

土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）  
中間取りまとめ 骨子・素案

【骨子】

- 1．土地政策の新たな地平
  - (1) 土地政策の経緯
  - (2) 今、土地政策に求められるもの
  - (3) 不動産に対する需要の変化と政策課題
  
- 2．不動産市場の変貌と今後の政策展開
  - (1) 個人・企業・行政等の市場行動の変化  
- CRE・PRE、エリアマネジメント等 -
  - (2) 市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -
  
- 3．新たな政策課題と政策展開の方向
  - (1) 新しい不動産価値の市場への反映 環境、安全・安心、景観等 -
  - (2) 守るべき不動産価値を維持するための不動産の適正管理等の推進
  
- 4．国民生活を豊かにする不動産のあり方を求めて

## 【素案】

### 1. 土地政策の新たな地平

#### (1) 土地政策の経緯

土地政策については、昭和 60 年頃から始まる異常な地価高騰の発生を契機として、平成元年に、土地についての基本理念等を明確化する土地基本法が制定され、平成 3 年には、土地神話の打破を土地政策の目標とし、その実現に向けて総合的な施策の取りまとめを行った「総合土地政策推進要綱」が閣議決定された。

「総合土地政策推進要綱」は異常な地価高騰の鎮静化に効果を上げたが、その後、長期的な地価の下落とともに土地の遊休地化、個人・企業のバランスシートの悪化、金融機関の不良債権処理の停滞という状況が発生し、そのような状況に対応するため、平成 9 年には、「新総合土地政策推進要綱」が閣議決定され、土地政策が地価抑制から土地の流動化の促進等に転換された。

平成 17 年には、地価の下止まり傾向も踏まえ、資産デフレ対策からの脱却等を図る「土地政策の再構築」が国土審議会土地政策分科会企画部会で取りまとめられ、「適正な土地利用の実現」と「透明で効率的な土地市場の形成」の 2 つが今後の土地政策の基本理念とされた。

#### (2) 今、土地政策に求められるもの

「土地政策の再構築」から 3 年以上の年月が経過し、適正な土地利用の実現や、透明で効率的な土地市場の形成に向けた本格的な土地政策が推進されてきた。一方、昨年夏にはそれまで回復の兆しがあった地価動向に陰りが見られ、サブプライム問題やリーマンショックの影響もあって、昨年末以降、急速な地価下落が生じている。

この間、市場においては、既存不動産のストック増加、不動産の証券化の進展、建築物と周辺環境との一体的評価の流れ等により、不動産の利用価値(収益性、利便性等)に応じた価格形成が行われる市場への構造変化が進んでいるとともに、土地と建築物を一体的に取り扱う動きが進展している。また、

このような中で、少子高齢化、経済のグローバル化と国際金融市場の拡大、企業会計制度の改革、金融と不動産の融合等の進展が見られる一方、様々なレベルでの環境配慮への要請（地球、自然、都市、居住）、防災、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等への国民の関心の高まり等に対応した政策展開が強く求められるようになってきている。

このような状況の下にあって、10年～20年先に見込まれる経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえ、不動産に対する需要の変化など今後の日本の不動産の姿を描きつつ、不動産市場の安定した成長を目指し、市場の方向性や政策の道筋を示す土地政策の中長期ビジョン（国民生活を豊かにする不動産のあり方ビジョン）を策定することが必要となっている。

また、このことは、世界的な金融危機の影響を受けて極めて厳しい状況にある現下の不動産市場に対して、拠り所となる将来展望を与えることにも資するものである。

### （3）不動産に対する需要の変化と政策課題

10年～20年先に見込まれる経済社会の構造変化、国民意識の変化等を踏まえると、次のようなものが、主要な不動産需要の変化として考えられる。

#### （ビジネス環境関係の需要の変化）

- ・ 国際ビジネスエリア、地域活性化の拠点エリア等の形成
- ・ 環境価値を有する不動産（環境不動産）
- ・ 質の高いオフィスビル（ユニバーサルデザイン・耐震・セキュリティ等）
- ・ IT設備などニーズの変化に柔軟に対応できるフレキシビリティを持ったオフィスビル
- ・ 既存ビルの建替え・コンバージョン
- ・ 業務地域におけるエリアマネジメント 等

