

不動産調査

No.409 (2018/3/26)

平成 29 年度「土地月間」広島講演会

どうなる世界経済と日本の不動産市場

第 1 部・基調講演

これからの土地政策 3

国土交通省 土地・建設産業局 次長 鳩山 正仁 氏

第 2 部・研究報告

不動産の新しい可能性への挑戦 20

一般財団法人日本不動産研究所 REA-Tech 研究開発グループ 参事 幸田 仁



一般財団法人
日本不動産研究所

平成 29 年「土地月間」広島講演会

どうなる世界経済と日本の不動産市場

第 1 部・基調講演

これからの土地政策

プロフィール

国土交通省 土地・建設産業局 次長

はとやま まさひと
鳩山 正仁 氏



国土交通省土地・建設産業局次長。1960年生まれ。1984年 東京大学法学部卒業。同年 農林水産省入省。同省、厚生省、欧州連合日本代表部、経済産業省、内閣府等を経て、2011年 農林水産省農村振興局総務課長、2012年 東北農政局次長、2014年 東京大学公共政策大学院教授、2016年7月より現職。

鳩山 ただ今ご紹介頂きました国土交通省の鳩山と申します。本日は、行政では税務や管財の方を含めた方、また、不動産鑑定に携わっている方、不動産業に関わっておられる方、一般の方で土地関係に興味をお持ちの方など、非常に幅広い分野の方にお集まり頂いたということで、大変有り難い機会を頂いたと思います。どうか宜しくお願いいたします。

1. 最近の地価動向と土地政策上の課題

さて、資料に都道府県地価調査とありますが、毎年7月1日時点のものを9月に公表するというので、先般、公表されたものをまとめております。全用途平均、全国でいうと下落ですが、下落幅が少しずつ縮小しているということです。ただ、住宅地と商業地でも違いがあり、住宅地は、まだ若干下げが続いていますが、商業地は、最近では初めて上昇に転じております。

地域別に見ると、三大都市圏の方が概して上昇率が大きいですが、地方圏を見ますと、地方圏の中でも、広島市を含む地方4市、札幌・仙台・広島・福岡とそれ以外の地域とでは、だいぶ様相が違ってくるのが分かります。

地方4市では、住宅地が2.8%増、商業地7.9%増と、三大都市圏以上に増加しています。他方、地方4市を除くその他の地方の場合は、住宅地、商業地ともに1.1%減となっています。これらの背景として、住宅地では雇用情勢が改善していること、また、商業地では、インバウンド、市街地再開発等があるというふうに見ております。

広島県では、住宅地は若干減、商業地は若干増となっております。

どういう地点が上昇しているかを見ると、住宅地では福岡、沖縄、仙台が高い伸びを示しているほか、インバウンドの関係でよく出てくる北海道のニセコ、倶知安、または、沖縄で高い伸びを示しております。他方、商業地でも、インバウンドに関係するところが多く、伏見稲荷や大阪の道頓堀に近い場所や、また、リニア新幹線の関係で名古屋駅の近くで、地価が上がっています。

当地広島について見ると、中国地方全体では住宅地は△1.2%で、商業地は△0.7%であるのに対して、広島市はいずれもプラスで、特に商業地は、昨年は3.9%増、今年は3.8%増です。同じ県内でも地域的には違う

エリアかもしれませんが、福山市は商業地がプラスに転じています。

隣の岡山県を見ると、岡山市で住宅地、商業地ともプラスになっており、また、倉敷市でも商業地がようやくプラスに転じています。その他、山口、松江、鳥取等は、住宅地、商業地ともまだマイナスという状況です。

広島市に来る前に地図で区の境界などを確認して参りましたが、広島城の北に位置する白島、昔の武家屋敷があった地域ですが、元々距離的には広島駅に近い場所あり、アストラムとJRの交差点のところに新駅ができたことから、住宅地の地価が上がっています。伸び率では、東区の牛田本町が高い伸びを示しています。商業地では、広島駅から広電に乗り袋町周辺を見て来ましたが、本通り地区が商業地の中心ということで地価が高いのに加え、各県の県庁所在地などで見られる現象ですが、昔は駅裏として資材置場や電車の車庫になっていた場所で最近開発が行われているところが多く、広島駅の北側、東区二葉の里も、再開発等で地価がかなり上がっています。

地価の動向については、上がっているところは引き続き上がり、上がらないところはなかなか上がらないという、二極化現象が進んでおります。資料は地価が上がっている地域も中心にまとめがちですが、中山間地とか、

地方の中でもさらに中心部から離れると、まだまだ地価が回復していないということがあります。このことは、今後の土地政策の大きな背景にもなります。

〈土地政策のあり方〉

今後のわが国全体の土地のあり方はどうなのか考える場合には、いろいろな要因がありますが、人口という切り口だけに着目して、将来どうなるかということを想定した場合の一つの見通しを見ると、もちろん、これから経済がどうなっていくのか、どういう政策をとっていくのかによって影響を受けますから、実際にこうなるとは限ったわけではありませんから、仮の一つの予測を見ると、大都市の極めて限られたところだけで人口が増加し、その他のところでは50%以上減少ということになってしまうという予測があります。人口が小さければ小さい地域ほど、減少幅が大きいという予測もあります。このようになかなか難しい時代に入ってきました。少子高齢化、人口減少等を受け、いろいろな政策において難しさがありますが、土地政策の面でも、これまでにない課題を突きつけられていることが感じられます。

近年の土地政策はどういうものであったかということ振り返ると、平成元年前後のいわゆるバブル時代を、本日お越しの方も過ごしてこられた方が多いのではないかと思います。平成3年ぐらいが地価上昇のピーク

平成29年都道府県地価調査(地点数21,644、基準日7/1、公表日9/19) 国土交通省

(1) 地価動向

- 全国平均：全用途平均は、下落幅が縮小。用途別では、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は昨年の横ばいから上昇に転じた。
- 三大都市圏：東京圏・名古屋圏の住宅地は前年並みの小幅な上昇。商業地は総じて上昇基調を強める。
- 地方圏：地方四市*では住宅地・商業地とも三大都市圏を上回る上昇。その他の地域では下落幅が縮小。

(単位：%)

	全用途					住宅地					商業地				
	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査	25調査	26調査	27調査	28調査	29調査
全 国	▲1.9	▲1.2	▲0.9	▲0.6	▲0.3	▲1.8	▲1.2	▲1.0	▲0.8	▲0.6	▲2.1	▲1.1	▲0.5	0.0	0.5
三大都市圏	0.1	0.8	0.9	1.0	1.2	▲0.1	0.5	0.4	0.4	0.6	1.7	2.3	2.9	3.5	
東京圏	0.1	0.9	1.0	1.1	1.3	▲0.1	0.6	0.5	0.5	0.6	1.9	2.3	2.7	3.3	
大阪圏	▲0.3	0.4	0.6	0.8	1.1	▲0.4	0.1	0.0	0.0	0.4	1.5	2.5	3.7	4.5	
名古屋圏	0.7	1.0	1.1	1.1	1.2	0.7	0.9	0.7	0.5	0.6	0.7	1.5	2.2	2.5	2.6
地方圏	▲2.6	▲1.9	▲1.5	▲1.2	▲0.9	▲2.5	▲1.8	▲1.5	▲1.2	▲1.0	▲3.1	▲2.2	▲1.6	▲1.1	▲0.6
地方四市*	0.8	1.7	2.4	4.0	4.6	0.4	1.3	1.7	2.5	2.8	1.5	2.6	3.8	6.7	7.9
その他	▲2.8	▲2.1	▲1.7	▲1.4	▲1.1	▲2.6	▲1.9	▲1.6	▲1.4	▲1.1	▲3.3	▲2.5	▲1.9	▲1.5	▲1.1

*札幌市・仙台市・広島市・福岡市

(2) 変動率の推移

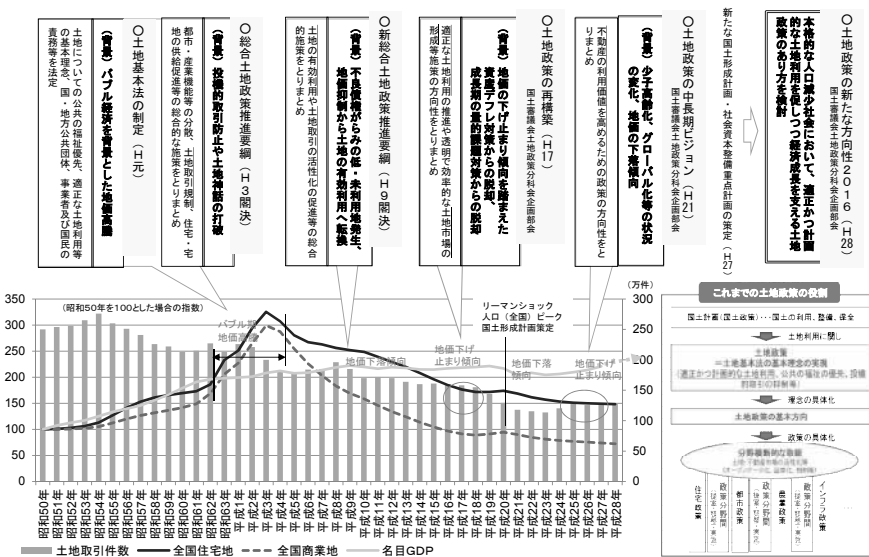
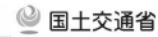
■ 地価は、平成22年以降、回復傾向。特に、近年は地方四市の上昇が顕著。

(3) 背景

変動の主な要因

- 住宅地：雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による需要の支え効果もあって、地価は総じて底堅く推移。
- 商業地：以下の背景から、不動産需要は旺盛で、地価は総じて堅調に推移。
 - 外国人観光客の増加などによる店舗、ホテル需要の高まり
 - 主要都市でのオフィス空室率の低下などによる収益性の向上
 - 都市中心部における再開発等の進展による繁華性の向上

土地政策の変遷と役割



(出典) 国土交通省「地価公示」、内閣府「国民経済計算」、法務省「法務統計月報」

であったようですが、平成元年に土地基本法が制定され、平成3年に総合土地政策推進要綱が決まりました。投機的な取引の抑制、住宅・宅地の供給を促進するなどにより何とか地価の高騰を抑えようという政策がとられました。ご承知のとおり、バブルが破裂した後は、年々下げに転じております。

資料のグラフの太い線が全国の住宅地の昭和50年を100とした場合の動きです。昭和50年に100であったものが、ピークの平成3年に320ぐらい、3倍超まで上がっています。それが平成28年には150ぐらいまで下がっており、ピーク時の半分弱になっています。他方、商業地(点線)は、昭和50年に100だったのが、バブル時代には約300になっています。それが平成28年には70ぐらいで、ピーク時に比べると約4分の1になっており、住宅地に比べて商業地の方が下げが厳しいと分かります。もちろん、その途中ではリーマン・ショックの直前のように地価が回復しかけた時もありましたが、その後また、やや下がっている状況です。

