

平成 2 6 年度

土地・建設産業局関係
予算概算要求概要

平成 2 5 年 8 月

国土交通省土地・建設産業局

目 次

I . 土地・建設産業局関係予算概算要求総括表	1
II . 土地・建設産業局関係予算概算要求の概要	2
III . 主要施策	4
1 . 地籍整備の推進	4
2 . 不動産市場の環境整備等の推進	7
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	7
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備.....	10
3 . 建設市場の環境整備等の推進	14
4 . 建設・不動産業の国際化の推進	17

I. 土地・建設産業局関係予算概算要求総括表

(行政経費)

(単位:百万円)

区 分	26年度	うち	前年度	倍率
	要求額 (A)	優先課題 推進枠		
1. 地籍整備の推進	13,236	943	12,070	1.10
うち 地籍調査費負担金	10,691	0	10,391	1.03
都市部官民境界基本調査	1,627	943	709	2.30
山村境界基本調査	250	0	250	1.00
2. 不動産市場の環境整備等の推進	5,026	412	5,005	1.00
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	4,628	196	4,808	0.96
うち 地価公示	3,353	0	3,363	1.00
不動産価格指数の整備	203	175	45	4.48
不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討	21	21	6	3.72
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備	398	217	196	2.03
うち 不動産流通市場の活性化	235	82	60	3.90
不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進	68	50	-	皆増
ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備	70	70	-	皆増
土地政策に係る制度課題等の検討	25	14	12	2.02
3. 建設市場の環境整備等の推進	756	330	438	1.73
うち 多様な入札契約方式等の導入・活用の推進	250	250	-	皆増
建設産業の担い手の確保・育成の推進	102	33	51	1.98
建設企業の新事業展開等のための課題解決支援の強化	221	47	185	1.19
4. 建設・不動産業の国際化の推進	196	129	70	2.80
5. その他	282	0	259	1.09
合 計	19,497	1,814	17,842	1.09

(注1) 上記の他に、東日本大震災からの復興対策に係る経費371百万円がある。

(注2) 四捨五入の関係で、合計、比較増△減、倍率は必ずしも一致しない。

Ⅱ. 土地・建設産業局関係予算概算要求の概要

日本経済再生等の実現に向け、東日本大震災からの復興と防災・減災対策、デフレ脱却、不動産・建設産業の活性化・国際展開等に重点を置き、既存予算の徹底的な見直しを行いながら、地籍整備、建設・不動産業の市場環境整備、国際化等を推進する。

一般会計

総 額： 19,497百万円（対前年度1.09倍）
うち重点要求： 1,814百万円

東日本大震災復興特別会計

総 額： 371百万円

◇地籍整備の推進 【348百万円】

被災地における円滑な復興事業のため、土地境界の明確化を図る地籍調査を推進する

◇被災地における土地取引実態調査 【10百万円】

被災地における投機的な土地取引の防止等のため、被災県等に対し、土地の取引価格等に係る情報をきめ細かく提供する

◇被災地における現場配置技術者の実態調査等 【13百万円】

被災地の復興工事における現場技術者の適正配置を確保するため、実態調査等を行う

主な要求事項

1. 地籍整備の推進 13,236百万円（1.10）

今後起こりうる災害時の迅速な復旧・復興等に資するため津波等による被害が大きいと想定される地域や土地取引が多い都市部等において、地籍整備を積極的に推進する。また、東日本大震災の被災地では、測量成果の補正や再調査の実施を支援する。

2. 不動産市場の環境整備等の推進 5,026百万円(1.00)

(1) 不動産情報の整備・提供の充実等 4,628百万円(0.96)

地価公示や取引価格情報提供制度等により、不動産価格情報等を的確に収集・分析し、分かりやすく提供する。

また、国際指針に基づき、速報性・精度に優れた不動産価格指数を整備するとともに、IMFへ金融健全性指標として報告する。

(2) 不動産市場の活性化のための環境整備 398百万円(2.03)

不動産流通システムの構築に向けて、不動産事業者のコンサルティング機能の強化、新たな建物評価手法の検討、不動産に係る情報ストックの充実を図る。

また、高齢者人口増等を背景に、民間資金を活用したヘルスケア施設の供給促進のため、ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備を行う。

3. 建設市場の環境整備等の推進 756百万円(1.73)

地域のインフラの的確な維持管理や防災・減災対応等の確保を図るため、多様な入札契約方式等の導入・活用を推進するとともに、担い手の確保・育成、建設企業等の新事業展開への支援等に重点的に取り組む。

4. 建設・不動産業の国際化の推進 196百万円(2.80)

新興国を中心とした世界の膨大なインフラ需要を取り込み、我が国の経済成長につなげるとともに、海外におけるビジネス機会の拡大を通じた我が国建設・不動産業の持続的な発展を図るため、これらの産業の海外展開を促進する。

