

【講演録 5 2】

住宅・都市整備公団の土地有効利用事業のとりくみ

住宅・都市整備公団
特命審議役付調査役 鈴木和政

住宅・都市整備公団の鈴木でございます。よろしくお願いたします。私の肩書きは特命審議役付調査役ということで、土地有効利用事業とは全然結びつきませんが、名刺には「土地有効利用事業担当」と添書きして、皆さんにお知らせしています。

土地有効利用事業といいますと、最近になってようやく耳になじんできました。私も昨年4月ぐらいから新聞などで、公団が金融不良債権絡みの土地を買って、実物経済に直接影響を与えるのだということ、総合経済対策において、土地流動化の促進、土地有効利用に資する官民共同の再開発・街づくりを、公団が担うことになるのだということを知ったわけです。

昨年の今ごろは、私が何をやっていたかというところ、東京支社という所におりまして、用地買収の仕事をしていました。用地の買収をやっているから、最終的にはこういった部署に行かされるのかなと思いながら見ていたら、昨年の6月5日に突然呼ばれ、「本社へ行って、土地有効利用事業を立ち上げろ」と言われました。正規の辞令を受けたのが6月8日。着任すると広々とした部屋に机1つ、1人でポツンといて、一体何をすればいいのだ、ボスは誰なのか、全然わからず任務に就いた次第です。

4年前の阪神大震災があった時ですが、私は国土庁に出向しておりまして、土地局の地価公示室で、兵庫県担当の鑑定官でした。平成7年の地価公示は、価格時点が1月1日、震災が1月17日でしたので、震災前の評価ですから、何ら価格そのものは問題はないわけですね。次にやってくるのは4月1日の短期地価動向の評価作業です。大震災のあとの取引事例などほとんど無い中で、鑑定評価はやらなければならない。そこで、震災修正という評価上の話が持ち上がり、震災修正率というのを作れということで、早速その作業に取り組んだ記憶がよみがえり、「これは金融大震災なんだな」と自分に言い聞かせました。公団の機動性を買われて、実際に実物経済を動かすという意味で、公団にご下命があったのだなという理解をしたところです。

公団は、阪神淡路大震災の時は「震災復興事業本部」を作っており、今回は昨年6月17日の補正予算の成立を待って、6月22日に「土地有効利用事業推進本部」を立ち上げました。実は6月22日に土地の受付業務を開始しろという話だったのですが、事業の仕組みも何も誰も分かっていないし、無理だということで7月1日に延ばしてもらったのですが、今日が2月22日ですから、ちょうど8カ月前になります。何が何だか分からない

ままに、とにかく走りながら、いろいろな制度を作ってきて、ようやくここまで来たという事です。

「土地の有効利用」という語句は、平成8年11月の土地政策審議会の答申の中に出てきますが、土地有効利用事業という、事業の観点からは、公団のこの事業が初めてだろうと思います。鑑定では「最有効使用」とか、民間でよく使われる「土地の有効活用」という言葉がありますが、土地有効利用事業という形になってくると、今回が初めてと記憶しております。

土地有効利用事業ということで『土地有効利用事業の概要』という資料を作りましたので、ご参照下さい。まず、その資料の説明の後、次にこれまでどういう取組みをやったかを、『土地有効利用事業の取り組み状況』という資料で説明し、今後どういう課題が待ち受けているかをお話したいと思います。

『土地有効利用事業の概要』です。事業の目的は、基本的には政府自民党の「金融再生トータルプラン」が下敷きになっているかと思います。「事業のしくみ」は、都心部の細分化土地等で単独で利用することが著しく困難なものを取得して有効利用しなさいと。もう一つは、開発に際して法的な条件の変更及び土地の形状等の変更を伴うことにより、周辺の土地利用も含め、現状のまま利用する場合と比べ、格段に有効高度利用が図られるものとなっています。公団のほうからすると、非常に要件が厳しい。とにかく民間の土地の利用というか、そういったものでなかなか出来にくいもの、民間も嫌うようなものを公団が手掛けて、「汗かいてやれ」ということだと思います。

