

【講演録 2 3】

「平成7年版土地白書について」

前国土庁土地局土地情報課課長

武田 文男

本日は、『土地白書』についてご説明をさせていただきます。

『土地白書』というのは、土地基本法の10条に規定されている、毎年国会に年次報告を行う白書です。

本日は、皆さんのお手元に『土地白書』が配布されていますが、この内容を逐一説明する事は不可能ですので、従来からほぼ同様の形で調査をし、結果を載せているものにつきましては後ほど資料をご覧くださいこととさせて頂いて、最近の土地に関する動き、あるいは今回新しく取り上げた項目を中心にして、時間の範囲の中でご説明をさせていただきます。

『土地白書』の中では第一点として、従来から記述している各項目に加えて今回は、最近の地価下落が続く状況下で、国民生活あるいは企業活動に影響を及ぼすような住宅市場における特徴、またオフィス市場の最近の動き等について、特に地価高騰期との相違に留意しながら把握につとめました。

第二点は、国民あるいは企業の皆さんに対して意識調査を行ったことです。これは本格的な少子社会がスタートし、また高齢化社会もますます本格化する中で、我が国の土地問題が、日本国内のみならず、国際的な環境の中でいろいろ意識をされています。そういう状況下で特にアジア諸国の急速な経済発展さらに、国内産業の空洞化等の観点から見た国民、あるいは企業の土地に関する意識調査となっています。

第三点に、今年1月に発生しました阪神・淡路大震災についての震災復興対策も本格的に始動してきましたので、当面の状況、特に土地関連市場の動き、あるいは震災と土地利用との関連についての認識について報告をさせていただきます。

第四点は、4月末に発表しました「土地基本調査」についてです。これは、土地の所有、あるいは利用の構造を明確にすることを目的とした、我が国で初めて行った大規模な調査です。

第五点は、定期借地権制度についてです。平成4年に法律改正があり、それ以降制度導入されたものですが、現実に全国各地での展開が見られるようになり、そういう状況下の定期借地権制度の活用動向、あるいは土地所有者や、事業者といった方々の意識等について取りまとめをしました。

(1)土地に関する動向

まず土地取引の現況についてです。「売買による土地取引件数の推移」（資料1参照）を見て頂くと、平成6年の1年間で、184万件という土地取引が全国で行われています。これは、対前年比で約7万件の増加ということで、若干ではありますが増加の方向に向かいつつあります。しかし、昭和40年代後半、列島改造ブームの土地取引が最も活発であったピーク時で351万件という数字が記録されていますので、それと比較しますと、平成5年、6年は、ピーク時の半分ぐらいの取引の状況という訳です。

次に土地取引の金額ですが（資料3参照）、平成5年の1年間の土地取引の状況は、総取引金額が39兆9,000億円でした。括弧内の数値は、前年の金額ですので、前年比で2兆6,000億円ほど取引金額が減少しています。内訳を購入主体別に見てみると、個人が15兆7,000億円で前年比で1兆1,000億円ほど減少しており、法人は13兆1,000億円で前年比約2兆2,000億円の減少となり、その他（国、地方公共団体、公社、公団等）は1兆1,000億円で、前年比で7,000億円増加となっており、全体の取引金額が減少する中で、法人の取引金額の減少が著しいと言うのが特徴です。

売却主体を見ると、個人は20兆1,000億円で、前年比4兆4,000億円ほど減少しています。法人は17兆2,000億円と、前年比1兆7,000億円ほど増加しています。その他、公共団体等は、2兆6,000億円ということで、前年比でほぼ同額という状況です。つまり、法人の資産の売却が増加し、購入が減少していることが特徴です。

資金の調達方法は、個人が自己資金で調達したものが8兆2,000億円で、前年比約4兆6,000億円減少しています。逆に個人の金融機関借入は、7兆5,000億円で、前年比で倍増しています。

