

## 第1部 土地政策の中長期ビジョン

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。

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。

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。

そのためには、不動産市場において、国民の不動産に対する様々なニーズが的確に評価され、利用価値の高い不動産の形成が図られることが必要である。また、空き地・空き家問題への対応など不動産市場の中だけで解決することが困難な問題については、行政を中心に適切な対応を図ることが必要である。

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。

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

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。

「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、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。

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。

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。

本報告は、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<sup>1</sup>。

### （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）

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、都市・地域の構造の変化を見通すと、人口減少・少子高齢化、経済のグローバル化等の急速な進展により、大きな時代の転換点にあることがわかる。特に都市の国際競争力強化、地球温暖化等環境問題への対応、高齢者を含め多くの人の暮らしやすさの実現等がさらに求められていくと考えられる。その結果、第1に職住近接など暮らしやすい集約型の都市構造の実現が求められ、多様な機能が複合化することによって不動産の利用価値を高め、

---

<sup>1</sup> 図1参照

そのことが暮らしやすさにつながる可能性が高いと考えられる。また第2に一方で持続可能な社会の実現のために、保全された郊外の自然・田園環境の中で暮らす、あらたな生活スタイルのニーズも高まるものと考えられる。

さらに、それらの需要の変化を支えるファンダメンタルな部分で、新たに必要となってきた社会的インフラの整備や時代のニーズに対応しなくなった、あるいは老朽化した社会的インフラの再生なども欠かせないと考えられる。こうした変化への対応を前提に、不動産に対する主要な需要の変化として、あえて不動産を機能別に分けて考えると以下のような指摘ができる。

## ・ビジネス環境

ビジネス環境については、東アジアとの交流・連携の飛躍的拡大を含む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、産業立地等の土地利用動向についても、経済のグローバル化の進展により世界経済の変動により大きく影響を受けるようになる。一方、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<sup>2</sup>。

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、

---

<sup>2, 3</sup> 「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

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<sup>3</sup>。

## ・住宅・居住環境

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<sup>4</sup>。

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<sup>5</sup>。

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<sup>6</sup>。

---

<sup>4, 5, 6</sup> 「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

## ・消費者の購買行動の変化

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<sup>7</sup>。

### (需要の変化への対応)

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。

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。

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。これらの課題の中には、社会的なセーフティネットを整備する観点を含める必要がある

---

<sup>7</sup> 「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

場合も考えられ、不動産市場の中だけで解決することが困難な問題として、国をはじめ行政の適切な対応を図ることが、大きな課題となってくるものと思われる。

#### (土地政策の方向性)

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。

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・再生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。

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<sup>8</sup>。

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。

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必要がある。

一方、不動産投資の安定的な拡大や関連ビジネスの創出・拡大等を通じて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も重要である。そして、これらの2つの動きが、今後我が国が迎える高度に成熟し

---

<sup>8</sup> 図2参照

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と考える。

## 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

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 2,267 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、量的には大きな存在となっている<sup>9</sup>。

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<sup>10</sup>。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<sup>11</sup>。

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。

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<sup>12</sup>。

---

<sup>9</sup> 図 3 参照

<sup>10</sup> 図 4 参照

<sup>11</sup> 図 5、図 6 参照

<sup>12</sup> 図 7 参照

## (2) 市場行動の変化 - 個人・企業と行政・地域 -

### ( ) 個人 - 消費者の視点に立ったストックの活用 -

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<sup>13</sup>。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<sup>14</sup>。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。

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。

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ていかうという考え方(いわば、個人不動産(HRE)の考え方)の普及促進を図ることとし、消費者としての自覚を促すような取組を進めることが必要である。

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

---

<sup>13</sup> 図8、図9参照

<sup>14</sup> 図6参照

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。

( ) 企業と行政 - 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いており、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<sup>15</sup>。

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。

( ) 地域 - 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<sup>16</sup>。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<sup>17</sup>。

---

<sup>15</sup> 図10参照

<sup>16</sup> 図11参照

<sup>17</sup> 図12参照

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、老朽化したインフラの維持・再生等の対応を講じつつ、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はなく、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。

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。

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 -

#### ( ) 市場構造の変化と対応

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20年度末までの累計で約45兆円になっており、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<sup>18</sup>。

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

<sup>18</sup> 図13、図14参照

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。

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。

#### ( ) 不動産に関する情報の整備・提供

##### (価格に関する情報)

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 4 月までに約 56 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 8 千万件となるなど、幅広い活用が進んでいる<sup>19</sup>。

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。

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(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。

---

<sup>19</sup> 図 15 参照

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）

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<sup>20</sup>。

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、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<sup>21</sup>。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）

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

---

<sup>20</sup> 図 16 参照

<sup>21</sup> 図 17 参照

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<sup>22</sup>。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)

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。

( ) 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。

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<sup>23</sup>。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<sup>24</sup>。

---

<sup>22</sup> 図 18 参照

<sup>23</sup> 図 19、図 20 参照

<sup>24</sup> 図 21、図 22 参照

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。

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。

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<sup>25</sup>。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。

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。

#### ( ) 不動産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、市場を支える様々なビジネス・人材が不可欠あり、市場の成長に伴い多くの雇用の創出・拡大が見込まれる。

---

<sup>25</sup> 図 23 参照

不動産流通、賃貸管理等の業務については、消費者からの信頼を確保しつつ、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、その振興・人材育成を図っていくことが重要である。

また、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<sup>26</sup>。

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よう、人材の育成を図っていくことが必要である。

#### ( ) 不動産市場を補完する行政の役割

##### (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<sup>27</sup>。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、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)

賃貸借や区分所有など不動産に関する法制度については、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

---

<sup>26</sup> 図 24 参照

<sup>27</sup> 図 25 参照

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。

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)

