

土地政策分科会企画部会報告「土地政策の再構築」概要

(1) 検討に当たっての基本認識

《土地を巡る社会・経済状況》

人口・世帯数のピークアウト、世帯構造の変化
産業構造の変化
企業の資産管理の変化
土地神話の崩壊と根強い持ち家意識
居住に関するニーズの多様化
環境、景観への意識の高まり

《土地市場・土地利用に関する現状》

地価の個別化～土地の利用価値に応じた価格形成～
都市化の時代に形成された質の低い土地ストックの存在
土地利用転換などによる土地ストックの劣化
社会経済情勢の変化による新たな低・未利用地等の発生
既存の土地ストックに対する土地利用転換のニーズ
不動産証券化の進展

(2) 再構築に向けての基本的考え方

「バブル崩壊後の負の遺産」対策からの脱却

成長期の量的課題対策からの脱却

環境などの多面的な効用を総合的に考慮した適正な土地利用の実現

土地利用の円滑な再編・再生に資する透明で効率的な土地市場の形成

質の高い国民生活と持続的な経済成長の基盤となる土地ストックへの円滑な再編・再生

(3) 個別施策の基本的方針

《持続可能な社会の基盤となる適正な土地利用の推進》

既存の土地利用計画手法の活用による土地ストックの質の維持・向上
～宅地の質の評価指標の提供
積極的誘導型手法の活用による適正な土地利用の推進
新たな公共を担う主体等による低・未利用地の管理
～低・未利用地について、コミュニティなどで管理する仕組みの整備

《土地利用の円滑な再編・再生に資する土地市場の条件整備》

不動産投資環境の整備
～収益不動産に関する的確な情報開示の促進
～土地所有・取引形態の多様化に対応した現行制度の検証
～不動産証券化の進展に対応した不動産鑑定士の鑑定評価実務の充実等
～バリューアップ等不動産価値創造を担う産業の振興と人材の育成
取引価格情報の提供
地籍の整備
土地の属性に関する情報システムの整備
定期借地権制度の改善

《宅地供給施策の見直し》

量的供給施策の見直し
～国が広域的な観点から量的供給目標を掲げて宅地供給を促進する仕組みの見直し
今後の宅地供給のあり方
～民間事業者等が創意工夫を發揮できる基礎的条件の確保
～円滑な事業実施等の観点からの事業手法の必要な見直し

住生活基本計画（全国計画）における「宅地規模」に関する目標等

【住生活基本計画（全国計画）（平成18年9月19日閣議決定）抜粋】

第2 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的施策

目標2 良好な居住環境の形成

安全・安心、美しさ・豊かさその他の地域における居住環境に関し、別紙2の居住環境水準に基づき、その維持及び向上を図り、地域の自然、歴史、文化その他の特性に応じて、住民が誇りと愛着を持つことのできる居住環境の形成を目指す。

基本的施策

●建築協定、緑地協定、地区計画、景観計画、総合設計等の規制誘導手法の活用等を促進することにより、良好な街並みや景観、住宅市街地における緑等の維持及び形成を図る。

別紙2 居住環境水準

1 居住環境水準の項目（地域における居住環境の現状、課題等を把握し、整備、誘導等の方向性を示すための要素）

(2) 美しさ・豊かさ

市街地の空間のゆとり・景観

住戸及び住棟の隣棟間隔、空地等を有し、日照、採光、眺望、プライバシー等が立地条件等に応じて適切に確保されていること。また、地域の気候・風土、歴史、文化等に即して、良好な景観を享受することができること。

2 居住環境水準の指標（地方公共団体において基本的な計画を策定する際に、目標を定めるための具体的な尺度となるものの例）

項目	指標
(2) 美しさ・豊かさ 市街地の空間のゆとり・景観	・狭小宅地率 ・良好な景観の形成・保全、ゆとりある敷地規模の確保等良好な市街地環境の形成を図ることを目的とした地区の指定比率

基本的考え方

- ・ 人口、世帯数の減少 ゆとりある居住環境の創出のための好機
- ・ 適切に居住環境が維持管理されなければ、住宅地全体の魅力、資産価値が低下

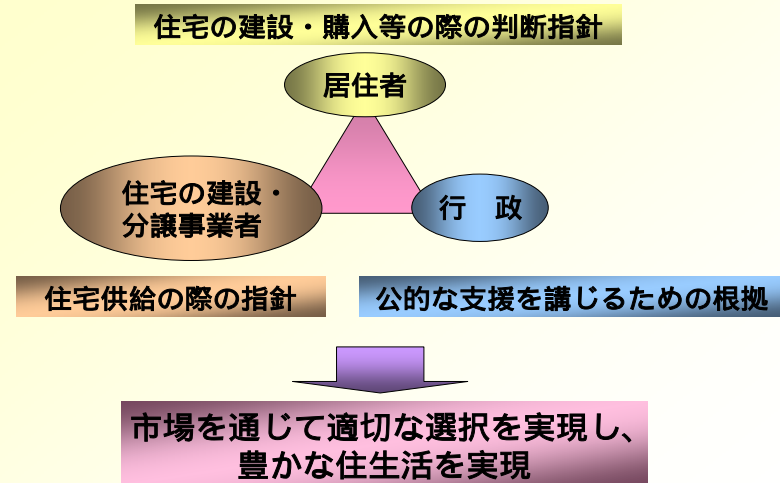
モデルパターンの検討から得られた一定の環境を満たす宅地の規模水準

世帯人数	一定の環境を満たす宅地の規模水準					
	都市型		一般型		地方型	
	モデル	ラウンド	モデル	ラウンド	モデル	ラウンド
2人	104.5	105	129.6	130	158.7	160
3人	116.6	120	145.3	150	182.4	180
4人	137.3	135	169.0	170	209.8	210
5人	145.9	150	184.8	190	237.1	240
N人		15N+75		20N+90		30N+90

2人世帯を除く

〔北入り(敷地は北側の道路に接道し、南側に宅地が存在)の場合に、一般型誘導居住面積水準を有する各型モデルが各種必要条件を満たすための宅地規模〕

誘導的な宅地水準を提示する意義



具体的方策

- ・ 地方公共団体における誘導的宅地規模水準の設定
都道府県住生活基本計画における位置付け等
- ・ 情報提供
住宅の建設・分譲事業者、居住者等に対する適切な情報提供
- ・ 住民間の協定、都市計画・建築規制の一層の活用
建築協定、地区計画、用途地域制による宅地面積の最低限度規制等による規制・誘導
- ・ 住民主体による良好な居住環境の維持管理の促進

「これからの土地利用を考える懇談会」について

国土交通省土地・水資源局
土地利用調整課

1．懇談会の設置とその趣旨

現在、社会構造の変化等を受けて、人口の減少や少子高齢化が進行する中で、全体的な土地需要の減少と国民の環境保全や景観、災害に対する意識の高まり等が起きている。

土地利用に関する計画や施策においても、これまでの都市、農業、森林、自然公園等の既存の地域の調整だけでなく、社会構造の変化や環境保全、景観の維持、防災など、多角的な論点等について検討を行うために、平成 18 年 12 月 13 日に「これからの土地利用を考える懇談会」(以下「土地利用懇談会」という。)を立ち上げたところである。

2．議題と進め方

各回で取り扱う具体的な議題は、土地利用懇談会委員の提案を踏まえ前もって設定の上、都心部、郊外部、地方、農山村の土地利用に関する問題を幅広く議論していくこととし、より深く、幅広い議論を展開していくために、ゲストスピーカーとして有識者、関係省庁等を招聘する。

3．開催状況・予定

	開催日時	議題
第 1 回	18 年 12 月 13 日	[懇談会の立ち上げ]
第 2 回	19 年 1 月 29 日	関西圏の土地利用について
第 3 回	19 年 3 月 26 日	高齢化社会における土地利用のあり方について
第 4 回	19 年 5 月 18 日	農山村における今後の土地利用について
第 5 回	19 年 7 月 31 日	都市と農村が併存する地域の土地利用について (予定)

