

第2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3月4日

【藤川企画専門官】 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2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たいと存じます。

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、ありがとうございます。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けれども、クリップを外していただきまして、上から順に議事次第、座席表、委員名簿、配付資料一覧、それから資料といたしまして資料1、資料2、資料3、それで資料4が4-1、4-2、4-3でございます。それで最後資料5となっております。資料についてはよろしいでしょうか。もし不足、不備等がございましたら、事務局のほうに仰せつけいただければと存じます。

それで本日は、井出委員、岸井委員、中井委員から、ご都合によりご欠席とのご連絡をいただいております。また藤原委員のほうからは、出席との連絡をいただいておりますけれども、まだご到着になっていないようですので、後ほどご参加されるということをお願いいたします。

それでは、これからは委員長に議事進行をお願いいたしたいと思います。

小林委員長、どうぞよろしく願いいたします。

【小林委員長】 はい、それではこれから小委員会を進めさせていただきたいと思いません。

前回、皆様委員の方々から積極的なご発言をいただきまして、事務局もそれを受けて新しい枠組みをお考えいただきました。その前に前回のお約束でございますが、実務家委員からのヒアリングということ、議事次第に従いまして最初に始めさせていただきたいと思えます。

本日は、三井不動産株式会社企画調査部長でいらっしゃいます尾崎委員、旭化成ホームズ株式会社執行役員・総務部長・ファイナンシャル事業部長でいらっしゃいます竹内委員、

そしてモルガン・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やいます赤井委員、3名の委員から、実務の取り組みを踏まえまして、今後の不動産市場などについてお話を伺いするというございます。それぞれプレゼンテーション15分ずつお願いしております。それぞれのプレゼンテーションが終わった後、ご質問を若干受け、最後10分ほどしか時間がとれないかもしれませんが、まとめてご意見その他を伺うという形で進めさせていただきたいと思ひます。ただ、委員のプレゼンテーション、かなり資料が豊富でございますので、予定どおり進むのかどうか、私もはっきりしていませんので、場合によっては変更になるかもしれませんが、よろしくお願ひいたします。

それでは、早速資料1に従ひまして、尾崎委員、よろしくお願ひいたします。

【尾崎委員】 三井不動産の尾崎でございます。前回ちょっと体調を崩してござまして欠席させていただきました。失礼いたしました。

本日は不動産協会企画委員長という職を協会でござっております。それから私、もう一点、不動産証券化協会でも企画委員長を務めてござおります。ですから、そういった状況、立場の中で、日ごろちょっと個人的に思ふことを中心に、少し簡単なレジメをつくらせていただきましたので、15分ほどお時間をおかりいたしまして、ご報告いたしたいと思ひます。ではすいません、座らせていただきます。

お手元のA4縦の「3月5日中長期ビジョンレジメ」というものに沿って、簡単に私がいろいろ今回の委員会の趣旨にそぐうかどうか非常にちょっと心配な点はあるのですけれども、考へたこと、考へていることというものをお話ししたいと思ひます。ペーパーが何枚か参考資料としてついでございますけれども、これはもう適宜参考資料としてご確認いただいたり、あるいは後ほど何かの文章とのつながりの中で、関連性がありそうだなというところでご確認を後ほどいただければいいものと両方ありますので、その辺は適宜交えながらやらせていただきたいと思ひます。

それでは、レジメの最初の丸なのですけれども、これは個人的に、もう不動産事業を会社に入りまして30年ぐらひやっござござまして、常に思っていることでありまして、住宅・不動産、こういった国民財産としての不動産の価値が、経済成長見合ひで健全に上昇するということは極めて重要であり、これは社会、経済、それからもう国民の生活にとっても重要だなと常日ごろ思ふのですが、どうも行き過ぎて上がり過ぎるとすぐバブルだと、ちょっと落ちるとバブルの崩壊だと、それを結構マスコミという怒られちゃいますけれども、結構上がるのが悪で、下がったらやっぱりそれみたことかというような感覚でもっ

で不動産を眺めている国民というのが、世界の中で一体どれだけいるのかと、諸外国の例を見たり、いろいろな方とお話をしても、何となくそんなふう不動産を見ている国民というのは日本人だけじゃないかという気がしております、そもそもこういった形で成長力見合いで健全に上昇する地価というものに関して、やっぱり何か国民的なコンセンサスというのが必要なんじゃないかとずっと思っております。

したがって、今年度不動産協会等でも単年度のいろいろな計画の中で研究テーマがありますけれども、一度やっぱりこういった部分に関して、経済そのもののつながりというもので住宅価格、不動産価格というものをもう一回見つめ直してみる必要があるのではないかとこのことを思っております。

したがって、当然今回の委員会の事務局の方々も含めて、各委員の方々もいろいろな材料をいろいろな形で整理して議論することになりましょうが、何とかこの部分が普通な見方というか普通な精神で、こういった財産評価とか価値の上昇みたいなものを考えていただくような、素直な流れに早くなってもらいたんだと、あるいはそうすべきだなというところを、今回のレジメの出発点に置きました。

そうすると、次は特にもう昨今の世界的な金融の恐慌、混乱の中で、やっぱり住宅・不動産というものはいかに金融と密接につながっているかということ、我々業界、それから個人的にも非常に強く思い知らされたところでもあります。したがって、国民財産としての住宅・不動産が、ほんとうにどんな性質の資金に支えられたほうがいいのかということについては、継続して検討を深めていき、その中からやはり適正な資金供給を図る、その資金の供給の円滑化を促進するというような行為を、ほんとうに考えていかなきゃいけないのではないかと思っております。

それで「特に」と3つ目のポチに書きましたけれども、今いろいろな意味で、我々もオフィスビルをつくろうが、ホテル、ショッピングセンターをつくろうが、当然住宅をつくろうが、やはり質が高く、いわゆる耐久性も高く、安心して住めるものと、あるいは暮らせるものといったものをつくるわけでありまして、当然国交省の施策の中でも長期優良住宅等含んで、今後の不動産といったものは、必ず長寿命化が図られると、必ずそういうものをつくり、そうなるように運営し、そうなるように適宜更新、修理をし、ということになるわけでありまして、逆にそうなればなるほど、住宅・不動産が持つ収益価値とか利用価値と、これが続いていく時間というものが長くなります。それに対して、なかなか不動産関連ローンは、個人向け住宅ローンを除けば、足の長い資金というものが潤沢に供給

されにくいといったミスマッチをどういうふうに解消するのかというのは、極めて重要な考え方じゃないかと思っております。

確かに、ノンリコースローンでもコーポレートローンでも、やっぱり3年に1回、5年に1回という形でリファイナンスをするということは、借り手と貸し手がその時点、時点で、客観的にそれぞれの状況、経済状況を考えながらリスクチェックをして、つなげるか、やめるかという判断が定期的に来るということは極めて重要だとは思いますが、その期間と、やっぱり賃貸不動産、収益不動産がキャッシュフローを継続して流し続けられる期間というのは絶対に一致しません。したがって、どれだけ足の長いお金というものを、どういう創意工夫の中でつくっていくかということが、やっぱり大きいポイントだと思っております。

ちょっと飛ばしましたが、2つ目の丸の「所有と利用・運営はどこまで分離し、または一致していることが適当か」と、ちょっと自分で書きながらよくわからない文章をちょっと入れておりますけれども、これもやっぱり住宅一つをとっても、当然持家住宅というのは、日本においても所有率は当然進んでいるわけでありまして、もはやアメリカとほとんど遜色のない持家率になっていたのではないかと記憶しています。

一方で、アメリカでもサブプライムローンみたいないわゆる需要を拡大するような方向の新たなローンが出てくることによって、持家率というのは急速に向上して、ピーク時で70%を超えたと思いますが、現状それがまた60%半ばに近づくぐらい少し落ちていると。アメリカのいろいろなアナリストのレポートを読んでいますと、持家率というのも70%というのは限界値であって、これ以上増やすというのは無理なんじゃないかということで、適正持家率に戻るまでは調整期間が続くだろうと、わかったようでわからない意見が出ておりましたが、何となく感覚的には、人口の6割も7割も持家を持つ状況になったときに、残りの3割、4割も全部ほんとうに持家を持つのだろうかということは、確かにちょっと構造的にも感覚的にも疑問だなというところがあります。

一方で、過去数年は東京を中心にいわゆるファンド証券化の市場が大きくなったことを前提に、良好な民間賃貸住宅というものが増えています。したがって、そういったものが出来ればお客さんの選択の幅が増すということ、それから今後に対しては、たしか平成12年ぐらいに高齢者の安確法の関係だったかと思っておりますけれども、終身借家権という法律上の概念がもうでき上がっておりまして、高齢者夫婦お二人が死ぬまでそのおうちに借りられ続けるという定期借家権でありますけれども、なかなか世の中に普及せず、ほ

とんどの人が知らない、こういったものの適正な利用がなされるようになれば、当然高齢者にとっても持家を持つことがすべてではなくて、2人死ぬまで住めるのだったら借家でもいいというようなことになってくると、やっぱりほんとうに住宅一つとっても所有と利用が一致していたほうがいいのか、それとも分離したことのほうが自分の人生のBS、PLが、どっちがいいのかとか、やっぱり考える余地というものが出てくるようになってきます。

ですから、先ほど申し上げたように証券化市場等の広がりというものは、賃貸で回せる不動産資産が増えるということですので、それを前提にしてもう一回保有とリースという考え方について、住宅も含んで何か今後に対して新たな方向感なり、具体的な潜在的なニーズを引きずり出すといったことを考える必要があるのかなというのが、もう今回のレジメの、あともうちょっとありますけれども、すべてと言っていいようなクエスチョンマークのスタートでございます。

ということで、4ポツになりますけれども、いずれにしても今後の日本経済を考える中で、住宅・不動産というのを上手に活用できなければ、経済構造の変更によってもう一度強い日本になるのは難しいかなと思っております。

一方で、もう一つは次の社会のインフラの話でありまして、これも今後新たにつくらなきゃいけないインフラと、それから既に更新期を迎えつつある、これはおそらくつくられた時期が、全国のいろいろな道路とか橋とか公営住宅とかいろいろなものを含んで、ある一定期間に集中的につくられたとすれば、その集中更新期がもうすぐだと。一方で、国、地方を含んでGDPの1.5倍、1.6倍といった700~800兆円ぐらいの負債というものをいつも抱えながら今後も暮らさなきゃいけないということになると、これを賄うための資金ってどういうことかと。インフラ資産として投下された資本の対象というのは、ほとんどが不動産に関係するアセットになっているはずですので、やはり住宅・不動産の価格形成の安定化、それから息の長い資金で支える、その中で必要なインフラを、これは更新も含んで早期に改善していきながら、経済効果を高めていく必要性というものを強く感じております。

その中で一番後のポツでありますけれども、ほんとうに必要なインフラというものに対しては、世間でよく議論されているように考えなきゃいけないと思っておりますが、一方で、少子化、人口減少社会の問題というのは極めてその中で重要なファクターだと思っております。ご案内のようにもう人口減少に回っておりますし、労働人口のウエートを考え

てみますと、今からいわゆるお金をどんどん投入して「産めよ、増やせよ」とやったところで、向こう15年とか20年は、人口は減ったままということになりますと、大都市圏であろうが地方圏であろうが、ある程度身の丈に合った都市構造とか、いわゆる公共交通構造だとかといったものに早期に転換していく必要性というのは、やっぱりあるのではないかと。人が、地方においても都市圏においても集約・集中する効果、そこでビジネスが行われる効果といったものは、当然経済の乗数効果が高まるという方向に働くものだと思いますので、そういった都市構造の転換については十分に考えていく必要があるのではないかと考えております。こういった形で都市構造の転換がなされるときには、必ず環境対応を図らないということはありませんので、いわゆる環境にとってもプラスになるだろうということは言うまでもありません。

したがって、2ページ目の最初のポツになりますが、こういったことを効果的、効率的に再整備していくには、やはり新たな官民連携というのを模索しなきゃいけないと。それから先ほど申し上げたように、インフラと広く言ったときに投資対象となり得る資産はやっぱり不動産関連が多いと思われまますので、不動産投資市場、証券化市場をうまく使わなければ、基本的には無理だろうと思っています。

ということで、以上のことから考えますと、今後の住宅・不動産、それから必要な公共施設といったものは、当然良好なハードをつくるというのが第一でありますけれども、当然その運営を上手にやる、管理を上手にやることによって長寿命化を図ると、これを前提にすれば、新しく出てきたそういったアウトプットに対して、やはり出発点に申し上げたような足の長くて安定的な資金をどうやってくっつけていくかと、できればその中で、海外からのお金というのも非常に大事だと思いますが、やはり国内に寝転がっている多額の資金をもう一度国内で再循環させるということができないだろうか、そのために必要な創意工夫は何だろうかというのが、次の疑問であります。

