

第4節 変化に対応した適正な土地利用のための課題と取組

国民、企業等それぞれの主体が、取り巻く状況の変化に対応した適正な土地利用を実現していくための、主体的な選択と取組を可能とする環境の整備が必要である。

このような環境整備として、地域や各主体の実情に応じた計画的な土地利用の推進、適正な土地利用に資する透明性の高い市場整備等に取り組むこととしている。

1 透明性の高い市場形成のための情報整備

(1) 不動産市場データベースの構築等

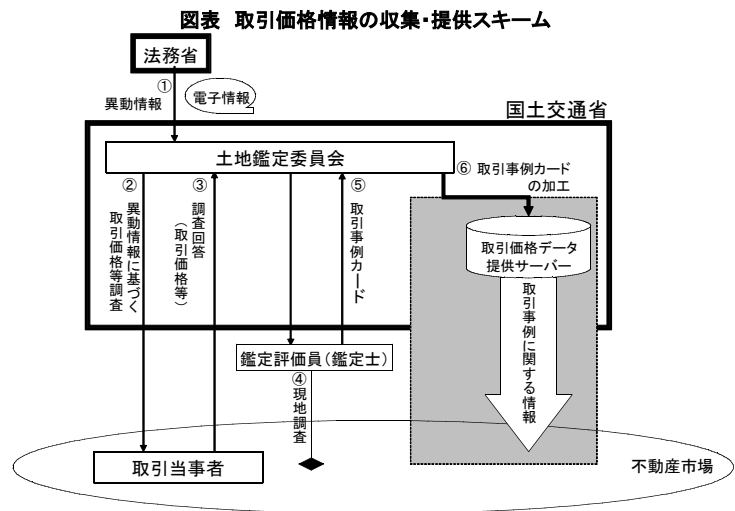
①不動産市場データベースの構築

安心な不動産取引の実現、不動産市場の国際競争力の強化、不動産情報ビジネスの育成の観点から、賃料、維持修繕費などの不動産管理に係る収益費用の価格情報を新たに収集・加工して、国民にインターネット上で公開するデータベースを構築することとしている。

②不動産取引価格情報の提供

市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、土地等の取引当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された土地等の価格等をインターネットを通じて公表している。

(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)



(2) 主要都市における高度利用地の地価分析

三大都市圏をはじめとする主要都市の地価動向をきめ細かく注視するため、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について四半期毎の地価動向及び市場分析に関する調査を行い、インターネット等を通じて公表している。

(<http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/lookreport.html>)

(3) 海外向け情報発信の強化

不動産に関する基礎的資料や不動産市場の動向などに内外の関係者が容易にアクセスできるように土地総合情報ライブラリーの英語版コンテンツの充実に努めるほか、国際会議を通じた情報発信を強化していく必要がある。

(4) 不動産鑑定評価の充実

① 鑑定評価モニタリング

不動産投資市場が拡大する中、投資家保護の観点から不動産鑑定評価の役割はますます重要なものとなってきたため、不動産鑑定評価基準を見直し、証券化不動産の鑑定評価に係る新たな基準として、鑑定評価へのエンジニアリング・レポート^{*1}の的確な反映と、収益価格の算定におけるDCF法^{*2}の適用等を追加した。このような新基準が確実に運用されることを担保するため、鑑定評価モニタリングの一層の充実を図っていくこととしている。

② 海外投資不動産鑑定評価

各国でリート市場の開設が相次ぎ、不動産分野における投資環境の国際間競争が厳しくなっている状況の中、Jリートに海外不動産を組み入れる際の鑑定評価手法を確立するため、海外投資不動産についての不動産鑑定士による鑑定評価の標準的手法を示す「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を策定・公表している。

(5) 土地の安全性に関する情報の整備・提供

過去からの土地の状況の変遷に関する情報に加え、各行政機関が保有する災害履歴や災害想定区域の情報等を幅広く集約し、誰もが土地の安全性を容易に判断できる情報として整備・提供する手法を検討することにより、被災しにくい土地利用への転換を促すなど安全・安心な居住環境の実現を図ることとしている。

2 地域や各主体の実情に応じた土地利用の推進

(1) エリアマネジメントの推進

住民による住宅地の防犯活動や良好な街並み景観の維持活動、地域による商業地域の美化活動・地域プロモーションの取り組みなど、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組みであるエリアマネジメントを促進するため、