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。

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、適切な不動産金融の確保、土地税制等の適切な実施、取引価格情報や収益関連情報など互いに連動する情報に係るインデックスの整備・開示の促進、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 -

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。

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CO<sub>2</sub>削減の取組が求められているが、住宅、オフィスのCO<sub>2</sub>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CO<sub>2</sub>の削減が緊急課題である<sup>28</sup>。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<sup>29</sup>。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。

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、土壤汚染の状況、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<sup>30</sup>。このため、規制・助成等による適切な政策誘導と併せつつ、消費者の利用しやすさにも配慮した情報の整備・開示や指標づくりなどを進めることが必要である。

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<sup>31</sup>。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、規制・助成等による適切な政策誘導と併せつつ、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要である。

---

<sup>28</sup> 図 26 参照

<sup>29</sup> 図 27 参照

<sup>30</sup> 図 28 参照

<sup>31</sup> 図 29 参照

## ( 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 )

人口減少など経済社会の激しい変化の中にあつて、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役割分担の下、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<sup>32</sup>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 )

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<sup>33</sup>。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。

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

<sup>32</sup> 「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)

<sup>33</sup> 図30参照

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)

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。

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を整備・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。

また、山村部は、持続可能な社会を構築する上で重要な我が国の山林維持保全を通して、その活性化を図る必要がある。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地域については、地籍調査等について早急な対応が必要である。

## 第2部 土地政策の中長期ビジョンの実現に向けて

### 1. 政策体系（アクション・プログラム）

第1部 土地政策の中長期ビジョンを踏まえ、ビジョンの実現に向けて、政府の関係部局は一体となり、以下の政策体系（アクション・プログラム）に則して諸施策を推進することが必要である。

（注） の項目は、第2部 2. 当面する政策課題への対応において、当面重点的に対応を図る施策として、取り上げるものである。

土地政策の中長期 ビジョンの政策の柱		該当する施策	
不動産市場 の変貌と今 後の政策展 開	（1）市場行 動の変化 - 個人・企業 と行政・地域 -	【消費者の視点に 立ったストックの 活用】	<p>個人（家計）のニーズに応じた不動産情報の整備・提供の推進</p> <p>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・賃貸等の選択を可能とするためには、国民に分かりやすい形で様々な不動産に関する情報が入手できる環境を整備することが必要である。このため、民間における取組とも連携しつつ、適時適切に必要な情報が得られるように不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備</p> <p>既存住宅流通市場の整備を図るため、住宅性能表示制度の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられる環境整備、既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定等を促</p>

			<p>進する。また、リフォーム市場の整備を図るため、情報提供、相談体制等の充実など消費者が安心してリフォームを行える環境整備を推進する。</p> <p>リバースモーゲージの普及促進、信託手法の活用促進</p> <p>高齢者が保有する不動産が流動化・有効活用されるよう、既存住宅の適切な評価の推進、公的支援制度の活用などリバースモーゲージの普及を促進するとともに、不動産信託管理ビジネスの振興など信託手法の活用を促進する。</p> <p>長期優良住宅の普及促進</p> <p>住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたリフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅の普及を促進する。</p> <p>ファミリー向け賃貸住宅、高齢者向け賃貸住宅の供給促進</p> <p>ファミリー向け賃貸住宅、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅の適切な整備・建替えを行うとともに、良好な民間賃貸住宅の供給を促進するための措置等を推進する。また、高齢者等の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸する取組を推進する。</p> <p>賃貸借に関するトラブルを防止する仕組みの整備</p>
--	--	--	--

			<p>賃貸借に関するトラブルの防止に向け、賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。</p>
		<p><b>【CRE・PREの普及促進】</b></p>	<p><b>CRE・PRE等の推進</b></p> <p>CRE戦略・PRE戦略を推進することにより、企業価値の向上及び行政サービスの最大化を図りつつ、各々が所有する不動産の有効活用を実現する。</p> <p>そのため、CRE戦略については、引き続き、官民連携しつつ、手引きの普及と情報更新や、必要な情報提供等を進めていく。</p> <p>また、PRE戦略については、トップランナーの地方公共団体におけるPRE戦略実践の過程を支援するPRE戦略モデル事業を通じて、手引書の普及・活用と地方公共団体におけるPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図る。</p>
		<p><b>【エリアマネジメントの推進】</b></p>	<p><b>エリアマネジメントの推進</b></p> <p>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を図るためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応するのではなく、地域単位で一体となったエリアマネジメントの取組が不可欠であり、エリアマネジメントの推進に向け、合意形成・組織化・資金等のあり方に関する課題</p>

			<p>を克服するための取組を推進する。特に、高齢化、住宅・施設の老朽化等の進むニュータウンについて、長期にわたり持続可能なまちへと再生するための包括的な施策体系の整備を行うため、目標とすべきまちの姿を明らかにしつつ、自立・自律型のエリアマネジメント機能を備えたまちづくり・再生事業を実践する社会実験を行う。</p>
	<p>(2)市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -</p>	<p>【価格等に関する情報の整備】</p>	<p><b>不動産情報の総合整備</b></p> <p>透明性が高く、誰もが安心して参加できる不動産市場を形成し、不動産市場の活性化を促進するため、国内外の機関投資家、金融機関、不動産業者、個人等の様々なニーズに的確に対応した不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告の実施</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告について、経済政策や金融政策の適時適切な実施のための適切な地価情報の発信の必要性、地価公示の持つ役割の重要性（一般の土地取引に対する指標、固定資産税等の評価の目安、公共用地取得の算定の基準）又は主要都市の高度利用地地価動向報告の持つ速報性を踏まえつつ、着実な調査、公表を行うとともに、ニーズに合わせた更なる充実を図る。</p> <p>不動産取引価格情報の収集・提供、不動産市場データベースの整備</p>

