

## 第4節 土地の有効利用のための課題と取組

我が国の土地市場は、利用価値に応じて価格が形成され、その結果、より適切に利用されるという市場の本来の機能が発揮される条件が整いつつあると考えられる。

今後、土地に対するニーズが多様化している中で、これに的確に対応し、土地を有効に利用していくためには、土地利用に関する計画を前提に、市場メカニズムを通じて適正な資源配分を実現することが望ましく、そのための市場の条件整備を進めていく必要がある。

また、土地の利便性や収益性といった利用価値を高めていくためには、都市や地域の再生や環境・景観の保全など、地域の資源を活かして魅力を向上させ、豊かな国民生活の基盤をつくる必要がある。

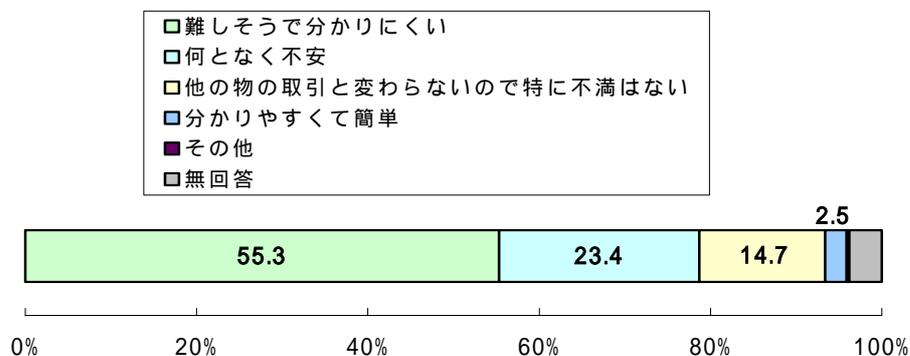
### 1 土地情報の整備・提供

土地市場が実需中心の市場となっている中で、不動産取引に対しては「わかりにくい」又は「不安だ」と感じている人が多数にわたっており、土地情報に対する国民のニーズが高まっている。

これに対応し、インターネットを通じた情報提供が、民間及び国・地方公共団体により行われている。

- ・ 不動産流通4団体による、物件情報等を提供する不動産統合サイト「不動産ジャパン」の開設。
- ・ 指定流通機構（レインズ）による中古マンション等の成約情報に基づく地域別平均取引価格等の市況情報の提供。
- ・ 国による地価公示の検索サービス（アクセスは1ヶ月平均約100万件）、地価動向資料の提供（アクセスは1ヶ月平均約16万件）。
- ・ 物件の特性に関する情報の提供（浦安市など）。

不動産取引に関する印象



資料：国土交通省「不動産取引価格情報の提供制度の創設に関する意識調査」（平成15年8月）

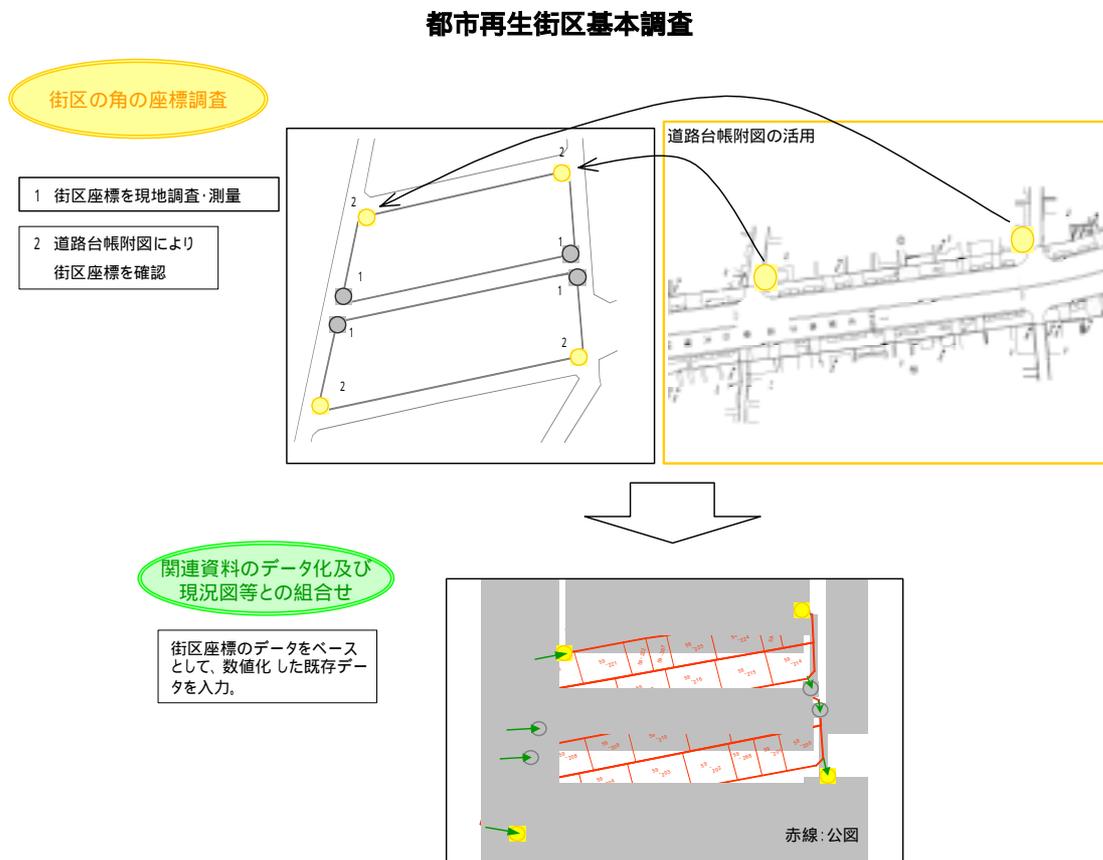
また、土地の取引価格情報が市場に提供されることによって、取引の当事者間の情報格差が縮小されるとともに、不動産鑑定評価の精度が向上し、土地市場に対する国民の不安感が軽減されることが期待できる。

