

「最適活用の実現」に向けた 土地政策の今後の方向性について

大臣官房参事官(土地政策)

令和元年9月11日

1. 今後の調査審議の進め方

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～

3. 当面の土地政策の新たな方向性(抄)

当面の土地政策の新たな方向性としては、

- (1) 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現すること
- (2) これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること
- (3) そのため、都市計画など一定エリアでの面的な土地利用の規制や誘導だけではなく、以下の3つのフェーズからなる、個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)をスピード感をもって実現することを目指していくべきである。
 - 既に有効に活用され、適切に管理されている土地・不動産ストックについては利用が継続されることを基本としつつ、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時機を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、土地利用についての適切な調整を経た上で円滑に土地・不動産を供給すること(「最適活用」)
 - 低・未利用の土地・不動産ストックについて、所有者による利用、市場での取引・収益性、住宅や宅地としての利用にこだわらず、その価値が見直されてきている農や緑としての利用や空地にこそ価値を見出していく利用といった広く豊かな土地利用、成長分野も含めた住宅以外の多様な用途での利用など、活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化させること(「創造的活用」)
 - 宅地ストックが放棄されることにより、周辺の土地利用への阻害要因や将来の土地活用のボトルネックとならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理すること(「放棄宅地化の抑制」)

本日ご議論いただきたい分野

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
- 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
 - ・ 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 等
- 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
 - ・ 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 等

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
- 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)
- 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
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- 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考慮した評価を充実
 - ・ 農地等の評価を充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

次回企画部会でご議論いただきたい分野

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
 - ・ 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の整備を検討
 - ・ 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在する組織等の制度的枠組みの検討
- 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
 - ・ 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
- 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
 - ・ 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
- 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

第32回 7月24日(水)午前 ※開催済み

- 開催趣旨(「新たな総合的土地政策」の策定)について事務局より説明
- 最近の土地関連施策について関係部局より説明

第33回 9月11日(水)

- 「**最適活用の実現**」、「**最適活用を支える情報基盤の充実**」に関するこれまでの主な取組について確認
- 「最適活用の実現」の今後の方向性について意見交換

第34回 10月7日(月)

- 「**創造的活用の実現**」、「**創造的活用を支える情報基盤の充実**」に関するこれまでの主な取組(管理不全土地対策を含む。)について確認
- 「創造的活用の実現」の今後の方向性について意見交換

第35回 11月18日(月)

- **中間とりまとめ**に向けての意見交換

第36回 12月9日(月)

