

1. 土地政策の新たな地平

(1) 土地政策の経緯

H3総合土地対策要綱
＜バブル対策＞

H9 新総合土地政策推進要綱
＜資産デフレ対策＞

H17「土地政策の再構築」
＜資産デフレ対策からの脱却＞

(2) 今、土地政策に求められるもの

(土地をめぐる変化)
利用価値を中心とする不動産市場の形成

(経済社会の変化)
人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化、環境、安全・安心、
景観等に対する国民の関心の高まり等の進展

不動産が豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかが、
今問われている

⇒ 10~20年先の日本の不動産の姿を描き、土地政策の中長期
ビジョン(国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン)を明らかにし、
不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要

(3) 不動産に対する需要の変化と土地政策の方向性

(重要な課題)

○ 国際ビジネスエリア・地域の拠点エリア、環境不動産など質の高い不動産の形成

○ 既存の住宅ストックを活用した不動産の整備・流通システムの構築

○ 空き地空き家の増加など適正な管理が行われていない不動産の問題への対応

(土地政策の方向性)

今後、土地政策は、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略とし、政府の関
係部局が一体となり、不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進する必要

⇒ 不動産に対する国民の多様なニーズを実現、不動産市場が我が国経済の
持続的・安定的な成長の柱になる→成熟した経済社会における豊かな国民
生活の実現

2. 不動産市場の変貌と今後の政策展開

(1) 我が国不動産市場を巡る現状

- 不動産は我が国経済において大きな存在
＜約2,300兆円＞
- 莫大な個人金融資産の存在＜約1,500兆円＞
- 我が国不動産は投資対象として大きなポ
テンシャルあり(経済の安定性等)

- 既存のストックの再生、住宅の質や住環境
の向上の必要性
- 不動産投資の情報インフラ等の整備の必要性
- 個人金融資産等の不動産投資への活用の
必要性

(2) 市場行動の変化 -個人・企業と行政・地域-

(i) 個人 -消費者の視点に立ったストックの活用-

- 各ライフステージに応じ、不動産の購入・賃貸等を選
択していく個人不動産(HRE)の考え方の普及促進
- 住替えや既存の住宅価値の維持・確保に向けた環
境整備、賃貸住宅市場の整備

(ii) 企業と行政 -CRE・PREの普及促進-

- 企業・行政が合理的な不動産の取得・管理・処分等
を行うためのCRE戦略・PRE戦略の普及促進

(iii) 地域 -エリアマネジメントの推進-

- 地方の中心市街地の再生、ニュータウンの再生等に
向け、エリアマネジメントの本格的な促進

(3) 市場の機能の変化 -情報・資金・人材-

(i) 市場構造の変化と対応

- 不動産証券化の拡大と市場の基盤整備の必要性

(ii) 不動産に関する情報の整備・提供

- 不動産取引価格情報、収益関連情報、不動産の質・リスクに関する情報の
整備・提供の推進
- 地籍調査の着実な推進
- より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現

(iii) 不動産市場における中長期の安定的な資金の確保

- 個人投資家、年金、政府系ファンド等の中長期の安定的な資金の導入促進

(iv) 不動産市場を支えるビジネス・人材の育成

- アセットマネジメント業務等幅広い関連ビジネスの振興、人材育成

(v) 不動産市場を補完する行政の役割

- 長期安定的かつ市場中立的な不動産税制の再構築
- 質の高い不動産の形成に向けた不動産に関する法制度の検討・見直し等
- 急激な地価変動への対応

3. 新たな政策課題と対応

(1) 新しい不動産価値の創出 -環境、安全・安心、景観等-

- 不動産に係る新しい価値を市場に取り込んでいくためのインセンティブづくり、評価手法・情報提供体制
の確立などの環境整備
(環境)評価のあり方、評価に必要な情報の提供体制の構築
(安全・安心)消費者の利用しやすさにも配慮した情報の整備・開示、指標づくり
(景観・街並み)地域におけるルールづくり、エリアマネジメントの促進、景観・街並みの価値に関する啓発・普及

(2) 守るべき不動産価値の保全 -不動産の適正管理等の推進-

- 総合的な土地利用調整の展開
- 外部不経済をもたらす空き地・空き家など適正に管理が行われていない不動産
の適正管理
- 豊かな環境・コミュニティ、歴史文化遺産等の保全