

国土審議会土地政策分科会企画部会 とりまとめ骨子案の概要

平成28年5月24日

土地・建設産業局

国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめ骨子案の概要①

1. 土地政策を取り巻く主な状況と課題

新しい成長分野の動き、不動産と金融・ITの融合

- ◎面的な開発圧力の低下
- ◎新しい成長分野でのピンポイント的な土地需要の発生
- ◎リート市場の拡大
- ◎ビックデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少、団塊Jrへの相続、空家問題の本格化

- ◎生産性や社会コスト意識の高まり（コンパクト＋ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略）
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退（宅地も放棄される時代に）

経済成長や国民の豊かさ実現のためには

2. 当面の土地政策の新たな目標

土地・不動産の**最適活用**と**創造的活用**、**放棄宅地化の抑制**に向けて、**市場機能の更なる活用**を図りつつ、市場のみでは対応できない課題についても個々の土地に着目した**行政等による活用・管理の努力と工夫**を行うこと

◎最適活用
成長分野のピンポイントの需要に対応して、柔軟に、スピード感をもって土地・不動産を供給

◎創造的活用
遊休不動産について、所有者による利用や、市場での取引・収益にこだわらず、活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

◎放棄宅地化の抑制
とりあえず活用が難しい土地であっても、将来に備えて継続的に管理

3. 施策の方向性

(1) 成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進

- 自治体の方針の明確化や官民対話等により、成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化
- 不動産投資市場を活用した成長分野への円滑な資金供給

(2) 所有・利用意欲が低下した土地・不動産の流動性の向上

- 遊休不動産を放置させないための所有者への動機づけ・働きかけ、活用に向けた市町村等による役割強化
- 空き家、空き地等に対する「隠れた多様な土地需要」の喚起、必ずしも収益にこだわらない志ある資金等の活用

(4) 土地・不動産の新たな管理システムの構築

- 活用が難しい土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域や超郊外等の土地利用のあり方の提示

(3) 土地・不動産活用のための情報基盤の充実

- IT技術、オープンデータを活用した不動産ビジネスのための情報基盤の充実等、ネット上で情報の一元化・検索・閲覧できる技術の積極的活用

- 将来に向かって所有者の所在の把握が難しい土地の増加抑制のための環境整備

(1) 成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進

- ① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化
 - ・自治体による方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の促進
 - ・不動産取引時におけるインスペクションの活用の促進等
 - ・外国人との取引対応マニュアル整備、海外の不動産投資家などと連携
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - ・不動産特定共同事業の充実
 - ・自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進

(2) 所有・利用意欲が低下した土地・不動産の流動性の向上

- ① 空き家・空き地の寄付等の促進と新たな流通・活用スキームの構築
 - ・空き家・空き地の寄付等の促進と地域全体で活用する取組、エリアマネジメントを推進
 - ・空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステム整備
 - ・市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するための枠組みや、空き地等の活用等に当たって住民と行政の間に介在する組織の検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用
 - ・地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備
- ③ 広く豊かな土地利用の推進・啓発

(3) 土地・不動産活用のための情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産ビジネスとの有機的連携
 - ・行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類・提供方法の拡充)を促進
- ② ITを活用した空き家・空き地バンクの標準化・一元化
- ③ クラウドファンディングによる不動産投資の促進
 - ・クラウドファンディングにより志ある小口資金を活用して、遊休不動産を再生、活用する取組みの推進
- ④ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供を推進
- ⑥ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ・ホテル等の事業用不動産等における動産を考慮した評価方法の確立
 - ・農地評価を充実

(4) 土地・不動産の新たな管理システムの構築

- ① 「新たな管理」のあり方の検討
 - ・「放棄宅地」等活用が困難な土地についての実態把握に努める。また、それらの土地の管理・帰属のあり方や災害リスクの高い地域や超郊外等の土地利用のたたみ方について本格的な議論を開始
- ② 所有者情報の確実な把握のための環境整備
 - ・相続登記の更なる促進方策など所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を開始

(参考)土地政策の変遷と今後の課題