#### （住宅・居住環境関係の需要の変化）

- ・ 高齢者や子育て世帯に対応した住宅
- ・ ゆとりある住宅
- ・ 長寿命住宅、安心・安全な住宅、環境配慮型住宅
- ・ 質の高い居住環境（交通利便性、治安状態、自然環境等）

- ・ 新たな住み替えニーズに対応した住宅、既存住宅流通市場
- ・ 住宅地におけるエリアマネジメント
- ・ 空き地・空き家の流動化・適正化に関する取組
- ・ ニュータウン等の再生 等

(消費者の購買等に関する需要の変化)

- ・ 多機能型商業施設、効率化、高付加価値化等に対応した店舗展開
- ・ 地方都市の中心市街地活性化に向けた、エリアマネジメント、コンパクトシティの形成 等

特に、ビジネス環境関係においては、経済のグローバル化や人口減少社会等の課題に対応するため、これまでに積み上がった古いオフィスビルストック等を再生し、わが国の成長エンジンとなる国際ビジネスエリアや環境不動産など質の高い不動産等を形成することや、集約型都市構造の実現や地域の活性化に向け地域の拠点エリアを形成することが、強く求められるようになってきている。

また、住宅・居住環境関係においては、未だ十分でない国民の住生活の豊かさの実現、環境問題への対応、住宅資産の活用による老後の豊かさの実現等の課題に対応するため、これまでに積み上がった既存の住宅ストックに着目し、リフォームの促進等による既存住宅の質の維持・向上、既存住宅市場の活性化等による流動化の促進等、ストックを活用したシステムを構築することが、特に重要になってきている。

他方、人口減少社会のさらなる進展等により、様々な地域において、空き地・空き家をはじめとして適正な管理が行われない不動産が増加し、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化等の様々な問題が深刻化することが見込まれるが、このような不動産市場の中だけで解決することが困難な問題へ対応を図ることも、大きな課題となってきている。

これらの政策課題に適切に対応しつつ、不動産に対する様々な需要を喚起することで我が国の内需を支える力強い不動産市場を作り出すべきである。これによって、不動産市場が我が国経済の持続的・安定的な成長の柱となり、同時に今後益々グローバル化が進展する世界経済における我が国経済のプレゼンスを高めることにもなる。また、未だ充足感が少ない都市や住宅の水準向上等不動産に対する国民の多様なニーズに応えることにより、豊かな国

民生活を実現することにもなる。

## 2. 不動産市場の変貌と今後の政策展開

### (1) 我が国不動産をめぐる現状

わが国の経済の中における不動産の位置づけを見ると、平成 19 年度において、ストックベースでは、国民経済計算によると、わが国の総資産約 8,428 兆円のうち、不動産は約 1,254 兆円を形成するとともに、フローベースでは、GDP が約 516 兆円である中、建築投資が約 28 兆円(住宅 約 18 兆円、非住宅 約 10 兆円)となっているなど、「不動産資源大国」と言えるような大きな存在となっている。

しかしながら、オフィスビルについては、ストックが積み上がる中で、未だ旧耐震基準のビルが、主要都市の大規模ビルで見ても 32%となっているなど多く存在し、ストックを再生させることが大きな課題となっている。また、住宅については、ストック数約 5,400 万戸は総世帯(約 4,700 万戸)に対し 14%多いなど量的には充足しているが、住宅の質や住環境の向上が大きな課題となっている。

不動産投資市場については、不動産証券化の実績が平成 19 年度末までの累計で約 42 兆円となるなど拡大してきたが、法人所有の不動産が約 490 兆円であり、まだまだ拡大の余地がある。

