

前回までの部会における委員からのご意見

※下線部分は前回の企画部会でのご意見

○議論の対象や前提について

- ・山林地の土地政策にかかわる課題が触れられていない。人口減少社会において山林地をどういう地域として捉えていくべきなのかというのは大きな検討課題。
- ・人口減少に対応する形で土地利用を集約していく上でのタイムスケールを示してほしい。人口減少社会というときに、どのような人口動態を考えていくべきか。

○今後の土地政策の方向性について

- ・具体的な施策を推進していくためにも土地政策の大原則を打ち出すべきで、例えば利用が所有に優先するといったものが考えられないか。
- ・産業構造の転換に対してどう働きかけていくのか、雇用をどう生み出していくのかという視点が大事。
- ・国民の土地の利用の仕方としてどうあるべきか、時代が変わっても絶対変わらない大義名分を打ち出すべき。
- ・長期的な人口減少という有史以来初の大きな歴史的転換点にあり、それを踏まえた施策に改革していくことを強調すべき。
- ・ゼロ金利政策もあり、不動産市場はきわめて不透明な状況に入っており、実体経済から乖離しないことを強調してほしい。
- ・「最適」という言葉は、限られた土地資源を最大限活用する場合には良いが、これからは土地が余っていくので、「インクリメンタルプランニング」という個々のよい使い方を積み上げていく手法が重要。「創造的」という言葉が今の時代にあっているのではないか。
- ・人口減少下で経済成長を支えるには生産性、効率性を高めることが重要だが、新しい土地需要を喚起するような政策の方向性や成長分野を増やしていくニュアンスや、最適活用についての将来的なリスクや不確実性を除去して確実な成長を目指すという方向性があってもよい。
- ・目的関数があるときに「最適」がある。人口増加局面では、宅地供給や高度利用が目的関数の方向であったが、現在は「最適」の捉え方について、オープンスペースや農地としての活用、災害時のバッファとして使わないことなど様々な解釈があり得ることを踏まえて検討してほしい。
- ・人口減少下で日本の成長を維持するためには、外国からの人や資金の流入によりヒト・モノ・カネ・情報の流通を増やすことが不可欠で、国際化の諸条件を整えることが重要。

○賢い土地利用（既存ストックの有効活用・適正な管理）について

- ・「賢い」ということについて分解して考えると、どのような要素に分けて考えられるか整理してほしい。民間ベースと公共ベースでは違いがあるのではないか。

- ・地価の下落により、土地の需要と供給が均衡していくはずだが、市場メカニズムが働かない部分がこれから出てくる。税制や計画制度、規制等により、どこまで政策的に「賢い土地利用」へ誘導していくべきか。
- ・空き地はいろいろな活用ができる可能性があることから、使えない空き家については出来る限り空き地化する方向で施策を講じられないか。
- ・空き地・空き家の活用については、地域によって事情が異なるので、所有者の選択肢を増やすことが重要。
- ・まちなか防災空地など、空き地を総合的に捉えていく必要。
- ・不動産の所有者に賢く使ってもらう、あるいは賢く使える人に任せることを国から働きかけることが必要。
- ・高齢者でも借りられる住宅ローンとしてのリバースモーゲージを活用して隣地を買ってもらうなど、新しい賢い土地利用、土地の投資を促進していけないか。
- ・人口減少の中で住宅地の需要には限界があり、非住宅としての活用を工夫していくことが重要。
- ・不動産の行政への寄付を促進してはどうか。行政として受け取れるような政策や制度をつくっていけないか。一方で、公共団体に寄付があったときの所有コストや管理責任をどう考えていくか。
- ・地方の引き合いがない土地についても、新産業の誘致と官民の連携により活路が残されているのではないか。
- ・自治体の空き家・空き地バンクの利用状況をフォローアップして、有効なものにしていくべき。情報を掲載するだけでなく、どんな人にどんな暮らし方をして欲しいといったポリシーを明確に打ち出すことが重要。
- ・空き家バンクをつくって公表するだけでなく、重点地区を定め、移住者を地域がサポートできる体制を整えて、移住、定住を促進することが必要。
- ・空き家バンクの取組は、際だってうまくいっているところと、大多数のうまくいっていないところに分かれるが、首都圏等からの移住対策をパッケージにして取り組むことが成功の一つのポイントではないか。
- ・利活用が有望でない空き家は除却するのが基本。除却・更地化が進むと、隣地購入が促進されるのではないか。建物を除却すると税制上いろいろな問題が発生すると言われてることに目を向けて欲しい。
- ・利活用が有望でないストック数が相当数ある状況を問題点としてクローズアップすべき。
- ・空き家問題は今後益々深刻となり、空き家バンクだけでは対応しきれない。需要がない土地・不動産をどうするのかという問題を含めて、土地利用計画を改めて考え直す必要があるのではないか。
- ・空き家・空き地問題は非常に深刻であり、登録免許税や不動産取得税といった流通税の減免など、土地の有効利用を促進するための税制を構築すべき。
- ・空き家・空き地問題は、五月雨式、ツギハギ状に発生するから活用しにくく問題。空き家・空き地が一定割合になったときは集約して、点からまとまった面としての展開を図って、活用の可能性を官民一体となって広げていくことが必要。
- ・土地をまとめれば活用の余地は広がるものの、農地が入ると大変難しい課題があるので、農水省とも連携して対応して欲しい。