			<p>幅広い国民のニーズに応えつつ不動産市場の透明化等を図るため、回収率の向上等による情報量の増大、継続的な情報の蓄積・公表、公表の迅速性の向上等ニーズに合わせた公表内容の充実などを図る。</p> <p>土地基本調査結果の有効活用の推進</p> <p>土地基本調査について、多様化・高度化する統計に対するニーズへ対応し、更なる有効活用を推進するため、統計利用者が自ら統計データを加工・分析することで調査結果の2次利用を容易に行えるようなデータの提供方法を検討する。</p>
		<p><b>【質・リスクに関する情報の整備】</b></p>	<p>環境不動産に関する情報の整備・提供</p> <p>環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとともにこれを長期的な資金の安定的な循環につなげていくため、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組の構築等について検討する。</p> <p>土地の安全性に関する調査の創設</p> <p>土地の安全性に配慮した土地取引、適正な土地利用への転換を図り、安全・安心な生活環境の形成及び災害による被害の軽減を図るため、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、一般に提供する土地の安全性に関する</p>

			<p>る調査を創設する。</p> <p>土地の有効利用促進に向けた土壌汚染関連情報等の整備・提供</p> <p>自治体等が保有する土壌汚染関連情報を収集し、土地取引に有用な情報として加工した上で、公開するとともに、合理的な対策による土壌汚染地の有効活用を促進するため、先進的な取組について、事例の収集・整理や支援を図る。</p>
		【地籍調査の推進】	<p>都市部の地籍調査の推進</p> <p>都市部においては、権利関係が複雑で境界の確認に困難を伴う場合が多いこと、一筆の面積が小さく調査すべき筆数が多いこと等から、調査の完了までに多額の費用と時間を要することが見込まれるため、一筆地調査に先駆けて官民境界の情報を整備する手法を導入し、都市部の境界の明確化を図る。</p>
		【不動産鑑定評価制度の充実】	<p>不動産鑑定評価制度の充実</p> <p>より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価を実現するため、鑑定業者の内部統制体制の整備促進、鑑定評価の概要の適切な公表の促進、鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実、鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進などの鑑定評価の信頼性や質の向上に向けた取組を推進するとともに、鑑定評価モニタリングの充実・強化、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施の推進などを行う。</p>

		<p>【中長期の安定的な資金の確保】</p>	<p><u>不動産情報の総合整備（再掲）</u></p> <p>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ため、これらの投資家のニーズに的確に対応した不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>不動産のリスクマネジメントに関する検討</p> <p>不動産に関するリスクを明らかにし（リスク透明性を高め）、中長期の安定的な資金を確保するため、その評価方法や解釈、マネジメント手段などに関する検討を行う。</p> <p>国際的な情報発信の推進</p> <p>我が国の不動産市場の透明性を高め、国内外からの安定的な資金の導入を促進するため、我が国の不動産市場や土地政策に関する情報について、外国語による情報発信の充実や、国際会議を通じての情報発信を行う。</p> <p>Jリート市場の安定的な成長の促進</p> <p>個人投資家の投資が容易なJリートについては、市場の安定的な成長に向け、合併促進等のための制度改革（導管性の配当要件判定式の改善、合併交付金の活用可能性の明確化等）を活用した市場再編や、ガバナンスの強化に向けた取組等を促進する。</p>
--	--	------------------------	--

			<p>地域の不動産投資の活性化</p> <p>地域における不動産投資の活性化を図るため、地域において不動産有効活用を行おうとする事業者への支援等を通じて、地域の活性化に資する不動産の開発・運営を促進する。</p> <p>大規模都市再生プロジェクト等に対する支援の推進</p> <p>大規模都市再生プロジェクトや優良な民間都市開発プロジェクト等の円滑な推進を図るため、長期・低利の資金供給、出資・社債取得等の様々な公的な金融支援措置を講ずることにより、事業の段階に応じた支援を推進する。</p>
		【ビジネス・人材の育成】	<p>地域における不動産有効活用の促進を通じた人材育成、ビジネス振興</p> <p>地域経済を活発化するとともに、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ため、地域活性化のための不動産有効活用を行おうとする事業者への支援等を通じて、地域の活性化に資する不動産の開発・運営を促進する。この支援等により、不動産有効活用を行う人材の育成や地域の不動産市場の活性化による不動産関連ビジネスの振興を図る。</p>
		【不動産市場を補完する行政の役割】	<p>不動産に関する税制の整備</p> <p>不動産に関する税制については、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すべく見直しを図るとともに、個別の政策課題の</p>

			<p>達成状況等を踏まえて、各特例措置の活用を図る。</p> <p>不動産に関する法制度の整備 賃貸借や区分所有など不動産に関する法制度については、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・見直し等を推進する。</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告の実施（再掲） 地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告について、経済政策や金融政策の適時適切な実施のための適切な地価情報の発信の必要性、地価公示の持つ役割の重要性（一般の土地取引に対する指標、固定資産税等の評価の目安、公共用地取得の算定の基準）又は主要都市の高度利用地地価動向報告の持つ速報性を踏まえつつ、着実な調査、公表を行うとともに、ニーズに合わせた更なる充実を図る。</p> <p>不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析の推進 経済のグローバル化等の新しい経済構造の下、不動産価格の変動に対して、適切な土地政策が展開出来るよう、不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析を推進する。</p> <p>適切な不動産金融の確保 経済の大きな変動の中にあっても、不動産市場の機能が適切に確保されるよう、住宅ローンの円滑な借入れ支</p>
--	--	--	---

