

第3節 不動産投資市場の動向と今後の展開

不動産証券化というスキームを用いた不動産投資市場は、近年拡大傾向にあったが、20年度は、サブプライム危機に端を発する世界金融危機の発生・拡大やそれに伴う信用収縮の影響等により、初めてJリートが破綻し、Jリートの価格が低迷するなど、不動産投資市場は下落基調に転じた。

こうした動きの中で、不動産市場においてこれまで不動産証券化が果たしてきた役割が減退する恐れも生じてきているところである。

本節では、不動産投資市場の動向及び市場参加者の意識を分析するとともに、不動産証券化が果たしてきた役割及び不動産投資市場が抱える課題について整理する。

1 不動産投資市場の動向

(1) 不動産投資市場の推移

(不動産証券化とは)

不動産証券化とは、不動産の証券化という特別の目的のために設立された法人等が、証券を発行して投資家から資金を集めて不動産に投資し、そこから得られる賃料収入等の収益を投資家に配分する仕組みであり、対象不動産の資産としての収益力に着目した投資形態である(図表1-3-1)。

また、証券を発行して投資を募ることにより、投資単位の小口化が可能となり、個人投資家の参入が容易となった。

不動産証券化のスキームとしては、①「投資信託及び投資法人に関する法律」に基づく不動産投資法人及び不動産投資信託(Jリート)、②「不動産特定共同事業法」に基づく不動産特定共同事業、③「資産の流動化に関する法律」に基づく特定目的会社(TMK)、④合同会社を資産保有主体として、匿名組合出資等で資金調達を行うGK-TKスキーム(合同会社-匿名組合方式)などがある。このうち、Jリートについては、東京証券取引所等に上場しているため、一般投資家も東京証券取引所等で不動産投資証券を売買することが可能である。

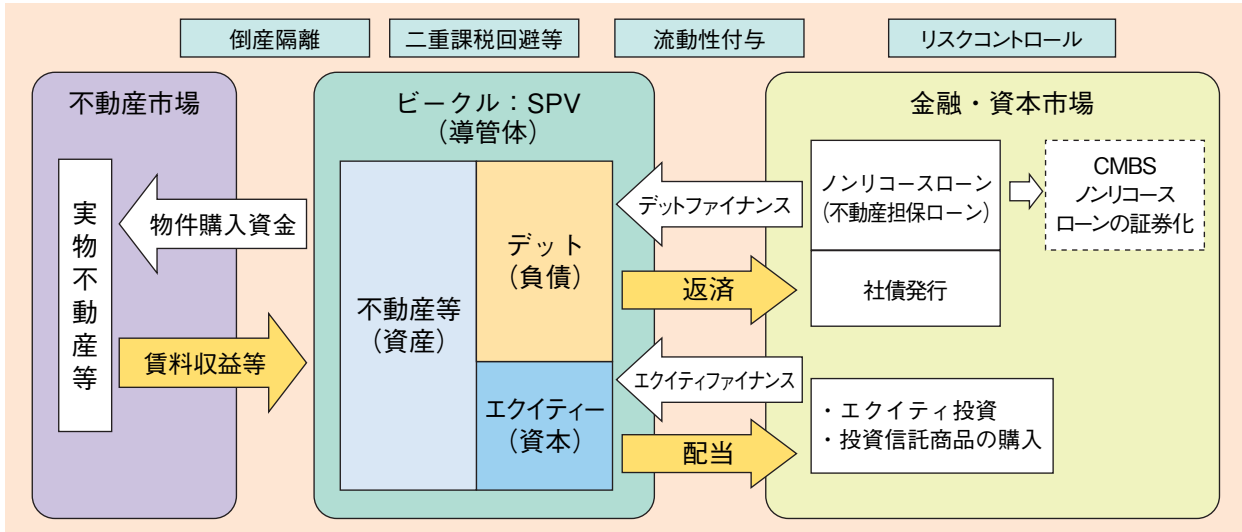
さらに、資金調達において活用されるノンリコースローンと呼ばれる金融機関からの非遡及型借入は、CMBS^(注7)として機関投資家に販売されることがありリスク分散等を図ることができる。

(不動産証券化の実績)

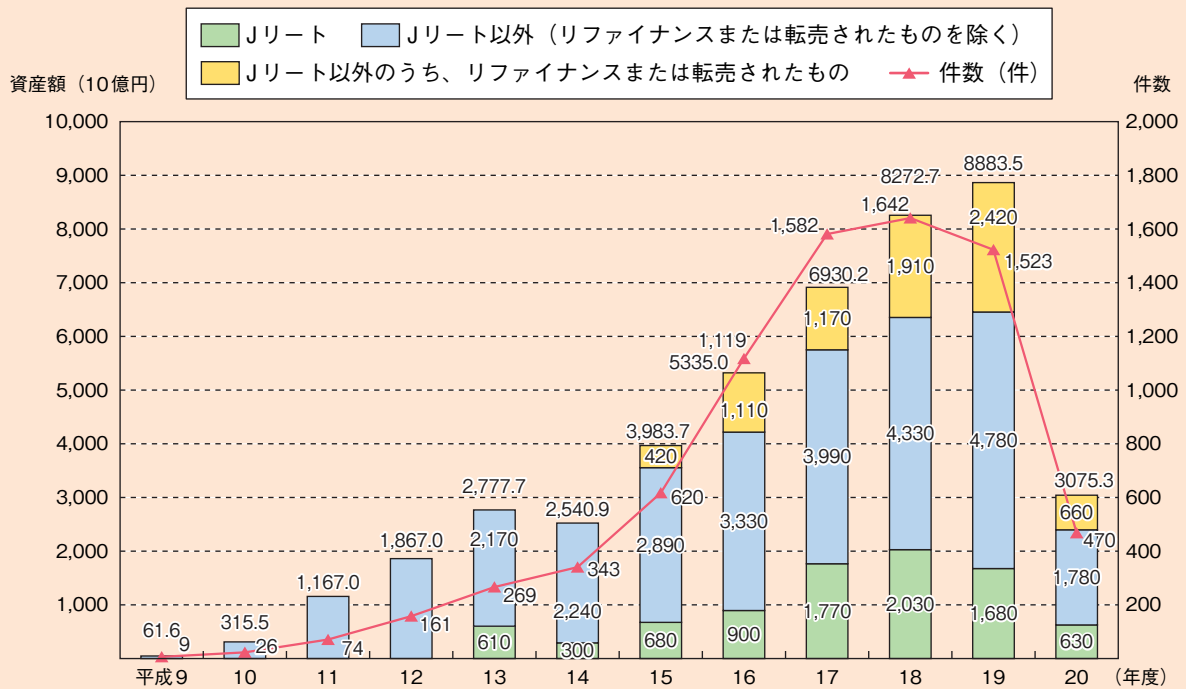
国土交通省の行った「不動産の証券化実態調査」により、不動産証券化の状況をみると、平成20年度に実施された不動産証券化の対象となった不動産又はその信託受益権の額は、約3兆円であり、前年度と比べて大幅に減少している(図表1-3-2)。また、証券化の対象となった不動産の主な用途について資産額ベースで見ると、平成20年度では、オフィスが37.7%、住宅が15.1%、商業施設が21.6%となっている(図表1-3-3)。

(注7) 商業用不動産モーゲージ担保証券を指す。オフィスビルやショッピングセンターなどの不動産を担保として融資したノンリコースローンを裏付けとして発行される証券。

図表 1-3-1 不動産証券化の仕組み



図表 1-3-2 不動産証券化の実績の推移



資料：国土交通省「不動産の証券化実態調査」

注1：ここでは、不動産流動化の全体的なボリュームを把握する観点から、証券を発行したもの（狭義の証券化）に限定せず、借入れ等により資金調達を行ったもの（広義の証券化）も対象としている。

注2：「Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売されたもの」

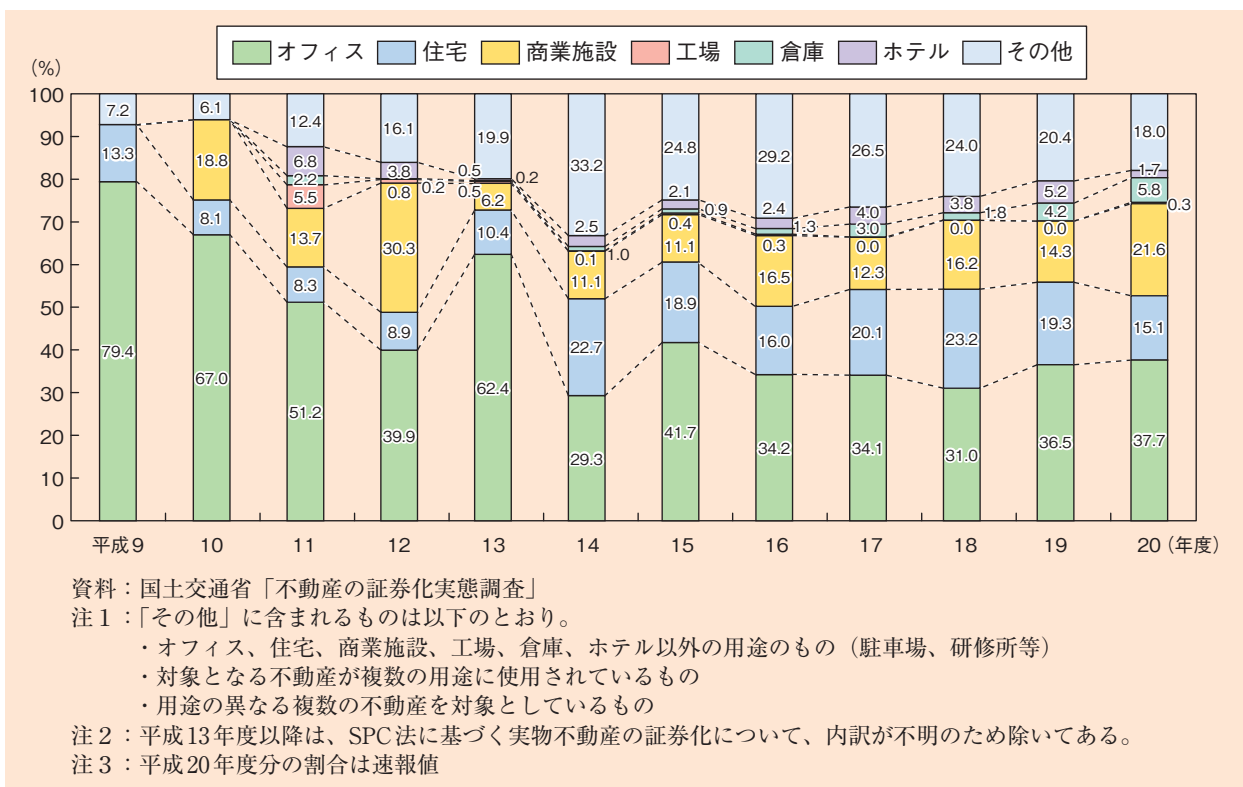
Jリート以外のうち、リファイナンスまたは転売との回答があった物件の資産額である。但し、それは信託受益権を特定資産として証券化しているものに限っている。そのため、実際の額はこれより大きい可能性がある。なお、平成14年度以前についてはこの項目は調査していない。

注3：Jリートについては、投資法人を1件としている。

注4：内訳については四捨五入をしているため総額とは一致しない。

注5：平成20年度分データについてはTMKにかかる証券化の実績が確定していないため、平成19年度のTMK届出実績と証券化の実績の割合を平成20年度の届出実績に掛け合わせて推計している。平成19年度分は、TMKの証券化の実績等を基に再集計した。

図表 1-3-3 証券化された不動産の用途別資産額の割合



(2) サプライム危機以降のJリート市場等の動向

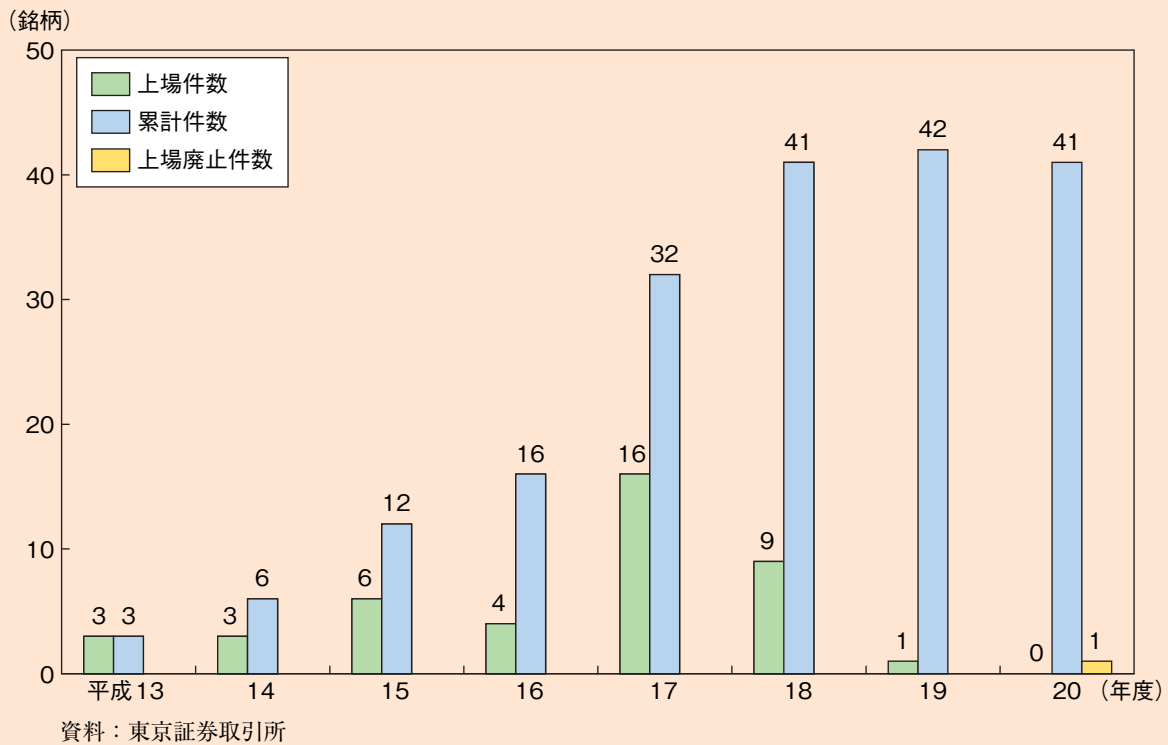
(調整期に入ったJリート市場)

平成12年11月の「投資信託及び投資法人に関する法律」の施行によって組成が可能になったJリートについては、平成13年3月に東京証券取引所に上場制度が整備され、平成21年3月末で41銘柄が上場している。これら上場したJリートでは平成21年3月末で合計約720万口、時価で約2兆5千億円の投資証券が流通している。

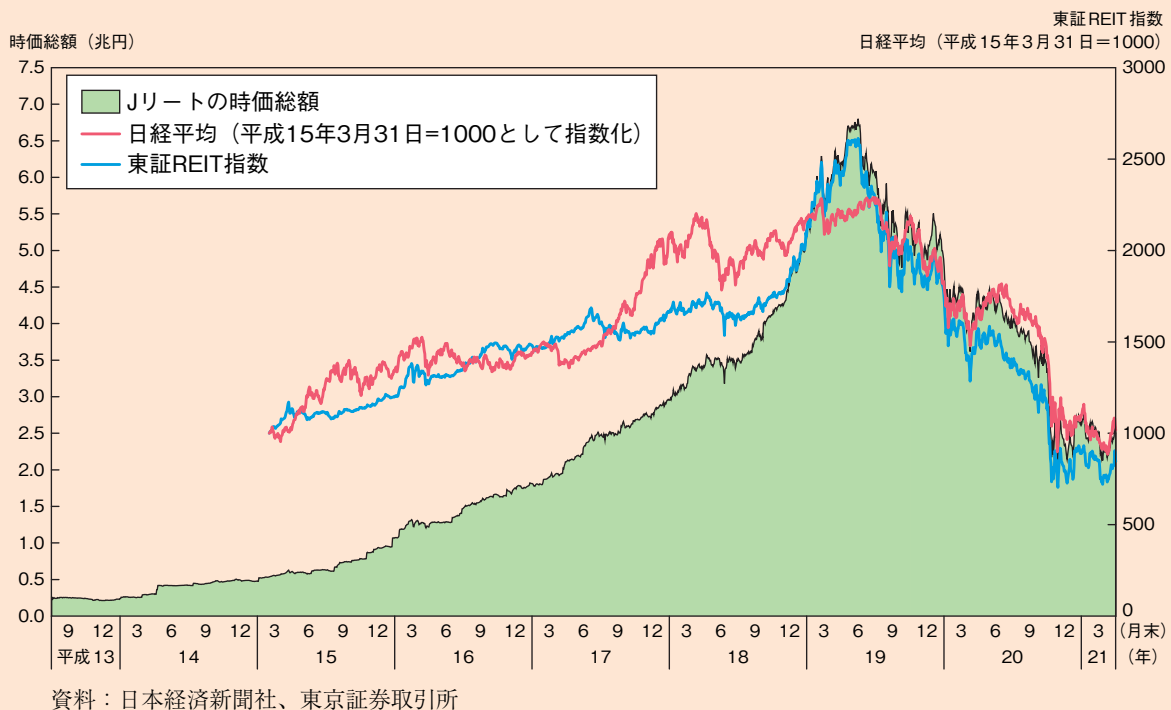
これまで、Jリート市場は、市場規模、取得物件数、銘柄数ともに順調に成長してきたが、平成19年8月のサプライム危機に端を発する世界金融危機の発生・拡大の影響により、平成20年度は市場全体として下落基調に転じた。新規上場数は平成18年度には9銘柄であったが、平成19年度には1銘柄、平成20年度には新規上場はみられなかった。さらに、平成20年度はJリートの制度創設以来初めて、1投資法人が民事再生手続の開始に伴い上場廃止となり、Jリート上場銘柄数の累計件数も平成19年度の42銘柄から平成20年度は41銘柄へと減少した（図表：1-3-4）。また、上場の準備をしていた投資法人において、上場の中止や法人の解散を発表するところも複数現れた。

投資口価格は平成19年6月以降、平成20年度末まで下落傾向が続いた。東証リート指数は平成19年5月末には2,612.98であったが、平成20年度には最大で7割以上下落し、平成21年3月末には845.37となった（図表1-3-5）。下落傾向に転じた要因としては、サプライム危機に端を発する金融市場の変調のため、外国資金が流出したこと等の影響もあったものと考えられる。

図表 1-3-4 Jリート上場銘柄数の推移



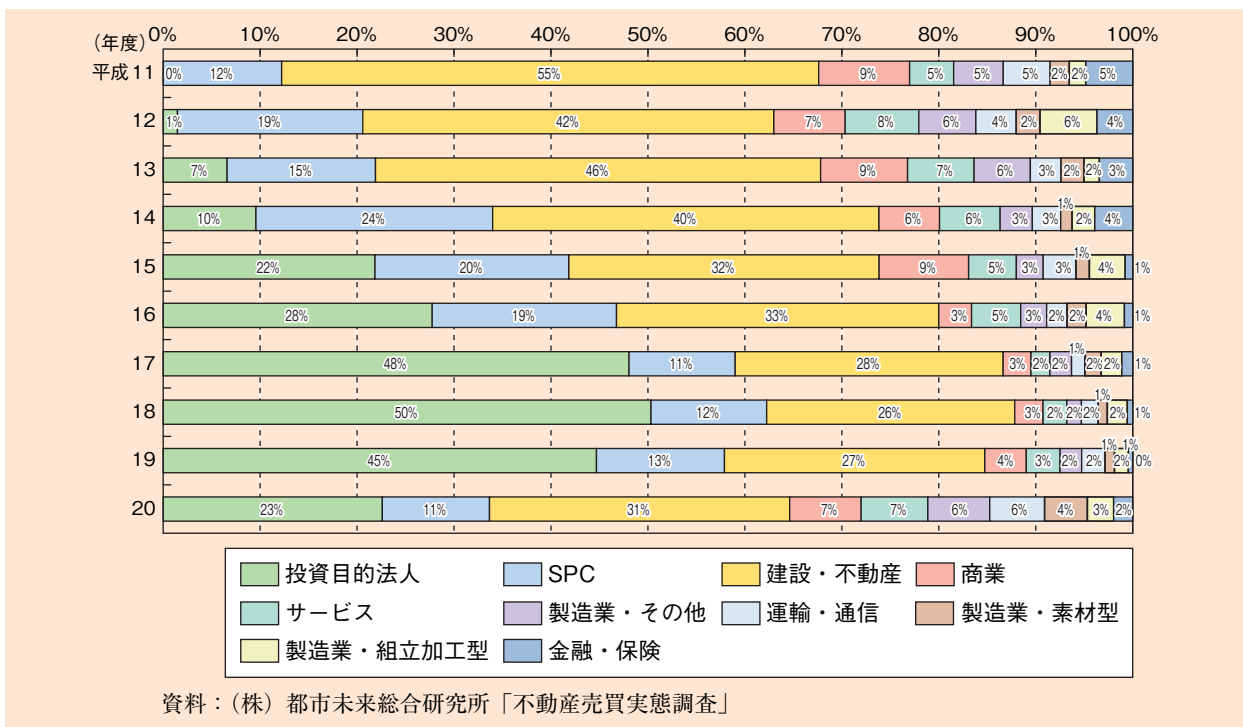
図表 1-3-5 東証リート指数と時価総額の推移



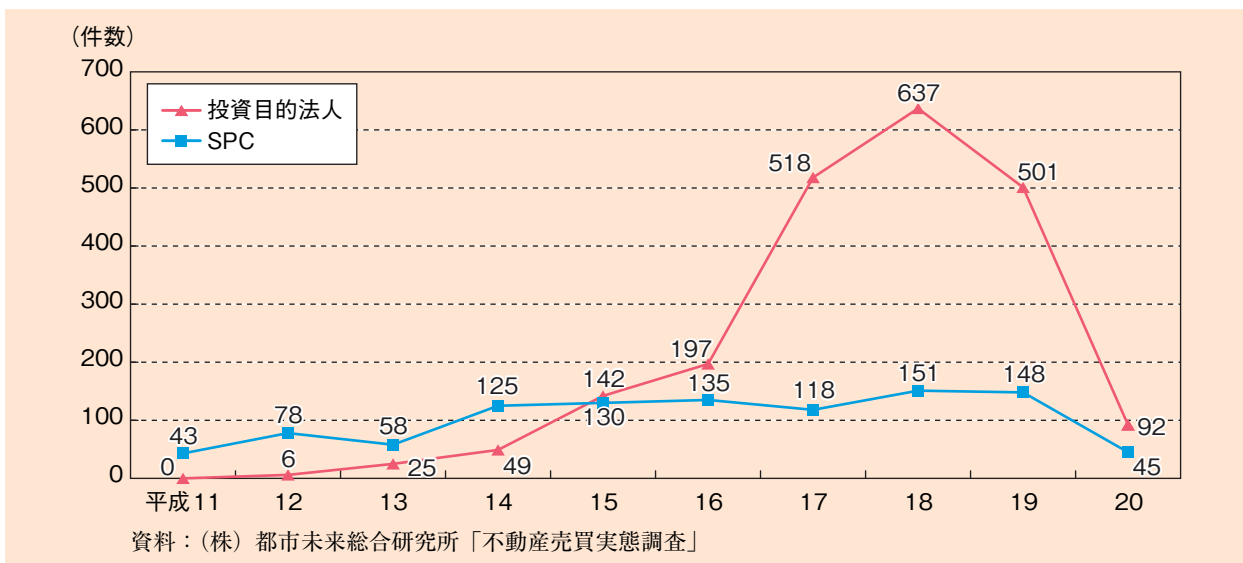
(Jリート等の物件取得件数の減少)

