資料 1

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）
中間報告（案）

【目次】

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土地政策の方向性

２．不動産市場の変貌と今後の政策展開
（１）我が国不動産市場をめぐる現状
（２）市場行動の変化　－個人・企業と行政・地域－
（ⅰ）個人　－消費者の視点に立ったストックの活用－
（ⅱ）企業と行政　－ＣＲＥ・ＰＲＥの普及促進－
（ⅲ）地域　－エリアマネジメントの推進－
（３）市場の機能の変化　－情報・資金・人材－
（ⅰ）市場構造の変化と対応
（ⅱ）不動産に関する情報の整備・提供
（ⅲ）不動産市場における中長期の安定的な資金の確保
（ⅳ）不動産市場を支えるビジネス・人材の育成
（ⅴ）不動産市場を補完する行政の役割

３．新たな政策課題と対応
（１）新しい不動産価値の創出　―環境、安全・安心、景観等－
（２）守るべき不動産価値の保全　－不動産の適正管理等の推進－

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）
中間報告（案）

① 土地をめぐる状況が大きく変化している。土地は、保有する資産でなく、活用する資産となり、土地と建物を一体的に不動産として取り扱う動きが進展している。不動産市場は、不動産の利用価値を中心とする市場となり、不動産が豊かな国民生活の実現にどれだけ貢献できるかということが、今問われている。

② 今後の我が国においては、人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化等の経済社会の変化や、環境、安全・安心、景観・街並み、歴史・文化等に対する国民の関心の高まりがさらに進展し、それが不動産市場に影響を与えることになる。

③ このような変化に的確に対応し、国民の不動産に対する多様なニーズに応える質の高い不動産を形成していくこと、すなわち、不動産の利用価値を高めていくことが強く求められている。今こそ、土地政策の新たな地平に向け、政策展開を図るべきである。

④ このことにより、国民の多様なニーズの実現が図られるというだけでなく、人・資金等世界の活力を日本に取り込むことで不動産市場を我が国経済の持続的・安定的な成長の柱とすることにもなる。

⑤ 今後、土地政策は、豊かな国民生活の実現に向けて、不動産の利用価値を高めていくことを基本戦略とし、この基本戦略に向けて、政府の関係部局は一体となり、地方公共団体と適切な連携を図りつつ、企業、国民等の協力のもと取組を推進する必要がある。

１．土地政策の新たな地平

（１）土地政策の経緯

① 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した土地基本法が

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。

② 「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。

③ 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

① 「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、三大都市圏等の地価は、サブプライム問題に起因する資金調達環境の悪化等を背景に昨年初頃からそれまでの持ち直し傾向に陰りが見られはじめ、その後、景気の悪化等も加わって、昨年後半以降、地価の下落傾向が強まった。その結果、平成21年の地価公示（本年１月１日時点）によると、平成20年１年間の地価動向は、三大都市圏・地方圏とも住宅地・商業地を含め全ての用途で下落するなど、全国的に地価の下落傾向が顕著になっている。

② この間、土地に対する国民意識については、土地を有利な資産でなく他の資産と同等と捉える考え方が定着している。企業や地方公共団体においても、土地を保有するだけでなく有効に活用して収益・便益等を得ようとする動きが主流になってきている。また、必要な不動産を調達するに際し、所有にこだわらず賃貸を選ぶなど、企業や個人の選択の幅も広がりつつある。不動産市場においては、このような意識の変化を背景として、既存の不動産ストック及びその取引量の増加や不動産の証券化の進展等も相まって、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

が進むとともに、土地と建築物を一体的に取り扱う動きが進展している。

③ また、このような中で、人口減少・少子高齢化、人・モノ・資金の国際移動の飛躍的拡大、企業会計制度の改革、金融と不動産の融合等が進む一方、様々なレベルでの環境配慮（地球、自然、都市、居住）への要請、と防災、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が見られ、これらに的確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。

④ 本「中間報告」は、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、国民生活を豊かにするための不動産や市場のあり方、政策の方向性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）を明らかにしようとするものであり、不動産をめぐる政策が総合的・戦略的に推進されることを期待するものである。[1]