「これまでの土地政策の役割」として土地基本法について記していますが、この辺も最近の課題からすると、そろそろ見直すべき時期にきていると思われ。適正かつ計画的な土地利用」というのは当たり前のことですが、その方向性が問題です。特にバブルの時には投機

的取引の抑制ということで、足りないものはもっと増やし、抑えるべきものは抑えるということでしたが、今は、どちらかというと、土地を使わない人がたくさん出てきたということで、いかにその土地を管理し、活用していくのかということが時代のニーズですから、土地基本法に定められている内容が、現代の課題にうまくマッチしきれていないのではないかと考えております。

最近の土地政策の方向については、平成17年から、「土地政策の再構築」ということで、徐々に方向転換を図ってきております。方向転換の一つは、平成28年8月に国土審議会企画部会がまとめたものです。いろいろところで既にお聞きになったかと思われと思いますが、一応おさらいをさせていただきます。

取り巻く状況ということで、プラスの方で言うと、観光、インバウンド、物流、ヘルスケアといった特定分野で旺盛な土地需要があるということです。また、新聞でよく見られるJ-REITなど、新しい投資が、不動産を対象にして出てきておりますし、さらに、最近のビッグデータ、AI等を活用することにより、新しいビジネスが生まれてくる可能性があると思われ。他方、難しい方で言うと、人口減少が起こってきているので、都市計画のコンパクト化を進めていかざるを得ませんし、現

象としては空き家、空き地の問題が出てきています。

そういう中で、平成 28 年に整理された方向性の一つは、インバウンドとか、物流、ヘルスケアのような積極的な成長分野については需要に確実に応えていく、市場経済の中でそういうものが求められるのであれば、それによく応えていく、もちろん土地需要ですから、いろいろなことと調整した上ですが、積極的利用を進めていくということがあります。

方向性の二つめは、なかなかそういうふうに展開しにくい場合であっても、建物にしても宅地にしても、これまで国民が営々として築いてきた財産ですから、建物ストック及び宅地ストックをうまく使い、少しでも国民の生活の質を上げていくことが必要ではないかということです。

方向性の三つめは、個々の土地に着目するというところで、従来の土地利用政策というのは、時代の流れの中で、いろいろな土地需要が伸びていき、開発されていくということで、土地は使われることが前提で、それをいかにうまくコントロールしていくかということでやってきたわけです。その際、個々の土地に着目するのではなく、線を引いてゾーニングをし、それぞれの区域に見合った方策を考え、または促進策を講じていくということでやってきましたが、これからの時代は、単に面的に、このエリアはこうだということで決めるのではなく、個別の土地の情報を集め、どのようにしていくのかを、考えていかなければいけない時代になってきていると思われます。ここに、今までにない行政ニーズが出てきているように思います。

需要の強い地域については最適活用を、また、未利用地については創造的活用を各々進めていくためには、これは最近の流れでもありますが、これらを支える情報基盤を整えていきたい。人口も減少していきますし、コストも削減しないといけませんから、何とか AI やオープンデータ化を用いて、できるだけ効率的にやっていくことが求められていると思います。

2. 不動産の適正活用と不動産投資市場の活性化

国交省では、「生産性革命」を現在の石井大臣が御就任されてから推進しておりますが、人口減少で働き手もどんどん減るので、その分を、生産性を上げることで補っていく必要があるということが眼目です。

具体的に、省内で 20 のプロジェクトを挙げておりますが、業界紙等で目にされたかと思われるのが i-Construction です。ICT 技術とか AI といったものをうまく活用して、建設現場等でより効率的な活動をしていこうということです。車の自動運転なども、一步一步ではありますが、進めています。不動産関係では、最適活用の促進、即ち、土地・不動産の流通や再生投資の活性化です。REIT は、対象になる資産総額が現在 17 兆円ぐらいになっているものを 2020 年に 30 兆円まで、ざっと倍増していくことを目標としています。今後、空き地・空き家バンクを整備し、クラウド・ファンディングを取り入れ、データのオープン化等を進めます。

深くは入りませんが、ぜひ関心を持って頂きたいのは不動産情報の充実・活用拡大です。取引価格情報の関連データを外部にうまく、より多く発信できるようにできないかと検討しています。また、価格指数についても、現在、住宅価格指数ということで試行的にやっておりますが、商業用についても本格的に開始していきたいと考えています。

本日お見えの方の中には、市町村や国の関係機関の管財部局の方がかなりいらっしゃるとお聞きしたのですが、CRE という民間企業の不動産の活用と並んで、PRE という公共部門の土地の活用も非常に大切です。本年 6 月の「不動産投資市場の成長に向けたアクションプラン」の中でも打ち出しました。皆さんに積極的に取り組んで頂けるように、手引を国交省でとりまとめ、出していきたいと考えております。

不動産投資市場に関して、REIT の平成 29 年 8 月末の時価総額、即ち、J-リートへの出資総額の評価は 11.3 兆円になっています。この出資を受け、さらに融資等を組み合わせ、合計で J-リートが取得した不動産の評価額が約 17 兆円ということです。17 兆円と 11 兆円の差は、出資以外の融資等で調達したお金で、それも含め 17 兆円ぐらいの資産が取得されているということです。J-リートによる投資対象は多様化しており、従来、オフィスとか商業店舗が多かったわけですが、それに加え、物流、ホテル、ヘルスケア施設等が、最近投資対象になっています。新聞等で見られる物流施設の建設や譲渡といった個別の案件の背景には、全体としてはこういう投資活動の動きがあるところです。

こうした投資の促進のために、従来より、不動産取得

税等の特例を講じているところですが、さらに、最近設けたのがクラウド・ファンディングであり、古民家を宿泊施設に改修する例のように、不動産を取得するなり借り、それを集めた資金で改修し、そこから収益が生まれるようにするための仕組みを設けるものです。元々不動産特定共同事業の制度は、バブル時代に、悪徳と言うべきか、信用できないような形でお金を募り、だますような業者がいたので、それを規制する目的で設けられました。この制度を、もう少し小規模で地域の貴重な資産を活性化する一つの仕組みとしても活用しようということで、出資額の総計1億円、各投資家の出資額も100万円までということで、無理のない範囲でお金を集め、それに融資等を組み合わせ、そうした資金で不動産を取得するなり借りて、うまく活用するということです。地域経済のためになるし、高い利回りを目指すということではないかもしれませんが、特定の志を持った投資家には応えられる仕組みとしました。平成29年の12月1日から施行するというので、現在、説明会等を行っています。

3. 既存(中古)住宅の流通促進、空き家の管理・活用

土地利用のことを考える場合に、今は全体としては土地が余っておりますから、それをまず使うことが重要です。これまで中古住宅と言っていたものを、最近、国交省では既存住宅と呼び替えています。中古と言うと、何となく“お古”という感じがして、あまり印象がよくないイメージがあるので、既存住宅と言った方がよいということ。日本は米英に比べると、既存住宅の流通シェアは非常に低い。米では既存住宅の取引戸数が非常に多い訳です。もちろん建築物の構造や歴史的背景なども違いますから、全く同じに扱う訳には行きませんが、日本の場合、現在の住宅の流通では、14.7%しか既存住

宅のシェアがなく、それでも少しずつ増えている方だということ。す。

そこで、よい既存住宅を積極的に使って頂くために、安心して取引をすることが必要ということで、まずインスペクションという形で住宅の状況を正確に専門家に把握してもらおう。そして、その結果を潜在的な買主あるいは売主に提供してもらい、住宅の状況をきちっと把握した上で取引が行われるようにして、流通を促進していこうということ。す。

平成28年に行われた宅建業法の改正により、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことにされております。インスペクションは、構造的な問題がないかということで、柱の傾き、基礎のひび割れなどを点検します。これは一例ですが、それらを点検する費用は4~6万円、検査時間は2~3時間で、その結果をきちっと提示した上で、それなりのものであると納得された上で、買主と売主の間で話し合う。この制度は平成30年から施行予定ですので、それに向けて説明会等を行っているところ。す。

既存住宅にはもう一つ、新しい問題があります。空き家の問題。す。空き家ということで単純に考えると、2013年の統計では820万戸あるとされます。ただ、その820万戸の中から、いずれ売るとか貸すことが分かっている家屋や別荘などを除き、「その他の空き家」がどのくらいあるかということ。320万戸とかなりの数。す。

その中で、どれくらい活用可能かということ。を考慮すると、これは一つの線引きですが、最寄り駅から1kmの範囲ということにして、どのくらいあるか見ると、320万戸中48万戸以上は十分活用できる状況にあり、まずこれらについて積極的に活用していこうということ。す。

資料では、空き家対策に係る主な取組みを示しています。上の部分は、既存住宅の流通経路です。これに加え、空き家対策の場合には、下の部分が追加されてくるということで、点線で表示したように、相続等で住宅を取得した場合に、それを放置しておく空き家になり得ます。その場合、何とか空き家にならないようにマッチングをして、Dで示すように、普通の流通に戻すということです。また、空き家を手放す時のために譲渡所得の特例を設け、促進すること（B）も行っています。

ただ、そうは言ってもなかなか流通に回っていかない空き家もあります。その場合はFで示していますが、地域で管理し、活用していくことも考えています。ここではコミュニティスペース等を例示していますが、そういう形でみんなで管理し、使っていく道はないかと探っています。

さらに、Aにあるように、平成27年に空き家特措法が施行されており、問題のある空き家、即ち、倒壊しそうで児童の通学路にあって危険である、衛生上問題がある、または、著しく景観を損なっているといた空き家について、市町村が特定の行為ができることになってい

ます。

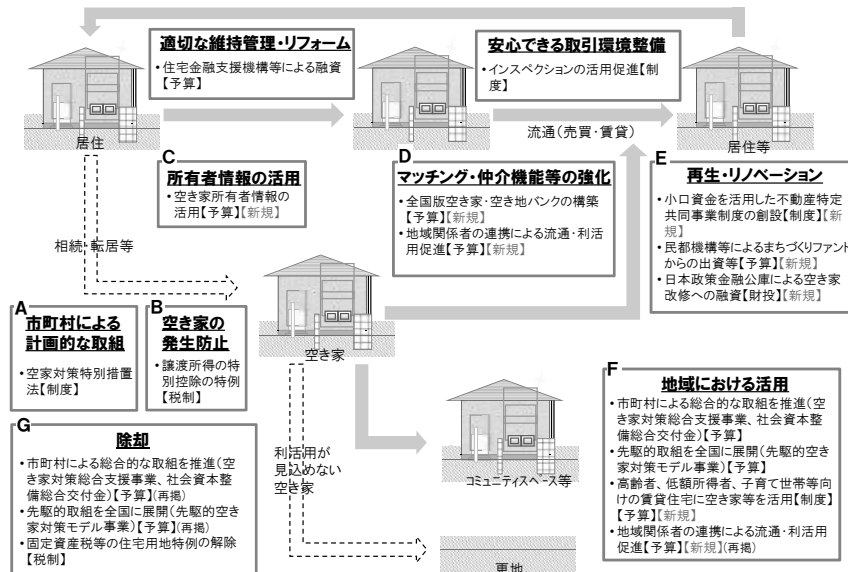
これも今後の議論の一つのポイントになってくると思われませんが、固定資産税の課税情報のように、行政内部で保有されている情報、それは個人情報であるかもしれないし、多目的に使える情報ではないかもしれません。空き家特措法では、そうした情報についても、個人のプライバシーを慎重に守った上で、空き家対策に活用していくことが可能とされています。この辺が今後のいろいろな取組みの中で鍵になってくると思われます。空き家特措法では、もう一つ、所有者が見つからず、打つ手が無い時には、行政が催告・命令を経て除却を代執行できるとしています。もちろん除却費用は、本来は所有者が負担すべきものなので、その人に請求することになりますが、そういう道も設けています。

