

【第 143 回講演会 講演録】

平成 20 年度 土地月間記念講演会（「豊かな地域社会を築く土地の有効利用」）

日時：平成 20 年 10 月 31 日（月）

場所：発明会館ホール

国土交通省の土地施策に関する最近の動向について

国土交通省 土地・水資源局
土地市場課長
麦島 健志

ご紹介をいただきました国土交通省の土地市場課の麦島と申します。どうぞ宜しくお願いいたします。今日は土地月間の講演会ということでこのようにたくさんの方にお越しいただいております。

私に与えられたテーマは「国土交通省の土地政策に関する最近の動向」ということで、大変大きなテーマでございますが 15 分程のお時間でございます。ちょうど昨日、今年度の土地活用のモデル大賞という表彰式が行われたところでございます。また今日はお二人の大学の先生にご講演をいただくわけでございますが、企業不動産のマネジメントの関係、CRE と言っておりますが、CRE の関係また不動産と環境との関わりというようなお話でございますので、その辺に少しテーマを絞りまして、これらはまさに私どもの関心事でもございますので、その辺の関係においての最近の動向ということでお聞きをいただければなと思っております。

豊かな地域社会を築く土地の有効活用でございますが、各地域におきましてはいろいろな意味で、風土にしても歴史にしても自然環境にしても、地域の力、地域力というのがあろうかと思えます。この各地に存在する潜在的な地域力というのをいかに顕在化させるか、それが地域の豊かさを作る大きな鍵であるというふうに思っているわけでございます。

（スライド 1）その為に、各地域におきましては色々な関係者の方々、そこに一番外側大きな丸で書いてございますが、いろいろなプレーヤーの方々がいかなる努力をされているわけでございます。

各地域にはそれぞれ独自の課題というのがもちろんあろうかと思えます。真ん中に書いております、例えば高齢化社会における土地利用とか、農山村における今後の土地利用とか、これは私ども国土交通省の土地・水資源局

で近時、土地利用懇談会というのをやってきておりまして、その中で課題としてこういう切り口があるのではないかとということで議論したテーマでございます。

各地域におきましては、その外側を囲むいろいろなプレーヤーの方々がいかなる意味で真ん中に書いてある課題を解決し、そして地域力を顕在化させるといったような取り組みをしていらっしゃると思っております。

それと同時に、不動産、いってみれば、その地域の空間を活性化させるという側面で見ると、どのような方々が空間を持っておられるか、逆に言うとそういう空間を持っておられる方々の取り組みというのも非常に重要であると思っております。

今日これからお話しするのは、今の空間の所有者という側面で見るとある部分というのが意味で CRE という側面かなと思っております。

もう一つは、真ん中の課題の中で、近時非常に大きな課題というのが、例えば「環境保全のための土地利用」とか「景観の維持・改善に向けた土地利用」、そういったいわゆる環境の側面というのが非常に大きな部分を占めているのではないのかということです。環境のお話に繋げて、この後少しお話を申し上げたいと思っております。

（スライド 2）まさに環境という側面で見ますと、この後に事例のご紹介があるかと思えますが、昨日の土地活用のモデル大賞で国土交通大臣賞を受賞されましたヤマザキマザックオプトニクス株式会社的美濃加茂市のご事例でございます。この事例におきましては CO2 削減、地球温暖化防止対策と土地活用また景観調整というものを非常に素晴らしく両立させているというところがモデル大賞の選定委員会におきましても大変高く評価された部分でございます。

(スライド 3) ちょうど1年前にも土地活用モデル大賞があったわけですが、これは昨年の例でございますが、大阪難波の「なんばパークス」という事業でございます。ちょうど低利用でございました旧大阪球場のところでございますが、大規模な複合商業施設へと再開発をしたという事例でございまして昨年土地活用モデル大賞を受賞されたケースでございます。屋上の公園とか階段状のテラスや壁面におきます緑化といったような取組みがかなりの規模で行われているという事例でございまして、屋上空間が作ります都市の新たな生態系環境としての役割とかヒートアイランドの緩和効果というもの期待されるといった事例でございます。

今年の受賞作品、また大阪の難波の事例もそうですが、最初に申し上げましたどなたの土地が活用されてきたのかという側面で見ると、企業の役割というのが非常に大きいという側面があるかと思えます。

