

「第2部 1. 政策体系（アクション・プログラム）」（素案）

第1部 土地政策の中長期ビジョンを踏まえ、ビジョンの実現に向けて、政府の関係部局は一体となり、以下の政策体系（アクション・プログラム）に則して諸施策を推進することが必要である。

（注） の項目は、第2部 2. 当面する政策課題への対応において、当面重点的に対応を図る施策として、取り上げるものである。

土地政策の中長期 ビジョンの政策の柱		該当する施策	
不動産市場 の変貌と今 後の政策展 開	（1）市場行 動の変化 - 個人・企業 と行政・地域 -	【消費者の視点に 立ったストックの 活用】	<p>個人（家計）のニーズに応じた不動産情報の整備・提供の推進</p> <p>国民一人一人が各ライフステージに応じた様々なニーズに照らし、最もふさわしい形で不動産の購入・賃貸等の選択を可能とするためには、国民に分かりやすい形で様々な不動産に関する情報が入手できる環境を整備することが必要である。このため、民間における取組とも連携しつつ、適時適切に必要な情報が得られるように不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>既存住宅流通市場・リフォーム市場の整備</p> <p>既存住宅流通市場の整備を図るため、住宅性能表示制度の普及・充実、取引時における住宅関連事業者による情報提供の促進、住宅購入者等が専門的・中立的な立場から助言を受けられる環境整備、既存住宅の管理状況等を考慮した合理的な価格査定等を促進する。また、リフォーム市場の整備を図るため、情報提供、相談体制等の充実など消費者が安心してリフォームを行える環境整備を推進する。</p>

			<p>リバースモーゲージの普及促進、信託手法の活用促進</p> <p>高齢者が保有する不動産が流動化・有効活用されるよう、既存住宅の適切な評価の推進、公的支援制度の活用などリバースモーゲージの普及を促進するとともに、不動産信託管理ビジネスの振興など信託手法の活用を促進する。</p> <p>長期優良住宅の普及促進</p> <p>住宅ストックが長期にわたり有効に活用されるよう、耐久性に優れ、維持管理がしやすく、ライフスタイルやライフステージの変化等に応じたりフォームにも柔軟に対応できる長期優良住宅の普及を促進する。</p> <p>ファミリー向け賃貸住宅、高齢者向け賃貸住宅の供給促進</p> <p>ファミリー向け賃貸住宅、高齢者向け賃貸住宅の供給を促進するため、公的賃貸住宅の適切な整備・建替えを行うとともに、良好な民間賃貸住宅の供給を促進するための措置等を推進する。また、高齢者等の持ち家を借り上げ、子育て世帯等に転貸する取組を推進する。</p> <p>賃貸借に関するトラブルを防止する仕組みの整備</p> <p>賃貸借に関するトラブルの防止に向け、賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図るとともに、指定住宅紛争処理機関による住宅に係</p>
--	--	--	--

			る紛争の処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。
		【CRE・PREの普及促進】	<p>CRE・PREの推進</p> <p>CRE戦略・PRE戦略を推進することにより、企業価値の向上及び行政サービスの最大化を図りつつ、各々が所有する不動産の有効活用を実現する。</p> <p>そのため、CRE戦略については、引き続き、官民連携しつつ、手引きの普及と情報更新や、必要な情報提供等を進めていく。</p> <p>また、PRE戦略については、トップランナーの地方公共団体におけるPRE戦略実践の過程を支援するPRE戦略モデル事業を通じて、手引書の普及・活用と地方公共団体におけるPRE戦略実践のノウハウ蓄積・人材育成を図る。</p>
		【エリアマネジメントの推進】	<p>エリアマネジメントの推進</p> <p>地方の中心市街地の再生、郊外の高齢化したニュータウンの再生等を図るためには、個々の不動産に関わる主体が別々に対応するのではなく、地域単位で一体となったエリアマネジメントの取組が不可欠であり、エリアマネジメントの推進に向け、合意形成・組織化・資金等のあり方に関する課題を克服するための取組を推進する。特に、高齢化、住宅・施設の老朽化等の進むニュータウンについて、長期にわたり持続可能なまちへと再生するための包括的な施策体系の整備を行う</p>