空き家対策の今後の方向ですが、社会資本整備審議会の不動産部会で平成29年6月にとりまとめて頂きました。そのまま市場に流通させることが可能である空き家については、マッチングなどにより、どんどん市場に回していこうということです。多少の改修等が必要ということもあり得るので、再生、リノベーション等を積極的

空き家対策に係る主な取組一覧

国土交通省

※【新規】とあるのは、平成29年度予算等で新たに盛り込んだ施策又は平成29年通常国会で制度改正した施策



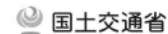
に行うために、クラウド・ファンディングとか、小規模の資金を導入し、改修して活用する道を工夫することが考えられます。その対極にあるものが空き家特措法について述べたような、除却しないと危険であるというような空き家ですが、さらにもう一つ、管理が十分に行き届かなくて、除却するほどではないが周囲に何らかの迷惑をかけている空き家があります。実際はこういうものが多いのかもしれませんが、流通させる空き家と除却すべき空き家との中間にあるものです。これも今後の土地政策において大事な点になってくると思いますが、どうしても市場だけでは解決できない問題があります。誰が一番困るかという、その近くにお住まいの方々が困るわけです。地域の中では、元々他人の財産だから自分は関係ないということだったかもしれませんが、実際に自分たちの生活環境を維持・改善することを考えると、自らの地域コミュニティなり集落がどうあるべきかという観点から、空き家について地域住民が真剣に議論していくことが求められると思います。

地域には、多様な担い手として、宅建業者など不動産情報に通じた方、地元の行政機関、潜在的な需要者とな





る福祉団体や経済団体の方にも入って頂き、協議会のようなプラットフォームを設けて、今後のあり方、誰がどう管理していくかという問題を話し合う必要があります。これについては、皆さんの知恵の出どころで、既に先駆的にやっておられる地域もあるとお伺いしていますが、官民連携して、NPO みたいなのも活用する。必ずしも市場で企業の活動として回っていかない空き家については、NPO のような団体で担っている例もあるので、そういう道もあるのではないかと思います。

一つ、付け加えたいのが空き家・空き地バンクです。空き家バンクというのはお聞きになっているかもしれませんが、市町村において空き家バンクなるものを作っているところが結構あります。ただ、様式などが統一されていないため、使い勝手が今一つということで、国土交省で予算要求をして、各市町村でつくっているものをうまくつないで、全国どこでもそれが見やすいような形にすることを突破口としてやってみようというので、現在、その実施に向けて準備を進めています。

空き家の態様に応じた具体的取組



国土交通省
社会資本整備審議会 不動産部会
とりまとめ(平成29年6月)

 <p>そのまま市場に流通させることが可能であるもの</p>	<p>【空き家の適正な管理】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所有者に対する管理等についての周知・啓発、空き家の所有者に対するサポート体制の充実等 ● 空き家管理マニュアル等を活用した空き家管理者の育成・研修 ● 地方自治体、宅地建物取引業者、消費者センター、シルバー人材センター、NPO法人等の相互連携の強化 ● 防犯・監視システムなど、空き家管理における新技術の活用 <p>【マッチング・媒介機能の強化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「安心R住宅(仮称)」の仕組みの構築等による情報提供の充実 ● 「全国版空き家・空き地バンク」の構築、登録物件に対するインセンティブの付与等の「全国版空き家・空き地バンク」を基軸とした施策の強化 ● 不動産関連団体等が連携して地域のために行う空き家対策の活動等への支援の強化 ● 宅地建物取引業者の媒介業務に係る負担の適正化 ● 農地付き空き家の取得における手続の負担軽減
 <p>多少の改修等を行えば円滑な流通・活用が見込めるもの</p>	<p>【空き家の適正な管理】 【マッチング・媒介機能の強化】</p> <p>【空き家の再生・リノベーション】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● コンバージョンや用途変更等が円滑に行えるような建築規制の合理化 ● 改修に係る各種助成・支援制度の活用、クラウドファンディングやリバースモーゲージの活用等による資金調達手段の多様化 ● 古民家等を宿泊施設やカフェ等に有効活用する取組の促進
 <p>管理が十分でなく周囲に迷惑を及ぼす可能性のあるもの</p>	<p>【空き家の適正な管理】 【空き家の再生・リノベーション】</p> <p>【地域における空き家の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 多様な担い手からなる地域プラットフォームの組成・活動の支援 ● 官民連携しながら地域の空き家活用等に取り組むNPO法人等の活動の後押し
 <p>特定空き家等のように除却すべきもの</p>	<p>【除却】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 財産管理制度等の活用や残置物、遺品等の整理、処分等の扱いに関する情報提供、相談体制の充実 <p>【空き地の活用】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 空き地の流通・活用に係る優良事例の普及・拡大 ● 密集市街地における防災広場としての活用や緑地化、コミュニティスペース等としての活用の促進 ● 空き地に係る情報の集約、情報提供の充実等によるマッチングの機会の拡大 <p>【空き家対策推進のための基礎整備】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地方自治体の首長で構成する空き家対策全国協議会の設置 ● 「空き家の所有者情報の外部提供に関するガイドライン(試案)」の充実 ● 財産管理制度、成年後見人制度等の制度に詳しい人材の育成

4. 空き地等の管理・活用

ここからは空き地の話になります。

平成 28 年から平成 29 年にかけて空き地の検討会を行いました。経済学、法律、不動産関係の専門家の先生方にお集まり頂き、議論して頂きました。まず空き地の状況がどうなっているかということです。「その他の空き家」が推計で 320 万戸ということでしたが、空き地も増えています。理由として、最近 10 年間の空き地の取得方法を見たところ、特に平成 25 年時点では相続で取得した人が多いわけです。元々子どもの頃はそこに住んでいたかもしれないが、田舎から都会へ出たとか、同じ都会でも両親と一緒に住んでいた郊外から都心の方へ住居を移した方が、相続で実家・土地を取得しているケースです。自分で目的を持って取得したのではなく、相続等でたまたま取得されたというケースが 71% になっており、この 10 年間でも、この伸び率が急です。元々自分が投資をして、使っていこうと考えて取得した土地であれば、自分のリスクでどうするかを考えるわけですが、たまたま親御さんの土地であるとか、前に住んでいた土地を取得したことで、売るに売れないし、思いもある土地であったりして、どうするか悩ましい、なかなか見通しが見つからない、言わば持て余しているとい

う状況があります。空き地の一つの特徴は、散発的、離散的に発生するというので、ばらばら出てくるというわけです。所有者ごとの事情があるため、一斉に出てくるものではない。まれに昔作られた住宅団地で一斉に出てくる場合もあるかもしれませんが、どちらかという、時間的にも散発的に出てくるし、場所的にもまとまって出てくることはないわけです。

それでも、貸してくれとか、売ってくれという話がどんどんくるということであれば、市場で回っていくわけですが、なかなかそういう状況にはない。人口減少とか、産業構造が変わっているということがあります。また、昔、大家族で一区画 30 坪ぐらいで、都市近郊で生活していたような場所が、都心からはかなり遠かったとなると、今そこに住むメリットがあまり感じられないということもあって、何に活用していこうということがなかなか見えないわけです。

しかし考えてみると、資料に出ているのは帯広市の例ですが、空き地というのは、元々行政が道路、電気、ガス、水道等のインフラを整備してきたところであり、大体のところできちっと整備されているわけで、もったいないと思われれます。国民の財産としてあるのだけれども、そこが使われないことになっているので、ここで出

空き地の発生状況



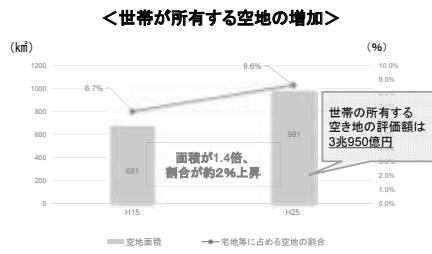
○人口減少や相続の増加などを背景に、この10年間で世帯が所有する空き地の面積は大幅に増加。高齢社会を迎えて、今後も増加していくことが見込まれる。

世帯所有の空き地の状況

■世帯所有の空き地は平成15年の681km²から平成25年の981km²に増加(+300km²)。

■評価額にすると約3兆円分の土地が空き地の状態。

■世帯が所有する空き地のうち、約7割は相続・贈与で取得。
(多くは、利活用の見込みがなく相続)



<世帯の所有する空き地の取得方法>

取得方法	平成15年時面積	平成25年時面積	増加率
国・都道府県・市区町村から購入	25	22(2%)	-12%
会社・都市再生機構・公社などの法人から購入	69	48(5%)	-31%
個人から購入	160	172(18%)	8%
相続・贈与で取得	394	701(71%)	78%
その他	24	29(3%)	20%
不詳	9	10(1%)	1%
総数	681	981(100%)	44%

※土地取得時期は平成3～15年
本調査における「空き地」には原野、荒地、池沼などを含む

所有者の高齢化、所有・利用意欲の減退、活用ノウハウの不足を背景に、土地が適切に利用・管理されずに放置される時代に。

ている話は、それを何とか使っていこうということであり、使い方もいろいろと考える余地があるのではないかと思います。帯広市の場合は、屋台の通りを設けてみたということです。

よく聞かれるのが、空き地を放っておいたらどうなるかということです。所有者不明の話が新聞等でよく見られると思いますが、一つは、農地と同じで、雑草が繁茂して、耕作放棄地みたいになってしまう、また、ゴミの不法投棄の場になったり、害虫がわいたりするところもあります。また、傾斜地であれば、擁壁が崩れたりするという安全面の問題もあります。もう一つ、経済性の問題で言うと、空き地がポツポツあると地域のイメージが低下し、その結果、周辺の建物なり土地の価格が下落することになります。そこで、これに何とか対応する必要がありますということです。

経済学者に整理してもらおうと、本来であれば、順調に使用されることによって発生が抑えられている外部不経済が発生すると考えられます。これに加えて、市場でうまく回らず、個人としては、使い道が分からないし、かといって売る踏ん切りもつかないので、とりあえず置いておこうということですが、地域全体で見ると、実はその土地をうまく利用すると、お年寄りのためのデイサー

ビスセンター、子育てのための保育園、コンビニエンスストア等々、いろいろなものに使える可能性があるのに、うまく使えていないということ、いわゆる機会費用が発生しているのではないかと話です。