また、我が国の約2,500兆円に上る不動産ストックを活かした持続的な経済成長を図るため、海外投資家による国内不動産への投資を促進する。

Ⅲ. 主要施策

1. 地籍整備の推進

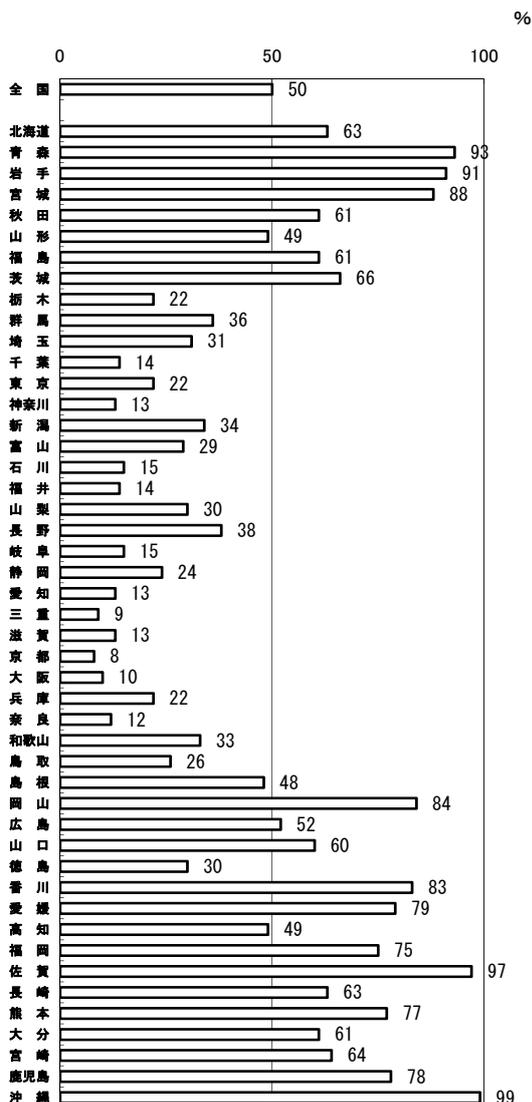
① 迅速な復旧・復興や円滑なまちづくり等に不可欠な地籍整備の促進

地籍調査の成果は、土地に関する基礎的な情報であり、被災後の迅速な復旧・復興や円滑な土地取引、まちづくり等に不可欠であるが、その進捗率は未だ5割であり、引き続きその促進を図る。

○地籍調査費負担金 10,691百万円(前年度10,391百万円)

※ この他、東日本大震災からの復興対策に係る経費(復興庁計上298百万円)

地籍調査進捗率(平成24年度末)



地籍調査の効果

- ・土地取引の円滑化と土地資産の保全
- ・公共事業や民間開発事業の期間・コストの縮減
- ・迅速な境界復元による災害復興の基盤づくり
- ・正確な地図に基づくまちづくりの実現(都市計画等の策定)
- ・固定資産税の課税の適正化
- ・適切な森林管理への貢献

【事例】

六本木ヒルズでは、事業地域において地籍調査が未実施であったため、正確に境界を示した図面が無かった

⇒境界調査に4年(事業の都市計画決定から竣工までの半分)の期間を費やし、事業が長期化



震災復旧・復興への地籍調査の効果

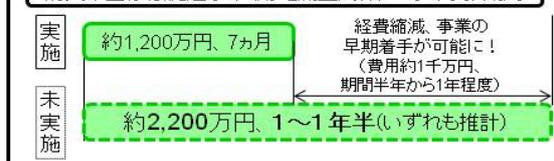
【宮城県名取市の事例】

東日本大震災の津波により甚大な被害を受けた名取市(下増田地区)では、平成24年度から防災集団移転促進事業を実施している。ここでは移転先、移転元ともに地籍調査実施済であったことから、境界調査、測量等が省略され速やかな事業着手が可能となった。



〔移転元(被災直後)〕

防災集団移転促進事業(用地測量関係)の事業費、期間



② 都市部、山村部での基本調査等の実施

市町村等による地籍整備の取組を支援するため、進捗が低い都市部（特に大規模な災害が想定される地域）において、国が官民境界の基礎的な情報を整備する。また、山村部において高齢化等により喪失のおそれのある境界情報の保全を図るため、国が山村境界の基礎的な情報を整備するとともに、新たに、より簡易かつスピーディな調査手法について検討する。

○都市部官民境界基本調査 ※¹ 1, 627百万円（前年度709百万円）
うち優先課題推進枠943百万円

○山村境界基本調査等 ※² 260百万円（前年度250百万円）

※¹ この他、東日本大震災からの復興対策に係る経費（復興庁計上50百万円）

※² より簡易かつスピーディな調査手法の検討費用としての山村部土地境界情報整備促進調査10百万円を含む。

現状と課題

- 地籍調査の進捗率は、都市部23%、山村部43%といずれも低い
- 土地の境界情報が不明確であると
 - ・南海トラフ巨大地震などの大規模な災害が発生した際の復旧・復興に支障
 - ・都市部等において、不動産取引、公共事業、民間開発等に支障
- 山村部では、高齢化等により境界情報が喪失するおそれや、間伐ができない等森林施業に支障



東日本大震災における津波

① 官民境界の調査（国直轄）

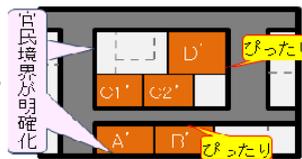
市町村等の地籍調査の実施に先立ち、官有地・民有地間の境界に関する調査を国が実施。

不明確な官民境界のイメージ



- 基準となる官民境界情報が不足し、個々の地図間で重なり等が発生 ⇒ 境界トラブルの原因に

明確な官民境界を基にしたイメージ



- 明確な官民境界を基に、民境界も整備が促進される ⇒ 境界トラブルの防止

地籍調査に先行して官民境界情報が整備されることにより、不動産取引の円滑化やまちづくりの推進が図られるとともに、災害時に迅速な復旧・復興が可能となる。

② 山村境界の調査等（国直轄）

高齢化や過疎化が進行し、将来の地籍調査の実施が困難になるおそれがある地域を対象に境界情報を保全する調査を国が実施するほか、より簡易かつスピーディな調査手法を検討。