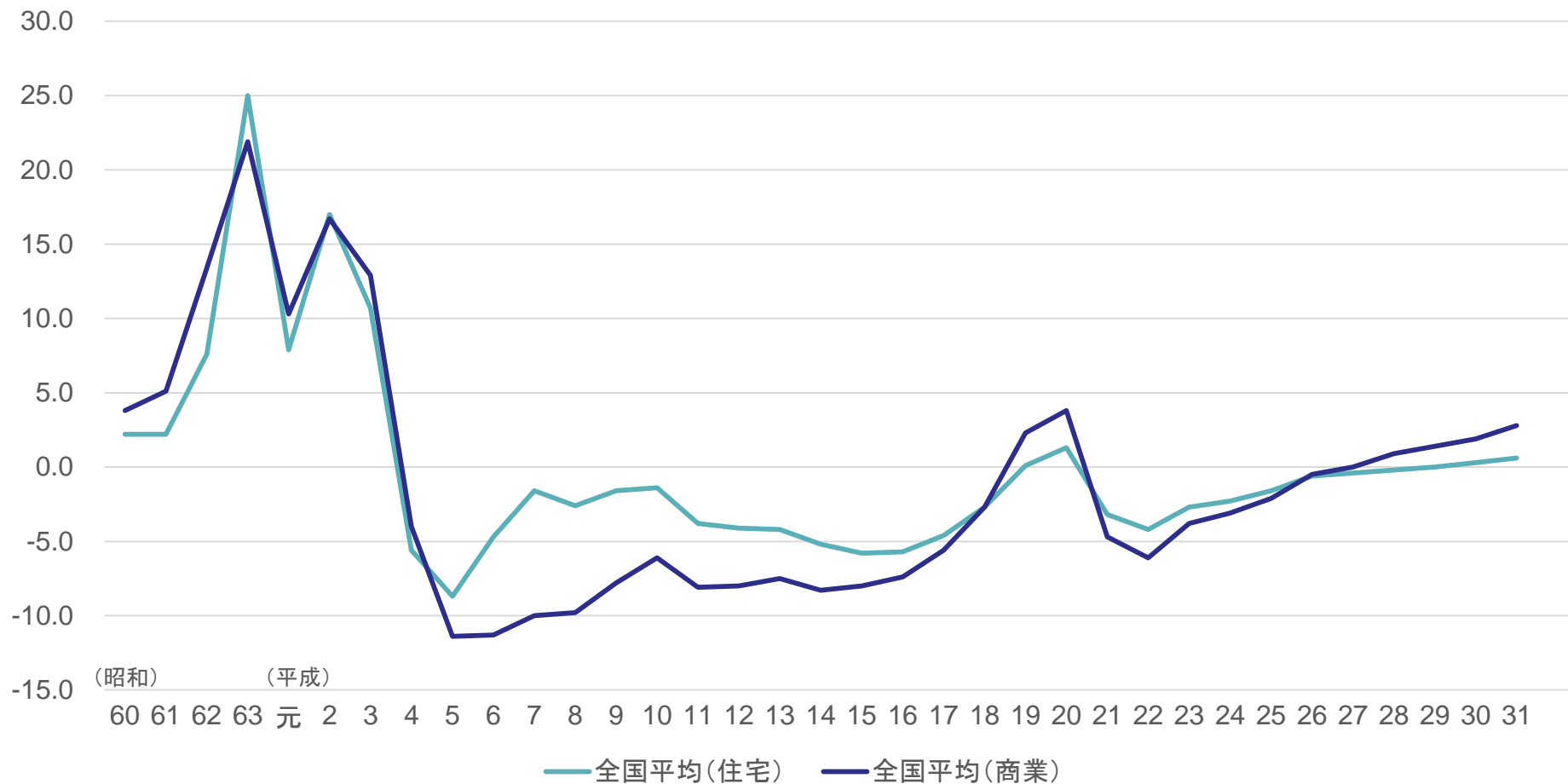
- **中間とりまとめ**に向けての意見交換

12月下旬 **中間とりまとめ公表**

2. 土地・不動産関係データ

①地価の対前年平均変動率

○全国の地価はバブル期以降下落基調であったが、住宅地、商業地のいずれについても近年上昇に転じた。

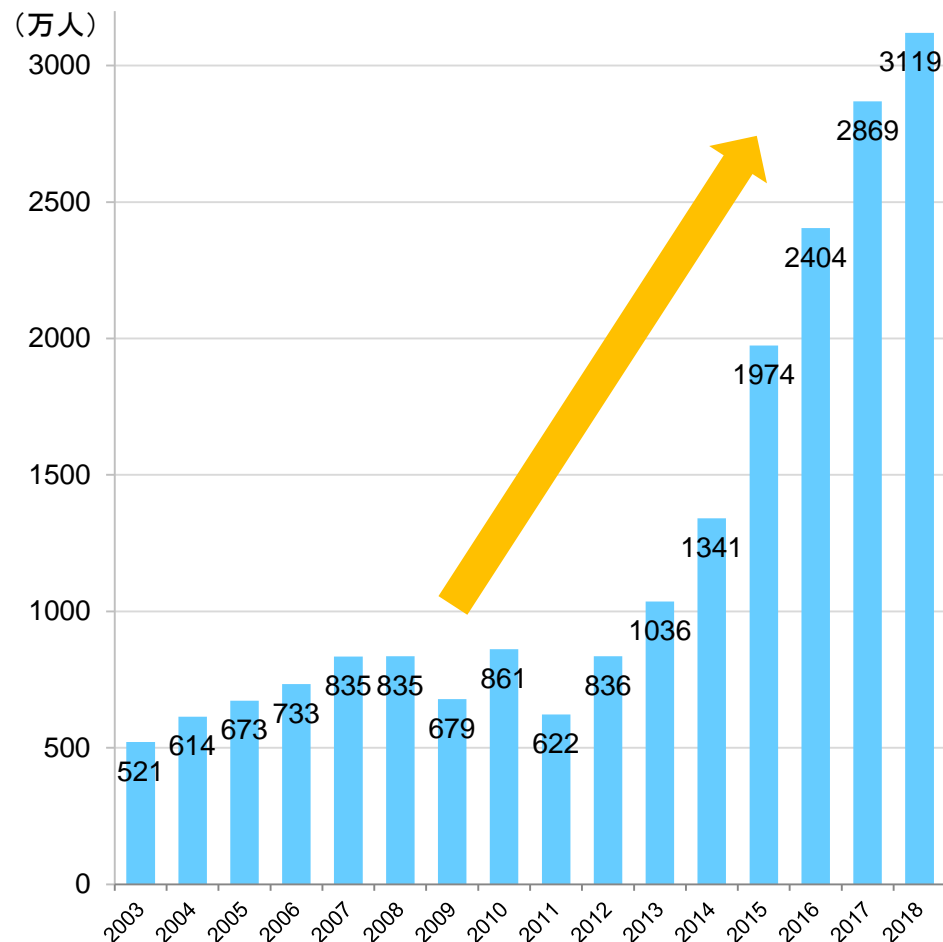


資料：地価公示（国土交通省）

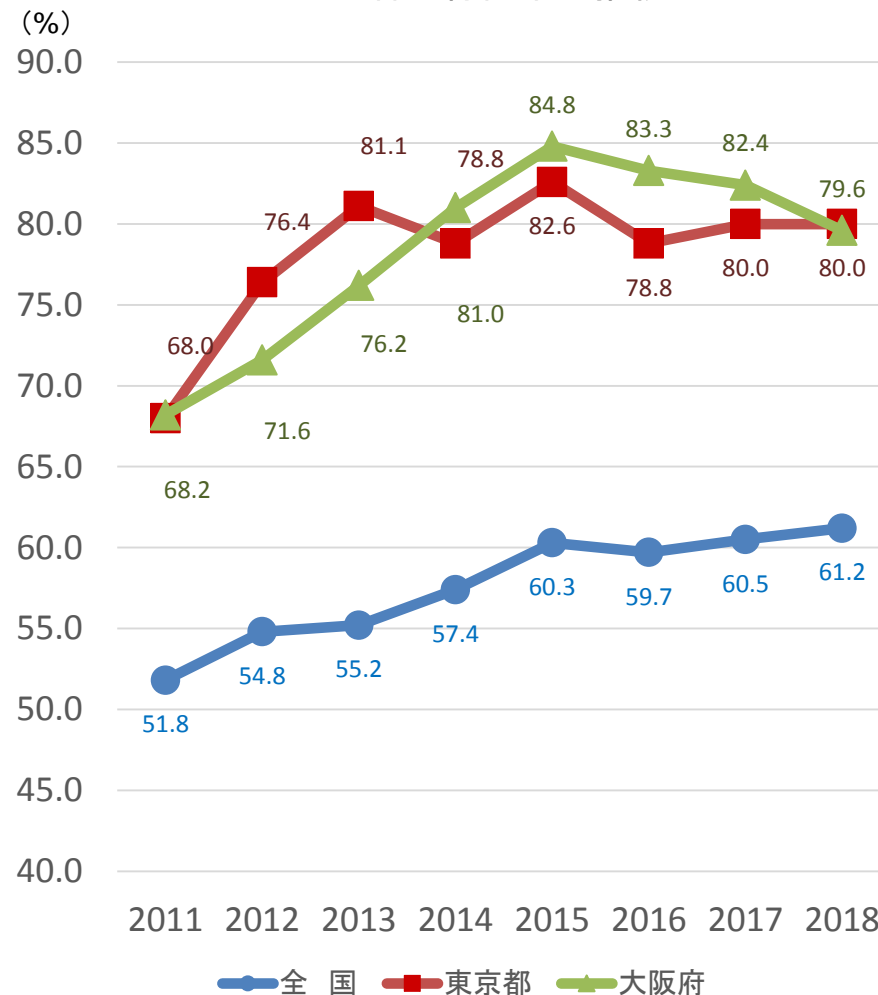
②訪日外国人旅行者数、客室稼働率の推移

- 訪日外国人旅行者数は2011年以降急増。2018年には史上初めて3000万人を突破。
- 訪日外国人旅行者の増加を受け、宿泊施設の客室稼働率は全国的に増加傾向。

訪日外国人旅行者数の推移



客室稼働率の推移



資料：日本政府観光局（JNTO）資料に基づき国土交通省作成

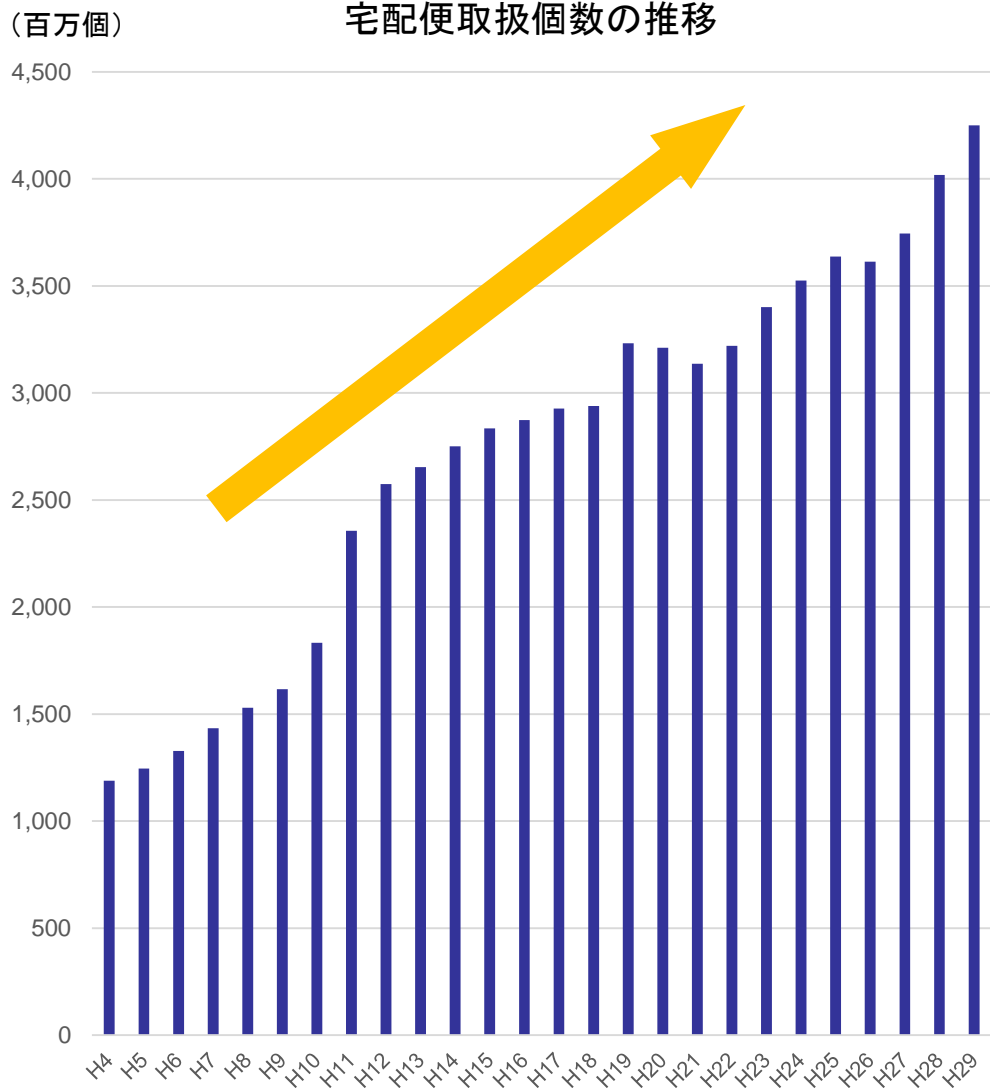
注）2017年以前の値は確定値、2018年、2019年1月～2月の値は暫定値、2019年3月～4月の値は推計値、%は対前年同月比