よく個人金融資産1,500兆円と言われますけれども、今年の11月の終わりですか、NIRAによって家計の余剰貯蓄100兆円というような計算が出ました。1,500兆円全部とはいいませんけれども、これは6割ぐらいがたしか預金だったと思いますが、その中でも世帯ごとに過剰だと、余剰だと思われる貯蓄の額がやっぱり100兆円ぐらいありそうだという試算を見つけたわけではありますが、こういったものを国内資金循環の出発点に据えられないかということでもあります。もちろん、年金とか機関投資家の資金が、普通の意味で国内の不動産とか住宅に回るということも大いに期待したいところでありま

すが、そのチームにまだ年金も加わりかけたところで、全員が全員不動産投資をしません
が、そのチームの中にぜひこういった個人の資金も加えられないかということに期待した
いといえますか、今後大きな検討課題として考えていきたいと思えます。

ということになりますと、一般的な収益不動産というものは、一応ミドルリスク・ミド
ルリターンと言われているので、当然そういった観点にのっとって投資をしていただ
ける資金というものを集める、これは第一だと思います。しかしながら、不動産とい
ったものは必ず地つきのものであり、だれかと何かと関連性のあるものでありま
す。場所というのはそういうものでありますので、個人的にはやはりそういった収
益見合いのお金と、もう少し収益は低くても何か地元とか、出身した母校とか企
業でもいいのですが、そういったもののためになるような資金、いうなれば篤志
的な資金というようなものをうまく集めて、これを国内に必要なインフラないし
は不動産系のインフラといったものを支えるエクイティ資金として利用できな
いかということでもあります。

こういった考え方につきましては、私の知っている限りでは西村日銀副総裁と、こ
れは政投銀にいた山下さんですが、『社会投資ファンド』という本が2004年に出
ておりますけれども、いわゆる収益見合いというよりは節税も含んだキャッシュ効
果によって社会に必要なインフラを整備すると、あるいは更新したものを流動化
して、そこに安定資金として導入するといったような考え方、あと証券化の世界
ではよくいわれている京都の町家の証券化みたいなものですが、利回りは低
いけれども社会貢献性とか個人の満足性の高い資金をうまく集めていくとい
う工夫は、かなり必要なんじゃないかと思えます。

最後のポツになりますけれども、私的には、日本は当然海外の方ともグローバ
ライゼーションの中で協調していく必要がありますが、第一にやはり黒目の資
金を黒目の経済活性化のために使いたいという、別に特に右に傾いているわけ
ではないのですが、心底やっぱり国益のためにそうならいいなと思っております。
ただ、世界の経済と金融は、特にグローバリゼーションが進んでおります、今
巻き戻しがあるとはいっても必ず戻ります。といった中で、グローバルの特
に投資のマネーフローが国内のこういった資産市場に及ぼす影響というのは極
めて大きいので、こういった状況の中で、ほんとうに内国型で内国の何かを支
えるといった形の足の長いデットであったり、それからほんとうに社会貢献
的な満足度も含んだエクイティといったものをほんとうに導入できるかどう
かというのは、大いに現時点においてははてなマークが付きましようが、将
来に向けて挑戦する価値は高いと思っております。

ちょっと最後に参考資料で、グローバリゼーション等の影響ということで、1つだけ説明して終わりにしたいと思います。参考資料の一番最後の5-3というページがあります。それまでのデータは、今までお話ししたようなことのヒントになるものをちょっと集めたぐらいですので、後ほどご参考ください。今見ていただいた参考資料5-3ということで、これはアメリカと日本のREITと株式の相関をあらわしたものでございます。参考資料5-3が日本、5-4が米国でございます。これを見ていただきますと、アメリカも日本もいわゆる過去5年ぐらいを拾って見ていただいて、手前はやっぱり相関係数が低いと、ですから、ちょうど株と債券の間にあるのでREITってやっぱりポートフォリオに入るとバランスがいいよねと言っていたわけです。日本においても同じであります。しかしながら、過去2年ぐらいのこのトレンドを見ていただきますと、いずれも相関係数が0.8近くまで上昇しております。圧倒的なグローバルマネーが、やっぱりいろいろな世界の株式市場、投資市場に流れることによって、REITというものも商品特性を失って、株と一体化してしまったということでございます。結果としてどういうことになるのかというのが、最後の参考資料最終ページの5-5と5-6であります。5-5に米国の事例を出しております。米国は先ほど言ったように直近2年では似通っちゃいましたけれども、その手前とか大昔というのは、全くもってREITと株式とは相関していませんでした。ということで、これはアメリカの全米REIT協会が常にホームページ上に掲載しているデータなのですが、投資家の標準的なポートフォリオ、株50%、債券40%、キャッシュ10%と、これにそれぞれREITを10%、REITを20%入れると、このポートフォリオのリスクリターンはどうなりますかということを経験しているわけです。ただ、ここの計算期間は、上に書いてあるように1972年から2007年という35年、35年の長期にわたって運用していると、さすがにREIT10%、REIT20%の下の数字を見ていただきますと、リターンも標準ポートフォリオよりも向上し、リスクは下がるといって、まさしく分散効果が効いて、ああ、やっぱりREITを持ってよかったねということになるわけでありませぬ。

一方日本は下の円3つでありますけれども、まだインデックスができてから日が少ないものですから、データが4年分ぐらいしかとれておりませぬ。そのうち2年間というのは、先ほど見ていただいたように株式市場と全く一致していますので、これをアメリカと同じ計算をしてみますと、シャープレシオといいますからそれぞれリターンは上がっているわけですね。それからリスク当たりのリターンも上がっているのですが、見ていただいてお

わかりのようにリターンも上昇しリスクも上昇しと、REITは結局まだ日本の4年間のトラックレコードの中では、ハイリスク・ハイリターンの商品として、投資家のとりあえず効率性のある利回りに貢献したということであって、これは本来の姿ではありません。ですから、今後も必ず余剰資金、経済が発展して技術が進化して、余剰資金がたまりますという状況になりますと、グローバル化で貿易が増えますといった状況になれば、必ず余剰資金は市場に回ってくることを前提にすると、今後もやっぱりこういった上場商品の中で、それからあとは現物もこういった影響にさらされる日が来ないとはだれも言えないので、なかなかこれを鎖国的に受け入れないというわけにはいきませんので、そこに参画しながら、先ほど申し上げたような国内の良好な資金循環をつくるための努力とか創意工夫というのは、非常に重要なことなのじゃないかと思っております。

ちょっと時間を超過しましたが、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、ただいまのご報告について、何かご質問があればいただきたいと思いますが、全体どこからでも結構ですので、もしご質問があれば、いかがでしょうか。

はい、どうぞ。

【望月委員】 最初のところで、健全な地価上昇は結果的に豊かさの源泉にもなるということで確かに健全に上昇するということがいいことだとは思いますが。しかし、そもそも今の地価水準について、日本は高いとよく言われますよね。例えば東京なんかとにかく土地が高いとか、家賃もそれ相応の所に住もうとすると高いと、結果、住居関係費が非常に高く、なかなか思ったように住めないというところがあると思います。今の地価水準というのはどうお考えになりますか。これをベースにした健全な地価上昇ということなのか、ある程度全体の経済の中で何か調整されていくということが必要なのかどうか、これについて。

【尾崎委員】 土地の値段はいろいろな見方があるかと思いますが、例えば、参考資料1-1といったところに、マンションの買いやすさ指数というのを出しているんですね。これは何かというと、首都圏のマンションの平均分譲価格と、首都圏の平均労働世帯の所得と、それからその時点での昔でいうと住宅金融公庫の金利、今だとフラット35と、これで頭金10%をキャッシュで出して9割ローンを組んで、はて、買いやすいですか、買いにくいですかと、これを指数化したものでありまして、これを見ていただいておりますように、バブル期というのは買いにくいほうへ50ぐらいまでダウンと下がって

いるわけですね。こういう状況というのは、国民の経済実体というものに対してやっぱり乖離が発生していると言わざるを得ないわけですね。ただこれはバブル崩壊してから、1994年に、これは90のラインというのが買いやすい、買いにくい、の分かれ道でありまして、地価が下がって金利が下がってという状況の中で、買いやすさ指数というのがぐんぐん増していったわけですね。で、これが首都圏では例えば8万戸供給という大量供給時代が十何年の長きにわたって続いた一番大きな原因なわけですね。それ以前までは、首都圏でも平均してマンションって4万戸ぐらいしか供給されていなかったものが、一気にこういう状況になったと。それが徐々にまた景気の回復とかも含めて、実は2007年から8年にかけて、ちょっとこれは所得等が上がっていない中で、金利もそんなに変わっていない中で土地の価格が少し上がって、それから建設コストが石油の問題などがあって上がって、それでもって実はほんとうに1994年以来十三、四年ぶりにこの平均値計算が90を割っちゃったのですね。だから、やっぱりこれってよくよく考えてみると、この辺のいわゆるこれはアメリカでもハウジング・アフォーダビリティとってこういう簡易計算をしていますけれども、ここで出てくるある水準のレンジというのは、国民の経済力と住宅・不動産の価値といったものに対してある範囲にあればそれは適正だと、それが経済成長見合いで伸びていくといったところが1つのベースになると思うのですね。ですからそういう意味では、現在かなり割安状態だったものがようやく少し上がることによって、ある部分適正なところまでいって、それがふっと超えると、今は先ほど申し上げたように賃貸も含めて代替住居で選択肢がいっぱいありますから、購入者というお客さんはずっと引いちゃうんですね。そうすると一気にもう1年以上続きますけれどもマンション不況だということになるわけで、それは必ず価格がある程度調整されて、先ほど申し上げたこのアフォーダビリティのあるレンジに入ってくれば、また安定すると思うのですね。そこから最終的には経済成長見合いで、こういった住宅価格もそうやって伸びていくというようなことが望ましいのではないかと思いますね。だから、今の水準というのは適正だという見方もありますし、マンションそれからその他の部分で若干の調整代はあるのではないかと、あまり上下に大きな乖離が働いているという状況だとは今思っていないです。

【小林委員長】 よろしいですか。

【望月委員】 はい、結構です。

【小林委員長】 ほかにいかがでしょうか。よろしいでしょうか。また後でまとめてご

議論の機会を設けたいと思います。

それでは2番目のご発表として、竹内委員にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

【竹内委員】 旭化成ホームズの竹内でございます。よろしくお願いいたします。

不動産の場合は収益還元から不動産投資、いろいろな不動産企業がダイナミックに動いているなど、住宅の場合はなかなか底が、出口が見えなくて、ただやっぱり住宅もほんとうの豊かさをどうしていくかということが大事な時期になっておりまして、住団連としてもそういう研究を始めております。それについてご報告をさせていただきます。

1ページ目はもうさらっといきますけれども、ご存知のように住宅難からストック重視へ、ずっと長いレンジを踏まえて3本柱の公庫、公団、公営という流れから、小林先生が中心になってやっていた社会資本整備審議会での住宅政策の抜本改革が必要というような形に1ページ目はなっております。それを受けて住生活基本法というのが、2ページ目ですけれどもできて、これは昔いろいろな基本法が30あったときに、何で住宅がないのだという問題意識を住団連で持って、住宅みたいに大事なやつの基本法がないのはおかしいよねっていろいろな活動と、8期5計の終了という中で基本法はできて、大きな方向性が定められ、基本計画で具体的に動いていくと。またそれを受けて200年住宅、正式な法案でいうと長期優良住宅法ということで、昨年のお末に具体的に動き出したと。ただ、こういう法律になった瞬間に、国民の資産という概念が飛んじゃって、やっぱりいい家とか、ストックでも改修だとか、やっぱりまだ箱の範囲をなかなか脱却できないと。この中には一部先ほどありましたようにノンリコースとか、アシューマブルとかいろいろなリバースモーゲージと書かれておりますけど、まだまだこれからの話と。3ページ目もそれをざっと書いているだけなので飛ばさせていただきます。

4ページ目からが少し申し上げたいところですが、ご存知のように左側にありますように、58年から73年は9.1%と非常に高度成長時代と、それからどんどん減ってきて、最近ではもう平均1.3%という中で、右側にありますように非常に外需依存が高まっていると、ご存知のように昨年度は製造業では45%、全産業でも29%が外需依存と、非常に外需に偏ったことがどんどん進んでいっている、その中でついこの間新前川レポートといわれる中でも、やっぱりグローバルに強いというようなことでやられましたけれども、内需というところが置いておかれている。うちの会社なんかでも今のところ外需というのは営業が強いようなものですが、内需という守りが強いところの議論が