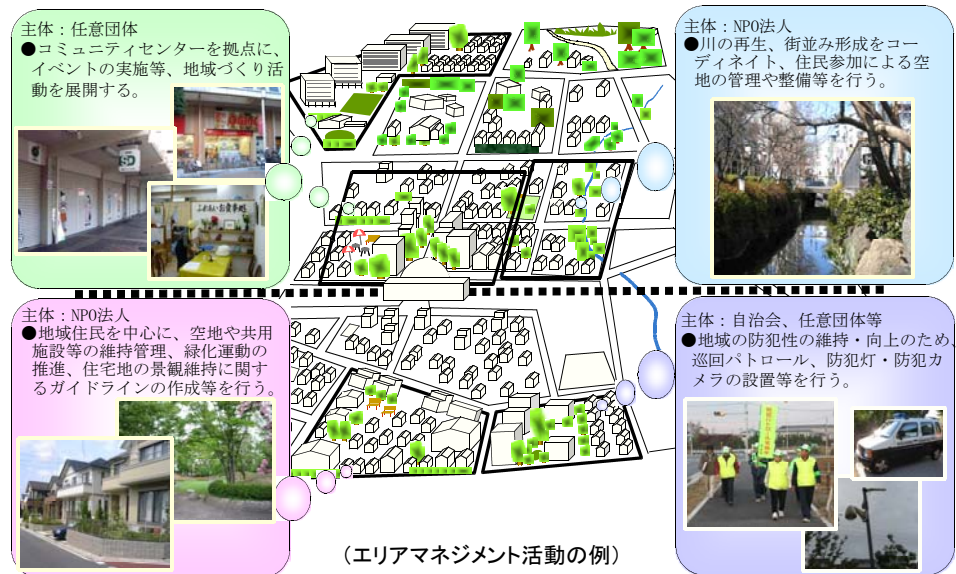
- ① 「エリアマネジメント推進マニュアル」(H20.3 作成)の普及及びシンポジウム開催等による普及・啓発
- ② 施設の老朽化等の課題が顕在化しているニュータウンをはじめとする住宅市街地等において、エリアマネジメント活動を実施している団体のモデル的な支援

*1 建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する報告書。

*2 Discounted Cash Flow 法。連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれ合計する方法。

③住宅団地におけるエリアマネジメントの導入の促進

などに取り組み、良質な居住環境等の形成・維持・管理及び地域の活性化を促進する。



（２）地方における不動産証券化市場の活性化

不動産証券化のスキームにおいて必要とされる不動産と金融の高度な専門知識を有する人材の育成とノウハウ蓄積のため、

① 不動産の流動化・証券化手法に関する講習会等を自主的に実施する団体に対して、講師派遣等の支援

② 不動産の流動化・証券化に取り組もうとする者に対して専門家によるアドバイスを行うとともに、関係書類等の公開等証券化の実施過程に関する分析・検証

を実施し、地方における健全な不動産投資市場の育成・拡大を図るとともに、地域の良好なまちづくりや地域の活性化を促進する。

（３）合理的な不動産戦略の推進

企業活動において、市場競争の激化、固定資産の減損会計などの企業会計制度の変化等を背景として、所有・利用する不動産について「企業価値の向上」の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうというCRE（Corporate Real Estate：企業不動産）戦略を実践する動きが見られるようになっている。

企業不動産戦略の実践は、IT を活用した不動産情報の総合的な管理や企業価値の向上に資するとともに、合理的な土地利用と土地取引を促進させ、その結果、土地の有効活用の促進、地域経済の再生、地価の安定化などにも寄与するものと考えられる。

このため、企業不動産戦略の指針となる「ガイドライン」と参照すべき「手引き」を官民連携して作成・公表し、企業不動産戦略の実践を推進する。

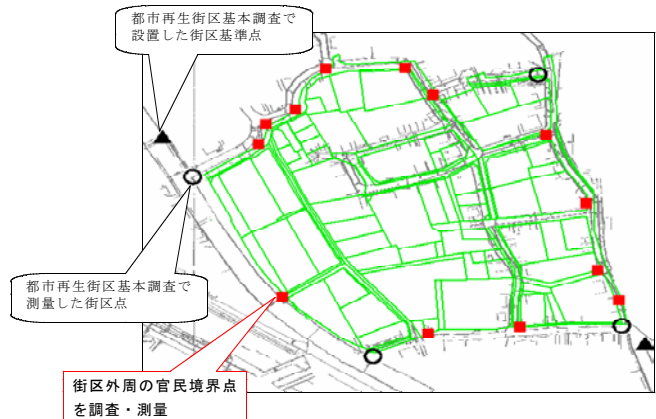
また、地方公共団体等が所有する不動産についても、有効利用の観点から、現状と課題を把握し、合理的な不動産の所有・利用のための有効な方策や先進的な取組について促進する。