これからの土地利用を考える懇談会 委員名簿

委員長 中井 検裕 東京工業大学大学院理工学研究科教授

委員 小田切 徳美 明治大学農学部農業経済学科教授

岸 由二 慶應義塾大学経済学部経済学科教授

櫻井 敬子 学習院大学法学部教授

佐々木 葉 早稲田大学理工学部社会環境工学科教授

土井 幸平 大東文化大学環境創造学部教授

翠川 三郎 東京工業大学大学院総合理工学研究科教授

低・未利用地対策検討小委員会中間取りまとめの概要

現状

【現状とその背景】

少子高齢化の進行、産業構造の変化等により、空き地面積が増大（2003年全国で約13万ha）
人口減少社会への突入により、今後も土地需給は緩和

【利用されずに放置されている土地の問題】

商店街の商業機能の低下、農業生産力の低下等の本来的な土地利用に関する問題が発生し、国民経済的な観点から大きな損失
防犯面での不安の増大、生活環境の悪化、災害の発生などにより、地域の魅力や活力が大きく低下
農地や森林の多面的機能が阻害され、環境面などの広域的な問題が発生し、国土の資源保全の観点から問題

基本的な考え方

【現状認識】

所有者が直接の便益を得るという意味での土地利用の需要は減少
農業等の既存の担い手が減少し、大量退職を迎える団塊の世代やNPO法人などの新たな土地利用主体が出現
景観や環境などの質を重視する意識への変化

【低・未利用地の定義】

低・未利用地とは、本来的な利用だけでなく、以下の利用が十分に図られていない土地
・ 公益的な観点を重視した「利用」
・ 自然植生の保全など空間が存在することを評価する「利用」
・ 周辺に支障を生じないよう適切な土地利用を維持し、又は土地の従前の機能を保全する観点からの「利用」
個々の土地が低・未利用地であるかは地域の判断が重要

低・未利用地の利用の促進に当たっての基本的な考え方と対応方向

新たな土地利用概念の構築

- ・ 所有者以外の利用の促進
- ・ 公益性の重視
- ・ 地域コミュニティを中心とした多様な主体による活用・管理
- ・ 暫定利用の評価

ネットワークの構築

- ・ 低・未利用地の利用を促進する情報の共有・提供
- ・ 連携の強化
- ・ コーディネーターの活用促進

低・未利用地の優先利用

開発的な土地利用は、既開発地の跡地等で行うことを優先

利用すべき土地の重点化

利用すべき土地を重点化することによって、低・未利用地も集約化

土地利用方針の明確化

低・未利用地の発生防止や縮小に資する土地利用計画の策定

低・未利用地の発生防止や縮小に資する施策や取組

本来的な目的に沿って利用しようとする施策や取組に加え、公益的な施設やレクリエーションの場としての活用など幅広い利用を実現しようとする様々な施策や取組



都市部における市民農園の例

地域コミュニティによる土地の管理や都市住民の参加による遊休農地の耕作など土地所有者以外の多様な主体の参加



地域のNPO法人により整備された駅前空間

低・未利用地についての情報提供、土地利用に関する計画の策定など土地の有効活用に向けた横断的な施策や取組



イングランドのNLUD(国家土地利用データベース)のホームページ(トップページ)

土地活用バンク

「土地活用バンク」は、低・未利用地の利活用を促進させるため、低・未利用地情報や土地の有効活用に関するノウハウ等を広く一般に提供することを目的として、平成13年11月より運営を開始しているWEBサイト(<http://www.bank.tochi.mlit.go.jp/>)である。

本年7月からは、低・未利用地情報のポータルサイトの機能を強化し、より広範な低・未利用地情報を分かりやすく提供するためのサイトとして大幅なリニューアルを行う予定である。

平成19年7月より

コンテンツを充実させるなど、更に分かりやすく見やすいWEBサイトになるよう努める。

地方公共団体などが自ら取り組んでいる低・未利用地情報を集約・提供

低・未利用地情報の推進を行っている他サイトの情報を収集・分類して分かりやすく提供

土地活用バンクは活用可能な土地情報を閲覧することができるサイトです。

土地活用バンク

あなたが000,000番目の訪問者です。

国土交通省

サイトマップ プライバシーポリシー 著作権・免責事項 お問い合わせ先

土地を探す・活かす
活用可能な土地情報を閲覧することができます。

■各都道府県公有地情報 各都道府県名をクリックしてください。

土地活用バンク

中国 近畿 北陸 北海道・東北

九州・沖縄 福 岡 佐 賀 長 崎 熊 本 大 分 宮 崎 鹿 児 島 沖 縄

鳥 取 島 根 岡 山 広 島 山口

福 井 滋 賀 新 潟 富 山 石 川

京 都 大 阪 兵 庫 奈 良 和 歌 山

北海道 青 森 岩 手 宮 城 秋 田 山 形 福 島

四国 徳 島 香 川 愛 媛 高 知

中部 岐 阜 静 岡 愛 知 三 重

関東 茨 城 栃 木 群 馬 埼 玉 千 葉 東 京 神 奈 川 山 梨 長 野

■その他土地情報

土地総合情報ライブラリー(国土交通省・水資源局) その他 住居系 工業系 商業系 その他
臨海部土地情報(国土交通省港湾局)
国有地財産公開システム(財務省理財局)

トピックス

NEW! H19.5.1 ◆ 代表的な有効活用20例:「コーポラティブハウス/COMS HOUSE」を追加
H19.3.1 ◆ 有識者に聞く?「都市農地の課題と今後の可能性」について後藤氏にインタビュー
H19.2.16 ◆ 平成19年4月1日より土地登録・検索システムを廃止させていただき、すべての土地登録物件情報を削除することといたしました。つきましては、登録された土地への問い合わせを2月末で終了させていただきます。何卒ご理解いただきますようお願い申し上げます。

土地活用のヒント
土地活用の有効事例を紹介。

代表的な有効活用20例
代表的な有効活用を掲載しています。写真をクリックすると詳細情報を閲覧できます。

有識者に聞く
低・未利用地活用促進モデル調査の総合アドバイザーとなつていただいている学識者

最新モデル調査の概要
国土交通省では、土地の有効活用を促進するため、具体的地区に置いて土地利用

土地活用モデル大賞
全国的に多くの低・未利用地が発生しており、その解決が必要とされています。

関連リンク
・低・未利用地、空き店舗関連
・マニュアル関連
・まちづくり活動関連

メールマガジン
メールマガジンの購読申し込みや、バックナンバーを参照することができます。

有効活用事例等を掲載するなど土地活用のヒントとなる情報を掲載

更新情報等を分かりやすく掲載

エリアマネジメントの新たな担い手がクローズアップされる背景

- (1) 「エリアマネジメント」とは：広義には、一定の地域（エリア）における地域住民・地権者に身近な安全・安心・美しさ・豊かさその他の地域における居住環境・市街地環境の維持・向上・管理を実現していくための地域住民等による様々な自主的取り組み（合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等）を指す（専門家や支援団体の支援を含む）。
- (2) 地域の街並みや、安全・安心等、身近な環境に関する関心の高まり
居住環境等に対する国民的意識の高まり
エリアマネジメントに関する取り組みの広がり
安全・安心への関心の高まり
「団塊の世代」によるエリアマネジメントへの期待
- (3) 高齢社会、人口減少社会における土地利用の変化等
都市部等における低・未利用地の増大
ニュータウンのオールドタウン化
- (4) 行政におけるコストダウン意識の高まり
- (5) 都市再生の担い手、国土基盤マネジメントの担い手としての期待の高まり
都市再生本部決定等
国土形成計画
- (6) 「エリアマネジメント」の「コミュニティ・ビジネス」としての可能性と支援の増大
・地域が抱える課題に対して、地域住民が全面的なボランティアで解決していくことは、安定性・継続性の面で困難
・利益が薄くともビジネスとして実施されれば、安定的・継続的な取り組みとなり、課題解決と行政コストの縮減に資することから、コミュニティビジネスを支援する地方公共団体も増加