非常に不足しています。そういう面ではグローバルに振り回されて、非常にまた日本経済が世界経済以上に痛手を被る可能性も高いというような部分で、ほんとうに内需をどうしていくと、経済第2位の国でありながら消費水準はOECDでも真ん中以下というような非常に貧しい国になっていると。ただご存知のように、住宅という部分ではまだまだ内需の可能性はあって、衣食住の中で衣食は足りて住はまだまだという中で、いろいろな課題があります。

今回お話しするのは豊かさという視点で話をしますが、それ以外にも既存不適格といわれる住宅が1,150万戸あって、これが全然解消されないとか、マンションの建て替えが500万戸うち100万戸を建て替えなきゃいけないけれども、全然手つかずになっちゃいそうだよねと、このままじゃおそらく全然動きませんねとか、高齢者と介護、住宅の問題、この辺は今回法律が厚生労働省と一体になって動き出して、これがどうなっていくやらと、いろいろな課題がありますけれども、住宅という視点では、当然不動産含めた中でほんとうに内需のかなめになり得るじゃないかというようなことを書いております。

その次のページは、ストックを活用した社会経済システムと書いてありますけれども、左側に土地1,250兆、建物250兆と書いてありますけれども、これは非常に変動しながら動いています。この間2,300兆で法人が490、国が450ということになると、個人は1,400兆弱かなと思いますけれども、これがほとんど動いていない、非常に貧しい中でもうその場で小さく縮こまっている、これをどうにかしないといけないなということで、いろいろなストックとニーズのミスマッチみたいなこともよく言われています。65歳以上が広いところに1人か2人で住んでいて、4人家族が狭いところに住んでいる、こういう国になってしまっている、これは基本的に流動化というものが全然進んでいないということが典型的にあって、この流動化をすることによって、住宅すごろくというのが終わったと言われていますが、その次の姿をつくることによって、いろいろなこういう実物資産の流動化を含めて、内需の拡大をしていく必要があるのではないかということです。

これからちょっとアメリカとの比較をしますが、アメリカは非常に行き過ぎた部分もいっぱいあって、この数字自体が現時点で正しいかという、正しくない数字がいっぱい入っています。ただ大きなトレンドは変わっていないと思います。まず日本ですけれども、ストックはあり余るストックがあって、ただ全然動いていないという面で内需寄与が少ないと。一番下にありますように、これまでは新築住宅をどんどん支援するという税制にと

どまっていたと。そういう中では左上にありますように、住宅予算・税制では、典型的には住宅ローン控除みたいに二、三年しか効きませんというその繰り返しばかり、景気対策でしか住宅が動いていない。じゃあ保有に関する税もなかなかうまく、期間税になってしまったものですから動かしようがない。特に国の国家予算の中における減税を含めた住宅関連予算は、2.1%ということで非常に低いですね。アメリカが7.5%ですけれども、イギリスも7%、フランスも7%、ドイツのように社会住宅みたいな国でも3.7%ということで、やっぱりもっともっと住宅関係の予算という部分が大きくあるべきではないのか。住宅金融はいろいろな動きがありますけれども、公庫も非常に縛られた動き、年金は廃止というようなことで、結果的には下にありますように、住宅投資は新築で19兆、リフォームで5兆と言われて24兆ぐらいと言われてはいますが、3.8%にとどまると。特に典型的なのは、前もありましたように中古流通が非常に未整備だということだと思います。

それに比較してアメリカのほうでございませぬけれども、ここはストックがどんどん動いていくということいろいろな景気、経済にとっても個人にとっても住宅の資産が豊かさにつながっているということがあります。一番典型は一番下にありますように、これも行き過ぎの部分はあるのですけれども、ホームエクイティという部分がいろいろな多様な何でも使えるわけですけれども、これが46兆円あると言われてはいます。そういうお金、これが行き過ぎの1つの原因ではありますが、こういうエクイティの存在というのがありますが、日本の場合は逆にデットエクイティということで、何かもうローンの返済以下でしか、ローン残高以下でしか家が売れないというようなことが多発していると。税制の中でも、上にありますようにいろいろな税が恒久税制になっておりますし、特に固定資産税なんかは各地区でいろいろな高さが違って、それをまた地区のほうに還元して、安全を高めたり環境をよくしたりして、その地域全体の価値を上げるというようなことが行われる。日本の場合はもう期間税なものですから、そういう使い方は全然なされないというような部分が大きく違うと思います。ただ、金融政策の部分では、サブプライムの典型のように行き過ぎたという部分はたくさんあると思います。

次のページはそれを総論、総花的に比較しておりますけれども、新築はこういう量、リフォームはこういう量、合計投資が日本は24兆で、アメリカが65兆、これは78兆という数字も別にありまして、いろいろな数字があるので、アメリカの場合どのぐらいの数字があるかわかりませぬ。ただ、これにホームエクイティが入ってくる、おそらく65兆

は直接投資の部分で、向こうではインスペクターとかリアルターとかいろいろな人がいっぱい働いてまして、そういう人の雇用とか所得を含めればかなり大きな投資になっている。この間アメリカの方に来ていただいたときに、GDPの15%を住宅関連で占めるといような国になっているようです。中古流通は700万戸と書いていますがこれは言い過ぎで、500万程度が水準で、700万というのはバブル。ただ国富という面ではずっと変わっておりませんで、日本は9%程度、250兆でもここ20年ぐらいはほぼ変わっていないですね、15年以上。アメリカも2,500兆、これも30%という水準はほぼずっと変わっておりません。

下にイギリス、フランスも言っていますが、イギリスは43%、フランスは40%というようなことで、国富における住宅資産の貧困さという部分は典型的に出ていると。これはストックの数の下に平均減失年数を書いています、これは30、44、75、これはよくご存知の、で、満足度という面では、いわゆる日本の満足度は住宅が37%、住環境は31%、アメリカは79%、77%ということで、環境、これは我々が海外に行ってもよく感じるころだと思えます。

そういうことを含めて、住宅資産の流動化の必要性ということに今取り組み始めております。ご存知のように住宅市場は十七、八万戸で13%、ほとんどが住宅すごろく、持家でとまっちゃう、それから全然動かない。アメリカの場合は、持家を買った後も、持家の買い換えから賃貸への住み替えとかいろいろな多様な移りかえが行われている。既存住宅の評価はご存知のように20年でゼロですから、30年ローンを組んだら、あと10年間はローン残債だけが残っているというようなことで、譲渡損失の繰り越し控除みたいな税制が日本の場合ありますけれども、こんなことがある国なんてないのですね。やっぱり異常な国と言えらると思えます。アメリカの場合は、新築価格も今変動していますし、中古も変動していますけれども、おおむね新築の七、八十%から90%で推移していますし、これは次に売るときもその程度で売れていくということであると、ローンを借りてもエクイティの存在があつて、これがまたバブルになってエクイティが大きくなり過ぎたという問題がありますけれども、そういうエクイティという部分が非常に大きかった。日本も欧米もどこもやっぱり六十数歳になったら生活資金は不足しているのですね。大体20%ぐらい不足していると言われてます。それが日本の場合は金融資産の取り崩しが22%、アメリカの場合は実物資産で18%、これは典型的にやっぱり実物資産の流動化がほとんどなされていない、だから金融資産、お金をためないといけない、だから消費に回らないと、

極端な場合は年金をもらったその一部を貯蓄に回すというような国になってしまっている。アメリカの場合は資産形成するとそれが流動化できるので、その分が消費に回るといような構造になっています。

そういうことを受けて、具体的には既存住宅の適正な評価というところが1つありますけれども、先ほど言いましたように、日本は20年でゼロ評価というのが通常の個人住宅。マンションは一部事例比較、収益還元を含めてわりと適正な評価に進みつつある、ただ持家は全然進んでいないですね。この辺を今説明しますが、下にある耐用年数とかリフォームとかいろいろな部分を含めた適正な評価に今移りつつある。将来はやっぱり日本も事例比較とか収益還元で見える国にもっていく必要はあるのだろうと。下にありますように、取り組み方法というのは、どこもまだ事例比較法では売れないので原価法でやっています。耐用年数が大分延びました。延びましたといってもほんとうに延びているのかどうかわかりませんが、40年という数字が1つ下に書いてあります。スムストック産業協会というのは大手住宅メーカーでやっている流通ですけども、これをスケルトン、インフィルに分けて、50年、15年、新築の6割、4割で原価しながらやっていると、リフォーム工事も、スムストックの場合はスケルトンのリフォームをしたらこういう残存価値がこうあってといろいろな価格反映がされる。それからインスペクション等という部分では、近代流通化センターでは第三者性が必要になるわけですけども、現在資産価値がゼロの家をインスペクションする人なんかいないのでなかなか普及しないと。スムストックの場合は各社が自己責任でインスペクションをしていって、50年点検とかメンテナンスプログラムを出してくる。一番違うのは土地と建物をスムストックは分けて表示しようと、とりあえず建物の価値というものをきちっと位置づける時期じゃないかというようなことをやっております。リバースモーゲージについては、これもご存知のように高齢者は6,000万の資産を持っていて、いわゆる実物資産で4,000万、金融で2,000万、一般的にハウスリッチ、ただ所得は非常に少ないですね、キャッシュプアと言われていて、先ほど言いましたように金融資産を取り崩して生活している。リバースモーゲージはご存知のように30年前武蔵野市で始まりましたが、いまだに全然普及していない。潜在ニーズは、いろいろなとり方はあるのですけれども10兆円程度はあると今は言われています。ただ、今実際に動いているのは数百億円程度、例えば支援機構は増改築限定ですねとか、民間は用途自由だけなかなか入り手がいませんねと、いろいろなことがあって全然普及していない。最大の問題は3大リスクの問題で、長生き、金利上昇、担保下落、こ

の辺を全部消費者リスクに負担せざるを得ないのですね。そういう面では消費者にとってもメリットのある制度になっていないと。ただ、この辺は特にアメリカなんかの例でも、初めはアメリカもどこも普及しなかったのですね。それが連邦住宅庁とか連邦抵当金庫がいろいろな証券化で買い取りをしたり、保険を付保したりそういうことをすることによって広がっていると。2社ほど聞きましたけれども、3年間で180件とか、3年間で多いところで1,000件、この程度なのですね、もうペイするラインに全然至っていないというのが現状です。リバースモーゲージは個人的ですけれども、非常に日本人ってネーミングも下手だなと思ったのは、リバースモーゲージは住宅ローンが終わったらまた生活ローンかというようなイメージなのですね。ところがイギリスなんかの場合はハウスインカムプランとか、住宅資産転換モーゲージ、これはアメリカですけれども、いろいろなネーミングの部分も含めて、リバースモーゲージなんていう言葉が今支配的ですけれども、ほんとうにこのままで普及するのかなという問題意識を持っている。

今いろいろやっているのは先ほどの適正な評価で、住宅資産というものが評価される、今土地しか対象になりませんし、その5割しか対象になっていない。それから3大リスクという部分を、公的機関、銀行、利用者、この辺のシェアが要りますよね。これはうちなんかも今検討しておりますけれども、保険の一定部分をうちがシェアして、あとは国が一定部分をシェアするとかいろいろな形がないとなかなか進みませんし、こういうことがないと、先ほどの実物資産の流動化とあわせた中で豊かな住生活は送りにくいと。金融行政の中では極端に言えば貸金業の改正があって、年収の3分の1しか融資できません。ということは、65歳で300万の年収だったら極度額は100万しかだめなのですね。そのようなことではだれも借りませんという、いわゆる十把一からげの金融行政のあり方みたいな部分にも問題があるのではないかと考えています。

信託はもっと難しいのですけれども、いわゆる欧米は昔の寄附行為から始まって、民事信託というのが結構中心でいって商事信託が始まると。日本の場合は先ほどの三井不動産さんのお話にもありましたように、年金資産の信託とかいろいろな商事信託はバーッとやっているわけですね。今700兆円ぐらいが信託財産と言われておりますけれども、業法が改正されていろいろ入れる環境は整ったけれども、14社でまだ1兆4,000億程度ということになっています。いろいろな改正がされて、特に信託業法で一般事業者の参入が可能になって、18年の信託法で民事信託というものが広がりましたけれども、国会質疑もそういうことの拡大が必要だという話がありますけれども、下にありますように、参入障

