

第5節 適正な土地利用の実現のための課題と取組

我が国の土地市場が構造的に変化するなど、土地をめぐる状況の変化に対応した「適正な土地利用」の実現が求められている。

また、「適正な土地利用」は、土地の利用価値や地域の魅力を高める取組とともに、適正な資源配分が市場メカニズムを通じて行われることにより実現されることが望ましく、透明性・公正性の高い市場の条件整備を進めていくことが必要である。

1 地籍調査の推進

土地に関する最も基本的な情報である地籍（土地の所有者、地番、地目、境界及び地積）は、土地取引の円滑化や道路・下水道等の整備の円滑化に資するとともに、迅速な災害復旧にも有効である。しかしながら、その進捗率は、全国で46%、都市部で18%（平成15年度末）にとどまっている。

また、地籍調査の一層の推進を図るため、平成16年度から実施している都市部における地籍整備を推進するための基礎的調査である「都市再生街区基本調査」や、山村部における取組である「山村境界保全事業」を実施している。

図表 地域区分別地籍調査の進捗状況（平成15年度末）

地域区分	調査対象面積 km ²	調査実施面積 km ²	達成率 %
人口集中地区（DID）	12,255	2,266	18
宅地	17,793	8,551	48
農地	72,058	48,947	68
林地	184,094	71,073	39
合計	286,200	130,837	46

資料：国土交通省調査による。

注1：調査対象面積は、全国土面積から国有林及び湖沼等の公有水面を除いた面積である。

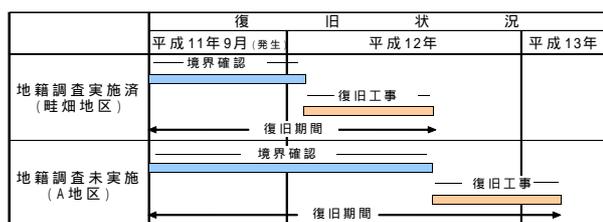
注2：「DID」とは、「人口集中地区（Densely inhabited districts）」。市区町村の境界内で人口密度の高い国勢調査の調査区（原則として人口密度が1km²あたり約4,000人以上）が隣接して、人口5,000以上を有する地域を構成する場合、この地域を「人口集中地区」としている。

注3：宅地、農用地、林地については、DID以外の地域を分類したもの。

【事例】災害復興における地籍調査の効果～岐阜県飛騨市古川町～

岐阜県飛騨市古川町では、平成11年9月15日、台風16号に伴う集中豪雨により、大きな被害が発生した。被災箇所の復旧において、既に地籍調査が実施されていた地区では、復旧工事を円滑に行うことができた。一方、地籍調査が未実施であった地区では復旧に著しい時間を要する結果となった。

災害復旧速度の差異



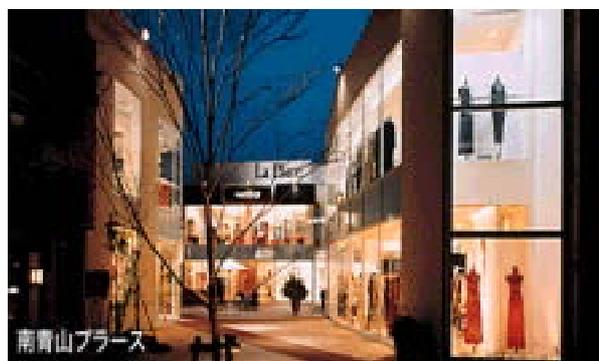
2 定期借地権制度・定期借家制度の活用

定められた契約期間で確定的に契約が終了する定期借地権制度・定期借家制度は、貸し主及び借り主の双方にメリットがあり、借地などの供給による土地の有効利用に効果が期待できるものである。

定期借地権の一時金に係る税務上の取扱いについて明確化が図られたが、近年、土地の所有と利用を分離する機能を有する定期借地権制度は、その重要性を増すと同時に、物流拠点やアウトレットモール等としての活用、さらには、低・未利用地の有効活用など多様な場面で活用が進んでいる。また、事業用借地権については、期間延長の要望が強く、このような課題について検討し改善を図っていくことが重要である。