エリアマネジメントの実施主体

- (1) 組織化の重要性
・地域の関係権利者、住民等が一体となり、受益者負担の観点からみて公平な運営を持続的に進める組織の規定方法、意思決定や負担方法が重要なポイント
- (2) 地域環境マネジメントの主体（法的性格付け）
認可地縁団体（地方自治法に基づく法人）
・居住環境の改善等、特定の目的を持った活動を行う主体としては認可されない
・地方自治法に法人内部の規約等についての定めがない
・特段の参加義務はなく、土地等の特定承継人に参加義務がない
NPO法人、中間法人
・法人の社員を特定の区域内の住民に限定することができない
・脱退が可能。土地等の特定承継人に参加義務がない 等
団地管理組合法人（区分所有法）
・管理対象となる共有地等は団地内に存する施設にほぼ限られる
- 任意の協議会
・特段の参加義務はなく、脱退も自由、土地等の特定承継人に参加義務がない
LLP及びLLC
・LLPは法人格を持たず、出資者段階で課税される
・LLCは法人格を持ち、LLCは法人税の課税対象となる
協定制
・建築敷地とならない共用地、共用施設の管理等の居住環境を左右するその他の事項については規定できない
- 組織の法的位置づけは、活動や地域環境等の状況により適した形態が異なる点に留意

取り組み事例におけるエリアマネジメントの意義と課題

(1) 委員からの事例紹介のまとめ

(2) 実態アンケート調査のまとめ

- (3) エリアマネジメントの意義
居住環境・防犯性等の維持・保全及び向上
・最も基本的な社会的意義
・コミュニケーションが活性化、地域における横の繋がりが強化、市街地における安全性の向上に資する
資産価値の維持、付加価値の増大
・地域の中で良好な環境を維持し、資産価値を保持することが可能に
・付加価値増大の観点から、市場でも積極的な取り組み
公共施設等のより合理的・効率的な管理と行政コストの低減
・行政との役割分担による公共施設等のより合理的・効率的な管理
・きめ細かなサービスの調達・享受が可能に
コミュニティ・ビジネスの増進と地域活性化の推進
・コミュニティ・ビジネスとしての発展により、継続的・安定的となる可能性
・サービスと対価の地域間循環による地域活性化
・ビジネスとしての展開による雇用促進等の効果
- (4) エリアマネジメントの体制づくり
・ワークショップ型/コーディネーター等主導型/プラットフォーム形成型/ディベロッパー主導型
・各場面で複数タイプの活動が進行していると捉えることが適切
- (5) エリアマネジメントの課題（事例発表等からの再整理）
受益と負担の関係、位置付け等について
・責任体制や、権限と義務の範囲の明確化が必要 等
運営資金について
・地域管理等に要する費用は「街の共益費」という概念でとらえることが必要等
人材について
・組織運営を円滑に進めていくためには、マネージャーに権限が必要
・場の雰囲気を読み取り、合意を得ていく能力が必要 等
組織について
・組織の運営方法、特に決定プロセスについて、議決権、議決要件等についての検討が必要 等
継続性、負担金等について
・持続的なマネジメントのためには、「組織」、「場」、「人」、「金」が重要 等
役割分担、連携等について
・公と管理組織の役割分担、私と管理組織の役割分担を明確にする必要 等
地域特性への対応等について
・地区の特性に応じた支援、多様な担い手が必要
担い手に対する支援、パブリシティについて

今後の取り組みについて

前提

- ・地域住民等によるエリアマネジメントのより一層の促進が重要
- ・エリアマネジメント組織は、基本的には自立し、一方で、様々なネットワークを構築しながら他の組織と緩やかに連携し、活動を行っていくことが基本
- ・エリアマネジメント組織を育成・支援していく施策の充実が極めて重要（特に初期期）

(1) 当面（今後1年程度）の対応方針

- 国・地方公共団体等の連携の下でのまちづくり・地域活性化に関する支援策の活用・充実
・各種支援制度の適用/支援制度の拡充/活用事例の紹介とメニュー化
エリアマネジメント組織の設立・運営に関する規約・基準及びエリアマネジメント推進マニュアルの作成
・現行法制度に沿った規約・財務会計のあり方、参考資料集等の検討
・その際、一般社団法人・一般財団法人制度を活用した場合についても併せて検討
・担い手の自己診断・評価方法のあり方についても整理が必要
・普及促進ツール（マニュアル）を作成
エリアマネジメントの担い手に関する情報データベースの構築等
先導的プロジェクトの実施

(2) 制度のあり方に関する検討

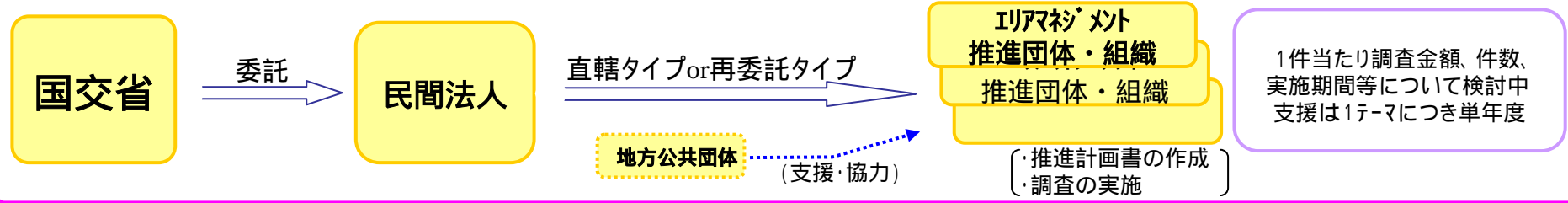
- 緩やかな団体も含めた担い手全般に対する政策
・全般的な政策の方向性を検討する必要
継続性の担保
・受益と負担の関係を明確にした負担金のシステム、組織に対する加入・脱退のルール化、担い手組織の構成員が変動した際の権利・義務の承継に関する制度設計の検討
・構成員による土地・施設等の管理に関する協定の検討
税制等の支援措置
・一般社団法人及び一般財団法人に対する課税のあり方が議論される中で、非営利法人に係る税制上の位置づけの変更可能性があり、エリアマネジメントを行う担い手に対する適切な課税のあり方の議論が必要

人口減少期におけるエリアマネジメント促進事業 における エリアマネジメント推進調査の実施について

少子・高齢社会における地域の自立と活性化、安全・安心社会の形成等のため、地域住民、地権者等が主体となって行われる良好な宅地環境の維持、向上及び管理（エリアマネジメント）に関する取り組みのステップアップを促進。