他方、我が国には、約 1504 兆円の個人金融資産をはじめ多くの金融資産が存在するが、「貯蓄から投資へ」の流れがなかなか進まない中、不動産ストックの再生などの不動産投資に回る資金は未だ限定された状況にあり、「不動産」と「金融」の間に大きなミスマッチが存在している。

我が国の不動産への投資について、海外投資家は、経済規模、経済の安定性等に大変高い評価を行っており、我が国の不動産には大きなポテンシャルがあると考えられる。他方、情報の透明性、インデックスの整備等の不動産投資インフラ整備については、低い評価がなされている。

## (2) 個人・企業・行政等の市場行動の変化

### - CRE・PRE、エリアマネジメント等 -

#### (CRE・PREの普及促進)

近年では不動産の価格変動リスク、品質リスクなど多様なリスクが意識されるようになってきており、企業を中心に不動産のリスクマネジメントに積極的に取り組む必要性が指摘されている。

加えて、企業においては、効率的経営の必要性、会計基準制度等の制度インフラの見直し等を受けて、不動産の取得・管理・処分等について合理的・戦略的な視点が重要となってきたり、不動産に関する経営戦略が必要だと考えている企業が多数にのぼっている。また、地方公共団体を中心に、行政サービスの向上・コストの削減の必要性、公会計制度等の見直し等を受けて、保有不動産の合理的な取得・管理・処分等が求められており、そのような必要性を感じる地方公共団体等も多数にのぼっている。

このため、不動産市場の健全で安定的な成長を図る観点からも、不動産を保有・管理する主体が不動産の取得・管理・処分等に当たって適切な判断が行えるよう、企業の不動産戦略(CRE)、地方公共団体等の公的機関の不動産戦略(PRE)について、モデル的な取組に対する支援等によりノウハウの蓄積や共有化を図るなどその普及を促進していくことが必要である。

#### (HREの考え方の必要性)

個人(家計)については、各ライフステージに応じた様々なニーズに照らし、不動産を主体的に選択したいニーズがあるものの、例えば、ライフサイクルや家族構成の変化に伴う住替えが進んでいないことから、高齢者層の広い住宅と子育て層の狭い住宅のミスマッチが生じている。また、欧米諸国と比べ、我が国の住宅ストックは経済水準に見合った規模・性能を備えているとは言えず、このため既存住宅の資産価値の低下が速く、国民の資産として蓄積されにくいという状況がある中で、今後の住宅の新規供給やストックの更新においては、住宅の資産価値が長期にわたって維持・確保されるような流れをつくっていくことが重要である。

このため、国民一人一人が各ライフステージに応じた様々なニーズに照らし、最もふさわしい形で不動産の購入・賃貸等の選択を行っていかうという考え方(謂わば、個人不動産(HRE)の考え方)の普及促進を図ることが必要

である。また、そのためには、ライフスタイルや生活ニーズに応じた住替え・セカンドハウスの取得促進や既存住宅の価値の維持・確保に向けた環境整備（既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備、賃貸住宅市場の整備、リバースモーゲージの普及促進、長期優良住宅の普及促進等）を推進していくことが重要である。

#### （エリアマネジメントの推進）

地方の中心市街地においては、人口の減少、高齢化の進展に加え、郊外型のショッピングセンターの増加、公共機関、病院、学校等の施設の郊外移転等により、空き店舗の増加などその空洞化が進行している。また、昭和40年代頃に事業着手された大都市郊外のニュータウン等については、居住者の高齢化が進むとともに、各種施設が老朽化し、地域全体が衰退するなどの問題が生じている。

空洞化した地方の中心市街地や、高齢化したニュータウン等の活性化を図るためには、地域全体として不動産価値の低下状況を克服し、価値を高くすることが重要である。そのためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応を行うのではなく、地域単位での一体となった取組を推進することが不可欠である。このことは、これまで失われてきた地域のコミュニティを回復することで、心の豊かさ、人と人のふれあいを取り戻すことにもつながるものである。

