

「土地政策の新たな方向性 2016」を踏まえた取組状況

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)

- 「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」(平成 29 年法律第 47 号。略称「地域未来投資促進法」)に基づく開発許可等の円滑化により、産業立地を支援。(平成 31 年 2 月時点で 1,293 件の地域経済牽引事業計画が策定)
- 市町村による立地適正化計画の策定等を支援することにより、医療、福祉施設等の都市機能誘導区域への立地を誘導。(平成 30 年末時点で 468 市町村が立地適正化計画について具体的な取組を実施。)

(今後の方向性)

- 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の動向について継続的に把握。

② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

(主な取組)

- 「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」(平成 29 年 6 月 21 日公表)を策定。
- 「ESG 不動産投資のあり方検討会」を開催し、ESG や SDGs に沿った中長期的な投資を呼び込むために必要な環境整備について検討を実施。

(今後の方向性)

- アクションプランに基づいた各施策の実施等。
- ESG 不動産投資におけるガバナンスの確保などの観点から必要な制度見直しを検討。

ア) 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税制特例措置を延長。

(今後の方向性)

- アクションプランに基づいた各施策の実施等。(再掲)

イ) 不動産特定共同事業の充実

(主な取組)

- 小規模不動産特定共同事業の創設や電子取引業務に係る規定の整備等を行う「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」(平成 29 年法律第 46 号)を施行。
- 対象不動産変更型契約に係る規制の合理化等を行う「不動産特定共同事業法施行規則の一部を改正する命令」(平成 31 年内閣府・国土交通省令第 1 号)を施行。
- 不動産特定共同事業における税制特例措置を見直し。

(今後の方向性)

- 不動産投資における適切なガバナンスや投資家保護の確保の観点から規制を見直し。

- クラウドファンディング、ESG、PRE を活用した先進的事例について、専門家等による支援を実施、ノウハウを横展開。

ウ) PRE・CRE の活用促進

(主な取組)

- 「PRE の民間活用の手引き」の改定（平成 30 年 3 月 16 日公表）、PRE/FM 研修の実施など民間活力を導入した PRE 活用の支援を実施。
- 「企業による不動産の利活用ハンドブック」の作成（平成 31 年 5 月 24 日公表予定）など地方における CRE 利活用の啓蒙活動を実施。

(今後の方向性)

- 公的不動産活用推進に関する関係省庁連絡会議を継続開催。
- 不動産証券化手法を活用した PRE/CRE の活用推進のための地方公共団体職員へのセミナー等を実施。

③ 不動産流通の活性化・不動産市場国際化への対応

(主な取組)

- 土地等に係る不動産取得税の特例措置及び土地の所有権移転登記等に係る特例措置を延長。
- 宅地建物取引業者による建物状況調査の活用を促す「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」（平成 28 年法律第 56 号）の施行、建物状況調査が行われているなど一定の要件を満たす住宅に対して国が商標登録したロゴマークを事業者が広告時に使用することを認める「安心R住宅」制度を創設、民間の空き家等を活用する「住宅セーフティネット」制度の促進、戸建住宅を福祉施設等に用途変更する際の制限の合理化等を行う「建築基準法の一部を改正する法律」（平成 30 年法律第 67 号）により、既存住宅流通の活性化を推進。
- 宅地建物取引におけるトラブル防止に向けた「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」を作成（平成 29 年 8 月 18 日公表）。

(今後の方向性)

- 建物状況調査、安心R住宅制度、住宅セーフティネット制度、改正建築基準法の更なる周知・普及に取り組む。
- 国際対応実務マニュアルの周知を図る。

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・空き地バンクの本格運用を開始。空き家等の流通促進に向けた先進的取組を行う不動産業団体等を支援。空き家等の低廉な物件の媒介等に係る宅地建物取引業者の報酬額を見直し。
- 空き地の創造的活用等に関する優良事例集を公表するとともに、先進的事例を支援。

(今後の方向性)

- 全国版空き家・空き地バンクの更なる活用を促進。空き家等の流通促進に向けた先進的取組を行う不動産業団体等を支援、優良事例を横展開。
- 先進的事例の支援を継続するとともに、空き地の創造的活用の優良事例集を継続的に更新。

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)

- 小規模不動産特定共同事業の創設や電子取引業務に係る規定の整備等を行う「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」(平成 29 年法律第 46 号)を施行。(再掲)
- 小規模不動産特定共同事業に係る実務手引書やモデル約款等を作成するとともに、クラウドファンディング等を活用した先進的事例に対して専門家派遣等の支援を実施。
- 「不動産特定共同事業法の電子取引業務ガイドライン」を策定(平成 31 年 4 月 15 日適用開始)。

(今後の方向性)

- 小規模不動産特定共同事業に関する実務講習を実施。
- クラウドファンディング、ESG、PRE を活用した先進的事例について、専門家等による支援を実施、ノウハウを横展開。