(4) 地籍調査の推進

地籍調査の進捗率は、全国で調査対象面積の47%、都市部で19%（平成18年度末）にとどまっている。地籍調査が実施されていない地域では、正確な地籍の情報が整備されていないため、隣人との間で境界紛争が発生するなど、土地をめぐるトラブルに巻き込まれたり、公共事業や開発事業に余計なコストや期間がかかったりするおそれがあることから、できる限り早期の地籍調査の実施が必要である。

地籍調査の一層の推進を図るため、都市部においては、街区外周の位置に関する基礎的データを調査する都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）を行うとともに、山村部においては、簡易な手法により森林の概ねの境界を保全する山村境界保全事業を行う。

【図表】都市再生街区基本調査（土地活用促進調査）



(都市部における公図と現況のずれの公表)

都市部における公図と現況のずれの程度について国土交通省ホームページで公開している。(http://www.land.mlit.go.jp/Kouzu_zure/)

公図と現況のずれの公表により、公図の実態が国民や関係機関に広く理解され、地籍調査への関心が高まることが期待される。

図表 都市部における公図と現況のずれ公表システム



第2章 土地に関する動向

第4節 土地利用の動向

我が国の国土面積 3,779 万 ha のうち、66%を占める森林が最も多く、次いで 13%を占める農用地となっており、これらで全国土面積の約 8 割を占めている。

また、農林地等からの都市的土地利用への転換面積は減少傾向にある（平成 3 年：4 万 4,700ha →平成 18 年：1 万 6,900ha）。

図表 我が国の国土利用の推移と現況

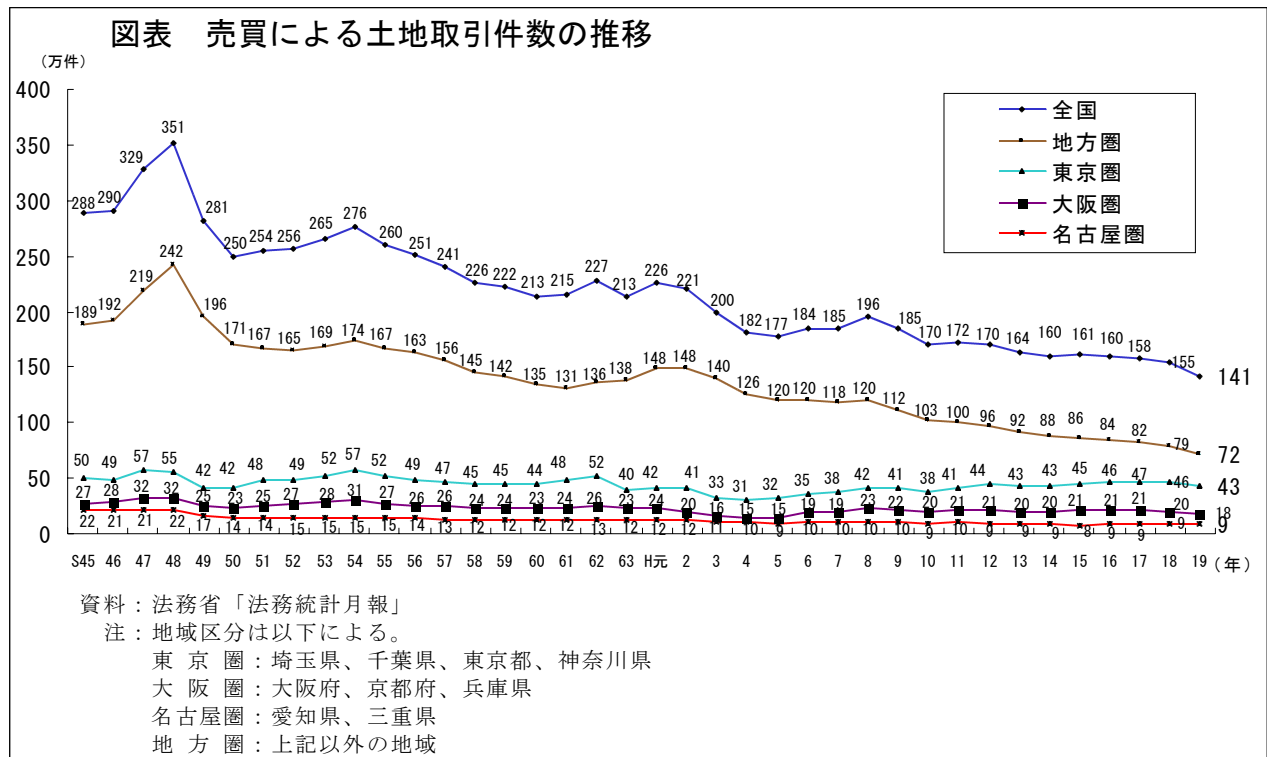
(単位：万ha、%)