こういった土地を整形、集約化や基盤整備を行ったうえで、原則として民間等に売却して、民間の建築投資をしやすくして、土地有効利用の実現を図る。ですから、公団がいま一生懸命取得しようとしている土地は、最終的には民間にリスクが少ないような形で建物を造ってもらおうということになります。

あとでまた触れますが、公団は分譲住宅からの完全撤退ということで、新公団に移行することが予定されていますが、その中でも、特に強調されているのは、地方公共団体と民間の事業者の中での公団の位置付けで、きちんと連携をとってやりなさいということです。したがって、公団が独自で建物を市場に供給するというのは、基本的にはなくなっていくのではないかと。どうしても政策的に必要な賃貸住宅については、限定的に造ってもいいということになっていますが、基本的には公団が完成させた土地は、公団が使うのではなく、まず民間の建築市場に出し、投資する機会を与えなさいということになっています。

予算措置ですが、土地取得資金として3,000億円のうち、臨時土地流動化推進出資金が2,000億円あって、これに財政投融资資金1,000億円という内訳です。これを平成10年度に執行しなさいというのが、そもそもこの予算の意味です。したがって、公団はこの3月までに3,000億円に見合う実績を上げるという目標のもと、今しゃかりきになってやっているという状況です。

ところで出資金の意味ですが、これはこの資金を使って土地の取得をした部分について

は金利がかからないということです。したがって、ある程度の保有リスクは面倒を見てもらっているということになります。財政投融资資金1,000億円については、財投金利がかかるのですが、資金運用期間をあまり長くしないように配慮することによって、そういった金利負担の低減を図るように考えています。

これは10年度の補正予算で認められた土地取得資金だったのですが、実は平成11年度の政府予算案においても、今度は都市居住環境整備推進出資金ということで、ちょうど10分の1になったのですが、300億円が認められました。これは非常に大きな意味があって、いままで1年間だけの特別な事業であるというのが、これからずっとやっていく恒常的な事業という可能性が出て来たわけです。これもあとで言いますが、新公団法案の業務の中にも土地有効利用事業がはっきりと位置付けられております。したがって、公団の事業というのは、これからはこういった土地有効利用事業が大きなウェイトを占めていくことになるかと思えます。

この平成10年度補正予算を受けて公団は事業推進体制を作ったわけですが、それには土地有効利用事業推進本部と土地有効利用事業本部があります。「推進」が入っているか入っていないかでややこしいのですが、推進本部というのは、公団でいう理事会（民間では取締役会）を、これ用の事業のために、こういう名称に変えて、特別に審議するのだということです。

この下部組織として運営会議というのがあります。これも迅速にやらなければいけないということで、担当4理事、8部長で構成されております。座長となる理事が、この事業スキームを推進してきた前の住宅局長の梅野捷一郎さんだったのですが、土地の買い取り価格の算定方法をどうするかという案がまとまり最終的には土地評定等審査会の中で専門家の先生方にオーソライズしてもらった段になって、公務でアメリカに行かれる予定のスケジュール調整までされたのですが、そのアメリカで亡くなられました。いちばん我々を引っ張ってくれ、また頼りにもしている方でしたので、この訃報を聞いた9月には、室の職員全員が茫然自失という状況だったことを今でもよく覚えています。

話がそれましたが、その運営会議の下に事務局の特命審議役、担当審議役がいます。特命審議役は、建設省の前の住宅整備課長の岡本圭司さんですが、その陣頭指揮で事業の仕組づくりをやっているわけです。

土地有効利用事業本部は新宿のアイランドタワーに事務所を構えています。これは都区部の従来事業も含めているのですが、420名の体制です。特徴的なのはこの事業には官民共同で進めるというパートナーシップの考え方がすでに取り入れられているということです。いま民間の銀行、建設業、不動産業、保険業、コンサルタント業から117名、また東京都からも来てもらっております。これから事業が進展してくるといろいろな区からも人材の派遣をお願いすることになるかと思えます。

