

「土地政策の新たな方向性 2016」を踏まえた取組状況について

1. 最適活用の実現

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の重点的支援

(主な取組)

- 第 193 回通常国会へ**地域未来投資促進法案**（「企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律の一部を改正する法律案」、主管：経済産業省）が提出され、平成 29 年 6 月に公布。（別紙 1 参照）
- **平成 29 年版土地白書**（平成 29 年 5 月 26 日閣議決定）で、「成長分野による新たな土地需要を踏まえた土地・不動産の最適活用」をテーマとして取り上げ（第 1 部第 2 章）、E コマース市場の発展とそれに伴う物流施設の動向及び開発事例、インバウンド増加等に伴う地価動向及び宿泊施設の開発事例等について記述。【参考資料参照】

(今後の方向性)

- 地域未来投資促進法の内容について、都道府県土地担当部局等へ会議等で内容を周知。
- 土地白書の記述について、様々な場面で周知・広報を実施。

② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

1) アクションプランの策定

(主な取組)

- **不動産投資市場政策懇談会を開催**し、平成 29 年 6 月に**アクションプランを発表**。
【資料 3 参照】

(今後の方向性)

- アクションプランの実施に向けた、各施策の実行・検討。

2) 成長分野でのリートによる投資促進

(主な取組)

- J リート等が取得する不動産に係る特例措置の拡充延長等について税制改正要望を実施し、拡充・延長することが決定。（別紙 2 参照）

(今後の方向性)

- （再掲）アクションプランの実施に向けた、各施策の実行・検討。

3) 不動産特定共同事業の充実

(主な取組)

- 平成 28 年 5 月より**不動産投資市場政策懇談会を開催**し、同年 9 月 16 日に**とりまとめを発表**。（別紙 3 参照）
- 第 193 回通常国会へ「**不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案**」提出（以下「改正不特法」という。閣議決定平成 29 年 3 月 3 日）、**同年 6 月 2 日公布**。（別紙 4 参照）
- クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進に向け、専門家派遣先の事業者等の公募を実施。

(今後の方向性)

- 改正不特法に伴う政省令等の制定を実施予定。
- 選定事業者等への専門家派遣、実務手引書等を作成予定。

4) PRE・CRE の活用促進

(主な取組)

- 民間活力を導入したPRE活用支援事業等の実施。
 - ・ 公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議の実施。(平成 29 年 3 月)
 - ・ 民間活力を導入したPRE活用調査事業を平成 29 年度予算により実施。(別紙 5 参照)
 - ・ PRE/FM研修の実施。

(今後の方向性)

- 平成 30 年 3 月目途でPRE民間活用の手引きの改定等を実施予定。(別紙 6 参照)

③ 不動産流通の活性化・不動産市場国際化への対応

1) 不動産流通の活性化

(主な取組)

- 社会資本整備審議会産業分科会**不動産部会**(以下「不動産部会」という。)を**開催し、宅建業法省令等について審議**を実施。
 - ・ **改正宅建業法に伴う省令・告示の制定**。(平成 29 年 3 月 28 日)
 - ・ **改正宅建業法の一部施行**。(平成 29 年 4 月 1 日)
- 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長が決定。
(別紙 7 参照)

(今後の方向性)

- **改正宅建業法の全面施行**。(平成 30 年 4 月 1 日)

2) 不動産市場国際化への対応

(主な取組)

- 不動産取引における国際対応の円滑化に関する検討会の開催。
- トラブル防止に資する「**国際対応実務マニュアル**」を公表予定。(別紙 8 参照)

(今後の方向性)

- マニュアル利用状況のフォローアップを実施予定。

2. 創造的活用の実現

① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築

(主な取組)

- 全国版空き家・空き地バンクの構築を検討し、**運営事業者の公募・採択を実施**。(別紙 9 参照)
- 平成 29 年 2 月から**不動産部会において空き家対策について検討を行い、同年 6 月中間とりまとめを実施**。

【資料 4 参照】

- 平成 29 年 1 月から**空き地等の新たな活用に関する検討会開催、同年 6 月とりまとめを実施**。

【資料 5 参照】

- **平成 29 年版土地白書** (平成 29 年 5 月 26 日閣議決定) で、「空き地等の創造的活用による地域価値の向上」をテーマとして取り上げ (第 1 部第 3 章)、空き地の現状を分析した上で、適切な管理・活用に資する特徴的な取組について記述。**【参考資料参照】**
- 空き地の創造的活用の優良事例集を作成。
- 先買い土地の保有状況等に関する調査を実施。(別紙 10 参照)

(今後の方向性)

- 空き家・空き地等の流通促進のための**先進的な取組を行う不動産業団体等の活動支援を実施**。
- 空き地の創造的活用の優良事例集の公表。
- 地方公共団体等へのヒアリングを実施し、内容を分析した上で、調査結果のとりまとめを実施。

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

(主な取組)

- (再掲) 不動産投資市場政策懇談会を開催し、平成 28 年 9 月 16 日にとりまとめを実施。
- (再掲) 第 193 回通常国会へ「改正不特法案」提出 (閣議決定平成 29 年 3 月 3 日)、同年 6 月 2 日公布。
- (再掲) クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進に向け、**専門家派遣先の事業者等の公募を実施**。

