

# 市場重視型土地政策における政策体系

## 政策目標

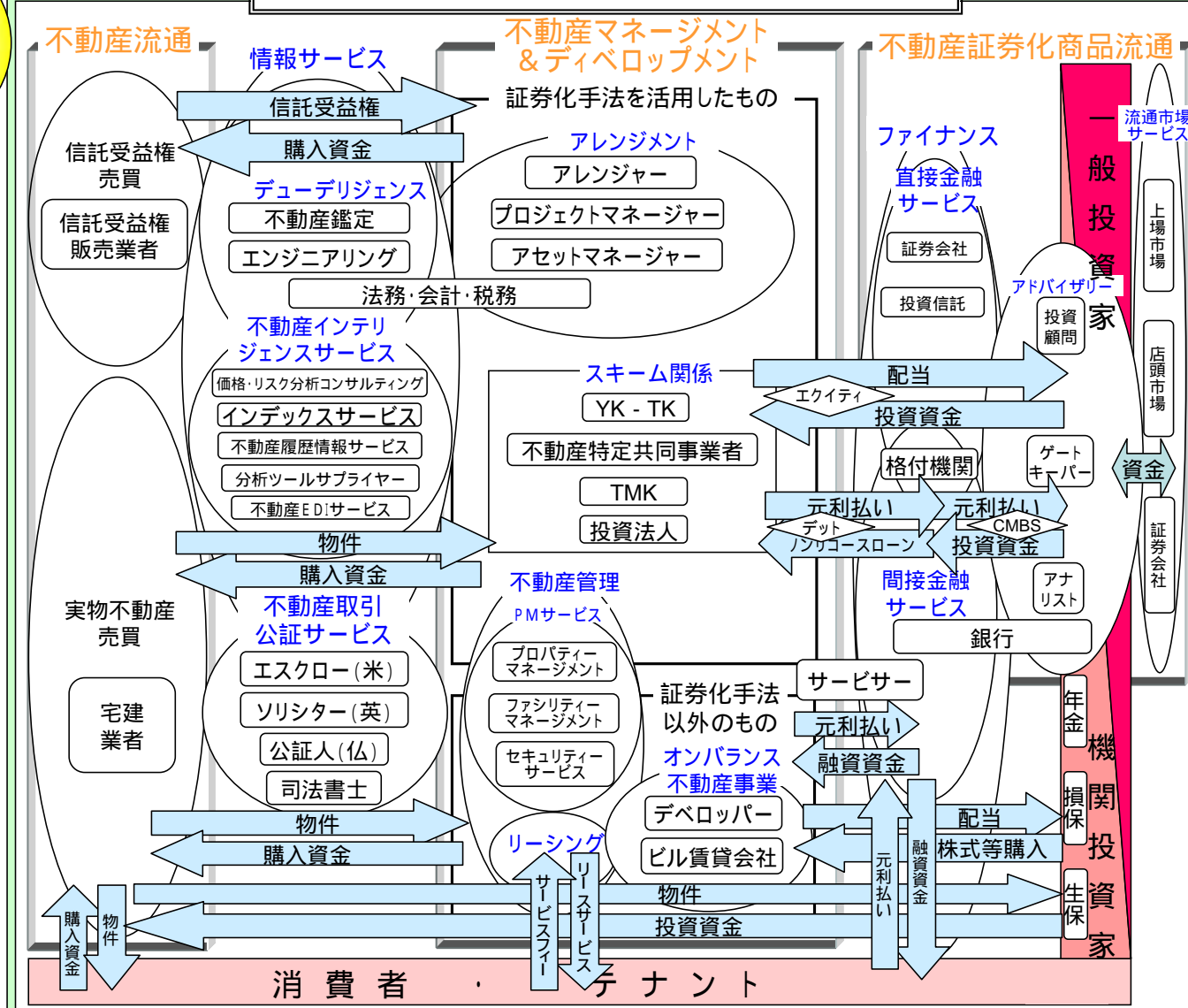
国富としての  
不動産の健全な  
維持・発展

適正な土地利用の確保  
土地の有効利用  
土地効用の  
最大発揮

適正な地価の形成  
地価高騰の抑制  
持続可能な資金の安定的流入  
豊かな高齢化社会の実現

## 政策フィールド

### 市場メカニズムを活用すべきフィールド



### 公的主体による適正な管理や信用補完が必要なフィールド

国 地方公共団体 民都 都市機構 NPO

## 政策体系

赤字: トランスパレンシー向上施策

### 市場条件・ルール整備

- ・実物投資を可能とする投資法制
- ・公的セクターでの利用を円滑化する制度改善
- ・海外不動産投資鑑定評価ガイドライン(仮称)の作成
- ・1万人不動産証券化スペシャリストの育成
- ・不動産投資DCF基準(仮称)の策定
- ・不動産EDIのためのデータ統一
- ・ベンチマークインデックスの整備促進
- ・不動産デリバティブ市場創設の研究
- ・不動産鑑定評価向上のためのER評価
- ・証券化不動産の鑑定評価に関する不動産鑑定士の資質向上
- ・高度化する投資家ニーズに応えた不動産鑑定評価手法等の研究
- ・ビジネスモデルに応じたコンプライアンスの確立

### 市場誘導

- ・年金資金等の流入促進に関するTMK等の借入要件の改善
- ・減価償却の享受等を可能とする出資戻し課税
- ・源泉徴収税制と年金
- ・日本版アプリット税制の創設
- ・不動産証券化チャレンジ実験工房(仮称)
- ・地方都市情報国際発信事業(仮称)の創設
- ・まちづくり貢献費(仮称)の費用項目への計上
- ・減価償却等投資商品の魅力向上による資金誘導
- ・全国不動産投資底上げプロジェクト

### 市場介入

- ・直接介入施策(国土法等)の適切な実施

### 市場アセスメント

- ・投資用不動産鑑定評価データベース(仮称)の作成

## 大前提

・市場形成の本来目的「不動産の健全な維持・発展」の再確認  
プロとしての「高度な職業倫理 専門性」の自覚