地目	合計	昭和50年		昭和60年		平成7年		平成17年		平成18年	
		面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比	面積	構成比
農用地		576	15.3	548	14.5	513	13.6	478	12.6	476	12.6
森林		2,529	67.0	2,530	67.0	2,514	66.5	2,510	66.4	2,509	66.4
原野		43	1.1	31	0.8	26	0.7	28	0.7	28	0.7
水面・河川・水路		128	3.4	130	3.4	132	3.5	134	3.5	135	3.6
道		89	2.4	107	2.8	121	3.2	132	3.5	133	3.5
宅地		124	3.3	150	4.0	170	4.5	185	4.9	185	4.9
その他		286	7.6	282	7.5	302	8.0	312	8.3	312	8.3
合計		3,775	100.0	3,778	100.0	3,778	100.0	3,779	100.0	3,779	100.0

資料：国土交通省「土地利用現況把握調査」

第4節 土地所有・取引の動向

売買による土地取引件数は、全国では減少傾向にあるが、大都市圏ではほぼ横ばいとなっている。



第4節 平成20年地価公示に見る平成19年の地価動向について

平成20年地価公示によると昨年1年間の全国の地価は、

- ・ 全国平均では、住宅地及び商業地とも2年連続で上昇となった。
- ・ 三大都市圏の平均では、住宅地は2年連続、商業地は3年連続で上昇となった。
- ・ 地方圏の平均では、下落が続いているものの、4年連続で下落幅が縮小した。

図表 地域別対前年変動率

(%)

用途	住 宅 地			商 業 地			
	公示年	平成18年	平成19年	平成20年	平成18年	平成19年	平成20年
全 国		△ 2.7	0.1	1.3	△ 2.7	2.3	3.8
三大都市圏		△ 1.2	2.8	4.3	1.0	8.9	10.4
東京圏		△ 0.9	3.6	5.5	1.0	9.4	12.2
大阪圏		△ 1.6	1.8	2.7	0.8	8.3	7.2
名古屋圏		△ 1.3	1.7	2.8	0.9	7.8	8.4
地方圏		△ 4.2	△ 2.7	△ 1.8	△ 5.5	△ 2.8	△ 1.4

資料：国土交通省「地価公示」

第2部 平成19年度土地に関して講じた基本的施策（略）

「平成20年度土地に関する基本的施策」（抄）

1 土地利用計画の整備・充実等

（1）土地利用計画の整備・充実等

第四次国土利用計画（全国計画）においては、より良い状態で国土を次世代に引き継ぐ「持続可能な国土管理」を行うことを基本方針として、土地の高度化及び低・未利用地の有効利用等による土地重要の量的な調整、安全・安心、循環と共生及び美（うるわ）しさの観点の基本とする国土利用の質的向上、さらに、これらを含めた国土利用の総合的マネジメントを進めること等について検討している。

（2）都市計画における土地利用計画の総合性・詳細性・実効性の確保

都市計画区域ごとに定められている「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」（マスタープラン）について、社会情勢の変化等に対応した適切な運用を推進する。

2 地域活性化の推進

（1）地域活性化の推進

内閣官房に導入された地域ブロック別担当参事官制及び各地域ブロックに設置された地方連絡室を活用し、地域の住民や民間団体の創意工夫や発想を起点にしたプロジェクトを立ち上がり段階において支援する新たな取組「地方の元気再生事業」の実施や地域活性化に関する相談への対応などに取り組む。