また、こうした状況の原因の一つにもなっているのが、土地の場合、売りたいと言うと、「あの家もついに売ることになってしまったか」ということで、外聞が悪いということもあり、うまく情報が伝わらない場合もあるわけです。買いたい方もどこに潜在的に自分の買える物件があるのか分からないということで、情報の非対称性というものが生じてしまっている。結局、「見える化」されていないから、何がどうなっているのか分からないということがあるのではないかと話です。

これは本日出席の方にもお伺いしたいのですが、各自治体では、かなりこの問題に取り組もうとしておられるわけです。条例もいろいろなものが整備されています。ただ、実施について、空き家特措法のように行政が特定の行為を行うまでには至っていない。空き地の場合、雑草が繁茂し、ヘビが出てくれば、そこへ草刈業者を連れてきて雑草を刈ることが必要ですが、どこまでやってよいのか、法律に根拠があるかということで、私有財産でもあるし、踏み切れない。行政がそこまでやっ

国土交通省

空き地等の新たな活用に関する検討会とりまとめ概要 ①

空き地等を取り巻く状況

本格的な人口減少等に伴う変化

- ◎ 地方圏や大都市郊外部を中心に空き地等が増加
(世界の所有する空き地も10年で1.4倍。その多くが、将来の活用が図られていないまま相続された土地)
- ◎ 個々の所有者の意向等により散発的・離散的に発生
(遠方居住をはじめ、管理することが困難な所有者が増加)
- ◎ 所有者の高齢化、所有・利用意欲の減退、活用ノウハウの不足
(土地の放棄の問題が表面化)

空き地活用の可能性

- ◎ 既存の都市インフラが整備済みの場合がある
- ◎ 空き地等を地域資源として活用し、地方創生につなげる先進的な取組も存在

空き地等がもたらす影響

◎ 雑草繁茂など管理水準が低下した空き地が増大
→ ゴミ等の不法投棄や害虫の発生など周辺に悪影響

雑草と比べた場合10年間の「管理水準が低下した空き地」の面積の変化

変化	割合
減少する	2.7%
ほとんど変わらない	34.5%
増加する	28.3%

◎ 地域内に空き地が多く存在
⇒ 地域イメージや地域の活力が低下

地域・地域内に空き地等が多数存在することによる、地域・地区全体への影響 (調査対象)

項目	割合
地域イメージの低下	67.4%
地域の活力(賑わい)や経済力の低下	54.8%
治安の悪化	36.1%
地価(資産価値)の下落	18.6%
その他	5.7%

◎ 管理が長期間放置された空き地
⇒ 所有者の所在の把握が難しい土地等の放棄宅地になり、国土の荒廃につながる

空き地対策の必要性と課題

◎ 個人に委ねるだけでは以下のような市場の失敗が生じることから、行政や地域社会の関わりが必要

- 個人にとっては空き地にしておくことが合理的であっても、地域社会全体で見ると機会費用が発生
- 貸与する際の契約に対する不安や借主の信用力などの情報の非対称がもたらす障害が存在

◎ 自治体は多くの場合、この問題に取り組まざるを得ない状況

- 一部の自治体では、生活環境保全に資する目的としての条例等が整備済み
- 利活用等に向けての体制・予算が十分でなく、実態把握も進んでいない

自治体における空き地等の管理・利用促進の取組上の課題 (複数回答)

空き地等の場所、用途、管理水準の異質性が不明	526
体制・予算が不十分	519
空き地等の土地所有者の意識や理解が不十分	308
担当部署が決まらない	215

所有者だけでなく、民間、行政及び地域コミュニティによる空き地等の適正管理・利用を促す方策の整備が必要

※ アンケートの回答は全て「空き地等に関する自治体アンケート」(国土交通省、n=1,221(回答率70.1%))

てしまうと重荷になるし、費用回収と言っても、所有者からお金を取れるとは限らないなど、いろいろな問題があって、なかなかうまく行かないわけです。自治体としても具体的にどのように進めていくのか、取り組みあぐねている状況ではないかと考えられます。そもそも、空き地というのは、ばらばら出てきますから、どの時点で、どれだけ空き地が存在しているかという実態把握も難しく、非常に悩ましい問題であります。

検討会で方向として出されたのは、もったいない事象なので、地方創生の推進が言われている時でもあり、これをチャンスと捉え、積極的に使っていくという視点の転換が必要ということです。その場合、これはどういう単位で物事を考えていくかにも関係してきますが、空き地等の情報をどこかで集約するということが必要です。

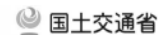
市町村でもよいし、エリアマネジメント業者でもよいし、また地域コミュニティでもよいのですが、みんなで問題の構造を「見える化」して、どういうことができるかということを考える。取引に回していくのが一番よいのですが、取引にうまく回らない空き地はどうするか、コミュニティ・ガーデンなど、地域のcommonsのような形で管理・活用して、住民の生活環境の維持・向上を図ることもあり得るでしょう。地域には、定年で退職されたけれども、いろいろな分野の経験を積まれて知見を

持っている方がおられるので、そういう方を担い手として活用していくことも考えられます。

具体的な手法として検討会で議論になったのは、暫定利用がよいのではないかとということです。今後、30年、40年、長期的にこれを使う道がすぐ見つければよいのですが、それが見つからない場合には、5年なり10年の間、当面使ってみるということで、何年かの間暫定的に利用し、そのうちに本格的な土地の方向性を見つけていくということがよいのではないかとということです。佐賀市の「わいわいコンテナプロジェクト」が、その一例です。これは佐賀城に近く、町の中心部に近いところに空き地があったということで、官民で再生会議をつくり、空き地にコンテナを置き、図書館にして、芝生を整備し、さらに前を通っている道を車が通らないようにしたものです。子どもたちが安心して遊べるようになり、子連れの方たちもその道を通るので、周囲が活性化しているということです。

こうした場合に具体的に何が大切かということ、空き地の所有者が自分の空き地をどのようにしたいということなどをどれだけ外部に情報として出していかということがあります。これに加えて、空き地があり、それで周辺の住民が迷惑を被っているが、それをうまく活用するという時に、誰がベースになるかということ、やはり地域の住

空き地等の新たな活用に関する検討会とりまとめ概要②



空き地対策の基本的な考え方

空き地の有効利用

- ◎空き地等を有効に利用することによって、地域の不動産価値や住環境の維持・向上を実現し、併せて経済を活性化させる地方創生のチャンスが生じており、積極的な取り組みの推進が必要
- ◎空き地等の情報を集約し、「見える化」する等、取引の障壁を除去することが重要
- ◎地域コミュニティ等により管理・活用されるようにすることが重要（担い手の多様化と育成）
- ◎暫定利用や土地の集約化等により、新たな土地需要を創出

空き地の適正な管理

- ◎所有者の責務を基本とし、所有者自身による管理が困難な場合には、これを支援するとともに所有者が適切に管理を行わず、放置した結果、社会的害悪が生じる場合には、これを除去することも必要

空き地対策の展開

当面の対策

- ◎モデル的な先進事例を積み上げ、他地域へ横展開を実施
- ◎空き地の実態把握を推進するとともに、自治体内外部での行政情報の活用方を検討
- ◎管理水準が低下した空き地所有者への是正措置の円滑化や支援の方策を検討
- ◎空き地等の新たな活用を促進するための枠組み
 - ①空き地の管理・活用に関するビジョンの策定と官民一体となったプラットフォームづくり
 - ②地域住民等が生活環境の維持等に役立てるための「地域のcommons」としての多様な管理・活用を推進
 - ③情報を活かして、空き地所有者、地域コミュニティ、空き地の利用者等の間をコーディネートする機能を地域に見合った役割分担（民間・行政・地域コミュニティ）の下で推進
 - ④地域コミュニティ等による空き地等の暫定利用と集約化の取組みを支援する方策を検討

中長期的な課題

- ◎土地所有者に対する土地の適正利用や管理の責務の明確化について検討
- ◎利用されない土地への対応
 - ①土地の放棄の可否等に関する整理が必要
 - ②相当期間努力しても未活用されない土地の管理方法や費用負担（行政・地域・個人）を検討
 - ③所有者不明土地の課題については別途検討

民になります。その地域コミュニティの人たち、市町村役場、空き地の潜在的な利用者との間をつなぐ宅建業者・デベロッパーなど不動産関係者、こうした人々をうまくコーディネートする場が大事になってきます。そこで、いろいろな方たちが入ったプラットフォームというものを設け、そこで議論していく。もちろん、個人情報保護に十分配慮しなければいけません。そうしたことを議論して、誰が具体的にどう担っていくかということ、各地域で見定めることが大事です。民間のエリアマネジメントの事業体であるのか、市町村役場なのか、また、地域コミュニティ自身なのか、どういうところが管理・活用の主体になっていくのかということ、よく見定めて行く。これは地域により違ってくると思われれます。広島市でも、中心部の本町や袋町は経済活動の中で回っていく地域なのでよいと思われれますが、中山間地など、街から遠くなるに連れて、行政などが大きな役割を果たして行かなければいけない地域があると思われれます。地域ごとに置かれた状況がかなり違うので、それらに応じてよく考えていかなければいけないと思われれます。

また、既に方向性が見えてきているわけですが、土地所有者には土地を適正に管理する責務があるわけです。これまで御自分なり親御さんがその土地を活用すること

でメリットを受けてきたわけで、それをいらないよということで放り出すことには問題がある。これは土地の放棄が可能かという問題で、民法でも喧々譁々の議論があるということですが、無責任ではいけない、土地所有者は管理をしていかなければいけないという基本線を改めて明確にする必要があるということです。もちろん所有者が遠方に住んでいて管理ができない場合、市町村役場で相談に乗って、管理業者を斡旋するなど、支援することも大事ではないかと思われれます。そうしないと、所有者不明の土地にもなってしまうわけです。



さらに、今まで言ってきたようなことで、いろいろ努力をしても、結局どうにもできない土地がある場合に、誰がどういう形でそれを管理し、その場合の費用負担はどうするのかということになります。国が全部引き取るとか、市町村が全部引き受ければよいといった話があるのですが、管理するにもお金がかかりますから、空き地をどう管理して、どう活用していくのか、誰が費用を負担するのか、所有者はお金を出すのか、これらのことをよく考えていく必要がある。これらが今後の大きな論点になってくると思われれます。少しずつ議論は進んでいくと思いますが、むしろ、これは各現場で行っておられる先駆的な取組みを教えて頂き、議論を深めていきたいと思われれます。

都市計画基本問題小委員会 中間とりまとめ概要 「都市のスポンジ化」への対応

都市のスポンジ化への対応の必要性

- 都市計画に関する重要政策として、人口減少社会にあっても利便性が確保された都市生活を持続させるため、人口密度が適度に維持された市街地の形成を目指す、コンパクトシティ政策を推進。
- しかしながら、「都市のスポンジ化」が都市全体にランダム性をもって発生。コンパクトシティ政策を推進していく上で重大な支障となっている。