資料：宿泊旅行統計調査（観光庁）

③ 宅配便取扱個数、倉庫着工面積の推移

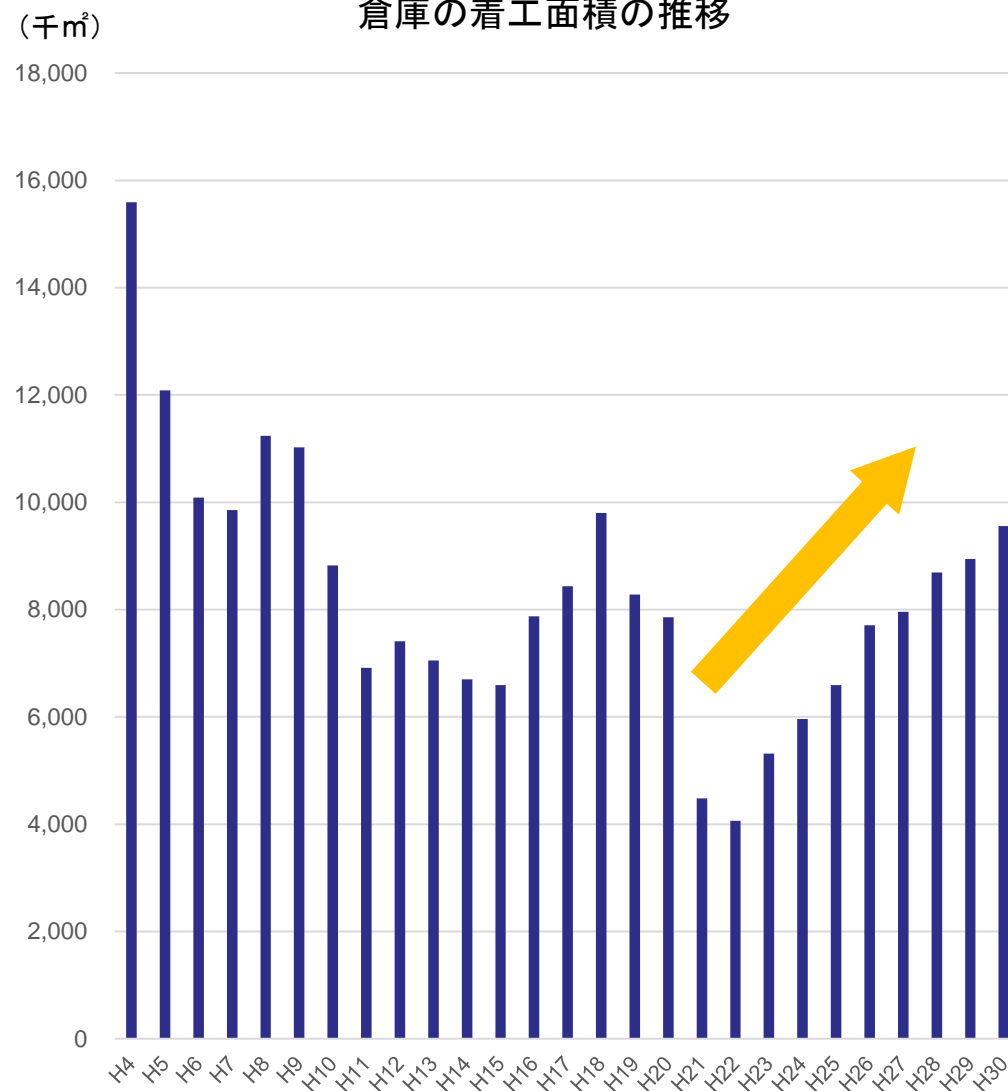
- 宅配便の取扱個数は急激に増加。
- 倉庫の着工面積は減少傾向にあったが、近年、持ち直しの動きが見られる。

宅配便取扱個数の推移



出所：平成29年度宅配便取扱実績(国土交通省)