			<p>援、優良な都市開発事業への支援、事業者の円滑な資金調達支援など住宅・土地金融の円滑化を図るとともに、適正かつ機動的な金融政策運営を図る。</p> <p>土地税制等の適切な実施 国民生活・国民経済に深刻な問題を引き起こすような急激な地価の変動に対応するため、適時適切な土地税制の見直しを行う。</p> <p>インデックスの整備・開示の促進 不動産価格の変動に対して、行政及び民間が適切な対応が取れるように、不動産に関する情報の整備・提供を推進しつつ、取引価格情報や収益関連情報など互いに連動する情報に係るインデックスの整備・開示を促進する。</p> <p>国土利用計画法の適切な運用 国土利用計画法の適切な運用を図るため、土地取引の動向等を引き続き的確に把握するとともに、都道府県等への情報提供の充実等を図る。</p>
<p>新たな政策課題</p>	<p>(3)新しい不動産価値の創出 - 環境、安全・安心、景観等 -</p>		<p><u>環境等新たな価値の不動産への取込み</u> 環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとともにこれを長期的な資金の安定的な循環につなげていくため、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供し</p>

			<p>ていく仕組の構築等について検討する。</p> <p>土地の安全性に関する調査の創設（再掲）</p> <p>土地の安全性に配慮した土地取引、適正な土地利用への転換を図り、安全・安心な生活環境の形成及び災害による被害の軽減を図るため、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、一般に提供する土地の安全性に関する調査を創設する。</p> <p>住宅用地の居住環境性能に関する情報提供の推進</p> <p>住宅・宅地購入者に有用な判断材料を提供するとともに、日常生活を豊かにする住宅・宅地の増加を図るため、容易に住宅団地の居住環境を把握し複数の住宅団地を比較することができる「住宅団地の居住環境評価に関するガイドライン」を作成し、普及促進する。</p> <p>地区レベルのまちづくりルールの形成促進</p> <p>地区レベルのまちづくりルールについて、既存の街にもルールの導入が促進されるよう、成功事例等を踏まえ、合意形成をはじめとしたノウハウを収集・整理し、マニュアルを作成するなど形成の促進を図る。</p>
--	--	--	---

			<p>良好な環境形成に向けたエリアマネジメントの推進</p> <p>地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための地域の主体的な取り組み( エリアマネジメント)を普及・促進するため、地域住民による土地・施設等の管理・活用に関するモデル事業の実施や事業者、地方公共団体等と連携したエリアマネジメント推進のための推進体制の整備等を行う。</p>
	<p>(4)守るべき不動産価値の保全 - 不動産の適正管理等の推進 -</p>		<p>土地利用基本計画による総合調整の推進</p> <p>総合的な土地利用調整の展開を図るため、「土地利用基本計画の活用について」を活用し、学識者や各府省等の協力を得て、各都道府県の地域課題に対応した計画内容の充実のための支援を行うとともに、都市計画制度や農地制度の見直し等も踏まえつつ、今後の総合的な土地利用調整の展開方向等について検討を行う。</p> <p><u>外部不経済対策の推進</u></p> <p>空き地・空き家等の適正に管理されていない不動産の適正管理・有効利用を図るため、外部不経済の未然防止や発生した場合の調整ルール・体制整備を図るとともに、関係者・関係施策の連携・協調による空き地・空き家の活用・管理方策を検討し、空き地・空き家活用のための「プラットフォーム」を構築する。</p> <p>また、所有者不在・不明の不動産の権利のあり方についても検討を行う。</p>

			<p>土地利用ルールや紛争調整に関する制度づくりの促進</p> <p>地方公共団体において、土地利用ルールの整備・充実や、紛争の適正な調整を図る制度の整備が推進されるよう、現場の行政の課題や対応を適切に把握しつつ、開発調整条例、街づくり条例、紛争調整条例などの条例づくりや、その運用等に関する実務ノウハウの普及を図る。</p> <p>新たな信託手法等を活用した街並み、建造物の保全の推進</p> <p>適切な維持・管理が困難な歴史的な街並みや古民家等の建造物について、公的なファンド等も活用しつつ、新たな信託手法等により、賃貸住宅や商業店舗等として再生させるなど、街並みや建造物の保全を推進する。</p> <p>山村部の地籍調査の推進</p> <p>山村部における地籍調査を促進するため、測量の簡素化や境界確認手続きの弾力的運用等を図るとともに、山村部における地籍調査を実施しやすくするため、国として土地の境界に関する情報の保全を図る。</p>
--	--	--	--

## 2. 当面する政策課題への対応

第2部 1. 政策体系（アクション・プログラム）のうち、当面重点的に対応を図る施策としては、以下の事項があり、それぞれの政策課題、施策の方向性に即して諸施策を推進することが必要である。

- (1) CRE・PRE等の推進
- (2) エリアマネジメントの推進 - ニュータウン再生を中心として -
- (3) 不動産情報の総合整備
- (4) 環境等新たな価値の不動産への取込み
- (5) 外部不経済対策 空き地・空き家等に対する取組を中心として

## ( 1 ) C R E ・ P R E 等の推進

### ( ) 現状

我が国の不動産約 2300 兆円のうち、企業が所有している不動産は、約 490 兆円（国土面積の約 14%）、国・地方公共団体が所有している不動産は、約 470 兆円（国土面積の約 41%）となっているなど、大きなプレゼンスを占めている<sup>34</sup>。我が国の不動産市場の活性化と合理的な土地利用と安定的な地価の形成を図るためには、これらの不動産の有効活用を推進していくことが重要である。

我が国の不動産市場は、一時的に多少の下落はあったものの戦後一貫して上昇を続け、土地はもっとも有利で安全な資産であるという「土地神話」を築いてきた。しかし、1980 年代後半より急騰した我が国の地価は、1991 年を境に長期にわたり下落し、土地は価格変動リスクのある資産として認識されるようになった<sup>35</sup>。

価格変動リスクだけでなく、耐震、アスベスト、土壌汚染などの様々な問題が不動産固有のリスクとして意識されるようになってきている。

社会情勢の変化や産業構造の転換等を背景に、企業や地方公共団体の利用実態として、多くの低・未利用地が放置されていると考えられる。

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おり、ほとんどの企業が不動産戦略への早急な対応の必要性を感じている<sup>36</sup>。