基本的枠組

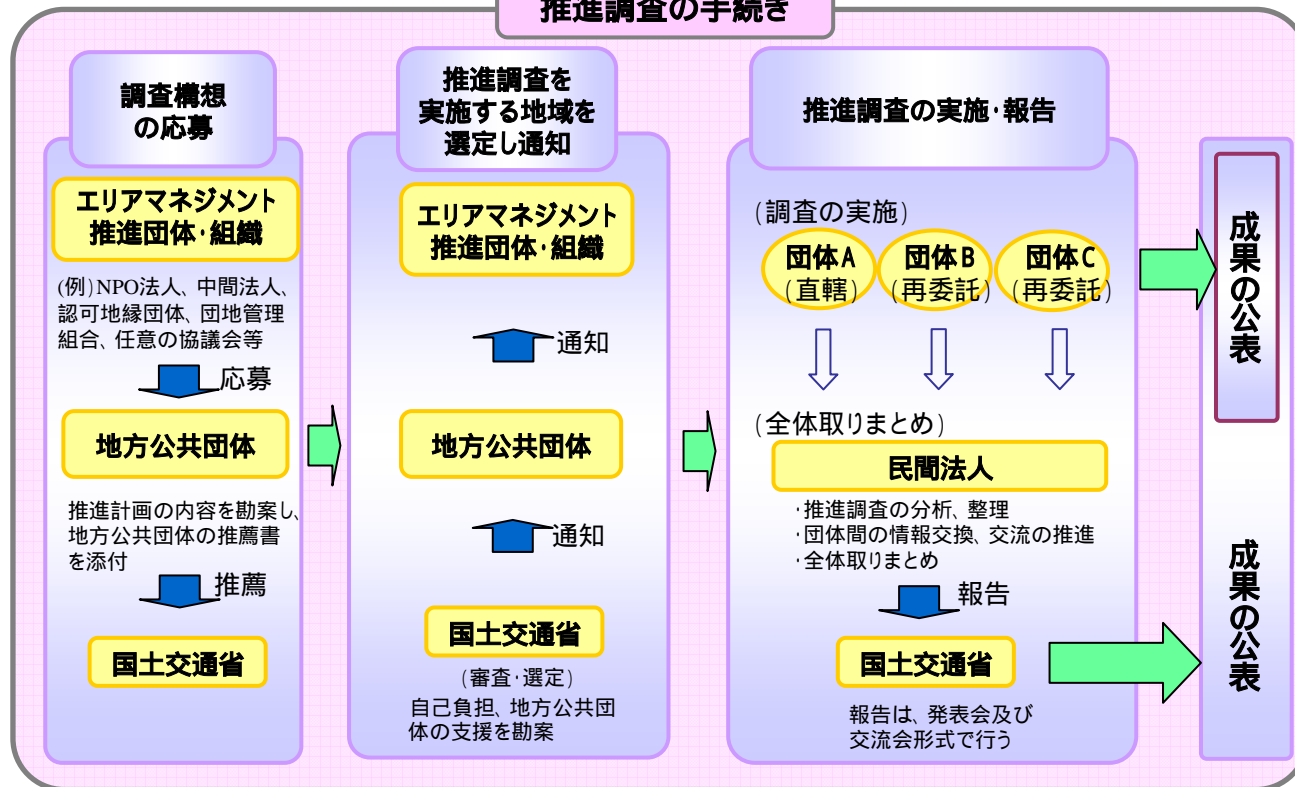
意欲ある団体のステップアップのための具体的取組に対してモデル的に支援



推進調査の構成

テーマ	新たに地域において実施する活動テーマの設定 (例)防犯、環境、福祉など
エリア	テーマに合ったエリアを設定
目標	テーマに合ったアウトカム目標を設定
計画	実施予定のエリアマネジメントの具体的取組を記載
実施	エリアマネジメント推進のための検討 エリアマネジメント推進事業の実施 エリアマネジメント推進のための普及・啓発
評価	エリアマネジメントの実施成果の取りまとめ

推進調査の手続き



エリアマネジメントを実施しようとしている者が、その活動内容、段階に応じて、まちづくりや地域活性化に関する支援策の活用事例・メニュー化の整理を含め、問題点や地方公共団体等による支援措置その他推進のために必要な事項を容易に把握できるよう、普及促進のためのツール(エリアマネジメント推進マニュアル)を作成し、普及させるため、本検討委員会を設置する。

スケジュール

平成19年4月～12月(全6回を予定)。必要に応じアリソグを実施

第1回 平成19年4月26日(木)

検討会の進め方、エリアマネジメントの概念、マニュアルのイメージ等について

第2回 平成19年6月25日(月)

検討メンバー

座長:

小林重敬(横浜国立大学大学院 工学研究院 教授)

座長代理:

齊藤広子(明海大学 不動産学部 教授)

委員:

石垣吉朗

(千代田区 まちづくり推進部 地区計画担当課 総括係長)

鈴木恭智

(多摩市 暮らしと文化部 市民活動推進課 市民活動事業担当主査)

中村陽介

(都市再生機構 ニュータウン業務部 事業計画チーム)

廣野研一

(大手町・丸の内・有楽町地区再開発計画推進協議会 事務局長)

藤浪洋介

(藤浪会計事務所 所長)

吉田昌治

(積水ハウス 株式会社 不動産部 部長)

(敬称略)

マニュアルのイメージ(案)

マニュアルを利用する者

メインターゲット

- ・エリアマネジメントを実施しようとしている者
(初動期支援)

サブターゲット

- ・地方公共団体職員等

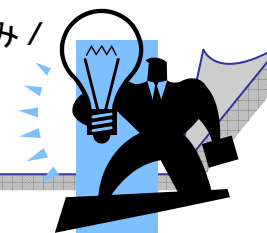
マニュアルに盛り込むべき事項と留意点

事項

- ・マニュアルの目的・使い方
- ・エリアマネジメントの意義、進め方
- ・課題の把握方法
- ・活用できる助成制度・規制誘導手法の概要と活用事例
- ・類型化された内部規約・財務会計基準案
- ・資金調達について
- ・コミュニティ・ビジネスの概念と地域通貨の概要
- ・成果の評価手法
- ・既存の情報データベースの所在とデータ項目
- ・実践的ノウハウ
- ・エリアマネジメント実施事例 ...

留意点

- ・アイデア集 / 多様な主体 / 取り組み / 段階別 / ガバナンスの程度 / 柔軟性 / ...



エリアマネジメント・シンポジウム

— エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望 —

近年、地域住民・地権者の身近な環境や安全・安心への関心の高まり、ディベロップメントよりもストック・マネジメントの必要性の相対的高まり、地域間競争の激化等を背景として、一定の地域(エリア)における居住環境・市街地環境の維持・向上、管理を実現していくための地域住民等による様々な自主的取組み(合意形成、財産管理、事業・イベント等の実施、公・民の連携等)が増大してきています。

わが国における高齢化、少子化の進展等により、良好なコミュニティ維持が困難となっていることや、財政難による行政サービスの合理化等を鑑みると、今後、このようなエリアマネジメントをより一層促進し、多様な地域形成と活性化を図っていくことが必要であり、その担い手をサポートしていくことが重要と考えられます。

本シンポジウムは、全国で展開されているエリアマネジメントの現状と課題、今後の展望等について幅広く議論することを目的として開催します。



平成19年6月7日(木)
13:00～17:00(開場12:30)

会場 **ニッショーホール**
 (日本消防会館内)

定員 700名(申込先着順)

参加費 無料

主催 国土交通省土地・水資源局



プログラム

12:30	開場
13:00	開会挨拶 国土交通省土地・水資源局長
第1部	基調講演
13:10	「エリアマネジメントの背景と今後の展望」
14:00	小林 重敬(横浜国立大学大学院工学研究院教授)
	新たな担い手による地域管理のあり方検討委員会報告
	国土交通省土地・水資源局土地政策課
第2部	エリアマネジメントの取組み事例報告
14:00	1.「建築協定の運営活動状況…開発者による運営から住民による運営に」
15:00	鈴木 映男(コモンシティ星田HUL-1地区建築協定運営委員会・専門委員)
	2.「多様な関係者と取り組む中心市街地におけるエリアマネジメント」
	永竿 哲哉(We Love 天神協議会事務局長)
	3.「伊勢河崎の街並み保全型まちづくり 一経過と展望—」
	高橋 徹(特定非営利活動法人伊勢河崎まちづくり理事長)
	休憩(15分)
第3部	パネルディスカッション
15:15	「エリアマネジメントの現状・課題と今後の展望」
16:45	コーディネーター：小林 重敬(前出)
	パネラー：服部 岑生(千葉大学名誉教授 特定非営利活動法人ちば地域再生リサーチ理事長)
	齊木 崇人(神戸芸術工科大学副学長 デザイン学部環境・建築デザイン学科教授)
	齊藤 広子(明海大学不動産学部教授)
	永竿 哲哉(前出)
	国土交通省土地・水資源局土地政策課長
16:45	閉会挨拶 国土交通省土地・水資源局次長