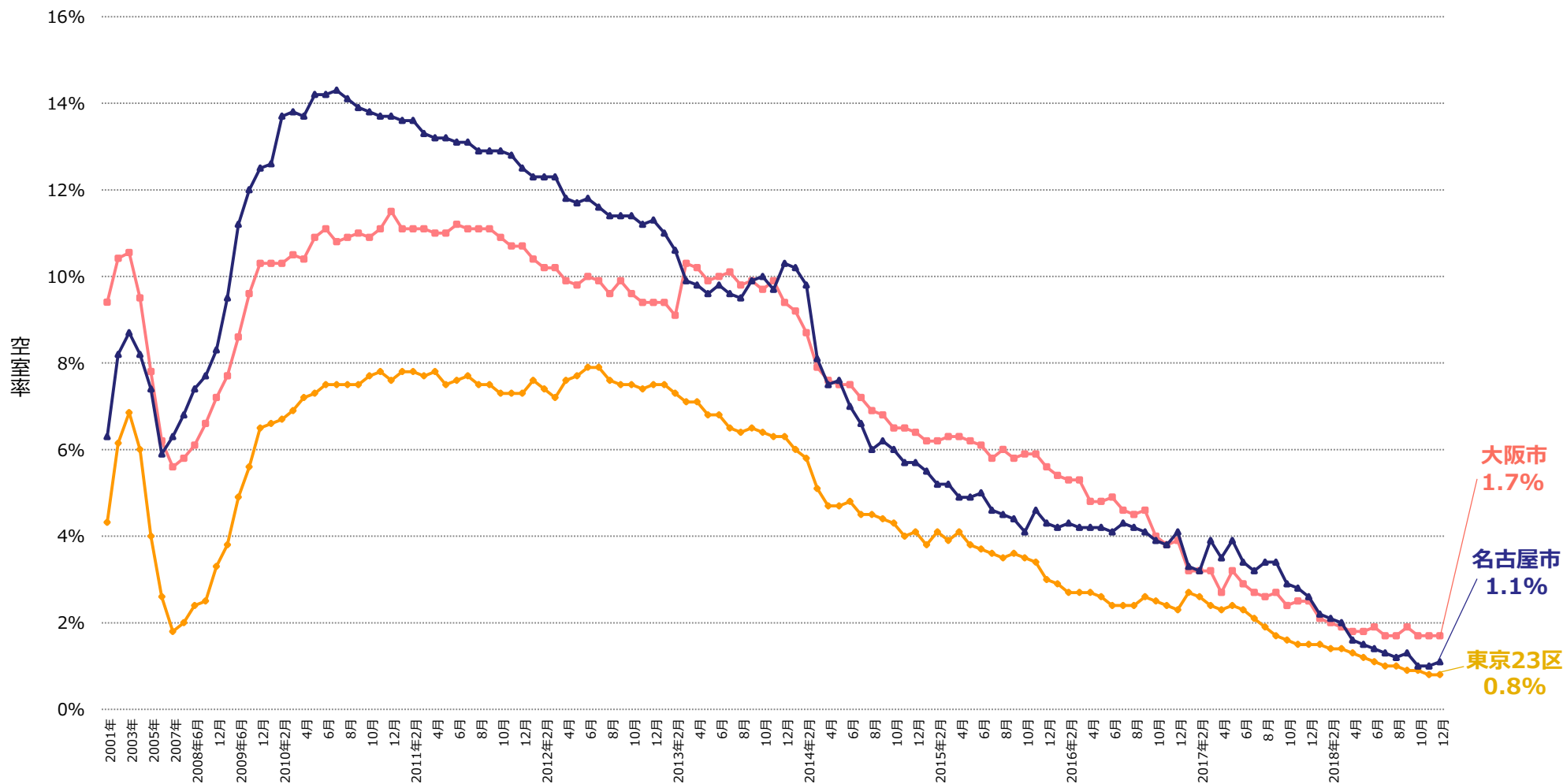
倉庫の着工面積の推移



出所：平成30年建築着工統計(国土交通省) 8

④三大都市の賃貸オフィスの空室率

リーマンショック後に悪化したオフィス空室率は三大都市圏において改善傾向にあり、足下では非常に低い水準で推移。



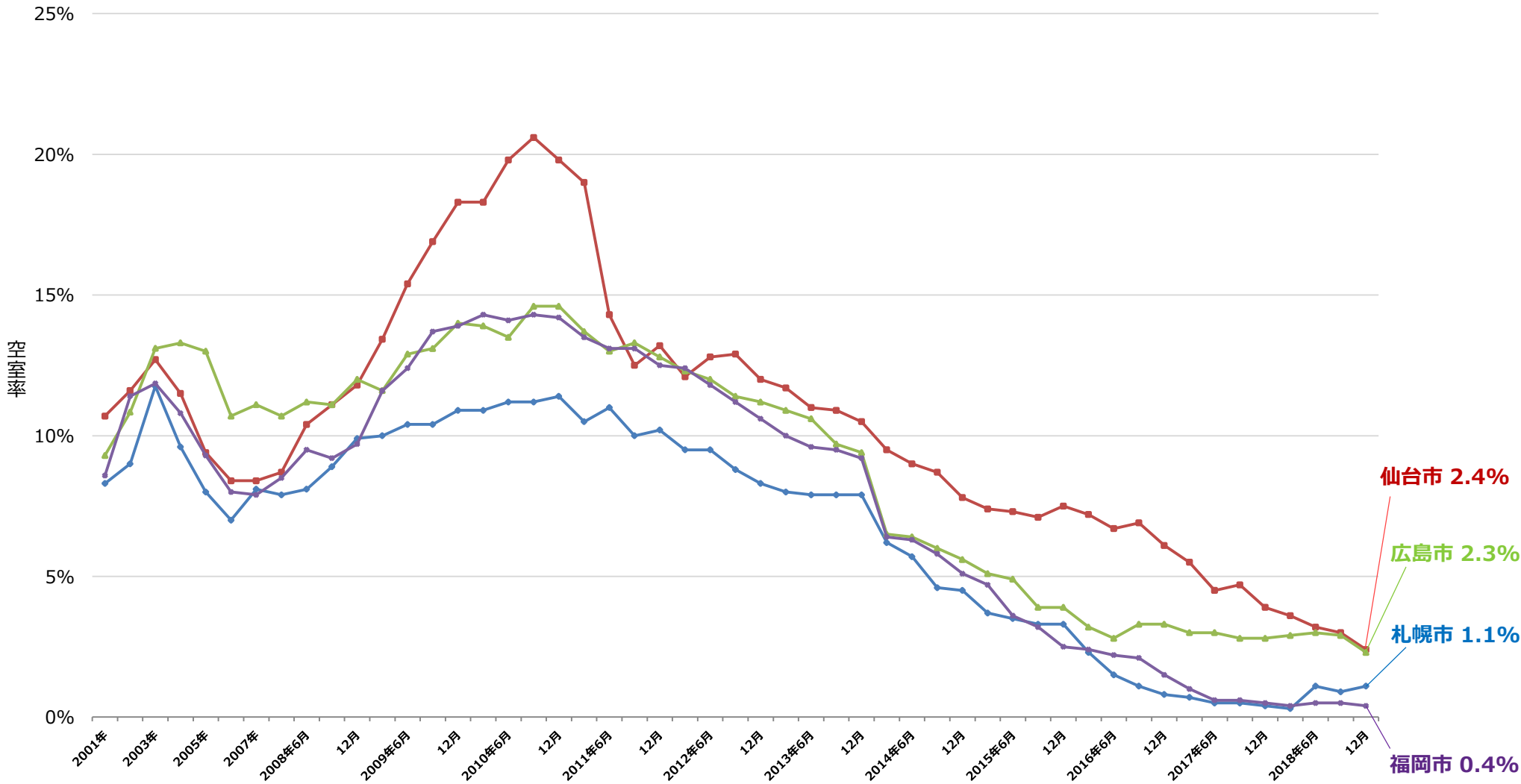
資料:シービーアールイー(株)「オフィスマーケットレポート」

注1:主な用途が事務室であり、かつ、一般募集された賃貸ビルが対象。

注2:各年の空室率は、12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。

⑤ 地方ブロック中心都市の賃貸オフィスの空室率

○地方ブロック中心都市においてもオフィス空室率は改善傾向にあり、足下では非常に低い水準で推移。



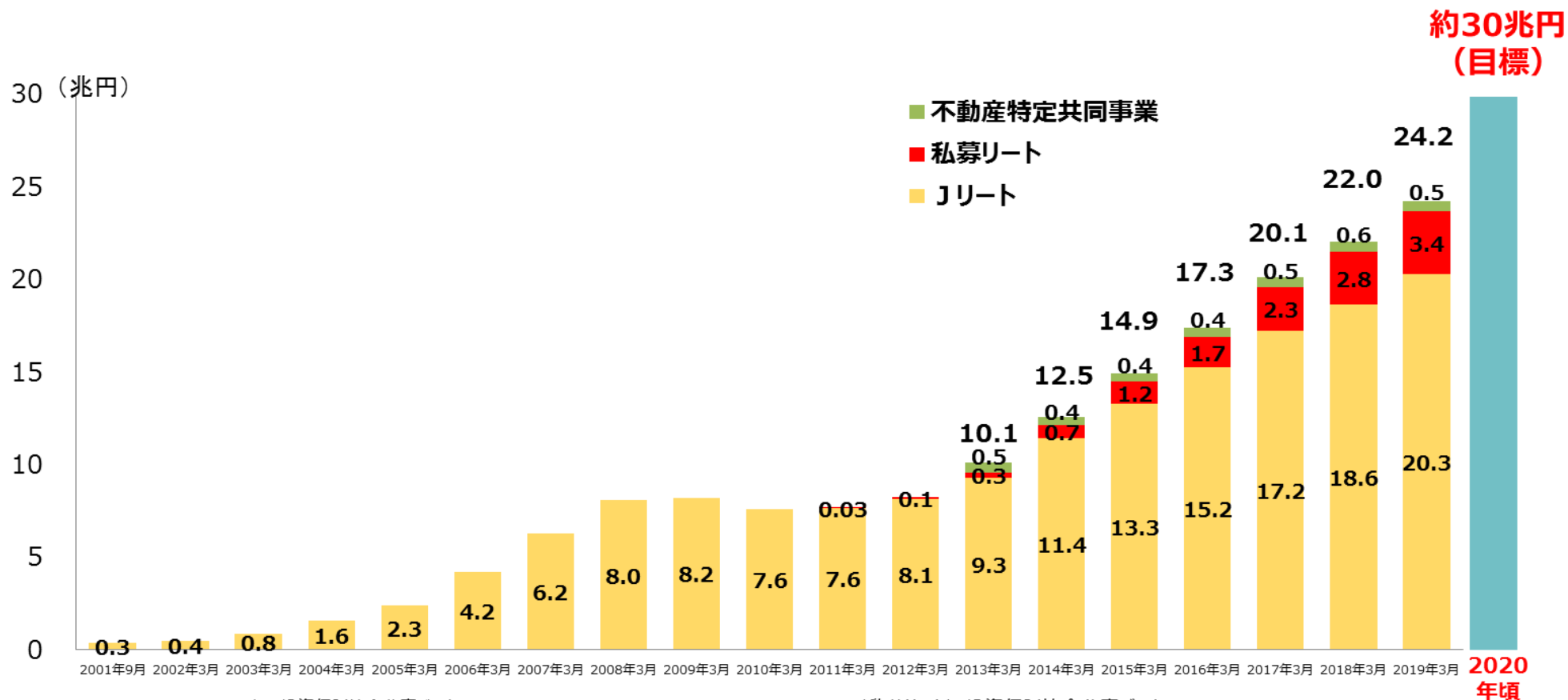
資料：シービーアールイー（株）「オフィスマーケットビュー」

注1：全国13都市のオフィスエリア内にある延床面積1,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠した賃貸オフィスビルが対象。