今後、取引当事者の協力により土地の取引価格等の調査を行い、公示価格の判定に役立てるとともに、国民に提供する仕組みを早急に構築し、これにより地価公示制度への信頼についても一層高めていくこととする。

## 2 地籍調査の推進

土地の流動化や都市基盤整備の推進を図るためには、土地の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）が明確になっている必要がある。地籍調査の実施により、災害復興が円滑に実施された事例や行政の効率化とサービスの向上が図られた事例もある。しかし、その進捗率は、全国で45%、都市部においては18%にとどまっている。

国土交通省としては、都市部における地籍整備を推進するため、地籍整備に必要な基礎的データ等を収集・整備する「都市再生街区基本調査」を実施することとしている。



### 3 不動産鑑定評価制度の充実

不動産市場の構造変化を踏まえた市場の条件整備の一環として、不動産取引の円滑化と適正な地価の形成に資する観点から、合理的な価格情報を不動産市場に提供する社会的役割を担う不動産鑑定士が、信頼性を高め、不動産の鑑定評価の専門家に期待される役割を将来にわたって的確に果たしていくことができるよう、

- ・ 高い専門性を持った不動産鑑定士の確保
- ・ 多様なサービスを提供できる不動産鑑定業の確立

により不動産鑑定評価制度を充実する。

こうした考え方を踏まえ、不動産鑑定評価法等の改正案を今国会に提出したところである。

### 4 土地税制の改正

土地市場の構造変化を踏まえ、土地税制についても、土地の有効利用を促進し、土地市場の活性化に資する観点から、平成15年度及び16年度税制改正において、以下のような見直しが行われた。

#### ・平成15年度

不動産取得税及び登録免許税について、税率の引下げなどの大幅な軽減。

#### ・平成16年度

土地譲渡益課税について、株式に対する課税とのバランスを踏まえ、個人の土地長期譲渡所得課税の税率を期限のない措置として26%から20%へ引下げ。

負担水準の高い商業地等に係る固定資産税について、市町村の判断で条例により税額を減額できる仕組みを創設。

### 5 不動産証券化市場の状況

不動産証券化市場は、近年急速に拡大している。

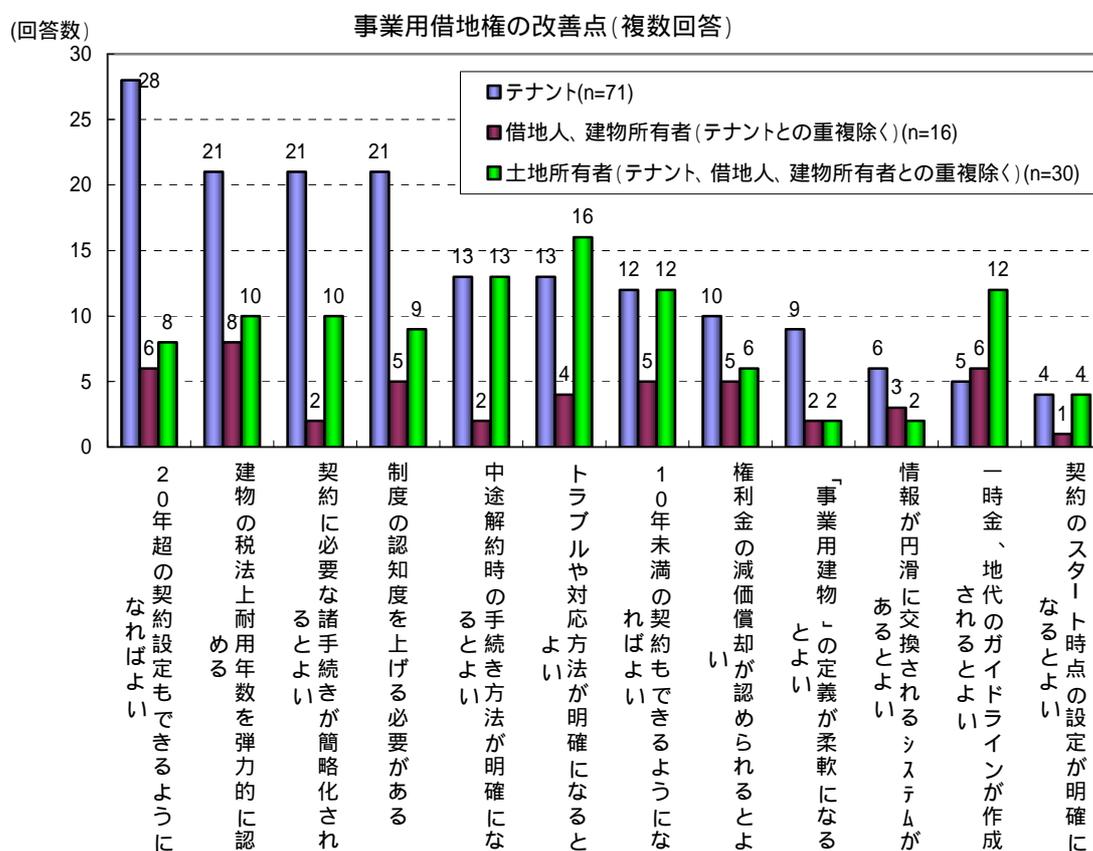
不動産証券化は、不動産市場の活性化、企業の財務体質の改善、優良な都市ストックの形成等に資するといった意義がある。しかし、まだ知名度が低いことなどから投資家にとって理解しにくいという指摘があるため、今後、一層きめ細かな普及・啓発活動の実施による知名度・理解度の向上と投資家保護対策の整備による安定的な市場の拡大、不動産証券化の収益率や商品特性等が一覧性のある形で分かるようなインデックス指標等の整備の促進が必要である。