（３）不動産に対する需要の変化と土地政策の方向性

（不動産に対する需要の変化）

① 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

② ビジネス環境については、経済のグローバル化、経済システムの変革等を踏まえ、都市の国際競争力強化の必要性が高まるとともに、企業によるオフィス選別や、保有と利用の分離（不動産の証券化）等が進展する。他方、地域・エリア間における競争が高まることから、オフィス集積エリアの形成が進む一方、需要の変化に応じた適切な対応を欠く場合には、空洞化するリスクが懸念される。

このため、地域・エリアの変化としては、経済のグローバル化に対応できるオフィス環境を備えた国際ビジネスエリアや、地域活性化の拠点エリア等の形成に対する必要性が高まるとともに、ビルの老朽化の進展等により業務機能の空洞化が進むおそれのあるエリアにおいては、エリアマネジメントを

[1] 図１参照

はじめ地域の再生に向けた各種の取組が求められるようになる。また、企業の不動産（ＣＲＥ）戦略や公的組織の不動産（ＰＲＥ）戦略等を支援するソリューションビジネスや、不動産証券化に関連したビジネス等が増大する。[2]

③　また、オフィスワーカーの変化として、人口減少と経済構造の変化（ソフト化）の進展等により、オフィスワーカー数の伸びが鈍化する中で、女性比率の上昇、外国人の増加、平均年齢の上昇等オフィスワーカーの多様化が進展する。また、オフィスに求められる機能の変化としては、環境性能、耐震、セキュリティ等に対するニーズが高まるとともに、知的創造の場としてのオフィス環境向上への志向が高まり、ＩＴ装備の高度化が図られる。さらに、在宅勤務・テレワークも進展する。

このため、環境性能、ユニバーサルデザイン、耐震、セキュリティなどの面で質が高く、IT 装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等に対する需要が高まるとともに、ＩＴ化に対応したデータセンター、コールセンターや、在宅勤務・テレワーク、子育て支援関連の施設等に対する需要が増大する。また、求められる機能の高度化に伴い、既存ビルの建替え・コンバージョンに対する需要が増大する。[3]

・住宅・居住環境

④　住宅・居住環境については、世帯構成の変化により、世帯の高齢化に伴う住宅のバリアフリー化、介護・医療サービスとの連携、少人数化や共働き世帯の増加に伴う子育て支援施設等との連携など世帯の特性に対応した住宅に対する需要が高まっていく。[4]

また、消費者の意識の変化により、長寿命化、耐震、セキュリティ、環境性能等に対するニーズ等が高まり、広さ、交通利便性、治安状態、自然環境等住環境に対するニーズが多様化・高度化するとともに、ライフステージに対応した住宅選択、二地域居住等新たな住替えニーズが高まる。

このため、長寿命住宅、環境配慮住宅など質の高い居住性能を有する住宅

[2,3] 「国土形成計画（全国計画）」（平成 20 年 7 月閣議決定）、「国際金融拠点機能強化プラン」（平成 20 年 4 月　地域活性化統合本部会合了承）、「グローバル経済下における不動産のあり方について」（平成 19 年 3 月　社団法人不動産協会）等参照

[4,5,6] 「住生活基本計画（全国計画）」（平成 18 年 9 月 19 日　閣議決定）、「国土形成計画（全国計画）」（平成 20 年 7 月　閣議決定）、「平成 20 年版土地白書」（平成 20 年 6 月 13 日　閣議決定）等参照

に対する需要が見込まれるとともに、新たな住替えに対応した既存住宅流通市場の整備、住宅のリフォーム市場の整備や、消費者の物件選択を支援する情報提供が求められる。[5]

⑤　さらに、地域・コミュニティで見ると、地域コミュニティ活動への関心が高まる一方で、人口減少地域における空き地・空き家等の増加、コミュニティの衰退、ニュータウンの入居世帯の高齢化や施設の老朽化（オールドタウン化）の進展等の問題が顕在化してくる。