【事例】事業用借地権の活用による都心の不整形地の有効利用～南青山プラス～

南青山にある敷地面積2,000㎡の土地は、都心の好立地にありながら、青山通りへの接道幅が約11m（私道部分を除くと約7m）の不整形地であり、これまで駐車場として利用されてきた。ここに、事業用借地権を設定することで、延床面積1,800㎡の商業施設（南青山プラス）を整備した。

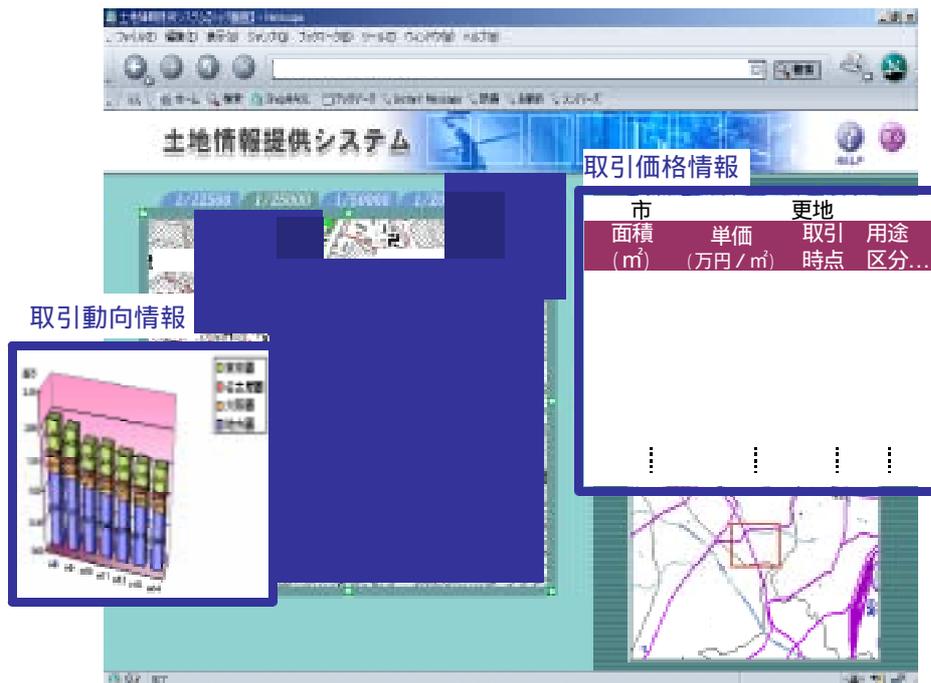


3 土地情報の整備

取引主体間の情報格差の少ない透明性・公正性の高い市場を形成するためには、土地に関する情報の整備・提供が重要である。近年、土地の利用価値を見極める必要性が高まっており、利便性や収益性などを判断するための土地情報が求められている。これに対応し、インターネット等の技術を活用した一般の人々への情報提供の取組が、民間及び国・地方公共団体により行われている。

また、平成17年度から、国土交通省が法務省から売買による土地取引の異動情報の提供を受け、取引の当事者に対して取引価格等に関する調査を実施し、調査により得られた情報を土地市場に提供していくこととしている（土地取引価格情報提供システム）。

図表 土地取引価格情報提供システムのイメージ図



(注：あくまでイメージ図であり実際とは異なる場合がある)

4 不動産証券化の推進に向けての課題

不動産証券化市場が急速に拡大し、投資対象施設及び地域が広がっている。不動産証券化は、不動産の収益力や資金調達におけるコストが金利による影響を強く受けるため、金融市場との連動性が高いという特徴を有する。

今後、きめ細かな普及・啓発活動を実施し、不動産証券化の認知度・理解度の向上を図るとともに、投資家保護対策の整備により、安定的な市場拡大を図る必要がある。

さらには、投資家のための情報基盤の不足も指摘されており、不動産投資市場の収益性を正確に把握するためには、収益情報の整備を促進する必要がある。

5 不動産鑑定評価の充実

不動産鑑定評価制度は不動産市場を支える重要な役割を有しており、これまで行われた制度改正を踏まえ、今後ともその役割を的確に果たしていくことが期待されている。