また、地方公共団体においては、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」の施行や新地方公会計制度改革などを受けて、不動産の合理的な取得・管理・処分等が求められており、その必要性を感じる地方公共団体が多数にのぼっている<sup>37</sup>。

### ( ) 現状の取組

企業が所有・利用する不動産について、企業価値向上の観点から経営戦略的視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示す「CRE戦略」について、国において平成20年4月に「CRE戦

<sup>34</sup> 図 14 参照

<sup>35</sup> 図 1 参照

<sup>36</sup> 図 31 参照

<sup>37</sup> 図 32 参照

略を実践するためのガイドライン」及び「手引き」を作成し、公表した<sup>38</sup>。

このうち、「手引き」については、会計制度などの制度インフラの変更や企業不動産を取り巻く社会状況が刻々と変化していることから、毎年度メンテナンスを行うこととしており、平成21年3月に更新版を公表した。一部の企業においては、CRE戦略を実践する事例が見られる。

地方公共団体が所有・利用する不動産について、公共・公益的な目的を踏まえつつ、財政的な視点に立って見直しを行い、不動産投資の効率性を最大限向上させていこうという考え方を示す「PRE戦略」について、国において平成21年5月に「PRE戦略を実践するための手引書」を作成し、公表した<sup>39</sup>。一部の地方公共団体においては、PRE戦略を実践する事例が見られる。

#### ( ) 政策課題

CRE戦略については、民間主導の取組として企業連合体等により推進の動きが始まっているが、依然として浸透していないのが現状である。引き続きCRE戦略の推進により土地利用の有効化が図られるよう、手引きの普及と情報更新、情報提供等を進めていく必要がある。

PRE戦略については、多くの地方公共団体が公的不動産のマネジメントの必要性は感じているものの、全庁的・計画的な不動産管理、資産活用に関するノウハウ、人材の確保など必要な取組がなされていない状況である。また、手引書を応用したモデル的な実践事例が不足している状況である。このため、手引書の普及・活用とPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図ることが必要である<sup>40</sup>。

#### ( ) 施策の方向性

CRE戦略・PRE戦略を推進することにより、各々が所有する不動産の有効活用が図られ、企業価値の向上及び行政サービスの最大化が実現する。

CRE戦略については、引き続き、官民連携しつつ、手引きの普及と情報更新や必要な情報提供等を進めていく必要がある。PRE戦略については、トップランナーの地方公共団体におけるPRE戦略実践の過程を支援するPRE戦略モデル事業を通じて、手引書の普及・活用と地方公共団体におけるPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図る必要がある<sup>41</sup>。

<sup>38</sup> 図 33 参照

<sup>39</sup> 図 34 参照

<sup>40</sup> 図 35 参照

<sup>41</sup> 図 36 参照

これにより、需要者に対する適正な情報の整備・提供等による市場整備とあわせて、我が国の不動産市場の活性化と合理的な土地利用及び地価の形成が実現するよう、国として誘導を図っていく必要がある。

## ( 2 ) エリアマネジメントの推進 - ニュータウン再生を中心として -

### ( ) 現状

中心市街地等については、商業・業務機能の再生を軸に、エリアマネジメントの考え方も導入しつつ、地域の活性化を推進する施策体系の構築がいわゆるまちづくり三法の改正、都市再生特別措置法の改正等により進められている。

一方、ニュータウン等の住宅市街地については、主要用途が一般に収益を生まない居住用不動産であること等から、エリアマネジメントの導入にあたり合意形成・組織化・資金等について中心市街地等に増して困難を伴うことが多い。

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたニュータウンにおいては、短期間に大量の住宅等が供給され、主として勤労子育て世代が一斉に入居し、その後の土地・建物利用も硬直的であったこと等から、住民の高齢化、住宅等の老朽化、バリアフリー化の遅れ、近隣センター等の衰退、小中学校等の遊休化、等の問題が顕著に現れている<sup>42</sup>。

一方で、ニュータウンは高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり、地域の主体的な取り組みを強化することにより、次世代に引き継いでいくべき貴重な資産である。またその再生は、住宅等関連投資の拡大、関連技術の開発、蓄積等にも寄与するものである。

これらのことから、高齢化等の進むニュータウンの再生に向けたエリアマネジメントの推進が喫緊の課題であり、そのための施策体系の構築に重点的に取り組み、それらを広く住宅市街地全般に応用、普及していく必要がある。

### ( ) 現状の取組

ニュータウンの高齢化等の問題に対応し、地域の人材活用の場の創出、住民活動の活性化、近隣センター等の再生、遊休施設等の活用による必要なサービス機能の導入、高齢者等交通弱者の移動手段の確保、老朽化した住宅等ストックの再生とバリアフリー化の推進、住み替え支援の推進等の取り組みが、全国のニュータウンで関係主体の創意工夫、試行錯誤のもと行われている<sup>43</sup>。

---

<sup>42</sup> 図 37、38、39 参照

<sup>43</sup> 図 40、41 参照

## ( ) 政策課題

開発当初に様々な主体、形式により大量の住宅等が供給され、一体的な再生が困難な中、様々な主体が各々個別に取り組みを行っており、本格的なエリアマネジメント体制を構築して地区全体の土地利用コントロール等をも含む抜本的な再生の取り組みを行うまでには至っていない。

ニュータウン地区全体として不動産価値の低下を防ぎ、その利用価値を高めていくため、個々の住民及び賃貸住宅・各種サービス施設の所有者等が別々に対応を行うのではなく、地区単位で関係住民、地権者、行政等が一体となった取り組みを推進することが不可欠である。

そのため、ニュータウン再生について共有すべきビジョン等を策定し、これに基づき様々な取り組みを総合的にマネジメントしながら、一貫して再生事業等を進める体制の構築が必要である<sup>44</sup>。