(2)地価の動向

次に地価の動向です。これは、平成7年1月に実施した公示価格を基準としたものです。住宅地は、依然若干のマイナスが続いていますがマイナス幅はだいぶ縮小しています。しかし商業地は、依然としてかなりの下落が続いている状況です。

東京では、住宅地は、平成6年が△11.4%、平成7年1月が△4.7%とマイナス幅が6.7ポイント減少しています。大阪では、平成6年が△6.3%が、平成7年は△1.8%と、こちらもマイナス幅が4.5ポイント減少しています。全国ベースでも、平成6年1月が△4.7%で、平成7年1月が△1.6%とマイナス幅が3.1ポイント減少しています。商業地は、東京都で、平成6年が△22.6%、平成7年で△18.5%。大阪では、△19.8%から△18.8%とマイナス幅が減少するものの依然二桁のマイナスが続いています。全国ベースでも△11.3%が△10.0%。三大都市圏でも、△14.8%と依然二桁のマイナスが続いています。

(3)地価と経済指標の関係

現在の地価水準ですが（資料2参照）48年頃の列島改造時代の6大都市の指数と

名目GDPの数値をみると、若干の乖離が見られますが、全体的に見れば、GDPに沿った形で推移してきています。ところが昭和58年頃から大幅な乖離が見られるようになり、平成2年にはその乖離がピークに達しています。つまり、今回の地価高騰期は、これまでの地価が高騰していった時期と比較しても、極めて異常な上がり方をしていたという訳です。もう1つの特徴は、40年代後半は、全国と都市圏との伸び方にさほど大きな相違は見られなかったのですが、地価高騰期には、大都市圏を中心に地価高騰が周囲に波及していったという事が挙げられます。

(4)土地資産額の推移

最近の経済対策で資産デフレ問題が議論されていますが、これに関連する土地の資産額についてお話させていただきます。近年は土地の資産価値が大分下落してきていることは皆さん周知の通りです。

我が国の土地資産額を総計で推計したのを見ると、昭和58年には日本全体の土地資産額が889兆円でした。それが地価高騰に伴い、平成2年のピーク時には、2,389兆円という資産額になっています。しかしその後、毎年8%、10%、6%と下落して、平成5年時点では1,855兆円という状況です。ピーク時の平成2年と5年とを比較すると、534兆円のマイナスとなります。

(5)住宅価格と勤労者所得

次に平均的なサラリーマンの年収で、70平米換算の新築マンションの価格が年収の何倍で買えるかという試算です。昭和58年は、5.4倍、61年になると4.5倍と5倍を切っています。それが、ピーク時の平成2年で8.5倍になっています。しかし、平成6年では、5.6倍まで水準が落ちて来ています。これは、生活大国5カ年計画の年収の5倍で標準的な住宅を購入する事が可能な水準にするという指針に近づきつつあり、まだ5倍には達していませんが、ピーク時と比較すればかなり購入しやすい状況になりつつあると思われれます。

(6)土地に関する指標の国際比較

今日の国際化の進展を踏まえて諸外国との比較を行うため、今年の1月に「世界地価等調査」を実施したもののうち、東京、ロサンゼルス、ロンドン、フランクフルト、パリ、ソウルの6都市について比較したものです。住宅地の価格について見ると、この6都市の中では日本が一番高く、次いで、最近経済発展の著しいシンガポール、ソウルという順になっています。そして、ロサンゼルスが一番低いという結果が出ています。商業地についても、ほぼ同様の傾向が見られます。更に、日本、アメリカ、イギリス3ヶ国の土地資産額を比較すると、1992年末時点では、日本が1,968.4兆円、アメリカが478.6兆円、イギリスが148.2兆円という結果が出ています。

(7)オフィス市場の動向

次にオフィス市場についてです。かつて東京圏では、オフィスの供給が需要に追いつかないという状況が地価高騰期の呼び水になった経緯があり、バブル期においては、

オフィス入居率がほぼ100%に近い状態が続いていました。しかし平成4年、5年、6年とバブル崩壊に伴い入居率がだいたい低下してきており、場所によっては、8割台まで下落している所も出てきているということです。