企業不動産という側面を見た時に、我々も最近CREといったような取組みを進めてございます。ちょうど企業が所有する不動産に関しましては、企業経営上の側面から見ますと、各企業におきまして不動産というのは大変重要な経営資源であると思えます。その経営資源をどのように有効に活用するか、それを通じてどのように企業価値の向上に結びつけていくかというのが企業経営上非常に大きな課題になってきているのかなと思えます。企業経営を巡りましては、会計制度の問題とか、内部統制の問題とか、いろいろ周辺を取りまきます制度環境も大きく変化している中で、まさに今、各企業は自らご所有の不動産というものに関してどのように経営戦略上扱っていくかということが大きな課題になっているかなと思っております。

一方、私ども行政の立場から見ても、企業がどのように自らのアセットをマネージされるかということが、各地域における土地の活用の有り様とか、不動産の取引の市場の有り様というのに非常に大きく影響するというところで、最近CREというような取り組みの必要性を訴えさせていただいているといったところでございます。

後で少しご紹介申し上げますが、19年度末にはこのCREという実践活動を少しでも促進していこうということでガイドラインとか手引きといったものを作らせていただいたところでございまして、今年度もそれを踏まえまして普及活動みたいなものをいろいろな民間の団体とも連携しながら、今取り組みを進めさせていただいているということでございます。

(スライド 5) 土地活用モデル大賞というところから見ると、このCREでは、まさに昨日ご受賞されましたけれ

ども、北海道の室蘭市におきまして新日本製鐵の社有地が有効に活用された例でございます。MORUE中島というプロジェクトでございますが、まさに今年のモデル大賞で見てみますとこの新日鐵さんの事例などはCRE事業のモデルケースなのかなと思っているわけでございます。

(スライド 6) 先程少し申し上げましたが、このCREの実践をより進めていくために、私ども国土交通省で19年度の末にガイドラインと手引きといったものを作らせていただきました。これはガイドラインというものの目次でございます。ガイドラインというのは各企業がCREというものを実際に実践する時にどのように企画立案するか、またどのように実践していけばいいのかといったような事につきまして、少しでも指針となるようなものを作りたいということで作成したものでございます。

CRE導入の効果とか意義、また特に会計制度とか内部統制といった問題は近時の非常に重要なテーマでございます。その辺につきまして少し詳しく解説を書かせていただいたということでございます。加えまして、実際にCREというものを実践していく上でどのような体制を整えたらいいのかと、それに加えてそれぞれの体制の中でどのようなことを具体的に実践していけばいいのかといったような事をこのガイドラインにまとめたところでございます。

このCREという側面で先程の環境のお話と接点を見つけていくということになると、例えばII章の3に「企業活動とCRE戦略」といった記述を設けてございます。ここの3の部分、この2章全体はCREを実践することの意義、効果、目的というのを書いた部分でございますが、その中で各企業はいろいろな企業活動を行っておられる、そのいろいろな企業活動の中でいくつかの側面、例えばそこで見ていただきますと、中小企業の方々の事業承継とか資産承継というのとCRE戦略っていうのがどういう関係があるのか、また不動産市場の変化といったものとCRE戦略というのはどういう関わりが出てきているのかといったようなことをそれぞれ少し切り口を変えて7つ程の切り口で解説を書かせていただいたわけでございます。

その中で(1)のところ、「企業の社会的責任(CSR)とCRE戦略」と書かせていただいております。まさにこのCSR、CSRの意味することの幅につきましては色々議論があらうかと思えますが、ある一面で最近非常に多く議論されているのが環境面への配慮ということであろうと思えます。そういう意味でアセットをどういうふうにマネジメントするかといったことと企業のCSRといっ

た側面で企業不動産と環境というのは非常に繋がりを持っているのではないかなと思っているわけでございます。

(スライド 7) この CSR という観点、これは東京電力さんの取り組みでございます。東京電力さんは尾瀬に非常に大きな土地をお持ちでございます。この尾瀬の自然環境の保護というのに長年取り組んでこられている、こういう部分が CRE 戦略という側面で見えた時の CSR との関わりという部分の一つの非常に重要な例なのかなと我々思っているわけでございます。

(スライド 8) その CRE、また環境というのを少し広げて見てみますと、土地活用と証券化と書いてございまして、これは、昨年の土地活用のモデル大賞の受賞プロジェクトで東京ミッドタウンでございます。この東京ミッドタウンにつきましてはそこに書いておりますように、都心の中に形成された広大な緑地ゾーンというのがございます。憩いの空間という側面のみならずヒートアイランドの対策と環境保全の効果が期待されるというような先進的な取り組みであるということで、昨年土地活用モデル大賞を受賞されたわけでございます。この東京ミッドタウンのプロジェクトは、そこの下に書いておりますように、証券化というスキームがその事業スキームの中に組み込まれているわけでございます。そこに書いてございますように、専門の運営会社というものを設立し、入居する企業とかテナント、居住者等の賃貸収入から生まれる利益から事業に参画した6社がリターンを受け取るというようなスキームで全体の事業が組み立てられているわけでございます。

