もう時間ないので。

【中井委員】 はい。1つ目は、何か時代感覚みたいなものをもうちょっと研ぎ澄ましたほうがいいのではないかとということで、例えば、来年の国勢調査が終わるとそこから先人口が増える県は1都3県プラス3県ぐらいしかないはずなので、東京及びその周辺とその他の地域は国が違うぐらい状況が変わるだろう。そういう時代感覚を敏感にされたほうがいいのではないかと思います。

2つ目は、同じようなことなのですけれども、時間感覚で、ビジョンに書いてあることは大変結構なのですけれども、なんとなく全体的にのんびり感があるというか、もうちょっと慌ててやらなくちゃいけないものもあるのではないかと。例えば、ブラウンフィールドの問題は情報を整備したら片づくわけじゃなくて、その上でどんなことができるかまで考えないと、これは東京も地方も非常に困っています。あるいは、中山間地域なんかはもう所有者がわからなくなりつつあって、あと10年するとほんとうに所有の境界、立ち木の種類だとかそういうのも覚えている人さえいなくなってしまう。そういう何かのんびり感

がわりとあるので、もうちょっと速くできないかという話。

それから3点目は、不動産の単体の話と地域の話、清水先生もちょっと言われていましたけれども、うまく使い分けられているのだけれども、実は相矛盾するような、例えば投資の対象の商品として見たとき、必ずしも同じ方向を向いているわけではないので、その辺はもう少し精査が必要かなと思いました。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

肥田野先生。

【肥田野委員長代理】 時間が押しているところ申しわけないのですが、私のほうから1点だけ申し上げたいと思うのですが、今回の資料の中で、土地政策の経緯と今後の方向ということで、土地基本法が1980年代の末にできて、「総合土地政策推進要綱」等々の歴史を言われたのですが、私は、ビジョンという場合には、現状認識とか将来の希望というのはもちろん極めて大切なのですが、この30年間、40年間で経済学が非常に大きく変化していて、同じような論争をもう一回やるのはあまり意味がないと。やはりきちっとした、マクロ経済学、マクロ経済動学というのが非常に発展いたしまして、ほんとうは土地の値段というのはコントロールできないということが相当大きな認識になっていると。これをここで一回確認をしておいたほうがいいのではないかと思うのです。

ということで、私は上の部会でも申し上げたのですが、例えば大阪大学の小野先生のような、この分野でもその方しか言っていないような理論があるわけで、ここにお呼びできないのであればヒアリングをして、皆さんに一応そういう意見があると。そういうもとで一体我々は何ができるのかということを考えていかないと、何かすべてコントロールできるというのはちょっとやはり幻想ではないかなと思うので、1点だけ申し上げておきます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

それでは望月さん。

【望月委員】 皆さんわりと川上の議論が多かったと思うのですけれども、このビジョンでは、国民生活を豊かにするというのが最終目的だとすると、不動産に対するさまざまなニーズ、いわゆる川下のところの需要の中身についてきちっと考えていかなければいけないのかなと思いました。それは、不動産の価値を高めていくことによって生活を豊かにすると言ったときのことで、つまりここで言う不動産の価値といったものは、誰にとってのどういうことかということです。もう既に皆さんおっしゃられたように、単なる経済

活動の結果、市場の中で評価されたものを価値という見方は当然されないわけですが、それでは具体的に、市場で評価される価値とそうではない、川下のところで言えば、居住環境など違う意味での価値を何らかの形で明示化するなり表現していかないといけないと思います。例えば、CREとPREと、HREまで一緒にぼんと議論されてしまうと、ちょっと違うのではないかなという感じがしますので、そこら辺もう少し、最終的な国民生活を豊かにするためというゴールを念頭に置いていただきたいと思います。

【小林委員長】 ありがとうございます。

もう予定の時間が来ております。竹内委員はあえて次回ということで、ご協力いただきましたので、この辺で終わりたいと思いますが、今日の論点整理をご紹介いただき、かなり体系的な、あるいは基本的なご意見をいただいたような気がいたします。論点整理は、再度新たな論点整理という形でおまとめいただくと考えてよろしいですか。

【大野土地政策課長】 今いただいたご意見を一回整理しまして、論点については組み直させていただきたいと思います。

【小林委員長】 そうですね。ぜひその機会をお願いしたいと思います。

今回はまた委員の方々のご発表があるということですが、この小委員会は、できるだけ、委員が発言し、事務局が答えるというのではなくて、委員の間で議論するという場にしたいと思いますので、ぜひご協力をお願いしたいと。ある委員が発言したら、それに対して、そうだとか、そうではないのではないかという意見をぜひいただきたい、そういう場にしたいと思いますので、ぜひご協力をお願いしたいと思います。

それでは、事務局、お願いいたします。

【藤川企画専門官】 本日は熱心なご審議をどうもありがとうございました。いただきましたご意見等を参考にいたしまして引き続き小委員会の審議を進めてまいりたいと考えております。

次回以降の小委員会のスケジュールでございますけれども、最後の資料4のほうでつけておりますけれども、次回、第2回が3月4日の15時から17時、3回目が3月23日の10時から12時、4回目が4月13日の10時から12時を予定しておりますので、委員の皆様方におかれましてはよろしくお願いいたします。

それと第2回、次回の3月4日でございますけれども、先ほど小委員長からもございましたとおり、前半のほうで実務家の委員でいらっしゃる尾崎委員と竹内委員と赤井委員から実務の取り組みも踏まえましたヒアリングをお願いしたいと考えておりまして、その

後、先ほど小委員長からもありましたとおり、今日いただいたご意見を整理いたしまして改めて論点整理の審議をさせていただきたいと存じます。議事は以上でございます。

なお、本日お配りいたしました資料につきましては、席のほうに置いていただければ後ほど事務局よりご送付させていただきます。

それでは、本日はご熱心な審議、どうもまことにありがとうございました。

【小林委員長】 どうもありがとうございました。

了