			<p>ため、目標とすべきまちの姿を明らかにしつつ、自立・自律型のエリアマネジメント機能を備えたまちづくり・再生事業を实践する社会実験を行う。</p>
	<p>(2)市場の機能の変化 - 情報・資金・人材 -</p>	<p>【価格等に関する情報の整備】</p>	<p>不動産情報の総合整備</p> <p>透明性が高く、誰もが安心して参加できる不動産市場を形成し、不動産市場の活性化を促進するため、国内外の機関投資家、金融機関、不動産業者、個人等の様々なニーズに的確に対応した不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告の実施</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告について、経済政策や金融政策の適時適切な実施のための適切な地価情報の発信の必要性、地価公示の持つ役割の重要性（一般の土地取引に対する指標、固定資産税等の評価の目安、公共用地取得の算定の基準）又は主要都市の高度利用地地価動向報告の持つ速報性を踏まえつつ、着実な調査、公表を行うとともに、ニーズに合わせた更なる充実を図る。</p> <p>不動産取引価格情報の収集・提供、不動産市場データベースの整備</p> <p>幅広い国民のニーズに応えつつ不動産市場の透明化等を図るため、回収率の向上等による情報量の増大、継続的な情報の蓄積・公表、公表の迅速性の向上等ニーズに合わせた公表内容</p>

			<p>の充実などを図る。</p> <p>土地基本調査結果の有効活用の推進</p> <p>土地基本調査について、多様化・高度化する統計に対するニーズへ対応し、更なる有効活用を推進するため、統計利用者が自ら統計データを加工・分析することで調査結果の2次利用を容易に行えるようなデータの提供方法を検討する。</p>
		<p>【質・リスクに関する情報の整備】</p>	<p>環境不動産に関する情報の整備・提供</p> <p>環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとともにこれを長期的な資金の安定的な循環につなげていくため、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組の構築等について検討する。</p> <p>土地の安全性に関する調査の創設</p> <p>土地の安全性に配慮した土地取引、適正な土地利用への転換を図り、安全・安心な生活環境の形成及び災害による被害の軽減を図るため、人工改変地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を収集・整備し、一般に提供する土地の安全性に関する調査を創設する。</p> <p>土地の有効利用促進に向けた土壌汚染関連情報等の整備・提供</p> <p>自治体等が保有する土壌汚染関連</p>

			<p>情報を収集し、土地取引に有用な情報として加工した上で、公開するとともに、合理的な対策による土壌汚染地の有効活用を促進するため、先進的な取組について、事例の収集・整理や支援を図る。</p>
		<p>【地籍調査の推進】</p>	<p>都市部の地籍調査の推進 都市部においては、権利関係が複雑で境界の確認に困難を伴う場合が多いこと、一筆の面積が小さく調査すべき筆数が多いこと等から、調査の完了までに多額の費用と時間を要することが見込まれるため、一筆地調査に先駆けて官民境界の情報を整備する手法を導入し、都市部の境界の明確化を図る。</p>
		<p>【不動産鑑定評価制度の充実】</p>	<p>不動産鑑定評価制度の充実 より信頼性・透明性の高い不動産鑑定評価を実現するため、鑑定業者の内部統制体制の整備促進、鑑定評価の概要の適切な公表の促進、鑑定士・鑑定業者に関する情報公開の充実、鑑定評価に関する依頼者・利用者の理解の促進などの鑑定評価の信頼性や質の向上に向けた取組を推進するとともに、鑑定評価モニタリングの充実・強化、不動産鑑定評価基準によらない価格等調査業務の適正な実施の推進などを行う。</p>
		<p>【中長期の安定的な資金の確保】</p>	<p>不動産情報の総合整備（再掲） 個人投資家、年金、政府系ファンド等の中長期の安定的な資金の導入を促進するため、これらの投資家の二</p>