## ( ) 施策の方向性

長期にわたり持続可能な自立・自律型のエリアマネジメント機能を備え、将来において特段の再生の必要が生じないまち「長期耐用近隣住区」へと再生すべきであり、その姿をニュータウン再生の目標として明示することが必要である。

この場合において、とりわけ就業・社会参画、地域経営・資金循環、土地・建物利用の多様性・柔軟性やその環境性能等に関するマネジメントのあり方が重要な要素であることに留意すべきである。

ニュータウン再生に取り組む地域において地区住民等が主体的に再生ビジョンを策定、共有し、その下で全体の取り組みをマネジメントしながら、地区住民等が一体となって団地再生事業等を進めるため、地区専属的に団地再生事業等を総合的に担う新たな主体を構築する必要があり、このための取り組みを本格化する必要がある。

ニュータウン再生に係る政策課題は、都市、住宅、土地に関するものから、福祉、交通、就労、コミュニティ等に至るまで広範多岐にわたるため、ニュータウン再生を主目的として包括的に対応する施策体系の整備が必要である。

地域、行政の双方において、多くの課題、隘路が存する中、対策は待ったなしであり、計画、事業、補助、税制、融資等関連諸制度を包括的に再構築する必要

---

<sup>44</sup> 図 42 参照

がある。

具体的には、その迅速かつ体系的な対応のため、国、地方公共団体、住民等が既存の制度的枠組みにこだわらない大胆な取組みに総力を結集すべきであり、代表的な地区等において成功体験を具現化する社会実験事業に着手する必要がある。

### (3) 不動産情報の総合整備

#### ( ) 現状

我が国には、不動産に関して一般的に提供されている情報としては、行政機関が公表している地価公示・都道府県地価調査など地価に関する情報や不動産取引価格情報等、民間団体が発表している不動産取引情報（レインズ）、Jリートプロパティデータベース等、その他民間事業者等が発表している不動産市場に係る各種調査結果等がある。

しかしながら、上場企業等にアンケート調査を行うと、土地の安全性（土壤汚染、災害履歴等）に関する情報、不動産取引価格に関する情報、環境価値の高い不動産に関する情報等について不足度が高い<sup>45</sup>。

近年、三大都市圏の中心部等では、地価が急激に変化するようになってきている。この背景の一つとして、近年不動産投資市場と金融市場が近接化していること、特に、短期資金への過度の依存が見られることが考えられる<sup>46</sup>。

一方、投資家が求める投資環境整備は、「コンプライアンス・情報開示」や「不動産投資に関する情報インフラ整備」が上位を占めており、日本の不動産に関する情報の不足、低い透明度が中長期的な投資資金の流入の障害になっている可能性がある<sup>47</sup>。

また、海外投資家からみた日本の不動産に係る情報の状況に関する評価は低く、米国・投資マネジメント会社が発行している2008年不動産透明度インデックスでは、日本は世界で26位とされている<sup>48</sup>。

#### ( ) 現状の取組

国では、不動産に係る情報を民間団体・事業者等が提供している情報をも視野に入れながら、基礎的な情報である国土情報や土地利用情報、価格等に関する地価情報、不動産取引情報、さらには不動産投資の促進に係る情報等を体系的に整備するよう努めているところである<sup>49</sup>。

---

<sup>45</sup> 図 43 参照

<sup>46</sup> 図 19、20、44 参照

<sup>47</sup> 図 45 参照

<sup>48</sup> 図 7 参照

<sup>49</sup> 図 2 参照

このうち、地価情報については、近年の急激な地価の変動を捕捉するため、年1回の地価公示や都道府県地価調査のほか、平成19年より四半期毎に主要都市の高度利用地地価動向報告（地価LOOKレポート）を実施しているところである。

また、不動産の実際の取引価格に関する情報として、平成18年より不動産取引価格情報の提供を開始している<sup>50</sup>。

さらに、不動産投資等に資する情報として、三大都市圏等の賃貸オフィス、賃貸マンション等賃貸不動産の収益・費用の情報をアンケート調査等により収集し、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を平成20年度に新たに構築した<sup>51</sup>。

日本の不動産に係る情報の海外への提供・発信については、地価LOOKレポートや取引価格情報の英語による公表、国際土地政策フォーラムの開催等を通じての情報発信等を行っているところである<sup>52</sup>。

#### （ ）政策課題

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ためには、建物を含む不動産に関する情報の提供の充実を図ることにより、国民が安心して不動産取引を行うことができるようにするとともに、不動産市場の透明性を高め、国内外の中長期的な投資資金を日本の不動産に呼び込むことが重要である。また、政府は国土政策、金融政策その他の関連政策を総合的かつ適切に展開することが不可欠である。

国民や民間企業、自治体等が安心して不動産の取引や戦略の検討を行うためには、地価動向の適時・的確な把握・提供のほか、取引価格情報や収益・費用情報の収集・提供の充実などを通じて不動産市場の透明性の向上を図る必要がある。このことは、不動産価格の急激な変化の防止乃至は急激な変化への対処を容易にするとともに、適正な不動産取引を促進する効果も期待される。

また、これまで適正に評価されてこなかった環境性能や安全性などの不動産の質・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情報が提供されるよう、情報整備の充実や総合的な提供

---

<sup>50</sup> 図15参照

<sup>51</sup> 図46参照

<sup>52</sup> 図47参照

が必要である。

このような不動産情報の収集・提供は、情報の利活用者及びそれぞれの者のニーズを明確に意識しながら、戦略的に行うことが重要である。また、その際、様々な情報の体系化・総合化や連携の強化により情報の価値を高めることも積極的に行う必要がある。

#### ( ) 施策の方向性

情報の利活用者である国民、民間企業、自治体等、さらには中長期的投資資金の出し手である国内外の機関投資家、金融機関、不動産業者、個人投資家等の不動産情報に関するニーズを継続的かつ的確に把握し、戦略的に情報の収集・提供を行う必要がある。また、国土政策、金融政策等の適切な立案・実行に必要な不動産情報についても検討を行い、その収集・分析を積極的に行う必要がある。