不動産証券化の進展は、不動産投資における資金調達手法の多様化を意味し、バブル崩壊以降、これまでの間接金融を中心とした金融システムが変化する中、不良債権処理等の過程において不動産市場に新たな投資資金の流入をもたらすなど、市場において不動産の新たな買い手を創出してきた。東京証券取引所に提出される開示情報等によると、上場企業の不動産取引のうち、リートが買い手となる取引の割合が、平成11年から平成18年にかけて大幅に増加しており、不動産の主要な買い手となっていたことがわかる(図表1-3-6)。しかし、平成20年度はJリート、SPCの物件取得件数が大幅に減少している(図表1-3-7)。

図表 1-3-6 買主業種別件数割合の推移



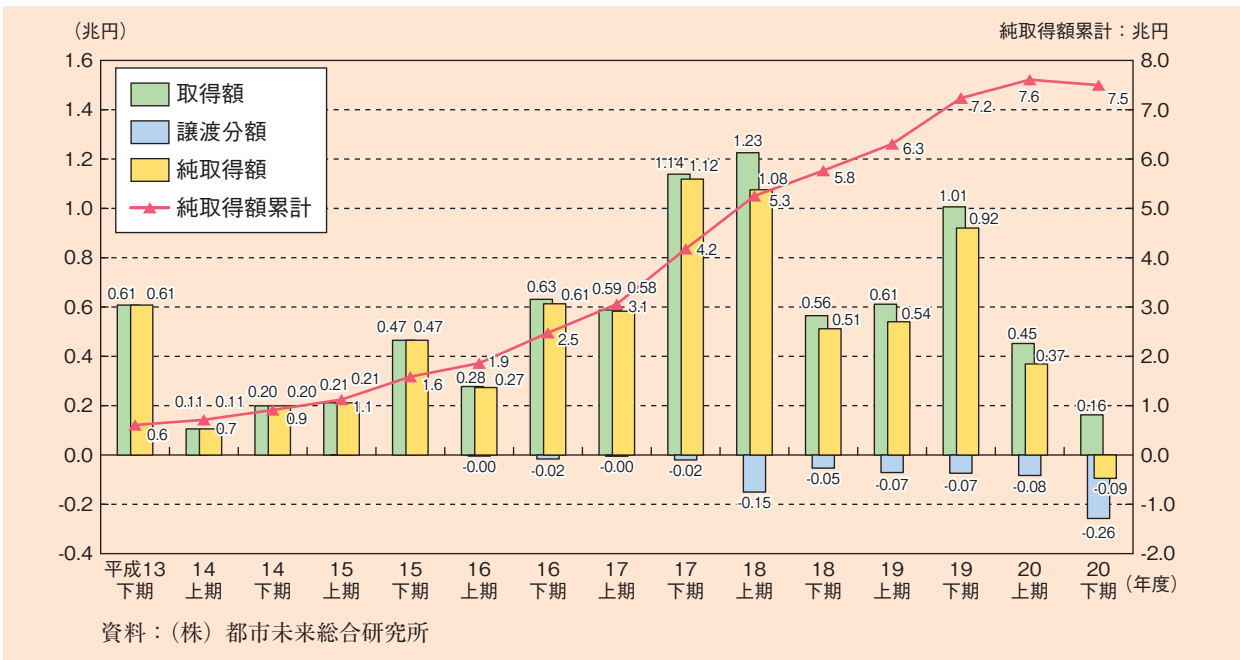
図表 1-3-7 Jリート・SPCの物件取得件数の推移



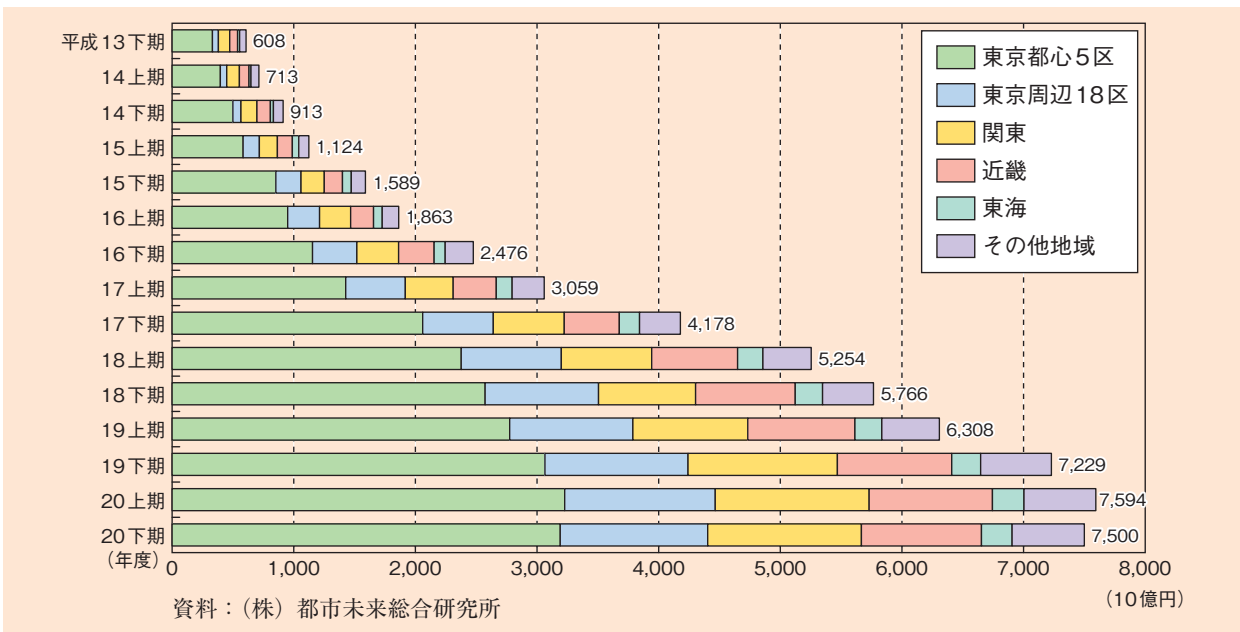
(Jリートの保有不動産の状況)

平成20年度のJリートの物件取得額は前年度と比較して大幅に減少し、平成20年度下期には、取得額から譲渡額を差し引いた純取得額がマイナスになっている（図表1-3-8）。また、Jリートの運用資産額についても、平成20年度上期から下期にかけて減少しており、平成21年度3月末で約1,750件、約7兆5000億円となっている（取得価格ベース）（図表1-3-9）。

図表 1-3-8 Jリートの物件取得額の推移



図表 1-3-9 Jリート保有物件の推移（地域別・累計取得価格）

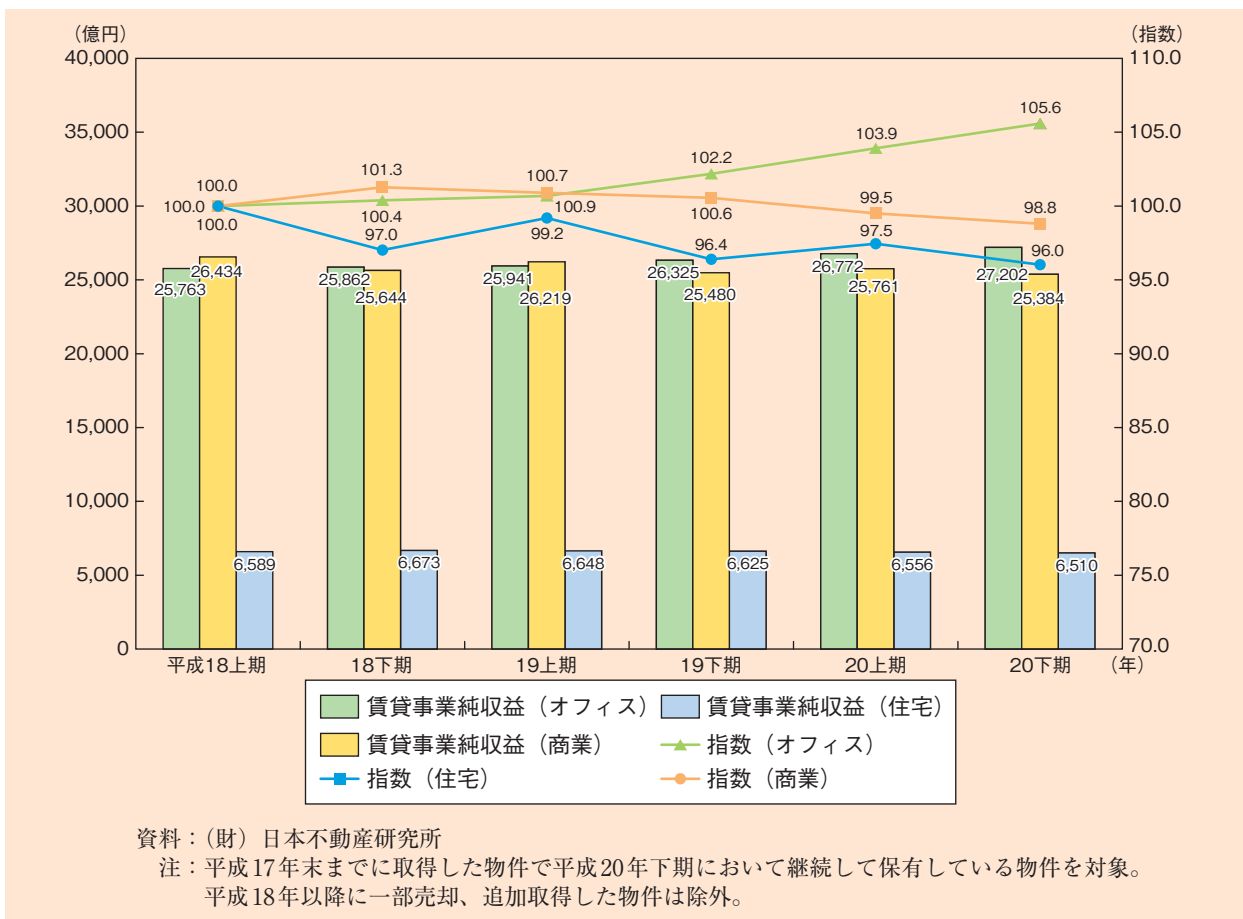


(Jリートの投資口価格の値動き)

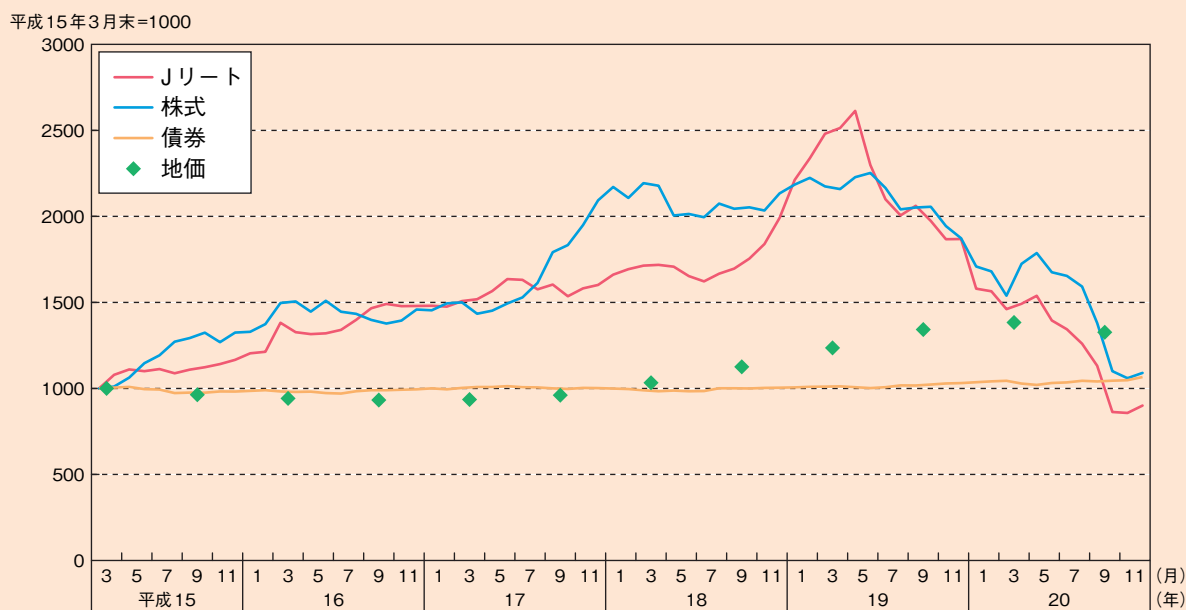
不動産証券化商品は、裏付けとなる不動産の価格変動の影響を受けるなどのリスクがあるものの、オフィスビルや賃貸住宅等の比較的安定的な賃貸収入が見込める不動産を裏付けとしていることから、一般的に「ミドルリスク・ミドルリターン」の特性が期待される。また、不動産の賃貸収入等が株式の価格変動に必ずしも連動しない傾向があるといわれていることから、商品の持つ商品特性やリスクを十分に理解すれば、投資家の資産運用において、リスク回避のための分散投資の対象となり得るものと考えられる。

平成20年度についてJリートの賃貸事業収益の推移及びJリート・株式・債権の価格との推移をみると、Jリートの賃貸事業収益は安定的に推移しているにも関わらず（図表1-3-10）、Jリートの投資口価格は、株式と同じように大きく下落しており（図表1-3-11）、これは、サブプライムローン危機に端を発した世界的な金融市況の悪化や信用収縮のあおりを受けたこと等により、投資家心理が冷え込んだ結果であると考えられる。

図表1-3-10 Jリートの賃貸事業収益の推移



図表1-3-11 Jリートと他の金融商品の価格の推移（月次）



資料：東京証券取引所「東証REIT指数」、「TOPIX」 野村証券金融工学研究センター「野村BPI」、
（財）日本不動産研究所「市街地価格指数」

2 不動産投資市場の参加者の意識

国土交通省が実施した不動産投資家に対するアンケート調査（以下「不動産投資家アンケート」という。）^(注8)によって把握できた国内の不動産投資家の意識についてみてみることにする。

（消極化する不動産投融資姿勢）

不動産投資家アンケート調査において、不動産投資に対する「今後1年間」と「今後中長期」の基本姿勢について尋ねたところ、平成21年2月に実施した調査では、平成20年2月に実施した調査に比べ、「今後1年間」、「今後中長期」とも「不動産投融資を拡大する」の割合が減少し、「不動産投融資は減少する」、「不動産投融資は行わない」の割合が増加しており、今後の不動産投融資に対する姿勢が消極化している（図表1-3-12、図表1-3-13）。

機関別に平成20年度調査と平成21年度調査を比べてみると、企業年金では、今後1年間の投融資姿勢よりも今後中長期の投融資姿勢の方が「不動産投融資を拡大する」の割合の減少幅が大きく、「不動産投融資を縮小する」の割合の増加幅が大きい。

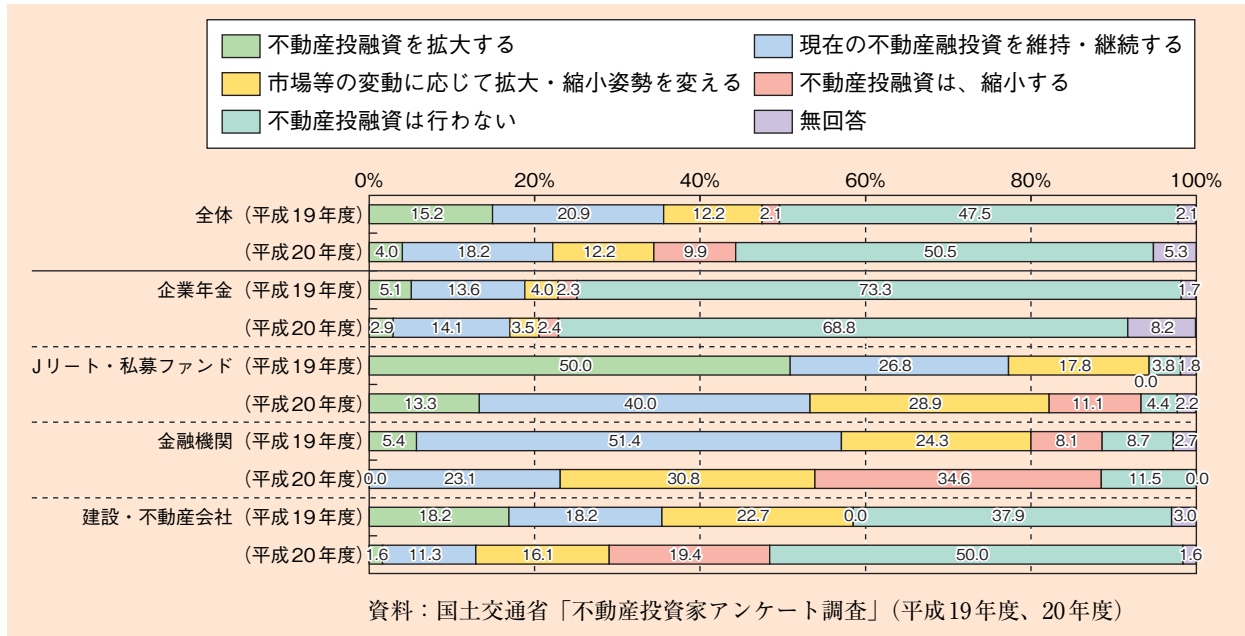
Jリート・私募ファンドでは、今後1年間の投融資姿勢では、「不動産投融資を拡大する」の割合が大幅に減少し、「現在の不動産投融資を維持・継続する」の割合が大幅に増加して

(注8) 不動産投資・融資に関係すると考えられる①Jリート・私募ファンドの運用機関、②不動産会社・建設会社、③銀行・保険会社、④企業年金などの機関を対象として、平成19年度よりアンケート調査を実施。有効回答数は平成19年度調査（平成20年2月）は328件、平成20年度調査（平成21年2月）は303件。

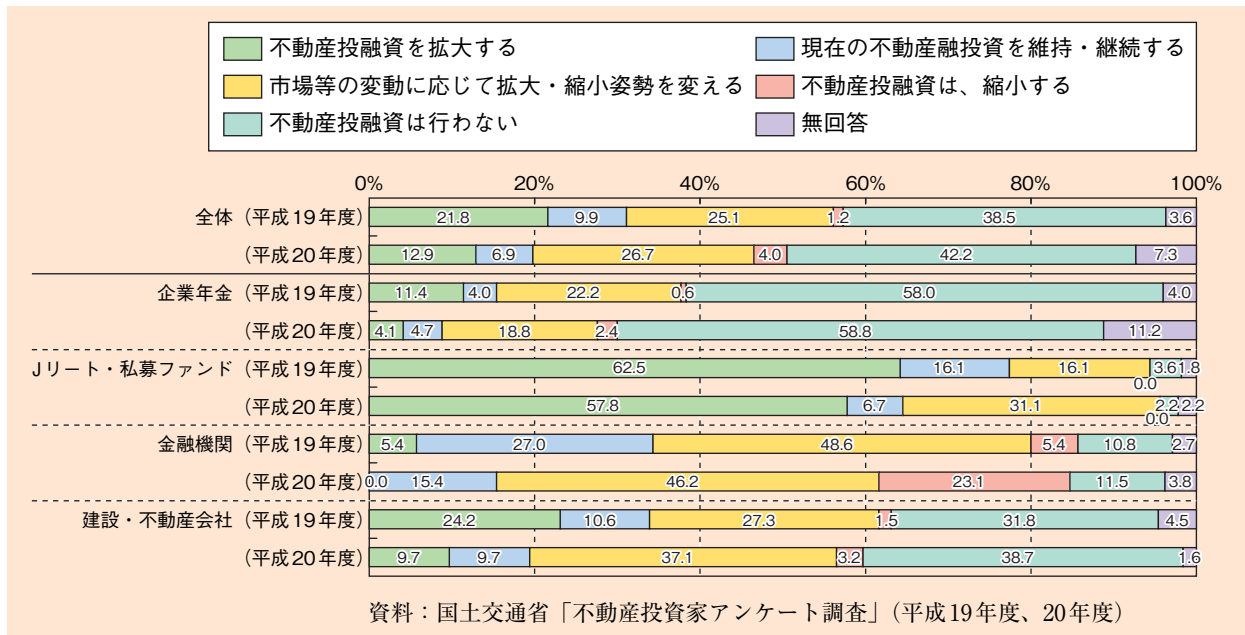
いるのに対して、今後中小期の投融资姿勢では、「不動産投融资を拡大する」の割合は今後1年間の投融资姿勢ほどには減少していない。

金融機関では、今後1年間の投融资姿勢、今後中長期の投融资姿勢とも「不動産投融资を拡大する」の割合が0になっている。

図表1-3-12 今後1年間の不動産投融资姿勢



図表1-3-13 今後中長期の不動産投融资姿勢



(差別化する不動産投融資意向)