【山間部の公図（団子図）】



【山間部の地籍図】



地域の実情に応じた効率的かつ計画的な地籍明確化の推進が図られる。

③ 新技術を活用した地籍整備推進及び地籍整備の成果の活用の充実

効率的な地籍整備を促進するため、電子基準点を利用した測量方法等の新技術について、適用条件等の検討を行い、精度検証や測量の作業規程の見直し等を行う。また、地籍整備の成果の活用の充実を図るため、基準点情報やモバイル・マッピング・システム（MMS）※による基本調査成果の活用方策の検討を行う。

○地籍整備推進支援事業

うち新技術を活用した地籍整備推進

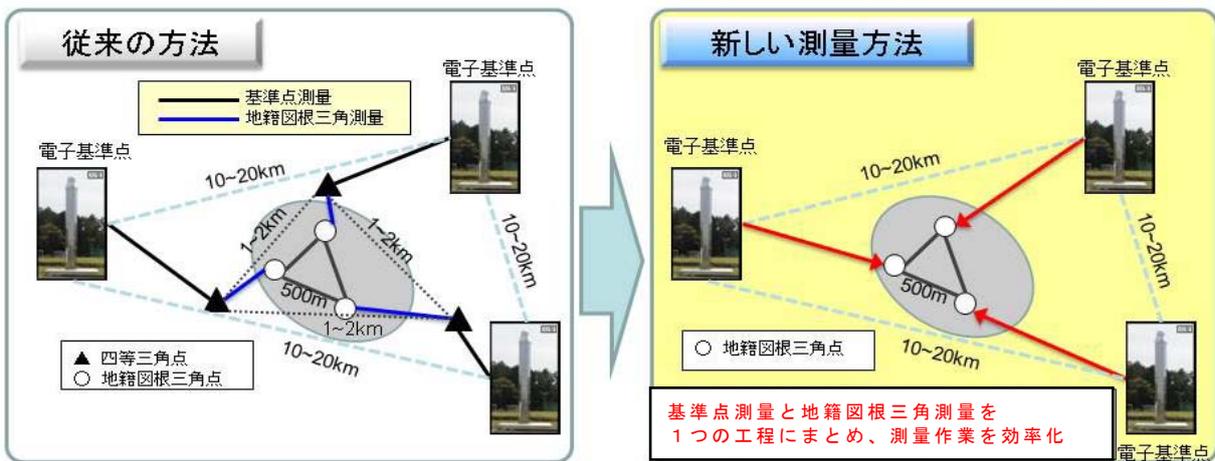
8百万円（新規）

うち地籍整備の効果的な成果活用

10百万円（新規）

● 測量新技術を活用した効率的な地籍整備の推進

電子基準点を活用した基準点測量（四等三角点設置）を省略できる観測法について検討の上、作業規程を整備



● 地籍整備の効果的な成果活用に関する調査



※モバイル・マッピング・システム（MMS）とは、GPSアンテナ、カメラ、レーザースキャナ等を車両の上部に搭載し、走行しながら道路周辺の3次元地形データと映像を取得できるシステム。