			<p>ズに的確に対応した不動産情報を分かりやすく使いやすい形で提供する不動産情報総合データベース（仮称）を構築する。</p> <p>不動産のリスクマネジメントに関する検討 不動産に関するリスクを明らかにし（リスク透明性を高め）、中長期の安定的な資金を確保するため、その評価方法や解釈、マネジメント手段などに関する検討を行う。</p> <p>国際的な情報発信の推進 我が国の不動産市場の透明性を高め、国内外からの安定的な資金の導入を促進するため、我が国の不動産市場や土地政策に関する情報について、外国語による情報発信の充実や、国際会議を通じての情報発信を行う。</p> <p>Jリート市場の安定的な成長の促進 個人投資家の投資が容易なJリートについては、市場の安定的な成長に向け、合併促進等のための制度改革（導管性の配当要件判定式の改善、合併交付金の活用可能性の明確化等）を活用した市場再編や、ガバナンスの強化に向けた取組等を促進する。</p> <p>地域の不動産投資の活性化 地域における不動産投資の活性化を図るため、地域において不動産有効活用を行おうとする事業者への支援等を通じて、地域の活性化に資する不動</p>
--	--	--	--

			<p>産の開発・運営を促進する。</p> <p>大規模都市再生プロジェクト等に対する支援の推進</p> <p>大規模都市再生プロジェクトや優良な民間都市開発プロジェクト等の円滑な推進を図るため、長期・低利の資金供給、出資・社債取得等の様々な公的な金融支援措置を講ずることにより、事業の段階に応じた支援を推進する。</p>
		【ビジネス・人材の育成】	<p>地域における不動産有効活用の促進を通じた人材育成、ビジネス振興</p> <p>地域経済を活発化するとともに、豊かな国民生活の実現に向けて不動産の利用価値を高めていくため、地域活性化のための不動産有効活用を行おうとする事業者への支援等を通じて、地域の活性化に資する不動産の開発・運営を促進する。この支援等により、不動産有効活用を行う人材の育成や地域の不動産市場の活性化による不動産関連ビジネスの振興を図る。</p>
		【不動産市場を補完する行政の役割】	<p>不動産に関する税制の整備</p> <p>不動産に関する税制については、市場メカニズムによる効率的な資源配分を歪めない長期安定的かつ市場中立的な税制として再構築すべく見直しを図るとともに、個別の政策課題の達成状況等を踏まえて、各特例措置の活用を図る。</p> <p>不動産に関する法制度の整備</p> <p>賃貸借や区分所有など不動産に関</p>

			<p>する法制度については、不動産取引の活性化、既存の不動産の再生・管理の適正化等を促進する観点から、必要な検討・見直し等を推進する。</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告の実施（再掲）</p> <p>地価公示、主要都市の高度利用地地価動向報告について、経済政策や金融政策の適時適切な実施のための適切な地価情報の発信の必要性、地価公示の持つ役割の重要性（一般の土地取引に対する指標、固定資産税等の評価の目安、公共用地取得の算定の基準）又は主要都市の高度利用地地価動向報告の持つ速報性を踏まえつつ、着実な調査、公表を行うとともに、ニーズに合わせた更なる充実を図る。</p> <p>不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析の推進</p> <p>経済のグローバル化等の新しい経済構造の下、不動産価格の変動に対して、適切な土地政策が展開出来るよう、不動産市場とマクロ経済等に関する調査分析を推進する。</p> <p>適切な不動産金融の確保</p> <p>経済の大きな変動の中にあっても、不動産市場の機能が適切に確保されるよう、住宅ローンの円滑な借入れ支援、優良な都市開発事業への支援、事業者の円滑な資金調達支援など住宅・土地金融の円滑化を図るとともに、適正かつ機動的な金融政策運営を図る。</p>
--	--	--	--