お問い合わせ先 エリアマネジメント・シンポジウム事務局(株)市浦ハウジング&プランニング内 TEL:03-5800-0925

不動産鑑定評価基準等の改正について ～証券化対象不動産の鑑定評価に関する基準の明確化等～

平成 19 年 4 月 2 日

1. 今回の改正の背景とポイント

我が国の不動産証券化市場の急速な進展に伴い、その健全な発展と透明性の確保のため、投資家や市場関係者に対し利益相反の回避や取引の公正性を示す上で不動産鑑定評価の果たす役割が増大している。

経済社会状況の変化に伴う鑑定評価に対するニーズの変化により、市場関係者やエンジニアリング・レポート作成者との連携の必要性、鑑定評価書における説明責任や比較容易性等が強く要請されている。

今回の改正では、不動産鑑定評価基準に「各論第 3 章」を新設し、証券化対象不動産として鑑定評価を行う場合の適用範囲、鑑定評価にとっても重要な資料であるエンジニアリング・レポートについての不動産鑑定士の主体的な活用、DCF法の適用過程の明確化や収益費用項目の統一等を盛り込んだ。

2. 今回の改正に関する検討経緯

平成 18 年 8 月 1 日、国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会において、投資不動産に関する鑑定評価について実務等の現状と課題を検証するとともに、不動産証券化の進展等に伴う投資家保護の必要性の高まり等を踏まえた不動産鑑定評価基準の運用のあり方等を審議するため、投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会を設置。

部会及び小委員会の委員等については、別添参照

(不動産鑑定評価部会の開催)

第 21 回(平成 18 年 8 月 1 日)、第 22 回(11 月 2 日)、
第 23 回(平成 19 年 3 月 27 日)

(投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会の開催)

第 1 回(平成 18 年 9 月 28 日)、第 2 回(10 月 25 日)、第 3 回(12 月 5 日)、
第 4 回(12 月 21 日)、第 5 回(平成 19 年 3 月 7 日)、第 6 回(3 月 26 日)

平成 18 年 12 月 27 日～平成 19 年 1 月 26 日

証券化対象不動産の鑑定評価基準についてパブリックコメントを実施

(参考)不動産鑑定評価基準の制定等の経緯

- ・ 不動産鑑定評価の拠り所となる統一的基準であり不当鑑定の判断根拠
- ・ 「不動産の鑑定評価に関する法律」成立直後の昭和 39 年に策定された「不動産の鑑定評価基準」、昭和 40 年の「宅地見込地の鑑定評価基準」、昭和 41 年の「賃料の鑑定評価基準」を昭和 44 年に一本化。その後、平成 2 年と平成 14 年にも改正

3. 改正内容

1) 証券化対象不動産の範囲

(ポイント)

- 1 証券化スキームに着目し、該当する不動産に対する鑑定評価について依頼のあった場合は、依頼者を問わず証券化対象不動産として鑑定評価を実施
- 2 見込み段階のものから、従前に鑑定評価を行ったものの再評価までを含む
- 3 証券化対象不動産として鑑定評価を行った場合は、鑑定評価報告書にその旨を記載

証券化対象不動産とは、次のいずれかに該当する不動産取引の目的である不動産又は不動産取引の見込みのある不動産（信託受益権に係るものを含む。）

資産の流動化に関する法律に規定する資産の流動化並びに投資信託及び投資法人に関する法律に規定する投資信託に係る不動産取引並びに同法に規定する投資法人が行う不動産取引

不動産特定共同事業法に規定する不動産特定共同事業契約に係る不動産取引

金融商品取引法第2条第1項第5号（社債券）、第9号（株券又は新株予約証券）（専ら不動産取引を行うことを目的として設置された株式会社（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条第1項の規定により株式会社として存続する有限会社を含む。）に係るものに限る。）、第14号（受益証券発行信託の受益証券）及び第16号（抵当証券）に規定する有価証券並びに同条第2項第1号（信託受益権）、第3号（合名会社若しくは合資会社の社員権又は合同会社の社員権）及び第5号（いわゆる集団投資スキーム持分）の規定により有価証券とみなされる権利の債務の履行等を主たる目的として収益又は利益を生ずる不動産取引

2) 処理計画の策定に当たっての確認

(ポイント)

- 1 不動産鑑定士は、鑑定評価の依頼目的・背景、想定される証券化スキーム、依頼者と証券化関係者の関係等を把握する必要
- 2 証券化対象不動産の鑑定評価は、複数物件が短期間で依頼されることも多いことから、あらかじめ依頼者に対し、不動産鑑定士が鑑定評価の一環として必要事項を確認し、それを踏まえて処理計画を策定・変更

不動産鑑定士は、エンジニアリング・レポート、DCF法等の適用のために必要な資料等の主な項目及び入手時期、実地調査の範囲、エンジニアリング・レポート作成者からの説明の有無等を確認し処理計画に反映するとともに、記録の作成、鑑定評価報告書の附属資料としての添付が必要

なお、証券化対象不動産の実地調査については、今回の改正において、依頼者（依頼者が指定したものを含む。）の立会いの下、対象不動産の内覧の実施を含めた実地調査を行わなければならない。

3) エンジニアリング・レポートの取扱いと不動産鑑定士が行う調査について

(ポイント)

- 1 証券化対象不動産の鑑定評価に当たり、不動産鑑定士は依頼者に対し当該鑑定評価に必要なエンジニアリング・レポートの提出を求め、その内容を分析・判断し活用
- 2 鑑定評価におけるエンジニアリング・レポートの活用にあたっては、不動産鑑定士が主体的に責任を持って判断
- 3 エンジニアリング・レポートの提出がない場合や内容が不十分と判断する場合は、不動産鑑定士による調査等を実施し、内容や適切と判断した理由を鑑定評価報告書に記載

エンジニアリング・レポートの内容を鑑定評価に活用するか否かの検討にあたっては、下記に掲げる内容を鑑定評価報告書に記載。この場合における様式の例を別表形式で添付

(鑑定評価報告書における記載事項)

エンジニアリング・レポートの基本的属性 ・ エンジニアリング・レポートの作成者の名称等 ・ エンジニアリング・レポートの調査が行われた日及び作成された日
エンジニアリング・レポートの入手経緯、対応方針等 ・ 入手先(氏名及び職業等) ・ 入手した日 ・ エンジニアリング・レポートの作成者からの説明の有無等 ・ 入手したエンジニアリング・レポートについて鑑定評価を行う上での対応方針等
次に掲げる専門性の高い個別的要因に関する調査について、エンジニアリング・レポートを活用するか又は不動産鑑定士の調査を実施(不動産鑑定士が他の専門家へ調査を依頼する場合を含む。)するかの別 それぞれの場合についての内容、根拠等 ・ 公法上及び私法上の規制、制約等(法令遵守状況調査を含む。) ・ 修繕計画 ・ 再調達価格 ・ 有害な物質(アスベスト等)に係る建物環境 ・ 土壌汚染 ・ 地震リスク ・ 耐震性 ・ 地下埋設物

エンジニアリング・レポートの提出がない場合等の例

- ・ 既に鑑定評価が行われたことがある証券化対象不動産の再評価をする場合
- ・ 更地や建物取り壊し予定の場合

エンジニアリング・レポートとは

建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った証券化対象不動産の状況に関する調査報告書のことであり、鑑定評価の依頼者が別途専門家に作成を依頼したものを、不動産鑑定士が依頼者から提供されることが多い。

4) DCF法の適用等について

(ポイント)

- 1 証券化対象不動産の収益価格を求めるに当たっては、DCF法を適用
- 2 鑑定評価報告書の記載において、DCF法に活用した数値(賃料などの収益やプロパティマネジメントフィーなどの費用の額、最終還元利回り、割引率、資本的支出など)等の妥当性の判断根拠や積算内訳、DCF法の適用過程や相互の整合性を明確化
- 3 不動産鑑定士によりばらつきがあったDCF法の収益費用項目の統一と項目の定義の明確化