- ・基本調査等で設置した基準点についてWEB上での公開等について検討を行い、地籍整備成果の更なる利活用を図る。



図1 MMSにより撮影された映像

図2 MMSから照射されたレーザーによる位置情報

- ・MMSの活用により、都市部官民境界情報が整備されると同時に道路構造物等のデータが取得されることから、これらの多面的な利活用の方策を検討する。

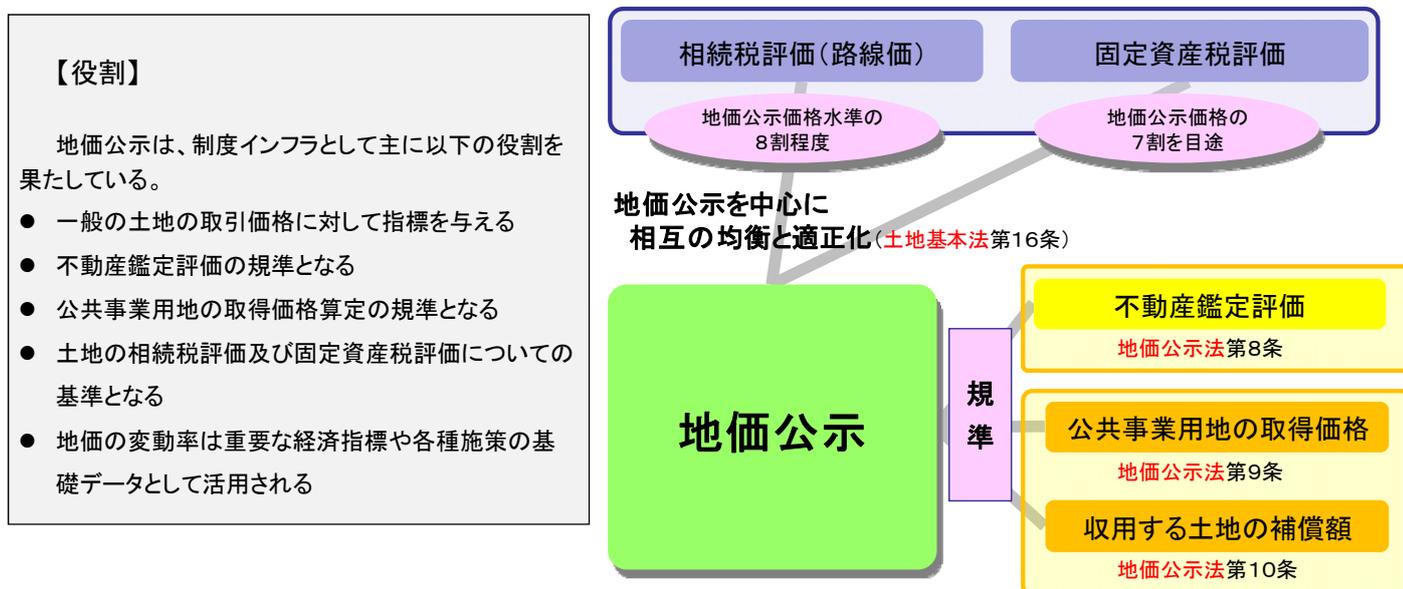
2. 不動産市場の環境整備等の推進

(1) 不動産情報の整備・提供の充実等

① 地価公示の的確な実施

地価公示法に基づき、全国 23,380 地点で地価公示（1月1日時点の標準地の正常な価格の公表）を的確に実施する。

○地価公示 3,353 百万円（前年度 3,363 百万円）



② 主要都市における高度利用地の地価分析調査の実施

地価動向を先行的に表しやすい主要都市の高度利用地の地価動向について、「主要都市の高度利用地地価動向報告～地価 L00K レポート～」として、四半期毎に公表する。

○主要都市における高度利用地の地価分析調査

83 百万円（前年度 83 百万円）

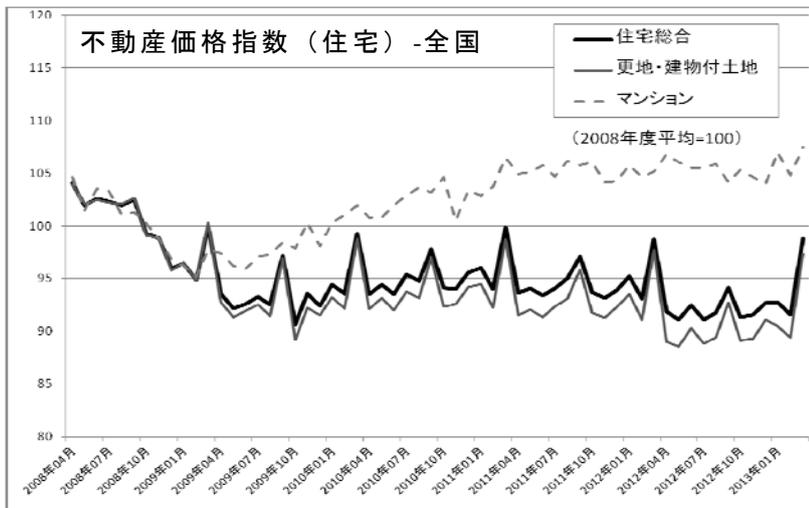
③不動産価格指数の整備

国際間での不動産価格動向の適時・的確な把握を目的としてIMF等が作成した国際指針に基づき、不動産価格等の指標を構築し、不動産市場の透明化・活性化を図る。

○不動産価格指数の構築

203百万円（前年度45百万円）

うち優先課題推進枠175百万円



背景

- ・近年の金融危機の反省から、各国の不動産価格動向を適切に把握するため、IMF等による国際指針に基づき、不動産価格指数の整備をG20各国に要請。
- ・本指数はIMFの金融健全性指標(FSI)であり、IMF等への報告が必要。

現状

○不動産価格指数（住宅）

平成24年より試験運用を開始し、平成26年度中の本格運用の開始を予定しており、精度・速報性の向上が必要。

○不動産価格指数（商業用不動産）

現在IMF等にて国際指針を作成中であり、平成26年5月公表予定。

改善

○不動産価格指数（住宅）

- ・本格運用へ向けた推計方法・推計用データの改善、季節調整の検討・実施、プログラムの改善等。

○不動産価格指数（商業用不動産）

- ・推計方法の検討、推計用データの整備及び、プログラム作成等。
- ・国際指針に基づき、価格指数を補完する流動性指標の整備。

効果

- ・不動産価格指数（住宅）の平成26年度中の本格運用開始
- ・不動産価格指数（商業用不動産）の整備、提供
- ・不動産市場の透明性向上による不動産投資・取引の活性化。
- ・不動産市場の動向等の適時・的確な把握により、マクロ政策に寄与。

④ マクロ経済モデルの構築

不動産市場とマクロ経済の関係を的確に把握・分析できるマクロ経済モデルの構築を行う。

○マクロ経済モデルの構築 10百万円（前年度15百万円）

⑤ 不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討

市場の透明性・客観性を高め、不動産市場の拡大・活性化を実現するため、国際基準や多様なニーズ等を踏まえた不動産鑑定評価に関する基準の見直しを行うとともに、鑑定評価への信頼性の向上を図るための環境整備に向けた調査検討を実施する。

○不動産市場の変化に対応した鑑定評価手法の検討

21百万円（前年度6百万円）
うち優先課題推進枠21百万円

⑥ 土地基本調査（5年周期の基幹統計）の集計・公表

土地基本法に基づき、総合的な土地政策を的確に実施するため、我が国の土地・建物の所有・利用等状況を全国及び地域別に明らかにする土地基本調査の集計・分析及び調査結果（速報）の公表を行う。