## 6 定期借地権制度・定期借家制度の活用の推進

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と定期借家制度は、貸し主にとっては安定した地代収入が得られ、借り主にとっては取得よりも少ない負担で土地・建物が利用できるなど、土地・建物の有効利用に効果が期待できるものである。

定期借地権を活用することで、住宅については、土地所有権付き住宅と比較して、敷地面積、価格等の点で有利となっている(定期借地権付き住宅は平成14年までの累計で40,601戸供給)。また、事業においては初期投資や地価下落リスクなどを抑えることが可能であり、新規起業や新規投資活動を促進する役割が大きくなってきている。

定期借地権は、一般的な土地利用手法として定着しつつあるが、一方で、事業用借地権については、20年超の契約期間を可能とすることについての要望が多くみられる。こうしたことを踏まえ、今後も検討、改善を図っていくことが重要である。



資料：国土交通省「事業用借地権の活用に関する実態調査」(平成15年9月)

## 7 土地の利用価値を高め、有効利用を図る取組

### (1) 環境・景観保全の取組

土地の利用価値を高め、国民の質の高い生活を実現するためには、美しく魅力的な国土づくりが必要である。

景観に対する意識が各地で高まっており、地方公共団体において景観条例の策定も多く(27都道府県、450市町村)、各地で環境や景観を保全する取組が行われている。また、国においても、各地での良好な景観の形成を促進するために、良好な景観の形成に関する基本理念や一定の行為規制を行う仕組みの創設等を内容とする「景観法案」を今国会に提出している。

#### 【事例】土地利用調整基本計画と条例との連携による地域主体の土地利用の推進

～兵庫県篠山市～

兵庫県篠山市には、美しい山並みを形成する緑豊かな森林ややすらぎを与える田園風景、黒豆等の特産物、歴史的な町並みがあるが、大阪都市圏への交通利便性が向上したことにより、土地の混在化や無秩序な開発が危惧されていた。

こうした状況の中で、市においては、平成11年に、個性豊かな地域づくりの一環として、地区住民の参加・合意による「里づくり計画」の策定手続きを定めた「篠山市緑豊かな里づくり条例」(以下「里づくり条例」という。)を制定している。

しかし、こうした地区レベルの計画だけではなく、市全体の計画の必要性も認識され、今後の篠山市の土地利用の規制と誘導方針を明確化し、地域の実状に応じたきめ細かい土地利用の調整を行う市域全体の基本的な指針として、また、「里づくり計画」の基本となるものとして、平成14年度に土地利用計画区分(=ゾーニング)を主な内容とする「篠山市土地利用調整基本計画」を策定した。

今後、市においては、「篠山市土地利用調整基本計画」と既存の「里づくり条例」に基づく「里づくり計画」とを密接に連携させることで、個性豊かな地域主体の土地利用を推進していくこととしている。

### (2) 農地・山林を活用する取組

農山村地域では、農業・林業従事者の高齢化や、後継者の減少等に伴い、耕作放棄地や放置森林が増加し、自然環境の荒廃、山地災害防止機能の低下や地方におけるコミュニティの荒廃・崩壊を招き始めている。

耕作中の農地や森林は、食料や木材などの供給に加え、国土の保全や水源のかん養、自然環境の保全、良好な景観の形成など多面的な機能を有しており、農山村地域にとどまらず、都市の住民も含めた国民全体にとって重要な役割を果たしている。

一方で、国民の価値観として、自然や環境の価値、これらによって得られる心の豊かさを重視する傾向が強まり、農地や森林が都市住民にとっても癒しの場や教育の場として再認識されつつある。