（2）都市再生の推進

これまで都市再生本部において決定された「密集市街地の緊急整備 ー重点密集市街地の解消に向けた取組の一層の強化ー」及び「国際金融拠点機能の強化に向けた都市再生の推進」等の事項について、引き続き実施を推進する。

3 都市基盤施設整備の促進

（1）都市基盤施設整備の促進

民間の創意工夫と事業意欲を積極的に活用しつつ良好な街づくりを進めていくため、（財）民間都市開発推進機構の支援業務を引き続き推進する。

（2）用地取得の円滑化

あらかじめ明示された完成時期を目標に計画的な用地取得を実施するために、道路事業等の計画段階から将来の供用までを見据えた周到な準備を行い、必要となる施策を適時適切に講じる「用地取得マネジメント（仮称）」の確立に取り組むこととしている。

（3）国公有地の利活用等

庁舎等については、既存庁舎の効率的な使用に取り組むとともに、整備事案の計画的な調整を行い、合同庁舎化を積極的に推進することとしている。

4 低・未利用地等の有効利用の促進

(1) 都市の再構築の推進

人口動態の落ち着き等を踏まえた今後の都市政策の基本的方向としては、これまでの郊外部における新市街地の整備から、既成市街地の再整備へと移行し、「都市の再構築」を実現することが重要である。

(2) 低・未利用地の利用促進

都心部や臨海部に存在する低・未利用地の土地利用転換等を図りながら都市構造の再編を推進するため、都市再生総合整備事業を推進する。

(3) 既成市街地の有効・高度利用の促進等

都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区において、市街地の整備改善、都市福利施設の整備、まちなか住居の推進、商業等の活性化等に資する事業に対して重点的な支援を講ずる。

(4) 農地を活用した良好な居住環境の整備

三大都市圏の特定市の市街化区域内農地については、税制の特例等により、農地を活用した良好な居住環境を備えた住宅地等の供給を推進する。

(5) 災害に強いまちづくりの推進

「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律」に基づき施策を推進するとともに関連する事業制度の拡充・推進を行い、道路等の基盤整備を推進しつつ、老朽化した建築物の建替えの促進を図ることにより、危険な密集市街地のリノベーションを戦略的に推進し、安全な市街地の形成を図る。

5 宅地・住宅対策の推進

(1) 良好な宅地供給・管理の推進等による良質な居住環境の形成等

都市再生機構によるニュータウン事業（大都市圏）においては、既に着手済みのものに限定し、職住近接の実現に資する等、政策的意義の高い事業を引き続き重点的に実施する。

(2) 住宅対策の推進

住生活基本計画（全国計画）に掲げた目標（①良質な住宅ストックの形成及び将来世代への承継、②良好な居住環境の形成、③多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備、④住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保）を達成するため、必要な施策を着実に推進する。

6 不動産市場の整備等

(1) 不動産取引市場の整備等

宅地建物の取引に関連して、購入者等の利益保護と宅地建物取引業の健全な発展を図るため、引き続き宅地建物取引業の指導・監督等に努める。

(2) 不動産投資市場の整備

国土審議会土地政策分科会企画部会不動産投資市場検討小委員会最終報告（平成18年7月公表）、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会第二次答申（平成19年5月公表）及び同答申で設置が提言されたフォーラムにおいて検討されている議論を踏まえ、市場の透明性の確保、投資家に信頼される市場の確立等を推進する。

(3) 地価動向の的確な把握

平成21年地価公示については、28,227地点の標準地について行う。また、平成20年都道府県地価調査についても、引き続き行う。

(4) 公的土地評価の均衡化・適正化

固定資産税評価について、引き続き地価公示価格の7割を目途とした均衡化・適正化に取り組む。

(5) 土地取引規制制度の的確な運用

国土利用計画法に基づく土地取引規制制度については、引き続き、土地取引情報等を把握する土地取引規制基礎調査等を実施し、全国に一般的に適用される事後届出制度と、地価の上昇の程度等によって区域、期間を限定して適用される監視区域制度等の的確な運用に努める。

7 土地に関する情報の整備

(1) 土地情報の体系的整備

地籍調査、地価公示等の実施、国土利用計画法に基づく取引情報の把握等を行う。

(2) 国土調査の実施

土地一筆ごとの所有者、地番、地目、境界、面積の調査・測量を行う地籍調査については、平成12年度を初年度とする「第5次国土調査事業十箇年計画」に基づき、民間の能力・成果の活用を図りつつ調査を推進する。