○土地基本調査 461百万円（前年度758百万円）

(2) 不動産市場の活性化のための環境整備

① 不動産流通市場の活性化

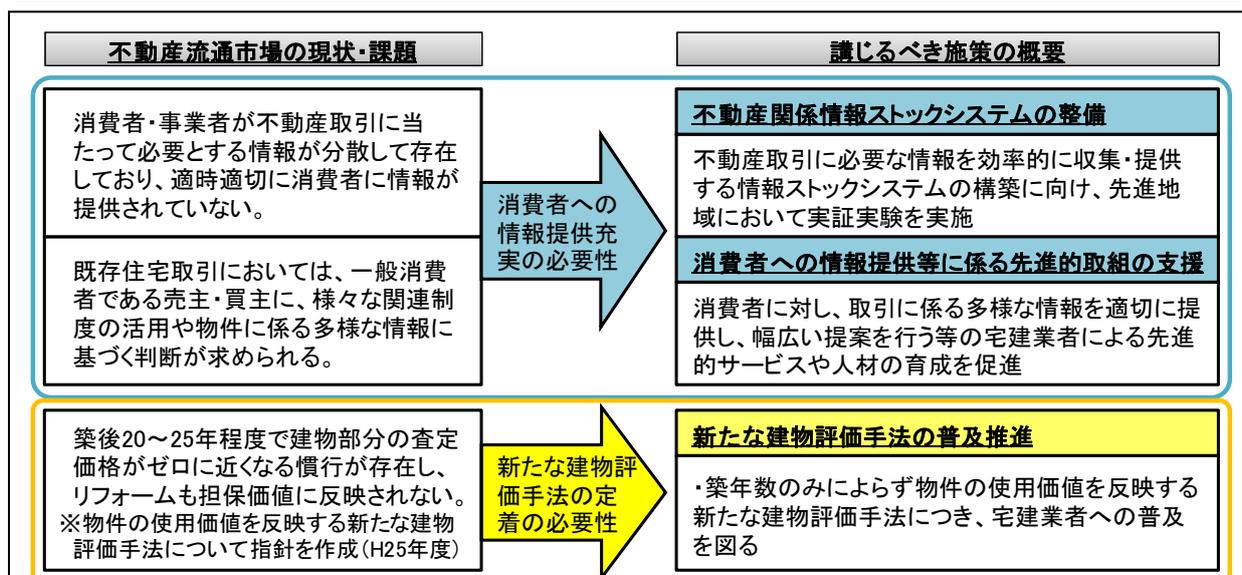
不動産取引において消費者に提供される情報を充実し、不動産流通市場の透明性・効率性を向上するとともに、中古住宅を中心とした不動産流通市場の活性化を図るため、不動産に係る情報ストックシステムの整備、消費者への情報提供等に係る先進的取組への支援、築年数のみによらない新たな建物評価手法の普及を行う。

○不動産関係情報ストックシステムの整備

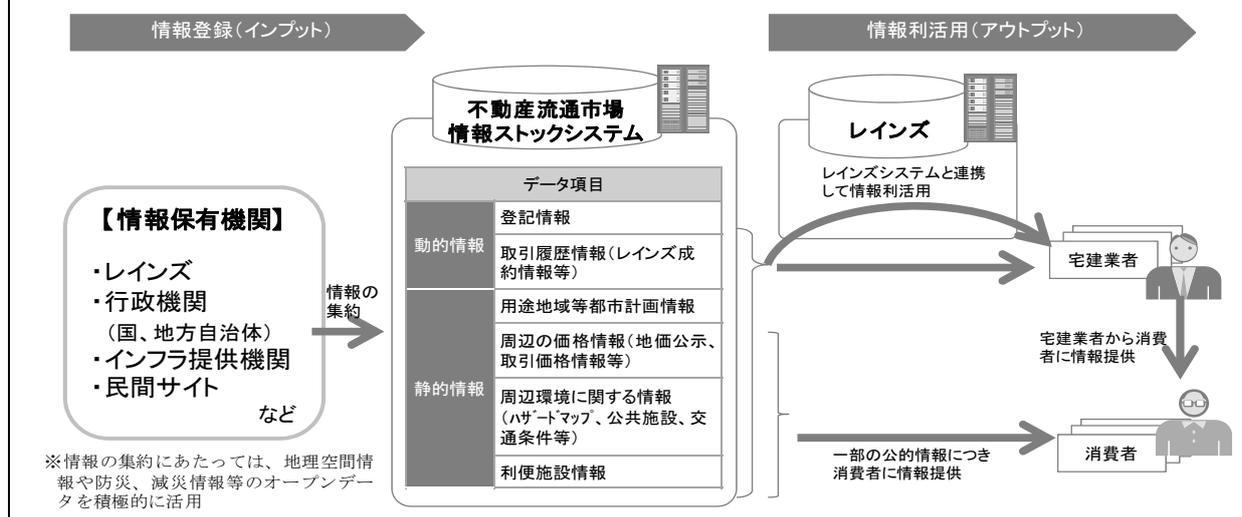
155百万円（前年度40百万円）
（うち優先課題推進枠82百万円）

○消費者への情報提供等に係る先進的取組の支援 62百万円（新規）

○新たな建物評価手法の普及推進 17百万円（前年度20百万円）



<情報ストックシステムのイメージ>



②不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進

先に成立した「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」及び同附帯決議を受け、改正法の適切な執行を確保するとともに、不動産証券化手法を活用した不動産再生事業を促進するため、事業者の監督、ガイドラインの作成等の普及啓発及び人材育成のための窓口相談・支援モデル事業を行う。