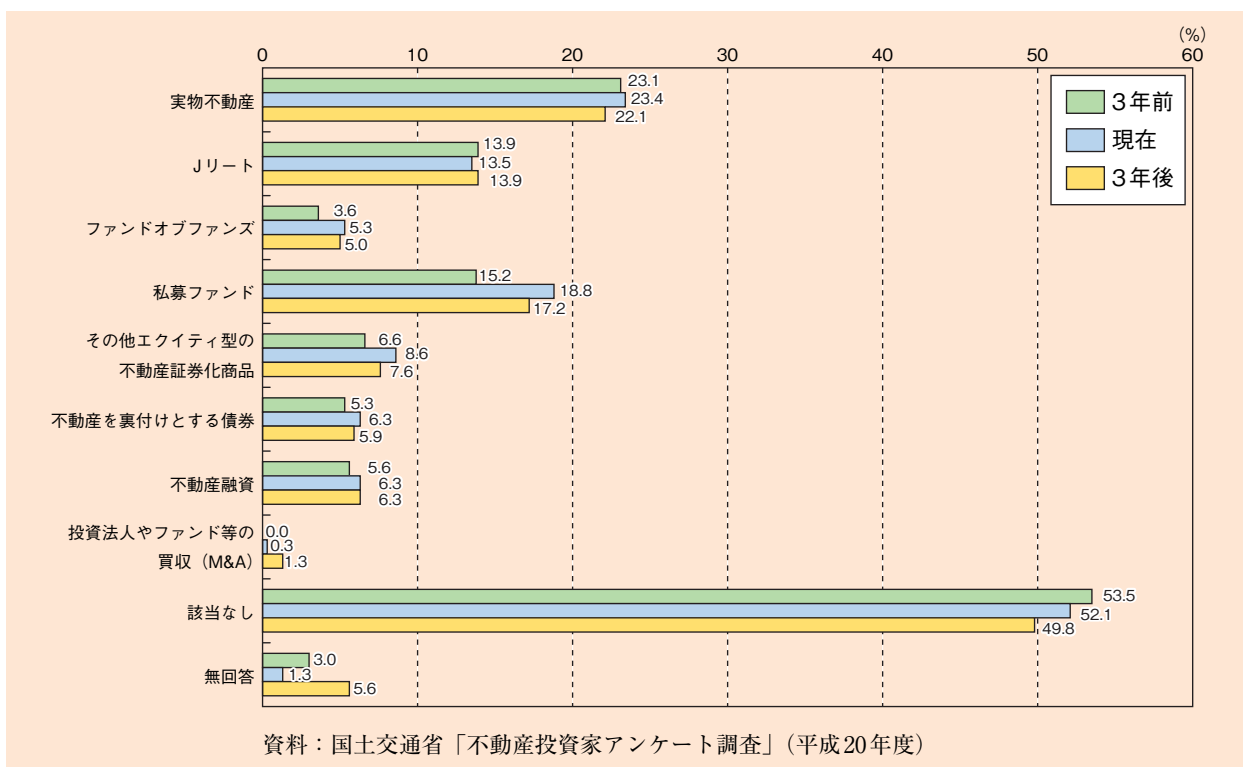
不動産投融資の動向について、「3年前、現在、3年後」の各時点での状況を尋ねたところ、投資してない（しない）ことを意味する「該当なし」との回答が減少しており、全体としての不動産投資の意向は拡大していく傾向がみられるものの、投資対象別や立地地域別、用途別にみても、投資意向が差別化されていく傾向がみられた。

投資対象別の投資意向についてみると、「実物不動産」や、「不動産を裏付けとする債券」、「ファンドオブファンズ^(注9)」、「私募ファンド」、「その他エクイティ型の不動産証券化商品」への投資意向は3年前に比べて現在の方が高く、現在に比べて3年後の方が低くなっているが、Jリートへの投資意向は、3年前に比べて現在の方が低く、現在より3年後の方が高くなっている（図表1-3-14）。

投資対象不動産の立地地域別の投資意向についてみると、「東京都心5区」への投資意向は、3年前から、現在、3年後にかけて拡大しているが、その他の地域への投資意向は現在に比べて3年後の方が低くなっている（図表1-3-15）。

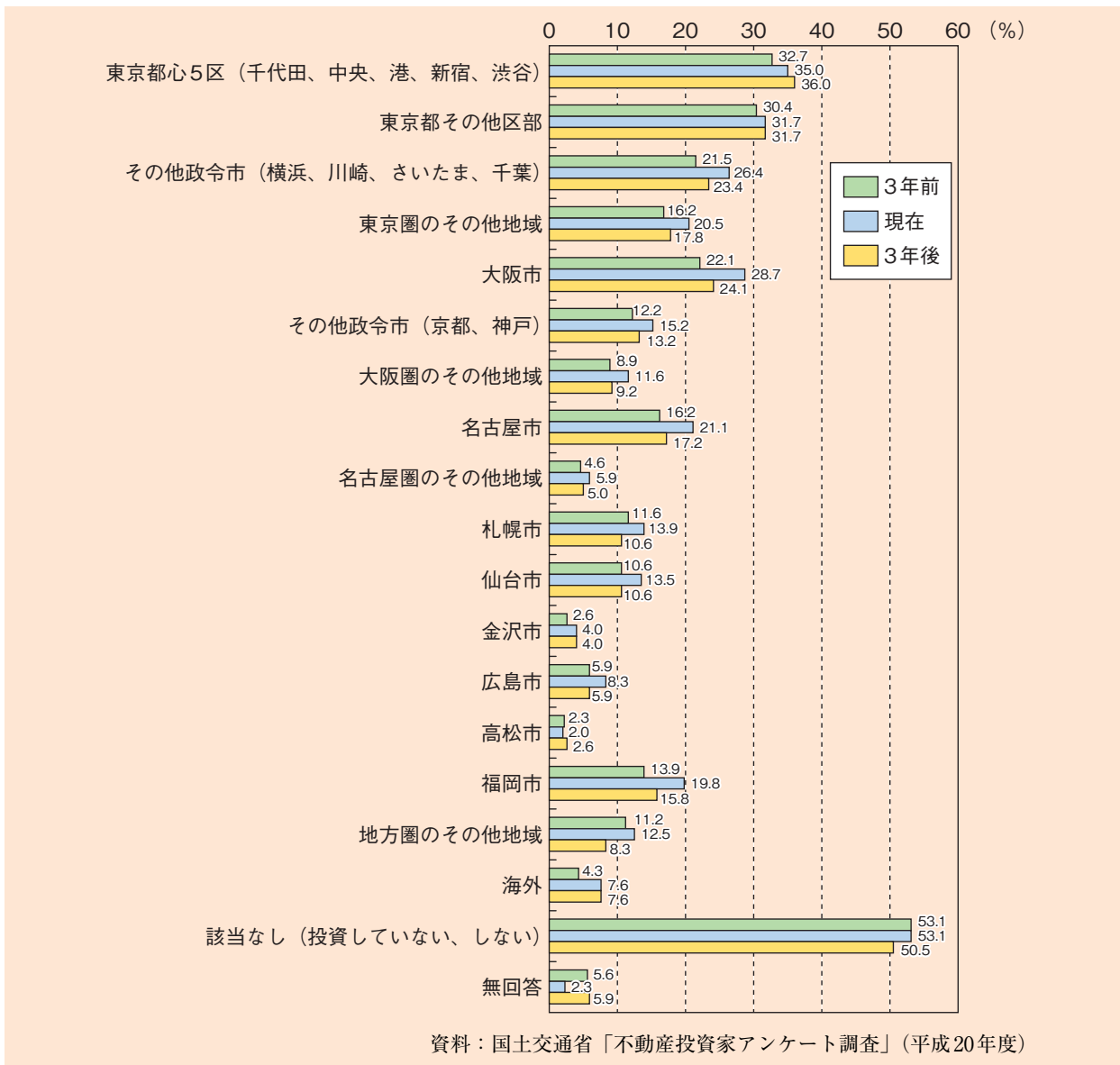
投資対象不動産の用途別の投資意向についてみると、「オフィスビル」や「賃貸住宅」、「商業施設」、「ホテル」への投資意向は3年前に比べて現在の方が高く、現在に比べて3年後の方が低くなっているが、「物流施設」や「高齢者施設・医療施設」への投資意向は、3年前に比べて現在の方が高く、現在に比べて3年後の方が高い、あるいは横ばいとなっている（図表1-3-16）。

図表1-3-14 不動産投融資対象の種別

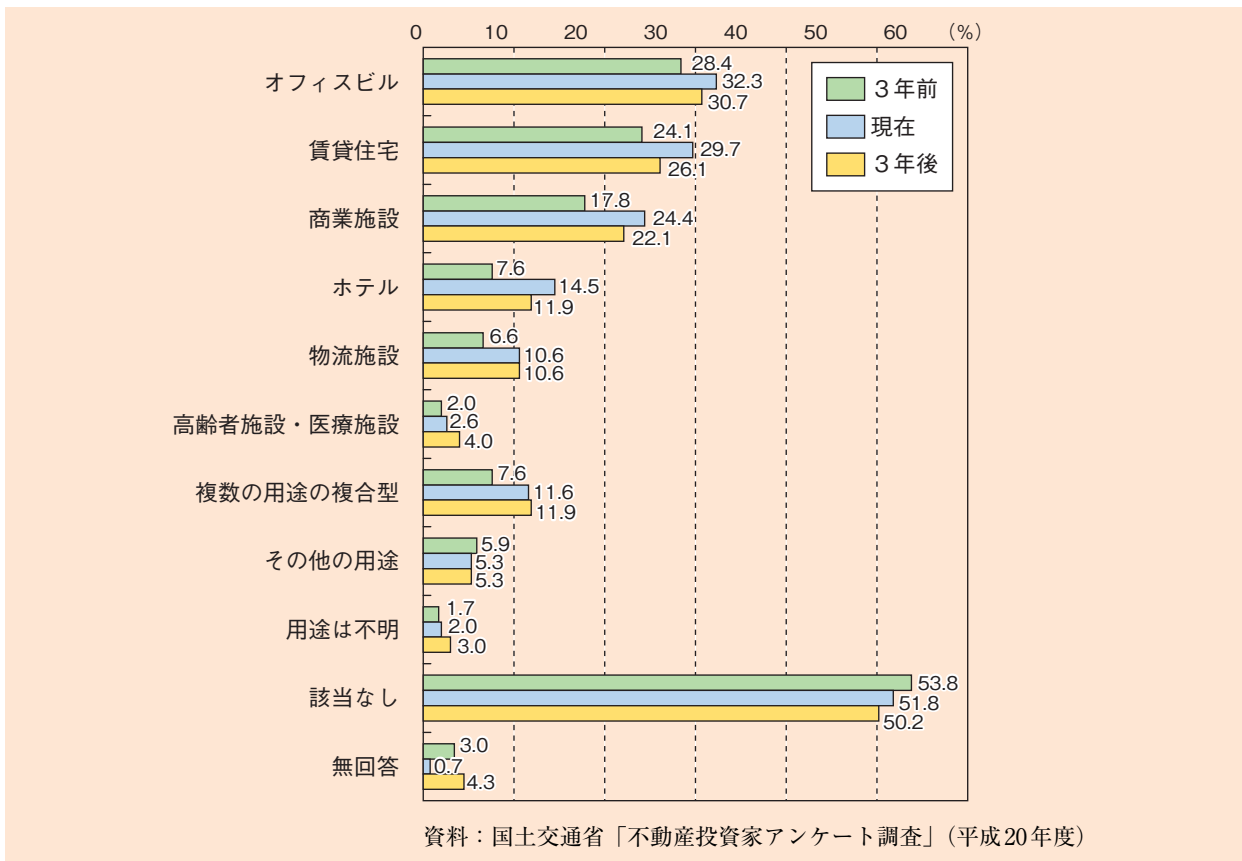


(注9) 運用機関が、複数の投資信託を組み合わせ、一つの投資信託としてまとめたものをいう。

図表1-3-15 投資している不動産の立地地域



図表1-3-16 投融資している不動産の用途

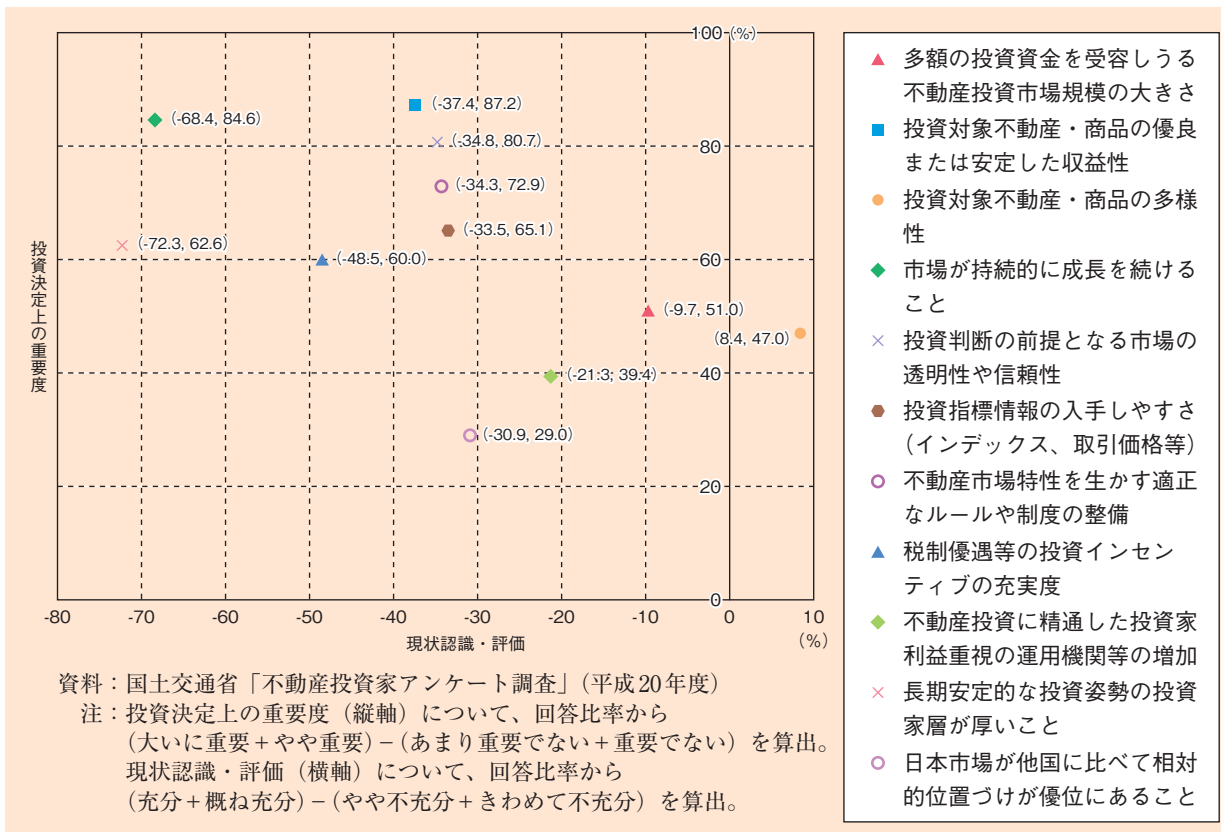


（不動産投資市場の現状評価）

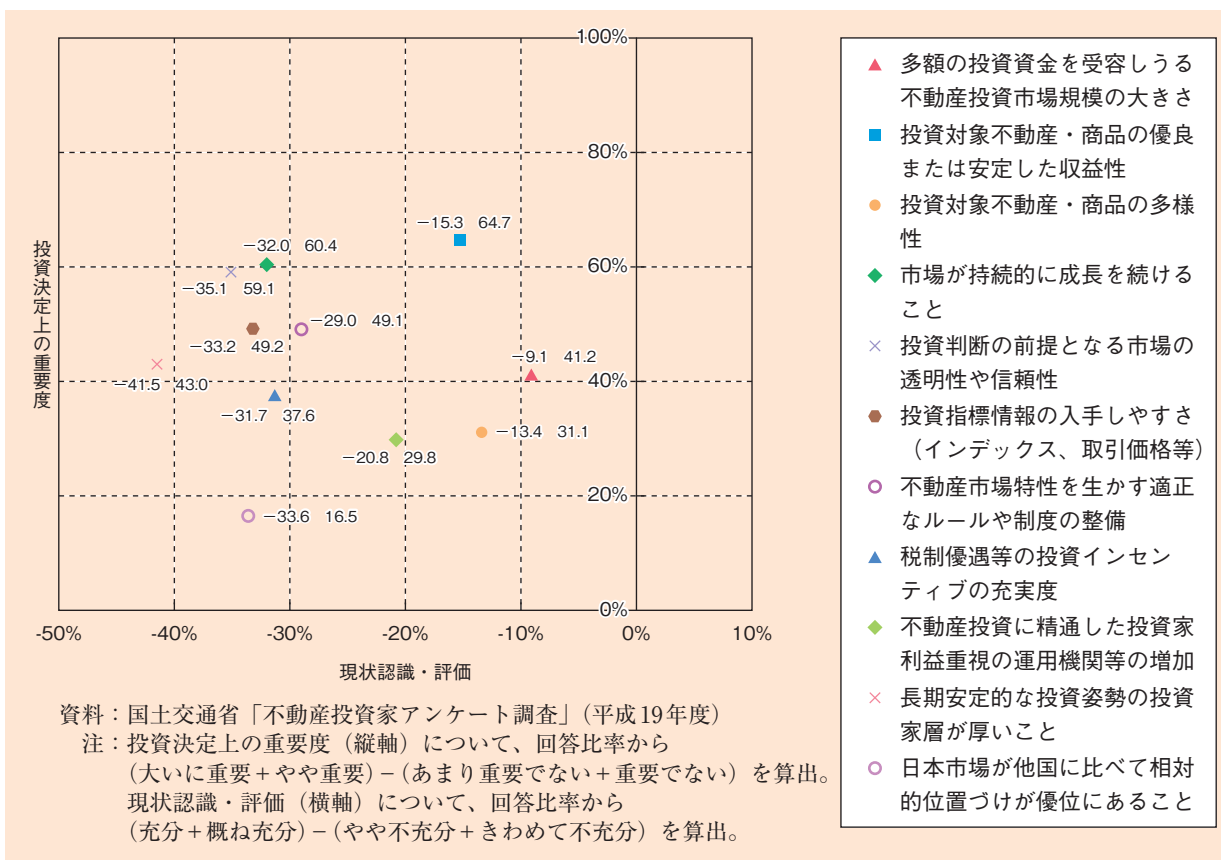
我が国の不動産市場の現状に関して、「市場の規模の大きさ」や「優良・安定した収益性」などの項目ごとに、投資決定上の重要度と現状の評価を尋ねたところ、「投資対象不動産・商品の多様性」以外の項目については、「不十分」（「極めて不十分」と「やや不十分」との合計）という評価が、「十分」（「十分である」と「概ね十分」との合計）という評価を上回っている（図表1-3-17）。特に「市場が持続的に成長を続けること」、「投資指標情報の入手しやすさ」、「不動産投資市場特性を活かす適正なルールや制度の整備」などの項目については、投資決定上の重要度が高い割に現状の評価が低くなっており、今後の課題として重要であるといえる。

「投資対象不動産・商品の多様性」については、平成19年度に行った調査では、「不十分」という評価が「十分」という評価を上回っていたが、平成20年度調査では「十分」という評価が「不十分」という評価を上回っており、投資対象不動産・商品の多様化が進んでいると考えられる（図表1-3-18）。

図表 1-3-17 我が国の不動産投資市場の現状評価（平成20年度）



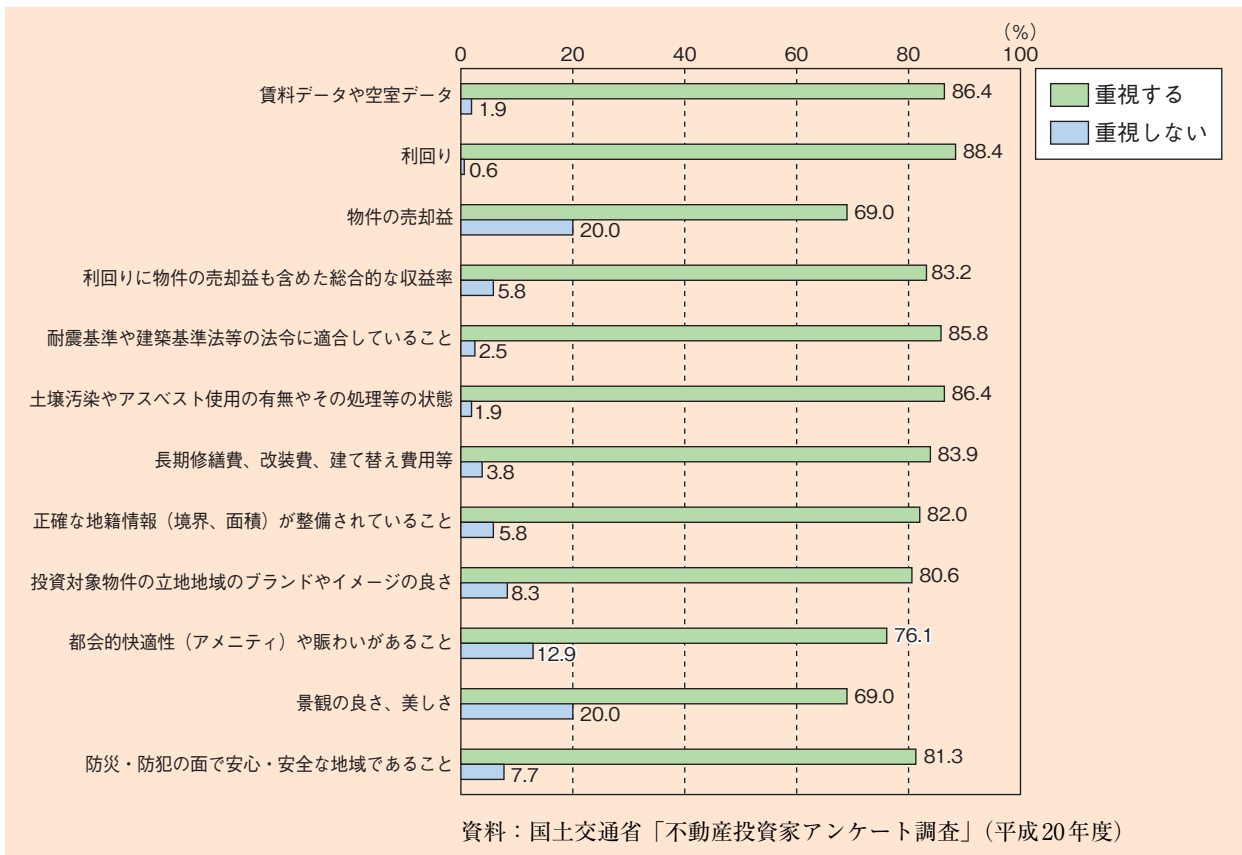
図表 1-3-18 我が国の不動産投資市場の現状評価（平成19年度）



(不動産への投資判断に当たって重視する事項)