このため、住宅地の価値の維持・向上に向けた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、ニュータウンの再生の取組等が求められる。[6]

・消費者の購買行動の変化

⑥　消費者の購買行動については、サービス、品質、安全性等消費者ニーズの高度化やネット購買・宅配利用の普及が進み、既存大型店舗の再編の動きが加速する一方、地方都市の中心市街地の商店街の空洞化等が懸念される。

このため、商業施設については、コミュニティ機能やアミューズメント機能の付加など多機能化や、効率化・高付加価値化、グローバル化等に対応した店舗展開が求められる一方、地方都市中心市街地の活性化を図るため、集約型都市構造の形成、消費者ニーズの変化に対応した地域商業の再生等の取組が求められる。[7]

（需要の変化への対応）

① 以上のような不動産需要の主要な変化に対応して、土地政策を構築する上で特に重視すべきものについて見ると、まず、ビジネス環境については、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、都市の国際競争力の強化に向けて、必要なインフラの整備を推進しつつ、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することにより、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価値を有する不動産（環境不動産）など質の高い不動産を形成することや、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、さらに強く求められるようになるものと考えられる。

---

[7]「中心市街地の活性化を図るための基本的な方針」（平成 18 年 9 月 8 日閣議決定）、「生活づくり産業へと進化する我が国小売業」（平成 19 年 6 月 経済産業省）等参照

② また、住宅・居住環境については、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不動産の整備・流通システムを構築することが、特に重要になってくるものと考えられる。

③ 他方、人口減少社会のさらなる進展や消費者の購買行動の変化等により、様々な地域において、中心市街地が空洞化したり空き地・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するなど、地域活力の低下、自然環境・地域環境の悪化等の問題が顕在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くるものと考えられる。

（土地政策の方向性）

① これらの状況に対応するためには、不動産を有効に活用していこうとする個人・企業・行政等の行動の変化や、利用価値が重視される不動産市場への変化の流れをさらに促進することが重要であり、これらに向け不動産をめぐる政策を総合的・戦略的に推進することが求められている。

② 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る必要があるが、そうなれば、利用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利用価値の高い不動産の形成が図られるなど、「不動産の利用価値が創出・反映・維持される持続可能なシステム」が構築されることが期待される。

③ このシステムの構築に当たっては、個人・企業・行政等における不動産を有効に活用していこうとする考え方の普及促進やエリアマネジメント等の促進とともに、「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。[8]

④ 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、豊かな自然環境や文化遺産等の不動産価値の保護の必

---

[8] 図２参照

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、地方公共団体等との連携を図りつつ今後一層推進される必要がある。

⑤ 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、不動産の利用価値を高めていくことにより、未だ充足感が少ない都市環境や住宅・居住環境の水準向上、不動産の適正な管理など不動産に対する国民の多様なニーズが実現されていくとともに、不動産市場を我が国経済の持続的・安定的な成長の柱としていくことができる。そして、これらは、今後我が国が迎える高度に成熟した経済社会における豊かな国民生活を実現する上で必要不可欠なことである。

2．不動産市場の変貌と今後の政策展開

（1）我が国不動産市場をめぐる現状

① 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 2，426 兆円を形成するとともに、フローベースでは、ＧＤＰが約 516 兆円である中で、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」とも言える大きな存在となっている。[9]

② 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の 32%を占めているなど、ストックを再生させることが大きな課題となっている。[10]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）を 14%上回る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。[11]

③ 他方、我が国には、個人金融資産が約 1,504 兆円ある（平成 19 年度国民経済計算）など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

9 図 3 参照
10 図 4 参照
11 図 5、図 6 参照

かなか進まない中で、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。

④ 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、なお改善すべき余地があるという評価がなされている。[12]

（2）市場行動の変化　－個人・企業と行政・地域－

（ｉ）個人　－消費者の視点に立ったストックの活用－

① 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、住宅を主体的に選択したいというニーズはあるものの、例えば、ライフステージ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、相対的に高齢者層に広く子育て層に狭いなど住宅のミスマッチが生じている。[13]また、依然として、我が国の住宅ストックは大都市部を中心に経済水準に見合った規模・性能・環境を備えているとは言えず、また、単身若年層、ファミリー層、高齢者層など多様な家族の変容に伴うニーズの変化に十分応えられていない。[14]豊かな住生活の実現に向けて、国民がライフステージや生活ニーズにふさわしい質の高い住宅を選択できる環境を整備していくことが重要となっている。