もう一つ特徴的なことは、業務第一部から第五部までのナンバー部がすべて方面軍として現地に張り付いています。例えば、業務第一部ですと、港区、品川区などを担当し、新

橋に事務所を構えているというように、全部それぞれ担当エリアに事務所を構えています。

更にもう一つ大きな特徴は、推進体制の中に「土地評定等審査会」を設けたことです。公団外の不動産の専門家や有識者に客観的に公正に、公団が取得する価格を審議してもらうというのは初めての試みです。いま伊藤滋会長以下、教授・学者が3名、弁護士が1名、鑑定の権威が2名の全部で6名で構成されています。そこでは取得価格もさることながら、これからは売却について、どういう方法を採用したらいいのか、売却価格はいかにあるべきかといったことも、審議対象になってきます。

事業対象地域ですが、基本的には大都市部のD I D地区と東京などの臨海部の地域などはすべて対象となります。通勤圏人口が40万人とか50万人と言われるような地方都市も対象なのですが、そういった所は虫食いの土地などがあまりないというのが実情です。

取得する土地の条件ですが、公団としては限られた予算の中で事業効果の高いものを優先したいということで考えています。

「敷地規模については、特に要件はない」と書いてありますが、基本的には完成土地として売却する単位に仕立てられるかが問題となります。都心の高度商業地辺りは500㎡もあれば、立派なビルが建つということで500㎡に仕立てられるかどうかということ。住宅地でマンションということになると、マンションの戸数規模からいっても、1,000㎡程度は欲しいところです。

3番目ですが、取得する土地は権利関係が整理されていることが前提条件になっています。ですから、公団が取得するのは更地です。所有権以外の権利が付いていないということと、建物等がないということです。これを整理するのは大変なことで、それが出来るまで待っているというわけにはいきません。公団が入ることによって、例えば、債権整理がしやすいのであれば、債権者のほうに売買代金を振込むとか、建物の取壊し費用などはとも出ないといった時には、現況有姿のまま公団のほうで引き受けて、当然建付け減価がありますから、取壊し費用は公団のほうで持ち、土地の売買代金から差し引くといった、いろいろな変則契約を工夫しています。

最後に土地取得価格の考え方ですが、これは私がこの事業を立ち上げると言われた時から、土地の買取価格は、「収益還元的な価格をベースにして取得」しなさいということになっていました。収益還元的な価格をベースにというのは、一体何なのかという意味が、あまり私のほうも分からず悩みました。当時、デューデリジェンス（適正評価手続）ということで、国土庁のほうもいろいろ検討されていましたし、また、一方では、CCPC（共同債権買取機構）が債権を取得して、それを転売するというスキームで平成10年の9月から買取業務を開始しましたので、その評価の考え方が参考になるのではと思いました。それまでCCPCは、銀行が不良債権の無税償却をする一種のダミー機関だったのですが、新スキームでは債権を自己リスクで取得して売却し、併せて銀行の不良債権の償却も出来るのだという仕組みに変わりました。不良債権の担保になっている土地を、いかに評価するのかということで、不動産鑑定協会や国土庁で、いろいろ研究されて、その成果が昨年

の9月に公表されています。

公団の場合は債権を買うわけではなく更地を買い取りますので、更地の評価だということで、基本的には異なるのですが、収益還元的な価格を重要視するという意味では似通ったところがありますので、基本的な考え方の調整をさせていただきました。

公団の土地取得の価格の考え方を説明しておきます。資料『(1) 敷地統合型』にあるものは港区元麻布の土地で、昨年12月に取得したものです。地元辺りの名うての地上業者が斜線を引いてある所までを取得して、真ん中が穴抜きになっています。いちばん簡単なケースですが、こういった所に旧住専が融資しており、所有者は地上業者のままです。住管機構と話し合いが成立し、所有者からもオーケーが取れ、契約の運びになりました。所有者にはほとんどお金は入っておらず、債権者の住管機構にほとんど入っています。