壁が非常に厳しい。ほんとうはこういう個人住宅なんかの場合は、住宅をよく知っている、不動産をよく知っている人がたくさんいて、信託を知っている人は1人か2人で十分なのですけれども、信託を知っている人がたくさんいるとか、で、小型ですからなかなかもうからない、だけど「3年後の資産はこれだけ確保しろ」みたいないろいろな制約があって、この辺も拡大プレーヤーが出にくい、そういう面で3年たってもたかだか14社と。14社もほとんど下にありますようにもうかっていません。少しずつ増えていますけれども、信託銀行はやっぱり大きな資産を預かるので、小型資産はなかなかやってくれない。大きな資産の延長上の小型資産は扱ってくれますけれども、ペイしないのですね。信託報酬というのは0.5%とか1%に満たない規模ですから、1,000億ぐらいないとなかなかペイしない、これがなかなか集めるのが大変というようなことで、いろいろな今後の老後の生活の安定とか流通とかリバースモーゲージには必要な制度なのですけれども、なかなか進んでいないと。この辺については、いわゆるプレーヤー、先ほどのリバースモーゲージも同じなのですけれども、あるべき姿はあるのですがプレーヤーが出てこない。プレーヤーが出られるような環境整備という部分は、やっぱり規制の中で考える必要があるかと思えますし、そうはいっても財産権の移転が伴うということがあるので非常に一定程度の厳しさが要するという中で、こういう中での財産運用のあり方を伴わない財産運用のあり方なんかも住宅業界としては検討して生きたいと思っています。

最後は付録でございます。これは前内閣府の事務次官の方から、ちょっと別の講演のときに会ったのですけれども、景観10年、風景100年、風土1,000年という話があって、よく考えるとうちもいろいろなニュータウンをつくりました。真っすぐな道路を立てて、コンクリート塀をつくって、その当時は効率的で、土地の有効利用率が70%を目標につくりました。それはどうなっているか、これは多摩ニュータウンを含めていろいろなニュータウン、よく見たらもういっばいわかるわけですね。一方でその後コモンとか共有スペースをつくったまちづくりをしている会社があります。それは浅見先生も評価されていますけれども、やっぱりそういう環境評価みたいなところで資産価値が全然変わってきている、そういう部分ではほんとうに将来を見て開発ができてきたのか、国もしてきたのか、我々もしてきたのかという非常に厳しい、そういう部分をもっとこれからは考えていかなくはいけないということと、収益と人のおいという言葉がありますけれども、収益還元、収益還元になるとどうしても人のおいが消えていく、この辺の部分はどうしていくという部分なんか非常に重要ではないかと。やっぱりコミュニティみたいな部分

ができ上がってくると、コミュニティが資産価値を上げる動きっていっぱいありますよね。観光地では黒川温泉みたいな話から、町でも小布施とか金山とかいろいろな町が、コミュニティが動くことによって資産価値が上がってくる、人が人を呼べる、そういうまちづくりなんかもできてきておりますし、以前、明治時代と書いてありますけれども、いろいろな方が日本に来たときに、日本の町ほど美しい町はないという人は結構いっぱいいるのですよね。ところが、今来たら、こんな町かという町になっちゃった。やはり明治時代は1戸、1戸の家は非常に貧しかったのだけれども、町としてはコミュニティがあつて美しさがあった、それが今はもうほとんどなくなっているというようなことがあつて、そういう部分を取り戻していく必要があるのではないかと。

それからもう一点最後に、風土のところに地勢と書いていますけれども、これは景観のときから必要なのですけれども、例えばドイツの風の道という思想みたいな部分があつたり、ボストンの再開発は海に向かって歩こうとか、やっぱりいろいろな大きな地勢を見ながらまちづくりをしていく国、我々は個々の収益還元がいいからこういうふうにしたらい国、ほんとうにそういうことでいいのかなという部分は、これは個人の問題意識であります。これは前回発言できなかったことについての意見でもあります。

以上です。大分長くなりました。

【小林委員長】 いいえ、ありがとうございます。

それでは、ただいまの竹内委員のご発表について何かご意見、ご質問あれば、特にご質問あればいただきたいと思います。いかがでしょうか。

竹内委員が最後におっしゃったことと、日本の既存住宅をはじめとする資産価値の問題は、あるところにつながっているのではないかなと思うのですが。既存住宅市場を、これから住宅を求めの方がどう評価するかということは、今までつくっていた既存住宅のあり方と深くかかわっていませんか。

【竹内委員】 前回どなたかおっしゃいましたけれども、やっぱり木が大きくなっていく価値のような部分というのが見直されてきつつあるのですね。やっぱり20年、30年たつて植栽がこういうふうになって、エージングを含めてこんな町に変わっていった、これが非常に価値を生んでいるところが結構ありまして、そういう面ではストック等をどう評価という部分は、結構リンクしているところはあると思います。

【小林委員長】 それは逆に言いますと、既存ストックをそのままストックとして価値があるものにできるかという議論があつて、これから人口が減少し、空き家が発生する

中で、既存ストックを竹内さんが最後におっしゃるような形で再編していくというような事業というかそういうものの、どうですか、必要性はあるとお考えですか。いや、住宅単体の議論でなくて、環境をどう改善していくかという話を、おそらく住宅マーケットの中に組み入れていかないと、今後いけないのではないかなとは思いますが、その辺は特に最後触れられたので、どういうお考えかなと。

【竹内委員】 　あまり十分そこは問題意識を持っていないくて。

【小林委員長】 　また後で議論させていただきます。

【竹内委員】 　はい、わかりました。

【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。どうぞ。

【吉田委員】 　簡単な質問なのですが、住宅ストックの中で、持家と賃貸の比率みたいなもの、大ざっぱなスケール感というのはどのぐらいだかおわかりでしょうか。

【竹内委員】 　おそらく賃貸が、いろいろな持家がまた賃貸化されて、マンションなんかはそういう物件が多いのですけれども、おそらく先ほど話があった3割程度がいわゆる賃貸。ただ日本の場合は、賃貸はほんとうに劣悪ですよ。45平米とか50平米平均、日本の場合はワンルームマンションみたいなことが足を引っ張っているのも一方でありませけれども、非常に劣悪で、おそらく3割程度だと思います。

【小林委員長】 　よろしいですか。ほかにいかがでしょうか。

それでは、竹内委員について、また後ほど全体で議論を尽くしたいと思います。

3番目の報告でございます。赤井委員からご報告いただきたいと思ひます。よろしくお願ひいたします。

【赤井委員】 　そうしましたら、恐縮ながら着席しましてご報告をさせていただきますと思ひます。

今のお二方のお話を伺ひまして、私3番目ということでお話しさせていただくわけありますけれども、非常に驚きましたのは、非常に私どもが考えていることとお二方の考えていることが近いなど、全く事前の申し合わせというようなことはしてないのですが、もうほとんど私のお話しする内容はもうなくなってしまったというような感を深めております。

そういう中でも私の今回のお話は、金融という立ち位置から日本の不動産市場ないしは社会資本というものを見たときに、どういう風景が見えてくるか、それから特にお二方も

周辺の風景として言及された金融のボラティリティの高まりによって、我が国の不動産市場がある意味とばっちりを受けているというようなところもありますので、何をどうしたらそういったリスクを軽減し、その不動産ないしは住宅という立ち位置から見たときに、国民生活の豊かさに結びつけられる議論ができるのかという話をさせていただければと思います。

先週の金曜日に佐藤金融庁長官が講演をされました。その中で述べられた中で、実はこの10年ぐらいの間に不動産と金融が非常に深まりました。その結果として国内の市場と実は海外の市場の連携が非常に強くなってきました。そして実は、その間に日本の不動産市場に初めて従来なかったリスクマネーというものが流入してきたということが、この間の不動産の金融商品化という流れの中で極めて顕著な傾向であったということを述べられております。その最後の点というのは、実は私も興味深いなと思い、従来はリスクマネーという意識をせずに不動産市場に資金が流れてきた。ところが収益還元というものが浸透する中で、そういう認識を持った資金がおいたをした部分も多少ありますし、海外ではそういう部分が大いにあるわけでございますけれども、国内には初めて提供されたという部分もあるのではないかと思います。

お手元の資料にちょっと戻ります。まず1ページでございますけれども、金融の観点から見た不動産ということでございますけれども、やはりサブプライムの影響を日本の不動産市場はあまり受けないだろうと見られた向きもあったわけでありまして、受けました。これは明確な事実ではないかなと思います。ただ、金融という観点から実は見たときに、この不動産というのは我が国の国内の金融産業ないしは金融業、金融市場というものにとって実は大切な国内資源であると。これは先ほどの尾崎委員の発言の中で十分述べられていた部分であると思いますので、ここについて私がさらに繰り返しの議論をすることはいたしません。大変重要な国内資源なのですが、必ずしもそれが重要な資源として正当な扱いを受けてこなかったと、ともすればまま子いじめに遭っていたという部分があって、これは極めて日本独特のメンタリティなのではないかなという中で、不動産業というもの、それから最近はさらに加えて金融業というものがあまり褒められない産業であるという扱いを受けている、これは極めて理不尽なことではないかなと考えています。

ただ、そういう中で、金融というところから見ましたときに、日本の不動産市場には我が国固有の課題というものも存在します。これは海外のとばっちりだからしょうがないのだということではなくて、実は我が国固有の課題が存在して、これは後ほど言及させてい

ただきますが、今日のような問題、危機が起こったときに、実はそこがいわゆる引き潮の中で、中州のような潮が上がってきたときに下の風景が見えて来るように実は見えてくる部分というものがある。それからもう一つは、不動産の市場を活性化しなきゃいかんということは、皆様共通の1つのスタートラインではないかと思いますが、それを国民の生活の豊かさにつなげるということはどういうことかと、そのために具体的にどういうことをしたらいいのか、こういうことを私の知り得る限りで考えをご提供させていただきたいと考えています。

以下のところは幾つか資料がありますが全部飛ばしまして、とにかくそういうことが起きているということでございます。

そしたら8ページと9ページの間のセクション2というところに参りますが、日本の国の金融資本主義にとって不動産市場というのは何であるか、これはやはり9ページのところに書かせていただいた、これは国交省さんのほうでよく使われる資料でございますけれども、やはり巨大な資産市場であると。これは日本の国の国内の金融資本市場の競争力の源泉と本来とらえられるべきではないかと、私は考えております。10ページのところに少しまとめをさせていただきましたが、この競争力の源泉というのは、私は日本には2つあると思っております、国内の巨大な内需、これは実はコーポレートファイナンスに対するニーズというのが十分満たされない形で海外に流出している国内のニーズというものがあります。例えばフォーチュン500社の有力な会社の10%以上が東京に存在している、これは近隣の諸国あるいはアメリカでいえばニューヨークだとか、ロンドンだとか、あるいはパリと比べてもはるかに多いものが日本に存在している、その人たちの資金調達が国内で行われていないのですね。その反面で、銀行には待機資金のようなものが投資されていない形で残っている。これは非常に不思議なことでありまして、コーポレートファイナンスの高度化ということは、まず1つは競争力の、内需に基づく金融市場の切り札であると。ただ同時に、やはりこれだけ大きな資産市場があり、しかもそれがメンテナンスを求めている、つまり金融アセット・ファイナンスに対するニーズというものを持っている、それに対して資金をつないでいくという形での対応というニーズがあるわけでありまして、この両方ともこれまでまともに取り扱われてこなかったというところがあるということではないかと思えます。

11ページのところに少し書かせていただいたのですが、実は日本の金融市場というのは、これは世界経済フォーラムで発表されました国際競争力のランキングでございますけ

れども、全体としては131カ国中9位であります。製造業などのイノベーションは非常に高く評価されております。1位、2位、3位の常連でございますけれども、実は金融資本市場の評価というのは、安定はしているといながらも総合で42位というところでありまして、これは日本の金融機関が非常に安定しているという背景には預金が逃げない、したがって資金繰り破綻ということが起こりにくいという意味での強さというところがあるわけでありまして、そこを外していくと実はまだまだ改善の余地があるという中で、金融市場の課題としては、リスクマネーの国内におけるアベイラビリティは低下しておりますし、例えばプロジェクトの内容に基づくファイナンスの提供というのは非常に改善の余地がある。こういうところが実は不動産に収益還元のような形で資金をつないでいこう、ないしはプロジェクトファイナンスということをしていこうとするときになかなか資金が流れず、国内の間接金融機関に資金がどうしてもたまってしまおうようなことの背景になってくるのではないかと。