注2：各年の空室率は、12月時点の調査対象地域内のビルの貸室総面積に対する空室面積の割合。

⑥リート等の資産総額の推移

○2011年以降、リート等の資産総額は着実に増加し、2019年度末には約24.2兆円にまで拡大。



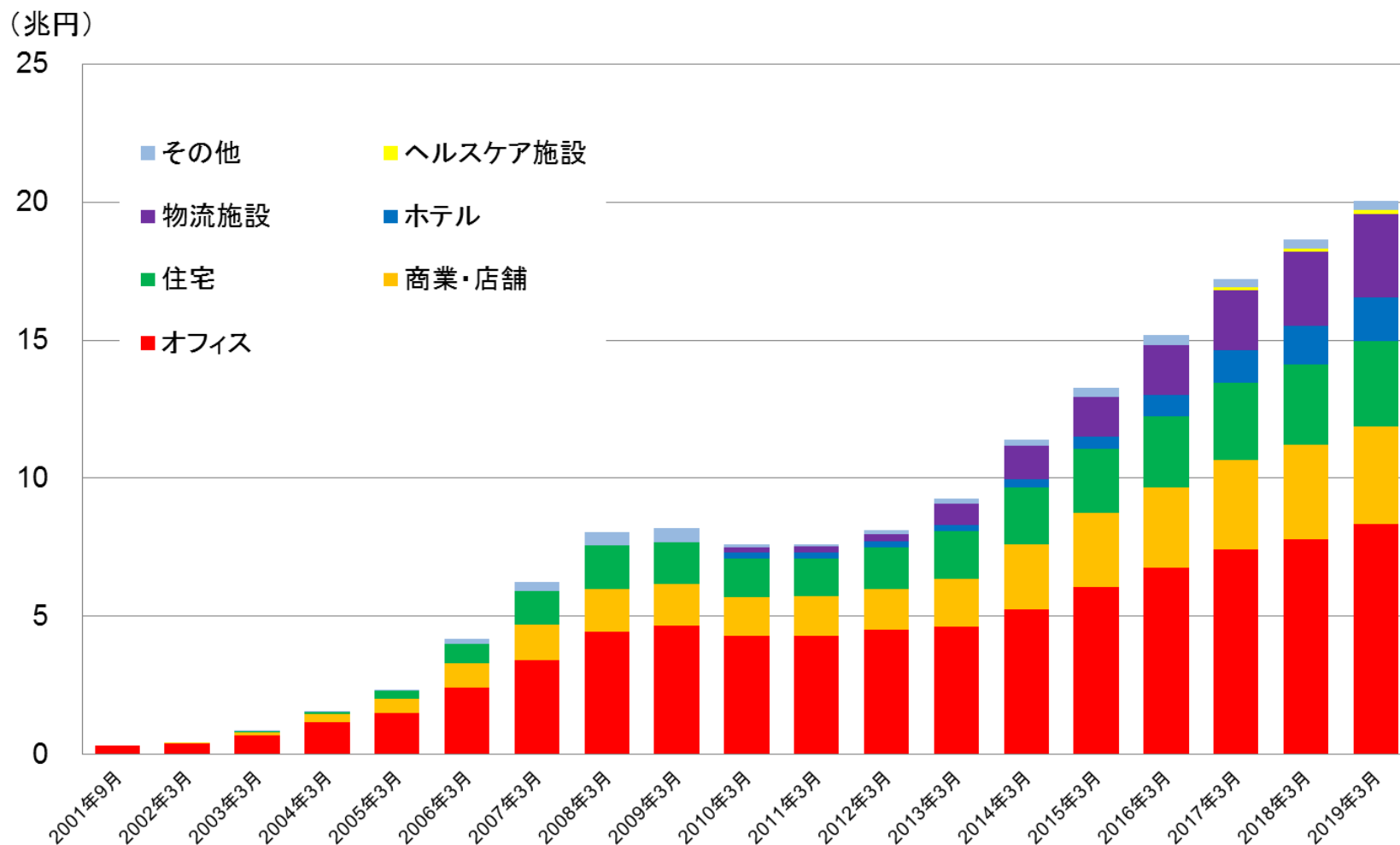
＜Jリート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2001年9月、2002年3月はARES推計値
 ※鑑定評価額に基づく

＜不動産特定共同事業＞ 国土交通省「H29年度不動産証券化実態調査」に基づく
 ※2010年度以前は本調査項目を設けていなかったため、データはなし

＜私募リート＞ 投資信託協会公表データ
 ※2011年3月以前は調査を行っていなかったため、データはなし
 ※2011年3月、2012年3月、2013年3月はARES公表データ
 （2011年、2012年は前年12月と当年6月との中間値であり、推測値）
 ※鑑定評価額に基づく