このような土地を取得する時に、どういう考え方で行くかが問題となります。とにかく土地の取得を早くやりなさいという要請がありますので斜線部分を先行取得地として取得するわけです。ただ取得する時の価格の基準として、一体使用を考えます。穴抜きの所も一体使用して、全体がどれだけの価値があるのかということで、鑑定評価をお願いします。鑑定評価も通常の方法ですが、特に今回収益還元的な価格をベースにしてということになっていますので、収益価格について、精度の高い評価をお願いします。本来なら公団が追加取得の部分も買収に成功して、一体とすれば評価額では売れるだろうと見るわけですが、これを完成土地の収益価格で売却するという考え方でまず捉えます。その時の収益還元法の適用は、更地ですから、土地残余法になります。国土庁の土地局が中心になって平成6年頃から進めている収益還元法の新手法を使っています。特に収益還元法の適用に当たっては、公団の仕事を受けたい鑑定業者を募って、昨年9月と今年2月に説明会を開催し、その中で公団が収益還元法を重視する理由を説明しています。とくに「ボリューム計算をしっかりとやってください。」ということで、原則としてアイソメ図まで付けてもらっています。

このように収益還元法の厳密化を図り、収益価格で完成土地は売れるものと捉えて追加取得をしなければなりません。追加取得する土地というのは、あくまでも併合鑑定評価となりますので、鑑定評価という限定価格になります。しかし、例えば、限度額比というのが限定価格で最も高くなる手法ですが、そうすると、また公団はお金を高く出して地上げをやるのかという話になりますので、共同開発をして有効利用を図っていくのだという考え方で、総額比を限度と考えています。

資料の『一体利用を目的として細分化土地を先行取得する場合』では[モデル図①]の白い部分については単独鑑定評価額でまず除きます。このモデルでは、こういった旗竿の敷地、路地状部分を含む敷地があるということになっています。それから、これを一体化すれば、こういった1,000㎡の完成土地になりますというのがモデルの1つです。もう一つの[モデル図②]もこれは表地、これは裏地ということで、400㎡、600㎡で、これを完成土地1,000㎡と考えます。先ほどの資料『(1) 敷地統合型』のコの字型のも

のも基本的には同じパターンです。

まず先行取得の斜線の部分があったかと思いますが、先行取得部分が600㎡、追加取得部分が400㎡というのがモデルですが、まず一体評価をやりますと、これだけの鑑定価格が出ます。(左の算定プロセスを図示したグラフ)は、高さは価格で、横軸は土地の面積です。したがって縦×横で、これが総額だと見ていただければいいと思います。普通ですと、一体後の鑑定価格の総額を基本とするわけですが、今回はこれを先ほど厳密化して取り出した収益価格で捉えています。

ここから追加取得する白抜きの部分(単独評価額)を全体から差し引きます。それから実際に先行取得土地をコの字型そのまま単独で評価しますと、残りの網のかかった部分が増分価値ということになるかと思っています。

それを元麻布の土地の先行取得に当てはめていきますと、白地の部分が、ほとんど廃屋状態の土地ですが、この部分を買収できるかどうかというリスクがあります。この先行取得リスクをどのように算定するか、(財)日本不動産研究所にお願いして調査研究を集中的に行ったわけです。民間の優良再開発とか、公団の法定再開発事業の事例を集めて、通常の事業費だったらこのぐらいかかるだろう、しかし、現実にとのぐらいかかったかという費用とその内訳の相関を求めて、重回帰分析をやってもらいました。もっとも相関が認められたのが、先行取得土地と追加取得土地の価格比です。それから追加取得しなければならない土地の権利者数が非常に相関していることが分かってきて、この価格比および追加取得地の権利者数で、先行取得リスク率表なるものを作りました。それを適用して先行取得リスク額を一体収益価格から差し引くこととしました。

そのほか差し引くものに事業化費用というものがあります。これは、完成土地を仕立てるまでの金利、整備費、事務費、調査費、白抜きの部分に建物がありますが、その補償費など、すべてのコストを見積って差し引く必要があります。これらの事業化のリスク及び費用を差し引いて先行取得の土地価格を求めることとしています。

では、追加取得の価格はどうするのか。これは、先行取得土地が買えたとする、追加取得段階では先行取得リスク額を考慮する必要がなくなるわけですから、これが増分価値に組み込まれることとなります。これを公団の投資額と追加取得土地の単独鑑定評価額で分け合うという考え方をとっています。したがって、この分け合って追加取得土地分に上乗せしたものが追加取得の価格ということになります。要するに単独よりもこれだけ増分しましたという価格で取得するという考え方をとっています。これが敷地統合型の買い方で、先行取得リスクという新しい概念が入ってきています。

