

土地政策の新たな方向性 2016 について

2016年9月1日

平成 28 年 8 月 4 日、国土審議会土地政策分科会企画部会において、「土地政策の新たな方向性 2016～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～」がとりまとめられた¹。今後、国土交通省においては、この提言を踏まえ、予算、税制、法制度等の土地政策が講じられていくことになる。小論では、この概要を紹介する。

国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめの概要

国土交通省

「土地政策の新たな方向性2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～ 平成28年8月4日とりまとめ

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビックデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地も10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現

2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現

3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現

- ◎最適活用
成長分野の需要に的確に対応し、時期を逸することなく、必要な調整を経て資金や土地・不動産を供給
- ◎創造的活用
活用の選択肢を増やし、隠れた需要を顕在化
・市場での取引・収益性
・住宅や宅地の利用 等 + ・農や緑、空地等広く豊かな土地利用
・住宅以外の多様な用途での利用 等
- ◎放棄宅地化の抑制
周辺の土地利用への阻害要因等とならないよう、活用が難しい土地を継続的に管理

新たな方向性を踏まえた施策展開

<p>1. 最適活用の実現 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり ➢ リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充 	<p>2. 創造的活用の実現 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援 ➢ 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等) 	<p>4. 放棄宅地化の抑制 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握 ➢ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方等や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論
<p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現 ➢ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進 		

土地政策分科会企画部会では、これまでも土地政策の方向性をとりまとめてきていたが、ここ 6 年程は議論もなされない状態だった。そこで、企画部会では、まず土地基本法(平成元年制定)以来の土地政策の変遷を簡単に整理し、現在の立ち位置を明らかにしている。平成 3(1991)年の「総合土地政策推進要綱」では、バブル経済の地価高騰を背景に、投機的取引の防止と土地神話の打破を目標にしていた。その後バブル崩壊後の不良再建がらみの低・未利用地問題、土地利用の停滞を受けて、平成 9(1997)年の「新総合土地政策推進要綱」では、地価抑制から土地の有効利用による適正な土地利用の推進への政

¹ http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/totikensangyo02_sg_000097.html

策転換が目標とされた。さらに、地価の下げ止まり傾向の中、平成 17 (2005) 年の「土地政策の再構築」では、市場機能の重視と宅地ストックの量から質への政策転換が目標とされた。そして、リーマンショックを契機とした再度の地価下落傾向の下、平成 21 (2009) 年の「土地政策の中長期ビジョン」では、不動産の利用価値を高めることが戦略目標とされた。現時点では、2008 年の 12,808 万人をピークに長期的に人口減少することを日本社会の大きな転換期と捉え、「宅地ストックをいかにうまくマネジメントしていくかが大きな課題となっており、人口減少や資産価値の低下に伴う土地の所有・利用意欲の減退・喪失の問題等、市場のみでは十分に対応できない課題を克服し、経済・社会の活力を維持・成長させていく」と土地政策の立ち位置を整理している。

そして、本格的な人口減少社会への転換期においては、宅地が減少していく地域も増し、全国的に見れば宅地供給が増え続ける時代ではないとの認識の下、当面の土地政策の新たな方向性として、次の 3 つを掲げている。

- (1) 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現すること
- (2) これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現すること
- (3) 以下のような個々の土地に着目した最適な活用・管理（宅地ストックマネジメント）をスピード感をもって実現すること
 - ・市街地、インフラ周辺等の需要の高い土地については、成長分野の確かな需要に的確に対応し、時期を逸することなく、的確かつ柔軟に資金を供給し、適切な調整を経た上で円滑に土地・不動産を供給すること（「最適活用」）
 - ・空き家・空き地等の低・未利用の土地・不動産ストックについては、所有者による利用等にこだわらず、選択肢を増やして隠れた需要を顕在化させること（「創造的活用」）
 - ・所有者の所在の把握が難しい土地等の活用が困難な土地については、宅地ストックの放棄が将来の土地活用のボトルネックとならないよう、継続的に管理すること（「放棄宅地化の抑制」）

新たな方向性の実現に向けた施策展開として、次の 4 つの基本的な考え方が掲げられ、それぞれについて、具体的な施策が示された。

(1) 最適活用の実現

- ・社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり

（インターチェンジや新幹線新駅整備等に伴う土地利用の調整については、国土利用計画法による土地利用基本計画の活用が有効ではないか。現状では、多くの県では五地域区分の国、県（内部部局）、市町村の調整程度にしか活用されていないが、関係者の調整の場としての活用が可能であろう。その際、行政機関以外の利害関係者の意見反映の仕組みも検討する必要があるかもしれない。）