*都市のスポンジ化：都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象
*都市の低密度化：人口減少に伴い都市全体の人口密度や土地利用密度が低下する現象






地方都市の高層地の空き地の例（東京都）
戸建住宅団地の空き地の例（千葉県）
*出典：「都市再生力」(C) 国土院 (2016)

都市のスポンジ化がもたらす課題

- 都市の低密度化
 - 生活利便性の低下
 - 行政サービス、インフラの維持管理、既往の投資の非効率化
- 空き地・空き家等の大量発生
 - 治安、景観、居住環境の悪化、災害危険性の増大
- 中心部における土地の低未利用
 - 都市全体の機会損失
 - 郊外への需要流出

- 発生したスポンジ化への対処のほか、まだ顕在化していない地域での予防的な措置をあわせて、都市計画上の課題として対策を講じる必要。
- 一方、使い道が失われた土地等は、マイナス面だけでなく、暫定的な需要の受け皿や施設の種地、ゆとり空間の創出など、プラス面の要素も。

※イメージ：松山市の事例（みんのひろば）

〈都市のスポンジ化〉

今お話ししたのは空き地一般の話ですが、都市計画から見た姿はどうなるのか。国交省以外の方には耳新しい用語かもしれませんが、「都市のスポンジ化」ということが言われます。都市計画の方では、立地適正化計画を策定してコンパクト化を進めてきているわけですが、悩ましい問題として、スポンジ化という現象が生じています。スポンジ化というのは、中身は空き地の問題と同じで、小さな敷地単位で、時間的、空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象を言います。似たような概念として、都市の低密度化もあります。人口の減少に伴い、都市の密度が低くなっていくということです。

ここで挙げられている負の影響は、空き地について説明したのと同様の問題で、空き地が大量に発生して雑草が繁茂してしまう等もろもろの問題があります。都市計画のサイドからこの問題をどう考えていくべきか。従来は都市計画区域内を用途区域で分け、ここは住居専用地域、ここは商業地域、ここは工業地域というふうに分けて、それに適した建物しか建てさせなかった。つまり、線を引いて面的に規制するというのですが、空き地は散発的に出てきますから、そういう一律の面的なゾーニングではなかなか対応できないわけです。都市計画の場合は、ゾーニングされた中で開発しようとか建築活動を

しようとする時に、建築の仕方について規制するなど、具体的な行為があって、それに対して規制するという仕組みになっているわけです。しかし、今問題になっているのは、行為をするのではなく、むしろ行為をしない、放ったらかしにするのが問題になっているので、そうすると、従来の都市計画にそれに見合った仕組みがなく、困るわけです。全くないかということ、跡地等管理協定など、最近になり少しずつ設けられている手法はあるのですが、正面から向き合ったことはなかったということで、平成29年に、都市計画審議会基本問題小委員会で中間とりまとめが行われました。

立地適正化計画の策定による、コンパクトシティのコンパクトの真ん中のところは、都市機能や居住を誘導する区域のところ、そこにこそ皆さんがお住まいになるなど、今後の町の骨格をなすところなので、そういう地域におけるスポンジ化の問題にまず対処し、それに次いで、その周辺のところを広げていくという進め方が提言されています。

空き地の話と似ていますが、もちろん市場性を有するものについては、市場性に即して考えていけばよいが、大きく二つの対応方法があるだろうということです。まず、スポンジ化が発生してしまったものの抜けた穴を埋めること、もう一つはスポンジ化という穴の発生を防止

施策の具体的な方向性

- コンパクト・プラス・ネットワークの考え方の下、スポンジ化に対処できる施策をどう重ねがけていくか。
- 対策を講じるエリアは、まずは、立地適正化計画に定める誘導区域など、都市空間として維持・活用していく政策的な重要性が認められる区域を中心に検討し、次いで周辺エリアへと広げていく。
- 空き地等の市場性や利用価値の有無によって対策を検討。
- 即時的対策は、①発生した空き地の適正管理、有効利用の促進（抜けた穴を塞ぐ、埋める）②土地・建物の利用放棄等が起きにくい環境の整備（穴の発生を防止する）に大別。
- 土地・建物の積極的な利用の確保には、規制的手段はなさないことに留意。この観点から、正しい情報の提供を通じ人の行動を変容させるナッジ型の政策アプローチの検討も必要。

1) 現に発生したスポンジ化への対処方策

■市場性がある場合の後方支援

- ・原則市場メカニズムに委ねる。地域再生に資する事業を行政が金融支援、広報等で後押し。

■土地等の媒介（情報の集約とマッチング）や所有と利用の分離を通じた空き地等の利活用

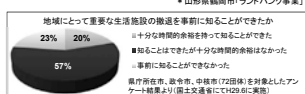
- ・近隣住民等に利用価値がある土地を、隣地統合をはじめ、有効に土地活用を行う者に引き渡し、集積を図る。
- ・情報のマッチングや働きかけを通じた、行政の媒介・仲介機能の発揮。

■土地・建物の利用放棄等への行政の働きかけの手法の導入

- ・サービス施設が廃止する場合など、都市機能の喪失を防止するため、行政が把握し、利用調整を行うことができる仕組みの検討。

■暫定利用の積極的な評価

- ・低未利用地について、当面の需要や有用性が認められる場合には、空間の暫定利用を積極的に評価。



することです。先ほど空き地についてお話した中になかったのが、土地・建物の利用放棄等へ行政が働きかける手法の導入です。診療所、老人福祉施設、コンビニエンスストア等、サービス施設が休廃止するという時に、都市機能がそこで喪失されてしまうことになるので、届出のようなことをお願いして、行政がそれを把握する。都市計画サイドが、例えば、老人の介護福祉の計画に直接携わっているわけではありませんから、市町村の中で担当部局間で連携して、うまくその機能が提供されていくように、漏れがないようにしていくことを、積極的にやっていくということです。

スポンジ化の防止については、まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進ということで、空き地についての地域コミュニティの話と重なりますが、さらに、契約的手法の導入も考えられています。契約というのは、通常は私人間で契約をします。例えば、行政も私人として何かものを買うことがあるわけですが、ここで言う契約的手法というのは、どちらかと言えば、市町村等の行政と、地域の住民、町内会とか地域コミュニティとが契約をして、この地域をこういう形で守り、管理していく体制をつくっていくことをイメージしており、従来にないやり方を導入したいということです。

さらには、こういう対策の先には、緩やかに都市とし

ての土地利用を縮小していくことが考えられます。農地に戻すとか森林にするとか、そうした道も射程に入れるべきという考え方もあり得ます。同時に都市的な土地利用の縮小に向けて、従来整備してきた道路、下水道、電気、ガス、水道といったインフラをどうしていくのかについても、よく整理していかないといけないわけです。

国交省の中で別の部局が担当している施策として国土利用計画法があり、これは全国を、都市地域、農業地域、森林地域、自然公園地域、自然保全地域の5地域に分け、市町村レベルで市町村国土利用計画を策定することになっています。この計画を法律に基づいて作り、その後、あまり変えていない地域もあるのですが、これを取り巻く状況も人口減少、コンパクト化など、いろいろ動いてきていますし、最近ではリニアとか新しい発展をしているところもありますから、そういう変化も踏まえ、もう一度よく見直し、ランドデザインを考え、その中で「見える化」をしていくことも必要という方向も打ち出されています。

ただ、これは市町村全体の大きな角度からの「見える化」なので、先ほど空き地について説明したような、地域コミュニティごとの個別具体の土地に関する「見える化」とはやや違うかもしれませんが、いずれにしても、大まかな方向はこのような形になるのではないかと

2) スポンジ化の発生に備えた予防策

→起きてきた開発・建築行為だけでなく、空間の利用形態にもコントロールを及ぼし、望ましくない空間の状態（撤退、放棄、荒地化等）が生じないように、①一定の土地利用ルールを継続的に守らせる手段 ②当該ルールの下で責任をもって土地等の管理に当たる主体が重要。

■契約的手法の導入

- ・都市空間の管理（マネジメント）を推進するため、契約的手法の導入を検討。
- ・土地利用に関するルール等を官民で設定し、エリアマネジメントを担保。

■まちづくりを主体的に担うコミュニティ活動の推進

- ・地域住民、民間団体等による都市計画の実現に寄与する活動を積極的に認定・支援する仕組みを検討。
- ・地権者が共同して、低未利用地の有効活用に向け、市街地の整備改善や利便施設の計画から整備・管理までを一体的に行う取組を推進するため、実施主体や事業手法を検討。



ストック活用を図りながら公共的な空間（広場）を地権者及び民間事業者が共同して整備から管理まで行っている事例

3) 共通する論点

- マスタープランを通じた実効性の確保
- 推進体制や担い手の確保
- ナッジ型の政策手法の導入（行動変容を促す情報発信）

更なる検討課題

- スポンジ化対策の先には、穏やかに土地利用を縮小することも射程に入れるべき。
- 実現可能性について慎重な検討を要するなど論点整理が十分でない項目について、引き続き議論を継続。

- 都市計画と他の分野の連携
- 費用負担の在り方
- 土地利用の縮小に向けた公共投資
- 非集約エリアにおける施策の充実や現行制度の再点検

ことで議論をする。これに基づき、地域コミュニティでもその絵姿を考えることを積極的にやっていく必要があるのではないかとということで、国土審議会国土管理専門委員会によりとりまとめられています。

空き地もそうですが、都市計画、国土利用計画等、いろいろな部局で今後の土地利用について考えていく流れが出てきています。従来ずっと行政のベースになっていた、土地は、放っておいても使いたい人がいて、人口が増えるなり、経済活動がどんどん拡大していく中、自然に使われるという時代から大きく変わってきているので、少しずつ、それぞれのところで方向転換をしなくてはいけないということです。こうした検討に当たっては、それぞれの関係部局同士でも議論をしていますが、本日御出席の、土地に関係されるより広い分野の皆さまにもご紹介させていただきます。

〈所有者不明の土地〉

これも新聞等で話題になっていますが、所有者不明の土地の問題があります。今に始まった話ではありませんが、これをどうするかということです。

東日本大震災の復興に当たり、沿岸部近くが津波の被害を受けたことで高台移転しなければならなくなりましたが、移転先の土地を取得しようとした時に、その土地の所有者が不明ということで、探すのに莫大な労力と費

用がかかったことがありました。それ以前から、道路工事などの公共事業の際にも、この問題があり、土地収用法の中で一部対応する仕組みもありましたが、使い勝手が今一つという面もあったわけです。

今年の「骨太の方針」の中でまとめられたのは、とりあえずということですが、公的機関が関与することにより、地域のニーズに対応した幅広い公共的目的のために利用を可能とする新しい仕組みを設けるといいます。所有者と連絡がつかなくて、誰に話してよいかわからないが、一方で、公共事業で利用するニーズがあるため、一連の手続きを設けることにより、土地を利用できるようにする。土地収用法との関係もあり、所有権の取得までは行きませんが、少なくとも一時的に使えるようにする。そのためには、所有者が現れた時に備えて、対価はいくらぐらいかと考えて用意しておくなどの仕組みを新しく作ろうということで、平成29年6月に決定された「骨太の方針」の時点では、次期通常国会に法案を出すこととされ、これに向けて省内で作業を進めています。