③ 広く豊かな土地利用の推進

(主な取組)

- 隣地取得の促進を含め、空き地の創造的活用等に関する優良事例集を公表するとともに、先進的事例を支援。(再掲)
- 空き家となっている農家住宅と遊休農地の有効活用の観点から、関連制度や運用事例を紹介する「農地付き空き家の手引き」を作成(平成 30 年 3 月 23 日公表)。
- 農地付き空き家等の円滑な取得を支援する既存住宅活用農村地域等移住促進事業の創設を含む「地域再生法の一部を改正する法律案」を第 198 回国会に提出。
- 特定生産緑地制度の創設など生産緑地制度の改正、田園住居地域や市民緑地認定制度の創設を含む「都市緑地法等の一部を改正する法律」(平成 29 年法律第 26 号)を施行。
- 低未利用土地権利設定等促進計画制度を創設する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(平成 30 年法律第 22 号)の施行など都市のスポンジ化対策を推進。
- 空家等対策の推進に関する特別措置法(平成 26 年法律第 127 号。略称「空家法」)に基づき、空き家対策総合支援事業等により、空き家の除却等を推進。

(今後の方向性)

- 農地付き空き家に係る取組の普及を図る。
- 空家法に基づき、引き続き空き家対策を推進。
- 生産緑地地区、田園住居地域、市民緑地認定制度の活用促進等により、都市と緑・農の共生するまちづくりを推進。
- 低未利用土地権利設定等促進計画制度の活用促進により、低未利用地の利用を促進。

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)

- 地価公示情報のオープンデータ化（鑑定評価書のHP公表）を実施。
- 不動産取引価格情報の提供について、スマートフォン等による閲覧へ対応、インターフェースの改善を実施。

(今後の方向性)

- 不動産情報における官民連携による効率的な情報収集等を検討した上で、不動産情報の充実に向けた指標の整備を検討。

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)

- 全国版空き家・空き地バンクの本格運用を開始。（再掲）

(今後の方向性)

- 全国版空き家・空き地バンクの更なる活用を促進。（再掲）

③ 効果的・効率的な地籍整備の推進

(主な取組)

- 国土調査のあり方に関する検討小委員会において、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置について検討を行い、措置の方向性について「中間とりまとめ」を公表。

(今後の方向性)

- 令和2年度から始まる第7次国土調査事業十箇年計画の策定とあわせ、国土調査法等を見直す。

④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実

(主な取組)

- 農地の評価及び不動産と一体として機能している動産等を含めた評価について、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会が公表した指針等を通知、周知。

(今後の方向性)

- 不動産鑑定評価基準等の更なる充実を図る。

⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(主な取組)

- 土地の自然条件、改変状況及び災害履歴等の土地の災害リスクに関する地理空間情報を、土地分類基本調査成果及び国土数値情報として整備・提供。

- 防災関連情報等を宅地建物取引業者が一元的に把握できる不動産総合データベースの構築に向け、4市（横浜市、静岡市、大阪市、福岡市）で試行運用を実施。
- 不動産関連団体の研修会等の場を活用し、水防法令に基づく制度概要等を周知する機会を設けることについて、不動産関連団体等に対して協力を依頼する通知を发出。

（今後の方向性）

- 不動産総合データベースの本格運用に向け、関係団体等との調整を実施。

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

（主な取組）

- 特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。
- 国土管理専門委員会において、将来的に放置されていくことが予想される土地の管理のあり方についてとりまとめ。

（今後の方向性）

- 土地基本法等を改正し、土地の利用・管理に関する関係者の役割分担等について規定。
- 放置された土地の問題が中長期的に深刻化するおそれのある地区で将来的に起こりうる問題の展望、国土管理専門委員会におけるこれまでの検討内容を踏まえたケーススタディを実施。

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に関する探索・利活用のためのガイドライン」を改定。
- 所有者不明土地について、収用手続きの合理化、地域福利増進事業の創設、所有者探索の合理化等により利用の円滑化を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。略称「所有者不明土地法」）を施行。

（今後の方向性）

- 所有者不明土地法の周知を図る。

5. 「土地政策の新たな方向性 2016」策定以降に取り組まれた事項（所有者不明土地問題等）

近年の社会経済状況の変化を踏まえ、「土地政策の新たな方向性 2016」に記載の事項に加え、土地政策に係る以下のような取組が進められている。

- 所有者不明土地の利用の円滑化を図る「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」（平成30年法律第49号。略称「所有者不明土地法」）を施行。

- 「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」（平成 30 年法律第 23 号）及び「森林経営管理法」（平成 30 年法律第 35 号）を施行。
- 「表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律」が第 198 回国会で成立。
- 法制審議会民法・不動産登記法部会において、所有者不明土地の発生を予防するための仕組みや所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組みについて検討。
- 土地を手放す仕組みについて、政府一体となって検討。
- 土地所有者情報を円滑に把握するため、不動産登記簿と戸籍等の連携について検討。