

## (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

### 【低・未利用地対策検討小委員会における検討】

- 議論事項
  - ～計画開発住宅市街地、都市における低・未利用地の現状と課題
  - ～耕作放棄地、森林の現状と課題
  - ～NPO、地方公共団体における低未利用地の管理・活用の取組

### 【不動産投資市場検討小委員会における検討】

- 議論事項
  - ～土地政策の観点からの不動産投資市場の検証
  - ～不動産投資市場の裾野を広げるための環境整備
  - ～今後の持続的な不動産投資市場のあるべき姿等

### 【土地取引価格情報の提供】

- 平成18年4月27日より、土地取引価格情報の提供を開始。

### 【宅地供給施策の見直しに係る法律改正等について】

- 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（大都市法の改正）
- 宅地供給促進のための支援施策の新規適用の停止（特定市街地区域農地宅地化促進法、大都市地域優良宅地開発法の申請期限（平成18年3月31日）の延長をしない）
- 円滑な事業実施のための事業手法の見直し（新住宅市街地開発法の改正）

## 今後の検討課題

1. 土地の活用・管理を促進するため、低・未利用地に関する情報の把握・分析・提供のあり方の検討
2. 農地緑地はできる限り保全し、低・未利用地を優先利用する方針を明確化する土地利用基本計画等の検討
3. 国、公共団体、地域住民、NPOが連携し、低・未利用地等の管理・活用を促進する仕組みの検討

1. 不動産証券化等に対応した不動産鑑定評価の充実の検討（DCF法やデューデリジェンスの運用方法）
2. 価格提供システムの信頼性向上策の検討（取引価格情報提供の充実、投資不動産に関する鑑定評価情報の収集、ベンチマークインデックスの整備）
3. 都市部における地籍整備を推進するため、都市再生街区基本調査の成果を活用した地籍整備の推進手法の検討

1. 人口減少・超高齢社会を見据えた長期的な宅地ストック需給見通し、望ましい宅地規模等の水準の検討
2. 良質なストックの形成・持続可能な土地利用の実現のための規制・誘導施策の検討
3. 地域コミュニティによる良好な居住環境の維持向上の継続的な活動を可能とする新たな法人制度、公的支援方策の検討