- ・クラウドファンディングを通じて空き家の再生が図られる仕組みができればよい。
- ・ピンポイントでの需要を生かすことが重要で、定期借地権制度を有効利用できないか。老人ホームなど、今後 20～30 年の短期的な成長産業の展開の受け皿とすることができるのではないか。

○所有者の所在が不明な土地等活用が困難な土地の管理について

- ・地方では相続などで所有者や管理者がわからない土地が増えている。団塊世代の高齢化によって大量の相続登記が見込まれる中、仮登記など権利者のリストアップにより不動産登記情報を整備していくことが重要。
- ・適切な利用がされておらず、所有者の所在が不明な土地について、実状を確認調査すべき。その結果として所有者のいないこととなった土地などが公的に管理される仕組みができないか。
- ・土地基本法において、土地の適切な利用のために、それに伴う負担も含め、国、地方公共団体、事業者、国民が責務を負うことが明瞭に謳われるべき。
- ・個人の保有する土地に関する情報が的確に公的記録に反映されるためには、法務省が保有する登記情報と市町村が保有する死亡届の情報適切に連携していくことが必要ではないか。
- ・土地の所有者が保有に熱意を失った土地については、手順を定めて公的な管理に移す仕組みが必要。財産管理制度は民事の制度としてはよいが、土地という物を単位として、地域の土地の計画的利用を担う基礎的な自治体が主導して管理を始めることが可能となるような制度を検討すべき。
- ・市場で売れない土地を行政に引き取ってほしいという申し出が多いが、今後、公的な管理に委ねるといふときの線引きをどうしていくのかが大きな課題。
- ・ニュータウンや区画整理された宅地等の中には担保価値を持たないものもでてきており、国土利用計画や都市マスが形骸化している中、そういった土地を管理する方向性を紐付ける手法として何があるのか検討が必要。
- ・遊休地を全て自治体が受け入れていくことは現実的でない中で、土地の活用、管理主体を再編、再確立していくことが必要。インセンティブとなる税制や法人制度の検討も含め、新しい土地の管理の仕組みづくりをしていく必要がある。

○施策のあり方について

- ・税制や都市計画が人口増加を前提とした中でつくられたものが残っており、人口減少や災害に備えていく必要がある今の時代にあった形で税制等のあり方を変えていくことが必要。
- ・施策の効果がどうなっていくのかチェックできるような体制を継続していくことが必要。

○土地利用調整について

- ・土地利用基本計画は地域の追認というような形にとどまっており、都市地域、農業地域、森林地域など重複している地域も多いが、あまり抜本的な対策がとられてきていない。
- ・物流施設の適地に対する土地需要が増大しているが、どこに利用可能な土地があるかわからない。実際に開発したいと思っても、行政に相談すると時間がかかり、開発を断念するケースがあるので、民間の活力を活かす面から改善してほしい。
- ・持続的な成長のために土地利用転換をダイナミックに図っていくことが必要。
- ・インターチェンジの周辺は、利便性、交通の便がよい一方で、従業員の確保やコンパクト+ネット

ワークの観点からは、市街化区域に隣接した地域に開発を誘導していく視点が必要。

- ・土地改良区の受益地となると、事業が完了してすぐにお金を返済してもなお8年間据え置きというルールがあり、8年間そのままにせざる得ないことが土地利用のハードルとなっている。
- ・工業団地や住宅団地の整備が難しくなっており、農振除外をしようとしても立地企業が固まっていないと認められないので、官民連携やリスク分担のあり方が重要になっている。
- ・スマートインターチェンジの活用を促せば、いろいろな形の物流施設ができてくるのではないか。
- ・不動産市場はある方向に一斉に向かい気づいたときには大量供給で空きが出てしまうこともあるので、長期的な視点から開発の方向性を考えていくべきではないか。

