

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） のイメージ

経済社会の構造変化、国民意識の変化や、既存ストックの積上がり、不動産の価値（利用価値）に応じた価格形成の進展という状況の中で、需要の二極化が進むと見込まれる日本の不動産（概ね10～20年先）について、今後の不動産に対する需要の変化を見極めつつ、以下のような「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）」の策定を検討する。

【前提】

地価の右肩上がり時代が終わり、不動産の価値（利用価値）に応じた価格が形成される経済社会条件が基本的に整う。

そのような状況下での不動産の価値（立地環境による価値を含む。）は、国民が働き、住み、暮らす街・都市の価値の現れであり、ひいては、国民生活の豊かさの反映と考えられる。

国民生活を豊かにしていくためには、不動産の価値を高めていくことを土地政策の基本戦略として考えていく必要。

【基本的考え方】

「持っているだけで価値が確保される不動産」から「努力に応じて価値が確保される不動産」への転換という認識の下、不動産の価値が持続的に創出・維持される自立的なシステムを構築していくことが不可欠。

不動産の価値については、中長期の時間の中で評価されていくものであるため、経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえ、不動産に対する需要の変化を見定め、中長期的な展望を持って対応を図っていくことが特に重要。

（今後見込まれる需要の変化の例）

- ・ 都市の国際競争力強化する質の高いオフィスビル、ビジネス環境の確保
- ・ 外国人の居住者、観光客等のニーズへの対応
- ・ 地球温暖化防止、省エネなど環境問題への対応
- ・ バリアフリー、福祉・医療の確保など高齢者の居住ニーズへの対応
- ・ 大規模災害への対応や防犯など生活の安全安心の確保
- ・ 地域コミュニティ・街のにぎわいの確保
- ・ 美しい景観や街並みの実現・保全

不動産の価値を創出・維持するビジネスや街づくり活動の活性化は、内需中心の経済発展に寄与するとともに、雇用の創出・確保に資することにより、我が国経済社会の安定な成長に貢献。

なお、環境、安全安心等、市場での評価が未だ十分に行われていない場合には、市場で適切な評価が行われるための環境づくりを行っていくことが必要。

また、市場メカニズムでは不動産の維持が困難な場合においては、国土管理等の観点から、政策的な対応を別途適切に行っていくことが必要。

【論点整理】

(1) 不動産をめぐる重点課題とそれへの政策対応

経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえ、いかに不動産をめぐる重点課題を捉え、それへの政策対応を図っていくべきか。

新たな成長につながる質の高い不動産の形成促進

新たな成長につながる質の高い不動産については、高い価値を創出するもので、その形成を促進することが必要であり、そのためにはどのような政策が必要か。

(例)

- ・国際金融拠点整備等の都市再生
- ・環境不動産の形成促進
- ・長期優良住宅の形成促進 等

既存の良好なストックの価値を維持・向上させるマネジメントの推進

これまでに蓄積された既存の良好なストックについては、その価値を維持・向上させることが必要であり、そのためにはどのような政策が必要か。

(例)

- ・高度商業地、中心市街地、住宅市街地等でのエリアマネジメントの推進
- ・マンションの適切な管理 等

十分に利活用されていない不動産の再生・管理の適正化

今後増大が見込まれる十分に利活用されていない不動産については、その再生や管理の適正化を図ることが必要であり、そのためにはどのような政策が必要か。

(例)

- ・郊外の居住者が高齢化した住宅団地の再生

- ・管理が不十分な不動産の管理適正化 等

(2) 不動産市場の活性化に向けた環境整備

不動産市場の活性化に向けた環境整備について、どのように考えていくべきか。

不動産市場の発展や質的向上に向けた環境整備

不動産市場については、需要の変化に対応した発展や質的向上を図ることが必要であり、そのためにどのような環境整備を進めていくべきか。

(例)

- ・中古住宅流通市場、リフォーム市場の整備
- ・不動産取引価格情報等価格情報の整備
- ・安全性等品質情報の整備
- ・CRE戦略、PRE戦略の普及促進 等

不動産投資環境の整備

不動産投資については、特に安定的な資金の確保が必要であり、そのためにどのような環境整備を進めていくべきか。

(例)

- ・中長期資金（個人金融資産、年金、政府系ファンド等）の導入を促進する環境整備（例：収益関連情報等の整備）
- ・地方における不動産証券化の促進 等

市場を支える産業・人材の育成

不動産市場を適切に機能させるためには、市場を支える産業・人材を育成していくことが重要であり、いかに行っていくべきか。

(例)

- ・企業・地方公共団体のCRE戦略・PRE戦略を支えるビジネスの育成
- ・不動産関連情報の民間利活用促進等による関連ビジネスの振興 等

(3) 不動産市場が健全に機能するための環境整備

ファンダメンタルズから著しく逸脱するような急激な地価上昇・下落の発生については、その防止・抑制を図ることが必要であり、どのような取組を行っていくべきか。

(例)

- ・適切な金融政策の実施 等