② また、わが国の既存住宅の資産価値の減耗は欧米諸国と比べ速く、住宅が国民の資産として蓄積されにくいと言われているが、高齢化のさらなる進展等も踏まえると、住宅の資産価値が長期にわたって維持・保全されるような流れをつくっていくことも重要な課題となっている。

③ このようなことから、まず、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

[12] 図７参照
[13] 図８、図９参照
[14] 図６参照

ていこうという考え方（いわば、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。

④ また、そのために、ライフステージや生活ニーズに応じた住替えやセカンドハウスの取得の促進を進めるとともに、既存住宅の利用価値の維持・確保に向けた環境整備、具体的には既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備、リバースモーゲージの普及促進、高齢者の不動産資産の有効利用に向けた信託手法の活用、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。また、賃貸住宅は、国民の多様な居住ニーズに柔軟に対応するために重要であるが、依然としてファミリー向け、高齢者向けの賃貸住宅が市場で不足していること、今後賃貸借に関するトラブルへの対応の必要性が高まっていくと見込まれること等から、多様な住宅ニーズに円滑に対応できることを基本とし、ファミリー向け賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅の供給促進、賃貸借に関するトラブルを防止する仕組みの整備など適切な政策対応を図ることが求められている。

（ⅱ）企業と行政　－ＣＲＥ・ＰＲＥの普及促進－

① 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。

② 加えて、企業においては、効率的経営の必要性、会計基準制度等の諸制度の改正等を受けて、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ており、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。[15]

③ 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、企業や地方公共団体等の公的機関など、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、ＣＲＥ戦略、ＰＲＥ戦略について、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。

---

[15] 図10参照

（iii）地域　－エリアマネジメントの推進－

① 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。[16]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。[17]

② 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、コンパクトな暮らしやすい都市への再編、地域資源を活用した個性豊かなまちづくりを通じて、地域全体として不動産価値の低下状況を克服し、その価値を高めていくことが重要である。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なく、地域単位での民間と行政が一体となった取組を推進することが不可欠である。また、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させ、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と期待される。

③ 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組も見られている。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。

④ 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－

（ｉ）市場構造の変化と対応

---

16 図 11 参照
17 図 12 参照

① Ｊリートなどの証券化不動産については、現在、国際的な金融危機の影響を受けて低迷しているが、平成 19 年度末までの累計で約 42 兆円になっており、既に不動産市場に不可欠なインフラの一つになっている。また、法人所有の不動産総額が約 490 兆円であることを考えても、証券化不動産の拡大の余地は十分にあると考えられる。[18]

② 証券化不動産は、不動産と金融の融合を進めながらその規模を拡大しているが、情報開示の進展、評価の透明性の向上などを通じて不動産市場の透明性が高まった反面、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）が高まるなど、不動産をめぐる市場的な不安定要素もより一層強まりを見せている。

③ 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が重要であり、市場の健全な機能が十分に発揮されるよう、「情報」・「資金」・「人材」それぞれについて、重点的な基盤整備を図る必要がある。

（ⅱ）不動産に関する情報の整備・提供

（価格に関する情報）

① 不動産に関する情報については、まず、不動産市場の透明化、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しており、ホームページへのアクセス件数が約７千万件となるなど、幅広い活用が進んでいる。[19]

② さらに、平成 20 年度から、不動産取引価格情報に加え、オフィス、賃貸マンション等の純収益（NOI）、維持修繕費等の情報を新たに収集・加工し、不動産の収益性に関する指標を提供する不動産市場データベースの構築を始めている。

③ 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

18 図 13、図 14 参照
19 図 15 参照

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。

④ 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（地価 Look レポート）等を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、中長期の安定的な資金の導入を促進するためにも、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。