ただし、所有者不明の問題への対応は、これにとどまるものではありません。そもそも共有名義になっていて、その共有の人が分からないとか、所有者が明治時代に亡くなっていて、相続人等が分からないとか、公共事業との関係以前に、登記が更新されていないという登記

所有者不明土地等の公共的事業での活用の円滑化



○ 相続の増加等に伴い、所有者の所在が不明な土地等の増加が見込まれ、公共的事業での土地の活用の円滑化を図っていくことが必要。

問題の所在

- ア) 所有者の探索に要する時間、費用
- イ) ア)により不明者を含め所有者が多数判明した場合の交渉
- ウ) イ)の場合に対応するため既存制度活用(所有権取得)に要する時間、費用
- エ) 市町村等のマンパワー、ノウハウ不足

具体的事例

直轄道路事業の用地取得において、ある土地の1/65の持ち分を有する登記名義人A氏の相続人が38人にも及び、所在の探索に膨大な手間を要した。
※このうち実際に所在不明だったのは1名



骨太の方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

※「未来投資戦略2017」にも同旨記載あり

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

制度上の問題もあるわけです。

一言ここで申し上げますと、明治時代になり、江戸時代から土地の課税の関係が変わりました。地租改正という言葉をお聞きになったことがあると思いますが、明治時代は、国の役所、当時の大蔵省が地租の法律に携わっており、それが戦後に大きく変わり、国の税金であった地租が、固定資産税ということで市町村の税制に組み込まれました。

戦後の改正より前は、税務署に土地台帳を設け、この土地台帳と法務局の登記簿がうまく連携する仕組みがあったわけです。税収に占める地租の割合は低くなってきましたが、国の税収を確保する意味で、土地に税をかけるため、誰がこの土地の所有者かということを積極的に把握する仕組みがあったのですが、それが戦後のシャウプ勧告に引き続く制度改正で、制度間の結び付きが薄くなりました。それでも、これまでは積極的な土地需要がありましたから、使いたい人、買いたい人がいたので、よかったわけですが、現在、使いたいという人がいなくなった土地については、放ったらかしになっていて問題になっているわけで、不動産登記や国としての土地管理という観点から、どうするか、もう一回根っこから議論し直さなければならない状況にあります。土地の管理のための、一つのツールになると思われるのが、次に

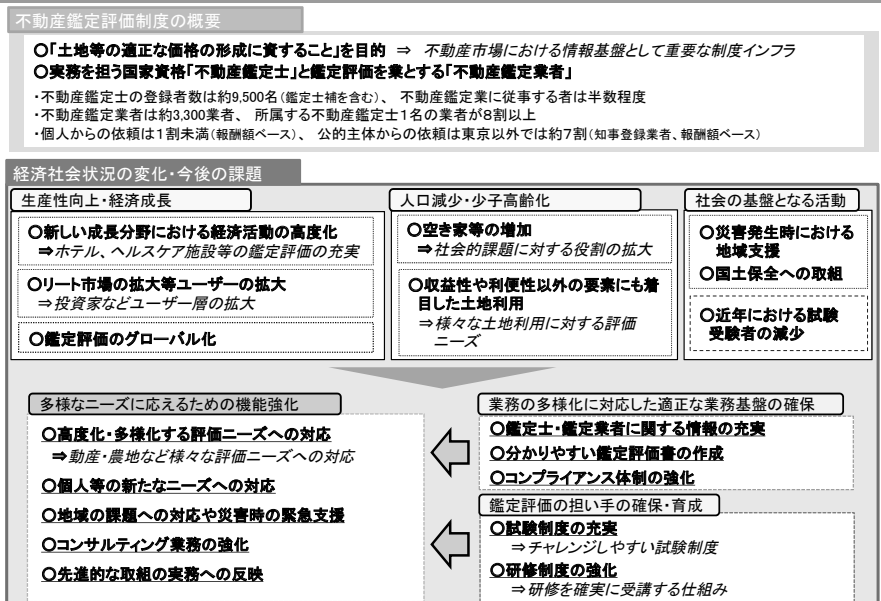
お話する地籍整備です。

5. 不動産鑑定評価と地籍整備

不動産鑑定評価制度について少しお話しします。本日は多くの分野の方がお見えですが、不動産の価格を評価して決め、依頼者にこのような正当価格になると提示して、説明しないとイケないわけですが、そういう中立・客観的な役割を果たす人は、不動産鑑定士以外世の中になかなかいないのです。近傍類地の取引価格も見ないとイケないし、収益還元法とか、いろいろな手法で考えなければいけません。少なくともこの土地にはこういう価値があるということを提示するのは、極めて重要な任務です。

そこで、不動産鑑定士というのは、いろいろな行政や経済活動に欠かせない仕事であると思いますし、国交省でも、公示地価や地価調査について各地の不動産鑑定士の方に大変お世話になっています。受験科目で見ても、鑑定士というのは、レベルの非常に高い試験を突破された方々ばかりです。それだけ大事な仕事ですが、大事であるがゆえに、最近ニーズが増えている、新しい成長分野のヘルスケア、ホテルなどでは、建物本体と一体を成して効用を増す動産も合わせて評価できるようにしてほしい等の要望もあるわけです。これをどこまで運用で対

不動産鑑定評価制度の今後の方向性(当面の方策に関する提言)の概要 国土交通省



応できるかということ整理しているところでは。

他方、市場性がなくなっている土地、市場性があって
もかなり薄まってきている土地というものもあります。
空き地の問題で言うと、従来の観点で言うところの、
市場を前提にした最有効使用の原則ということでは、な
かなか評価しにくい、社会的に見ると大きな効果を発
揮していると言えるような土地の評価がどうあるべき
か。従来は必ずしも鑑定士の方が果たしていた役割では
ないかもしれませんが、社会的にはそういう評価という
ものも大事になってきているわけです。そこで、こうい
う場合の評価なども考えていかなければならず、チャレ
ンジではありますが、ここに一つのフロンティアが生まれ
ているのではないかと思います。

ただ、残念なことに、人口減少下で受験者数が減って
おり、その点だけが新聞等に取り上げられるのです。現
在、いろいろ検討しているところですが、今後、どんど
ん進化していくような仕事として、若い人が取り組みが
いがある仕事と知って頂きたいので、鑑定士連合会や不
動産研究所の方と一緒に一層説明していかないと
いけないと感じています。中国地方の鑑定士の皆様もい
ろいろご努力頂いていると思いますが、今後とも鑑定業
務の推進に力を入れて頂きたく、国としても改革に取り

組んで参りますので、引き続き一緒に取り組まれるよう
にお願いしたいと思います。

最後に地籍整備の問題です。これは地味な仕事です
が、一筆ごとの土地の境界や面積等を調査する仕事で
す。昔、地租改正のころは、公図といって、竿棹を立て
て縄で測ったりしていたわけですが、今は準天頂衛星な
どを使って座標値を求めて正確な値が出るようになって
います。これがなぜ必要か、直近で言うと、東日本大震
災や熊本地震で土地の形が変わった時、それを回復する
場合に座標値がきちっと捉えてあると回復が容易になり
ます。地籍整備については多くの市町村が希望しておら
れますし、広島県など瀬戸内では直接ではありません
が、南海トラフなど、次に大きな地震が来ると言われて
いる地域の自治体の場合は、非常に熱心に取り組まれて
いるところが多いです。

遅れているのは都市部で、権利関係が複雑という事情
があり、あとは森林が遅れています。農地については、
ほ場整備等を戦後進めてきた流れがあり、土地改良事業
を実施する中で合意形成が整い、調査が実施されている
部分がある程度あります。

基本は、地籍調査は市町村が実施することになってい
ますが、市町村以外が行う開発などの場合についても、

地籍調査の概要

地籍調査とは

- 国土調査法に基づき実施
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる
- 主な実施主体は市町村

【地籍調査費の負担割合】 都道府県
(市町村実施の場合)

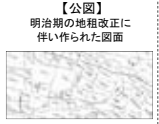
都道府県 25%
市町村 25%

国: 50%

〔特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実費5%〕


地籍調査により作成される図面

【公図】
明治期の地租改正に伴い作られた図面



➔

【地籍図】
境界が正確な地図



実施市町村数の推移

数字は実施市町村数
カッコ内は完了市町村数

年度	実施市町村数	完了市町村数
H20年度	721	(403)
H21年度	723	(423)
H22年度	728	(454)
H23年度	721	(465)
H24年度	753	(466)
H25年度	757	(471)
H26年度	768	(481)
H27年度	790	(487)
H28年度	780	(504)

東日本大震災発生【H23.3.11】

地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

事前防災対策の推進、災害復旧・復興の迅速化

- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において期間が縮減された事例(宮城県名取市下増田地区)

実施 約7ヵ月

【期間の縮減効果】 半年～1年

未実施 約1～1年半(推計)

インフラ整備の円滑化

- インフラ整備では、事業区域に係る用地調整が必要
- 地籍調査が実施済であれば、事業阻害要因となる土地を事前に把握できるため、用地リスクが少ない事業計画の策定ができるほか、用地調整が円滑に実施

正確な土地の基礎的情報が明確になっていることで

①用地リスクが少ない事業計画の策定が可能

②用地調整時に、土地所有者との土地境界に関するトラブルを軽減し、期間の短縮が可能

民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施 ⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月

一定の制度があり、きちっとした測量が認められるのであれば、法律上位置づけ、法務局に送ることに値するというので、19条5項指定という道も設けています。少しずつですが、これが使われており、この辺もより使い勝手がよいようにしていきたいと考えています。

広島県内の各市町村の地籍調査の取組状況については、安芸太田町は100%完了ですし、江田島市は100%ではないものの、市として計画した部分は完了されているとのこと。広島市、呉市などは若干遅れているようですが、引き続き頑張ってもらいたいと思います。

先ほど土地の管理の一つのツールになると申し上げました。地籍調査をする時に、地権者等に立会いをして頂くのですが、その時にどういう方に立ち会って頂けるか、市町村で苦勞して連絡をつけて何とか見つけてくるわけですから、そういう情報を行政の関係部局間でうまく

共有することにより、土地の管理に役立て、所有者不明問題も防ぐことができる部分があると思います。所有者に関する情報は、プライバシーの問題もあるので慎重に取り扱わなければいけませんが、ICTなどをうまく活用して、土地の管理に向けて効率的にやっていくことができないか。これがわれわれの今後の検討課題になっています。その意味で、地籍整備も併せて、今後の土地政策のあり方の大きなパッケージを作っていきたいと思っています。

現場でご苦勞されている皆様には、いろいろとよい事例、またはご苦勞された事例などを広く教えて頂きながら、国としても引き続き情報提供をしていきたいと思っており、今後とも宜しくお願い致します。本日はどうも有り難うございました。



