

## 趣旨

不動産鑑定評価制度は、不動産市場の情報基盤として透明性向上に重要な役割を担っており、市場の持続的成長に適切に対応するため、更なる信頼性向上を図っていく必要がある。

また、「土地政策の新たな方向性2016」(平成28年8月 国土審議会土地政策分科会企画部会)において土地政策の新たな方向性として示された、不動産の最適活用や創造的活用の実現に向け、不動産鑑定評価に求められる社会のニーズに的確に対応していくためには、不動産鑑定士の質の向上及び活用促進など、不動産鑑定評価制度の一層の充実が求められる。

このため、不動産鑑定評価制度全般について改めて見直しを行い、当面講ずべき措置や中長期的な取組など、今後の不動産鑑定評価制度の課題等について幅広い検討を深めて頂くため、「不動産鑑定評価制度懇談会」を設置することとする。

## 検討内容等

- 社会のニーズに対応した鑑定評価のあり方
- 不動産鑑定士の人材育成のあり方
- 不動産鑑定士の活用促進のための取組 など

年内を目途に当面講ずべき措置を中心に中間とりまとめを行ったのち、中長期的な取組を含めてさらに検討を進め、とりまとめ頂くことを予定。

## 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

# (参考)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
  - ・ 外国人との取引対応マニュアル整備、海外の不動産投資家等との連携等

## 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