地域単位で不動産に関する価値の向上を図るエリアマネジメントについては、近年、住宅市街地において住民自らエリアマネジメントを展開することで、自らのまちの価値を積極的に維持し、高めていこうとする取り組みも見られている。一方、企業においても宅地分譲においてエリアマネジメントを付加価値として導入していこうとする動きも見られる。

しかしながら、エリアマネジメントを促進していくためには、合意形成・組織化・資金等のあり方に関し、克服すべき多大の課題が存することから、今後は、地方の中心市街地の再生、郊外の高齢化したニュータウンの再生等に向けて、これらの課題を克服するための本格的な取組が必要である。

### (3) 市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -

#### (不動産市場の変化と対応)

Jリートに代表される不動産証券化市場については、平成19年度末までの累積で約42兆円になっている。現在、国際的な金融危機の影響を受けて、不動産証券化市場は低迷しているが、その規模は、法人の収益不動産総額約68兆円の約6割に達しており、不動産市場に不可欠なインフラの一つになったと考えられる。

不動産証券化市場の拡大は、不動産と金融の融合を進め、情報開示の進展、評価の透明性の向上など不動産市場の透明性が向上された反面、グローバルな金融経済情勢の変化の急速な波及など市場変動の度合い(ボラティリティ)が高まることになるなど、不動産をめぐり市場的な要素がより一層強まりを見せている。

不動産市場の整備については、今後の不動産需要の変化や、消費者・投資家のニーズへの的確な対応という観点から、市場の安定的な成長を図ることに留意しつつ、市場の健全な機能が十分に発揮されるよう、基盤の整備を推進することが重要であり、「情報」・「資金」・「人材」それぞれについて、重点的な対応を図ることが重要である。

#### (価格に関する情報の整備・提供)

不動産に関する情報の整備については、まず、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化等を図るため、平成17年度から、国土交通省において、不動産の取引価格等の調査を開始し、個別物件が特定されない形で、取引価格等を四半期ごとにホームページで公表している。平成18年4月の公表開始から平成21年1月までに約48万件の取引価格情報を提供するとともに、ホームページへのアクセス件数は約7千万件となっているなど、幅広い活用が進んでいる。

さらに、不動産投資市場の拡大を図るため、平成20年度からは、不動産取引価格情報に加え、内外の不動産投資家が投資を行う際に活用できる賃料、維持修繕費等の収益関連情報を新たに収集・加工して、併せて情報提供する不動産市場データベースを構築することとしている。

他方、近年、指定流通機構(レインズ)が保有する不動産取引の成約価格に



関する情報や、Jリート、東京証券取引所の適時開示等を通じた投資用不動産に関する価格情報など国民が入手できる取引価格情報も充実してきている。

不動産に関する価格情報の整備については、地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告等の通じた適切な地価情報の提供を行うほか、幅広い国民ニーズに応えつつ不動産取引市場の透明化等を図るため、不動産取引価格情報の収集・提供を引き続き適切に進めるとともに、投資家のニーズが高い収益関連情報の収集・提供については、情報提供者の理解と協力を促進しつつ、投資家のニーズに沿った的確な情報提供を進めることが必要である。

今後は、不動産情報に関連するビジネスの振興にも配慮しながら、適切な官民の役割分担と協力のもとに、不動産の価格に関する情報の整備を推進し、透明性の高い不動産市場を形成していく必要がある。

#### （質・リスクに関する情報の整備・提供）

不動産に関する情報については、価格情報だけでなく、環境性能や安全性（土壌汚染、改変・災害履歴等）など不動産の質・リスクに関する情報に対する消費者のニーズが高まっており、投資家・消費者の信頼が得られる形で必要な情報が整備・提供される仕組みを構築していくことが必要である。

環境性能については、投資家等を含めた多様な関係者に認識、活用される評価基準と評価に必要な情報が十分でないことから、これらを備えたシステムを構築していくことが必要である。