特に、これまで積極的に行ってこなかった海外からの安定的な資金を確保するための情報発信については、効果的に行うことが重要である。

地価情報、取引価格情報、収益・費用情報等の情報は、不動産の取引、投資に係る基本的な情報としての重要性に鑑み、回収率の向上等による情報量の増大、継続的な情報の蓄積・公表、公表の迅速性の向上等により充実を図ることが必要である。

省 CO<sub>2</sub> 性などの環境性能の評価に関する情報、人工改変地の改変履歴や災害履歴などの土地の安全性に関する情報、土地取引に有用な土壌汚染情報など、不動産の質・リスクに関する情報を投資家、消費者の信頼が得られる形で整備・提供する方法について必要な検討を行っていく。

さらに、これら不動産に関する既存情報や新たに収集・提供する情報並びに関連する経済指標などについて、利用者に適切に利活用してもらうため、また様々な情報ニーズに対応するため、分かりやすく使いやすい形で情報を提供するとともに、その性格・相違や利用方法等についての情報を提供したり、これらの情報の有機的な連携・分析や改善による情報の付加価値化を図る必要があり、そのための情報基盤(不動産情報総合データベース(仮称))を構築していくことが必要である<sup>53</sup>。その際、国が収集・提供することの意義・特性を踏まえ、民間における取組と連携しつつ構築していくことが必要である。

<sup>53</sup> 図 48 参照

#### ( 4 ) 環境等新たな価値の不動産への取り込み

##### ( ) 現状

今後の我が国においては、環境等への国民の関心の高まりが進展し、不動産市場に影響を与えることが想定される。このため、新しい不動産価値に対する国民のニーズに的確に対応し、質の高い不動産を形成していくことが求められている。

地球温暖化などの環境問題が国民の重要かつ喫緊の課題となっている中、我が国の住宅・オフィスからのCO<sub>2</sub>排出量は1990年比で3割以上増加し、エネルギー起源のCO<sub>2</sub>全排出量全体の3分の1を占めている状況であり、大幅な削減が緊急課題である<sup>54</sup>。

一方、不動産投資において、省エネ・省資源のようなサステナビリティの向上に資する環境性能は重視されていないのが現状である。また、1999年以来環境配慮型の企業を組入銘柄としたエコファンドが我が国の金融市場に登場し、SRI（社会的責任投資）ファンドが増加してきたが、欧米と比較すると我が国のSRI市場の規模は小さい<sup>55</sup>。

##### ( ) 現状の取組

不動産に係る環境価値評価基準としては、我が国では建築物総合環境性能評価（CASBEE）が開発されている。一方、海外でも、LEED（米国）やBREEM（英国）等が実用化されており、不動産投資の判断基準として投資家に活用されている<sup>56</sup>。

自治体においても、CASBEEの活用のほか、独自に「マンション環境性能表示」などの取組があり、これと連動して民間銀行が住宅ローンの金利優遇等を行っている事例がある<sup>57</sup>。

不動産の環境価値を定量的に示した研究事例はまだ少ないが、環境価値評価基準による認証等を受けた建築物の価値を定量的に示す試みがある。米国では、LEEDとEnergy STARの認証を受けたビルを対象に、そのエネルギー効率や市場価値を定量的に分析する研究事例がある<sup>58</sup>。

---

<sup>54</sup> 図 26 参照

<sup>55</sup> 図 49 参照

<sup>56</sup> 図 50 参照

<sup>57</sup> 図 51 参照

<sup>58</sup> 図 52 参照

我が国では、世界的に高いレベルの環境配慮技術を活用し、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きている<sup>59</sup>。

国連環境計画金融イニシアチブ(UNEP-FI)不動産ワーキンググループ(PWG)では、責任投資原則(PRI:Principles for Responsible Investment)のガイドラインを不動産に適用し、ESG(Environment, Social, Corporate Governance)を投資家の意思決定と資産保有に組み入れるべきとする責任不動産投資(RPI:Responsible Property Investing)を提唱している。

海外では、RPIの実現に向けて不動産投資のためのガイドライン等を作成している機関投資家や、環境不動産を投資対象とした不動産投資ファンドが登場している。

#### ( ) 政策課題

我が国においては、建築物総合環境評価制度(CASBEE)や、自治体の環境性能表示、環境不動産開発事例等が登場してきており、ディベロッパーやユーザに対して一部の民間銀行による資金の金利優遇が始まっている。一方、投資家に対して、環境不動産への投資に見合う効果が把握できる情報の提供がなされていない。また、不動産の環境配慮の取組の情報が整備されていないため、投資家によるRPIの概念も普及しづらい状況にある。

環境不動産の経済価値が市場で評価されるためには、省エネ等サステナビリティの向上に寄与する環境性能に関する社会的認識が高まり、市場における重要度が高まる必要がある。したがって、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組みの構築等により、環境に配慮した優良な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施策の誘導が不可欠である。

#### ( ) 施策の方向性

地球温暖化など直面する環境問題に本格的に対応するためには、政府が一体となって、様々な規制・助成等による政策誘導を展開していくことが重要である。

環境の観点から質の高い不動産ストックの形成促進を図るため、不動産の多様

---

<sup>59</sup> 図 27 参照

な環境価値が投資家やオーナー、テナントなど不動産を取り巻く多様な関係者に認識・評価され、その評価が不動産をめぐる長期的かつ安定的な資金の循環を生み出し、環境の改善が自立的に進んでいくサイクルを実現することが重要である。そのための方策や鑑定評価のあり方等について、規制・助成等による適切な政策誘導と連携しつつ、検討を進めることが必要である<sup>60</sup>。