この証券化という部分につきまして、私どもとしては、不動産という実物の質の向上をこれからいかに充実させていくかという側面で、そこへの資金と言いますか、キャピタルの流れを確保していくという意味で非常に重要だと思っているわけでございます。

(スライド 9) 一般的には、我々いろいろな証券化の事業を見てきまして、証券化を通じた不動産の質向上という部分につきましては非常に効果があると思っております。元々、質の向上、いろいろな側面があるわけでございますが、そこに書いてございますように、例えば適法性の確保につきまして信託受益権化というプロセスを通じて、よりその部分が確保されてくるとか、例えば ER などを含めまして鑑定評価というものを通じて建物の現況がよりしっかりと把握されるとか、また内部成長という努力を通じまして管理の質の向上というのがより図られるといったような非常に大きな効果があると思っております。

その中には下にも書いてございますように、例えば管

理の質という側面で見ればエネルギーコストの削減の取り組みとか、SRI の拡大によります環境性能の向上とかいろいろな側面でいい効果が証券化というものの中には組み込まれている部分があると我々思っているわけでございます。

(スライド 10) これは名古屋の事例を挙げさせていただきました。質向上の一つの事例でございますが、これは耐震性などを含めました安全性とか、また省エネとかの部分を含めました環境、そういったような側面の質向上というのが証券化を通じてなされた一つの事例かなと思っているわけでございます。

(スライド 11) そのような事から、私どもとしましては、市場の中でこれからそういったような不動産、アセットの環境という部分に関するバリューと言いますか、質の向上というのに出来るだけ安定的に資金が循環するような体制を整えていかないといけないのではないかなと思っているわけでございます。そのためには市場の中で不動産に関する環境の性能というのをどういうふうに評価したらいいのか、またその評価というものを皆さんがどのように共有すればいいのか、といったような事を通じて安定的に資金が循環するような姿を考えていかないといけないと思っております。そのような方向に向けて何をこれからやっていくべきなのかといった事を検討する研究会を近々には立ち上げて検討いたしたいと思っているわけでございます。

土地・水資源局の私の課は特にそういったような市場の環境整備の中で情報の側面、また私どもの局で、市場政策の中で非常に重要なのは評価という側面であろうかと思っております。その情報という側面で見ますと、今色々な不動産に関連します情報の整備、提供というのに取り組んでおります。

(スライド 12) 小さい字の資料で恐縮でございますが、私どもが収集し、整備し提供させていただいている情報はどちらかと言えば価格といった部分を中心とした情報でございます。もちろん先程申し上げました環境の評価という部分も市場においてそれが経済的な価値としてどう評価されるかという部分が非常に重要なわけでございますが、もう少し広い目で見ると、これから私ども不動産に関連する情報の整備、提供の中で力を入れていかなければいけないと思っておりますが、右上の所でございます、「品質等に関する情報」と思っております。先程の環境の研究会等を通じまして、我々の情報の整備、提供施策の中で特に品質等に関する情報というものの充実につけていければというのが私どもの思いでございます。

もう一つ評価というお話をいたしました、評価の部

分につきましても、今年度、鑑定評価の質の向上といった側面での検討を行っているわけでございます。

(スライド 13)更にこれは最後の資料でございますが、来年度に向けまして現在予算を要求しております。例えば一番左側の下を見ていただきますと、不動産の有します環境対応性の鑑定評価をどうしていけばいいのか、そのためのガイドライン策定のための検討というのをやっていきたいということで、今予算を要求しているわけでございます。

先程申しました環境に関します研究会の成果等につきましては、こういうような形で今後の我々の施策展開に繋げていきたいなと思っているところでございます。

今日は大変短い時間で、早口で恐縮でございましたが、昨日の土地活用モデル大賞ということで表彰式もございましたし、また今日この後に CRE のお話とか環境のお話、環境と不動産の関わりというお話があるということでその辺に関します我々の最近の取り組みの一端をご紹介させていただいたところでございます。

今後とも土地・水資源局の政策に関しまして色々ご指導とご協力をお願い申し上げたいと思います。本日は誠にありがとうございました。