オフィス賃料の推移についても、平成3年ごろまでは右肩上りでしたが、4年以降だいたい下がり気味の地域も出てきています。

(8)居住機能、生活機能の空洞化による歪みの発生

企業が、地価高騰期にオフィス需要に対応するということで都心部の土地を買うことで都心部に居住していた住民が郊外に住宅地を求めて移っていく。この循環により、住宅地の地価高騰に波及していったと言われています。都心部での人口減少の状況を見ますと、地価の高い地域つまり千代田区、港区、中央区、渋谷区、新宿区における人口の減少が目立っています。これらの歪みが、都心部でのコミュニティの衰退を促しているということで、現在、都心回帰を推進し、都心居住施策も取組みを始めています。

(8)地価動向と社会資本整備

地価高騰期に問題になったのは、都心のコミュニティ衰退の問題もありましたが、併せて公共事業が非常に進みにくくなった事が大きな問題でした。「わずか1メートルの道路を造るのに札束がどれ程必要か？」ということが言われましたが、昭和63年頃から、さらに普通建設事業費に占める用地取得費の割合が急激に増加してきました。

最近では約30%占めるという用地取得費が、昭和63年頃のピーク時では、50%近くまで上昇したというケースがあったのです。

よって、地価が高騰している時期には、地主も公共事業になかなか協力せず、用地確保がままならなかったのが、最近の地価の状況下では、社会資本の整備を進めるうえでは、過去よりもかなり進めやすくなってきていると思われる。

(9)経済社会の変化と土地に関する国民の意識

最近の社会環境の変化の中で国民の意識の変化について、国土庁が平成6年に実施した「土地に関する国民の意識調査」の結果をご紹介します。「地価の下落あるいは横ばいという状況をどう評価をするか」という質問に対して「非常に好ましい」という回答が全体の22.4%、「まあ好ましい」が41.6%、合わせますと、64%が肯定的な評価をしています。東京圏に限定すると、7割以上の方が肯定的に評価をしているのです。

次に「今後、中長期的に地価動向はどうなってほしいか」という質問に対して「大きく下落することが望ましい」、「少し下落することが望ましい」という回答を合わせると59%と、ほぼ6割近い数字になりました。東京圏に限定すると、これも7割を超える方が下落を望むという回答をしていました。

さらに「土地というのは貯金や株式に比べて有利な資産であると思うか」という質問には、批判的な回答が多いという予想に反して、「有利だと思う」という回答が6

割強を占めました。土地は、常に右肩上がりで地価が上昇していくという土地神話は、今回の地価高騰期後の地価下落という状況下で、崩壊しているという意識もあるかと思いますが、一方で土地の有利性は、他の金融資産と比較して、依然として土地所有志向として潜在的な形で残っていると思われれます。

続いて企業の意識調査についてご紹介しますと、地価の下落を望む声が40.3%、現在の水準で推移する事が望ましいというのが39.4%ということです。上昇を望む声が、平成5年時点の22%から18.3%ということで若干減少しているという結果も出ています。

さらに、地価の下落、上昇を望む理由については、下落については、地代・賃料負担の軽減、事業展開に有利、税負担の軽減が可能、公共事業の促進等の意見が挙げられています。上昇を望む理由としては、資産価値の増大、資金調達が容易、景気・業績の好転、不動産の処分が容易になる、といった意見が挙げられています。また「所有するか、賃借をするか」という質問に対する調査結果については、「所有が有利」という回答は61.5%、「賃借が有利」という回答は32%という結果になっています。