土地本来の自然条件や改変の履歴については、戦後の大規模な国土開発から相当の期間が経過したこともあり、記憶が失われつつある。そのため、被災しにくい土地利用への転換を促し、安全・安心な居住環境の実現を図るためには、人口改変地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を収集・整備し、一般に提供していくことが必要である。

土壌汚染については、近年、工場等用地のマンション等への用途転換に際して環境基準を超える事例が増加しており、その多くがコストの高い掘削除去（完全浄化）による対策が施され、大きな負担となっていることから、本来有効に利用されるべき土地が利用されないいわゆるブラウンフィールド化の問題が生じている。このため、土壌汚染の所在や実態に関する情報を適切

に整備・提供するとともに、土壌汚染に関する国民の正確な知識と理解を求めることにより、本来有効に利用されるべき土地の利用を促進することが必要である。

(地籍調査の着実な推進)

地籍調査については、一筆ごとの土地について境界及び面積等を明らかにすることにより公共事業・民間開発事業等のコスト縮減や円滑な土地取引の基盤づくり等に効果を発揮するものとして、着実な推進が求められている。しかしながら、平成 19 年度末で、その進捗は全国 48%にとどまっており、筆数が多く権利意識も強い都市部では 20%と特に遅れている。そのため、このような都市部における地籍調査を促進させるため、例えば、都市の骨格をなす官民境界の調査を先行するなど、地籍調査の効率化を推進することが必要である。

(より質が高く国民に信頼される不動産鑑定評価の実現)

不動産鑑定評価については、鑑定評価に対する新たなニーズに対応するため、証券化不動産の鑑定評価に関する基準、海外投資不動産鑑定評価ガイドライン等の策定のほか、立入検査や書面調査等を実施するなど鑑定評価モニタリングを行ってきている。今後とも、不動産の証券化、企業会計における不動産の時価評価ニーズの増大等社会経済情勢の変化を背景とする様々なニーズに対応し、不動産の価格を適切に評価することができるよう、不動産の鑑定評価のあり方や質の向上、鑑定評価業務の信頼性の向上等に取り組んでいくことが必要である。

(不動産市場における中長期の安定的な資金の確保)

不動産開発、保有等に必要な資金については、従来のディベロッパー等の間接金融による資金調達だけでなく、不動産証券化など不動産投資環境の整備によって市場からの直接調達も拡大している。不動産投資環境の整備により、リスクの小口化や分散による資金調達の可能性の厚みが増し、不動産市場を中長期的に支える資金調達インフラが確立されたと考えられる。

しかしながら、国際的な金融危機の我が国への波及により、我が国市場でも信用収縮と不動産価格の下落によりリファイナンス問題が生じている。これは、国際的な信用収縮の流れの中で、デット資金の安定的供給がなされないという課題が顕在化したと考えられる。不動産市場の安定的な成長を図るためには、エクイティ及びデットの両資金が短期から長期までバランスよく調

達できるよう、引き続き不動産投資環境を整備していくことが重要である。

我が国の成長エンジンとなる国際ビジネスエリア、地域活性化の核となる地域の拠点エリアや、環境不動産など質の高い不動産の形成に向け、今後、不動産の開発、保有等に必要な多様な資金が確保されることが重要であり、大都市、地方等それぞれの地域において、これらの資金需要に対応できる環境を整備していくことが求められている。

不動産投資資金の確保については、情報の整備提供など市場の透明性を高める取組を推進しつつ、特に、個人投資家、年金、政府系ファンド等の中長期の安定的な資金の導入を促進することが必要である。また、個人投資家の投資が容易なJリートについては、合併をはじめとした市場の再編やガバナンス強化等の取組が進められ、市場の安定的な成長が図られることが必要である。

地方の不動産投資については、Jリートによる地方物件の取得など徐々に拡大が見られてきたが、地方の経済環境に加え、情報や人材等の投資環境面で制約があるとされており、地域の活性化に向け資金の地域内での循環を確保するためにも、不動産証券化の促進など市場の育成・拡大を図っていくことが必要である。