そういう中で今回のテーマということで参りますと、12ページでございますが、やはり国内におけるアセット・ファイナンスのニーズを金融産業の資源としてとらえると。これは、例えばシンガポールとか香港とか上海には存在しないといってもいいぐらいの我が国特有の巨大なニーズでございます。次の13ページのところを見ていただきますと、例えば各都市別のオフィス市場の賃貸床面積の比較でございますけれども、東京というのは、日本は小さい国でありますけれども、市場で見た場合には非常に大きい、大阪ですら実はロンドンより大きい、しかもこういったものが14ページのところに参りますが、いつ供給されたのかといいますと、実は新耐震導入以前の昭和30年代から50年代に相当なものが全国ベースでも提供されておりますし、東京でも大阪でも似たような傾向があると。このあたりが実は置き去りにされていって、そこに資金が繋がれていない。先ほど竹内さんの中でもいわゆる既存不適格なものが全く回収されないというのは、住宅でもそうでありますけれども、こういった商業用の不動産、ビルのようなものでも同じようなことがある。実は、15ページのところを見ていただきますと、何がどう間違っているのかなということをおはよく考えます。日本には確かに不動産と金融の融合ということが行われたということは言われておりますが、全体像を俯瞰するという発想、その中で資金がどう循環しているのかというのを見る発想というのがあまりなかった。そういう中で特に個人とか企業が膨大な不動産を抱えている、反面家計には巨大な資金というものが眠っている、その個人ないし企業が不動産をたくさん持ち過ぎていますから売却するということが行わ

れる、これは例えば企業であればCREといい、あるいは公的セクターであればPREというようなことがいわれて、とどのつまりは、持ち過ぎた不動産というのを手放して適正に運用、活用して価値を向上させていくというシステムが何と模索できないかということでございますけれども、ということは、出てくる不動産というのは、多くの場合ピカピカの完璧な一切のメンテナンスが必要ないものにはならないわけでありまして、そうすると、それを再生したりあるいは価値を向上させたり、場合によっては再開発をしたりということが必要でありますけれども、そこにお金が流れない仕組みになっているというのが日本ではありまして、この一番出口におけるJ-REITのようなものというのは、きれいにブラッシュアップされたものをミドルリスク・ミドルリターンという形で受け入れるバスケットとしては非常に有効であります、その手前のところがどうもまともに取り組まれてこなかったということが、日本の今の都市インフラを含めたインフラの更新というところの1つの足かせになっているのではないかと。

同時に、先ほど竹内さんのプレゼンテーションの中でございましたが、住宅産業というのは非常に幅広い雇用を生むと。16ページのところでございますけれども、国交省さんの土地・水資源局さんで別途やられた、不動産投資市場研究会というところで発表された内容でございますが、不動産ファイナンス市場というものを、アメリカは確かに行き過ぎというところはあるんですが、米国並みにもっていけば実は経済全体での生産誘発効果は12兆円、雇用誘発効果は75万人、これはある日突然こういうことは起こりません、線形的に少しずつ起こるわけでありまして、こういう試算もあり、それからそれをうまく切り離していくことによって不動産業の生産性だとか土地の生産性の上昇に結びつくという部分があるのですが、どうもこういう視点がないというところではないかなと。そこをうまく誘導していこうということが、先ほど冒頭尾崎さんのお話の中でありましたように、どうも日本の国民が、不動産が上がるとバブルだと、下がればバブル崩壊だという感覚に引っ張られているという部分がありまして、まともにこれを取り組んでいこうということを行わない。しかし、日本にはこれだけ大きな不動産がありまして、不動産をほとんど持っていない国ではありませんので、そこに対して正面からまともに取り組むことの必要性、重要性というものは、ほかの国よりもはるかに大きなものがあるのではないかとということでございます。

18ページのほうに参りまして、じゃあ日本の不動産市場に、そういう中で資金の循環を適正にするために足りないものは何かということで、幾つかのポイントを挙げさせてい

いただきました。まず1つは透明性、それから長期の資金、それからリスクマネー、それから「再生」とか価値を向上させるとか建て替えるとかそういった視点、それから「地域」の中での視点、それからそういったものを適正な資金循環を促すシステムとか制度の枠組みというところについて、どうも今まで手を打ってこなかったのではないかとこのところでございます。

19ページは同じく国交省さんのほうで作成されたヒアリングでございますけれども、国内の投資家に聞いたものです。どういう項目が不動産投資市場に入っていくに当たって重要ですかと、それについて満足していますかと、全部落第点なのですね。こういった宿題が明確になっているわけでありまして、これに対する手というのはなかなかフォーカス的に打たれてこなかった。

それから20ページでございますが、この中で、それじゃ国内の投資家ですね、年金それからJ-REIT、金融機関、建設・不動産会社がありますが、それぞれがどのようなスタンスで日本の不動産投資市場、不動産市場に臨んでいるかということでございますが、年金とか金融というのは一種の金融村でございます、この人たちは消極的。そしてREITそれから不動産会社は積極的というふうに、2つの村の間に非常に大きなギャップが横たわっているわけでありまして、金融サイドからするとどうも腰が引けているという状況であって、やっぱりここは何とか改善しなければいけないと。それから21ページでございますが、海外の投資家に対するヒアリングでございますけれども、投資の適格性に対する事項で、一体どういうものが投資をするに当たって重要なファクターであるか、経済の規模とか成長性というところがございます。日本は幾つか高い評価を受けている部分がありますが、そのお金を実際に持っていきこうと海外の人が思ったときに、投資インフラということで重要な項目を10項目ぐらい挙げていらっしゃるわけでありまして、いずれもその満足度は低いという結果が出ております。そういう意味では、国内における金融セクター、それから海外から見ますと、やはり日本の不動産市場というものは、もっと実は実力を発揮するためにやれることはたくさんあるはずですよと、そこを直していけばかなりいい線にいいんじゃないかというような感覚を持たれている方が多いのではないかと思います。ですからそこは非常に希望の持てる点ではないかと私は考えております。なすべきことはたくさんある。

そういう中で先ほどの冒頭の課題ということでありますが、まず透明性ということですが、透明性には市場のマクロレベルと、それから金融とつなぐということになりますと、

不動産の金融商品それぞれのレベルでの遅れがあります。ここについては実は前半のマクロレベルについては、例えば公示地価というものがあり、さまざまなインデックスが発表されておりますが、それはそれでいいとしても、それに基づいて例えばリスクテークを試みようというような人たちがあらわれてくるような指標というものが日本にないわけでありまして、形としては新聞の1面を飾ったりするわけでありまして、ときにはそれがバブルの1つのファクト、エビデンスとして使われるケースがございますけれども、しかしまともにそれでリスクテークしてみようとか、それに基づいて投資の決定をしてみようという資料としては使われていないという非常に残念なことがあります。このためにはやはり幅広い不動産の情報収集の体制の構築、それに基づいたデータベースをつくったり、あるいはインデックスを構築したり整備をしたりすることによって内外に情報を発信していくということが必要で、これは今までなかなか行われてこなかったのではないかと、同時に東京というところでどうしても投資のお金というのは集まりがちでありますけれども、全国ベースでのデータベースをつくることによって、例えば地域、地域のブロックごとのパフォーマンスその他というものが今は全くわからないという中で、地方から資金が撤退しているという部分がございますけれども、そこに本来行くべき資金というものはあるのではないかとというようなところにも寄与できるのではないかと。

それからもう1つは、金融商品というレベルにおいては、特にこういったサブプライムの危機をきっかけといたしまして追跡可能性、トレーサビリティということが議論されております。先年金融庁の監督指針の改正がありまして、金融安定化フォーラム等でも相当指摘を受けまして、日本でも日本証券業協会において、ここについての情報開示の体制整備、それから具体的な情報開示項目の目線合わせということで、昨年3月から今年2月までワーキンググループ、私が主査をしておりましたがやってまいりまして、今月18日にそれを自主規制規則として、日本証券業協会として出させていただくと。つい先だつては、それに基づいた、実は金融庁さんからのパブコメも出ておりまして、新たに監督指針を再改正して、リスク管理の観点から、着眼点としてこの日証協の自主規制規則において提示されたものを使ってくださいというようなことについて、パブコメを今出しているところがございますけれども、そういった形で相当実は整備されてきておりまして、この点ではアメリカとかヨーロッパよりも、日本が実は抜きんで先んじた状態に今なっているわけでありまして。

こういうものをうまく使って、マクロレベルとミクロレベルでの情報の流通ということ

を促進することによって、実は海外の投資家の資金、それから国内のこれまで入ってこなかった本来流れるべき資金というものをきちっとつなぐことができるのではないかというように、この透明性については、相当改善することによる利益が大きいのではないかと考えておりました、23ページはJones Lang LaSalleさんの資料でございますけれども、これだけ多くの不動産を抱えている日本が、先進国のG7の7位までに入っていないというのはやはりゆゆしき問題であって、もう少しここについては改善点があるだろう。それから長期資金でございますが、ここについては、これは不動産会社のレベルでも、それから投資のピークルというレベルでも、短期の資金に席卷されてきたという部分がございます、これは、1つはノンリコースローンというところに関して申し上げます、実は短い資金しか入ってこられないような制度の枠組みというのが、税制も含めて今まであったという部分があります。ここについては、かなり昨年来の税制の改正の中で改善されてきておりますけれども、まだまだやらなきゃいけないことはたくさんある。結果的に、25ページを見ていただきますと、アメリカばかりがいいというわけではありませんけれども、やっぱりアメリカにはいい点はございまして、過去2年間に発行されて、これは捕捉できるものは証券化されたものでありますけれども、証券化されたノンリコースローンのオリジネーションの段階での足がどのぐらいのものであったと、見るとやっぱりアメリカは下にあります、過去2年間、市場全体でも7.8年の資金が不動産市場に流れ込んでいた。日本は市場全体で3.3年の資金であった、3年未満というのが相当多い、したがって二、三年に一回必ずリファイナンスをしなければいけない、これはピークルレベルでこうでありますので、不動産会社に対する融資というのはやはりもっと短いかもしれないと考えております。

そこにどういう人たちが資金をつないで出しているのかというのが26ページでございますけれども、やはり日本は銀行が圧倒的でありまして、それに対してアメリカの場合というのは、保険会社とか投資信託だとか年金の資金というのが圧倒的であり、銀行は17.6%である、こういったところの資金のつなぎ方をうまく考えていけば、日本はもっと強くなれるのではないかと考えております。

再生のところでございますけれども、27ページでございますが、個人とか企業が手放した不動産というのが市場の中でひとり歩きをしていくわけでありまして、この中で今までは赤い矢印のところ、ある意味で言うと過度に保護されてきたのではないかと考えて、これはこれで重要でありますけれども、それ以外の部分のまさに再生をしたり処

分をしたり再収益化したりというところに資金を流すというのが、既存不適格だからお金は出してはいけないとか、さわってはいけないというようなやっぱり規制というものがあって、その背景にはやはり不動産市場というものが明確に上がったのか下がったのかわからないので、憶測に基づいて現場レベルでの引き締めということが行われてしまったりするような不幸な部分もあったと思ひまして、やはりそこについては、この資金の循環が全体として回るような日本型の資金循環システムというものを、日本だからこそ考えていくべきではないか。それからもう一つは28ページの地域の視点でありますけれども、やはり失われた10年を境目にして収益還元というものが日本に導入されましたが、東京の市場の参加者、金融機関は大体ついていったと思ひます。ところが地方の金融機関は全くついていていない。地方の金融機関がついていかないので、収益還元に基づく鑑定評価というものを求める人がいない、したがって鑑定士さんも宝の持ち腐れになってしまうという中で忘れてしまう、置いていかれてしまう、資金は流れなくなってしまうという部分があったわけでありまして、これについては国交省さんの住宅局の市街地建築課さんのほうでいろいろなアイデアを今動かしてらっしゃいますので、後ろのほうの資料で少し見ていただければと思ひます。

最後のまとめに参ります。29ページでございますが、不動産ファイナンス、不動産も金融も十分成熟産業ですが、この中間領域というのは幼稚産業だと、私は明確に認識するところから始まるべきじゃないか。その中で、しかしながら従来型の間接金融、銀行の貸し出しというのは大きく不動産担保に依存したままということで、そのイノベーションが進んでいないので、中小企業向けの金融というものは不動産価格が下がってくると絞られる、担保不足で絞られるという構造にあると。こういったものがうまくやれば、実は不動産とファイナンスの融合分野というのは、情報集積産業として、それ自体として成長する可能性があるわけでありましてけれども、そこにはやはり幼稚産業ですから産業政策的な視点が導入する必要があるだろうと。それからそれを育てるために情報インフラの整備は重要ですよ、それから内外の長期安定的な投資資金を導入する必要がありますよね、それからリスクマネーというものを活用して、不動産の再生を支える金融のシステムの枠組みというものが必要ですよ、それからもう一つは、もともとあった地域内の資金循環が、新しいコンセプトの中で目詰まりを起こしていますので、地域の金融の資金循環というのを再生するという必要があつて、そのための支えというものがやはり地域の金融の中では必要ではないか。つまり不動産と金融を結ぶ1つの新しい産業としてのファイ