⑦Jリートの投資対象の資産規模の推移

○Jリートが取得する不動産はオフィス、住宅、商業施設等が中心であったが、近年では、ホテル、物流施設等への多様化が進んでいる。

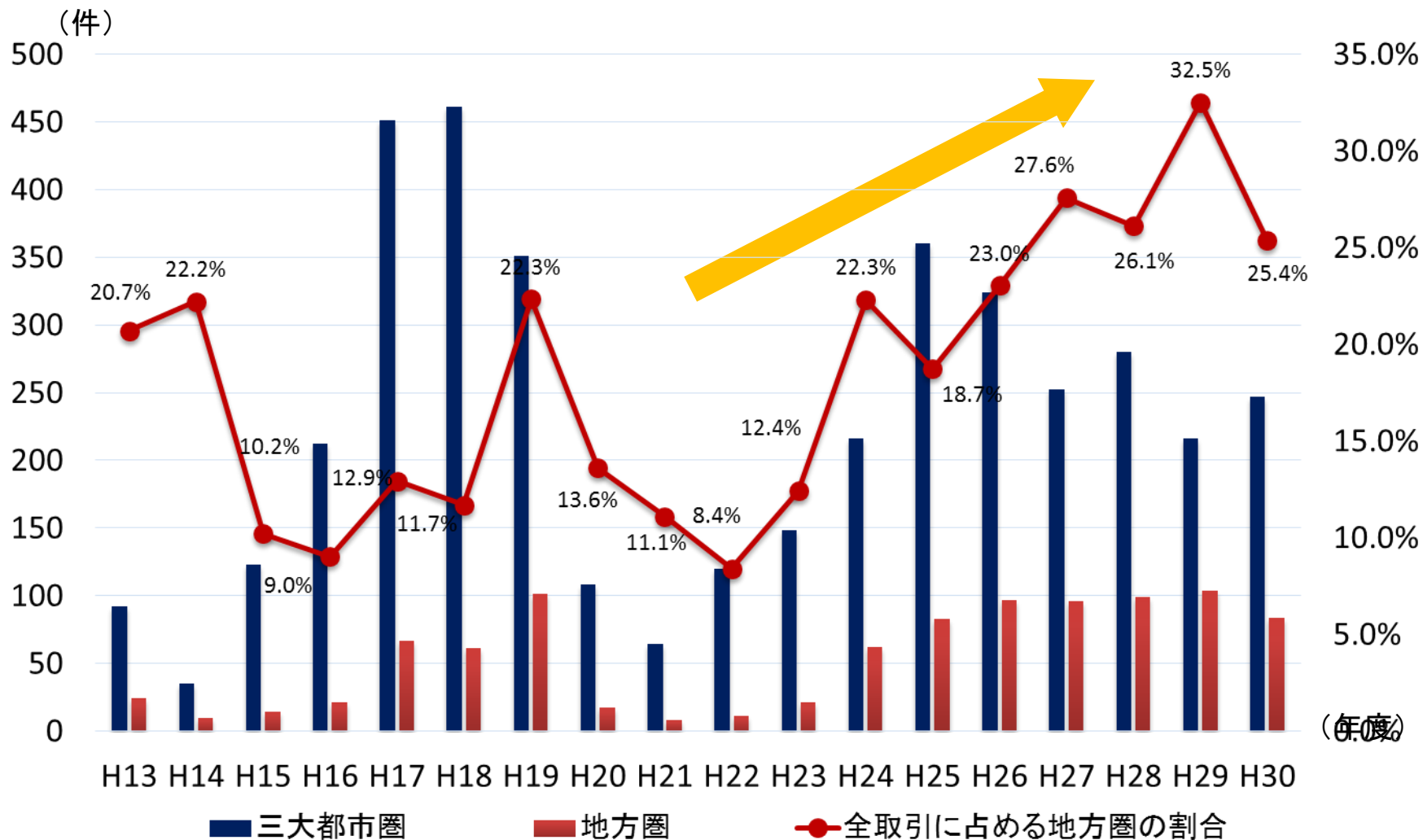


2003年3月～2019年3月 投資信託協会公表データ
2001年9月、2002年3月はARES推計値

(注1)「その他」は「オフィス」「商業・店舗」「住宅」「ホテル」「物流施設」以外の用途。
(注2) 2009年3月以前の「ホテル」「物流施設」「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。
2010年3月～2016年3月の「ヘルスケア施設」は「その他」に含まれる。

⑧大都市圏と地方圏におけるJリートの取得物件数

○近年、地方圏におけるJリートの物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大傾向にある。



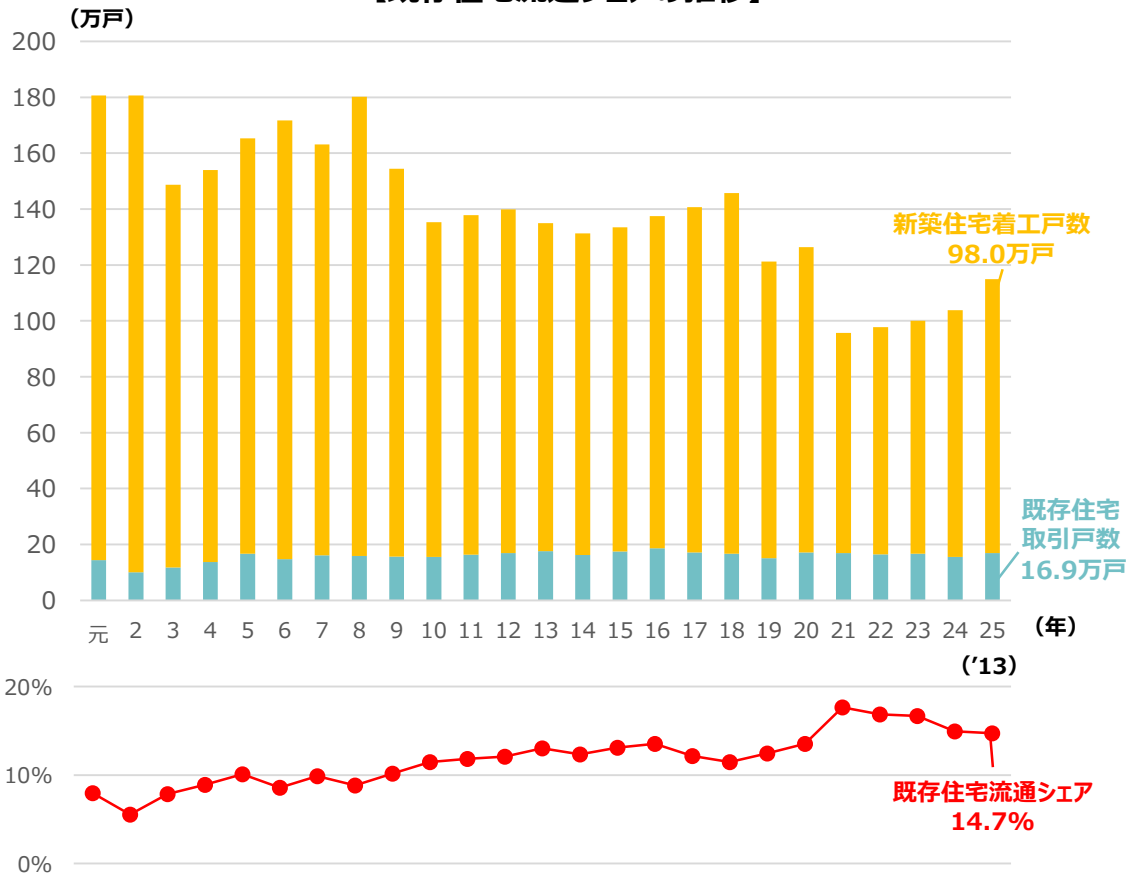
※三大都市圏: 東京圏(東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県)、
 大阪圏(大阪府、京都市、神戸市)、名古屋圏(名古屋市)
 地方圏: 上記以外の都市

出所: 不動産証券化協会提供データより国土交通省作成

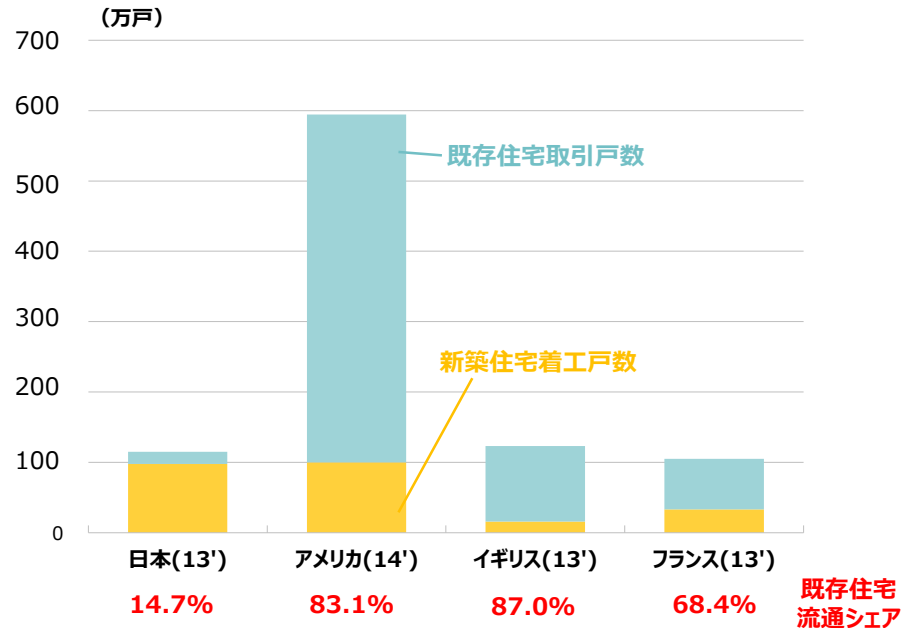
⑨ 既存住宅流通シェアの推移

○全住宅流通量(既存流通+新築着工)に占める既存住宅の流通シェアは14.7%(2013年)であり、増加傾向。
○しかし、欧米諸国と比べると1/6~1/5程度と低い水準。

