

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
不動産投資の情報ノウハウ等の整備の必要性
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 -

()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

()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

()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 -

()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

()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

()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

()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

()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

1. 政策体系(アクション・プログラム)

(1) 市場行動の変化 - 個人・企業と行政・地域 -

【消費者の視点に立ったストックの活用】
個人(家計)のニーズに応じた不動産情報の整備・提供の推進
既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備 等

【CRE・PREの普及促進】

CRE・PRE等の推進

【エリアマネジメントの推進】

エリアマネジメントの推進

【価格等に関する情報の整備】

不動産情報の総合整備
不動産取引価格情報の収集・提供、
不動産市場データベースの整備 等

(2) 市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -

【価格等に関する情報の整備】

不動産情報の総合整備
不動産取引価格情報の収集・提供、不動産市場データベースの整備 等

【質・リスクに関する情報の整備】

環境不動産に関する情報整備
土地の安全性に関する調査の創設
土地の有効利用促進に向けた土壌汚染関連情報の整備・提供等

【地籍調査の推進】

都市部の地籍調査の推進

【不動産鑑定評価制度の充実】

不動産鑑定評価制度の充実

【中長期の安定的な資金の確保】

不動産情報の総合整備(再掲)
不動産のリスクマネジメントに関する検討
国際的な情報発信の推進

Jリート市場の安定的な成長の促進

地域の不動産投資の活性化

大規模都市再生プロジェクト等に対する支援の推進

【ビジネス・人材の育成】

地域における不動産有効活用の促進を通じた人材育成、ビジネス振興

【不動産市場を補完する行政の役割】

不動産に関する税制の整備
不動産に関する法制度の整備
地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告の実施(再掲)
不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析の推進
適切な不動産金融の確保
インデックスの整備・開示の促進
国土利用計画法の適切な運用

(3) 新しい不動産価値の創出 - 環境、安全・安心、景観等 -

【環境等新たな価値の不動産への取込み】

土地の安全性に関する調査の創設(再掲)
地区レベルのまちづくりルールの形成促進 等

(4) 守るべき不動産価値の保全 - 不動産の適正管理等の推進 -

【土地利用基本計画による総合調整の推進】

【外部不経済対策の推進】

土地利用ルールや紛争調整に関する制度づくりの促進
山村部の地籍調査の推進 等

2. 当面する政策課題への対応

(1) CRE・PRE等の推進

【現状】

企業や地方公共団体においては、不動産の合理的な取得・管理・処分等を行う必要性が高まっている。

【課題】

CRE戦略については、企業連合体等により推進の動きが始まっているが、依然として取組が浸透していないのが現状。

PRE戦略については、全庁的・計画的なノウハウ、人材の確保など必要な取組がなされていない状況。

【方向性】

CRE・PRE戦略については、手引き書の普及・活用を図る必要。

加えて、PRE戦略については、地方公共団体におけるノウハウ蓄積・人材育成を図る必要。

(2) エリアマネジメントの推進

- ニュータウン再生を中心として -

【現状】

ニュータウンにおいては、短期間に大量の住宅等が供給され、主として勤労子育て世代が一斉に入居。

【課題】

住民の高齢化、住宅等の老朽化、バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退等の問題が顕著に現れている。

【課題】

様々な主体が各々個別に取組を行っており、本格的なエリアマネジメント体制を構築して地区全体の土地利用コントロール等をも含む抜本的な再生の取組を行うまでには至っていない。

【方向性】

地域住民等が共有すべきビジョン等を策定し、これに基づき様々な取組を総合的にマネジメントしながら、一貫して再生事業を進める体制の構築が必要。

(3) 不動産情報の総合整備

【現状】

土地の安全性(土壌汚染、災害履歴等)に関する情報、不動産取引価格に関する情報、環境価値の高い不動産に関する情報等について不足度が高い。

【課題】

国民が安心して不動産取引を行うことができるようにするとともに、不動産市場の透明性を高め、国内外の中長期的な投資資金を日本の不動産に呼び込むことが重要。

不動産情報の的確な収集・分析を通じ、国土政策、金融政策等を総合的かつ適切に展開することが不可欠。

【方向性】

不動産に関するニーズを的確に把握し、国民に分かりやすい形で情報を提供するとともに、情報の有機的な連携・分析等による情報の付加価値化を図る情報基盤を構築する必要。

(4) 環境等新たな価値の不動産への取込み

【現状】

不動産投資において、省エネ・省資源のようなサステナビリティの向上に資する環境性能は重視されていない。

欧米と比較すると我が国のSRI市場の規模は小さい。

【課題】

環境不動産の経済価値が市場で評価されるよう、環境不動産が投資家等を含めた多様な関係者に認識・評価され、持続的に投資が促される施策誘導が不可欠。

【方向性】

政府が一体となった政策誘導が重要。

不動産の環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立や環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組みの構築等が必要。

(5) 外部不経済対策

空き地・空き家等に対する取組を中心として

【現状】

少子高齢化・人口減少、良好な生活環境への意識の高まり、農林業をめぐる環境変化等に伴い、適正な管理がされないこと等により、周辺に外部不経済をもたらす土地利用の問題が発生・増加。

【課題】

多くの自治体では対応に苦慮しており、円滑かつ実効的に対応できる方策を検討することが必要。
空き地・空き家の利活用に関しては、取組の継続性等の課題が存在。

所有者が不在・不明の不動産の問題も存在。

【方向性】

外部不経済の未然防止、発生した場合の調整ルール・体制整備を図るため、実効性のある条例等の活用方策、紛争調整・処理方策、人材の育成や専門家の活用方策の確立・普及等を進めていく。

空き地・空き家活用の積極的活用のため、空き地・空き家活用の「プラットフォーム」を構築する必要。

所有者不在・不明の不動産の権利や管理のあり方等について検討していくことが重要。