

## 国土審議会土地政策分科会企画部会

### とりまとめ骨子案

#### 土地政策の新たな方向性2016 ～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～ (仮題)

##### 【構成】

1. 土地政策の変遷と現在の立ち位置 .....	2
2. 土地政策を取り巻く状況と課題 .....	2
(1) 土地利用の生産性向上や経済成長への貢献につながる動き .....	2
①新たな成長分野等における土地需要の発生 .....	2
②不動産と金融・ITの融合の進展 .....	2
(2) 本格的な人口減少に伴う土地利用の変化等に関する動き .....	3
①生産性や社会コストを意識した基盤整備の重要性の高まり .....	3
②空き家・空き地の増加と土地の所有・利用意欲の減退 .....	3
3. 当面の土地政策の新たな目標 .....	4
4. 施策の方向性と主な施策 .....	4
(1) 成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進 .....	4
(2) 所有・利用意欲が低下した土地・不動産の流動性の向上 .....	5
(3) 土地・不動産活用のための情報基盤の充実 .....	6
(4) 土地・不動産の新たな管理システムの構築 .....	7

## 1. 土地政策の変遷と現在の立ち位置

- 自然的、社会的、経済的及び文化的諸条件の変化に応じて、土地政策が変遷し、重要な指標となる地価の大きな変動にあわせて政策転換
- バブル崩壊後、土地政策は、宅地の量的拡大、地価抑制から「所有から利用へ」という理念の下での土地の有効利用の促進や透明で効率的な市場の形成等へ政策転換。不動産投資市場の整備、定期借地権・借家制度の導入、取引価格情報の整備等に取り組んできた
- こうした市場機能を重視する政策を引き続き推進しつつも、有史以来はじめてとなる長期的な人口減少という大きなパラダイムシフトの中で、土地の所有・利用意欲の減退・喪失の問題等、市場のみでは対応できない課題を克服し、経済・社会活力を維持、成長させていくという新たな命題に挑戦していく必要
- 土地政策の新たな目標では、市場メカニズムを通じた土地の有効利用の実現等といったこれまでの目標から一步踏み込み、「個々の土地に着目した活用・管理に向けた行政等による努力と工夫」の必要性を一層明確化

## 2. 土地政策を取り巻く状況と課題

### (1) 土地利用の生産性向上や経済成長への貢献につながる動き

#### ①新たな成長分野等における土地需要の発生

- ・かつてのような面的な開発圧力は想定されないが、訪日外国人旅行者数の急増、Eコマース市場の拡大、超高齢社会の進展に伴い成長する観光、宿泊産業、物流産業、ヘルスケア産業等が、大都市部や、高速道路、鉄道等の主要インフラ周辺の土地等を戦略的に利用していくような新たな土地需要がピンポイントで発生

#### ②不動産と金融・ITの融合の進展

- ・Jリート市場等の不動産投資市場は、新たな成長分野を含めた不動産ストックの質的・量的拡大に必要な民間資金を調達する市場として、また、同時に、国内外の多様な投資家の金融資産の安定的な運用を図る市場として、拡大を続けており、国交省でも2020年までにリート等の資産規模を15兆円から30兆円に倍増を目指す目標を掲げている

- ・オープンデータの整備やクラウド等テクノロジーの目覚ましい進歩を背景として、付加価値や生産性の高い不動産関連サービスが次々と登場

## (2) 本格的な人口減少に伴う土地利用の変化等に関する動き

### ①生産性や社会コストを意識した基盤整備の重要性の高まり

- ・人口減少に立ち向かう地域構造として国土形成計画で打ち出された重層的かつ強靱な「コンパクト+ネットワーク」の理念の下、今後「賢く投資・賢く使う」インフラ整備と連動して、コンパクトな市街地とネットワークのノード（結節点）に産業等の投資需要を集中させ、インフラストック効果や密度経済の効果を高める戦略的な取り組みが必要
- ・都市への急速な人口集中や地価高騰等により山際や急傾斜地等に開発された住宅団地や巨大津波、土砂災害等のリスクが高い土地等災害リスクの高い地域については、国土強靱化や社会コスト、持続可能性の観点から、改めて土地利用のあり方を検討していく必要

### ②空き家・空き地の増加と土地の所有・利用意欲の減退

- ・人口減少に伴い、空き家、空き地は増加傾向だが、ボリュームゾーンである団塊世代の持ち家率の高さと少子化傾向をふまえると、この10年で相続を契機に空き家や空き地となる不動産が加速度的に大量に発生する可能性
- ・所有者の所在の把握が難しい土地は農地や森林で先行して発生しているが、今後、宅地においても所有者の所有・利用意欲が失われ、管理・登記されずに放棄された宅地も増加していく可能性
- ・低未利用地を地方公共団体・国が管理すべきと回答するものも10年前に比べて増加し、もはや「土地は有利な資産ではない」との前提に立った制度の構築が必要な状況
- ・市場機能の活用とは、土地の収益性や利便性に基づく価格に従って最適な土地利用を実現することであるが、人口減少により地域や土地によっては、収益性以外の社会性や金銭価値にできない豊かさを評価して土地を活用するような脱市場化的な動きも見られる