【既存住宅流通シェアの推移】



【既存住宅流通シェアの国際比較】



出典：総務省「住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計」

(注) 平成5 (1993) 年、平成10 (1998) 年、平成15 (2003) 年、平成20 (2008) 年、平成25 (2013) 年の既存住宅流通量は1~9月分を通年に換算したもの。

(出典)

日本：総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計（平成26年計）」（データは2013年）

アメリカ：U.S.Census Bureau「New Residential Construction」,「National Association of REALTORS」(データは2014年) <http://www.census.gov/> <http://www.realtor.org/>

イギリス：Department for Communities and Local Government「Housing Statistics」(データは2013年) (<http://www.communities.gov.uk/>)

フランス：Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie「Service de l'Observation et des Statistiques」,「Conseil général de l'environnement et du développement」(データは2013年) <http://www.driea.ile-defrance.developpement-durable.gouv.fr>

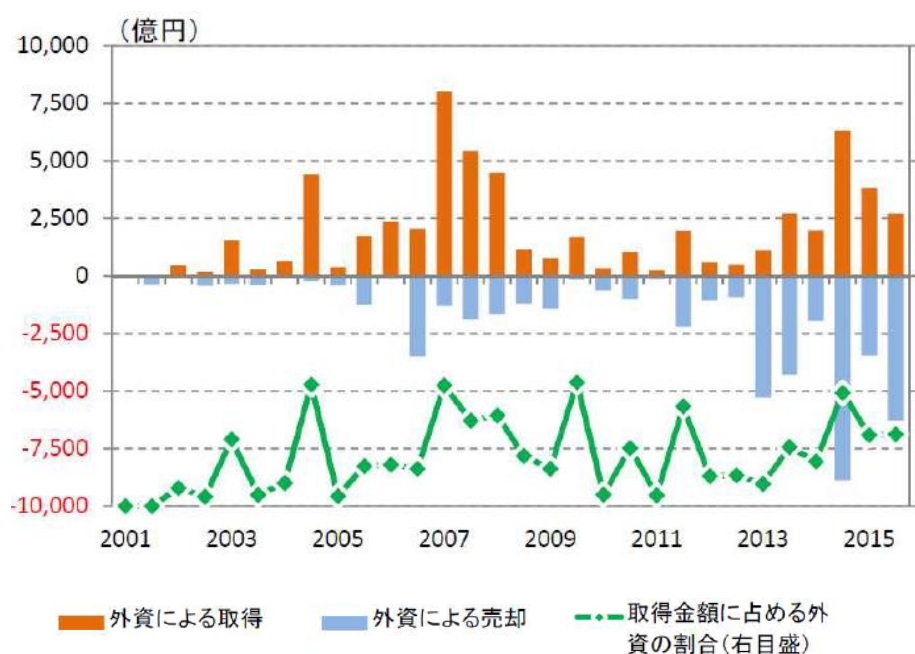
注1) フランス：年間既存住宅流通量として、毎月の既存住宅流通量の年換算値の年間平均値を採用。

注2) イギリス：住宅取引戸数は取引額4万ポンド以上のもの。これにより、データ元である調査機関のHMRC (英国歳入関税庁) は、全体のうちの12%が調査対象からめられると推計。

⑩不動産市場の国際化の状況

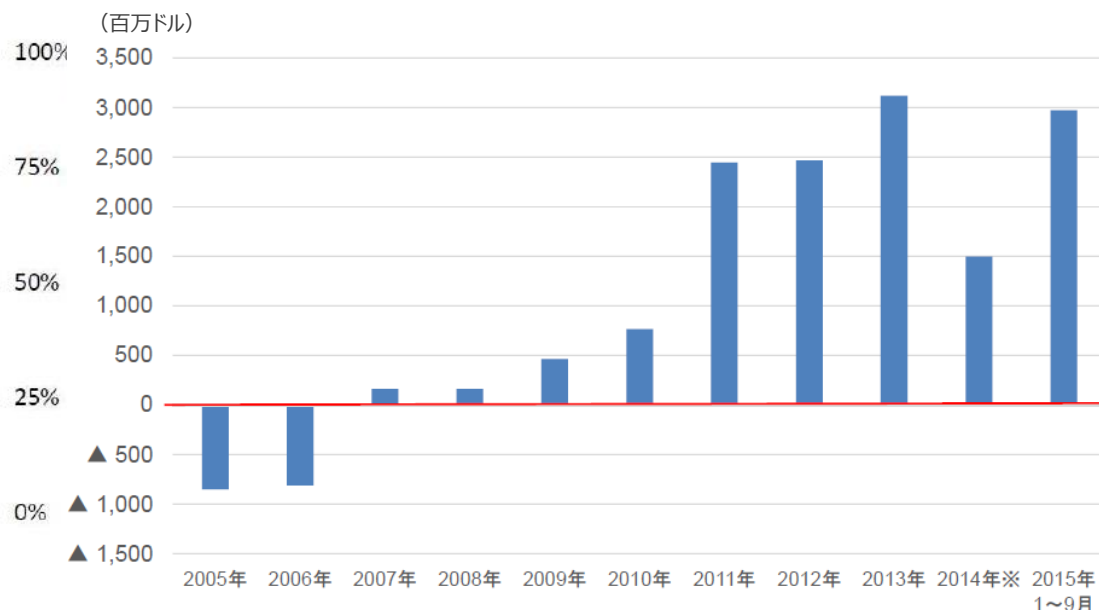
- 我が国不動産市場の取得金額全体に占める外資の割合は、近年、上昇基調。
- 国内不動産と比較して高い成長余力等を背景に、不動産業における海外直接投資は増加の一途。

【外資による我が国不動産の売買の状況】



注：TOREIT・TDNET・日経不動産マーケット情報等に基づき、日本不動産研究所作成
 出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

【不動産業の対外直接投資（ネット）の状況】



注：JETRO資料より作成。2014年以降のデータについては、関連会社から親会社への投資を親会社による投資の回収として計上している(Directional Principle)。従って「国・地域別直接投資」(Asset and Liability Principle)とは一致しない。
 出典：第5回不動産投資市場政策懇談会 配布資料（平成28年5月25日）

3. 委員からの主なご意見

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

- ・ 物流施設の郊外立地をはじめ、土地利用の変化が生じている。これを踏まえた土地の最適活用を議論していくことが必要。

②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

- ・ ESGについて、投資の世界に限った話としてではなく、国として目指していく方向性であることを示すことが必要。

③不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応

- ・ マッチングにあたって、インスペクションについても補助等による後押しが必要。
- ・ 不動産テックをはじめ、イノベーションが進んでいる。少子高齢化に伴う後ろ向きの議論だけでなく、マーケットの拡大や産業の成長のような、成長戦略に資する議論が必要。

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

- ・ 土地に関わるデータを整備し、支障の無い範囲でオープン化することにより、利用を促進していくことが必要。

⑤災害リスク情報の充実・提供

- ・ 取引にあたってハザードマップの情報提供を進めるべき。その点からも、ハザードマップの整備は改めて進めていくべき。
- ・ ハザードマップが市場価格に反映されるよう、その重要性を十分に認識してもらう必要がある。