株式や債権等の金融商品と異なり、不動産には固有の特性・リスクや外部経済要因などがあることから、これらを含め不動産への投資判断に当たって各項目についてどの程度重視するかを尋ねた(図表1-3-19)。「利回り」や「賃料データや空室データ」などの物件の収益率に関する事項を重視する割合が高いが、それと同程度に「耐震基準や建築基準法等の法令に適合していること」、「土壌汚染・アスベストの使用の有無」、「防災・防犯の面で安心・安全な地域」などのコンプライアンスや周辺環境等に関する事項も重視されている。

図表1-3-19 不動産への投資判断で重視する事項



3 不動産証券化が果たしてきた役割と今後の課題

(1) 不動産証券化が果たしてきた役割

不動産は、恒常的な都市ストックの形成とその適切な管理・運営なしには効用を発揮せず、経済社会情勢の変化に応じ、必要な質的向上を図っていかなければ十分な効用発揮を期待できない財であり、そのために必要な資金が的確に充当されて初めて不動産の健全な維持・発展が可能となる。

このような観点から、不動産証券化は不動産市場において以下のような役割を果たしてきたと考えられる。

(市場における新たな買い手の創出)

不動産証券化の進展は、不動産投資における資金調達手法の多様化を意味し、バブル崩壊以降、これまでの間接金融を中心とした金融システムが変化する中、不良債権処理等の過程において不動産市場に新たな投資資金の流入をもたらすなど、市場において不動産の新たな買い手を創出している。

(都市開発の推進)

都市基盤整備等の開発型事業はリスクが高いとされている一方で、不動産証券化は、投資リスクを分散させることを可能とする。このため、開発型事業に不動産証券化を活用する（開発型証券化）ことで、都市基盤整備への民間資金投入を促し、優良な都市ストックの形成に寄与するのみならず、産業構造の転換等により不稼働となった不動産を稼働させることにより土地利用転換の円滑化をもたらしている（図表1-3-20）。

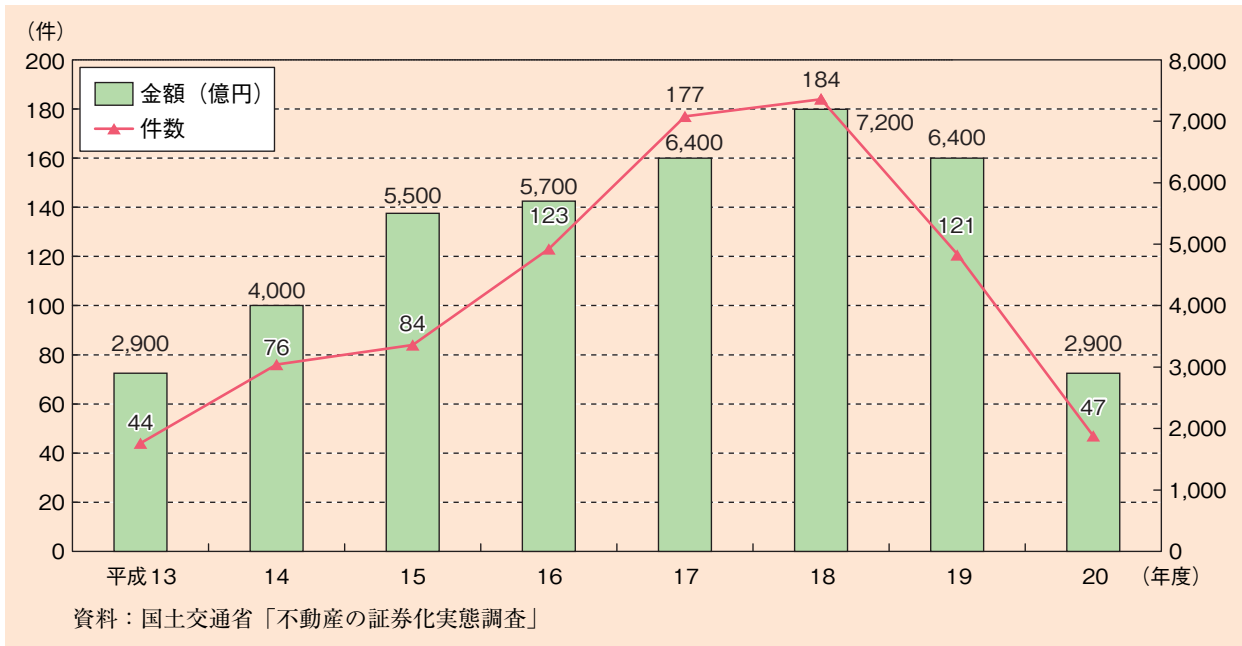
(証券化対象不動産の質の向上)

不動産証券化商品の収益は、対象不動産が生み出すキャッシュフローに依存しているため、各プレイヤーは当該不動産の運営の効率化や有効活用を促進し、価値の最大化を目指すこととなる。

また、不動産証券化は不動産の所有と経営の分離を可能とするため、不動産に関する運営ノウハウを持たない投資家の不動産投資への参画が可能となり、土地利用の流動化を促進するとともに、価値向上についての高い意識と専門性のある者に経営を委ねることで価値の増進が図られる。

こうした結果、不動産証券化は、地方におけるまちづくりや地域経済の活性化に大きな役割を果たすことが期待できる。

図表 1-3-20 開発型証券化の実績



(新たな投資商品の提供)

不動産は、安定的な賃料収入が期待されるなど投資商品としても魅力的であり、これが小口化されて広く投資家に対して提供されることは、投資家の資産運用の選択肢を拡大する。

(関連ビジネスの活性化)

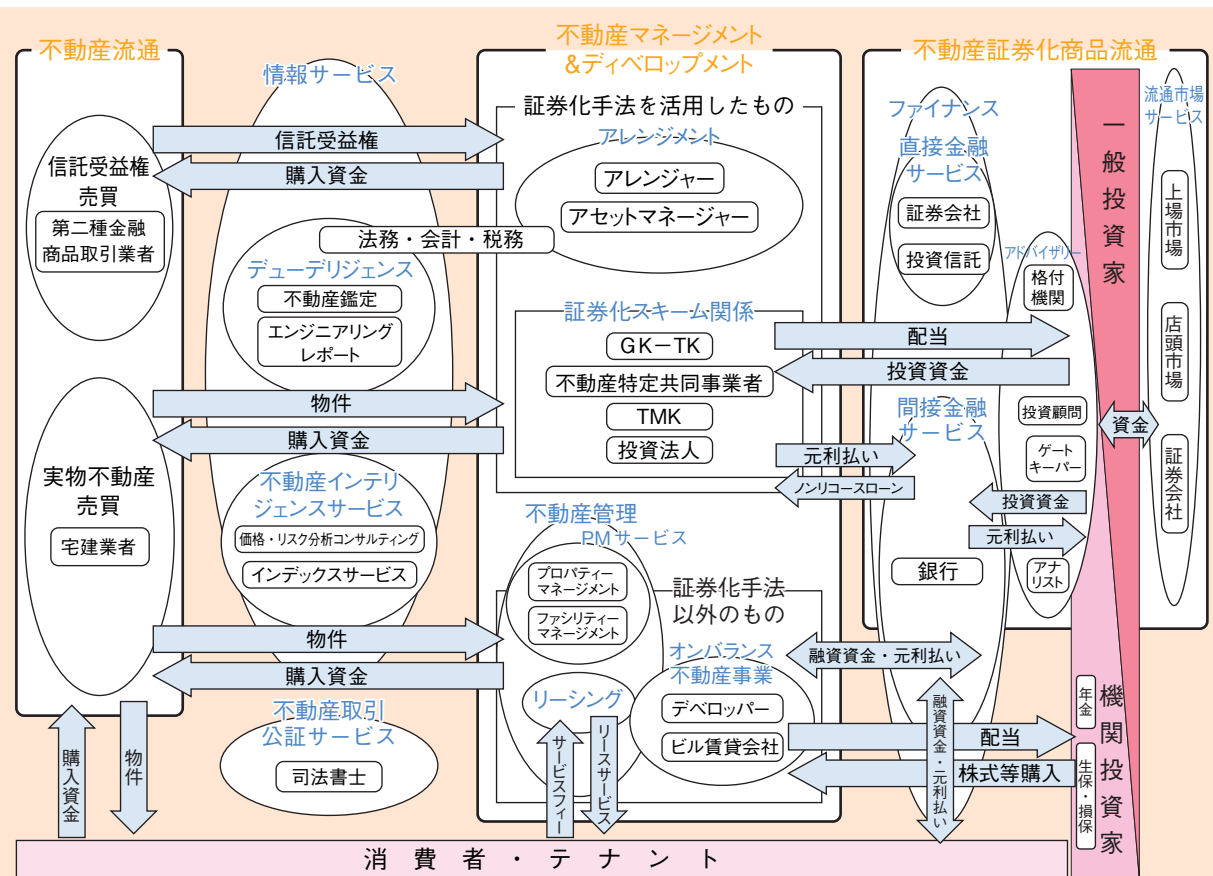
不動産証券化によってアセット・マネジメントやプロパティ・マネジメントなどの新たなビジネスが活発化しており、不動産業の構造改革の促進に貢献している（図表1-3-21）。

(市場の透明性の向上)

Jリートにおいては、物件購入価格、物件購入時のキャップレート、修繕費等の不動産に関する様々な情報が開示されることにより、市場の透明化が図られている。

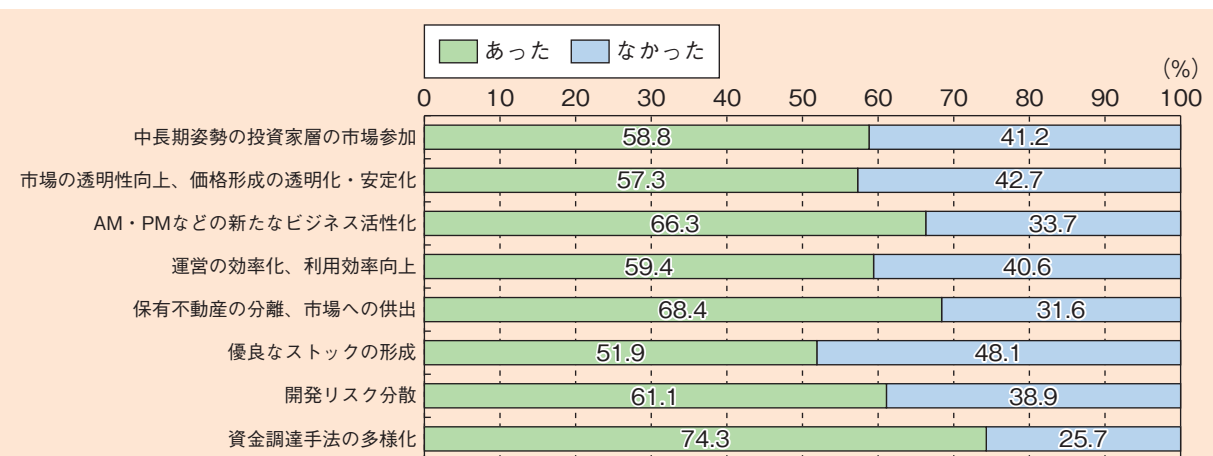
以上の不動産証券化が果たしてきた役割については、国土交通省が実施した不動産投資家に対するアンケート調査においても、「資金調達手法の多様化」を始めとして各項目について意義・役割があったとの肯定的な評価が多くなっている（図表1-3-22）。

図表1-3-21 不動産証券化関連ビジネス



資料：国土審議会土地政策分科会企画部会

図表1-3-22 不動産証券化の意義・役割



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」(平成20年度)

(2) 不動産証券化が抱える課題

近年、不動産投資市場は、金利動向等を背景とした参加者の拡大や積極的な投資意向により着実な拡大を続けてきており、その中で、不動産証券化は市場における新たな買い手の創

出、都市開発の推進、証券化対象不動産の質の向上、新たな投資商品の提供、関連ビジネスの活性化、市場の透明化の向上について重要な役割を果たしてきた。ところが、平成19年8月のサブプライム危機に端を発する金融危機の影響等により、不動産投資市場における資金の流入が減少した結果、これらの役割についても減退する恐れが生じている。

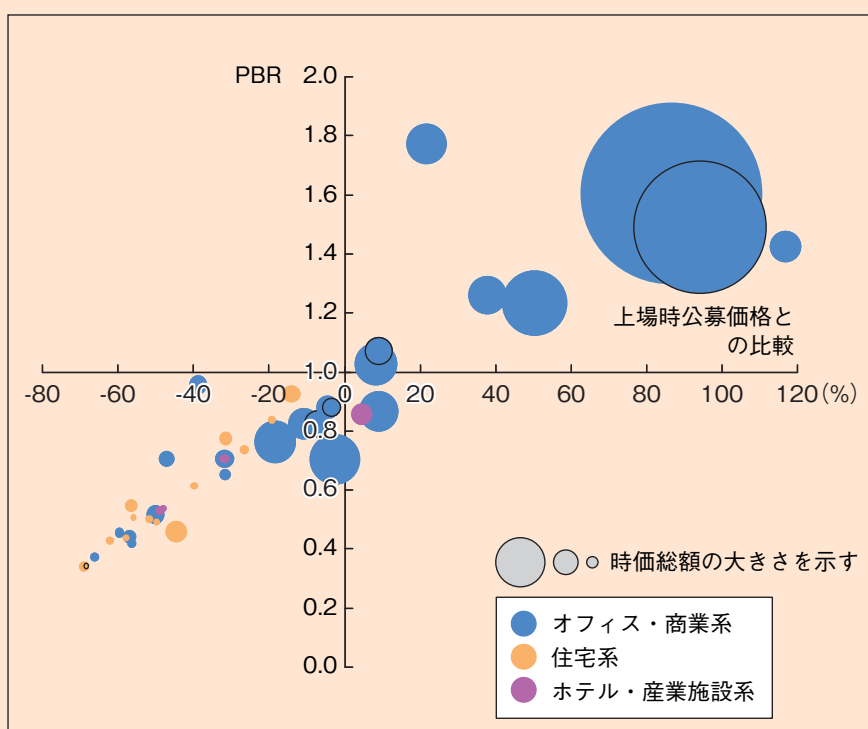
不動産投資市場の継続的な発展を図り、こうした役割を引き続き発揮させていくためには、次のような施策が必要となると考えられる。

(Jリートの合併・再編、運用会社のコーポレートガバナンスの強化等)

Jリート市場については、規模が小さく、投資家からの評価が低い銘柄が存在するにもかかわらず（図表1-3-23）、合併が進まないことが市場全体の評価を低下させているとの指摘があり、また、Jリートの投資家の中にも資産総額が大きく安定的なリートが望ましいとの声がある。こうした中で、平成20年度は「投資信託及び投資法人に関する法律」における合併交付金利用可能性の明確化や、Jリートの合併時の税制上の取り扱いの改善（平成21年度改正）などJリートの合併・再編の促進に寄与する制度改正等が行われた。こうした取組を通じて、今後、市場の再編が促進され、Jリート市場が更なる発展を遂げることが期待される。

また、平成20年度はJリートから資産運用を受託している運用会社が、利益相反行為で行政処分を受けるなど、投資家の信頼を損なう事例がみられた。こうした中で、各社が自発的に、投資法人の役員を増員等することによる運用会社の監視の強化、運用会社における社外取締役の設置等、運用会社と投資法人の利害を一致させ、投資家の信頼を高める様々な取組を行っていくことが期待される。

図表1-3-23 多様なリートの存在



※PBR(Price Book-value Ratio、株価純資産倍率) = 時価総額 ÷ (純資産額 - 分配金額)

資料：第3回投資家に信頼される不動産投資フォーラム

(長期安定的資金の必要性)

不動産投資市場は実物不動産に関する市場と金融市場を結びつけるものであり、その動向は金融市場の動向に影響を受けやすいものではあるが、平成20年度にJリート市場で大幅な価格変動が生じた要因としては、未だ成長途上であり市場規模が小さいことや投資家層の厚みが薄いことなど市場の構造の問題もあったと考えられる。

国内不動産市場の健全な維持・発展に資する安定的な資金循環を確立していくためには、引き続き不動産投資市場の拡大を図るとともに、リスク選好や投資期間に関して多様な見方・投資姿勢を持つ投資家を引き付けて厚みのある不動産投資市場を形成していくことが重要である。

厚みのある不動産投資市場を形成の観点からは、例えば、年金資金のような比較的運用期間の長い安定的な資金が不動産市場に投資されることが望ましいものと考えられる。賃貸オフィスビル等の不動産は、長期にわたって運用され、毎年安定したキャッシュフロー（賃料等）を期待できる資産であり、また、債券や株式とは違ったリスク・リターン特性を有するとされ、リスク分散を図るといったことも考えられるため、長期安定運用の観点からは、年金資金にとっても、投資対象に適していると考えられる。

現行制度上、企業年金（厚生年金基金、確定給付企業年金など）による不動産投資信託（リート）等を通じた不動産投資は可能（基金自身による不動産への直接投資は認められていない）であるものの、現時点では我が国の企業年金の投資先は株式、国債等の債券が中心であり、不動産の割合は低い水準にとどまっている。この理由としては、年金給付の支給を確実に行うという受託者責任を負っている年金基金にとって、不動産投資市場は年金資金の投資先として規模が小さいこと、不動産投資には対象資産たる不動産に関する専門性が要求されること等が挙げられるが、将来的には不動産への投資に積極的な意向もみられる。たとえば、国土交通省が実施した不動産投資家に対するアンケート調査において、企業年金（厚生年金基金、確定給付企業年金など）に対して、不動産投資についての実施・検討の状況について尋ねたところ、「既に実施している」が21.8%、「実施を検討・研究中」が8.2%となっており、企業年金において不動産投資に取り組んでいる機関が一定程度あることが分かる。

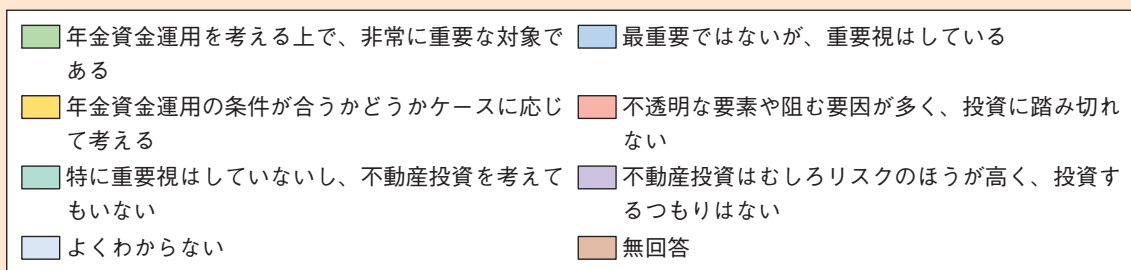
また、「年金資金の運用において不動産投資をどの程度重要視するか」について、従来はどのような考え方で、今後はどのような考え方がそれぞれ尋ねたところ、「従来」の考えについては、「特に重要視はしていないし、不動産投資を考えてもいない」（27.6%）、「不透明な要素や阻む要因が多く、投資に踏み切れない」（8.2%）などの回答が上位を占めている。それに対して、「今後」の考えについては、これら不動産投資に消極的な回答の割合が減少しており、「運用条件が合うかケースに応じて投資を考える」（21.8%）、「最重要ではないが重要視している」（12.9%）などの回答の割合が増加している（図表1-3-24）。一方で、「不動産投資はむしろリスクの方が高く、投資するつもりはない」との回答が増加しており、下落基調に転じた不動産投資市場の状況が年金資金の投資姿勢に対しても影響を与えていると考えられる。

一方、不動産投資に当たっての阻害要因について尋ねたところ、「ベンチマーク・インデックス等のインフラが未整備」、「物件等の隠れた瑕疵やリスクが明示されない場合の懸念」、「私募ファンドや不動産投資商品の特性など開示情報不足」といった不動産市場の情報

に関する事項が多くなっている（図表1-3-25）。企業年金が不動産投資を今後さらに拡大する上で、これらの阻害要因の解決が重要な課題となっていることがわかる。

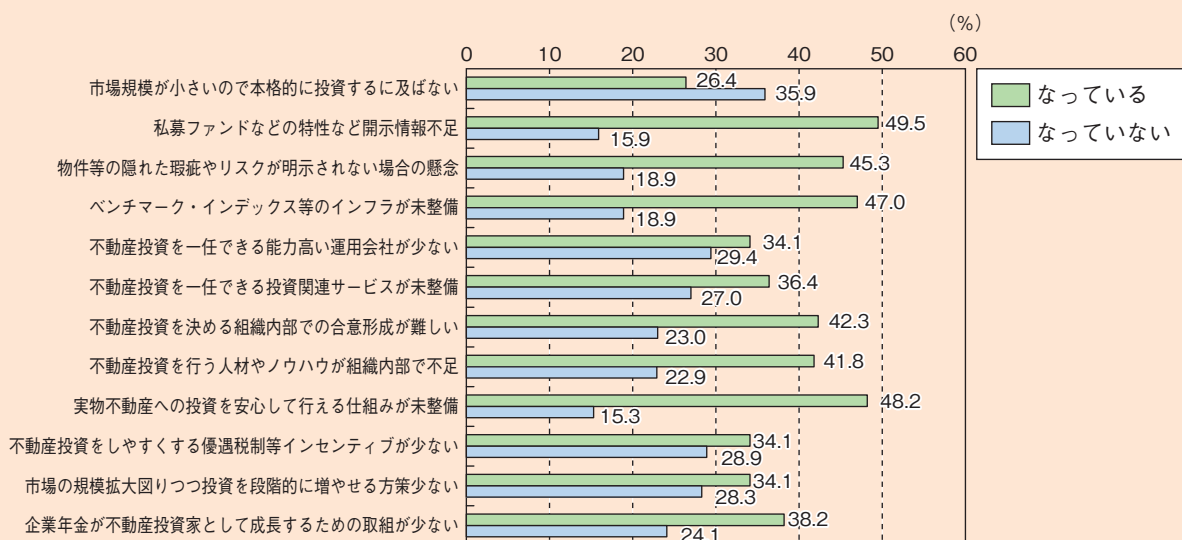
今後とも、国内不動産市場の健全な維持・発展に資する安定的な資金循環を確立していくためには、市場拡大のための継続的な環境整備を行うとともに、国内・国外の長期安定資金が持続的・安定的に流入するよう、不動産証券化商品の特性の理解の促進や情報の整備・提供や不動産鑑定評価の充実等により透明性の高い、魅力ある市場を構築していくことが重要である。