### 3. 当面の土地政策の新たな目標

以上の状況を踏まえ、人口減少下においても、経済成長を支え、豊かな国民生活を実現していくため、当面の土地政策の新たな目標を

『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、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・不動産を供給すること

#### ○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すること

#### ○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すること

と定め、必要な施策を講じ、又は検討していくこととする

### 4. 施策の方向性と主な施策

#### (1) 成長分野への円滑な土地・不動産の供給促進

##### (施策の方向性)

○自治体の方針の明確化や官民対話等により、コンパクト＋ネットワークやインフラ戦略を共有しつつ、成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産の活用の円滑化を図ることが求められている

○需要が拡大する成長分野において、不動産投資市場を活用して投資家等から資金を呼び込み、安定的・持続的に不動産ストックの形成・再生・活用を図ることが求められている

### (主な施策)

- 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を重点的に支援
  - ・コンパクト＋ネットワークに沿って産業立地を促進するために、自治体による方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等を促進
  - ・不動産取引時におけるインスペクションの活用その他流通環境の整備による既存住宅流通の活性化の促進
  - ・外国人との取引対応に関するマニュアル整備、海外の不動産投資家等と連携した市場活性化に向けた取組みを促進
  
- 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
  - ・リート等への支援
  - ・地方公共団体のPREの民間活用促進のため、意欲ある自治体の開示している様々な情報の一元的提供と専門家派遣等による支援

## (2) 所有・利用意欲が低下した土地・不動産の流動性の向上

### (施策の方向性)

- 土地所有者等の相続、移転等の個々の事情により土地利用が個別・散発的に変化する中で、遊休不動産を放置させず、できる限り活用していくため、所有者に利用に向けた動機付けや働きかけを行うことが必要。この際、市町村等がより積極的な役割を果たすことが重要
- 住宅としての活用や収益が上がる活用にこだわらず、隣地との一体利用、移住、起業、高齢者福祉のための活用、NPO等の地域のエリアマネジメント団体による活用、都市の緑や農としての活用等、「脱市場化」を含めた隠れた多様な需要を喚起し、必ずしも収益にこだわらない志ある資金等を活用することも有効
- 土地・不動産を行政に寄付したいというニーズはあるが、公的利用が見込まれない限り、国や地方公共団体は原則受け取らない現状を踏まえた制度的な対応が必要

### (主な施策)

- 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・空き地等を市場や地域での活用につなげる寄付等の促進と、行政、地域住民、不動産に関するプロフェッショナル等が連携して、隠れた多様な需要を喚起、地域全体で活用する取組や、エリアマネジメントを推進
  - ・全国の空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、民間の広告サイトとも連携しながら全国に情報発信可能な標準的なシステムとして整備
  - ・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、空き地等の寄附、活用・管理に当たって住民と行政の間に介在するような組織等の制度も検討
- ② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗等の再生・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、地方創生に資するよう枠組みの整備
- 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

#### (施策の方向性)

- IT技術の進化を踏まえ、オープンデータを活用した付加価値や生産性の高い不動産関連サービスが次々と登場しており、この流れを一層促進するために情報基盤の充実が求められている
- クラウドの普及・進展により、インターネット上で様々な主体が同一のアプリケーション・インターフェイスによって様々な情報を一元的に集約し、検索・閲覧できる技術が一般化しており、土地・不動産の活用促進や不動産取引の生産性向上のためにこれらの技術を有効活用していくことが必要

#### (主な施策)

- ① オープンデータ化等を通じた不動産情報サービスとの有機的連携
  - ・民間の不動産情報サービスの一層の充実等を図るため、行政が保有する土地・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・統一化

- ・全国の空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、民間の広告サイトとも連携しながら全国に情報発信可能な標準的なシステムとして整備（再掲）
- ③クラウドファンディングの不動産投資における活用
  - ・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
- ④ITを活用した効率的な地籍調査の推進
  - ・ITを活用した位置測定技術の革新を踏まえた効率的な地籍調査の推進のため、新しい技術の活用
- 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
  - ・今後も市場での成長が見込まれるホテル等の事業用不動産等において、動産も考慮した評価方法を確立
  - ・近年の社会的要請に基づく評価ニーズに応じて農地評価を充実

#### （４）土地・不動産の新たな管理システムの構築

##### （施策の方向性）

- 所有者の所在の把握が難しい土地等、遊休不動産の活用を試みてもとりあえず活用が困難な土地・不動産を誰がどのような方法で継続的に管理していくべきか、新しい時代にふさわしい管理のあり方の提示が求められている
- 将来に向かって所有者の所在の把握が難しい土地が増加しないようにすることも今後の重要な課題

##### （主な施策）

- 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

上記の施策の方向性を踏まえ、予算、税制、制度のあり方について総合的に検討し、施策を推進していく必要がある