⑤ 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、国民に分かりやすい形で不動産の価格に関する情報の整備・提供を推進し、透明性の高い不動産市場を形成していく必要がある。

（不動産の質・リスクに関する情報）

① 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。

② 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。

③ 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、人工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。[20]

④ 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、その多くについて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、

---

[20] 図 16 参照

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」の問題が生じている。[21]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・提供すると同時に、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）

① 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不動産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。[22]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。

（より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価の実現）

① 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、機動的な鑑定評価制度の見直し、鑑定評価の記載の充実や公表の促進、内部統制の充実による業務の信頼性の向上など、良質で透明性が高く利用者に信頼される鑑定評価の実現に向けて取り組んでいくことが必要である。

（ⅲ）不動産市場における中長期の安定的な資金の確保

① 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、不動産証券化などによる市場からの直接調達も拡大している。このような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。

---

[21] 図 17 参照

[22] 図 18 参照

② 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る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ものと考えられる。[23]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。[24]

③ 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、質の高い環境不動産等の形成に向け、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不動産投資環境を全体のシステムとして整備していくことが求められている。

④ 不動産投資資金の確保については、短期の資金に過度に依存しないバランスのとれた資金の確保を図る観点から、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重要であり、これら投資家のニーズに的確に対応しつつ、取引価格情報と収益関連情報との連携の取れた適切な情報の整備を図るとともに、国内外へ積極的な情報発信を行うことなどにより、市場の透明性を高める取組を推進すべきである。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により、市場の安定的な成長が図られることが重要である。

⑤ 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ものの、なお十分な展開が行われているとは言い難い状況にある。地方で不動産投資が活性化しない要因としては、地方経済の低迷や流動性の低さ、市場規模の小ささといった経済環境の要因に加え、情報不足、人材・ノウハウ不足等の投資環境の要因があるとされている。[25]地域の活性化に向けて資金が地域内で循環するように、地域の金融機関やファンドとの連携を図りつつ、地方における不動産の証券化などの取組に対する支援を講じることにより、市場の育成・拡大を図っていくことが必要である。

---

[23] 図 19、図 20 参照
[24] 図 21、図 22 参照
[25] 図 23 参照

⑥ 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。

（ⅳ）不動産市場を支えるビジネス・人材の育成

① 不動産市場の安定的な成長を図るためには、市場の成長に伴うビジネスの拡大・雇用の創出を支える様々なビジネス・人材が不可欠である。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、投資パフォーマンスに影響を及ぼす諸要素の調査業務を行うデューデリジェンス業務、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。[26]

② 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、人材の育成を図っていくことが必要である。

（ｖ）不動産市場を補完する行政の役割

（不動産に関する税制）

① 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。[27]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として再構築していくことが望ましい。
　なお、このような基本的な考え方を踏まえた上で、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、

---

26 図 24 参照
27 図 25 参照

その活用を図っていくことが重要である。

（不動産に関する法制度）

① 不動産に関する法制度（例えば、借地借家法、区分所有法等）については、豊かな国民生活を実現する質の高い不動産の形成に向けて、不動産取引の活性化、既存の不動産の再生・管理の適正化等を促進する観点から、必要な検討・見直し等を行っていくことが必要である。

② 国土調査法等に基づき実施している地籍調査については、その成果である地籍簿及び地籍図が登記所に送付され、登記記録の内容が変更されるとともに、地籍図については、原則として不動産登記法第１４条第１項に規定する地図として登記所に備え付けられることとされている。このため、円滑な不動産取引や不動産資産の保全等の基盤づくりのためにも、地籍調査の促進を図ることが重要である。

（急激な地価変動への対応）

① 不動産価格については、世界的に見ても、これまで、利用価値から見た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している。

② このため、地価公示や地価 Look レポート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、取引価格情報や収益関連情報を含む不動産価格のインデックス整備の促進、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．新たな政策課題と対応

（１）新しい不動産価値の創出　―環境、安全・安心、景観等－

① 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は必ずしもなっていないが、新しい不動産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様々なイン