図表1-3-24 年金資金における不動産投資の重視度



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成20年度）

図表1-3-25 不動産投資にあたっての阻害要因



資料：国土交通省「不動産投資家アンケート調査」（平成20年度）

第4節 土地について講じた対策と中長期的な課題

1 住宅・不動産市場活性化のための緊急対策

世界的な金融市場の混乱により、我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても、金融の目詰まりがみられ、住宅・不動産を取得する者と、売却する事業者双方の経済活動が停滞し、取引の減少や価格の下落等により、広く日本経済全体を負のスパイラルに巻き込もうとしているという状況を踏まえ、内閣総理大臣から国土交通大臣への指示により、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図ることを目的として、平成20年12月15日、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」が取りまとめられた。

(1) 緊急対策の概要

主要施策の概要は次のとおりである。

① 供給サイドの施策

- ・ 住宅金融支援機構のまちづくり融資制度（敷地内に有効な空地を確保する等の優良な住宅事業への同機構による直接融資制度。中小事業者に対しては無保証融資を実施。）の対象事業を拡充し、事業資金の調達円滑化を支援。
- ・ 日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用し、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対して資金繰りを支援。
- ・ 都市再生のために緊急に必要な大型都市再生プロジェクトや地方の優良な民間都市開発事業に対し、民間都市開発推進機構が直接的・間接的に資金を支援。

② 需要サイドの施策

- ・ 住宅金融支援機構による証券化支援業務における優良住宅取得支援制度（金利優遇）について、一定のバリアフリー性等を備えた既存住宅の取得を制度の対象に追加し、既存住宅取引の活性化を図るとともに、金利優遇期間を延長。
- ・ 住宅ローン減税制度について、期限を延長するとともに、最大控除可能額の過去最高水準までの引上げ、中堅勤労者等のための個人住民税からの実効性ある減税等大幅に拡充。
- ・ 住宅に係る投資型減税措置を導入し、長期優良住宅の建設促進、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修等を促進。
- ・ 景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するため、当該期間中に土地を取得した場合における、取得する土地の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除と、保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度を創設。（(2)を参照）
- ・ 登録免許税・不動産取得税の軽減措置、事業用資産の買換え特例を延長。

(2) 新規取得土地に係る譲渡益課税の特例措置の創設

平成21年度税制改正においては、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を推進する観点から、平成21、22年の2年間に土地を取得した場合、土地の譲渡益課税について大き

なメリットを受けることができる次の2つの制度が創設された。

① 取得する土地等の将来譲渡益に係る1,000万円特別控除

個人又は法人が、平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利（地上権等）を取得した場合には、将来その土地等（所有期間が5年を超えるものに限る。）を譲渡し、譲渡益が発生した際には、1,000万円まで所得控除される。

オフィスや店舗用の土地のほか、居住用資産の譲渡益に係る3,000万円特別控除の適用のない投資用マンションやセカンドハウス、別荘などの土地にも適用される。

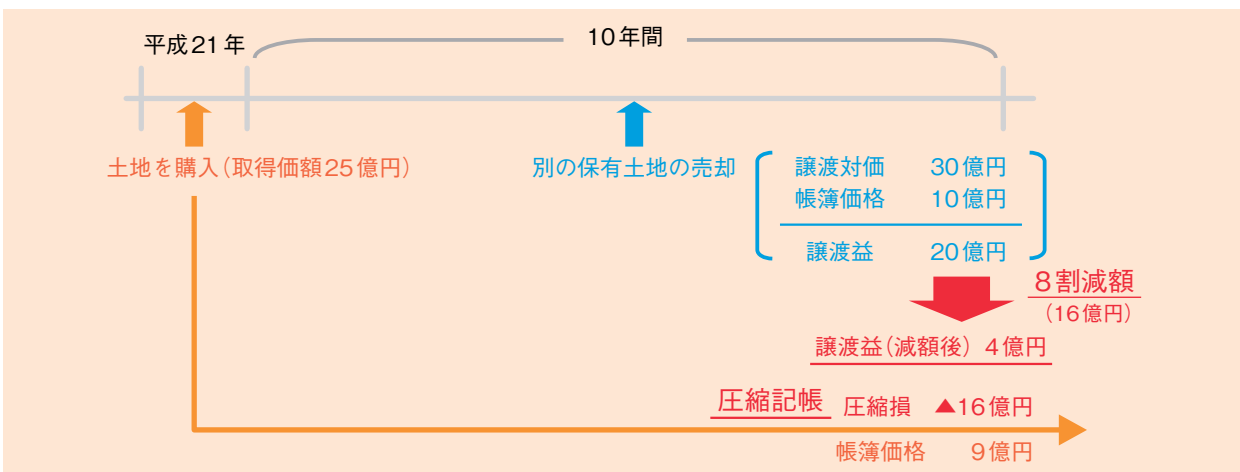
② 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度

平成21、22年中に土地又は土地の上に存する権利（地上権等）を取得した法人又は個人事業者については、その土地等の取得価額を限度として、その後10年間に他の土地等を売却して譲渡益が発生しても、その8割（この特例の適用を受ける土地等が平成22年取得分のみである場合は6割）が減額され、それに応じた圧縮記帳による課税の繰延べがなされる。

この特例は以下のような特長があり、事業用資産の買換え特例と比べても大きなメリットがあるとともに、いわゆるCRE戦略（Corporate Real Estate）を推進する上での後押しとなるものである。

- ・ 取得価額に達するまで10年間にわたり何度も利用可能であり、中長期的な土地の売却に活用できる。
- ・ 取得する土地はすぐに事業の用に供する必要がないため、例えば、中長期的な質の高い再開発事業のための種地取得に活用できる。
- ・ 取得する土地、譲渡する土地いずれにも面積や所有期間等の条件がないため、例えば、事業の拡大を予定して、地価のより安いところで大規模な工場用地や店舗用地を取得する際に活用できる。
- ・ 自己の居住用として取得する土地も対象となるため、例えば、個人事業者が、近い将来に店舗用の土地を売却することを前提として、マイホーム用の土地を取得する場合にも活用できる。

図表 1-4-1 保有する土地等の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度のイメージ



2 土地に係る中長期的な課題と取組

これまで、土地の有効利用の促進を基本としつつ、近年においては特に、適正な土地利用の実現や、透明で効率的な土地市場の形成に向けた土地政策が推進されてきた。

この間、不動産市場においては、不動産の利用価値に応じた価格形成が行われる市場への構造変化が進む中で、少子高齢化、経済のグローバル化と国際金融市場の拡大、企業会計制度の改革、金融と不動産の融合等の進展が見られる一方、様々なレベルでの環境配慮への要請、防災、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等への国民の関心の高まり等に対応した政策展開が強く求められるようになってきている。

このため、10～20年先に見込まれる経済社会の構造変化、国民意識の変化等も踏まえ、不動産に対する需要の変化など今後の日本の不動産の姿を描きつつ、不動産市場の安定した成長を目指して次の課題に対応していく必要がある。

(1) 市場の機能の変化への対応

不動産市場においては、不動産証券化の拡大・浸透に伴い、情報開示の進展などを通じた透明性の向上が図られるとともに、国際的な投資資金の移動が容易になっていると考えられる。

不動産市場の整備については、今後の不動産需要の変化や、消費者・投資家のニーズへの的確な対応という観点から、市場の安定的な成長を図ることが重要であり、市場の健全な機能が十分に発揮されるよう、「情報」・「資金」・「人材」それぞれについて、重点的な対応を図る必要がある。

(不動産取引価格情報の提供)

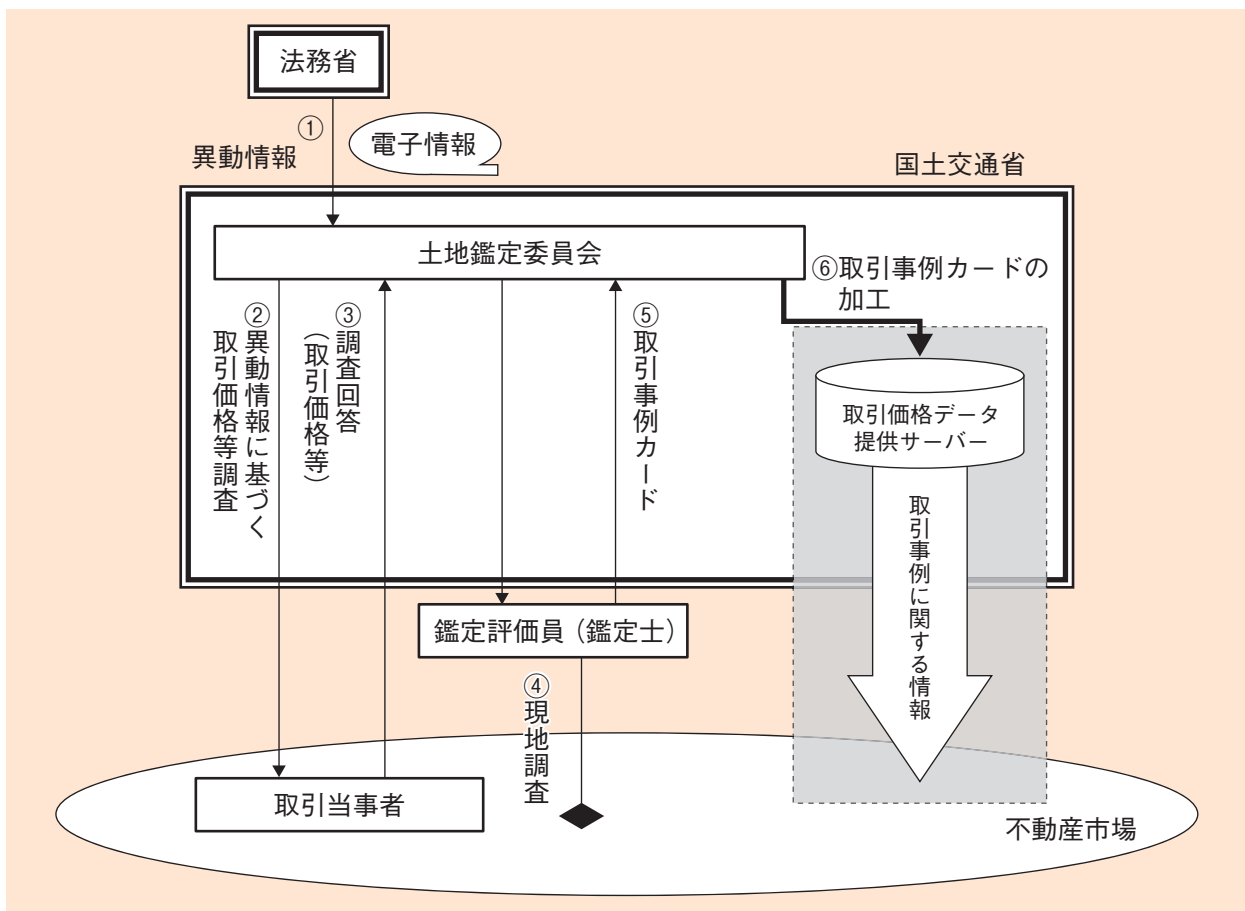
不動産取引価格情報の提供については、市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るために早急に実現しなければならない重要な政策課題である。このため、平成17年度から、三大都市圏の政令指定都市を中心に不動産の取引価格等の調査を開始し、平成19年度からは、全国の地価公示対象区域にまで調査対象区域を拡大した。

調査方法は、法務省から売買による不動産取引の異動情報の提供を受け、不動産の購入者に対して取引価格等に関するアンケートを実施し、回収されたアンケート結果について地価公示の鑑定評価員（不動産鑑定士）が現地確認を行い、前面道路の状況、最寄り駅からの距離、都市計画の用途地域などを調査している（図表1-4-2）。これらの調査によって得られた情報は、標準地の公示価格の判定に役立てるとともに、個別の物件が特定できないよう配慮して、取引された不動産の種類（住宅地、工業地、商業地等）及び内容別（更地、土地・建物一体の取引、マンション等）に、住所（大字又は町名まで）、取引価格、取引時点、面積、建物の構造等の情報を四半期単位毎にとりまとめ、インターネット（土地総合情報システム（<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>））を通じ公表している（図表1-4-3）。平成18年4月の公表開始から平成21年3月までに約50万件の取引価格情報を提供しているが、これに対するアクセス数は約7千8百万件となっており、本制度に対する国民ニーズの高さを現している。

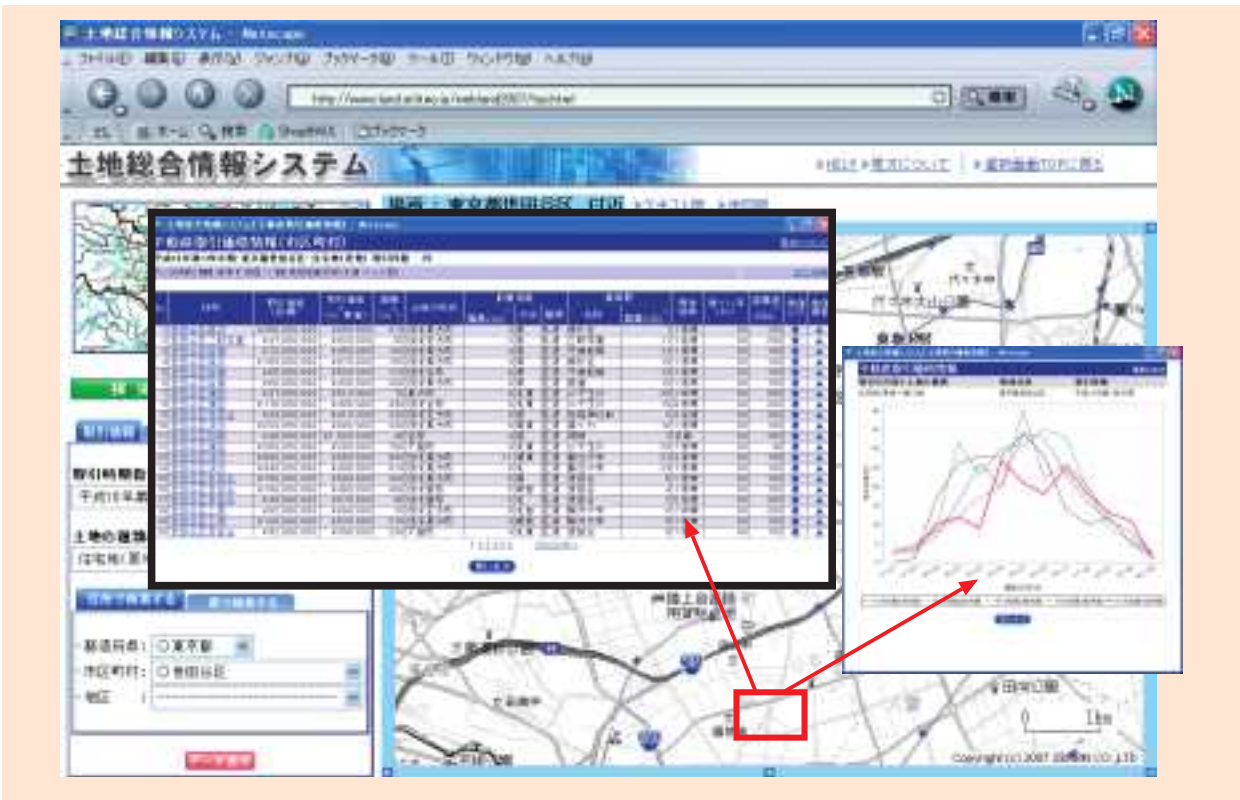
また、我が国の不動産投資市場の国際的地位を確立するためには、海外の不動産投資家に対して、我が国の不動産情報を積極的に発信することにより不動産市場の透明性を向上させる必要がある。このため、我が国の不動産取引価格情報を、インターネット（英語版土地総合情報システム（http://www.land.mlit.go.jp/webland_english/top.html））を通じ、平成21年2月から公表している（図表1-4-4）。

近年、Jリート、東京証券取引所の適時開示等を通じた投資用不動産に関する情報など国民が入手できる取引価格情報は充実してきていることから、これらの既に表示されている情報も活用し、不動産取引価格情報の提供を充実しているところである。また、このような取組に加えて、収集した取引価格情報を利活用するため、特定の地域について平成17年第3四半期からの取引価格の平均値等の推移を平成21年度から公表することとしている。さらに、取引価格情報は適正な地価を形成するという目的のみならず、土地利用政策や都市計画、住宅政策にとっても有用な情報であることから、本制度に対する国民の理解と協力の状況等を踏まえつつ、個人情報の管理の徹底とあわせて、各種政策での利活用方策についても検討していくこととしている。

図表 1-4-2 取引価格情報の収集・提供スキーム

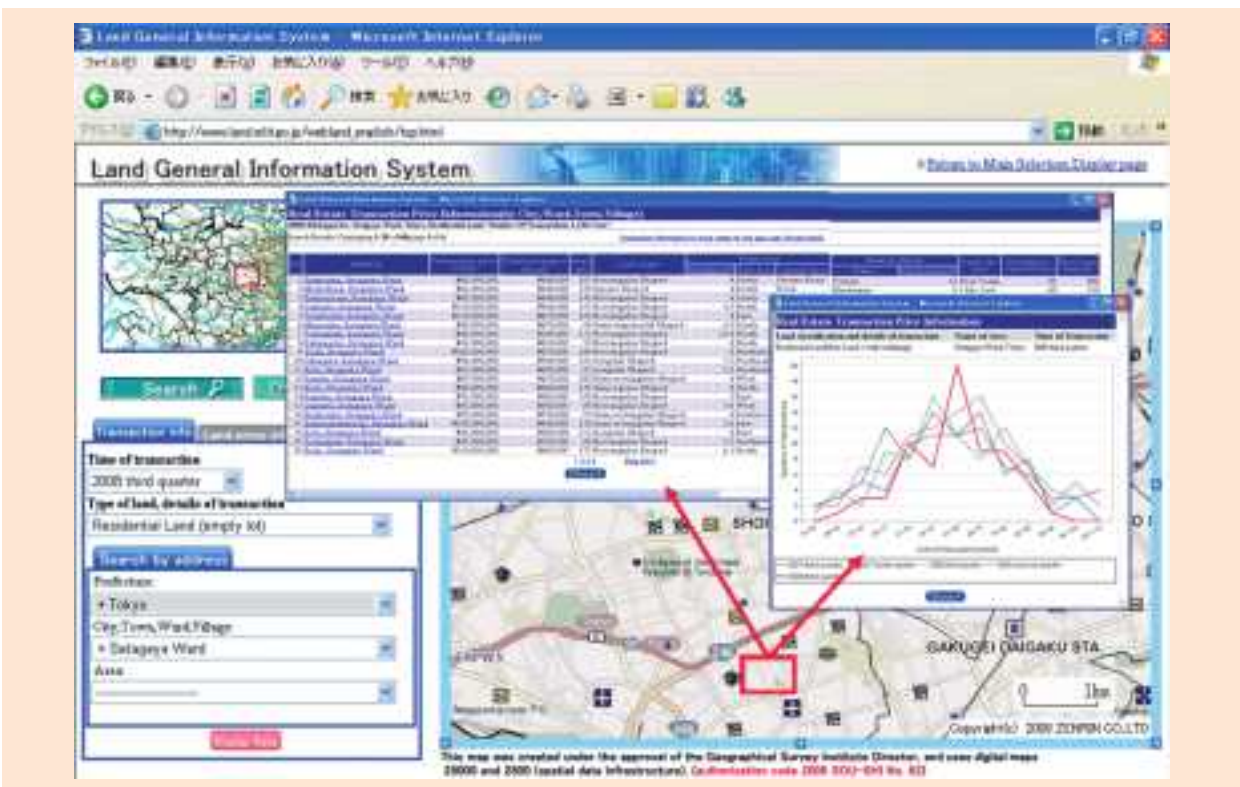


図表 1-4-3 不動産取引価格情報提供イメージ



平成20年度土地に関する動向

図表 1-4-4 土地総合情報システム（英語版）



(不動産投資関連情報の開示の推進（不動産市場データベースの構築））

世界的な金融環境の変化などを原因として不動産投資市場は厳しくなっているが、不動産市場への安定的な資金の流入を促進していくために、市場の透明性、信頼性の向上と不動産取引・不動産投資に当たっての情報収集・分析コストの低減に資する情報の発信を図ることが必要である。

このため、国土交通省では、従来から提供している取引価格情報や地価公示等に加え、賃貸不動産の管理に係る収益費用の情報を収集・加工し、不動産の収益性に関する指標を提供する不動産市場データベースの構築を平成20年度から開始したところである。

具体的には、データベースの構築に必要な情報の収集のため、オフィス・賃貸マンションを所有又は管理する不動産事業者、ビルオーナーなどに対しアンケート調査を実施するとともに、アンケート結果等を地域別等に区分し、集計したNOI（不動産の純収益）などの収益にかかる指標と維持管理費などの費用にかかる指標などを国土交通省のホームページで公表した。

平成21年度は、情報を収集する対象物件をオフィス、賃貸マンション、商業施設に物流施設等を加えるなど対象範囲を拡充するとともに、今後、情報の提供方法や収集方法のさらなる検討を行い、データベースの構築の充実を図ることとしている。

(地方における不動産の流動化・証券化の促進)

我が国の不動産投資市場は、近年、拡大を続けていたが、その大部分が三大都市圏を中心とする地域に集中しており、不動産投資市場の地方への広がり動きは徐々に見られつつあるが、その動きは未だ本格化するまでには至っていない。地方で不動産投資が活性化しない要因としては、地方経済の低迷や流動性の低さ、市場規模の小ささといった経済環境の要因に加え、人材・ノウハウ不足等の投資環境の要因があるとされている。

不動産投資の1手法である不動産証券化手法は、リスク・リターンを小口化し、不動産への新たな投資機会を創出することから、不稼働不動産の稼働化や不動産経営の効率化による良質な不動産ストックの形成に資するとともに、地域経済への資金流入を促進するための有効な手法であり、不動産証券化スキームを用いることにより、地方における不動産投資市場の活性化が期待される。

不動産証券化スキームを組成するためには、不動産会社のほかに、不動産管理会社や不動産鑑定士、弁護士、公認会計士、金融機関など様々なプレーヤーが必要とされるほか、健全な不動産投資市場を構築していくため、それぞれのプレーヤーは不動産と金融の高度な専門知識を有することが必要とされる。しかしながら、我が国では、このような専門知識を有する人材が特に地方において不足している状況にある。

そこで、国土交通省では、平成19年度より以下の2つの事業からなる「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施している（図表1-4-5）。