			<p>土地税制等の適切な実施 国民生活・国民経済に深刻な問題を引き起こすような急激な地価の変動に対応するため、適時適切な土地税制の見直しを行う。</p> <p>インデックスの整備・開示の促進 不動産価格の変動に対して、行政及び民間が適切な対応が取れるように、不動産に関する情報の整備・提供を推進しつつ、取引価格情報や収益関連情報など互いに連動する情報に係るインデックスの整備・開示を促進する。</p> <p>国土利用計画法の適切な運用 国土利用計画法の適切な運用を図るため、土地取引の動向等を引き続き的確に把握するとともに、都道府県等への情報提供の充実等を図る。</p>
<p>新たな政策課題</p>	<p>(3)新しい不動産価値の創出 - 環境、安全・安心、景観等 -</p>		<p><u>環境等新たな価値の不動産への取込み</u> 環境不動産が多様な関係者に認識・評価されるとともにこれを長期的な資金の安定的な循環につなげていくため、環境不動産の多様な環境価値を経済的に評価・分析する手法の確立、投資家など不動産市場への参加者が環境不動産を選択するインセンティブを生み出す情報を整備・提供していく仕組の構築等について検討する。</p> <p>土地の安全性に関する調査の創設(再掲) 土地の安全性に配慮した土地取引、</p>

		<p>適正な土地利用への転換を図り、安全・安心な生活環境の形成及び災害による被害の軽減を図るため、人工改変地の改変履歴や災害履歴など、土地の安全性に関する情報を収集・整備し、一般に提供する土地の安全性に関する調査を創設する。</p> <p>住宅用地の居住環境性能に関する情報提供の推進</p> <p>住宅・宅地購入者に有用な判断材料を提供するとともに、日常生活を豊かにする住宅・宅地の増加を図るため、容易に住宅団地の居住環境を把握し複数の住宅団地を比較することができる「住宅団地の居住環境評価に関するガイドライン」を作成し、普及促進する。</p> <p>土地利用ルールや紛争調整に関する制度づくりの促進</p> <p>地方公共団体において、土地利用ルールの整備・充実や、紛争の適正な調整を図る制度の整備が推進されるよう、現場の行政の課題や対応を適切に把握しつつ、開発調整条例、街づくり条例、紛争調整条例などの条例づくりや、その運用等に関する実務ノウハウの普及を図る。</p> <p>エリアマネジメントの推進</p> <p>地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための地域の主体的な取り組み(エリアマネジメント)を普及・促進するため、地域住民による土地・施設等の管理・活用に関</p>
--	--	--

		<p>するモデル事業の実施や事業者、地方公共団体等と連携したエリアマネジメント推進のための推進体制の整備等を行う。</p>
	<p>(4) 守るべき不動産価値の保全 - 不動産の適正管理等の推進 -</p>	<p><u>外部不経済対策の推進</u> 空き地・空き家等の適正に管理されていない不動産の適正管理・有効利用を図るため、外部不経済の未然防止や発生した場合の調整ルール・体制整備を図るとともに、関係者・関係施策の連携・協調による空き地・空き家の活用・管理方策を検討し、空き地・空き家活用のための「プラット・フォーム」を構築する。 また、所有者不在・不明の不動産の権利のあり方についても検討を行う。</p> <p><u>土地利用基本計画による総合調整の推進</u> 総合的な土地利用調整の展開を図るため、「土地利用基本計画の活用について」を活用し、学識者や各府省等の協力を得て、各都道府県の地域課題に対応した計画内容の充実のための支援を行うとともに、都市計画制度や農地制度の見直し等も踏まえつつ、今後の総合的な土地利用調整の展開方向等について検討を行う。</p> <p><u>山村部の地籍調査の推進</u> 山村部における地籍調査を促進するため、測量の簡素化や境界確認手続きの弾力的運用等を行うとともに、山村部における地籍調査を実施しやすくするため、国として土地の境界に関</p>

			<p>する情報の保全を図る。</p> <p>新たな信託手法等を活用した街並み、建造物の保全の推進</p> <p>適切な維持・管理が困難な歴史的な街並みや古民家等の建造物について、公的なファンド等も活用しつつ、新たな信託手法等により、賃貸住宅や商業店舗等として再生させるなど、街並みや建造物の保全を推進する。</p>
--	--	--	---