(10) 阪神・淡路大震災と土地問題

次に阪神・淡路大震災と土地問題に関して、住宅市場、オフィス市場、土地利用問題という3つの観点からお話します。

住宅市場について、まず分譲マンションの動向ですが、近畿圏では平成5年以降続けて大幅に増加していましたが、震災発生後の平成7年1月、2月は、神戸地区、阪神地区のいずれもが発売戸数は、ゼロに近い数字になっています。3月になりますと、神戸地区では1月、2月と同様の動きですが、阪神地区では、かなり供給が進んできたという状況です。近畿圏全体でも、平成7年1月の震災発生時には、やはり激減していますが、2月、3月には供給が回復してきています。共有資産としての建て替え問題の顕在化等による慎重な傾向が一部に見られてきており、また、耐震性等の安全性を重視する動きも顕著となる可能性があります。

次に、オフィス市場についてですが、震災直前は、平成4年をピークに入居率が低下してきていました。そこに震災が発生したわけです。三宮元町地区の企業を対象に調査した結果によると震災直後は、約3分の1の企業は神戸に拠点を残していましたが、3分の2は大阪、あるいはその他の地域に一旦は移転していました。しかし、4月半ばには、神戸地区に4分の3以上の企業が再び拠点を戻しているということです。

入居率については、オフィスの復興が進まないという状況もあり、震災前に91~2%ぐらいで推移してきてものが、3月時点で97%という急激な上昇を見せています。

また、被災地の土地利用問題に関して、一刻も早い本格的な復興を目指し、防災性の高い街づくりを推進するために新たな制度が求められた結果、平成7年2月に「被災市街地復興特別措置法」が公布・施行されました。現在この「被災市街地復興特別

措置法」に基づき具体的な都市計画事業、地区計画の決定等の取組が進められている状況です。

今後は被災地域はもとより、全国的に防災性の高い街づくりが非常に重要な意識として、皆さん持たれるようになっており、そういう意味で、住民の理解を得ながら、防災性を十分に踏まえた土地利用計画に基づいて街づくりを進めていくことが重要と考えています。

2. 土地政策の課題

(1) 総合的な土地対策の推進

現在に至るまでの土地対策についてご紹介すると、58年頃の地価上昇に伴い、60年頃からいろいろな対策を講ずる必要が生じたのです。

具体的には、62年8月に監視区域制度を創設し、同年10月には、臨時行政改革推進審議会が、「当面の地価等土地対策に関する答申」を出しています。さらに11月に土地対策の関係閣僚会議も設置され現在に至っています。

法律の関係では、平成元年12月に土地基本法が成立しています。平成2年には、不動産業向け融資の総量規制の実施がスタートし、税制問題等についても本格的な議論が始まっています。さらに、土地政策審議会答申、政府税調答申、それから平成3年には、総合土地政策推進要綱が閣議決定され、5月に地価税が創設されています。上記の政策、答申により、この頃から地価が下落局面に転じてきており、その結果不動産業向けの融資総量規制の解除が行われはじめ、昨年末には監視区域制度の機動的、弾力的運用が行われ、これまで監視区域の対象となった地域の9割近くが、現在解除、或いは緩和されているのです。

(2) 土地政策の課題

平成3年1月25日に閣議決定した総合土地政策推進要綱において10項目の具体的な施策の展開方向が整理されています。その項目の1つに、土地に関する情報の整備・充実がありますが、この項目により土地情報課が新設されました。また、後述する土地基本調査もこの項目により、土地政策が今後どうあるべきか、現状の地価動向、土地利用の動向等をさらに分析し、土地に関する情報を常に正確に把握をすることが必要であるという観点で実施されたわけです。

(3) 定期借地権制度の活用

土地の有効利用という観点で、これまでも低未利用地の利用促進とか、農地の住分け問題等様々な有効利用に関しての対策を取ってきているわけですが、有効利用の手法として定期借地権制度が注目されてきています。土地を活用する場合に、所有をして活用する場合と、それを借りて活用するという場合とがあるわけですが、この定期借地権制度はまさに後者の利点を利用した制度といえます。