○不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進

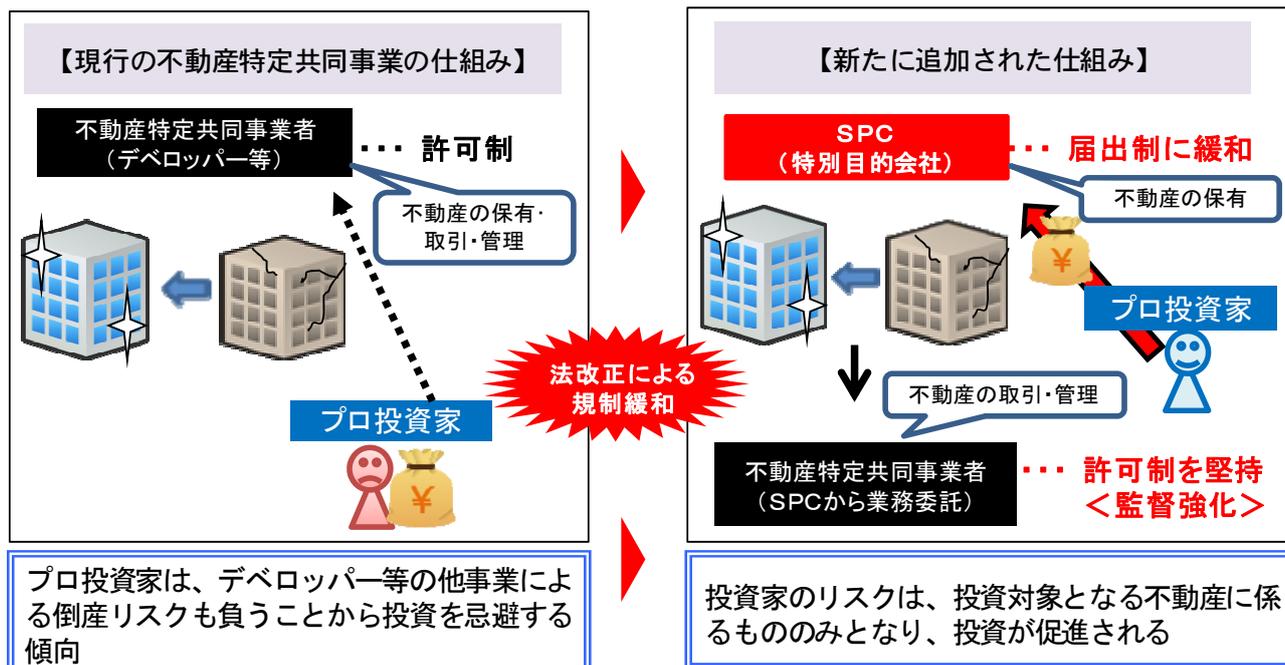
68百万円（新規）

うち優先課題推進枠50百万円

窓口相談・支援モデル事業の実施による人材育成

- ① 不動産証券化手法を活用して老朽・低未利用不動産の再生事業を行うおとするもの向け相談窓口を全国各ブロックで設置
- ② 金融機関・デベロッパー等の地元関係者を対象とする研修・情報共有・啓発の場を設置
- ③ 不動産特定共同事業等を活用した不動産再生プロジェクトを支援するモデル事業を実施

【法改正の概要】



③ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備

民間資金を活用したヘルスケア施設の供給を促進するため、ヘルスケア施設を取得・運用するリートに係るガイドラインの整備及びモデル事業等を実施するとともに、地域の公的不動産等にかかるリーートの活用方策について検討する。

○ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備 70百万円（新規）
うち優先課題推進枠70百万円

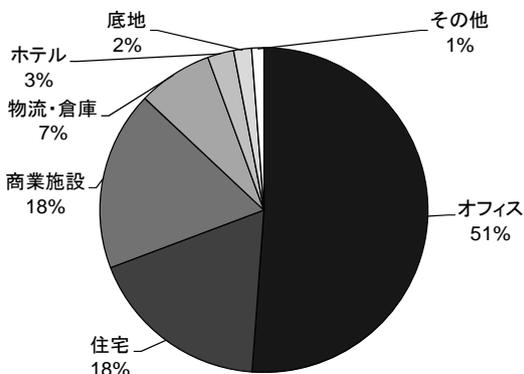
背景

○高齢者人口増等を背景に、ヘルスケア施設（高齢者向け住宅、有料老人ホーム等）の供給促進は、重要な課題。
○アメリカやシンガポールには、ヘルスケア施設の不動産部分を専門に長期保有する投資法人、いわゆるヘルスケアリートが数多く存在し、その賃貸収益を広く投資家に分配し、その市場規模は拡大している。
○我が国には、このようなヘルスケアリートは存在しない。

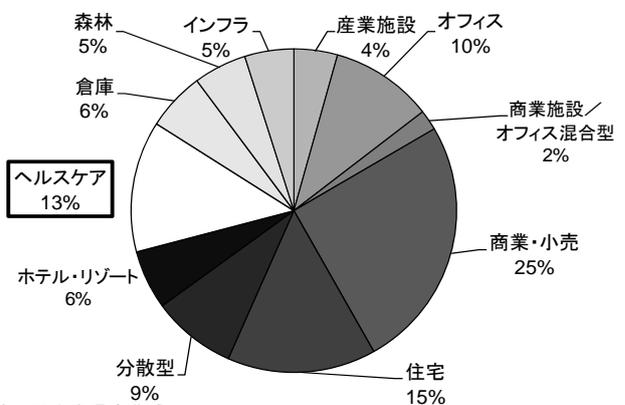
日本再興戦略-JAPAN is BACK-

民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリーートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)

Jリート



USリート



・ARES 提供資料及び NAREIT REITWatch を基に国土交通省作成
・J-REIT は用途別投資比率（時点 2013/3/末）、US-REIT は用途別銘柄の時価総額比率（時点 2013/6/28）