土地の取得価格の算定方法はこれだけではなく、一体的に同時取得する場合はどうか、大規模リストラ地の評価はどうすべきかといったことを類型化して具体的な取得価格を算定しています。大規模リストラ地の価格をどうやって求めるのかというのは、一言でいえば、大規模の整形地の中に公共施設用地を取らなければいけないため、当然切り分けるわけですが、最終的には民間の事業者が、マンションとかオフィスなどの敷地として投資

してもらえ、適正規模の単位を、想定して切り分けます。切り分けたそれぞれの画地、例えば、マンションですと、完全にすぐ建てられるような状況ですから、2,000㎡とか3,000㎡ぐらい。数ヘクタールの土地をマンションだったら2,000㎡程度のものが10画地できるという完成土地を想定します。この画地について求めた収益価格または開発法に基づく試算価格から事業化費用を差し引いていくという方式で取得価格を求めます。1つの開発法的な考え方なのですが、ちょっと違うのはそういったものを鑑定評価で出したとしても、そういったものが10画地も当然1度に売れるはずがないだろうということで、今度はもう一つ売却期間リスクというものを考えています。

全体で売れる開発素地の価値、それはあくまでも1画地について鑑定評価しますので、それが10画地になると、市場の需給の状況から売するのに3年ぐらにかかるとはならないかという結果が出たとします。この場合3年分の想定売却価格の修正をかけます。修正率は、調査研究の結果、投下資本利益率の考え方を採用することとしました。たとえば売却するのに平均3年間であれば、投下資本利益率を10%として、約25%の減額を行って売却価格を下方修正することとしています。今回の公団の収益還元的な価格をベースにしたというのは、オフィスなどが最有効使用の場合は、完成土地を収益価格で、マンション敷地として売る時には、開発法を使うということで、「収益還元的な」という表現の中には収益還元法も開発法も入っているということです。さらに加えて先行取得リスクという概念や売却期間リスクという概念を採用して適切な取得価格を求めることにしているのです。

もう一つ面白いのは、虫食いがはなはだしい区域の土地の価格算定方法です。これは中央区の湊地区の事例ですが、民間のほうで地上げの途中で、地元との話が頓挫してしまっていて虫食い状になっています。たまたまこういった敷地が公団のほうに持ち込まれてきたものですから、これを公団の手で何とかコーディネートして事業化できないかということを考えているわけです。これは単独でも十分使えるのですが、西富久町などもマスコミでも強力に取材していますが、このような虫食い土地は2つの土地を1つにしても2項道路では価値が全然上がらない。このような土地は、いわゆる法定事業を組んで大々的にやらなければ有効利用は図れない。土地有効利用事業でそういった土地を取得する時には、先ほどの増分価値といった概念は作れませんので、公団としては、例えば、こういった土地を取得する時には、この土地の鑑定評価額を基礎にして取得価格を求める。純然たる鑑定評価額ではなく、こういった法定事業が完了するにはどのぐらいかかるか見積ることにしています。例えばこれだと10年事業になるだろうと。最大で10年と見っていますが、西富久町などもそうです。持ち込まれている土地を現在の状態でまず評価し、10年後に事業が完成して、例えば、区画整理事業だと換地を受けることになりませんが、10年間保有すると、いくら出資金を活用するとしても、事務費がかかったり税金もかかってきます。当然通常の事業はできない。こういった虫食い状の土地の区域で法定事業を組まなければならないような所は、公団といえども一地主として参画しようという考え方です。ですから、施行者が最終的に、組合施行になるかどうか別として、土地有効利用事業としては、

まさしく地主公団として土地区画整理事業等に参画し、10年後まで土地を持ち続けたとしても、隣の土地所有者と同じ価格同じ立場で臨もうとしています。したがって、10年間の保有コストを、現在の鑑定評価額から差し引くという考え方を採って取得価格を求めています。10年間経った時点で、仮換地を受けた時のその土地の原価が、今の鑑定評価額と同じになるような土地価格でなければとても買えません。