国土庁では、この定期借地権について、平成6年11月から平成7年3月にかけて「定期借地権の活用に関する調査」を実施しましたので、その内容についてご紹介し

ます。まず、定期借地権付住宅の購入者の従前の住居形態についてです。当初は賃貸住宅の入居者の比率が高いことを想定していましたが、所有権系住宅から4割近くの方が買換えをされています。また、定借住宅購入者は、従前の住宅の平均床面積が77㎡であるのに対して、新居である定借住宅の平均床面積が約140㎡と住み替えによって格段に広い物件を取得しています。さらに、住み替えによる通勤時間の変化が無いという回答が多く、定借住宅購入者の過半数が遠隔地に移動すること無く、広い住宅を取得しているという結果も出ています。

供給サイドの住宅メーカー等の事業者は、土地の低コストでの活用、新たな活用の可能性、低価格等の物件供給による購買意欲の喚起等をメリットとして挙げる反面で、期限到来時の状況、長い契約期間の途中に生じる問題を不安要因として挙げていますが、相対的に定期借地権制度を「新たなビジネスの可能性がある」と評価しています。

一方、土地所有者の定期借地権制度に対する評価も、「土地の活用法が増えることになり、新たなビジネスの可能性がある」という回答が、「メリットがあまりない」とする回答の2倍近くになるという結果が出ました。

また、定期借地権制度の活用の状況は、土地所有者の制度への理解不足、貸地アレルギー等の諸事情により、法施行当初は活用が進まなかったのが、平成6年以降急激に普及しつつあります。つまり土地所有者が危惧しつつも貸地による土地の有効利用の選択肢の1つとして評価するようになってきたこと。更に、需要者側の意識の所有から利用という変換、供給側の積極的な取組が複合的に作用した事が要因だと思われる。

しかし、定期借地権制度は新制度であるので、保証金等の設定、中途解約や転売等の取扱いについては、未だに課題が山積みしている状況です。ですが、構造的かつ総合的な土地対策の着実な推進により、同制度が地価、物価等経済全体の安定を目指していく中で活用されていくことが重要です。

(4) 土地基本調査の概要

土地政策審議会答申、総合土地政策推進要綱において、土地情報の体系的な整備が挙げられていること、また土地情報が国民生活の根幹に係わる社会、経済システムを構築し運営する上で重要な指標になっていることから、従来から取り組んでいる地籍調査、地価動向等の把握に加えて、土地の所有と利用の実態を総合的に把握するため、平成5年に「土地基本調査」を新たに実施しました。

まず、調査方法については、法人については約70万法人をサンプルとする郵送調査、世帯については約60万世帯をサンプルとする調査員調査を行いました。

調査事項は、土地に関する基本的事項（面積、所有形態、利用状況、取得時期等）土地所有者の属性等（法人の業種、資本金、本社所在地、世帯の構成、年収等）であり、調査後集計を行い、法人、世帯それぞれの土地の所有・利用の状況の推計を取りました。それでは内容についてご紹介します。

法人の属性別土地所有状況についてですが、平成5年1月1日現在の法人の土地所

有率は34.6%となっています。また、業種ごとに所有率を見ると、総合商社が一番高く(93.8%)、次いで電気業・ガス業・熱供給業・水道業(85.7%)百貨店(82.4%)となっており、一方で低い業種は、保険業(18.2%)飲食業(20%)等となっています。

業種別の所有面積では、サービス業、農林漁業、鉄鋼業等が上位に挙がっています。また、法人の組織形態別に土地所有状況を見ると、所有率については株式会社が、41.2%、上場会社は、99.5%ということで、わずかですが上場会社であっても、自社所有の土地の無い企業もあるということです。さらに、会社以外の法人は、平均すると64%の所有率ですが、このうち学校法人と宗教法人で85%を超える所有率になっています。所有面積では、宗教法人は、2,791平方キロということで、法人所有の総面積が2万5,891平方キロですので、全体の中で10.8%を宗教法人が所有しているという結果が出ています。