施策の内容

①リーートの高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備・モデル事業等の実施

- ・リートが高齢者向け住宅等の取得・運用する際の留意点等について整理
- ・高齢者向け住宅の取得等に関するモデル事例の紹介及びモデル事業の実施

②地域の公益的施設・PREに係るリート活用のあり方検討

地域包括ケア・コンパクトシティに資する高齢者向け住宅等の地域公益的施設や地方公共団体所有の公的不動産（PRE）に係るリーートの活用方策の検討

施策の効果

- リートによる高齢者向け住宅等の適切な取得・運用の推進
- 施設利用者等の不動産証券化に関する理解の促進
- 高齢者向け住宅等の公益的施設の整備促進
- リート商品の多様化、不動産投資市場の拡大

④ 土地政策に係る制度課題等の検討

人口減少の進行、資産デフレからの脱却期待、大規模災害の発生懸念、我が国の国際競争力の回復等、土地を取り巻く経済社会情勢の大きな変化により生じている政策課題に対応するため、新たな土地政策ビジョンの策定に向けた検討を行う。

特に、人口減少下において、我が国の経済成長を促進するためには、既存の不動産ストックの有効活用が欠かせないことから、遊休不動産の効果的な再生手法等について検討を行う。

○土地政策に係る制度課題等検討経費

25百万円（前年度12百万円）
うち優先課題推進枠14百万円

⑤ 土地取引の適正な監視のあり方の検討

南海トラフ巨大地震等による被災が想定される地域において投機的な土地取引等を未然に防止するため、震災復興における土地取引監視により得られた知見等を踏まえ、土地取引の監視に当たり着目すべき事項や監視区域の指定を含め対応すべき事項等について検討を行う。

○土地取引の適正な監視のあり方の検討 10百万円（新規）

3. 建設市場の環境整備等の推進

① 多様な入札契約方式等の導入・活用の推進

中長期的な担い手の確保、行き過ぎた価格競争の是正、地域のインフラメンテナンス、発注者のマンパワー不足等の課題に対応するための新しい入札契約方式にモデル的に取り組む地方公共団体に対する支援等を行い、多様な入札契約方式等の導入・活用を推進する。

○多様な入札契約方式等の導入・活用の推進 250百万円（新規）
うち優先課題推進枠250百万円

課題

これまでの画一的な入札契約方式から、時代のニーズや事業の特性に応じて選択できる多様な入札契約方式等の導入・活用の推進

<多様な入札契約方式の検討の例>

地域のインフラの的確な維持管理や災害対応等の確保を図るために必要な場合等

複数年契約、複数業務の一括発注、共同受注方式（事業協同組合、地域JV）

技術的難易度が高く、民間の知恵とノウハウの最大限の活用と併せ、対話により受発注者が柔軟に調整を進めることが適当な場合等

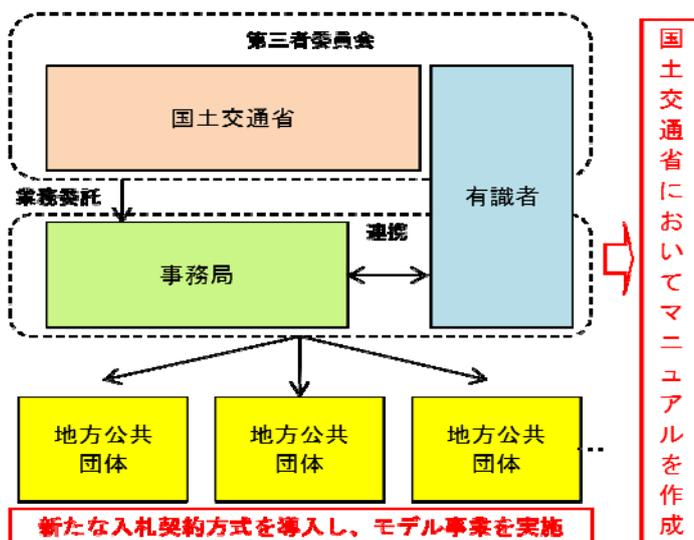
公募により最も優れた技術を有する企業を選定し、価格や工法等について交渉を行った上で契約する方式

工事の規模や難易度に応じた発注体制等を発注者が整備できない場合等

被災地での取組を踏まえた「CM方式」

モデル事業のスキーム

- ◆ 新たな入札契約方式等の導入を目指す地方公共団体から、幅広くモデル事業を募集。
- ◆ 募集のあったモデル事業の中から、有識者、国土交通省関係部局等により構成される第三者委員会において、優れた提案者を選定し、課題の抽出、解決方策の検討、提案主体への助言等の支援を実施。
- ◆ 現在進めている入札契約制度改革と併せて、モデル事業により得られた成果を反映した発注者向けマニュアルを作成。