ナンス市場の成長を促す政策のグラウンドデザインが必要なのではないかということで、最後の結論、30ページに参りますが、要は不動産と金融を適正に結びつける、これが必要であります。そのために幾つかの具体的なお話になりますが、成約価格情報等に基づくデータベースというようなものを導入することは必要でしょうし、それに基づく不動産のパフォーマンス、それに基づいてリスクテイクできるような不動産のパフォーマンスインデックスというものを整備することがやっぱり必要ではないかと。

それから、これはさまざまタイプのものがございしますが、不動産金融商品の透明性向上に向けて情報開示の標準化を推進する必要がある。比較可能性というものを与えることによって、市場をうまく回すための標準化が推進される、これはもう既に進んでおりますが、さらに推し進めるべきだろうと。それから内外の長期安定的な投資資金の導入推進を見据えた投資規制にかかわる環境整備、これは今の2点目の点と、非常にそれによって支えられる部分があります。それからここから先は若干アグレッシブな話もありますが、やはり日本銀行によって不動産の金融商品の適格担保化ということを通じて、単に資金を供給するというだけではなくて、実はクオリティコントロールにそれが結びつくのではないかと、それから金融機関のレベルアップというところに結びつくのではないかとということで、関連の資料は31ページに若干つけさせていただきましたが、それからもう一つは、先ほどの市街地建築課さんのほうでされている地方のまちづくりに役立つノンリコースローン市場、これは地域の金融機関が一定の標準化されたフォーマットに基づいて貸し出したノンリコースローンを束にして、そこにこれは街中居住再生ファンドの資金をメザニンで提供することによって、資金の循環の円滑化を図ろうというモデルケースでございすけれども、これをもう少し本格的に導入してみたらどうかというようなこと。それから一番下のところでもございすけれども、やはりそういう中で不動産と金融市場の対策というのが、これまでどうしても国交省さんと金融庁さんでばらばらに行われてきた部分があつて、非常に国交省さんとしてなかなか動きづらい局面があつたのではないかと。これを例えば経済財政諮問会議のようなところで、1つの主要なテーマとして基本的な政策を決める中で動かしていくという視点も、やはり日本の経済の中での不動産ということ考えた場合は、一たんそういう位置づけをすることが必要なのではないかというようなことでもございまして、後は先ほど触れさせていただいた添付資料ということでさせていただきました。

若干時間超過いたしました。私の報告は以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの赤井委員のご発表について、何かご意見、ご質問あれば、どうぞ。

【清水委員】 赤井先生のご報告だけじゃなくて、三方ということでちょっとコメントさせていただきたいと思いますが、今赤井先生のお話を聞きながら、前のお二方の、竹内先生、尾崎先生のお話を聞いて感じたのは、中長期ビジョンを考えていくときに、不動産の市場の中長期的なリスクをだれが負担すべきなのかという趣旨でのプレゼンテーションが、今赤井委員のプレゼンテーションではなかったのかなという気がします。その中で、例えば消費者に責任をとらせるリスクは何であるのか、またエリアでヘッジすべきリスクは何であるのか、デベロッパーがとるべきリスクは何であるのか、金融機関がとるリスクは何であるのか、政府がコントロールすべきリスクは何であるのか、今までとれなかったリスクを、だれが新しいリスクの担い手はだれがあるのか、それが年金なのか、もしかしたら新しい家計が保有する1,500兆円の関係の資金かもしれないというようなプレゼンテーションだったのではないかと思います。

そういう意味で、前回の議論にもつながるのですけれども、資産価格の、先ほど尾崎さんからもお話がありましたが、全米リアルター協会の住宅取得能力指数を見てもすごくボラティリティが高いことがわかります。そうすると持家住宅という資産価格の変動のリスクがヘッジできるかどうかというのが前回の議論でもあったのですが、それがもし難しいという立場に立つならば、そこに賃貸住宅というようなものでヘッジすればいいかもしれない。でも、先ほどのお話じゃないですけれども、賃貸市場はすごく未成熟なので、我々国民の生活のレベルから考えると賃貸市場住宅に行ってしまったら社会全体の効用が下がってしまうというところが、もしかしたら問題なのかということになってくるかもしれません。

そうであるならば、今賃料というのが例えば需給で決定されていけばいいのですが、すごく粘着的である、合理的な理由があって市場メカニズムを通じて動かないならば動かない方がいいのですが、動かない理由が何らかの市場の非効率性があるから動かないままであるのならば、動かしてあげるような市場をつくってあげることも考えなければいけない。そうすると、既存住宅市場だけのことを実は前回我々はこの提言の中で出てきていたわけですが、賃貸管理市場が未成熟、未整備であるというような問題も一方で新しいテーマとして出てくるのではないかなというのを、今お三方の、特に赤井先生のお話を聞きながら思いました。そして、その両方を見る必要があるだろうと、そしてそれを支えるファイナンスの仕組みって一体何であるのかということも、もう一度考える必要があるのでは

はないかというご提起をいただいたのかなという感想を持ちました。

以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

今後の中長期ビジョンの作成にかかわるご意見として承っておきたいと思います。

予定どおり時間を相当食っておりまして、次の時間がとれなくなる危険性がございますので、申しわけございませんが、いろいろ議論したい点が多々あると思いますが、次の事務局からの報告をお聞きした上で、全体の議論ができる時間があればしたいと思います。

ではよろしく願いいたします。

【大野土地政策課長】 土地政策課長の太田でございます。ではすみません、座らせて説明させていただきます。

前回の議論を踏まえまして、私ども事務局の内部でも幾つか議論をいたしまして、この資料4-1にございます中長期ビジョン、前回ご議論いただきましたイメージ、論点整理のペーパーを、赤の見え消しバージョンで修正させていただいております。一番最後についております資料5に、前回いただきましたご指摘事項への対応状況を整理してございますので、これと見合わせながらご説明申し上げたいと思います。

修正したところだけ申し上げますが、まず2ページに(3)として、これは清水委員あるいは藤原委員から、今後の不動産に対する需要の変化がどうなっていくのかということを整理してほしいというご指摘をいただいておりますので、これを整理してございます。これは資料4-2に別表という形でまとめておりますので、これはちょっとまた後で説明させていただきます。

続きまして3ページの一番下でございますが、これは前回望月委員から、単なる国民生活を豊かにするという不動産価値という観点からだと、単なる価格だけではないかというご指摘を踏まえまして、失われてきたコミュニティの回復による心の豊かさ、あるいはそういういったふれあいを取り戻すということも必要だという視点を、簡単にここで1つつけ加えてございます。

4ページでございます。市場機能の変化の部分でございますが、主なものだけ申し上げますが、税制の点が、これは井出委員からご指摘がありましたので、税制についての意義の効果検証、あるいは見直しの検討が必要であるという論点を加えてございます。

続いて5ページの論点のところでございますが、これも井出委員から不動産のリスクに関する情報が重要であるというご指摘をいただいておりますので、それを論点の最初に

つけ加えてございます。

それから不動産投資市場の資金の問題でございますけれども、中長期の資金の必要性、あるいは地方への拡大の必要性だけではなくて、やはり今後の新しいストックあるいはストックの維持更新のためのリスクマネーをどうやって供給するかということが必要であるという論点を書き加えてございます。

それからその2つ後でございますが、不動産価格のインデックス整備が必要であるという論点でございますが、これは清水委員のご指摘を踏まえてこの部分をつけ加えてございます。

続きまして6ページまで参ります。前回、これはマーケットメカニズムで解決できない問題ということで、「国土管理上の諸問題への対応」というタイトルでございますが、このタイトル自体を「守るべき不動産価値を維持するための国土交通省管理」という形で修正してございまして、問題点として2つに整理し直してございます。第1の問題点が、これがやはり人口減少、少子高齢化の進行に伴って深刻化している空き地・空き家の問題でございます。こうした不動産が増加していることで地域に深刻な問題を及ぼしております。これをマーケットメカニズムで解決することは困難でございますので、この国土管理の観点から、不動産の適正な管理、有効利用を図ることは重要であるという論点を加えてございます。それから2点目の論点を、例えば今後の豊かな自然あるいは歴史文化遺産を守っていくという観点から、適切な土地利用が必要であるという論点に加えてございます。論点のほうもそれに応じてこのような形で修正してございます。

一応前回の修正点は以上でございます。

それで資料5に整理してございますが、幾つかご説明し切れていない点がございます。井出委員からご指摘いただきました税制について、ちょっと整理がまだできてございませぬ。それから中城委員からご指摘いただきました鑑定評価に関する問題点でございますが、これも別の部会で現在議論を進めておりますので、その状況につきまして簡単にご報告を、次の委員会でさせていただきたいと思っております。

それから土壤汚染関係は中井委員からもご指摘がございましたので、これにつきまして次回簡単にご報告させていただきたいと思っております。

それから最後から2番目の肥田野委員長代理のご指摘については、土地の価格はなかなかコントロールできないという考え方もあるということで、この部分を前回ご示唆いただきました大阪大学の小野善康先生からも聞いたらどうかということで、ご本人に当たりま

したところ、次回の委員会にご出席可能であるというお返事をいただきましたので、40分程度、委員会に来ていただきましてレクチャーしていただくということで予定してございます。

一応以上でございます。

それで、すいません、先ほど飛ばしました今後の不動産需要の変化につきまして、資料4-2の表に基づきまして説明させていただきます。

資料4-2は不動産需要の変化ということで、オフィス、住宅、それから商業という点に分けて記載してございます。簡単に説明申し上げますが、まずオフィスでございますけれども、オフィス自体の今後の変化がどうなっていくかという点をまとめてございます。まずオフィスワーカーが、今後の変化としまして人口減少、経済ソフト化の中で共働きによる女性の比率の向上、あるいは平均年齢の向上、あるいは外国人の増加、それからオフィスの高度化に対するさまざまなニーズの高まりがございます。そういったものを踏まえて今後の需要変化として、やはり質の高いオフィスビルへのニーズ、それからニーズの変化に柔軟に対応できるフレキシビリティを持ったオフィス、あるいはデータセンター、コールセンターの需要、あるいは在宅勤務、テレワークが増えていく、あるいはオフィスワーカーの変化に対応した併設機能ということで、例えば女性が増えることによって子育て支援施設を広げる必要があるということ、それから既存ビルの建て替え・コンバージョン需要が高まるという点でございます。

それから経済のグローバル化という傾向に対応しまして、その下でございますが、やはり国際競争力強化、あるいはCRE戦略の展開ということ踏まえまして、質の高いオフィスビルの供給あるいはいろいろなソリューションや証券化ビジネスの展開の必要性がございます。それから、やはりエリアに応じまして、オフィスが集まってくるエリアと、そうでない空洞化してくるエリアがございますので、こういった例えば空洞化しているものをどうやって再生していくのかという、エリアマネジメント的な発想が必要ではないかと考えてございます。

続きまして住宅でございます。まず居住世帯の属性変化でございますが、当然のことながら高齢化、少人数化、あるいは共働きの増加、外人の増加というのがございます。これに対しまして、やはりバリアフリー化あるいは高齢者に対応した住宅、あるいは子育てに対応した住宅の充実が必要でございます。それから消費者意識あるいはニーズの変化でございますが、長寿命化、それから中古価格の維持、耐震・セキュリティ、環境性能のニー

ズ、それから住環境のニーズ、それからライフステージに対応した住宅の選択、あるいは二地域居住に対応した新たな住み替えニーズの増加がございます。こういったものに対応して、この右にありますような、ゆとりある住宅、長寿命の住宅、あるいは安心・安全、環境配慮等々のものが今後増えていくであろうと考えてございます。

それから一番下の地域コミュニティでございますけれども、やはり人々の地域コミュニティ活動への関心が高まっている一方で、人口減少地域における空き地・空き家の問題、コミュニティの衰退の問題、あるいはニュータウンのオールドタウン化の問題がございます。こうしたものに対して、適切な対策を講じていく必要が同時にございます。

最後、商業関係でございますが、動向としましては、やはり世帯の高齢化、少人数化、消費者ニーズの高度化ということで、サービス・質、安全性への関心の高まり、それから藤原委員からもご指摘がありましたネット購買・宅配の増加、あるいは既存大店の再編、あるいは地方都市の中心商店街の空洞化といった現象が起こっております。すいません、ちょっとこの点でございますが、別に資料を、その次に補足資料として資料4-3がございますが、すいません、最後のほうの22ページをちょっとごらんいただきたいと思っております。