※本稿は、平成29年10月6日に開催された「土地月間」広島講演会の内容をもとにとりまとめたものです。

平成 29 年「土地月間」広島講演会

どうなる世界経済と日本の不動産市場

第 2 部・研究報告

不動産の新しい可能性への挑戦 ～不動産テックへの取り組み～

プロフィール

一般財団法人日本不動産研究所 REA-Tech 研究開発グループ 参事

こうだ じん
幸田 仁



1971 年 7 月生まれ 北海道札幌北高等学校から愛媛大学法文学部法学科を卒業し、1995 年に一般財団法人日本不動産研究所に入所。神戸支所、山口支所、総務部情報企画室、コンサルタント部、北海道支社、業務部、企画部企画グループを勤務。1999 年不動産鑑定士登録。不動産鑑定評価業務、価格査定基準等策定業務、PRE 等有効活用支援業務、不動産市場調査業務、不動産利活用基準等策定業務のほか、研究所内におけるナレッジマネジメント推進、情報セキュリティ策定運用等の組織内情報資源の活用統制業務を経験する。

皆さま、こんにちは。日本不動産研究所の幸田と申します。今日は「不動産の新しい可能性への挑戦～不動産テックへの取り組み～」ということで発表させていただきます。

【不動産テックビジネスと AI の現状】

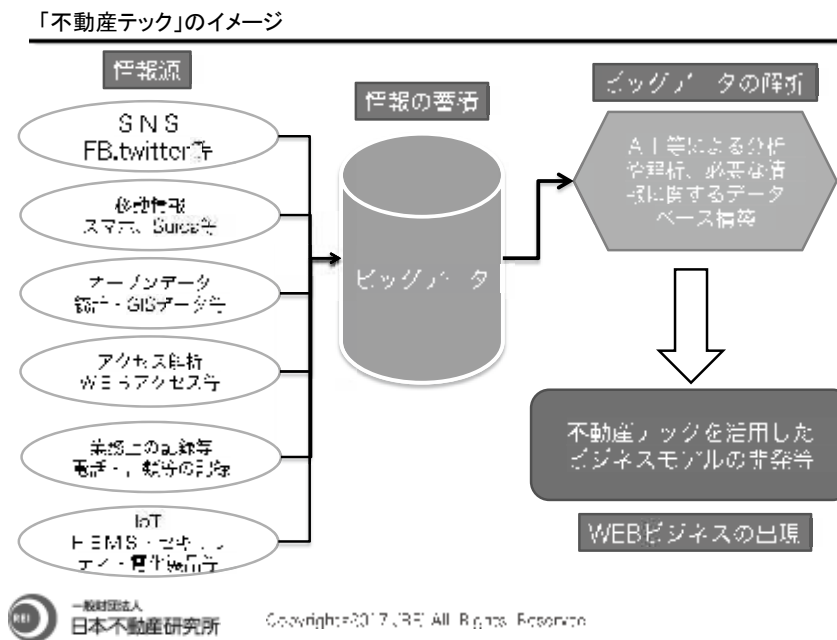
不動産テックビジネスというキーワードが、最近、新聞やテレビなどで出てくるので、まずは、不動産テックビジネスの現状を説明いたします。次に、不動産に対する考え方をお話しした後、私どもが取り組もうとしている不動産テックについてご説明したいと思います。

図 1 はリマールエステート株式会社が報道発表したもので、「REAL ESTATE tech カオスマップ」です。「不動産テック」が何から始まったかといいますと、2000 年ごろに始まった IT 革命から、FinTech と言われる、IT、ICT を活用して金融株式市場、債券市場での取引、あるいはローンの設定などの技術や考え方を、いろいろな分野で応用しようということで生まれたものの一つが不動産テックです。つまり、FinTech の不動産業界版が不動産テックと言われるものです。

不動産テックを活用したビジネスは、カオスマップとされているとおり、現在はいろいろな不動産ビジネスに及んでいます。皆さんがイメージしやすいものは物件情報・メディア部分のサービスではないかと思えます。昔は不動産屋さんに行って、「何かいい物件ないですかね」と聞いたら、「こんなのどう？」と紹介されていたのが、現在ではインターネット、あるいはスマホで物件探しができるようになった。そのために、さまざまなテック、すなわちデータや人工知能を使って探すことを効率化することが、この物件情報・メディアで行われているということです。

マッチングビジネスとは、海外では、配車の Uber とか、Airbnb（民泊）などで展開されてるインターネットを使って民泊を予約し、そのままスマホが部屋の鍵になる、あるいは Uber なら、スマートフォンからここまで行きたいので誰か車に乗せてほしいという、誰かが名乗って自動車を配車して、乗せてくれるサービスです。

業務支援というのは、業務効率化や不動産情報の管理を支援するシステムです。従来の不動産屋ですと、「こ



オープンデータというのは、統計データを中心とする情報ですが、より細かい、コンピューターにわかりやすいような形で公開していきましようというものです。こういった膨大な人々の活動に関する情報を、Googleなどの大手企業が収集し、さまざまな形で、誰が、いつ、どんなサイトにどのぐらいアクセスして、見ている時間は何分ぐらいで、どのページからどのページに移り、何を買ったか、最終的に何をしたのかということ解析しています。

業務上の記録というのは、職員の業務活動情報をどんどん記録して、人工知能で解析し、職員が効率的な営業をするにはどういう戦略でやったらいいかという情報、スマートフォンや電話、メールなどの情報等々がごっそりとデータベースになっているというイメージです。

つまり、日々増えていくビッグデータと言われるものに入っているデータを解析し、ビジネスに役立てていこうというのが、不動産テックのイメージと考えていただければいいわけです。

いまアルファ碁などに代表されるとおりAIが大変な勢いで進化し、碁と将棋は人間に負けなくなったという話があります。「人工知能」という言葉は、もともとは1956年にダートマス会議で初めてAI (Artificial Intelligence) というものが用いられました。その後、

第2次AIブームが起こります。2000年ごろにインターネットが普及し、いま現在、第3次AI (人工知能) ブームと言われています。その大きなきっかけとなったのがディープラーニングというもので、膨大な情報が蓄積したビッグデータから、人間と同じような判断ができるように解析する技術が開発され、その後爆発的にさまざまな技術が生まれたということです。

今まで人がやっていたこと、あるいは手間がかかっていたことを効率的にやり、個人でもビジネスができるようにする。それにより、利便性のよいサービスを提供する。それが不動産テックの進捗状況だと考えてください。

【不動産の価値について】

次に、不動産の価値は値段で決まるものかどうかという議論に入っていきます。人工知能とも関連してくるのですが、私どもは不動産鑑定士であり、日本不動産研究所は昭和34年以来、不動産鑑定評価をやってきましたが、不動産鑑定評価を行ううえでの基本的な考え方として、鑑定評価に関する基本的考察というものがありません。そこでは土地と人間との関係を重視しようということを提唱しています。それが、不動産のあり方に表れたものが価格として表示されるわけです。

では、不動産のあり方はどのように生まれるのかというと、まず山なのか、平野部なのかという自然的なもの、町ができているのか、農地なのか、工業地なのか、駅があるのかなのかというもの、そこに対し人々がここに商業施設があると便利だと考え、人間が働きかけたことによってあり方が決まる。こういう流れが循環しているわけです。

例えば広島駅の駅前に大きな商業施設ができれば、そこに人が集まるわけで、そうすると、その周囲の地価は上がり、それが影響して、他のビジネスにも広がり、住宅も建つようになる。そういうものが循環していくのが不動産のあり方です。

ただし、これは私見ですが、不動産のあり方には人間の行動（暮らし、仕事）との関連性をとらえることが重要であると考えています。なぜかという、人間の場合は、AさんとBさんの顔を見分け、瞬時に判断することができますが、人工知能はあらかじめデータを覚えなければいけない。

人工知能が人間に近い状態で判断する方法がディープラーニングと言われる技術です。人工知能というのは、人間なのか猫なのか、ここに段差があるのかなのかというデータを取り入れるものですが、それがなかなか難しい。これを取り入れることができるかどうか、不動

産を人工知能で価格を予測するときにも出てくるわけで、この解明が必要なわけですが、今の段階では不動産の価値を人工知能で計るのはまだ無理のようです。

たとえば、皆さんは、「マイホームとは」と聞かれたときに、どんなイメージを連想されるでしょうか。ここに3種類のタイプがありますが、どれでしょうか。広島の場合はこんな感じ（戸建住宅）かもしれないし、東京だったらこんな感じ（マンション）かもしれない。つまり、マイホームという言葉一つとっても、人により感じ方が異なるわけです。

駅も3種類出していますが、連想されるイメージはどれでしょうか。三角屋根の田舎の駅なのか、電停のような駅なのか、ターミナルのような駅なのか。広島だと電停のような駅をイメージされるのでしょうか。私は北海道なので、駅というと、三角屋根の寂しい無人駅のようなものを思い出します。ターミナル的な駅はあまりないのでイメージがわかりません。そんな形でイメージはそれぞれ違うと思います。

つまり、言葉によるイメージはだいたい共通していますが、細かくみると人によって全然違ってきます。「快適ですよ」「広いですよ」「新しいですよ」と言われても、快適は人によって違うし、駅に近いと言っても、どのくらい近いかは、感じ方が異なります。

人々の「不動産」に対する認知と行動とは

- 「マイホーム」という言葉から連想されるイメージは？



人というのは、自分の周囲の環境、社会集団、人間関係により、イメージも影響を受けます。例えば「幸せとは何だろう」といったときにも、成功、地位、権威、あるいは価値観、善悪、公正・不公正といったものなど、解釈により、いろいろ変わってきます。

同じように「住みよいまちづくり」と言ったときに、住みよさとは何だろう、誰にとっての住みよさなのかということになります。つまり、不動産に対する思い、関わり方、考えも人によって異なるので、価値に対する感じ方も人によりさまざまです。街中に住みたい人もいれば、田舎に住みたい人、山に住みたい人、海の近くに住みたい人と、いろいろいます。

現在、不動産投資ビジネスがはやっていますが、不動産を投資商品とみるか、あるいは生活拠点とみるか。つまり、自分の生活拠点として不動産を買うのか、それとも資産形成として買うのかというように、動機もさまざまです。

この「意識」について少しだけ説明します。人は、生まれてから成長し、老人になっていくという人生を考えたときに、価値観や考え方は日常生活の中で無意識のうちに入り込んでくるものと、意識的に学んでいくものがあります。

例えば九州で育った人と北海道で育った人では、価値観とか文化に対する考え方、コミュニティに対するとらえ方は違ってくると思います。そういうものは人生の生

い立ちの中で形成されてくるわけです。ただし、それは無意識に形成されるものです。さらに言うと、東京の都市と地方の農村や地方都市で見ても、人々の関係性、結びつきは全く違います。一つの代表例とすれば、地縁血縁を重視する田舎で暮らすのか、機能的つながりを重視する都市型の人間関係の中で暮らすのかで価値観も変わります。