不動産鑑定士は、収益費用項目及びその定義を依頼者に提示・説明した上で必要な資料を入手するとともに、収益費用項目ごとに定める定義に該当することを確認

依頼者への説明にあたっては、収益費用項目ごとに不動産の出納管理に関するデータ等と収益費用項目の対応関係を示すなどの工夫により、依頼者が不動産鑑定士に提供する資料の正確性の向上に配慮

DCF法を適用する際の鑑定評価報告書の様式の例を別表形式で添付

(収益費用項目)

<p>(運営収益)</p> <ul style="list-style-type: none"> 貸室賃料収入 共益費収入 水道光熱費収入 駐車場収入 その他収入 空室等損失 貸倒れ損失 	<p>(運営費用)</p> <ul style="list-style-type: none"> 維持管理費 水道光熱費 修繕費 プロパティマネジメントフィー テナント募集費用等 公租公課 損害保険料 その他費用
<p>(運営純収益) = (運営収益) - (運営費用)</p> <p>(純収益) = (運営純収益) + (一時金の運用益) - (資本的支出)</p>	

DCF法とは

対象不動産の保有期間中に得られる純収益と期間満了後の売却によって得られると予測される復帰価格を現在価値に割り戻して合計する方法

$$\text{(基本式)収益価格} = \sum_{K=1}^n \frac{\text{毎期の純収益}}{(1 + \text{割引率})^K} + \frac{\text{復帰価格}}{(1 + \text{割引率})^n}$$

4. 今後のスケジュール

平成19年4月2日 不動産鑑定評価基準等の一部改正の通知

(周知期間の対応)

関係方面への周知徹底(平成19年4月～6月)

- ・ (社)日本不動産鑑定協会による不動産鑑定士に対する研修
- ・ 不動産証券化関係者に対する研修
- ・ その他

投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会において「証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングのあり方」を検討(平成19年4月～)

実務のフォローアップに着手(平成19年4月～)

- ・ (社)日本不動産鑑定協会において、不動産証券化関係者、エンジニアリング・レポート作成者等と実務のフォローアップを行う共同研究会を設置
- ・ 今後もエンジニアリング・レポートの内容の改善・充実が図られていくことにかんがみ、関係者の密接な連携とエンジニアリング・レポートに関する知識・理解を深めるため、(社)日本不動産鑑定協会とエンジニアリング・レポート作成者の共同実務研究会において、情報交換、事例研究等を実施

(新基準施行後の対応)

平成19年7月 改正不動産鑑定評価基準等の施行
証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングの実施

改正不動産鑑定評価基準の施行後は、年1回程度の不動産鑑定評価基準のフォローアップを行い、必要に応じて適宜見直し

国土交通省HP (<http://www.mlit.go.jp/>) にも掲載

(別添)

【不動産鑑定評価部会】

部会長	緒方 瑞穂	(株)緒方不動産鑑定事務所代表取締役
部会長代理	前川 俊一	明海大学不動産学部教授
委員	石橋 博	(株)住信基礎研究所取締役社長
	井出 多加子	成蹊大学経済学部経済経営学科教授
	熊倉 隆治	東急不動産(株)資産活用事業本部鑑定部統括部長
	杉本 茂	さくら萌和監査法人代表社員
	野村 修也	中央大学法科大学院教授
	巻島 一郎	(社)不動産証券化協会専務理事
	町山 公孝	(株)イー・アール・エス専務取締役
	村木 信爾	住友信託銀行(株)不動産コンサルティング部不動産鑑定室 チームリーダー
	村山 利栄	ゴールドマン・サックス証券会社(株)マネージング・ディ レクター
	柳澤 裕	三菱地所(株)常務執行役員経営企画部長
	山下 誠之	(財)日本不動産研究所調査企画部兼研究部参事

(五十音順、敬称略)

【投資不動産鑑定評価基準等検討小委員会】

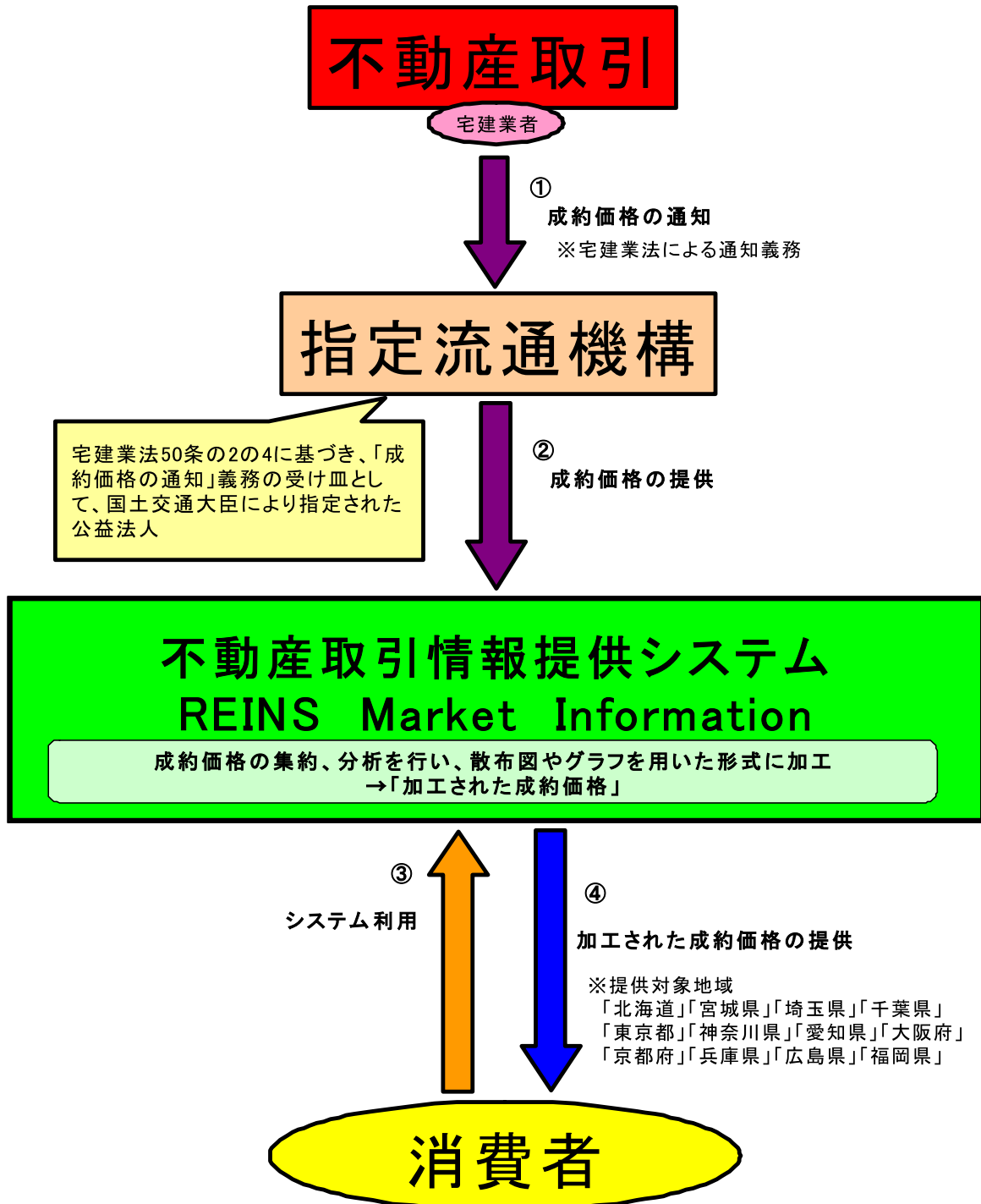
(第3回から)