4. 「最適活用の実現」に向けた 主な取組と今後の方向性

これまでの主な取組

- 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域を対象に税制特例、金融支援等により民間の優良な都市開発事業を推進(都市再生緊急整備地域:55地域(平成31年度末時点)、認定民間都市再生事業計画:125件(令和元年7月26日時点))
- 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(272都市が立地適正化計画を作成・公表(令和元年7月31日時点))
- 「小さな拠点」の形成の推進(全国で1,069か所形成(平成30年度時点))
- 「地域公共交通の活性化及び再生に関する法律」等を通じた持続可能な地域公共交通ネットワークの形成促進(地域公共交通網形成計画:524件(令和元年7月末時点))

最近の主な取組

- 産学官の懇談会「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」により、イノベーションの創出等による都市の成長に向けた「『居心地が良く歩きたくなるまちなか』からはじまる都市の再生」が提言(令和元年6月26日)
- 都市計画基本問題小委員会において「中間とりまとめ～安全で豊かな生活を支えるコンパクトなまちづくりの更なる推進を目指して～」を公表し、コンパクトシティの取組について、まちなか等の魅力の向上、防災対策との連携強化等を提言(令和元年7月30日)
- 地域再生法を改正し、エリアマネジメント負担金制度を導入(平成30年6月1日)。ガイドラインを作成、公表(平成31年3月)
- 土地利用等を進める上でのグリーンインフラの取組の普及・促進を目的とする有識者懇談会「グリーンインフラ懇談会」を開催、「グリーンインフラ推進戦略」を公表(令和元年7月4日)

今後の方向性(イメージ)

- インバウンド観光、物流施設、子育て支援等の新たな需要を踏まえた都市再生や地域再生の取組の推進を通じ、既存ストックを含む官民の土地・不動産の最適活用を図ることにより、地域のにぎわいと活力を生み出し、土地需要の喚起を図る。

②不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

ア)成長分野でのリートによる投資促進、イ)不動産特定共同事業の充実、ウ)PRE・CREの活用促進

これまでの主な取組

- 「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」を策定(平成29年6月21日)
- 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)
- 「PREの民間活用の手引き」の改定(平成30年3月16日)、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

最近の主な取組

- 「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中間とりまとめを公表(令和元年7月3日)
- 不動産特定共同事業における税制特例措置を延長・拡充

今後の方向性(イメージ)

- 持続可能性の確保や地方創生など、政府全体の政策目標への貢献が明確な分野に重点化を図りつつ、不動産投資市場の環境整備を推進し、不動産投資市場の活性化を図る。

③不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応

ア)不動産流通活性化、イ)不動産市場の国際化への対応

これまでの主な取組

- 長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の税制特例
- 「安心R住宅」制度の創設等
- インспекションの活用を促す「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)
- 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)

最近の主な取組

- 不動産業の発展を確保するための官民共通の指針として、「不動産業ビジョン2030」を策定(平成31年4月24日)
- 住宅を住宅以外に用途変更する際の制限の合理化を図る「建築基準法の一部を改正する法律」(平成30年法律第67号)
- IT重説及び書面の電子化に係る社会実験の実施

今後の方向性(イメージ)

- 既存住宅流通の促進や、不動産市場の国際化への対応を図るとともに、不動産業分野における新技術の活用を加速化し、不動産流通のさらなる活性化を図る。

④最適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、
- ④土地・不動産活用のための鑑定評価の充実、⑤災害リスク情報の充実・提供

これまでの主な取組

- 不動産取引価格情報の提供
- 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周知
- 第6次国土調査事業十箇年計画(平成22年度～令和元年度)に基づき、土地本来の自然地形とその改変履歴、土地利用の変遷及び災害履歴を調査内容とした「土地履歴調査」を実施

最近の主な取組

- 不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の運用
- 地価公示情報における鑑定評価書のウェブサイトでの公開
- 不動産関連団体に対して、不動産取引時のハザードマップを活用した水害リスクの情報提供について協力を依頼(令和元年7月26日)

今後の方向性(イメージ)

- 災害情報を含めた公的データのオープン化とともに、官民の保有する情報の積極的活用による正確な市場動向の把握等を通じ、不動産市場の透明化・見える化を推進する。

5. 参考資料

1. 趣旨

○人口減少社会を迎え、資産としての土地に関する国民の意識が低下する等社会的状況が変化中、土地基本法をはじめとする土地所有に関する基本制度等について見直すとともに、土地政策の全体像を再構築する必要が生じたことを踏まえ、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行うこととする。

2. 検討内容

○土地政策分科会における「土地政策の新たな方向性2016」のフォローアップを基に、新たな施策展開も踏まえ、年内は、以下の点を中心に、人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」について検討を行う。

- ・改正後の土地基本法における基本的施策について
- ・優先的に取り組むべき具体的施策について

3. 当面のスケジュール(予定)

第34回 10月7日(月)

第36回 12月9日(月)

第35回 11月18日(月)

12月下旬 中間とりまとめ公表

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(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)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

◎最適活用

成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給

◎創造的活用

活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化

- ・市場での取引・収益性
- ・住宅や宅地の利用
- 等
- +
- ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
- ・住宅以外の多様な用途での利用
- 等

◎放棄宅地化の抑制

周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

1. 最適活用の実現

(施策の例)

- 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり
- リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充

2. 創造的活用の実現

(施策の例)

- 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援
- 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

4. 放棄宅地化の抑制

(施策の例)

- 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握
- 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論

3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

(施策の例)

- ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現
- 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

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
- 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
 - ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進等
- 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
 - ・ 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」の整備等

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
- 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)
- 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
 - ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進
- 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
 - ・ 農地等の評価を充実
- 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
 - ・ 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の整備を検討
 - ・ 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在する組織等の制度的枠組みの検討
- 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
 - ・ 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
- 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
 - ・ 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
- 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

4. 新たな方向性を踏まえた施策展開

(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ための重点的支援
- ② **不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備**
 - ア) 成長分野でのリートによる投資促進
 - イ) 不動産特定共同事業の充実
 - ウ) **PRE・CREの活用促進**
- ③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応
 - ア) **不動産流通活性化**
 - イ) 不動産市場の国際化への対応

(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
- 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
- ③ **広く豊かな土地利用の推進**

(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
- ② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化
- ③ **効果的・効率的な地籍整備の推進**
- ④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実
- ⑤ 災害リスク情報の充実・提供

(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**

既存項目の見直し

(1)② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備

投資家がESG(環境・社会・ガバナンス)やSDGs(持続可能な開発目標)への配慮を投資先に求める動きが世界的に強まる中、我が国の不動産市場が**ESGやSDGsに沿った中長期的な投資を投資家から呼び込むために必要な環境整備について検討を進める。**

(4)① 新たな管理システムのあり方の検討

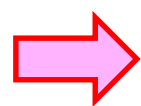
特別部会において、土地の利用・管理に関して所有者が負うべき責務やその担保方策についてとりまとめ、**地域における適切な土地の利用・管理の確保の必要性を確認。**この方向性に基づき、土地基本法等の改正を実現する。

等

新規施策の位置づけ

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、**以下の事項について政府一体となって取組を推進。**

- ・所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法、農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律及び森林経営管理法を施行。
- ・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。
- ・土地の所有権を手放す仕組みについて検討。
- ・不動産登記簿と戸籍等の連携について検討。



「土地政策の新たな方向性2016」を基に、新たな施策展開も踏まえつつ、土地政策の全体像を再構築していくことが必要

(1)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
- ・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 等



- ・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。

(1)③ 不動産流通活性化

- ・投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化等



- ・建物状況調査の活用促進、「安心R住宅」制度の運用開始、「住宅セーフティネット」制度の促進、住宅を住宅以外に用途変更する際の制限の合理化による、**既存住宅流通の活性化の推進**。

(2)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



- ・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」の施行など**都市のスポンジ化対策を推進**。

(3)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
- ・ITを活用した効率的な地籍調査の推進



- ・**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「報告書」を公表。

(4)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
- ・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在り方について本格的な議論を進める



- ・**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。
- ・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。

(4)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



- ・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**を施行。