

**第1回国土審議会土地政策分科会企画部会中長期ビジョン策定検討小委員会における  
委員からの指摘事項への対応について**

発言者	指摘事項	対応
吉田委員	資産としての観点以上に、不動産がどのように利用されていくかが重要である。将来の不動産に対する需要を見通すことにより、既存のストックが抱える課題が明らかになる。	今回委員会で、不動産に対する需要変化について報告・審議
井出委員	情報については、リスクに関する情報が重要である。整備すべき情報内容の精査と鑑定評価の役割の検討が必要である。	不動産のリスクに関する情報について、「論点整理」で所要の記述を追加(P5)。次回委員会で、鑑定評価の見直しに関する検討状況を報告
中城委員	日本では歴史的に土地と建物を分けて議論してきたが、建物の価値を上げていくためにも、土地と建物の価格を分けるという考え方について整理が必要である。	
井出委員	税制があまり表に出ていないのではないかと。取引を阻害している税制などについて検討が必要である。	不動産に関する税制について、「論点整理」で所要の記述を追加(P4)。次回委員会で、土地税制の制度概要、経緯等について報告
清水委員	森林などについては、収益で見ると低い評価になるが、このような外部性のあるものについて、どのように国富として不動産資産を高めていくのか。	国土管理の観点も踏まえた土地政策の必要性について、「論点整理」で所要の記述を追加(P6~7)
清水委員	不動産価格の変動は、国民経済に大きな影響を与えるものである。不動産価格のインデックスの整備などの対応が必要である。	不動産価格のインデックスの整備について、「論点整理」で所要の記述を追加(P5)
赤井委員	地域の金融機関が不動産を地域の資金循環に結びつけていくことが重要である。不動産そのものにとっても不動産業にとっても、長期安定的な資金を確保することが重要である。不動産価値を創造していくサイクルを構築するためには、資金調達手法全体の中で「リート、私募ファンド等を位置づけることが必要である。	今回委員会で、委員より具体的に報告

藤原委員	この後20年で、情報通信環境の変化等により、オフィスや小売店舗をめぐる状況は急変するのではないか。現在、当然のことと想定していることが、そうでなくなる可能性を考慮して欲しい。	今回委員会で、不動産に対する需要変化について報告・審議
中井委員	時代感覚・時間感覚を研ぎ澄ませて欲しい。人口減少は急激に進んでいる。また、ブラウンフィールドについては、情報を整備した上で何が出来るのかまで議論しなければならない段階である。	国土管理の観点も踏まえた土地政策の必要性について、「論点整理」で所要の記述を追加(P6~7)。次回委員会で、土壌汚染対策の課題・取組について、報告
中井委員	不動産単体の問題と地域の問題がある。例えば投資対象の不動産など、不動産単体の問題と地域の問題には相矛盾する側面もあることに留意して欲しい。	不適切な開発を防止する観点からの土地利用計画の必要性について、「論点整理」で所要の記述を追加(P7)
肥田野委員	経済学も進展してきており、土地の価格はコントロールできないという考え方が示されてきている。その上で我々に何が出来るのかを議論すべきである。	次回小委員会において、大阪大学小野善康教授からのヒアリングを予定
望月委員	国民の不動産に対する需要の中身をきちんと議論して欲しい。国民生活を豊かにする不動産の価値というのは、誰のためのどのような価値なのか考える必要がある。	心の豊かさ・人と人のふれあいに関し、「論点整理」で所要の記述を追加(P3)