委員長	村木 信爾	住友信託銀行(株)不動産コンサルティング部不動産鑑定室チ ームリーダー
委員	赤城 威志	ジョーンズラングラサール(株)アソシエイトダイレクター
	磯尾 隆光	(株)谷澤総合鑑定所東京本社事業開発部部長
	大森 達弥	(株)イー・アール・エスデュー・デリジェンス部統括部長
	奥田 かつ枝	(株)緒方不動産鑑定事務所取締役
	神作 裕之	東京大学大学院法学政治学研究科教授
	楠 浩一	(株)竹中工務店FM部デュー・ディリェンス担当副部長
	清水 千弘	麗澤大学国際経済学部助教授
	杉本 茂	さくら萌和監査法人代表社員
	野口 咲也	(株)あおぞら銀行信用リスク管理部鑑定部長
	廣田 裕二	(財)日本不動産研究所鑑定審査部環境プロジェクト室長
	巻島 一郎	(社)不動産証券化協会専務理事
	山下 誠之	(財)日本不動産研究所調査企画部兼研究部参事
	横田 雅之	ゴールドマン・サックス証券(株)投資銀行部門アドバイザー・ グループヴァイス・プレジデント

オブザーバー
氷見野 良三 金融庁監督局証券課長

(五十音順、敬称略)

不動産取引情報の収集と提供の仕組み



提供画面イメージ

検索結果 - 不動産取引情報提供サイト - Microsoft Internet Explorer

http://www.contract.reins.or.jp/search/waa01-04D5P.do?r=2015163919624152996

成約価格を基にした不動産取引情報提供サイト REINS Market Information

トップページ > 検索条件指定(地域) > 検索結果

新たに別画面を開いて表示します。 ヘルプ

検索結果

- ▲ グラフ上の取引情報をクリックし、「拡大する」ボタンを押すことで、グラフを拡大することができます。
- ▲ 追加検索条件を選択して、「検索する」ボタンを押すことで、絞り込み検索を行うことができます。
- ▲ 不動産の価格は個別要因や取引事情により変動し、一律に定まるものではないので、ご注意ください。

選択された条件を表示

建物種別: マンション	都道府県: 東京都	地域: 23区南部
地域詳細: 世田谷区	沿線: 京王電鉄京王線	
間取り: 指定なし	築年数: 指定なし	価格: 指定なし
専有面積: 指定なし	駅からの距離: 徒歩10分以内/バス	

直近3ヶ月の取引情報グラフ

検索結果をグラフに表示 (拡大表示も可能)

拡大表示後に詳細情報を表示

追加検索条件

地域詳細: 世田谷区

沿線: 京王電鉄京王線

間取り: 指定なし

築年数: 指定なし

価格: 下限なし | 超 | 上限なし | 以内

専有面積: 下限なし | 超 | 上限なし | 以内

駅からの距離: 徒歩10分以内 徒歩15分以内 バス

軸(横軸×縦軸): 専有面積(m²) × 価格(百万円) 築年(年) × 単価(万円/㎡) 築年(年) × 価格(百万円)

クリア 検索する

検索条件の追加やグラフ軸の変更

戻る 拡大する

マーケット情報

選択した建物種別・地域の平均的な取引動向を確認することができます。確認したい情報のリンクを選択してください。(新たに別画面を開いて表示します。)

■ マンション

- ▶ 直近2年間の平均成約価格・平均㎡単価・平均専有面積の推移
- ▶ 直近2年間の間取り別件数の推移
- ▶ 直近2年間の築年別件数の推移

マーケット情報を別ウィンドウで表示

マーケット情報

ここでは、直近2年間の平均的な取引状況をグラフ及び表形式で掲載します。

- ▲ 合計物件数が2件に満たない場合には、該当する成約年月のグラフは表示されませんので、ご注意ください。
- ▲ 不動産の価格は個別要因や取引事情により変動し、一律に定まるものではないので、ご注意ください。

選択された条件: 建物種別: マンション 都道府県: 東京都 地域: 都心6区

直近2年間の市場推移(平均成約価格・平均㎡単価・平均専有面積の推移)

● 平均成約価格 ● 平均㎡単価 ▲ 平均専有面積

調査成果をもとに都市部における公園と現況のずれをインターネットにより公表



横浜市(新横浜駅周辺)の例
ずれの程度により彩色している
(青色は10cm以下、灰色は10m以上。公園によりズレの程度が大きく異なる)

境界確認資料の蓄積が乏しいなど
境界確認が困難な地域では

稠密な土地利用

境界の現地での混乱

境界情報の未整備が開発停滞の要因となり
潜在的な土地利用の可能性が生かされず

特に密集市街地や中心市街地など
国として重点的な対応を講ずる必要のある地域で
土地活用やまちづくりの構想を早期に具体化
していくためには、地籍整備の前提となる街区の
外周位置を速やかに把握することが必要

都市再生街区基本調査(土地活用促進調査)を実施

基本調査で設置した基準点

基本調査で測量した公図4隅の街区点

屈曲部分の街区点(街区外周の官民境界点)を調査・測量

市町村による地籍調査が迅速化・円滑化

土地の有効活用が促進

調査成果を基に土地活用やまちづくりの構想等を策定・事業化

山村境界保全事業

山村における地籍調査の問題点

高齢化及び森林の荒廃が進む山村において、土地境界の不明確化が進行
林地の調査は40%と立ち遅れている。(全国47%・平成17年度末)
地籍調査は相当な期間と費用を要するため、短期間での実施は困難

土地の境界に詳しい者が存在するうちに境界を保全する必要あり

さらに、 山林には極めて悪い公図が存在



山村地域では、左図のよ
うな現地復元不能な図が
多数存在

山林の悪い公図の例

そこで、

現地関係者と調整の上、境界のおおよその位置を確認
簡易な測量手法により、境界に座標値を与える(DGPS等を活用)
森林組合等が管理する森林の図面に、座標値により境界の
位置を示し、森林境界の現況図を作成

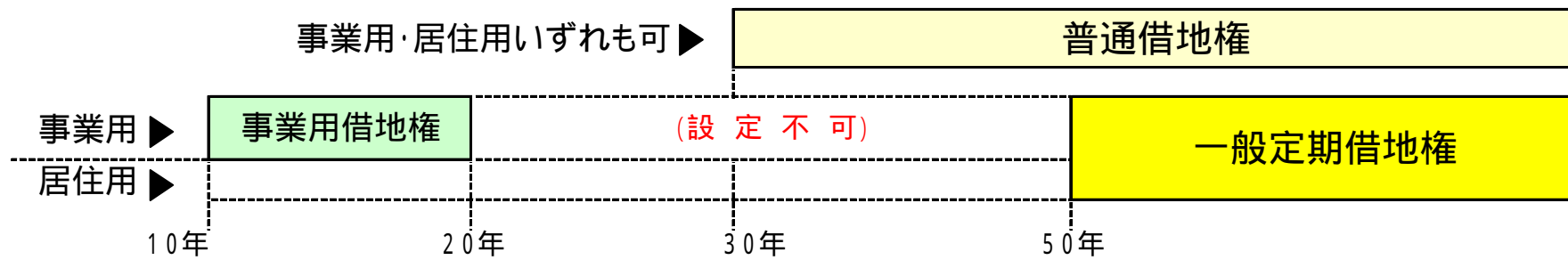


事業効果

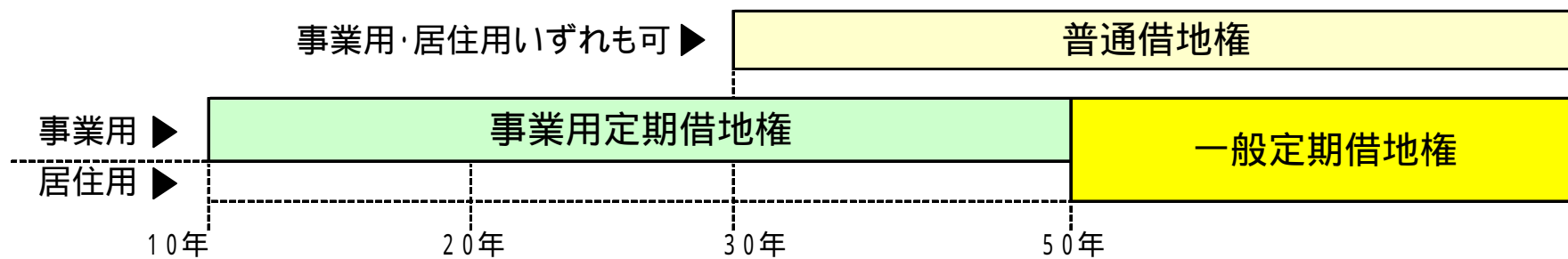
- 土地境界の混乱、不明確化の進行の防止
- 森林組合等による的確な森林整備の促進
- 後続の地籍調査事業の円滑な実施