現実に多くの再開発事業とか区画整理事業とかが頓挫していますが、権利変換計画や換地計画がうまくいっていないようです。すべてが右肩上がりの時には、期間の利益が土地を持っている方にあつたのですが、土地の先買方式で事業をやろうとすると、例えば、西富久町もそうですし、湊町もそうですが、事業の収支構造から見て、いままでのやり方は不可能です。公団施行にするかどうかは土地取得段階では未定です。とにかく公団が乗り出して、いろいろなコーディネートをやるという方針で臨みます。

大規模リストラ地、細分化土地の中でも、どうしようもないというようなものは地主公団として土地を取得して、その鑑定評価額から事業の期間を見込んで、その分に相応する保有コストを差し引いた価格でしか買わないということになっています。「収益還元的な価格」と言いつつも、このように取得土地を5パターンに類型化しており、それを土地評定等審査会に諮って基本的な承認を得ています。いままでのところは土地有効利用事業というのは、大体こんなものだという、土地の買い方に至るまでの説明です。

次に、資料の『土地有効利用事業の取組み状況』をご説明させていただきますが、事業フローをステージとして左側の縦軸で上から下のほうに行くよう表現しています。これまで実際にどういうことをやってきたのかということから始めます。6月22日に土地有効利用事業本部が発足したのですが、実際の土地情報の受付業務は7月1日から開始しました。

事業ステージの最初は「持込み土地仮受付」となっています。これは今回の土地は、誰が持ってくるか分からないということで窓口を広く開いています。今まで公団の事業地というのは大規模地がほとんどで信託銀行や経験のある宅建業者が持ってきていますが、今回のものは、まず所有者が持ち込むケース、宅建業者が持ち込むケース、債権者が持ち込むケースといろいろ考えられますので、とにかく窓口を広く開いて受け付けるという方法を探りました。「仮受付」と称しているのは、不動産業界では先願主義ということで、先に唾を付けたほうが勝ちという考え方があり、この考え方をまず排除しないとトラブルの基になると考えました。ですから、情報を持ち込まれた方には、仮受付けの仕組みを書いたチラシを渡して、その記録をしっかりと取り、後々誤解のないようにしています。

仮受付けした土地は、いろいろな調査をやって、最終的には公団のほうで土地取得交渉開始決定の前段ぐらいで本受付を行い、正式な売渡申込みという形にしています。

予算の成立前からCCPCなどから一部土地情報を得ていたものも含めて、8月半ば過ぎに、その受付件数が1,000件を突破しました。2月15日現在3,650件受け付けています。3月末ぐらいには4,000件ぐらいになるだろうと見えています。単純に公

示価格の7掛けぐらいで土地を評価しますと4兆5,000億円ということです。

これらの土地がどういった所から持ち込まれてきているかと言いますと、持込先でいちばん多いのは、共同債権買取機構等関連が約49%で約半分を占めています。具体的にはCCPCと住管機構で、整理回収銀行なども入っていますが、銀行が独自に持ち込んできたのが約6%です。最初は多く、最近は大下火になっていますが、信託銀行が24%ぐらいです。信託銀行は自分の会社の不良債権土地というよりも一般法人の土地を斡旋したいということです。そのほか、不動産会社が5%、建設会社が4%と意外と少ない状況です。

圏域的にはどうかというと、首都圏（1都3県）が54%、近畿圏が29%、中部圏が9%。北九州福岡圏が意外に多く7%、260件持ち込まれています。首都圏域の54%の内数ですが、31%が都心の7区に集中しています。以上が受付の状況です。

次に「適格要件等による選定」を行うわけですが、持ち込まれた土地の現況を実際見てみると、言っているのと全然違うとか、土地所有者はどう思っているか、債権者はどう思っているか、追加取得をするような時に隣接土地所有者の状況はどうかなどの各種の調査を行います。危ない人がいると、とにかくやめようという話になっていきますので、そういったものは外す方向でいます。一定の形式的な要件を定めており、2月15日現在で残っているのが3,650件のうち、378件で、約1割ということです。これだったら土地有効利用事業に馴染むのではないかという選別を行うわけですが、まだ、未調査、未判定のものもありますので、年度内には500件に近づいてくるのではないかと思います。最初は何もない所から出発して、走りながら制度を作り、業務を進めてきたプロセスを、雪ダルマ方式で事業量の拡大を表現しています。今まさに420名でしゃかりきになって、これから3月取得の追い込みにかかろうというところです。