(今後の方向性)

- (再掲) 選定事業者等への専門家派遣、実務手引書等を作成予定。

③ 広く豊かな土地利用の推進

(主な取組)

- (再掲) 平成 29 年 1 月から空き地等の新たな活用に関する検討会開催、同年 6 月とりまとめを実施。
- (再掲) 空き地の創造的活用の優良事例集を作成。

(今後の方向性)

- (再掲) 空き地の創造的活用の優良事例集の公表。

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実

(主な取組)

- 不動産情報基盤の整備を実施。
- 不動産価格指数の活用方法の検討、速報性向上の検討等を実施。

(今後の方向性)

- 平成 29 年度中に様式等を整備した上で、地価公示情報を HP 上公表 (H31.3～)
- 賃料のインデックス等の指標の整備・充実

② IT を活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化

(主な取組)

- (再掲) 全国版空き家・空き地バンクの構築を検討し、運営事業者の公募・採択を実施。

(今後の方向性)

- (再掲) 空き家・空き地等の流通促進のための先進的な取組を行う不動産業団体等の活動支援を実施。

③ 効果的・効率的な地籍整備の推進

(主な取組)

- 地籍調査の実施体制強化。(別紙 1 1 参照)
- 最新技術の導入に向けた取組を実施。(別紙 1 2 参照)

(今後の方向性)

- 最新技術を用いた効率化手法の検討や実証実験を実施。
- 中長期的な地籍整備の推進に関する検討会を開始。

④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実

(主な取組)

- 平成 28 年 8 月より **不動産鑑定評価制度懇談会を実施、平成 29 年 7 月にとりまとめを実施。**
【資料 6 参照】

(今後の方向性)

- 事業用不動産等において、動産も考慮した評価方法の確立等を実施予定。

⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(主な取組)

- 不動産総合データベースの試行運用を実施。

(今後の方向性)

- 平成 30 年度より不動産総合データベースの本格稼働を実施予定。

4. 放棄宅地化の抑制

①新たな管理システムのあり方の検討

②所有者情報の確実な把握のための環境整備

(主な取組)

- **所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会を開催し、平成 28 年に発表しとりまとめのフォローアップを実施。ガイドライン改訂を実施。**
- (再掲) 平成 29 年 1 月から空き地等の新たな活用に関する検討会を開催、同年 6 月とりまとめを実施。
- 平成 28 年 9 月より、国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会を開催し、とりまとめを公表。(別紙 1 3 参照)

[関連する動き]

- ① 自由民主党にて「所有者不明土地問題」に関する議員懇談会が開催され、平成 29 年 4 月に提言が行われた。
- ② 自由民主党にて「所有者不明土地等に関する特命委員会」が開催され、平成 29 年 6 月に中間とりまとめが行われた。
- ③ 「経済財政運営と改革の基本方針 2017」及び「未来投資戦略 2017」において、所有者不明土地問題に関する記述がなされた。
- ④ 所有者不明土地問題研究会(座長:増田寛也氏)が開催され、平成 29 年 6 月に中間整理が発表された。

(今後の方向性)

- 所有者不明土地については、「経済財政運営と改革の基本方針 2017」等において、「公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組み」について、「必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す」とされており、この方針を踏まえ、関係省庁と連携しながら対応していく予定。(別紙 1 4 参照)

以上

1. 最適活用の実現

- 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の重点的支援
 - 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
→[地域未来投資促進法の制定](#)
- ② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備
 - リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実→[税制改正・不特法改正](#)
 - 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→[H29予算](#)
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化→[税制改正](#)
 - トラブル防止に資する「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」の整備→[H28予算](#)

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実
 - 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→[H29予算](#)
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化→[再掲・H29予算](#)
- ③ 効果的・効率的な地籍整備の推進
 - 整備効果の高い地籍調査の推進→[地籍調査の実施体制強化](#)
 - ITを活用した効率的な地籍調査の推進→[H28・29予算](#)
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
 - ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実→[不動産鑑定評価制度懇談会](#)
 - 農地等の評価を充実→[不動産鑑定評価制度懇談会](#)
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

2. 創造的活用の実現

- ① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築
 - 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進→[H29予算](#)
 - 全国の空き家・空き地等の検索がワンストップで可能な全国版空き家・空き地バンクの構築を検討→[H29予算](#)
 - 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、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介入する組織等の制度的枠組みの検討→[H29予算](#)
- 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
 - 地方の小規模事業者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→[不特法改正・税制改正](#)
 - クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進→[不特法改正・H29予算](#)
- ③ 広く豊かな土地利用の推進
 - 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討
 - 除却すべき空き家の除却の促進

4. 放棄宅地化の抑制

- ① 新たな管理システムのあり方の検討
 - 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
→[国土交通省、法務省、農林水産省にて調査を実施](#)
 - 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める
→[国土審議会計画推進部会国土管理専門委員会](#)
- 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の検討等、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進める
→[関係省庁と連携して検討](#)