事業用定期借地権の期間設定の範囲の拡大 (借地借家法の一部改正)

【現行法】



【改正法イメージ】



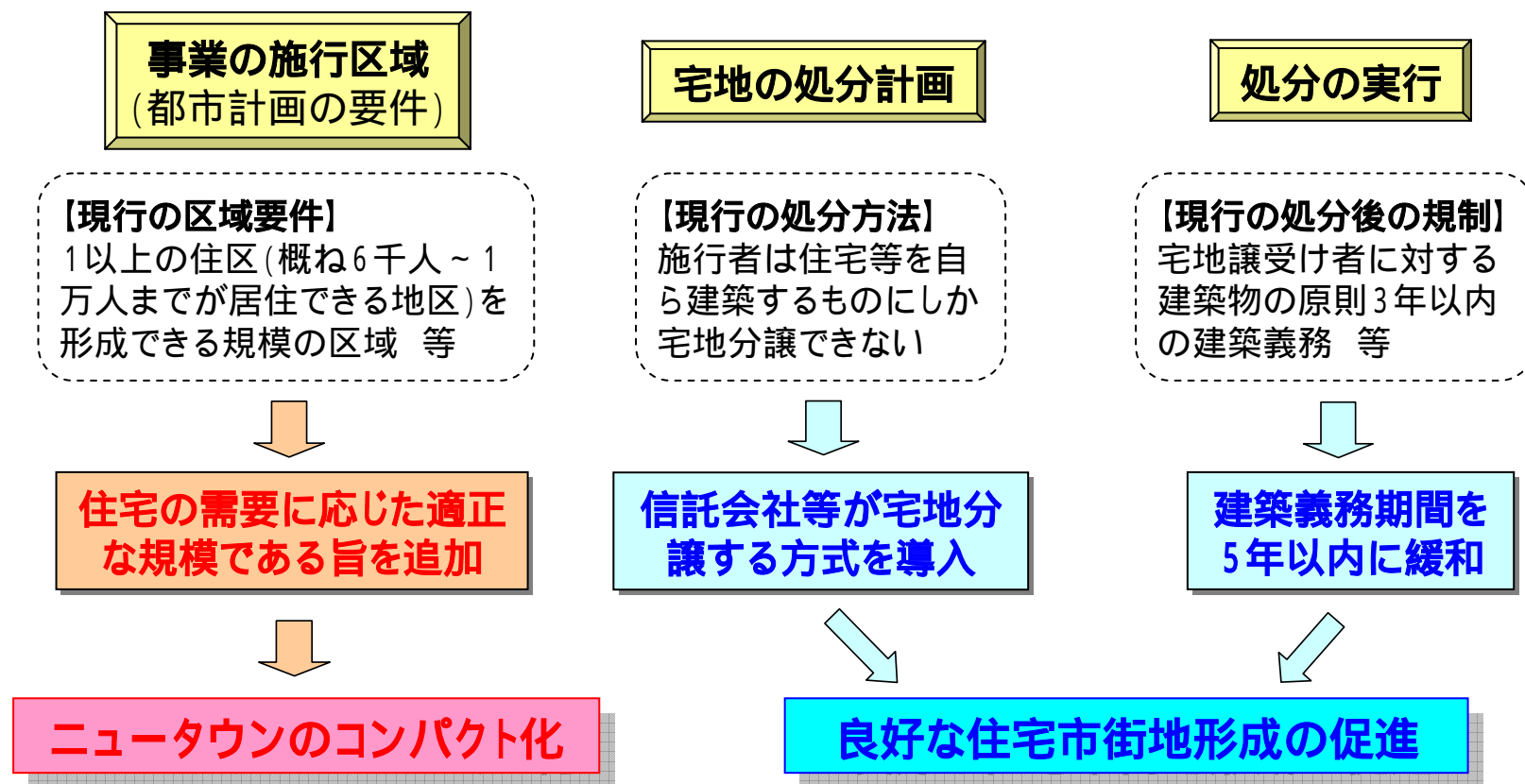
新住宅市街地開発法の一部改正

平成18年8月30日施行

新住宅市街地開発事業の施行区域に関する都市計画の要件に**住宅需要をより厳しく審査する旨の根拠規定を追加する。**

造成宅地等を施行者から受託した信託会社等が宅地分譲できるようにする。

施行者から譲り受けた宅地における建築物の**建築義務期間を原則3年から5年に緩和**する。



新住宅市街地開発法施行令の一部改正

新住事業の施行者から民間事業者へ宅地を譲渡する際に要請される諸要件を処分促進等の観点から緩和

- 1 集団住宅の最低規模(現行25戸以上)を10戸に要件緩和
- 2 民間事業者が自ら住宅を建設しないいわゆる売り建て方式を導入
- 3 民間事業者からエンドユーザーへの宅地の譲渡について、造成宅地等に関する権利の処分に係る都道府県知事承認を適用除外

施行者から民間事業者へ宅地を譲渡する際の要件

民間事業者からエンドユーザーに宅地を譲渡する際の処分制限(知事承認)

【現行の要件】
・25戸以上の集団住宅を建設する事業であること。

集団住宅の戸数要件25戸を10戸に緩和

【現行の要件】
民間事業者自らが住宅を建設し、宅地を譲渡すること(建て売りに限定)

エンドユーザーによる住宅建設を条件に宅地分譲を行う売り建て方式の導入

【現行の処分制限】
民間事業者からエンドユーザーに譲渡する際に個別に承認

民間卸し事業に基づく譲渡について知事承認を適用除外

民間事業者のノウハウを活用した宅地処分の円滑化

良好な住宅市街地の早期形成

ニュータウン再生のための住宅市街地総合整備事業の拡充

オールドタウン化問題を抱える大都市郊外の計画開発住宅市街地などの既存の住宅市街地の再生を促進するため、近隣センター地区等の再生を機動的に支援できるよう、住宅市街地総合整備事業における重点整備地区の要件を緩和する。

住宅市街地総合整備事業

(事業費)

112,946百万円の内数

(国費)

37,663百万円の内数

住宅局予算

[イメージ]



[緩和内容]

[現行]要件(概要)	[改正案]「いずれかの要件」に下記ホを追加
重点整備地区の面積(A):概ね1ha以上等 次の要件に適合すること a 三大都市圏等の都市地域 b 拠点開発等実施面積(B) 原則 B 1ha かつ B 0.2A ↓ 下記のいずれかの要件を満たす場合 イ.人口減少都心地域 ロ.大都市法の重点供給地域 ハ.中心市街地基本計画区域 ニ.緊急に改善すべき密集住宅市街地 緩和 B 0.5ha かつ B 0.1A	ホ. 次の全てに該当する区域 道路、公園等の公共施設整備が既に十分に行われている計画開発住宅市街地 新住宅市街地開発事業又は一団地の住宅施設事業等により整備されていること 地区面積500ha以上かつまちびらきから30年以上経過、又は 地区面積200ha以上かつまちびらきから40年以上経過 直近10年間で5%以上の人口減少