人間の感覚がすごい部分の一例を説明しますと、人は瞬間的（直観的）に見たものを判断できます。AさんとBさんの顔を見た瞬間に、この人はAさん、この人はBさんというのはすぐ分類できる。しかし、人工知能はそれがなかなか分類できないんです。つまり、人間にとっては造作もない判断や人間の価値観を入れながら分類することを、コンピューターにやらせること、これが重要であり、人工知能というのは簡単に言えば違いを見極めて分類する機械であると考えてもらおうと、わかりやすいかもしれません。

最後に、新しい不動産の可能性の挑戦です。歴史的にみた社会というものを考えると、定期的に恐慌（大きな不景気）が起こるのですが、これは経済にとって、あるいは生活にとってもショックが大きいものです。1920年代から89年のバブル崩壊までで、大きなものでも5回ぐらい、恐慌が発生しています。

一番大きい恐慌は1929年の世界恐慌です。これはアメリカを中心に株の大暴落から始まり、多くの金融機関



が連鎖倒産をしてしまったものです。

こういう恐慌、特に最も直近に起こったバブル崩壊のきっかけには、実は不動産が大きく絡んでいるわけです。歴史的に見て、いずれの恐慌も不動産に関連しています。不動産はバブルに大きく影響しており、バブルがあるから恐慌が起こる。山高ければ谷深しということでしょうか。

ではどうするか。不動産研究機関としては、やはりバブルを防ぐことが理想ですが、たぶんバブルは防げません。恐慌になって初めて、あれはバブルだったのだとわかるので、現在バブルなのかどうかは、たぶんわからないと思うのです。逆に言うと、崩壊したときに私たちは生活が苦しくなったと感じる。経済も混乱するし、国民生活にも大きな影響を与えます。

そう考えてくると、不動産の価値に対する認識は人により異なりますし、価値観はその人の環境により変わってきます。人間1人の中では、何が価値観かと言われてもいろいろあり、わかりにくい。例えば、何かが便利だというときに、どこが便利なのか説明しろと言われても具体的には説明できません。ところが人工知能なら、例えば広島市民にとっての便利というのは、こういうこと、こういうことだと説明できるかもしれない。それが適正かどうかを判断することも難しいと思われま

す。土地を考えてみても、駅に近いほうがいいと思う人が多ければ、そこが高いかもしれない。駅には遠くても山や海が見えるところならいいと言う人ばかりだと、高台

の山と海が見える土地の地価のほうが高くなるかもしれない。これが市場、マーケットということだと思うのです。しかし、コンピューターは人間の価値観に合わせて分類ができて、正しいとか適正という判断はできません。人が人工知能が計算した結果をどう考えるかということだと思います。人工知能、ビッグデータを使って解析をして、景気が急激に落ち込み、恐慌になる前に事前に何かできないかというのが、不動産市場の安定化につながるのではないかと思います。

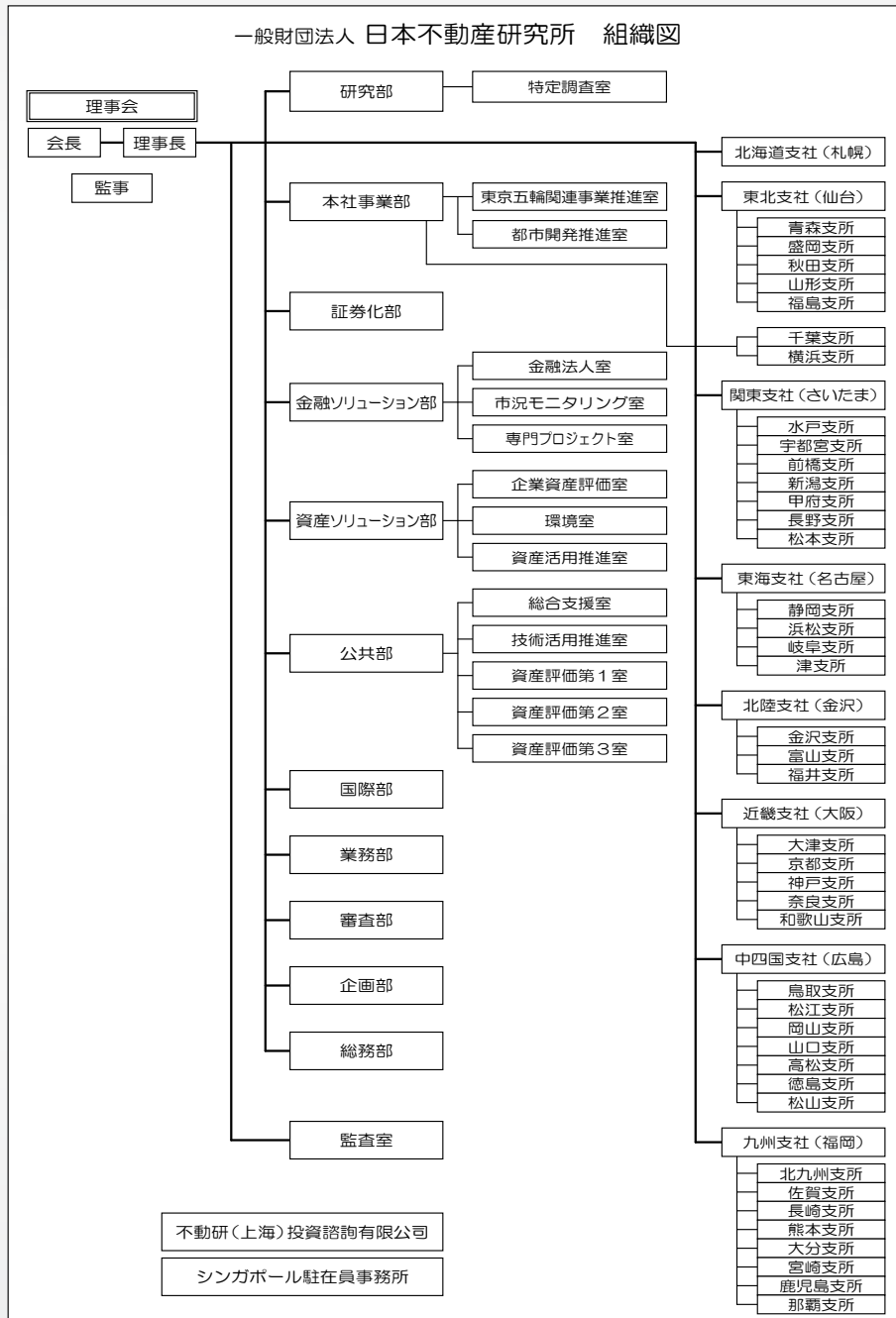
日本不動産研究所における不動産テックの取り組みですが、平成28年12月にJREI不動産テック研究会というものを立ち上げ不動産テックに関する現状認識と、今後の研究課題を調査検討するために活動しています。

そして平成29年4月に、REA-Tech (Real Estate Appraisal Technology) 研究開発グループを設置しました。appraisalというのは、鑑定評価という意味で付けました。研究所には、過去の50年以上にわたる数十万件の鑑定評価の実績や多くのデータがありますから、それらをコンピューターにわかりやすいように整理したうえで、デジタル化やデータベース化を推進し、そのデータベースを基に、人工知能や分析システムの開発、さらに研究所にふさわしいビジネスモデルを今後、研究開発して、人々の生活やビジネスに役立つようなノウハウを提供していきたいと考えています。

以上で研究報告を終わらせていただきます。ありがとうございました。

不動産の新しい可能性のために

弊所は「組織力」「研究・開発力」「情報力」の3つの力を融合し、社会の更なる発展に向けて、不動産を見守り続けています。



ホームページ
<http://www.reinet.or.jp/>
フェイスブック
<http://www.facebook.com/jrei.jp>



一般財団法人
日本不動産研究所 (JREI)
〒105-8485
東京都港区海岸 1-2-3 汐留芝離宮ビル
お問合せ先：03-3503-5330 (企画部)

業務内容のご案内

評価・ソリューション業務

不動産鑑定評価

- ・独立した審査体制（審査部）
- ・客観的・中立的な全国 49 拠点を擁する機関鑑定評価
- ・特定専門分野別のスタッフ（専門チーム）の配置

時価会計支援

- ・賃貸等不動産の時価開示支援
- ・減損会計対応支援
- ・販売用不動産（棚卸資産）の評価
- ・M&A に関する評価

証券化に伴う評価・コンサルティング

- ・投資リスクを適切に分析した評価
- ・物件の用途、特性に応じた適切な処理
- ・海外投資家に対する適切な対応（英文評価書等）

CRE（企業不動産）戦略支援

- ・CRE 戦略策定支援
- ・不動産有効活用事業支援
- ・不動産運用相談

環境不動産調査

- ・不動産の環境デューデリジェンス（DD）
- ・環境リスクを反映した不動産鑑定評価、価格調査等
- ・建物環境性能評価（GB 認証）

PRE（公的不動産）戦略支援

- ・PRE 戦略策定支援
- ・公会計制度関連支援
- ・不動産利活用支援

固定資産税評価支援

- ・固定資産税のための土地評価システム
- ・土地価格比準表の作成、画地計算法・所要の補正調査
- ・家屋評価の支援

再開発ビル事業・まちづくり支援

- ・市街地再開発事業支援
- ・共同ビル事業支援
- ・土地区画整理事業支援

海外不動産評価

- ・海外に所在する不動産の鑑定評価
- ・海外の不動産市場調査・コンサルティング
- ・海外提携機関とのネットワーク
（米国・英国・中国・韓国・台湾・タイ・その他）
- ・中国現地法人
（不動研（上海）投資諮詢有限公司）
- ・シンガポール駐在員事務所

不動産市場に関する投融資リスク管理等支援

- ・不動産市場の予兆管理等支援
- ・将来予測市況モニタリング
- ・オフィス投資インデックス作成

防災・減災関連事業

- ・復興事業設計支援
- ・防災集団移転促進事業等・復興事業関連土地評価
- ・各種災害影響評価

各種調査・基礎研究

各種調査

- ・「市街地価格指数」、「全国木造建築費指数」（年 2 回）
- ・「田畑価格及び賃借料調」（年 1 回）
- ・「山林素地及び山元立木価格調」（年 1 回）
- ・「全国賃料統計」（年 1 回）
- ・「不動産投資家調査」（年 2 回）
- ・「国際不動産価格賃料指数」（年 2 回）

基礎研究

- ・土地政策・制度に係る調査研究及び提言
- ・不動産評価に係る調査研究及び提言
- ・不動産利活用・事業推進等に係る調査研究及び提言
- ・中国、韓国等の関係研究機関等との連携による調査

編集発行人／一般財団法人 日本不動産研究所
 常務理事・企画部長 岡 淳二 ©2018
 〒105-8485 東京都港区海岸 1-2-3
 TEL 03-3503-5330 / FAX 03-3592-6393

2018 年（平成 30 年）3 月 26 日発行 不動産調査 NO.409 ISSN 1882-6431

本資料の知的財産権は、一般財団法人日本不動産研究所に属します。許可無く使用、複製することはできません。