

# 土地の有効利用

## - 土地の流動化への取組み -

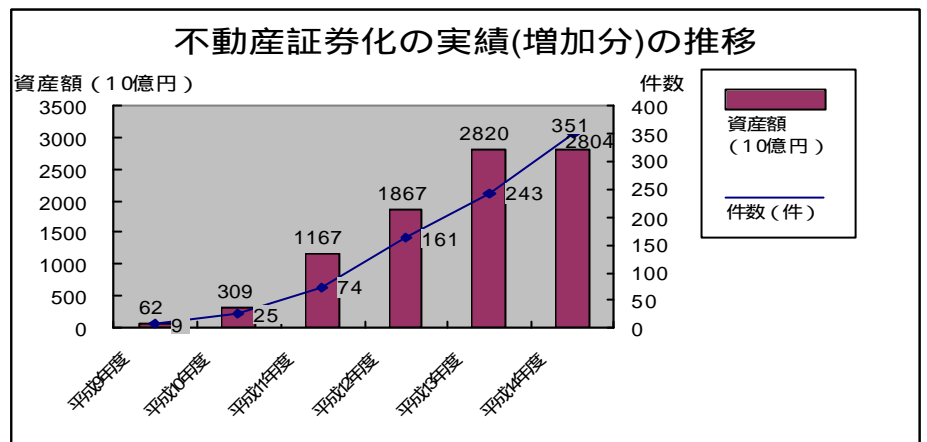
### 施策の効果等

対象：土地の流動化のために行われる各種施策（主として平成元年以降の政策）

視点：・土地市場のどのような特性が土地の流動化を妨げているのか。  
 そのような特性に対して土地政策は適切に対応しているか。  
 現行制度で土地の流動化を妨げている面はないか。

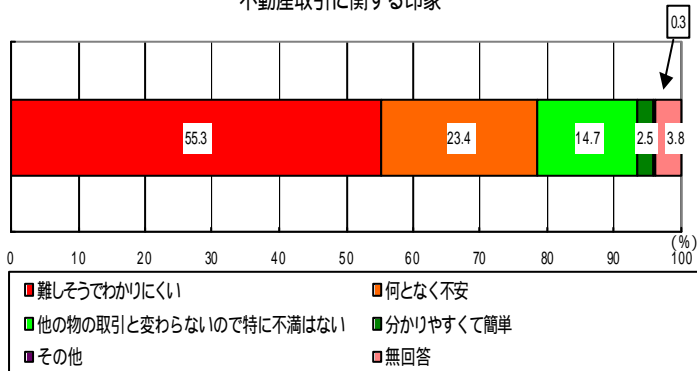
### 評価結果

土地市場は、不特定多数の需要者・供給者の存在を前提とするものでなく、競争に一定の制約があるが、近年不動産の証券化による投資家の拡大や、定期借地権制度等の活用による利用権の取引が進展している。

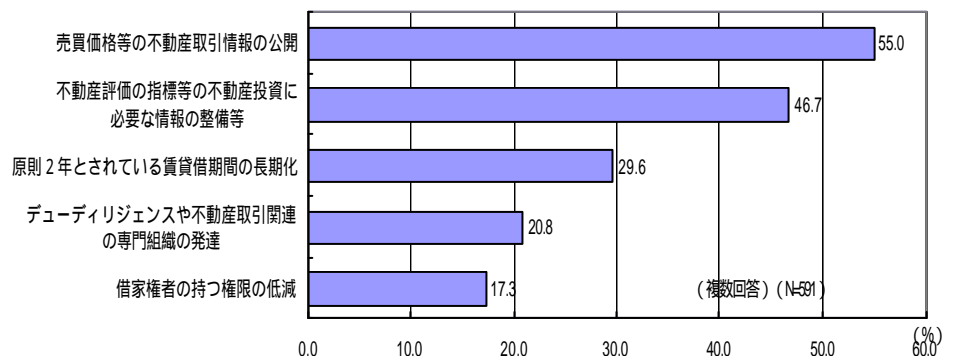


しかしながら、不動産取引について約8割の人が不安感を抱いているなど、土地市場には、市場参加者に提供される市場情報が必ずしも十分ではないことがわかった。

不動産取引に関する印象



### 外資系企業が考える改善すべき日本の不動産取引諸システム (平成12年調査)



## 主な課題

土地等の価格情報については、実際の取引価格が不透明であるほか、鑑定評価に基づく価格については、多様化する市場のニーズに一層的確に対応することが求められている。

不動産証券化については、土地情報の開示や、不動産市場における「強力な買い手」の創出に大きく寄与するものであり、不動産証券化市場の健全な発展が求められる。

地籍調査については、その進捗が都市部で著しく遅れており、都市開発事業の円滑化等の支障となっている。

土地税制については、土地基本法に示されている土地についての基本理念と、21世紀にふさわしい包括的かつ抜本的な税制改革の一環として、公正、簡素で人々や企業の選択を歪めず、経済社会の活力を最大限発揮させる税制を構築すべきであるとの原則の双方を踏まえる必要がある。

## 今後の対応方針

高い専門性を持った不動産鑑定士の確保や、隣接・周辺業務の適正さの確保を図る。

今国会に法案を提出中

取引価格情報については、まず、現行制度の枠組みを活用して市場に提供する仕組みの構築を図り、これにより、国民の理解を高める中で、法制化を目標に制度のあり方を検討する。

税制の整備、法律の適正な運用、投資家に対する普及・啓発活動の実施等により、引き続き不動産証券化市場の活性化を図る。

都市部における地籍整備に必要な基礎的データを収集・整備する都市再生街区基本調査を実施するなど、地籍整備の促進を図る。

土地の有効利用を促進する観点及び公正、簡素、活力という税制改革の原則を踏まえ、固定資産税の負担のあり方も含め、引き続き土地税制全体についての検討を進める。

会計制度の見直しや人口動態の変化など中長期的な経済・社会情勢の変化に対応した土地政策のあり方については、さらなる検討を進めていくことが必要。