①不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業

本事業は、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、講師派遣等を支援すること等により、地方における不動産証券化の人材育成を図る事業で、平成20年度には27件の講習会を実施した。

平成21年度においては、平成19、20年度事業検証報告書を題材とし、実践的な講習に加えて、事業実施に向けた実務的かつ専門的な講習会を実施することを検討している。

②不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業

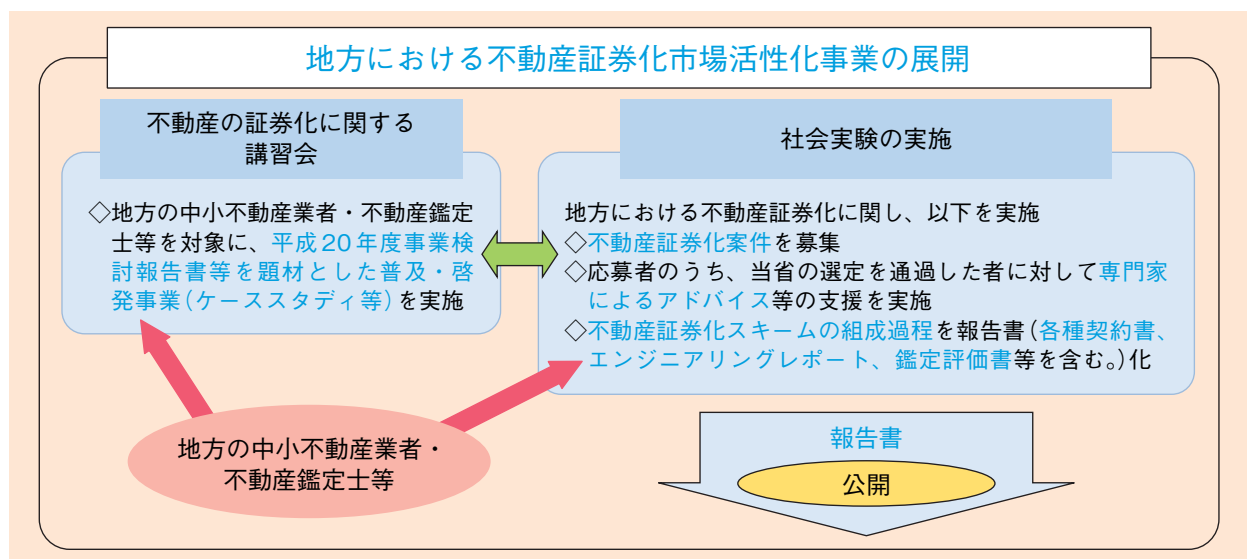
地方における不動産物件の証券化に取り組もうとする者による提案事業に対して、専門家によるアドバイスを行うとともに、今後、地方において不動産証券化を行おうとする者の参考となるよう、不動産証券化に必要となる関係書類を国土交通省HPにて公開する。

平成19年度には、10事業者が本事業の支援を受け、1事業者が地方において不動産証券化スキームの組成を完了し、平成20年度は9事業者に対し支援を実施した。

また、平成21年度においても、引き続き同様の事業を実施することを検討している。

地方に潜在するキャッシュフローの安定した投資適格不動産の証券化は、本来、その地方の不動産市場に精通した地域の不動産事業者等が最も取り組みやすいはずと考えられる。従って、このような人材育成の取組を実施することにより、地方における不動産の証券化が進み、地方における健全な不動産投資市場が育成・拡大され、その結果、地域の活性化の促進が期待される。

図表 1-4-5 地方における不動産証券化市場活性化事業の展開



福岡県福岡市の不動産会社である九州リアルエステート（株）は、国土交通省が実施する「地方における不動産証券化市場活性化事業」による支援を受け、不動産証券化スキームを用いて福岡県直方市の賃貸マンションに投資するファンドを組成した。

ファンドの組成に当たっては、関係者（適格機関投資家（合同会社に対して出資を行う者）、弁護士、公認会計士等）を可能な限り地元の専門家て構成しており、この取組を通じて不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成が図られると考えられる。

今後、地方における不動産証券化が進むことにより、地方の不動産投資市場が育成・拡大され、その結果、地域の活性化の促進が期待される。

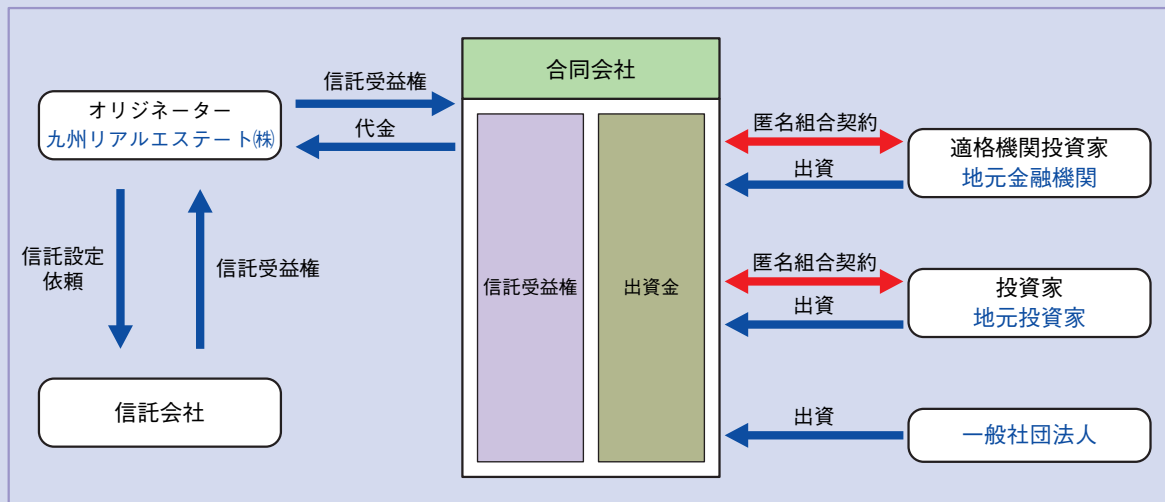


エスポワールメゾン新町

〈証券化対象物件の概要〉

- ・所在地：福岡県直方市新町
- ・名称：エスポワールメゾン新町
- ・竣工時期：昭和63年3月
- ・敷地面積：1173.53m²
- ・建築延面積：1349.47m²
- ・構造：鉄骨造陸屋根4階建
- ・総戸数：24戸

○九州リアルエステート（株）の不動産証券化スキーム



(不動産鑑定評価の充実)

① 社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けて

不動産鑑定評価制度は、不動産鑑定士が合理的な価格情報を不動産市場へ提供することを通じて、市場における適正な地価形成に資する役割を担うものであり、不動産市場を支える基盤として重要な社会的役割を有している。

従来、不動産鑑定評価のニーズは、地価公示等の公的な需要に基づく評価や個別の売買対象不動産等の評価が中心であった。一方、不動産の鑑定評価に関しては、不動産の証券化等の不動産投資市場の拡大とその後の停滞、企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大、地価の個別化と急激な変化といった環境の変化が生じている。こうした中で、鑑定評価に対するニーズはさらに高まるとともに多様化してきており、不動産鑑定業者及び不動産鑑定士に期待される役割はさらに増していると考えられる。このような社会のニーズに的確に対応するため、社会の変化に対応したよりよい鑑定評価に向けた検討を国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会及びそこに設けられた不動産鑑定評価制度見直し検討小委員会において、平成20年7月から平成21年3月にかけて行い、その成果を次のような事項を内容とする報告書を取りまとめたところであり、今後、業界団体と連携しながら国が実施すべき事項を着実に推進することとしている。

1) 不動産の鑑定評価の質の向上に向けた取り組み

大量の不動産や広域にまたがる不動産の鑑定評価を一括で依頼するニーズの増大に対して、地域精通性・専門性を生かした業務提携により対応することにより、鑑定評価の質の向上が可能となることから、依頼者のニーズに応じた適正な業務提携の促進とその信頼性・透明性の向上が必要である。このため、①一括再委託（依頼内容の全部を一括して他の鑑定業者に委託すること）の抑制など業務提携上の遵守事項の周知、②業務提携を行うことについて依頼者へ事前説明の促進、③提携鑑定業者間での取り決め文書の取り交わしの促進、④総括鑑定士の設置、鑑定評価に関与した不動産鑑定士全員の署名押印、不動産鑑定士の役割分担・所属鑑定業者の鑑定評価書等への明示等が必要である。

この他、鑑定評価の質の向上のために、研修の充実、他の専門家との連携・協力、鑑定評価の質の向上に資するための不動産の管理に係る収益・費用や賃料に関するデータベースの構築が必要である。

2) 依頼者・利用者の拡大・多様化に対応した鑑定評価業務の信頼性の向上

証券化の進展や企業会計における時価評価の一部義務化、CRE戦略の進展等により、鑑定評価は、その依頼者の多様化が進むとともに、その結果が不特定多数の者に開示され、投資等の判断材料として利用されることにより大きな影響を与える構造となっている。また、このような鑑定評価には、さらなる慎重さと高い透明性・独立性が求められている。このため、依頼者との契約に係る書面の取り交わし、鑑定士・鑑定業者に関する情報の公開の充実、鑑定士・鑑定業者の監督・モニタリングの充実といった鑑定評価業務の信頼性の向上に向けた取り組みが必要である。

特に、証券化対象不動産等の鑑定評価業務については、従来の鑑定評価以上に透明性や客観性、依頼者等からの独立性・中立性を確保することが必要となるため、鑑定業者の内部統制体制の整備、複数鑑定士による関与／審査体制の強化、関係者からの依頼の透明化・受注

の見合わせに関する取組など信頼性向上のための取組を進める必要がある。

あわせて、ルールや基準、実務指針等の機動的見直し及び公表や鑑定評価に関する理解の促進が必要である。

3) 不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施

依頼者のニーズの多様化等を背景に、不動産の鑑定評価においては、従来からの定型的な業務に加え、不動産鑑定評価基準によらない価格や賃料の調査（以下「価格等調査」という。）を行う業務が行われるようになってきている。こうした業務を依頼者・利用者が安心して依頼・利用でき、鑑定業者も安心して業務を遂行できるようにするため、価格等調査の業務の方法等に関するルールを定める必要がある。

4) 官民の役割分担による実施

以上の取り組みは、国と業界団体がそれぞれの役割を踏まえながら実施すべきである。

② 鑑定評価モニタリングについて

国土交通省では、不動産証券化市場の拡大等に伴い証券化対象不動産の鑑定評価の重要性が高まったことから、平成19年4月に不動産鑑定評価基準を改正（平成19年7月施行）し、鑑定評価書の記載の充実や収益還元法における収支項目の統一等、証券化対象不動産の鑑定評価に係る規定（各論第3章）の追加を行った。併せて、改正後の不動産鑑定評価基準の運用状況や市場における鑑定評価の信頼性を向上させるため、「証券化対象不動産に関する鑑定評価モニタリング」の取組を実施している。この間、サブプライム住宅ローン問題を発した世界的な信用収縮の影響等により、我が国の不動産市場への投資も著しく減速、停滞している状況にあるが、安定的な不動産投資の喚起と市場の着実な成長を図るためには、不動産の鑑定評価制度の信頼性の維持・向上を図ることが極めて重要であることから、平成20年度においても、引き続き「鑑定評価モニタリング」を実施した。

平成20年度の「鑑定評価モニタリング」では、

- 1) 証券化対象不動産の鑑定評価等に関する業務の状況を四半期ごとに調査する鑑定評価等実態調査
- 2) 鑑定評価の依頼者（投資法人、金融機関等）に対するヒアリング調査
- 3) 不動産の鑑定評価に関する法律第45条第1項に基づく不動産鑑定業者への立入検査を実施し、併せて、
- 4) 証券化対象不動産鑑定評価フォローアップ委員会を設置し、モニタリングの取組みに対して市場関係者の視点から検証等を行った。

このうち、3) 不動産鑑定業者への立入検査は、予め「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱」及び「平成20年度における不動産鑑定業者に対する立入検査の実施方針」を定めた上で、平成20年10月から12月の間、鑑定評価書交付件数の多い30社を対象に、法令遵守の状況、鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況について聴取するとともに、証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査を実施した。その結果、おおむね適切な業務運営が確保されていたものの、一部において不備・改善を要する事項が見受けられたことから、検査官が、当該不動産鑑定業者へ指摘・指導するとともに、不動産鑑定業者・不動産鑑定士に対する周知徹底等について、（社）日本不動産鑑定協会へ要請を行ったところである。不動

産鑑定業者に対して一定の方針の下で検査を実施したのは平成20年度が初めてであり、この結果を踏まえ、平成21年度以降も検査を実施することとしている。

また、「鑑定評価モニタリング」全体としても、改善を図りつつ継続した取組みを進め、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対する指導・監督の充実を図り、不動産の鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持・向上に努めていくこととしている。

(2) 個人・企業・行政等の市場行動の変化への対応

個人においては、ライフスタイル等に応じて、様々なニーズに照らし不動産を主体的に選別・選択していく傾向が強まっているとともに、企業、行政それぞれの主体においては、不動産を戦略的に活用していこうという動きが進展している。

このような中、不動産については、地価の右肩上がりの時代が終焉し、価格変動や品質等の様々なリスクの高まりが見られる中で、市場の供給構造・需要構造の適正化を図るため、不動産に関わる各主体が不動産の取得・管理・処分等に当たって適切な判断が行えるよう環境整備を行うことが重要である。

また、地方の中心市街地、郊外のニュータウン等の衰退といったことが社会問題になっているが、地域の活性化に向けて、地域全体として不動産価値の低下状況を克服し、価値を高めていくためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応を行うのではなく、地域単位での取組を推進することが重要である。

(企業不動産・公的不動産における戦略的マネジメントの普及・促進)

企業が所有する土地等不動産は、金額規模で約490兆円、面積規模で国土の約14パーセントを占めるものとなっており、その動向は適正な地価の形成と土地の有効利用の実現に非常に大きな影響を及ぼすものとなっている。

また、固定資産の減損会計や棚卸資産（販売用不動産）の低価法の適用などの企業会計制度の改正、金融商品取引法等の内部統制の義務づけ、国際会計基準とのコンバージェンス等の制度インフラの変化に加え、不動産市場を取り巻く環境が激変する中で、企業活動において不動産を合理的かつ有効に活用していくことがこれまで以上に重要になってきている。このような中、企業不動産について「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戦略」を実践する動きが広がりを見せつつある。

CRE戦略の実践は、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、国土交通省では官民連携し、基礎的な参考書として「CRE戦略を実践するためのガイドライン」を、資料集として「CRE戦略を実践するための手引き」を作成し、平成20年4月に国土交通省HPにて公表した。（http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000003.html）

国土交通省では、このうち資料集である「手引き」について、企業不動産を取り巻く社会状況が刻々と変化していることを踏まえ、内容の陳腐化を避けるために更新作業を行った。今後はこれらを活用し、官民連携してCRE戦略の普及・促進を進めるとともに、それを担

う人材の育成を図ることとしている。

また、地方公共団体においては、地方公共団体における民主的にして能率的な行政の確保を図ることを目的として不動産の所有・管理を行っており、公共施設に対する住民ニーズ等を踏まえつつ、土地の購入や、施設の整備が進められてきた。しかし、近年では、少子高齢化や市町村合併の進展・都市構造の変化等により、公共施設に対する住民ニーズが変化してきており、これに応じた既存施設の利用・処分等を適切に実施することが重要となってきた。また、耐震、アスベスト、土壌汚染等といった不動産固有のリスクについて社会的な関心が高まるなど、地方公共団体においても、所有する不動産の管理について、社会的な責任が強く求められている。さらに、公会計制度改革や地方公共団体財政健全化法、資産・債務改革等、公的不動産に関連する制度にもさまざまな変化が起きている。

このような中で、近年、地方公共団体が所有・利用する不動産を「PRE (Public Real Estate)」と表現し、公的不動産の管理、運用を戦略的に行う取組 (PRE戦略) が見られるようになってきている。これらを踏まえ、国土交通省では、公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会を設置して検討を行い、地方公共団体がPRE戦略を立案・実践するにあたっての基本的な参考書となる「PRE戦略を実践するための手引書」を作成し・公表した。

今後は、本手引書を活用し、PRE戦略に関する理解を深め、PRE戦略を担う専門的な人材育成を図るとともに、PRE戦略の実践のモデル的な取組を行う地方公共団体に対する支援等を行いながら、実務的なノウハウや実践事例の蓄積を図り、これらの情報を提供することを通じて地方公共団体におけるPRE戦略の取組を促進していくこととしている。

(エリアマネジメントの推進)

地方の中心市街地においては、人口の減少、高齢化の進展に加え、郊外型のショッピングセンターの増加等により、空き店舗の増加などその空洞化が進行している (図表1-4-6)。また、昭和40年代頃に事業着手された大都市郊外のニュータウン等については、居住者の高齢化が進むとともに、各種施設が老朽化し、地域全体が衰退するなどの問題が生じている (図表1-4-7)。

空洞化した地方の中心市街地や、高齢化したニュータウン等の活性化を図るためには、コンパクトな暮らしやすい都市への再編、地域資源を活用した個性豊かなまちづくりを通じて、老朽化したインフラの維持・再生等の対応を講じつつ、地域全体として不動産価値の低下状況を克服し、その価値を高めていくことが重要である。そのためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応を行うのではなく、地域単位での民間と行政が一体となった取組を推進することが不可欠である。また、このことは、これまで失われてきた地域のコミュニティを回復させ、心の豊かさ、人と人のふれあいを取り戻すことにもつながると期待される。

地域単位で不動産に関する価値の向上を図るエリアマネジメントについては、近年、住宅市街地において住民自らエリアマネジメントを展開することで、自らのまちの価値を積極的に維持し、高めていこうとする取組も見られている。一方、企業においても宅地分譲においてエリアマネジメントを付加価値として導入していこうとする動きも見られる。

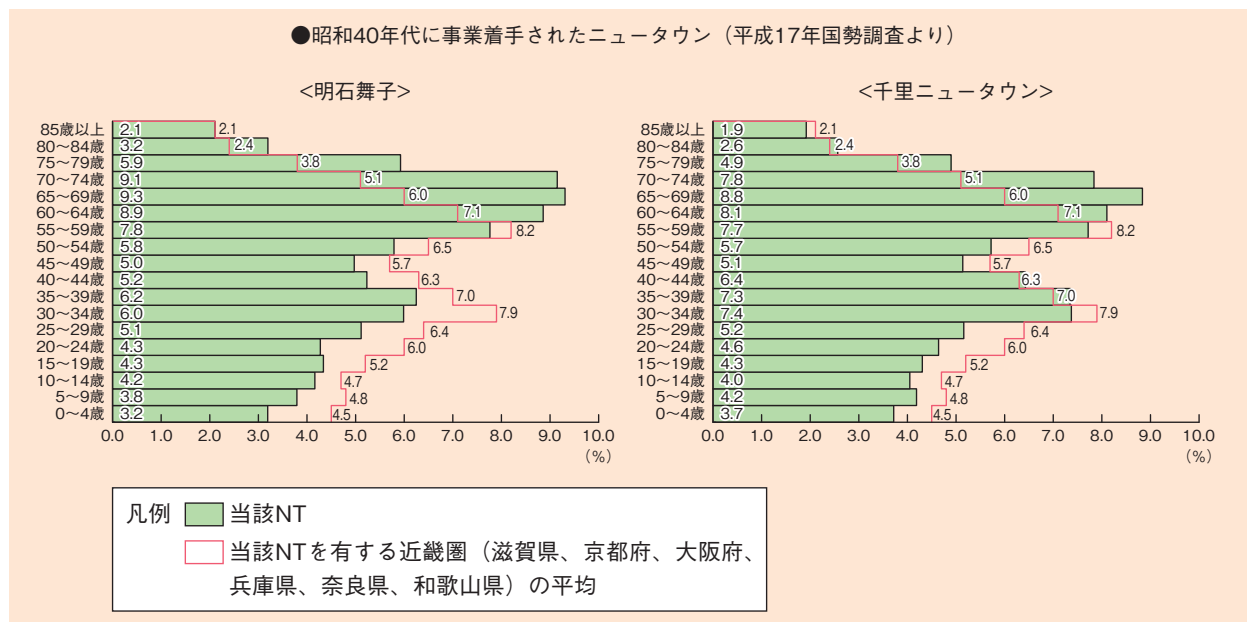
しかしながら、エリアマネジメントを促進していくためには、合意形成・組織化・資金等のあり方に関し、克服すべき課題が存することから、今後は、地方の中心市街地の再生、郊

外の高齢化したニュータウンの再生等に向けて、これらの課題を克服するための取組を推進していくこととしている。

図表 1-4-6 地方の中心市街地の現状



図表 1-4-7 ニュータウンの高齢化の現状



コラム

企業によるエリアマネジメントの導入 ～パークプレイス大分公園通り～

パークプレイス大分公園通りは、大分市の中心部から東南に約7km、緑豊かな丘陵地に計画された住宅地である。『公園に暮らす』というコンセプトを掲げ113haの住宅地のうち5ha分を公園として設計し、公園が生活の中心にある暮らしを楽しめる街を目指している。

将来に渡って良好な住環境を維持していく為に、開発事業者は分譲前にあらかじめ建築協定と緑地協定を定めて分譲を行っている。また、住宅購入者には住民で組織する団地管理組合法人への加入を条件に分譲しており、団地管理組合法人は公園の管理を行っている。その他、自治会や管理組合の情報や団地内の各種サークルの案内などを住民間で送受信できる団地内LANシステムを導入し、自治会が運営している。



パークプレイス大分公園通りの街並み



自主管理のセントラルパーク

コラム

住民主体のエリアマネジメント ～コモシティ星田HUL-1地区～

コモシティ星田HUL-1地区は、大阪の都心から北東に約17km、人口8万人程の交野市（かたのし）にある戸建て住宅地であり、JR星田駅の3km圏内の、バスで10分程度の所に位置する。地区の特徴は、地形に沿った造成・道路計画、水と緑を活かした計画、無電柱化等である。自治会とは別に「コモシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会（以下、運営委員会）」が組織されており、運営委員会が地区内の建築協定と任意協定である街並み協定の運営を行い、街並みの美化に努めており、竣工から13年経った現在でも美しい街並みを維持している。

運営委員会の主な活動内容は、①建築協定・街並み協定の運営②コモンスペースの植栽の維持・管理③市が管理する公園・緑地の補足的な清掃・低木の剪定④住宅地内の一斉清掃⑤アンケート調査⑥広報誌・ガイドブックの作成・配布などである。また、運営委員会の活動と並行して、自治会は①自治会館の集会所管理②防犯灯の維持管理③公園・緑地の一斉清掃などを行っている。