資料4-3の22ページでございますが、これは小売業の販売額と売場面積についてのデータでございますが、売場面積は青のグラフでございますが、ずっと拡大してございます。ただ売上げ、販売額という面で見ますと、1990年以降は大体停滞しているという状況でございます。そういう意味ではこの緑のグラフ、販売効率はむしろ下がっている状態でございます。そういう意味では、売場という意味での量的な拡大というのはもうあまり望めない状態ではないかと考えます。

一方で23ページのデータでございますが、やはり通販・カタログ市場の拡大、あるいは電子取引によるB to C市場の規模の拡大というものが非常に顕著な動向で、これは今後とも伸びるであろうと考えられます。

それから空き店舗関係のデータでございますが、これが25、26ページに掲載してございます。25ページが大型店の空き店舗でございますけれども、非常に深刻な状況でございます。ここでございますように下の左側のグラフでございますが、中心市街地ほど大型の空き店舗が発生しているという状態でございます。それからその右でございますが、やはりその中の大半、7割ぐらいはどうやって活用していこうかということも決まっていないという状況でございます。

それから26ページがいわゆる商店街の空き店舗関係のデータでございますけれども、右上のグラフでございますが、これは人口規模別にどの程度の空き店舗率があるかというデータでございますが、やはり小規模な都市ほど空き店舗の率が高いというデータでございます。それから左側の下の欄でございますが、近隣型の商店街ほど空き店舗の率が高い、その右に参りましても、やはり住宅団地とか住宅街に近接したところのほうが空き店舗率が高いという状況でございます。こういったものがなかなか解消されないで長期間放置されているという状態でございます。

こういったものに対応しまして、今後はやはり大型店の再編、あるいはそれぞれの商業店舗でも効率化とか高付加価値化といった課題に対応していく必要があるという、今後の必要があると考えてございます。

以上でございます。

【小林委員長】 ありがとうございます。

【肥田野委員長代理】 よろしいですか。

【小林委員長】 それでは、ただいまの報告に関連して、もしご意見、ご質問あれば、肥田野委員。

【肥田野委員長代理】 どうもご説明ありがとうございました。

幾つか今の話に関してお伺いしたいのですけれども、前回申し上げなかったのですが、今日のお話も聞いて、1つは国家戦略として不動産をどう位置づけるかという点が少し薄いのではないかと、つまりわりあい内向きの話をされていて、例えばここでも不動産に対する需要の変化というような1つのくくりをしているのはいいのですが、私の認識ではむしろ日本を今後どうするかというときに不動産は極めて大きな意味があって、そういう視点をやはり今回中長期ビジョンでは言うべきだろうと。それは赤井委員も言われたけれども、外国からお金を入れるというだけの問題ではなくて、不動産をどういうふうを活用して国富を高める、あるいは国際的なプレゼンスを高めるとかそういう意味だと思っておりますよ。そういうことをもう少し書きいただいたほうがいいと。私はむしろ実需としての外国人というのが非常にあると思うのです。私今東工大で教えておりますけれども、東工大は相当国際化しておりまして、ある専攻の学生の3分の1は外国人という状況なわけです。ですから、私は日本のこれから生き残る道というのは、1つはイノベーションで、やはりそれも外国の方にどんどん研究していただいて、日本に来ていただいてやるというような位置づけが必要だろうと思うわけです。もう一つはやはりホスピタリティを含めた意味の環

境というのが日本の売りで、これは今日もいろいろご議論があったのですが、こういうことをむしろ戦略的な記述として書かれて、じゃあ我々はどうしたらいいのかという取り組みが若干薄くて、何となく内向きで今の問題をどう解決しましょうかという感じのトーンがあるので、むしろもう少し政府の中核で不動産というのは非常に意味があって、これをやらないと日本はうまくいかないというようなことをして、むしろ主導権をとるようなことがあったほうがいいのではないかということが印象です。

それからもう一点続けてよろしいでしょうか。

【小林委員長】 どうぞ。

【肥田野委員長代理】 それから今日の尾崎委員や竹内委員の発言とも非常に関係しているのですが、私はちょっと制度的な問題、インスティテューショナルな問題がちょっと弱いという気がいたします。特に今日は賃貸の話が出ておりまして、私も非常に、要するに不動産というのは土地の時代は終わって、これからは不動産の時代になるということですから、今賃貸をどうしようと、これだけのストックをどう活用するかというのは極めて重要で、むしろ尾崎委員にもお伺いしたいのだけれども、例えば賃貸契約の2年だとかそういう日本のインスティテューショナルな制度がほんとうにいいのか、あるいはサブリースなんかは、日本は認めていないわけで、当然そうするとリターンは短くなるので、そういう資金しか入ってこないわけですね。例えば長くしてサブリースまで認めれば、これはイギリスとか欧米は大体そういうところが多いと思いますが、新しい形態ができるわけですね。日本は何となくそういうのでずっとやってきて果たしていいのかという気がするわけです。むしろそういうのが不動産の現場にいる方、日本の市場の中から見るとそれでみんないいと思っているのですけれども、ほんとうにいいのでしょうかと。

それから、先ほどリバースモーゲージの話が竹内さんからあったのですけれども、普及しない理由というのは、基本的に私が思うには、今ある住宅ストックが使われていないわけですね。だから今いる高齢者の方は、例えば外国人が部屋を借りたいと言っても多分お断りになると思うのですよ。そういう意味で実は意識の問題が、これは尾崎さんが最初に言ったけれども、我々はこれだけの資産を持っていて活用しないで、じゃあこのまま1,500兆というけれども、これは私の計算によってもほとんど資産価値というのは気持ちで決まっていますので、これは皆さん、日本でそういうのがなくなっちゃったら、1,500兆円というはもうすごく減っちゃうわけですよ。ですから、これは活用しないとほんとうに意味がないのですね。活用するのは特に住宅系は、木造は耐用年数がありますから、

これは今もこの瞬間にどうやって活用するかということを考えない限り、お金は回るわけがないということです。私はそういう意味で言うと、リバースモーゲージもほんとうは賃貸にして、部屋の一部を貸して、外国人でもどんどん入ってきてもらってきちっと回るようにすると。今空き家じゃないけれどもほぼ使われていないところが、高齢者住宅のところに圧倒的に多くあるわけですよ。だからそういう点が少し制度的な問題をここで少し議論して、果たしてそういうものにどうやって回っていくのか、あるいはそういうきちっとしたスキームがあるのだったら外部資金も入るとか、あるいは年金等の長期資金もそういうところは非常にやりやすいわけです。そういうことが明確になれば。

という点で、ちょっとご質問と意見が2つあるのですが、今の点について少し。それからやはり意識ですね。国民が意識を変えて、今我々がこれだけたくさんストックを持っているのだと、それをどう活用していくかという、この今の瞬間でどう活用するかということで国民の意識を変えて、どんどん使ってもらいましょうというアプローチにしないと、今までのやり方を踏襲しても、多分うまくいかないと思います。そんな点でちょっとご質問含めて伺いたい。

【小林委員長】　そうですね。ただいまご発表いただいた3人の委員に対しての、ある意味で肥田野先生からのご質問でもありますので、最初に一番目の議論はどちらかというところ赤井委員の発表に関わることですね。要するに国家戦略としての不動産ということですね。

【赤井委員】　やはりそういう観点というものが、これは国交省さんの審議会なので仕方がない部分があると思いますけれども、やっぱり実は日本の国の経済の中で不動産がどういう役割を果たすものなのか、それが不動産価格がどうなることによって金融がどう動くのかというような部分というのは、必ずしもやはり金融庁に議論を預けるというだけではなくて、私は実は国土交通省は日本国のバランスシートにおけるエクイティホルダーだと思っています。やはりそこがうまくいけば褒められるのは国土交通省であるということなので、やはりエクイティホルダーとしての立場から、金融をどう流してほしいというようなことについての明確なメッセージがあってしかるべきなのかなと考えておりまして、やはりそういう観点からメッセージを強く打ち出していきたいというのがあります。

今の肥田野先生のご質問で、1つ長い資金ということに関するお話でありまして、これは必ずしも賃貸契約が2年更新であっても長い資金を導入することは可能です。例えば私

どもが日本でCMB S、ノンリコースローンを出そうとするときにまず議論したのは、日本は2年で賃貸の契約が切れるので、2年以上のローンは出せないのではないかと。しかしながらそれは入っている家賃は100%丸々見て、しかも100%の入居率という中でやろうとすると無理があるのですけれども、もともとそれはヘアカットしていますので、抜けたとしても一定の期間があればこの家賃だったら入るだろうと、今ある家賃よりも低いものを見ておくということもできまして、そういった工夫を行えば、金融技術によって期間の長いものを作ることは可能です。ただ問題はそういう長いものをつくろうと思っても、長い資金を持っている人がそこに資金を持っていけない税制の仕組みというのが今までであったわけです。例えば適格企業年金ですとか、内外の公的年金が融資をそこにはしてはいけないという仕組みがあったのですね、適格機関投資家でなければお金は出せない。そこは金商法が導入されたことによって緩和されたのですけれども、税法上はそこをいついていかなかったために、昨年4月の租税特別措置法の改正を待つまで入ってこれなかった。しかしながら、その人たちもいまだにちょっと前までであれば登録をしなきゃいけないと、登録は年に2カ月しかできません。それ以外のときは投資したいと思っても待っていてくださいと、そうこうするうちにタイミングを逸して終わってしまうというのがあったのですが、それが今倍になりまして4カ月になりましたが、しかしあとほんとうに8カ月なしでいいのですかということはあるところはある、倍になりましたっていうのは確かに1つのロジックですけれども、普通考えたら通年でやらなきゃおかしいですよということはあるかなとは思いますが。

【小林委員長】 肥田野委員。

【肥田野委員長代理】 今のご指摘は非常におもしろいと思うのですが、ただ、先ほどの赤井先生が書かれたところでも、外国から見ると透明性の問題とかその制度的な問題について、やはり相当満足度が低いわけですよ。だから今のは、確かにそれは制度的にはできるのかもしれないけれども、やっぱりシステムが日本のある固有の今までのいろいろな歴史の流れがあって、そこをどこまで動かしたほうがいいのかということはあると思うのですよ。ですからもうちょっとその点については、こういうふうにしてほしいという、代弁していただいたほうがいいのではないかと思うのですが、確かに2年は一例ですけれどもね、それは問題にはならないのですか、ほんとうに。

【赤井委員】 そうですね。それは……。

【肥田野委員長代理】 ただ、実際はそこで抜けるとやっぱり当然その部分のリスクは

あるので、その部分については当然見なきゃいけないわけですよ、リスクプレミアムが当然ね。

【赤井委員】　　そうです。ただ現状、例えば先ほど平均3.3年ぐらいの資金が出ていると、長いところは5年ぐらいというのですけれども、それはやっぱり2年を前提として実際出ていまして、投資家の資金も入っていると。ただ、やっぱり本格的にコアの資金が、長い資金が入っているかという入っていませんで、プレゼンテーションの中でやりましたけれども、国内の銀行にほぼ90%牛耳られているというところでありまして、やっぱりそこを変えていかないと、銀行が証券化を通して、それから企業金融を通して不動産市場に短い資金をつないでいて、結果的に証券化というものが進んだ結果として、実は資産市場が金融市場からリスク遮断されたということを我々は言われたのですけれども、実際はもう一回もっとその仕組みを通して再結合されていると、つまりリスク遮断が全く行われていないという形になっているので、銀行以外の資金が入れるような形での仕組みをつくっていかねばならないし、その中には長期の資金というのが含まれるべきだと思います。また、その長期資金の有力な出し手には内外の公的年金などが挙げられると思います。そうした人々を引き付けるためにやはり彼らが何を求めるのかといえば、当然彼らはフィデューシアリー・デューティを持って第三者の資金を運用している人たちであって、受益者に対する高度な報告義務がありますから、当然透明性とか情報の開示の標準化というものが求められ、それはマイクロレベルでもありますし、マクロでもありますし、そこが非常に重要なポイントになるかなと思います。

【肥田野委員長代理】　　そうですね。だからそのときに、ジャパンプレミアムみたいに、2年というのはプレミアムになるかどうか問題なのです。ならないのですか、それは。

【赤井委員】　　それは実務的には、今のところはヘアカットなしでやろうということになればなりますが、十分市場があって、もちろんそれは透明性ということもありますけれども、どのぐらいの家賃でどの程度の空室率というものを見れば、一定の確からしきで資金は返ってくるという中で、満額のお金を出すわけじゃありません、これはエクイティの人がリスクをとるわけでありましてけれども、で、物件から発生するキャッシュフローをインプルーブすることによって価値を上げていこうと。ただ、デットを出すという観点からすると、もちろん長いに越したことはありませんけれども、短ければ絶対できないということでは実務的にはないと思います。