法人本社所在地と所有土地面積を見てみると、東京に本社のある法人が全国に持っている土地は、全体の法人総面積の32.1%に当たります。なお、東京本社法人というのは、法人数では13%台ですので、全国ベースでの所有率の高さを物語っています。第2位の北海道本社法人が15%、大阪本社法人が7%で、この3つの都道府県の本社法人で全国の法人総面積の半分以上を占めているのです。

次に、東京都の本社法人が東京都外の日本全国にどのくらい土地を持っているかを見てみると、その割合は95.8%となっており、他県に所有する土地は、本社のある東京都に所有している土地よりも面積が広いという状況です。逆に、北海道本社法人は、北海道内に99.6%を所有していて他県には0.4%しか所有していない。つまり、土地所有に関しては、全国展開をしていないということです。

次に、土地所有地別に見ると、県内法人の割合、東京法人の割合ということですが、東京法人の所有割合は、関東近県は5割以上が東京本社法人で押さえられています。東北では福島県、北陸では新潟県が、東京へのアクセスが近いこともあり、関東近県並みに高い数字になっていることが言えると思います。

続いて平成5年11月現在で調査した、世帯、個人ベースの土地所有の状況ですが、総世帯4,053万世帯のうち、土地を所有しているのは2,326万世帯、所有率は57.4%です。内訳として、現住居敷地としての所有が53.8%、自分が居住している敷地以外に所有している土地が23.4%ということです。現住居敷地以外の内訳は、農地が13%、山林が7.4%、宅地が12.6%という状況です。

どういう世帯でどのような所有形態をしているかを見ますと、現住居敷地の所有では、「一人の世帯」では約2割、「夫婦の世帯」あるいは「夫婦と子」では5割から6割近く、それから「夫婦と子と親」あるいは「夫婦と親」では9割近くが現住居敷地を持っているという結果が出ています。また、現住居敷地以外の土地についての所有状況を見ますと、傾向はほぼ同じですが、親との同居は、半数以上がマイホーム以外の土地も持っているという状況でした。

続けて、世帯の収入別に見ると、500万円から700万円辺りが現住居敷地を平均的に所有しているということです。

世帯主の年齢別にみると、40代前半で平均の数字を超えています。大体40代前半で現住居敷地を所有するのが平均的と言えると思います。60代前半でピークとなり72.4%が所有していますが、それを超えますと相続、あるいは土地を処分して、別の形で老後の生活設計をするということが想定され、所有率が減少してきています。現住居敷地以外でも、同様の傾向ということが言えると思います。

現住居敷地の所有率を都道府県別に比較すると、トップは富山県で、73.9%、第2位が山形県ということです。いちばん低いのは東京都で、35.2%ということで、トップと比較すると倍の開きがあります。

現住居敷地以外の土地を持っている割合ですが、島根県がトップで45.1%です。所有率が一番低いのは大阪府で、11.1%ということです。

それから、土地の取得原因、取得方法ですが、それぞれごとの取得規模を見たものです。相続・贈与で取得したものが、1世帯当たりの敷地面積で一番大きいということです。買う場合には150平米ぐらいから200平米台ということですが、相続・贈与の場合には495平米と、倍近くの規模になっています。

次に取得時期の違いにより取得方法がどのように推移しているかです。戦前は、86.7%が相続・贈与です。戦後は、特に個人から購入するがトップに挙がっております。戦後、東京に出てきて、居住する場合に、相続される土地はありませんので、自分が土地を購入して家を建てる時期が戦後しばらく続いたため購入が増加したわけですが、56年以降からは、相続・贈与の割合が再びトップになっております。東京に出てきて、土地を購入してマイホームを造り、次の世代に相続・贈与で移るという時期に来ていますし、最近の少子化も影響しているのではないのでしょうか。こういう傾向は、今後も続いていくとも考えられます。