- ・リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充
（具体的な支援措置の拡充の内容については、来年度予算要求を見る必要がある。）
- ・耐震化、環境改修、成長分野関連施設の再生等を促進するための不動産特定共同事業の充実

(不動産特定共同事業法の改正をも念頭に置いているように考えられるが、この点は今後の具体的な施策をフォローしていく必要がある。))

- ・自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用の促進)

(既にPREの一元的情報提供や活用事例集、地方公共団体向けの手引書を作成しているところである。²⁾)

等

(2) 創造的活用の実現

- ・行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援

(空き家・空き地の寄付を受けることについては、国も自治体も消極的ではあるが、例えば、長崎市では、老朽危険空き家事業を創設し、一定の要件を満たす空き家の寄付を受け入れ、解体した後、公共空地として活用している³⁾。)

- ・クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生に対応した不動産特定共同事業の枠組み検討

(不動産特定共同事業法の改正をも念頭に置いているように考えられるが、この点は今後の具体的な施策をフォローしていく必要がある。)

- ・広く豊かな土地利用の推進 (マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等)

(マッチングのための中間組織の例として、NPO法人つるおかランド・バンクは、不動産に関する様々な団体から構成されており、空き家の解体・跡地の隣地売却のあっせん、狹隘道路の拡幅等の事業を進めている⁴⁾。また、空き家特別措置法が施行され、横須賀市などでは特定空き家の除却も実現している。)

等

(3) 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実

- ・ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現

(個々の自治体が運営している空き家・空き地バンクの情報を集約し、全国的な一元的情報システムを構築することについては、既に新聞にも観測記事が掲載されているが、具体的な内容は、来年度予算要求を見る必要がある。)

- ・行政の保有する土地・不動産情報のオープン化 (データの種類・提供方法の拡充) を促進

(不動産取引価格情報については、国土交通省において、アンケートに基づく情報を加工した上で公開しているが⁵⁾、改めて、生の取引価格の公開についても検討することを期待する。また、中長期的な課題ではあるが、登記制度を含めた不動産情報制度の再構築を検討する必要がある。)

- ・不動産と一体となった動産も考慮した評価や農地評価ニーズに対応した鑑定評価の充実

(証券化対象不動産、ホテル・ヘルスケア施設や農地の鑑定評価が想定される。)

等

(4) 放棄宅地化の抑制

² <http://tochi.mlit.go.jp/pre-portal-site/preportalsite>

³ <http://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/660000/668100/p023429.html>

⁴ <http://t-landbank.org/>

⁵ <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/torihikikakaku-info>

・所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握

(人口減少下では、国土の無居住化が進むとともに、所有者の所在が不明な土地が増大することにより、未利用地の利用がますます困難になるものと思われる。国土交通省においては、「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（平成 28 年 3 月）⁶」を策定したところであるが、まずは、全国的に実態把握することが求められる。)

・活用が困難な土地の管理・帰属のあり方や、相続登記の更なる促進方策等について、関係省庁が連携し本格的に議論

(相続を起因として所有者不明や錯綜が生じることが多いと考えられるので、登録免許税の減免等の更なる相続登記の促進方策を講じることを期待する。また、中長期的には、登記制度や所有者不明な土地の帰属・活用に関する制度の検討が必要であろう。なお、この点について、当研究所においても、「人口減少下における土地の所有と管理に係る今後の制度のあり方に関する研究会」を設置し、検討を開始したところである。)

今後も人口減少が続き、宅地需要は増大しない。「第五次国土利用計画（全国計画）（平成 27 年 8 月）⁷」では、2025 年の全国の宅地の目標面積を 190 万 ha と基準年である 2012 年の面積と同じとしている。地域によっては、宅地から宅地以外の用途への転換も必要になろうし、放棄宅地化の問題もより深刻になろう。「土地政策の新たな方向性 2016」は、当面の施策については、現状を踏まえ、要領よくまとめられていると思うが、放棄宅地化問題については、中長期的な観点から、大胆な政策の提言が必要と考える。

(大野 淳)

⁶ <http://www.mlit.go.jp/seisakutokatsu/iten/shoyusha.guideline.html>

⁷ http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudokeikaku_tk3_000008.html