1割しか残らなかった、なぜそうなっているのか。そのいちばん大きい理由は、先ほど広く受け付けている、とにかく受付だけということです。その結果、3,650件になったのですが、面積がいちばん小さいのは10㎡というものから20haのまでありますが、面積が小さくて、周辺が堅い建物で囲まれており、補償したら大変な金額になり、公団の土地有効利用事業としても、まったく採算に合わないものがいちばん多くて、半分近くが駄目だということです。

また、土地は有効利用事業には馴染むのですが、需要面がちょっと弱い。有効利用事業でいま買ったとしても、基本的には何年経っても売れないだろうというものが23%、その次に公団以外の他社へ売却したというのが9%ぐらいあります。とにかく数撃てば当たるということでいろいろな所へ声を掛けていた物件が多く持ち込まれたものだと思います。有効利用事業を始めて、面白い効果というか副産物というか、公団の土地取得算定方式では、公団なりの価格を比較的容易に見積もることが出来ます。最近、電気製品でもオープン価格というのがありますが、いま市場はオープン価格の状態になっているのではないかと思います。ですから、いくらだと言っても、買手も売手も探り合いをして、特に買手が価格をなかなか提示しない。ところが公団のほうでは、「大体こんなものですね」という

ことで、明示できるような仕組みになっています。それだったら、公団価格にいくらか上乗せして買いましょうということになる。他に売れなくても公団だったら買ってくれるからということで、オープン価格の下支え効果みたいなことが結構出てきています。

ですから、公団に値踏みをさせようというところもあります。今は、具体的な価格を誰も提示できない状況にあるというところが最も大きな問題なのではないかと思います。それで民間取引が成立すれば、土地の流動化の役割を公団は土地を買わないで果たしているなどと冷やかす人もいます。

そのほか、事業に馴染まないのが、何の加工も必要ない非常にいい土地です。私などは25年近く用地屋をやっていますが、今度の事業では「いい土地を買うな」と言われています。立派な土地が結構持ち込まれてきていて、そういう土地はなるべく買いたいのですが、涙をのんで見送ることにしています。小さい土地は買手も投資することが出来るのですが、ちょっと大きな土地で数十億の単位になると、買手が付かないようです。東京のほうはまだいいのですが、関西、名古屋、九州も、その圏域では一等地だろうというのが沢山出てきています。

公団で価格をはじきますと、公団も手を出せないような信じられない位高水準の希望価格を言ってきているようです。

土地の物的な条件や権利者等の調査を経て、有効利用事業として本格的に取り組むことを公団内で決定しますと、いよいよ価格算定作業に入ります。鑑定評価を依頼して、事業コストの積み上げ作業を行います。このような地区が年度内で500地区になると予想しています。その前後での土地所有者や債権者との下交渉で相手が申し込みを取り下げるケースも出てきています。そのほとんどが、価格が安すぎるという理由です。

2月15日現在で、122地区について交渉を開始していますが、初契約は昨年12月に行いました。現在まで、20件の契約締結となっており年度末には急増するはずですが。

整備計画の策定は、土地を取得した後、周辺の地権者や、地方公共団体の意向等も十分確認して計画が具体化できる段階になると思います。土地の先行取得段階は、整備の方針的なもので、事業の様々なリスクを考慮に入れながら取得しているわけです。

具体の敷地の整備もこれからですし、どのような手法で売却していくかも、これからの検討課題です。土地の有効利用事業のあり方を外部の有識者の先生に提言してもらおうと公団の中に委員会組織を明日立ち上げることにしています。

土地有効利用事業は、始まったばかりですが、新公団法案では第一号業務の一つに位置付けられています。都市基盤整備公団の「基盤」は、公共施設を作るだけでなく、ソフトインフラも入っていると理解しています。パソコンで言えば、ウインドウズ95のような基本ソフトを公団が担う。その上に民間が、アプリケーションソフトをその創意と工夫でどんどん作ってもらおう。そのような役割で貢献できればと思っています。