【小林委員長】　　肥田野委員のご質問の後半部分は竹内委員、尾崎委員にかかわるご意

見であったと思いますけれども、それに関連して何か。

【竹内委員】 賃貸問題、特に今とまっているのは戸建ての賃貸、これはもう全然動いていない、ここが一番の問題になっています。戸建ての賃貸は、ほとんど大変なのは、賃貸化するニーズに至る年は収入がなくて、住宅には補修が必要と。通常の賃貸は定期的に経費で落としながら補修をしていく、ニーズに合わせて投資をしていくという回転があるのですが、持家の場合はそこがなくて、賃貸をしようと思ったらキッチン、おふろ、一部内装、数百万、多くといたら1,000万かかる、こういう部分がなかなか回らないのが実態であります。個々に今いろいろな取り組みがあるのですけれども、サブリースをして投資してやるような考え方、10万でサブリースしますけれども、実際うちのほうで投資して外には15万で貸します、こういうやり方がないのかというようなことなんか一部始まっておりますし、ただ、国も住み替え支援機構でやっておりますけれども、国のほうで補助も出しながら、かなりサブリースの率を下げてもなかなか動いていないという部分がありまして、これが最大の問題になっています。

ただ、ここに先ほどのようにリバースモーゲージみたいな制度、これがいわゆる資産という評価との裏返しになるわけですがけれども、この辺のところ投入されると、うちの会社でも今やろうとしていますけれども、賃貸部分でローンの返済をして、投資をして、自分が別のところに住まって賃貸化するというスキームでやっているのですが、うちの場合は先ほどの貸し金業という規制があって、もうついこの間までできたのですが、今はもう年収の3分の1しか貸せない、だからもうリフォームしようと思うと100万しか貸せませんという話になっちゃうといういろいろな規制がありまして、なかなか難しい状態になっています。そういう面でリバースモーゲージについては、うちの会社でもモーゲージローンをやっているのですが、そこで一定程度のリスクをとって保険を掛けて、ただそれだけじゃなかなか動かんなど、やっぱりそれはすべての国が国の関与なしに動いていない制度、ある部分の保険とか証券化を含めてその辺のところについては、これから国の関与が必要なのだろうと。で、賃貸の新しい建て方については、かなりの部分がもうサブリースになりつつあります。というのは、先ほどのように信託財産、信託に預かってしまうという財産権の移転まではなかなかできないので、もうサブリースという実態上はその資産の運用はこちらに全部任せてもらって、信託受益権じゃありませんけれども、ある賃料を保証しますというようなやり方は、かなり通常の賃貸住宅の建設でも広がっております。これからはおそらくそういう部分をどこまで拡大していくのかというよ

うな部分が、課題にはなろうかと思っています。

【小林委員長】 ありがとうございます。

尾崎委員から何か。

【尾崎委員】 今の竹内委員がおっしゃっていたサブリースというのは、先生のおっしゃっているサブリースじゃなくてマスターリースですよ。

【竹内委員】 マスターリースという意味ですか、一般的に。

【尾崎委員】 それで、ちょっとオフィスのサブリースみたいなやつがどうしてできないかという話で、ご案内のように日本も昔は2年とか3年に1回で賃料改定をしてということがもっぱらだったわけですが、定期借家が導入されてから、やっぱり5年とか場合によっては10年の定期借家で長期リースを結ぶというのを選択する企業さんとか、我々オーナーといいますかデベロッパー所有者等も増えているというのは事実なのですね。それで、これ、日本のテナントであってもグローバルの企業でも、やっぱりいろいろな見方があって、当たり前なわけですけれども、賃料が下がり局面のときと上がり局面のときと、今入った数字が高そうだから安そうだから、将来がどうなるかと考えたときに、やっぱり固定するというのはどっちかにとって有利に、どっちかにとってやっぱり不利になるということなので、すべからず固定を選択するとか、じゃあもうこれで5年間賃料をフィクスできたからみんなハッピーだねというテナントばかりではないですよ。それから我々も正直言って、フィクスすると安定するのですけれども、その間に例えばどうしても賃料がまだ下がるのではないかと思ったときは、我々はこの辺でフィクスしたいと思いますけれども、テナントは逆に、いやもうちょっと下がるのだったら、当初は2年でいいですよということになればね。それからグーッと上がりそうになると、テナントは急にフィクスしたいと、だけど、ちょっと、ちょっとという話になって、これは正直言って、どっちがいいかというのはわからないですね。だからそういう状況の中で、特にアメリカみたいはかなり長期の契約を結んで、いわゆるフルペイドアウトという形で、もう完全な確定債務にしてしまっただけという形は、特に日本の企業さん、テナントさんと話をするときというのはなかなか難しいですよ。例えば10年間賃料固定で、確定債務として払うという稟議書を、なかなか一般企業の総務課長さんとか総務部長さんがやるのは結構しんどいじゃないかなという気がしますし、そういう稟議書の内容というのは、まさしく自己所有でオフィスを買うといういわゆる設備投資と全く同じですから、結構まだまだハードルは高いのではないかなという気が少しするのと、損得考えると、そういうものがあつたら

いいとか悪いというのは見方によりけりということかなという、ちょっとそういう感じがしますね。

【小林委員長】 簡潔にお願いします、ほかの委員からもご意見をいただきたいので。

【肥田野委員長代理】 すいません、時間も少ないのですが、今非常に重要なポイントなので。

今言われたのは、多分それぞれの当事者の立場だと得損でそういうふうになるのですが、私は、社会的に見たときに、ソーシャルウエルフェアが高くなるのはどういうことかというのを考えたほうがいいと思うのですよ。それで、要するにどんどん移動が激しいということは結構なことなのだけれども、陳腐化も激しくて、いいストックがつかれないということなので、ある程度長期が固定されることによっていい質のものができて、移動コストも少なくなる可能性があるのですね。確かに今尾崎さんが言われているように、今の企業は何が起るかわからないから長期の固定したものはなかなかやれないというのはわかるけれども、しかし、じゃあほんとうに社会としてどういうものがいいストックをつくって、それを継続的にサステナブルにこれからやっていきましょうというときには、やっぱり考えるべきで。私はチョイスでいいと思うのです、もちろん全部そうしろと言っているわけじゃない。そういうふうにしたときに、今だって200年住宅とか皆さん言われているわけですね、国土交通省、だから長いものをつくるときに、やっぱりどういふふうにならば長期資金が入るかとかというのは極めて重要な点なので、私はそのソーシャルコストとか社会的なウエルフェアという視点をやっぱり入れたほうがいいと思う。で、短期的にはそれはどっち、得損というのは……。

【尾崎委員】 ちょっとすいません。そこはちょっと誤解されていて……。

【小林委員長】 簡潔にお願いします。

【尾崎委員】 ええ。フルペイドアウトで固定してサブリースを許すということは、ビルのオーナーがその時点で、もし例えば100借りていた人が、20はもう使わなくなってしまうと、自分でマーケットに出しますと。で、我々日本のビルを運営管理している人というのは、結構そういうのは嫌なのです。やっぱり丁寧に自分らの発想の中で管理しなければ、テナントともフェーストゥフェースでつき合いたいという信頼関係をベースにして長期的な期間継続とか考えるので、実はやっぱりアメリカのサブリースのような形で、例えば今我々が契約したテナントさんが、自分の余剰スペースをマーケット賃料で外に勝手に営業されてしまうということは、正直言ってあまり好きではないですね。だから

同じ長期的な社会的な価値をどうつくるかといったときに、より日本のビルオーナーのほうで、手づくり風に長くうまく維持していこうとか、関係性の中でやろうという傾向が強いので、ちょっとそういう面もいろいろな見方があるのではないかと思いますね。どっちがいいとか悪いという話では絶対ないと思いますけれども、そういうふうに我々は考えがちだというのはありますけれども。

【小林委員長】 簡潔に。ほかの委員の話があるかもしれませんので……。

【赤井委員】 短く、ええ、すいません。

今の肥田野先生の長期の資金のニーズは私非常に大きくあると思っています。例えば今尾崎さんがおっしゃったのは、例えばデベロッパーさんがビルを建てられるという観点からは確かにそうなのですけれども、売りに出されたビルを買って投資をするという年金その他の外から来る人からすれば、100%エクイティ資金で賄うということはありませんから、やっぱりデットの資金を取ります。デットの資金が短いものしかないで、どうしてもその運用のスタンスというのは短く結果を出す。年金でもともとエクイティの投資期間が長い人だったのが便宜的に短くするというのだったらいいのですけれども、ある日突然ファンドをつくって人がやろうとすると、どうしてもそれは投機的な流れを助長しやすいという部分があって、やっぱり長期のデットの資金がきちっと出る仕組みというものをつくっていくことは、私は社会的な厚生という観点から非常にプラスになる部分があると思ひまして、今の肥田野先生のご意見には非常に賛同いたします。

【小林委員長】 時間がないのですが、これだけは言うておかないと帰って悔しくてしようがないという方がいれば、どうぞ、中城委員。

【中城委員】 今日の竹内委員の信託の話、それから赤井委員のアセット・ファイナンスの話、大変興味深く聞かせていただきました。

一方、今日準備いただきました4-1の資料に、PREのことが書いてあるのですね。それで、竹内委員の話だったと思ひましたけれども、資産の価値がコストの側面、マーケットの側面、インカムの側面があるということの中で、なかなか転換が難しいということがありましたけれども、公共用の不動産といいますか財産というものが、いわばほかのマーケットだとかインカムという論理とは別の世界で存在しているということがいつまでも続くとはなかなか思われなかつたと思いますので、資料4-1にさらっと書いていただきますけれども、このあたりはもっとその中長期ということから考えると、掘り下げていってもよろしいのではないかなという気がいたします。

以上です。

【小林委員長】 ありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。よろしいでしょうか。

【小林委員長】 はい、簡潔にお願いします。

【竹内委員】 ええ。特に規制のあり方についても、ぜひいろいろ検討が必要がなんじゃないかなという問題意識は持っています。いわゆる住宅を建てながらも非常にレベルが低い道路斜線、4メートル道路で1対1.25、これはもう昔の消防車の回転角度ですよ。今そんな消防車もないし、そういう視点も含めて、スカイラインの問題とかコモンの問題とかいろいろな局面を規制という面でも少しほんとうの国土のあり方、住宅でいうと豊かな住環境のあり方というところも、ぜひ何か検討していただきたいな、したいなと思っています。

【小林委員長】 はい。よろしいでしょうか。予定の時間はもう過ぎてございますので、おそらく次の予定をお持ちの方もいらっしゃると思いますので、この辺で終わりにさせていただきたいと思いますが、実は、最初肥田野委員、あるいは赤井委員からのご発言との関係で、国家戦略として考えるべきである、あるいは国民の生活の豊かさとの関係で考えるべきだということは、実は事務局が最初に、資料4-1を見ていただくと、ここに土地政策の中長期ビジョンの括弧の中に「国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン」を実はつくりたいのだという思いが事務局のほうでお持ちです。非常に中立的な都市政策の中長期ビジョンとっておりますが、実は思いはこの中にあるとお考えいただいて、不動産のあり方を、国民生活を豊かにする、さらに国家戦略としてどう考えていくか、そのあり方ビジョンをこの小委員会では議論するのだということで、今後議論させていただきたいと思っております。今日、大変貴重なご意見を3人の委員からいただきまして、ありがとうございました。

それでは、中途半端なところもあるかもしれませんが、事務局にお返ししますので、よろしく願いいたします。

【藤川企画専門官】 時間もタイトな中、本日は熱心にご審議していただきまして、まことにありがとうございました。いただきましたご意見を踏まえまして、今後さらに小委員会での審議を進めさせていただきたいと存じております。

次回、第3回目の小委員会でございますけれども、既にお知らせしておりますとおり、3月23日月曜の10時から12時で予定しております。議事内容につきましては、事務

局より鑑定評価の見直しの検討状況、また土地税制の制度概要、経緯等、さらに土壤汚染対策の課題・取り組み等につきましてご報告いただいた上で、中長期ビジョンのスケルトンについてご審議をお願いしたいと考えております。あわせて、先ほどもありましたとおり、後半の時間を活用いたしまして、大阪大学の小野善康教授からのヒアリングも行いたいと存じております。

なお、本日お配りした資料につきましては、お席に置いていただければ、後ほど事務局より送らせていただきと存じます。

それでは、本日は熱心なご審議、まことにありがとうございました。

— 了 —