○安全な土地利用について

- ・「コンパクト+ネットワーク」は防災の観点からも重要だが、進めていくためのモデルとなる地域がない。
- ・一人暮らしの方が多くなっている中で、コミュニティや全体で防災力を高めるような提案があってもよいのではないか。
- ・小学校区を生涯の自分のエリアとして暮らしている人が4割といった調査がある中で、移動を一律に勧める以外の施策も必要ではないか。
- ・震災等を踏まえ、防災減災のため民有地を使わない、使えない土地として担保していくための財政負担をどう考えるか。
- ・高度経済成長期等に急激に開発された造成地等について、近年の自然災害の巨大化の状況とあわせて考えていく必要がある。

○土地・不動産関連のビックデータ等の情報の活用について

- ・今あるデータをいかに活用するかという点に加え、土地政策の意思決定の高度化や投資の活性化、生産性の向上等のためにどのような情報が必要かという点についても議論をしていきたい。
- ・不動産証券化市場の取引はほとんどが信託受益権の売買という形で取引されているが、現実にどれくらい取引されているか分からないので、データとして把握できるようにならないか。
- ・単にデータを集めるだけでなく、使える情報にするためにデータ処理をすることが必要。
- ・土地・不動産に係る情報の量、多様性、正確性、速度、可読性等を官民協働で高め、不動産業の効率性、生産性を高めるべき。我が国の不動産業の今後の成長戦略の1つとして、不動産テックの育成・振興を図れないか。
- ・ビックデータを導入すれば市場が広がるという話もあるが、日本の不動産市場特有の事情・慣行や空き家・空き地問題にこそ焦点を当てるべき。
- ・フィンテックやビックデータの動きが足下にある中で、どういうデータを使って、何が出来るかについて考えていくべき。
- ・ITベンチャーなど異業種からの参入者に対して規制やルール面の支援を行うサポートデスク設置等の取組ができないか。
- ・地価データがなぜその価格なのか、売買価格と鑑定価格がなぜ乖離するのかということについて、地図情報等国民が直感的に理解できるような情報が同時に提供されることが重要。

- ・賃料情報を公表していくことはなかなか難しいが、不動産鑑定士が地価公示作業の一環で行っている賃料査定を活用していくことが考えられる。
- ・不動産取引価格情報が、情報開示の範囲、開示のタイミングなどの点で地価公示データ等の補完情報にうまくなれていないのではないか。
- ・不動産取引価格情報のアンケート調査は法人や商業地の取引事例の回収率が低いので、回収率を引き上げる施策をとるべき。
- ・不動産の所有・利用・整備・改修の状況を適切な統計情報として把握、提供することや、産業構造の転換を支えるため建物の改修等の履歴情報を整備していくことが必要。
- ・情報化が進む中、収集すべき土地・不動産情報についての官民での棲み分けが必要。
- ・土地そのものに関する情報に加えて、それに付随した利用価値に関する情報を提供することや、官側からではなく使う側に立って必要な情報を提供することが必要で、ビッグデータの活用も含め、これまでのスキームを崩す新しい形をつくっていくことが重要。

○土地・不動産のプロフェッショナルの活用について

- ・空き家対策特別措置法成立後、空き家に対する関心は高まっていることから、民間の力を活用し、空き家対策を進める施策を講じてほしい。
- ・不動産証券化の意義は素人では有効活用できない土地を専門家が入り込むことで有効活用できるところにある。
- ・地籍整備は土地政策の情報インフラに相当するものであり、今回の論点設定における地籍整備の位置づけを再検討してほしい。
- ・不動産鑑定士は価格を出す専門家と見られがちで、不動産全体に対して専門性を有しているにもかかわらず、その知識が有効に活用できていないのではないか。
- ・土地の所有者と利用者の間に入る民間の組織作りが重要である。
- ・専門家によって土地が適正に管理され有効活用されることによって、空き家・空き地問題、森林の利活用、遊休農地の利活用、二地域居住やコンパクトシティの推進についての解決の方向性が見いだせるのではないか。

○その他

- ・外国人の不動産取得の状況について説明資料を追加してほしい。
- ・クオリティインフラの1つとして土地政策を位置づけ、政策を支えるスキーム、データ、スキル、人材などを備えていくべき。
- ・土地建物関係は多重課税が問題。固定資産税も高すぎる。
- ・田舎暮らしのニーズがある地域に空き家は相当数あるが、宅地の周りに農地がある場合には、農家でないと取得できない。農地制度の運用改善を検討できないか。