(3) 国土情報整備の推進等

国土数値情報については、地価公示、都道府県地価調査、土地利用メッシュ等の更新・拡充を行っている。

(4) 地理空間情報の高度な活用の推進

基盤地図情報、主題図、台帳情報、統計情報、空中写真等の地理空間情報を高度に活用できる社会の実現に向け、「地理空間情報活用推進基本計画」に基づき、基盤地図情報をはじめとした地理空間情報の整備・提供、地理空間情報の整備・提供及び流通に関するルールの検討等その活用に関する調査研究、知識の普及及び人材の育成等を行う。

(5) 土地に関する登記制度の整備

登記事務のコンピューター処理のための作業を一層推進する。

(6) 測量行政の推進

平成20年度は、基本測量長期計画に基づき、高度情報通信ネットワーク社会において最も基盤的な情報インフラとなる地理空間情報の整備、流通、活用を図るため、基盤地図情報等の基本測量成果の整備を強力に推進する。

8 土地税制の改正

土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の税率の特例措置について、軽減税率の見直しを行った上、その適用期限を3年延長する。

9 土地に関する基本理念の普及・啓発等

10月の「土地月間」（10月1日は「土地の日」）において、土地についての基本理念の普及・啓発を行うとともに、土地に関する各種施策・制度等の紹介を積極的に行う。

10 国土政策との連携

(1) 国土政策との連携

新たな国土形成計画（全国計画）においては、国土づくりの基本的な方針として、多様な広域ブロックが自立的に発展する国土を構築するとともに、美しく、暮らしやすい国土の形成を図ることとし、そのための戦略的目標として、①東アジアとの円滑な交流・連携、②持続可能な地域の形成、③災害に強いしなやかな国土の形成、④美しい国土の管理と継承、⑤「新たな公」を基軸とする地域づくりを掲げ、多様な主体の協働によって、効果的に計画を推進すること等を検討している。

(2) 国会等の移転等

「国会等の移転に関する法律」に基づき、必要な調査検討業務を行うこと等により、国会における検討に必要な協力を積極的に行うとともに、国民への広報に取り組む。

11 環境保全等と土地対策

(1) 環境基本計画

平成20年度は、環境保全のための土地に関する施策を推進するとともに、各種の土地に関する施策、事業の策定・実施に当たって環境保全への配慮を行う。

(2) 環境保全等に係る土地に関する施策

自然環境保全のため、土地に関して「自然環境保全法」に基づく自然環境保全地域等の指定等の施策を講ずる。

(3) 環境影響評価等

規模が大きく環境に著しい影響を及ぼすおそれのある事業の実施に当たっては、環境保全について適正な配慮がなされるように、環境影響評価法等の法律、条例に基づく環境影響評価の適正な運用に努める。

(4) 農地の保全と魅力ある農山村づくり

農地の遊休化を抑制するため、経営体育成基盤整備事業、中山間地域総合整備事業等による土地条件の改善や農業の担い手への農地の利用集積を推進するとともに、地域ぐるみで農地を保全する取組への支援や中山間地域等における生産条件の不利を補正するための支援として直接支払いを実施する。

(5) 森林の適正な保全・利用の確保

森林の有する多面的機能の高度発揮のため、森林法に規定する森林計画制度に基づき、地方公共団体や森林所有者等の計画的な森林の整備について、指導・助言を行う。

(6) 河川流域の適切な保全

総合治水対策特定河川地域において、国、都道府県、市町村の河川担当部局と都市・住宅・土地等の関係部局からなる流域協議会を設置し、流域整備計画を策定して流域の適正な土地利用の誘導、雨水の流出抑制等を推進する。

(7) 文化財等の適切な保護及び歴史的資産を活かしたまちづくり

歴史的な集落・町並みについては、市町村による伝統的建造物群保存地区の保存に関し、指導・助言を行うとともに、重要伝統的建造物群保存地区の選定等を進める。

(8) 良好な景観形成の推進

良好な景観形成を推進するため、基本理念などの普及啓発、多様な主体の参加を図るための景観に関する教育、法制度の効果的な活用のあり方や先進事例に関する情報提供等の取組について、引き続き充実化を図る。