

今後の主な取組について

平成19年6月26日

国土交通省 土地・水資源局

今後の主な取組について

土地市場の条件整備（最近実施した研究会）

CRE研究会

「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（CRE研究会）」（座長：八田 国際基督教大学国際関係学科教授）において、平成18年12月より検討を行い、平成19年3月に報告書を取りまとめたところである。

企業不動産の現状と課題を分析するとともに、今後のあるべき企業不動産の所有・利用戦略について検討し、その実現のための条件整備に向けた課題の抽出を行った。

今後の取組

CRE戦略関係の手引きやガイドラインの作成
優良事例の表彰・公開等によるCRE戦略の普及・啓発
一般事業法人のネットワーク作りの促進 等

参考資料1

不動産デリバティブ研究会

「不動産デリバティブ研究会」（座長：川口 早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授）において、平成19年2月より検討を行い、平成19年6月に報告書を取りまとめたところである。

不動産のリスク資産化を背景とした不動産デリバティブに対するニーズ、諸外国の状況及び不動産デリバティブが実物不動産市場にもたらし得る影響等について分析し、今後の課題について検討を行った。

今後の取組

不動産概念の進化に合わせた様々な情報収集を行い、不動産デリバティブが成立するための市場の条件整備について詳細な検討を行う 等
取引価格情報や賃料情報等を収集し、不動産投資インデックスの整備促進を図る

参考資料2

今後の主な取組について

土地市場の条件整備（適正な地価の形成に資する基礎的情報の整備・提供）

不動産取引価格情報の提供

取引価格情報について、国民が利用しやすい提供内容に改善する必要

本制度の社会的な意義について、国民の間に浸透させる必要

取引価格情報の提供内容について、最寄り駅までの所要時間や前面道路の方位・幅員等の情報を追加する
(平成19年10月～)

取引価格情報の提供内容を充実し、国民が利用しやすいものに改善する。こうした取組みを通じ、本制度の社会的な意義について国民に浸透させることにより、制度の安定性とアンケートの回収率の向上を図る

参考資料3

不動産市場データベースの構築

市場の透明性を高めるため、不動産取引価格情報に加え、賃料情報等の整備・提供が必要

不動産取引価格、地価公示に係るデータ、賃料、維持修繕費、収益費用項目等から構成される不動産市場データベースの構築に向けた準備・検討を進める

参考資料4

地価動向の注視

近年の地価上昇局面において、地価動向のより詳細な把握や、地価動向の現状に関する要因分析が必要

主要都市の地価動向を先行的に反映しやすい高度利用地等の土地について、四半期ごとの地価動向を把握・公表する
(平成19年度新規)

また、不動産業者等へのヒアリング等により、地価動向の現状の要因分析や今後の先行きについての市場動向を併せて調査・分析し、その内容を公表する

今後の主な取組について

土地市場の条件整備（不動産市場の活性化に向けた取組）

地方における不動産証券化の推進

不動産投資市場の健全な発展を図っていく上で、地方の不動産投資市場を拡大していくことが重要

具体的証券化事例について、実際に不動産証券化を実施しようとする者に対し、アドバイス等の支援を行いつつ、その実施過程に関する報告書を作成・公表するとともに、不動産証券化に関する講習会を実施する団体に対する支援を行う、「地方における不動産証券化活性化事業」を実施する（平成19年度～）

参考資料5

Jリートへの海外不動産の組み込みに向けた環境整備

Jリートの運用対象資産に海外不動産を組み込むための環境を整備する必要

海外投資不動産の鑑定評価について、現地不動産鑑定人等を補助員とした鑑定評価手法等を確立するため、鑑定評価ガイドラインを作成する

市場の国際化に対応した土地情報の発信

外資系企業や海外不動産投資家が情報を入手するルートが非常に限られている

投資家に必要な、不動産市場に関する制度概要等の基礎的な情報や、取引価格・賃料情報等を英訳しWebを通じて情報配信することにより、海外からの不動産投資の一層の拡大を図る

今後の主な取組について

土地市場の条件整備

地籍調査の促進

地籍調査の進捗率は、全国で47%(平成18年度末現在)にとどまっている

特に、都市部(DID地区)における地籍調査の進捗率が極めて低い(進捗率は19%)

過疎化・高齢化の進行により境界が失われつつある山村部における対策が必要

平成12年度を初年度とする第5次国土調査事業十箇年計画の期末が平成21年度に到来

引き続き、法務局等関係機関との連携方策の検討や、国土調査法第19条第5項の指定制度のより一層の活用促進を進める必要

土地に関するさまざまな測量・調査の成果について、その精度・正確さが国土調査と同等以上の場合に、当該成果を国土交通大臣等が指定することにより国土調査の成果と同様に扱うことができる制度

第5次国土調査事業十箇年計画の終了を受けた地籍制度全体のあり方や、都市部及び山村部の調査推進のための対応等について検討するため、国土審議会土地政策分科会企画部会の下に「地籍調査促進検討小委員会」を設置(平成19年2月)し、現在検討を進めている

地籍調査促進検討小委員会で検討すべき課題

1. 国土調査促進特別措置法に基づく十箇年計画制度による現在の調査についてどう評価するか。
2. 社会・経済情勢の変化の中で、国土調査のあり方等についてどのように考えていくか。
3. 調査実施上の具体的な課題及び既存の成果の活用手法等についてどのように考えていくか。

都市について

- ・ 都市部市町村での地籍調査の実施体制をどう構築していくか。
- ・ 都市部向けの調査手法をどう改善していくか。

山林について

- ・ 地籍調査の調査手法を山林に適したものとなるようどう改善するか。
- ・ 新たな測量技術を活用し調査をどう効率化していくか。

今後の主な取組について

既存土地ストックの有効利用の促進（土地ストックの質の維持・向上）

エリアマネジメントの推進

地域住民等による自主的取組を促進し、良好な居住環境等の形成・管理を実現することが重要ではないか



エリアマネジメント組織の設立等に関する規約・基準のあり方を含むマニュアルを作成し、その普及を図るとともに、引き続き、地域住民等による先進的な取組の支援や情報提供等に努める

地域特性に応じた柔軟な土地利用・管理手法のあり方についての検討

人口減少・高齢化の進展により、適正な土地の利用・管理が維持できなくなる地域の発生が懸念され、新たな土地利用・管理手法が必要ではないか



改正信託法等を活用した土地所有権・利用権のあり方についての検討を通じ、新たな土地利用及び管理手法の構築を検討する

今後の主な取組について

既存土地ストックの有効利用の促進（土地ストックの再生・循環）

住宅団地の居住環境に係る技術的要因の分析と消費者向け情報提供のあり方の検討

宅地ストックの質の向上のために、大都市部における敷地の細分化への対応が課題
消費者の適切な住宅団地の選択を可能とするための居住環境に係る情報が不足



住宅団地の居住環境に係る技術的要因を分析し、優良な住宅団地の指標について整理するとともに、消費者へ向けた居住環境に係る情報提供のあり方について検討する

土壤汚染地の有効活用に資する土地取引円滑化のための条件整備

土壤汚染が顕在化している土地の増加
汚染土の除去対策に加えて、土地取引上のリスク軽減対策が必要



環境省主催の「土壤汚染施策に関するあり方懇談会」で議論を深めるとともに、土地取引の円滑化を図るための施策について検討する