

パブリックコメントにおける主なご意見及び国土審議会土地政策分科会企画部会の考え方

報告書関係箇所	ご意見の概要	ご意見に対する回答
総論	土地政策の推進に当たっては、関係行政機関の連携が重要である。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
	土地政策の実効性を高めるためには、土地市場を担うプレーヤーである不動産の専門家の人材育成が必要であり、不動産コンサルティング技能登録制度の法制化を含めた更なる活用を図るべきではないか。	急速に発展している不動産証券化は、今後土地市場と資本市場を効率的につなぐ手法として、その役割を増大させることが見込まれます。また、不動産証券化の安定的かつ持続的な発展のための土地市場の条件整備は極めて重要であり、その一環として、不動産コンサルティング技能登録制度の活用をはじめとした不動産の専門家の人材育成が図られる必要があると考えております。
	外資系企業や外国人による日本国内不動産への投資の動きに対して、何らかの指針を示す必要がある。	「指針」の内容については定かではありませんが、今日、収益不動産市場を中心に、不動産市場のグローバル化が進んでいることから、グローバルな視点から、市場の透明性や効率性を高めるための条件整備が必要だと考えております。
	国民の不動産に対する認識を早期より形成するため、若年層に対する土地(不動産)教育の実施が必要である。	利用、取引、投資等の各局面において、土地に関する適切な知識を持つことは重要であり、若年層への教育をはじめとした様々な場面において、土地に関する基本的な知識や情報の普及や情報の普及がなされる必要があると考えています。
2. 土地政策の再構築に向けての基本的考え方 (3) 土地政策の再構築の理念	市場メカニズムの認識にやや問題があり、さらなる整理が必要である。 土地利用計画手法等の行政活動には、可能な限り市場原理を活かすべきであり、行政の関与は、市場の失敗が存在する場合に、外部不経済を内部化するといった必要最小限度の関与に限るべきである。	ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせていただきました。
	市場の効率化、流通の円滑化のためには、税制と金融は車の両輪の関係にあるため、税制のみならず、直接的な金融支援策の必要についても言及すべきではないか。	金融支援策については、個別の事業や施策を推進するための金融支援策のあり方について引き続き検討される必要があると考えています。
3. 個別施策の基本方針 全体	国内外のマクロ経済には、まだ地価に影響を及ぼす不確定要素が存在しており、急激な地価変動への対応についても、「個別施策の基本方針」に盛り込んでおく必要がある。	現在の地価は、東京を中心とした大都市圏で上昇地点も増加し、回復傾向にあります。今後の地価対策としては、引き続き地価動向の的確な把握に努めるなど、機動的かつ適切な対応が図られるべきと考えています。

	<p>地方自治体が、地域の劣化(敷地細分化の進行による居住環境の変化、地価水準の変化、交通事故・犯罪の発生状況等の変化等)に関する情報を体系的に、公表することにより、需要者の選択行動に影響を与え、市場メカニズムを介して劣化を防止する方策を検討することが重要ではないか。</p>	<p>既存の土地ストックの質の維持・向上のために、良質な宅地の評価の指標及び評価情報の提供にあわせて、長期的な観点から需要者の適切な選択のために必要な情報提供のあり方について検討される必要があると考えています。</p>
<p>3. 個別施策の基本的方針 (1) 持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進</p>	<p>適正な土地利用の推進にあたっては、これからの社会に合った土地利用規制に再構築するという方針が必要である。</p>	<p>適正な土地利用の推進のための方策については、様々なご意見がありますが、多様化・高度化している国民の居住に対するニーズに対応し、環境と共生した質の高い暮らしや持続的な経済成長の基盤となる望ましい土地利用を積極的に実現する観点から、現行の土地利用規制の活用併せて、協定制度などの、一定の地域的な広がり単位として、さまざまな主体が参加した土地の利用、管理の段階において積極的に望ましい土地利用を確保するための誘導的な仕組みのあり方について、検討され、整備される必要があると考えています。</p>
	<p>土地の利用・管理においては、誘導型のルールのみでなく、規制+誘導の2層の仕組みとすべきである。</p>	
	<p>土地の利用・管理に関するルールは、地域の特性等に対応した柔軟なものであるとともに、ルールの趣旨や運用、適用の方針が明示されたものであるべき。</p>	
	<p>土地の利用・管理において、土地所有者や利用者に受忍限度を超える責務を課す場合は、それに応じた補償を行うことを原則にすべき。ルール決定行為に参加できる者は、利害が直接及ぶ者と公共の代弁者(行政・議会や地域に根ざしたNPO等)に限定すべき。ルール変更が柔軟に、かつ、明確な基準に基づいてできるような仕組みも定めるべき。</p>	
	<p>土地の管理については土地所有者が行うことが原則であり、報告案の中で、まずは土地所有者には土地の適切な管理の義務があることをまず明確にしたうえで、「新たな公共を担う主体(コモン)」については記述すべき。</p>	