国際ビジネスエリアの形成や、老朽化したビル群の再生等の事業については、相応のリスクがあるため、安定的な運用が必要なファンドだけでは対応が難しい面があり、公的な支援を含め円滑に資金が供給されるシステムを構築することが必要である。

#### (市場を支えるビジネス・人材の育成)

不動産市場の安定的な成長を図るためには、それを支える様々なビジネス・人材が不可欠であり、また、市場の成長に伴ってビジネスの拡大・雇用の創出にも資するものである。

特に、近年、不動産証券化市場の拡大に伴って、不動産の取得から運用・売却に至るまでの戦略を立て、実行するアセットマネジメント業務、日常的に不動産の運営管理を行うプロパティマネジメント業務等が拡大するとともに、デューデリジェンス業務(投資パフォーマンスに影響を及ぼす諸要素の調査業務)、不動産関連情報の提供業務など幅広い分野での関連ビジネスも

見られるようになった。

今後は、不動産市場の安定的な成長という観点から、これまで進展してきたビジネスが投資家等からの信頼の下で持続的に発展していけるよう、その振興や人材の育成を図るとともに、市場の透明性、信頼性等の向上に資する様々な関連ビジネスについても、その振興や人材の育成を図っていくことが必要である。

#### （不動産に関する税制）

税制は、不動産市場に与えるインパクトが極めて大きい。土地税制については、かつては「土地神話」を前提として地価高騰に対処するための課税強化が行われてきた。しかしながら、現在では不動産について他の資産と差別して重い負担を課す合理的理由はなく、不動産市場の安定的な成長を図る観点からは、市場メカニズムによる効率的な資源配分を歪めない長期安定的かつ市場中立的な税制を構築することが望ましい。

併せて、国民生活を豊かにする観点からは、経済の活性化、住生活の向上、まちづくり、環境などの政策目的を達成するために必要な税制についても、その意義・効果を検証しつつ、所要の見直しを検討していくことが重要である。

#### （急激な地価変動への対応）

不動産価格については、世界的に見ても、これまでファンダメンタルズから著しく逸脱するような急激な変動の発生が繰り返し見られてきたが、その過程においては、金融システムの混乱等を通じて国民生活・国民経済に対して深刻な問題が発生することとなっている。

このため、地価公示や主要都市の高度利用地地価動向報告等を通じた地価動向の的確な把握や、不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析等を進めるとともに、例えば、金融政策、土地税制等の適切な実施、不動産価格のインデックス整備、国土利用計画法の適切な運用等を行うことが必要である。

### 3. 新たな政策課題と政策展開の方向

#### (1) 新しい不動産価値の市場への反映 環境、安全・安心、景観等 -

環境、安全・安心、景観等、不動産に係る新しい価値については、市場で十分に評価がされ、不動産の質の向上を図る取組が持続的に展開されるような状況に必ずしもなっていないが、新しい価値に対する国民のニーズ等に的確に対応するため、これらを市場に取り込んでいくような環境整備が重要である。

環境価値については、省エネ効果の高い建築物や屋上緑化など地域環境の向上をもたらす不動産の事例の増加があるが、環境不動産が投資家等を含めた多様な関係者に認識・評価され、持続的に投資が促進されるという状況にはなっていない。規制・助成等による適切な政策誘導と併せつつ、市場における評価基準や、評価に必要な情報の提供体制等を構築することが必要である。

安全・安心価値については、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっているが、先にも述べたとおり、土地の改廃や災害の履歴、土壌汚染の状況等の安全・安心に関する情報が、消費者の入手しやすい形で整備・開示されていない。消費者の利用しやすさにも十分配慮しつつ、情報の整備・開示などを進めることが必要である。

景観・街並み等の価値についても、消費者が不動産を選択する際に重視する主要な要素になっており、新規の宅地開発等においては相当重視されるようになってきているが、既存の街に地区計画、建築協定等を導入したり、エリアマネジメントの取組等により景観・街並み等の向上を図っていくという動きには、十分になっていない。景観・街並み等の向上に向け、地域におけるルールづくりや、エリアマネジメント等の取組が促進されるようにするとともに、景観・街並み等の価値の不動産評価への反映に関する啓発普及等を行っていくことが必要である。