HUL-1地区の街並み



リニアパーク

(3) 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については、市場で十分に評価がされ、不動産の質の向上を図る取組が持続的に展開されるような状況に必ずしもなっていないが、新しい価値に対する国民のニーズ等に的確に対応するため、これらを市場に取り込んでいくような環境整備が重要である。

(環境の観点から質の高い不動産の形成促進)

地球温暖化などの環境問題は国民全体にとって重要かつ喫緊の課題となっており、不動産分野においても環境への配慮の観点から省エネ対応、屋上緑化、緑地の配置など環境に配慮した優良な取組が徐々に広がりを見せているものの、本格的な普及には至っていない。

このような状況を踏まえ、環境の観点から質の高い不動産ストックの形成促進を図るため、環境の観点から質の高い不動産の価値が投資家やオーナー、テナントなど不動産を取り巻く多様な関係者に認識・評価され、その評価が不動産をめぐる長期的かつ安定的な資金の循環を生み出し、環境の改善が自律的に進んでいくサイクルを実現するための方策や鑑定評価のあり方等について検討を進めることとしている。

コラム	内外の不動産に係る主な環境性能評価基準		
	<p>不動産に係る環境性能評価基準として、日本ではCASBEEが開発されている。CASBEEは、省エネや省資源・リサイクル性能といった環境負荷削減の側面はもとより、室内の快適性や景観への配慮といった環境品質・性能の向上といった側面も含めた、建築物の環境性能を総合的に評価するシステムである。</p> <p>一方、海外でも、LEED（米国）やBREEAM（英国）等の環境性能評価基準が実用化されている。これらの環境性能評価基準の認証を受けた不動産は年々増加しており、不動産の環境性能の向上に向けた取組が進んでいる。</p>		
評価基準名称	国	評価対象	概要
CASBEE	日本	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業段階毎（企画、新築、既存、改修） ・ 対象種別毎（建築系、住宅系、まちづくり系） ・ その他（ヒートアイランド） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2001年から現在に至るまで、国土交通省の主導の下、(財)建築環境・省エネルギー機構内に設置された委員会において、環境に配慮した建築物の普及を目的として開発が行われている。事業段階に応じた企画、新築、既存、改修の4つの基本ツールと、個別目的に応じた建築、住宅、まちづくり等の拡張ツールがある。 ・ ①建築物のライフサイクルを通じた評価ができること、②「建築物の環境品質（Q）」と「建築物の環境負荷（L）」の両側面から評価すること、③「環境効率」の考え方をを用いて新たに開発された評価指標「BEE（建築物の環境効率、Building Environmental Efficiency）」で評価すること、の3つを理念としている。
LEED	米国	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新築、既存、商業用内装、躯体、学校、小売用、医療施設、住宅、近隣開発 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1996年に建築の各分野の代表で構成されるU.S. Green Building Councilによって開発された。グリーンビル設計・構造・運用に関する評価基準の提供を目的としている。 ・ 評価項目は景観維持、エネルギー効率、資源保護、環境の質、水資源保護、設計の6分野に分類される。
BREEAM	英国	<ul style="list-style-type: none"> ・ オーダーメイド基準、裁判所、サステナブル住宅、既存住宅、保健・衛生、工業施設、インターナショナル、刑務所、オフィス、小売店舗、教育、地域施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 英国建築研究所BRE（Building Research Establishment）と、エネルギー・環境コンサルタントのECD（Energy and Environment）によって1990年に開発された。 ・ 「法律より厳しい基準を掲げることにより所有者、居住者、設計者、運営者の環境配慮の自覚を高め、最良の設計・運営・維持・管理を奨励するとともにそれらの建物を区別し認識させること」を目的としている。 ・ 既存・新築のどちらにも適用でき、管理、健康と快適、エネルギー、交通、水資源、材料、敷地利用、地域生態系、汚染の最大9分野で評価される。 ・ 世界で最初の環境性能評価指標であり、英国外でも広く利用されている。

東京都では平成17年より、大規模な新築または増築マンションの販売広告に、建物の断熱性、設備の省エネ性、建物の長寿命化、みどりの4項目の環境性能を示すラベルの表示を義務付ける、「マンション環境性能表示」制度を取り入れ、家庭部門の温暖化対策の推進を図っている。

また、本制度と連動して優れた評価を得たマンションの購入者に対し、優遇金利による住宅ローン商品の販売を行う取組が、住友信託銀行（株）によって行われている。



マンション環境性能表示



「マンション環境性能表示」制度で最初に全ての項目で満点を取得したシェルゼ木場公園（東京都江東区）

（株）ニューガイアが開発したマンションは、太陽光発電の屋上設置や、空気熱でお湯を沸かすエコキュートの導入により光熱費を抑える等、環境性能の高いマンションである。こうした環境性能の高さや、環境への関心の高まりを背景に、本マンションの入居率は100%を達成している。



ニューガイア四季彩の丘（福岡県北九州市）

(土壌汚染地における土地取引円滑化のための情報整備)

産業構造の変化に伴う工場跡地の他用途利用や、住商混在型のまちづくり、事業所等が相当程度点在する街なかの再開発等の増加にあわせ、土壌汚染が判明し、問題となるケースが増加している（図表1-4-8）。

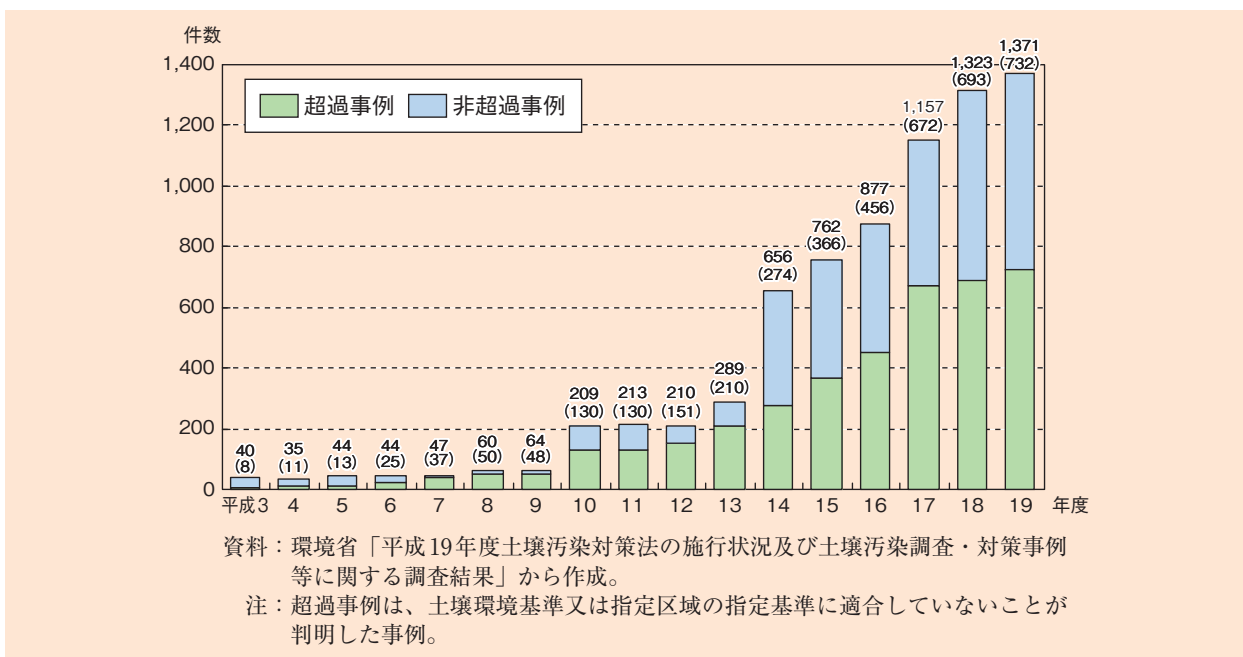
土壌汚染が判明した場合、その対策に係るコストや期間、風評被害等のリスクが生じ得るため、土地取引の当事者間でトラブルとなり、結果的に当該土地取引が中止され、再開発等が断念されるケースが生じている。このような土地は、その後も有効利用の可能性がありながら放置されるおそれがあり、我が国におけるブラウンフィールド（汚染対策費が多額のため売却が困難な土地）は2.8万haに達するものと推計されている（図表1-4-9）。

この最大の要因として、土壌汚染に関しては、国民レベルで正確な理解・認識が得られていないため、いわゆるスティグマ（嫌悪感）や過剰反応が無視できないレベルで存在し、土地所有者等がコストの高い掘削除去（完全浄化）という過剰な対策を選択する傾向にあることが指摘されている。掘削除去はその後の土地利用や土地取引において土壌汚染に係るリスクを可能な限り取り除くものではあるが、そこまでしなくとも十分に土地利用を行うことが可能である場合も多い。掘削除去はコストが高いだけでなく、搬出される土壌の不適正処理が問題にもなっており、掘削除去偏重の風土を改善する必要がある。

このため、土壌汚染地における土地取引の円滑化を通じた有効利用を目的として、次のとおり、土壌汚染に関する情報の整備・提供について検討することとしている。

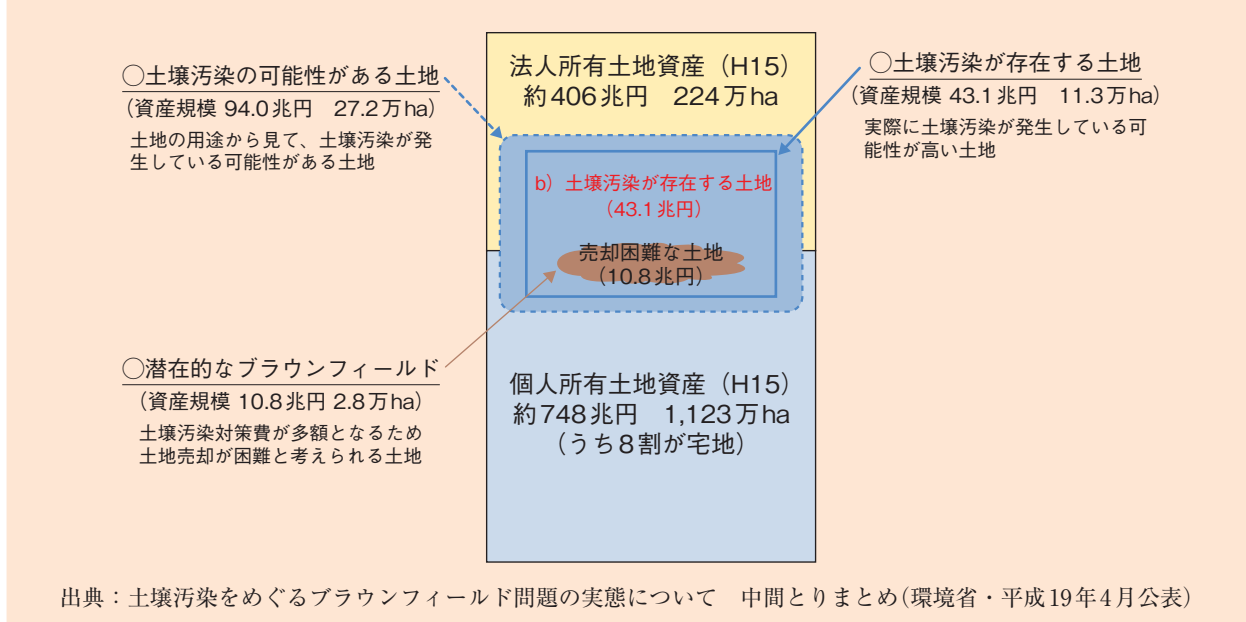
- ・ 事業所立地履歴や自然由来重金属類分布の状況を図示したマップの作成・活用方法等の普及促進
- ・ 掘削除去以外の対策により計画的な土地利用を行っている実在の土壌汚染地について、事例の公表とその成功要因等の分析
- ・ 土地取引に有用な土壌汚染情報の整備・開示

図表 1-4-8 年度別の土壌汚染判明事例



図表 1-4-9 ブラウンフィールドの推定規模

区分	説明	土地資産価値	面積
土壤汚染が存在する土地	土壤汚染のある可能性の高い土地	43.1兆円	11.3万ha
潜在的なブラウンフィールド	汚染対策費が多額のため売却が困難な土地	10.8兆円	2.8万ha



(4) 守るべき不動産価値の保全

人口減少、少子高齢化の進行等に伴い、全国各地において、空き地・空き家・空き店舗等が増加し、その多くが適正に管理されていないことから、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化、コミュニティの喪失等の様々な問題が深刻化している。こうした問題を不動産市場の中のみで解決することは困難であり、市場の誘導や、市場の補完等の取組を適切に講じることにより、これらの不動産の適正な管理、有効利用を図ることが重要である。

また、後世に伝えるべき豊かな自然や歴史文化遺産等に対する国民の関心が高まるとともに、観光やレクリエーション需要に対する重要な地域資源として見直されてきている。自然環境や景観の保全・向上の観点から、適正な土地利用を一層推進していく必要がある。

(土地利用基本計画の活用の促進)

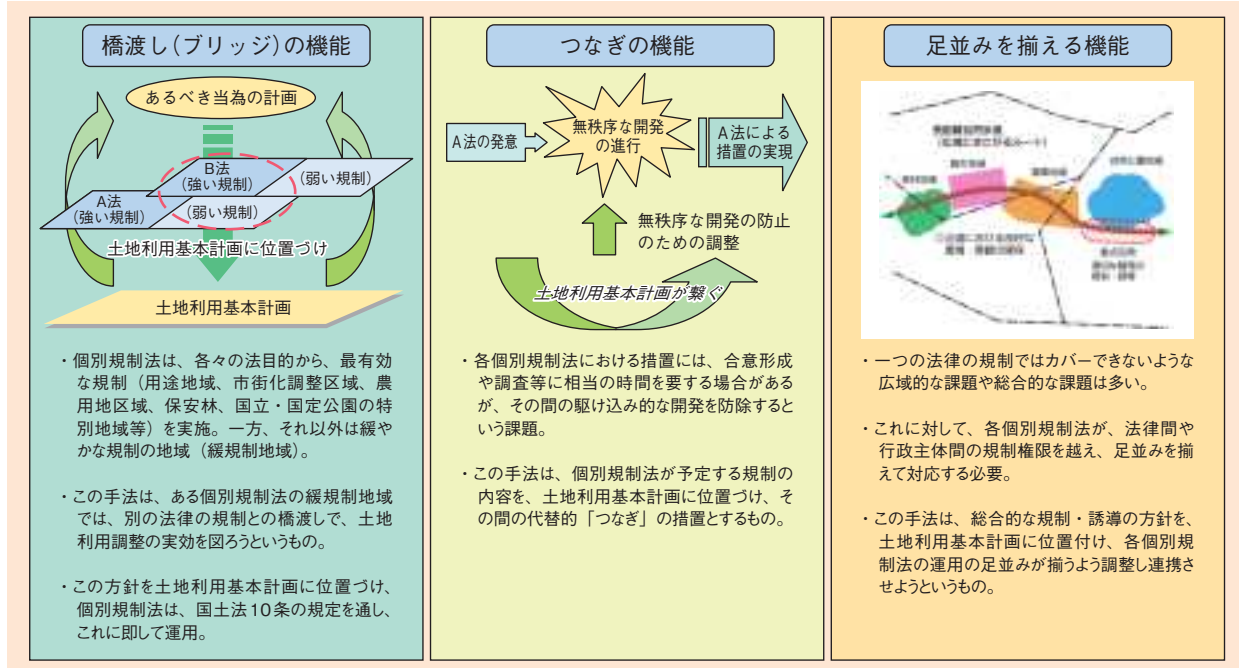
土地利用基本計画は、国土利用計画法に基づき都道府県が定める計画であり、土地利用に関する諸法律（個別規制法）に基づく計画等に対する上位計画として総合調整機能を果たすとともに、個別規制法を通じて開発行為の規制を行うための基本となる計画であって、土地利用に関する総合的なマスタープランとしての役割を果たすものである。

平成20年7月に新たに国土形成計画が策定されるとともに、国土利用計画（全国計画）が改定され、これに伴い、各都道府県では、土地利用基本計画の改定が進められている。郊外部での無秩序な開発への対応、優良な農地の確保、景観や環境の保全・配慮など土地利用をめぐる諸課題に適切に対処することが求められている状況を踏まえ、土地利用基本計画の改定に当たっては、土地利用の実情や課題を踏まえた計画内容の充実を図り、その活用を進め

ていくことが重要である。

土地利用基本計画の具体的な活手法としては、各個別規制法の規制のための区域や措置相互の連携を図るための方針を土地利用基本計画に位置付け、この方針の下で、個別規制法による区域の設定や規制措置を実施していくことが考えられるが、このためには、都道府県との関係部局間の連携を図るほか、都道府県と市町村との連携を図ることを通じて土地利用基本計画の内容の充実を図ることが重要であり、こうした取組を促進することとしている。

図表1-4-10 土地利用基本計画の活用の概念



(外部不経済をもたらす土地利用状況への対応)

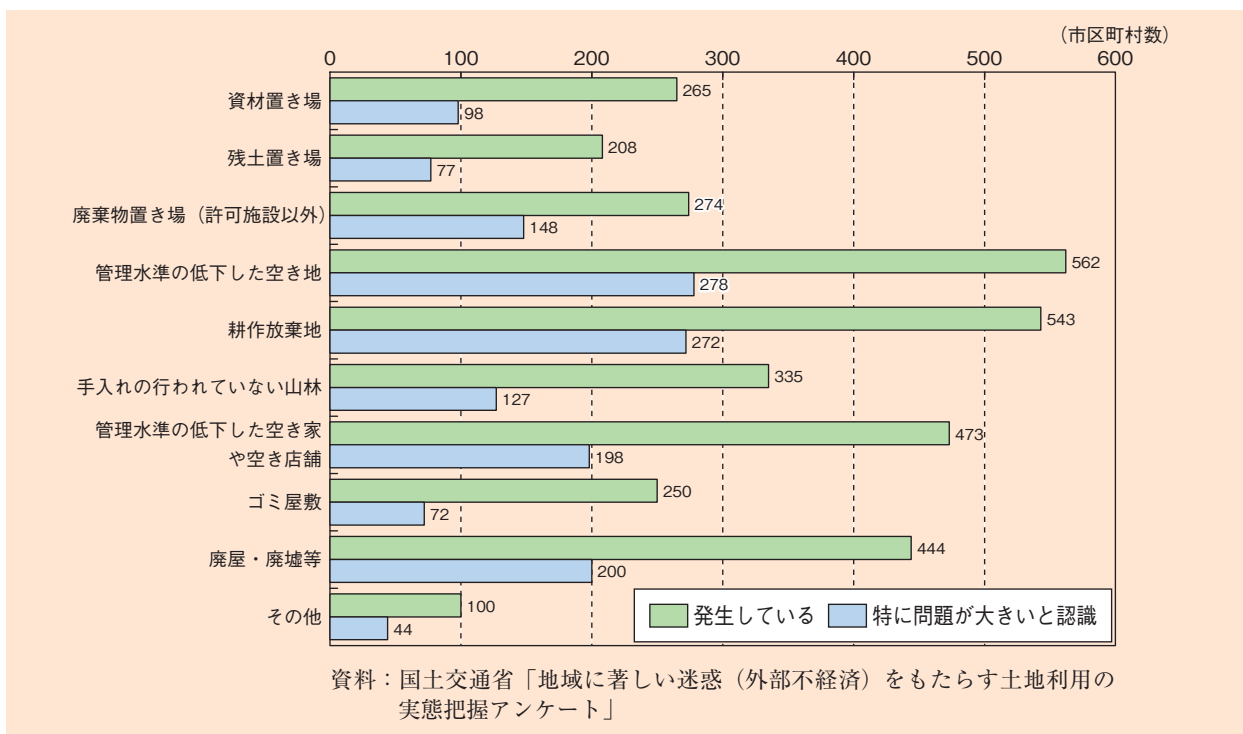
我が国は本格的な人口減少社会を迎えつつあり、人口や世帯数の減少に伴い今後も土地需要は緩和していくものと考えられ、国土全般においても、遊休地、放棄地等の増加や管理水準の低下した土地の発生が顕在化しつつある。

空き地や空き家の発生、これらの土地における雑草繁茂や廃棄物投棄の発生などは、治安の悪化や景観の悪化、不動産価値の低下などを誘発し、周辺地域への影響も懸念されている。このような周辺の土地に負の影響（外部不経済）をもたらす土地利用は、必ずしも地域の住民間での解決が図られず、的確な対応が図られないといった状況もみられる。

国土交通省が全国の市区町村に対して行ったアンケート調査^(注9)では、アンケート回答のあった1,217市区町村のうち、877の市区町村（約7割）が「地域に著しい迷惑をもたらす土地利用」が「発生している」と回答しており、発生しているとした市区町村の回答を土地利用の状況ごとに見てみると、特に問題（影響）が大きいと認識している土地利用の状況については、「管理水準の低下した空き地」や「耕作放棄地」、「管理水準の低下した空き家や空き店舗」、「廃屋・廃墟等」とする回答が目立つ。

このような状況を踏まえ、これら外部不経済をもたらす土地利用について、適正かつ合理的な土地利用を実現するという総合的な観点から、外部不経済の発生を防止するための土地の管理方策や外部不経済が発生した場合の紛争処理手法等の検討を進めることとしている。

図表1-4-11 外部不経済をもたらす土地利用の発生状況



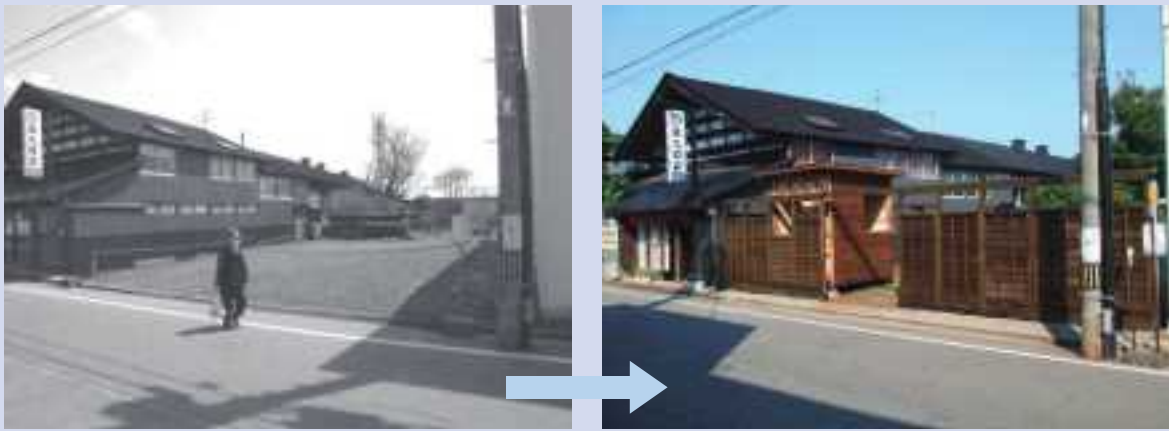
(注9) 全国の1,804市区町村が対象。有効回答数は1,217件。

コラム

空き店舗の活用などによる地域活性化の取組
～新屋表町通り地区～

新屋表町通り地区（秋田県秋田市）は、秋田一酒井間の「奥州浜街道」の宿場街として、また、かつては酒造元や味噌、醤油などの商店が立ち並ぶ醸造の商店街として栄えた街であるが、現在、シャッターを下ろしたままの空き店舗や空き地が目立っている。