センティブづくりや、評価手法・情報提供体制の確立などの環境整備が重要である。

② 具体的には、環境に係る不動産価値については、地球温暖化防止に向けＣＯ２削減の取組が求められているが、住宅、オフィスのＣＯ2 排出量は、それぞれ全排出量の 14%、19%で、合わせて３分の１を占めており、大幅なＣＯ2 の削減が緊急課題である。[28]米国で整備された建築物環境性能評価基準（ＬＥＥＤ）は、不動産投資の判断基準として投資家に活用されている。また、我が国においても、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が増加しており、また、建築物総合環境性能評価（ＣＡＳＢＥＥ）の普及の動きがある。[29]しかしながら、我が国においては未だ必ずしも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。このため、規制・助成等による適切な政策誘導と併せつつ、市場における評価のあり方の検討を行い、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。

③ 安全・安心に係る不動産価値については、災害・健康に関する安全性、地域の治安や住宅のセキュリティ・防犯対策など、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、土地の改変や災害の履歴、土壌汚染の状況、地域や住宅の防犯安全性の状況等の安全・安心に関する情報が、消費者の入手しやすい形で十分に整備・開示されているとは言えない状況にある。[30]このため、消費者の利用しやすさにも配慮しつつ、情報の整備・開示や指標づくりなどを進めることが必要である。

④ 景観・街並み等の不動産価値についても、消費者の不動産選択の主要な要素になっており、新規の宅地開発等において特に重視されるようになってきている。[31]他方、既存の街に地区計画、建築協定、景観協定等を導入する取組や、景観や美しい街並みを意識したまちの再生、エリアマネジメント等の取組も近年急速に増加しているものの、なお展開の余地が残されている。このため、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を促進するとともに、景観・街並み等の価値は不動産評価に大きな影響を与えることについて啓発普及等を行っていくことが必

[28] 図 26 参照
[29] 図 27 参照
[30] 図 28 参照
[31] 図 29 参照

要である。

（２）守るべき不動産価値の保全　－不動産の適正管理等の推進－

（総合的な土地利用調整の展開）

① 人口減少など経済社会の激しい変化の中にあって、それぞれの地域の土地利用の変化や課題に的確に対応しつつ、秩序ある都市環境や良好な居住環境の形成、優良な農地や田園環境の確保、豊かな自然の保護など土地の適正な利用の確保を図るためには、国と地方公共団体との適切な連携の下、都市・農地・森林等の総合的な土地利用調整を展開することが強く求められており、このことにより、持続可能な国土利用の実現を通じて、守るべき不動産価値の保全を確かなものにする必要がある。その一環として、先般総合的な土地利用調整を図る土地利用基本計画について、それぞれの地域課題に対応するため、各種土地利用施策の調整の考え方や具体的事例を示した指針[32]が取りまとめられたところであるが、今後とも、総合的な土地利用調整の取組をさらに進めていくことが重要である。

（外部不経済をもたらす不動産の適正な管理）

① 人口減少、少子高齢化の進行等に伴い、全国各地において、空き地・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。[33]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。

② 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るようになっているが、こうした地域的な取組については官民が一体となって支援していくことが重要である。

③ 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の困難性、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とともに、周辺住

---

[32] 「土地利用基本計画の活用について」（土地利用基本計画の活用に関する研究会報告、平成21年２月）

[33] 図 30 参照

民との紛争を招く等の問題を発生させているが、現状では十分な解決が図られていない。こうした問題に対応するため、地方公共団体等との適切な連携を図りつつ、現状や問題の正確な把握と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。

（豊かな環境・コミュニティ、歴史文化遺産等の保全）

① 後世に伝えるべき豊かな環境（都市、居住、自然等）・コミュニティや歴史文化遺産等に対しては、近年とみに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も見直されてきている。

② 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、地域の特性等に応じ、既存の規制の意義・効果の検証を行いつつ、土地利用計画や条例等による土地利用のルールの整備・充実に向けた取組を促進するとともに、紛争の適正な調整を図る制度の整備を進め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については、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行っていくべきである。

③ また、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。