また、現住居敷地以外の宅地の割合ですが、これも戦前は圧倒的に相続・贈与が多く、戦後も、取得原因のトップはずっと相続・贈与です。46年から50年で一時期購入のほうが増えておりますけれども、それを除けば相続・贈与がトップということで、最近では5割を超えているという状況です。

また、法人の土地の1件当たりの所有面積を見ると、面積の規模がだんだん小さくなってきていることがわかります。世帯の1件当たりの規模についても面積規模が少しずつ小さくなってきています。小規模化の傾向が法人、世帯ともに現れているということです。次に法人の所有する宅地などの利用の状況ですが、昭和21年から35年にかけて、次に36年から45年にかけては、7割近くが建物の敷地として利用されています。建物以外の割合、特に空地の割合は戦後昭和45年までは2.1%とか4.9%の状況でした。これが46年から50年の列島改造期の取得については、空地率が8.7%まで増えています。建物として使用している割合も53.8%と減少しています。空地は、その後の取得分について減少していますが、平成元年以降10

%台と率が増えて、建物は、逆に5割を切ってきたのです。平成4年の取得分は、25.3%が用途が未決定ということで、今後は土地の有効利用についてさらに追跡していきたいと思っています。

また、建物の使用形態を面積で見ると、工場・倉庫として使用が39.1%、件数で見ると、事務所・店舗が41.8%と最も多くなっております。さらに、建物が建っていない所での利用状況ですが、面積ベースでは、ゴルフ場・キャンプ場・スキー場が42.0%。件数ベースでは、駐車場が46.0%となっています。

以上、調査結果の概要をご紹介しました。この調査により現在まで不明であった土地所有者の属性、所有の仕方、利用の仕方等について、かなりのデータを得ることができたのです。ただ、時系列の比較等は今後さらに土地基本調査を継続して充実を図る意味で必要ですし、またこの調査だけでは調査項目に限界がありますので、その他の各省庁、地方公共団体で持っているデータも十分活用しながら、さらに我が国の土地の所有、利用構造の実態を把握していく必要があると考えています。

なお、次回調査については、平成10年度に実施する予定です。今後5年に1回、継続して実施する予定です。

(5)土地政策のその他の課題

監視区域制度が、平成5年、6年の年末にそれぞれ通達を出して、機動的、弾力的に、かなりの地域で解除、緩和がされている状況です。そのほか、各種の政策についていろいろな課題があるわけです。

平成6年度の各種施策、平成7年度において講じようとする施策ということで、全体で10の項目を挙げています。土地基本法に基づく基本的な認識をさらに確立していくこと、首都機能、都市・産業機能等の分散、住宅・宅地対策の推進、土地利用計画の整備・充実等、都市基盤施設整備の促進、地価形成の適正化、土地税制の活用、国公有地の利活用、土地に関する情報の整備、それから環境保全等と土地対策ですが、これは国土庁だけでなく、各省庁を中心にそれぞれ取り組んでいる土地政策について平成7年度においての取組姿勢を取りまとめたものです。

これまで地価高騰期については、とにかく地価を下げなければいけない。それが国民生活、我が国の経済対策として一番重要なことだ、という姿勢で取り組んでいましたが、地価の下落が4年続いているという中で、様々な影響が出てきています。「バブルを2度と起こしてはならない」が国民のコンセンサスと思いますが、当面の対策、あるいは中長期的な対策として、活性化が求められる経済の中で、土地をどのような認識でとらえていく必要があるのか、それぞれいろいろなご意見もあろうかと思しますのでご意見を伺いながら、今の状況を十分見極めながら土地政策をさらに的確に講じていきたいと考えておりますので、よろしく願いいたします。

◆ 第23回講演会 1995年7月7日 於：日本消防会館
(なお、同氏は、10月5日を以て自治省税務局市町村税課へ転属されました)