平成19年度に地域住民、地元商店会及び地元美術工芸短大卒業生等により組織された「新屋表町通り活性化推進委員会」が設立され、①表町通りの景観の向上として屋台塀の設置②歴史的な街なみを形成している空き店舗を利用した地域交流の場として「わなり場」の設置③湧水を活用した広場の整備計画策定などを行うことで、新屋表町通りの貴重な地域資源を活かし、保存していく活動を行っている。



屋台塀設置による景観向上



わなり場



湧水広場整備計画（案）

(不動産管理における信託の活用)

我が国においては現在、急速な高齢化の進行や人口減少社会の到来、地球環境問題への国民的意識の高まりなど、様々な社会・経済情勢の変化が生じている。その結果、高齢者が状況に応じて最適な居住形態を選べる環境整備や相続財産の適切な管理、地方都市の空洞化、増加する耕作放棄地への対応など、不動産管理上の課題も多様化が進んでおり、政策的な対応が求められている状態にある。

これらの不動産管理上のニーズに対応する手法として、信託が有する財産管理機能の発揮が期待される。我が国の信託法制については、平成16年の信託業法改正及び平成18年の信託法改正によって、大きくその制度的枠組に変更が加えられたところである。特に、平成16年の信託業法の改正により、運用型信託業（免許制）や管理型信託業（登録制）など、業務内容に応じた参入基準が整備され、社会・経済情勢の変化に対応する不動産管理の手法としての信託の活用が想定される。

しかしながら、平成20年4月1日現在、信託銀行以外の信託会社で運用型信託業の免許を受けた者は7社、管理型信託業の登録を受けた者についても7社にとどまっており、信託を活用した不動産管理モデルの提示ならびに、業務の立ち上げ・運営を支援する環境整備などを通じ、その有用性を周知することが求められている。

特に地方部においては個人資産の管理や老人ホーム等、地域に密着した財産を捉えた不動産信託ビジネスの芽がみられているが、不動産管理信託の担い手については上述のとおり不足しており、地域に存在する不動産管理ニーズに応えられていない現状にあると考えられる。

これらの地域財産を適正に管理・利用し、当該地域の活性化を推進していく観点から、信託を活用した不動産管理モデルの提示、ならびに、地域に存在する不動産関係業者が不動産管理信託業務を立ち上げる際の助けとなる各種方策について検討を進めている。

(5) 国土調査の推進

国土調査（基本調査、土地分類調査、水調査、地籍調査）は、国土調査法、国土調査促進特別措置法等に基づき、国土の開発及び保全並びにその利用の高度化に資するとともに、あわせて地籍の明確化を図るため、国土の実態を科学的かつ総合的に調査するものである。

国土調査については、その緊急かつ計画的な実施の促進を図るため、昭和38年以降、国土調査促進特別措置法に基づく国土調査事業十箇年計画を策定することにより事業を推進している。現在は、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、計画的かつ着実な推進を図っているところであるが、本計画は平成21年度で期末を迎えるため、平成22年度を初年度とする次期計画を策定する必要がある。

(地籍調査の重要性)

地籍調査は、一筆ごとの土地について、その所有者、地番及び地目を調査し、境界及び面積に関する測量を行い、その結果を地籍図及び地籍簿に取りまとめるものであり、市区町村等が実施している。

地籍調査の成果の写しは登記所に送付され、地籍簿に基づき登記記録の内容が改められる

とともに、地籍図が原則として不動産登記法第14条第1項の地図として登記所に備え付けられることになる。

このように、地籍調査を実施すると、土地に関する基礎的な情報が整備されることになるため、①土地取引の円滑化と土地資産の保全、②公共事業・民間開発事業のコスト縮減、③災害復旧の迅速化、④公共物管理の適正化、⑤固定資産税の課税の適正化など、様々な場面で効果が発揮される。

逆に、地籍調査が実施されていない地域では、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、公共事業や民間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ほか、災害時の復旧活動が遅れる可能性もある。

(地籍調査の現状)

地籍調査の進捗率は、平成19年度末現在、全国で調査対象面積の48%にとどまっている(図表1-4-12)。地域別に見ると、土地が細分化され筆数が多いことに加え、地価が高く権利意識も強い都市部(DID：人口集中地区)の進捗率が20%と特に低くなっている。また、地籍調査未実施地域の大部分を占める林地についても、進捗率が全体の平均を下回る41%にとどまっている。

一方、地籍調査の着手状況を見ると、平成19年度末現在、着手率は82%となっている(図表1-4-13)。しかしながら、この数字には20%の休止中の市区町村を含んでおり、今後とも市区町村等に対して着手・再開への働きかけを進めていく必要がある。

都道府県別の実施状況では、進捗率、着手率のいずれについても、三大都市圏において低くなる傾向にある(図表1-4-14)。

	対象面積 (km ²)	H19年度末実績面積 (km ²)	H19年度末達成率 (%)
DID	12,255	2,434	20
宅地	17,793	8,918	50
農用地	72,058	50,485	70
林地	184,094	75,095	41
合計	286,200	136,932	48

資料：国土交通省調査

注1：対象面積は、全国土面積(377,880km²)から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

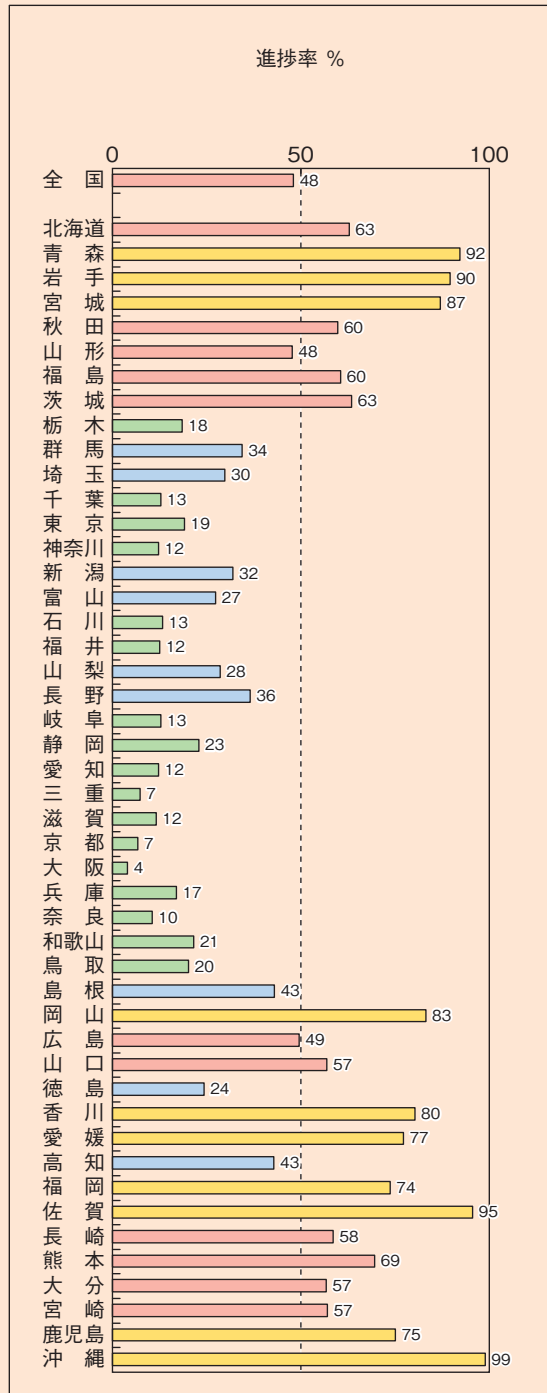
注2：宅地、農用地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

	市町村数	比率
地籍調査着手市町村(A+B+C)	1,493	82%
全域完了市町村(A)	(409)	(23%)
調査実施中の市町村(B)	(717)	(39%)
休止中の市町村(C)	(367)	(20%)
地籍調査未着手の市町村	323	18%
合計(全市町村)	1,816	100%

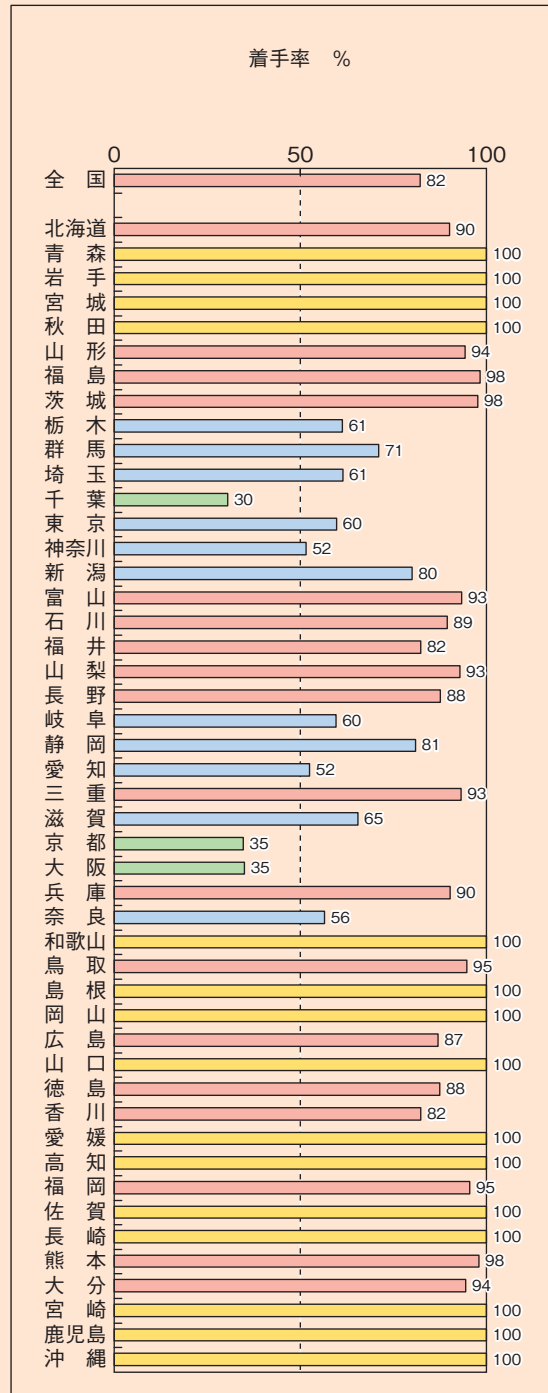
資料：国土交通省調査

図表1-4-14 都道府県別の地籍調査実施状況（平成19年度末）

①都道府県別進捗状況（平成19年度末）



②都道府県別市町村着手状況（平成19年度末）



■ 全国平均の半分未満 ■ 全国平均未満 ■ 全国平均の1.5倍以上又は100%

資料：国土交通省調査

(地籍調査の推進方策)

国においては、特に進捗が遅れている都市部及び山村部の地籍調査の促進を図るため、さまざまな取組を行っている。

① 都市再生街区基本調査

平成16年度から18年度にかけて、全国の都市部のうち地籍調査が未了の地域を対象として、国が都市再生街区基本調査を実施し、地籍調査を円滑に進めるために必要な基礎的データの収集・整備を行った。

都市再生街区基本調査では、都市部における公図と現況のずれの程度についても調査しており、国土交通省ホームページ (http://www.kouzu-zure.mlit.go.jp/Kouzu_zure/) で公開している(図表1-4-15)。この調査結果によると、都市部の約5割において公図と実際の土地の位置に1m以上の大きなずれがあることが判明している。この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。

② 都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)

土地活用やまちづくりの構想を具体的に検討していくためには、街区外周の位置情報が不可欠であるが、都市再生街区基本調査の成果のみでは把握することができないことから、平成19年度からは、密集市街地、中心市街地など国として重点的な対応を講ずる必要がある地域等において、地籍整備の前提となる街区外周の位置に関する基礎的データの調査を行っている。

この調査により、潜在的に高度な土地利用が可能であるにもかかわらず境界問題が大きな要因となって開発が停滞している地域において、地籍調査の円滑な実施を支援することになるとともに、土地の有効活用が促進されることになる。

③ 山村境界保全事業

山村部では、土地所有者の高齢化により境界に関する人証が失われつつあるとともに、森林の荒廃等により物証も失われてきており、境界の不明確化が進行している。そのため、平成16年度から、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国が実施し、将来の地籍調査の円滑な実施を支援することとしている。

図表1-4-15 都市部における公図と現況のずれ公表システム



(地籍調査促進に向けた課題)

平成19年2月、進捗が遅れている都市部及び山村部の地籍調査の促進が求められている状況を受けて、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に地籍調査促進検討小委員会が設置された。本小委員会報告書（平成20年8月）では、これまでに都市部及び山村部で講じられてきた措置を踏まえながら、今後の地籍調査の方向性を示すものとして、都市部及び山村部における地籍整備の促進策等が取りまとめられた。

このような中、現行の第5次国土調査事業十箇年計画が平成21年度に期末を迎えることから、地籍調査だけではなく、土地分類調査も含めた国土調査全体のあり方について検討するため、平成21年1月、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に国土調査のあり方に関する検討小委員会が設置された。地籍調査については、同小委員会から指摘された以下のような課題を踏まえながら、促進のための方策を検討していく必要がある。

① 都市部における地籍調査の促進

都市部において通常の地籍調査を実施し、すべての筆を調査した場合、調査の完了までに極めて長い時間と多額の費用を要するため、都市部では地籍調査の着手が進まないという状況にある。そこで、地籍調査を促進させるためには、より早期に一定の成果を得られることとなるよう、全筆調査に先駆けて都市の骨格をなす官民境界を調査するなど、地籍調査を効率的に推進していく必要がある。

また、平成17年3月から不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）が施行され、地積測量図に表示する土地の筆界点には、原則として基本三角点等に基づいて測量された成果で

ある座標値を記録することとされた。これにより、分筆の登記、地積の変更・更正の登記などの申請に伴い、街区基準点等を基礎とした世界測地系の座標値が付与された精度の高い地積測量図が登記所に蓄積されている。

今後は、官民境界の情報を適正に維持しつつ、民間の測量成果である地積測量図を逐次反映させて、街区内部も含めた高精度な筆界情報の整備を進めることで、効率的に地籍調査を促進する方策を検討する必要がある。

② 山村部における地籍調査の促進

地籍調査未実施地域のうち林地が占める割合は7割強であり、広大な面積が調査未了のまま残っている。そのため、地籍測量及び一筆地調査にかかる負担を軽減することにより、林地における地籍調査の実施面積を拡大していく必要がある。

山村部の地籍測量について、現在は他の地域と同種の機器や手法を用いて実施しているが、昨今の測量技術の進歩を踏まえると、山村部で求められる精度であれば、より簡易な測量機器でも精度の確保が可能となってきている。このような新しい技術を地籍測量に導入することにより、地籍調査の作業効率の向上やコストの縮減を図り、実施面積の拡大を図っていく必要がある。

また、土地の境界等を現地で確認する一筆地調査については、平成12年度から、立会いが得られない相当の理由があれば、筆界を確認するに足る客観的な資料により作成された筆界案による確認も可能とする制度が導入されたところである。山村部では、土地所有者の高齢化が進んでいることもあり、特に地形が急峻な地域での現地立会いが困難となっているため、この弾力的な運用も図りながら、立会い作業の負担軽減を図っていく必要がある。

③ 所在不明者の取扱い

一筆地調査においては、土地所有者の確認を求めて筆界を調査するため、土地所有者が所在不明の場合には、その確認を得られず、隣接地も含めて筆界未定となる。

今後、都市部及び山村部において地籍調査を促進するに当たって、筆界未定の数を減らし、地籍図の完成度をより高めるためには、厳格な手続のもとに筆界を確認することを可能とする方策を検討する必要がある。

(土地の安全性に関する情報の整備・提供手法の構築)

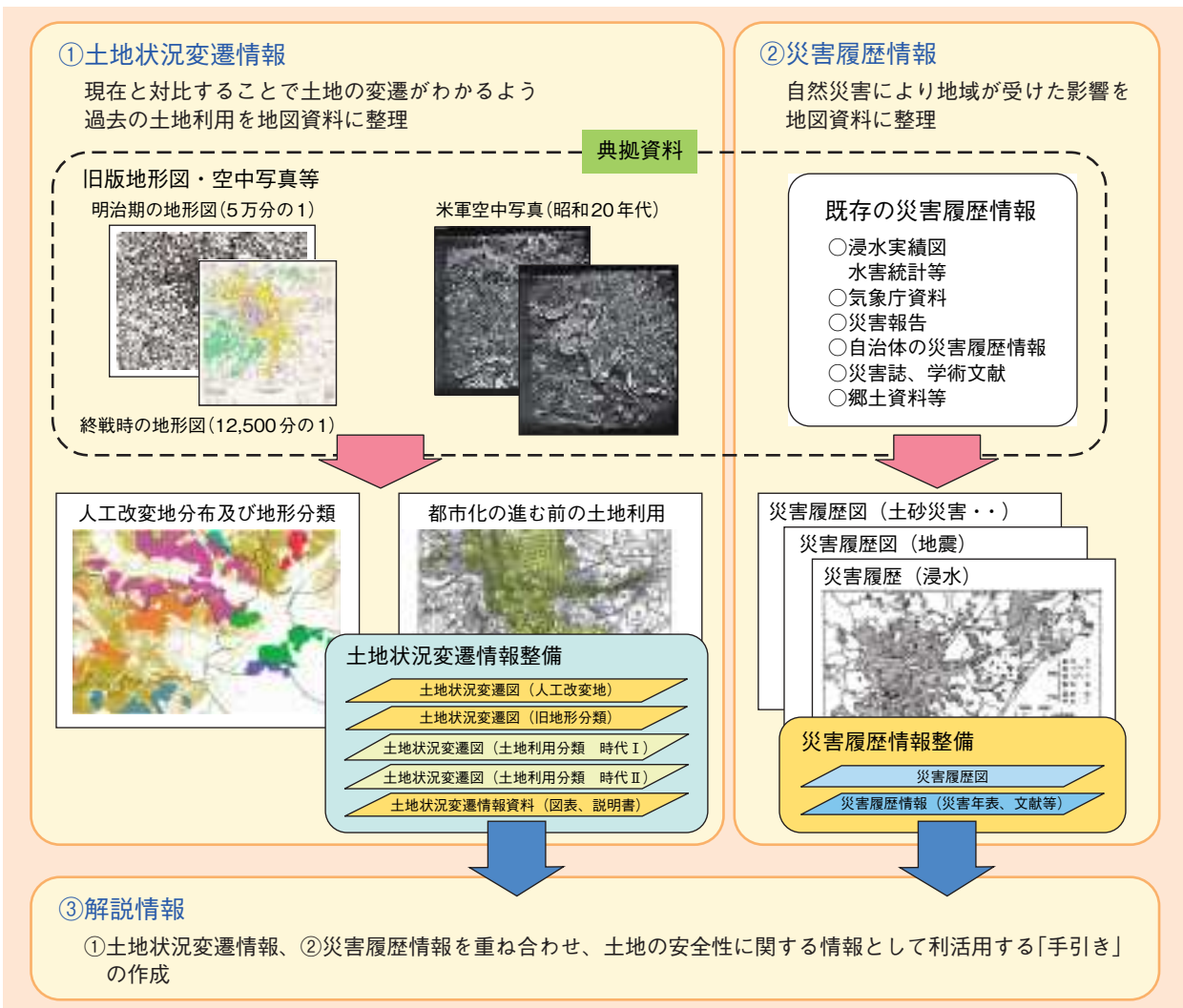
近年では、戦後の大規模な国土開発から相当の期間が経過したこともあり、土地本来の自然条件や改変の履歴に関する記憶が失われてきている。その結果、本来の自然条件を無視した土地利用に起因する建物被害等も顕在化するようになっており、人工改変地の改変履歴など、土地の安全性に関する情報を収集・整備し、一般に提供することが求められている。

しかしながら、これまでの土地分類基本調査においては、都市部の大部分を人工改変地と分類するにとどまり、改変内容の情報までは整備していない。そこで、過去からの土地の状況の変遷に関する情報や、各行政機関が保有する災害履歴、災害想定区域の情報等を幅広く集約し、土地利用や取引を行おうとする際に、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「土地の安全性に関する調査」の実施に向けて、調査手法等を検討していく必要がある(図表1-4-16)。

この土地の安全性に関する調査を実施することにより、土地本来の自然条件や改変の履歴

に応じた被災しにくい土地利用への転換が促されるなど、安全・安心な居住環境の実現を図ることが期待される。

図表1-4-16 土地の安全性に関する調査のイメージ



(6) 公共用地取得の円滑化・迅速化

近年における公共事業予算の縮減傾向に伴い、従来にも増して、重点的かつ効率的な事業実施と事業効果の早期発現が強く求められている。公共事業の整備効果を早期に発現していくためには、事業実施期間全体に占めるウェイトが高い用地取得期間を短縮することが不可欠であり、用地取得をできる限り円滑化・迅速化することが必要となっている。

用地取得期間の短縮化を行うためには、事業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、

- ①事業計画の段階で用地取得上の障害要因（相続人が多数いたり、大規模物件のため関係権利者が多く、権利調整が難航する等の用地リスク）を把握・評価する「用地アセスメント」
- ②決められた期間内に用地取得を確実に完了させるための施策（地籍調査の先行実施、ア

ウトソーシングの推進、土地収用制度の活用等)と進行管理を組み合わせた「用地取得工程管理計画」の策定

など、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」を確立・導入していくことが必要である。

このため、用地取得の各工程における具体的な業務内容と処理期間を詳細に検証し、現行の実態や問題点を分析するとともに、実際の事業箇所において用地アセスメントや用地取得工程管理計画の策定等を行うモデル事業を実施しているところである。