	<p>低・未利用地に関する情報をストックして提供するなど、地域レベルでの仕組みの検討が必要である。</p>	<p>ご意見の趣旨を踏まえ、表現の見直しをさせて頂きました。      なお、ご指摘のような情報の提供については、個人情報の問題、土地所有者の意向もあることから、慎重に検討される必要があると考えています。</p>
<p>3. 個別施策の基本的方針          (2) 土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備</p>	<p>土地市場の条件整備の項に、「不動産の円滑な流通促進のための税制、金融の活用」を加えるべきである。</p>	<p>土地税制について様々なご意見、ご提案を頂きましたが、具体的な土地税制のあり方については、政府税調等の検討や、その政策効果、ニーズ、課税の公平性等の観点から検討していく必要があると考えています。          金融支援策については、個別の事業や施策を推進するための金融支援策のあり方について引き続き検討される必要があると考えています。</p>
	<p>不動産鑑定士が、急速に進展する不動産証券化に対応できるようにするために、最新の鑑定評価実務の一層の普及が急務である。また、専門家としての倫理性やアカウンタビリティのあり方を検討する必要がある。</p>	<p>ご意見のような問題意識から、不動産鑑定士について、急速な不動産証券化の進展に対応した鑑定評価の実務を充実させるとともに、投資コンサルティングなど鑑定評価以外のサービスの提供のあり方などを検討する必要がある。また、専門家としてのアカウンタビリティも一層重視する必要があると考えております。</p>
	<p>不動産情報の開示の原則をより定めるべき。          土地は公共性が高い特殊な財として、取引価格(土地建物一体の取引の場合は、建物を含めた価格不可)をすべて公開しなくてはどうか</p>	<p>取引価格情報の提供に際しては、個別の不動産取引価格について個人情報の保護等に配慮する等の原則に立って、情報を提供していくこととされています。          またそれにあわせて質の情報の提供のあり方について検討する必要があると考えております。</p>
	<p>不動産に関するインデックスは、投資家、運用者にとってメリットがあるだけでなく、不動産市場の活性化、透明性向上にも資するものであるが、投資家、運用者にその必要性の認識が低い。投資家、運用者がインデックスの必要性を理解してもらうための普及活動、仕組みが必要ではないか。</p>	<p>今後、土地市場の条件整備の一環としての不動産投資環境の整備のため、投資家への収益不動産市場や不動産投資に関する知識や情報の普及活動とともに、取引情報等に基づく精緻なインデックス作成のための条件整備のあり方について検討される必要があると考えています。</p>
	<p>取引価格情報の提供に関して、相続、競売、債務返済等イレギュラーな取引による価格について、十分な配慮が必要である。          不動産の取引価格の提供には、価格の成立要因等に関する適切な理解が不可欠であることを、明確に記載するべきである。          土地取引のみならず、戸建住宅及びマンションの土地建物一体の取引も対象にした、「情報提供取引価格情報の提供」を検討すべきである</p>	<p>取引価格情報提供の際に、当該不動産に関する適切な理解に資する情報提供方針については、引き続き検討される必要があると考えております。          取引価格情報の提供の際には、土地取引のみならず、土地建物一体の取引についても情報提供が行われることとなっております。</p>

	<p>土地利用の履歴、土砂崩れ・水害の危険性、地震時の危険性情報などの情報と価格情報をセットで開示すべきである。</p> <p>地籍調査については、民間活力を活用して積極的に推進すべきである。 地籍整備促進のため、建築確認の際に敷地の境界確認と登記を義務付けて地籍と連動させてはどうか。</p> <p>GISについて、システムの一元化とワンストップで土地に関する基本的な情報が得られる仕組みの整備が必要である。 全ての土地情報を公開して欲しい。</p>	<p>取引価格情報提供と併せて、その提供のあり方について検討すべきとしている、質に関する情報の提供のあり方については、様々な意見がありますが、取引に係る不動産に関する適切な理解に資する情報提供方策については、引き続き検討される必要があると考えています。</p> <p>地籍の整備促進のため、建築確認において境界確認を行うこととすれば、建築活動に著しい支障を来すこととなるため、直ちにそれらを連動させる仕組みを構築することは困難ですが、地籍の早期整備の取り組みについては、民間業者との連携強化も含め、今後も引き続き検討される必要があると考えています。</p> <p>土地の属性に関する情報システムの整備のためのGISを用いたワンストップの土地情報の提供については、現在、地方自治体においてもそうしたシステムが構築されつつあるところであり、今後も整備の促進が図られることが必要であると考えています。</p>
<p>3. 個別施策の基本的方針 (3) 宅地供給施策の見直し</p>	<p>将来像に基づく土地利用計画を定めて、乱開発を防ぎ、かつ宅地を縮小していく戦略を練ることが今日最も重要である。</p> <p>既存土地ストックの活用と新規宅地開発を並列的に考えるのではなく、既存土地ストックの活用(再開発)を原則とすべきである。 大都市においては宅地を減らして密度高い市街地へと改造し、併せて、郊外部の宅地は緑地・水面へと戻すといった土地利用へ向かうべきである。 「サステナブルな社会の実現に資する」宅地、市街地とはどのようなものかという点から、どのような土地利用を目指すべきかを明言し、それに対応する宅地政策を打ち出すべきである。</p>	<p>今後の宅地供給施策のあり方については、様々なご意見がありますが、社会経済状況の変化により、新規宅地の需要は低下しており、国が量的供給目標を掲げ、広域調整を行いつつ宅地供給を促進する仕組みについては見直しが必要であると考えております。 また、今後は、多様化している居住ニーズに対応した、民間事業者等による取り組みが円滑に進められるための条件整備が図られる必要があると考えています。</p>
<p>その他</p>	<p>登録免許税および不動産取得税について、手数料化や課税の凍結等、早急に見直しを行うべきである。 不動産登記簿の閲覧・登記事項要約書の取得手数料および謄抄本・登記事項証明書の取得手数料について引き下げを行うべきである。</p> <p>土地保有税を一律に軽減すべきではない。 根拠が不透明な負担調整措置を徐々に廃止するくらいでも良いと思う。</p>	<p>土地税制について様々なご意見、ご提案を頂きましたが、具体的な土地税制のあり方については、政府税調等の検討や、その政策効果、ニーズ、課税の公平性等の観点から検討していく必要があると考えています。</p>