#### (2) 守るべき不動産価値の維持・保全 - 不動産の適正管理等の推進 -

(空地・空き家等の適正な管理)

人口減少、少子高齢化の進行等に伴い、全国各地において、空地・空き家・

空き店舗等が増加し、その多くが適正に管理されていないことから、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化、コミュニティの喪失等の様々な問題が深刻化している。こうした問題を不動産市場の中のみで解決することは困難であり、市場の誘導や、市場の補完等の取組を適切に講じることにより、これらの不動産の適正な管理、有効利用を図ることが重要である。

空き地を家庭菜園等の用途に転換してその活用を図ったり、空き家を再生してセカンドハウスなどに活用したり、空き店舗を新しいビジネスに活用する動きや、空き地・空き家を販売・賃貸する不動産ビジネスの動きも見られつつあり、こうした地域的な取り組みを官民が一体となって進めていくことが重要である。

一方で、こうした空き地・空き家等は、所有者の所在等実情の把握自体が困難であること、家屋の取り壊し・撤去費用の制約等から放置されて地域のイメージ低下、景観や環境の悪化、倒壊の危険等の外部不経済をもたらす、周辺住民との紛争を招く等の問題があり、現状や問題の正確な把握、法的な問題を含めた総合的な対策を進めていく必要がある。

#### （豊かな自然、歴史文化遺産等の保全）

後世に伝えるべき豊かな自然や歴史文化遺産等に対する国民の関心が高まるとともに、観光やレクリエーション需要に対する重要な地域資源として見直されてきている。

乱開発等を未然に防止し、秩序ある都市環境や良好な居住環境の形成、豊かな自然の保護など土地の適正な利用を確保するため、既存の規制の意義・効果の検証を行いつつ、土地利用計画や各種条例の整備・充実に向けた取組を促進することが必要である。また、貴重な地域資源である歴史的な街並みや古民家等の建造物の保全を、新たな信託手法やまちづくりのためのファンド等も活用しつつ積極的に保存していくべきである。

山村部においては、土地所有者の高齢化等により土地の境界把握が困難となりつつあるため、地籍調査等について早急な対応が必要である。

#### 4 . 国民生活を豊かにする不動産のあり方を求めて

経済社会の構造変化や国民意識の変化等を踏まえると、国民の土地政策に対するニーズはこれまで以上に大きなものがある。

不動産市場については、国民の不動産に対する様々なニーズが市場において的確に評価されるようになれば、価値の高い不動産の形成に向け必要な資金が流入し、様々なビジネスを通して価値の高い不動産の形成が図られ、「不動産の価値が創出・反映・維持される持続可能なシステム」が構築されることになる。

このシステムの構築に当たっては、HRE、CRE・PREの普及促進やエリアマネジメント等の促進、新しい不動産価値の市場への反映に関する取組の促進とともに、「不動産」を中心に、「情報」、「資金」、「人材」等市場の諸要素を結ぶネットワークとしての情報基盤が、国民に分かりやすく、かつ、使いやすい形で、総合的・体系的に整備されることが重要である。

他方、空き地・空き家など適正な管理が行われていない不動産の増加による土地利用上の問題や、豊かな自然や文化遺産等の不動産価値の保護の必要性等を踏まえると、不動産市場を通じた政策展開と一体不可分なものとして、市場メカニズムを補完する土地政策手法も今後一層推進されることになる。

市場と種々の政策手法を通じて、国民の不動産に対する様々なニーズに的確に対応し、不動産の価値を高めていくことにより、国民の満足度を高めることができる。また、資産価値が維持・確保されることを通じて、国民の資産の厚みが増すことになる。

今後、土地政策は、不動産の価値を高めていくことにより、成熟社会にふさわしい国民生活の豊かさを実現することを基本戦略とするべきである。