具体的には、学識経験者や機関投資家等からなる研究会を設置し、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立（CASBE Eなどの環境性能評価の認証を受けた建築物の市場価値の分析、省エネ・低炭素、生物多様性等の環境価値の分析のための手法の検討、社会実験を通じた実証）投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組の構築（環境不動産の経済的価値に関する情報の整備・提供、RPI普及の推進）等について検討していくことが必要である。

---

<sup>60</sup> 図 53 参照

## ( 5 ) 外部不経済対策 空き地・空き家等に対する取組を中心として

### ( ) 現状

少子高齢化・人口減少、良好な生活環境への意識の高まり、農林業をめぐる環境変化等に伴い、適正な管理がされないこと等により、周辺に外部不経済をもたらす土地利用の問題が発生・増加している<sup>61</sup>。

外部不経済をもたらす土地利用としては、所有者や管理者により適正に管理されないこと等により生じる空き地・空き家や資材・残土置き場等の問題のほか、農林業をめぐる環境変化等に伴い生じている耕作放棄地や手入れの行われていない森林の問題、土壌汚染によるブラウン・フィールド化の問題等があげられる。

こうした土地利用の中で、耕作放棄地や森林の管理の問題は、農林業が営まれる場でもあり、担い手確保等農林施策として様々な取組が展開されている。また、土壌汚染地については、土壌汚染対策法の改正をはじめ土地の有効活用のための種々の取組が行われている。

不動産価値の保全・向上の観点からは、空き地・空き家のほか資材・残土置き場等、所有者や管理者により適正に管理されない不動産の問題に重点的に取り組む必要がある。

この中で特に近年空き地・空き家の増加が深刻化しており、全国の市区町村を対象とするアンケート調査(平成20年度土地・水資源局で実施)によると、全国の約7割の市区町村で外部不経済をもたらす土地利用が発生し、空き地・空き家の管理等を問題としている市区町村も数多くみられる等、全国的な問題として顕在化している<sup>62</sup>。

国民の意識としても、最も身近に感じる土地問題として、空き地・空き家の問題が認識されている<sup>63</sup>。

### ( ) 現状の取組

外部不経済をもたらす土地利用の問題に対処するため、自治体や地域住民、NPO等による様々な取組がみられる<sup>64</sup>。

<sup>61</sup> 図 54 参照

<sup>62</sup> 図 55 参照

<sup>63</sup> 図 56 参照

<sup>64</sup> 図 57 参照

空き地・空き家の管理・活用等の取組としては、周辺への外部不経済の予防・除去のため、自治体が所有者等に空き地等の維持管理(雑草除去等)を働きかけ・指導、空き地・空き家を積極的に活用し、地域交流・活性化、福祉サービス等の場としての活用、空き家に関する情報バンクの設置、空き家等を活用した住み替え、定住等への支援等の取組がみられる。

その他の外部不経済の問題に関しても、資材置き場の設置の際に管理者に外部不経済の予防措置を講じさせる等の取組を行っている自治体もみられる<sup>65</sup>。

国においても、住宅施策(住み替え支援等)、都市施策(良好な都市環境保全等)、地域活性化施策(定住促進等)、農林施策(耕作放棄地の解消等)等の観点から支援措置を実施しているところである。

#### ( ) 政策課題

外部不経済をもたらす土地利用への問題に対し、多くの自治体では、行政がどこまで関わるべきか明らかでない、専門的知識やノウハウ、マンパワーが不足している、多数の部局に関わる案件も多く、部局間の調整に時間・手間がかかる等から、対応に苦慮している状況である。このため、自治体が円滑かつ実効的に対応できる方策を検討することが必要である。

空き地・空き家の利活用に関しては、一部の地域での先進的な取組もみられ、国においても各種政策の観点から支援措置等が講じられているが、不動産の知識や情報の不足等から、所有者・利用者間のマッチングに苦慮するとともに、地域住民、NPO等は、不動産の専門知識やスタッフの不足、資金調達の問題等から取組の継続性に不安等の課題がある。また、空き家の活用にあたっての農地関係制度との連携・調整、まちなか居住と郊外空き家の問題との連携・調整等の課題もあり、これらの課題に対応した取組が必要である。

また、相続等により所有者が不在・不明で管理が困難となっている空き地・空き家も多いが、本来不動産の所有者は不動産を適切に管理すべきものと考えられ、不動産の適正管理のためには、こうした観点も踏まえて所有者が不在・不明の不動産の問題についても検討していくことが重要である。

#### ( ) 施策の方向性

外部不経済の未然防止、発生した場合の調整ルール・体制整備を図るため、ど

---

<sup>65</sup> 図 58 参照

のような外部不経済が発生するか等の情報整備・提供を図りつつ、外部不経済の未然の防止や緑地等による外部不経済の影響緩和のための実効性のある条例等の活用方策の確立・普及、外部不経済が発生した場合の円滑・迅速な紛争調整・処理方策の確立・普及、外部不経済の問題に対応できる人材の育成や専門家の活用方策の確立・普及等の対策を進めていくことが必要である<sup>66</sup>。

また、空き地・空き家の積極的活用のため、先進的な取組の情報提供等を図るほか、幅広い関係者（行政、地域住民、NPO、建築・不動産関係者、農林業者・関係団体、流通・販売業者等）・関係施策間の連携・協調体制の構築を図り、空き地・空き家活用の「プラットフォーム」を構築していくことが必要である。

こうした取組を通じて、空き地・空き家の利活用を阻害する制度の検証等を行い、必要な制度の見直しを検討することも重要である。

さらに、今後土地に対する需要が緩和していくことも踏まえて、土地利用のコントロールのあり方についても検討することが重要である。

また、不動産の適正管理の観点から、所有者不在・不明の不動産の権利や管理のあり方等について検討していくことが重要である。

---

<sup>66</sup> 図 59 参照