効果

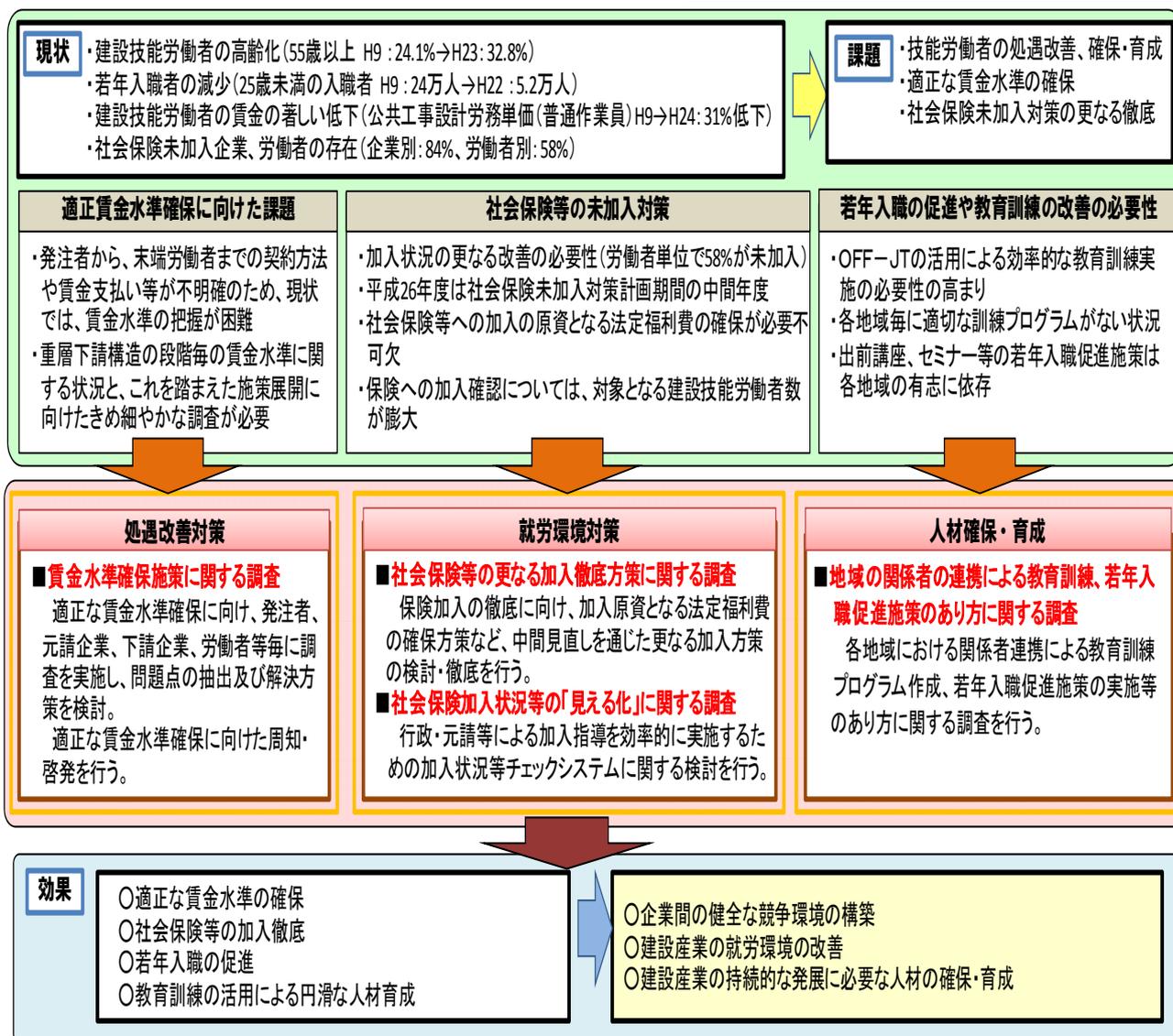
発注者が事業の特性等に応じて選択できる多様な入札契約方式等の普及

② 建設産業の担い手の確保・育成の推進

建設産業の持続的な発展を図るためには、技能労働者及び技術者について、就労環境の悪化等による若年入職者の減少、豊富な経験を有する中高年の大量退職等により、中核的な人材の確保と技能・技術承継を図ることが喫緊の課題となっている。

このため、適切な賃金水準の確保及び社会保険等への加入徹底による技能労働者の処遇改善に向けた取組を進めるとともに、地域の関係者の連携による教育訓練や若年入職促進施策等を推進し、長期的な視野に立った人材育成及び技能・技術承継を促進する。

○建設産業の担い手の確保・育成の推進 82百万円(前年度51百万円)
うち優先課題推進枠33百万円



○技術者の人材確保・育成に関する調査・検討経費 19百万円（新規）

建設業の若手技術者の減少

【24歳以下の入職者】

H14→H21

11.9万人 ⇒ 5.2万人

56%減

【離職率】高卒43.7% 大卒27.6%

（就職後3年以内、H21.3卒業者）

監理技術者の高齢化

【監理技術者資格者証保有者数】

H17→H23

全体 4%増

30歳未満 57%減

60歳以上 75%増

**技術検定試験の
受検者・合格者数の減少**

【1級技術検定の
受検者・合格者数】

H17→H23

受検者 25%減

合格者 40%減

高齢化が進む中で、優秀な若手技術者の確保・育成が図られる環境を整備することが必要

- ①若手技術者及び学生等の詳細な実態把握
- ②実態を踏まえた技術者へのキャリアパスのあり方
- ③建設産業への新規就業者の増加につながる入職促進策

③ 建設企業等の新事業展開等のための課題解決支援の強化

社会資本の整備・維持管理や地域の防災・減災の担い手として重要な役割を果たしている地域の建設企業等の新事業展開等の経営上の課題又は施工管理等の技術的な課題の解決を支援するため、専門家によるアドバイスを実施するとともに、特にモデル性の高い案件については、重点的に支援を行う。

○事業転換のための課題解決支援の強化

221百万円（前年度185百万円）

うち優先課題推進枠47百万円

建設企業等

相談支援の申込み

経営戦略相談窓口

相談支援

中小企業診断士等の専門家を派遣しアドバイス実施

経営アドバイス

- ・新事業展開・事業承継
- ・内部管理の効率化
- ・企業再編・廃業 など

+

技術アドバイス

- ・施工管理
- ・技術提案作成
- ・維持管理業務 など

モデル性の高い取組の選定

重点支援

チームアドバイス支援

（専門家の支援チームによる目標達成までの継続支援）

専門家による支援チーム
の派遣（継続支援）

又は

ステップアップ支援

（建設企業のもつノウハウを活かした地域の課題解決に資する事業への支援）

事業の実施に係る経費の
一部を重点的に支援

4. 建設・不動産業の国際化の推進

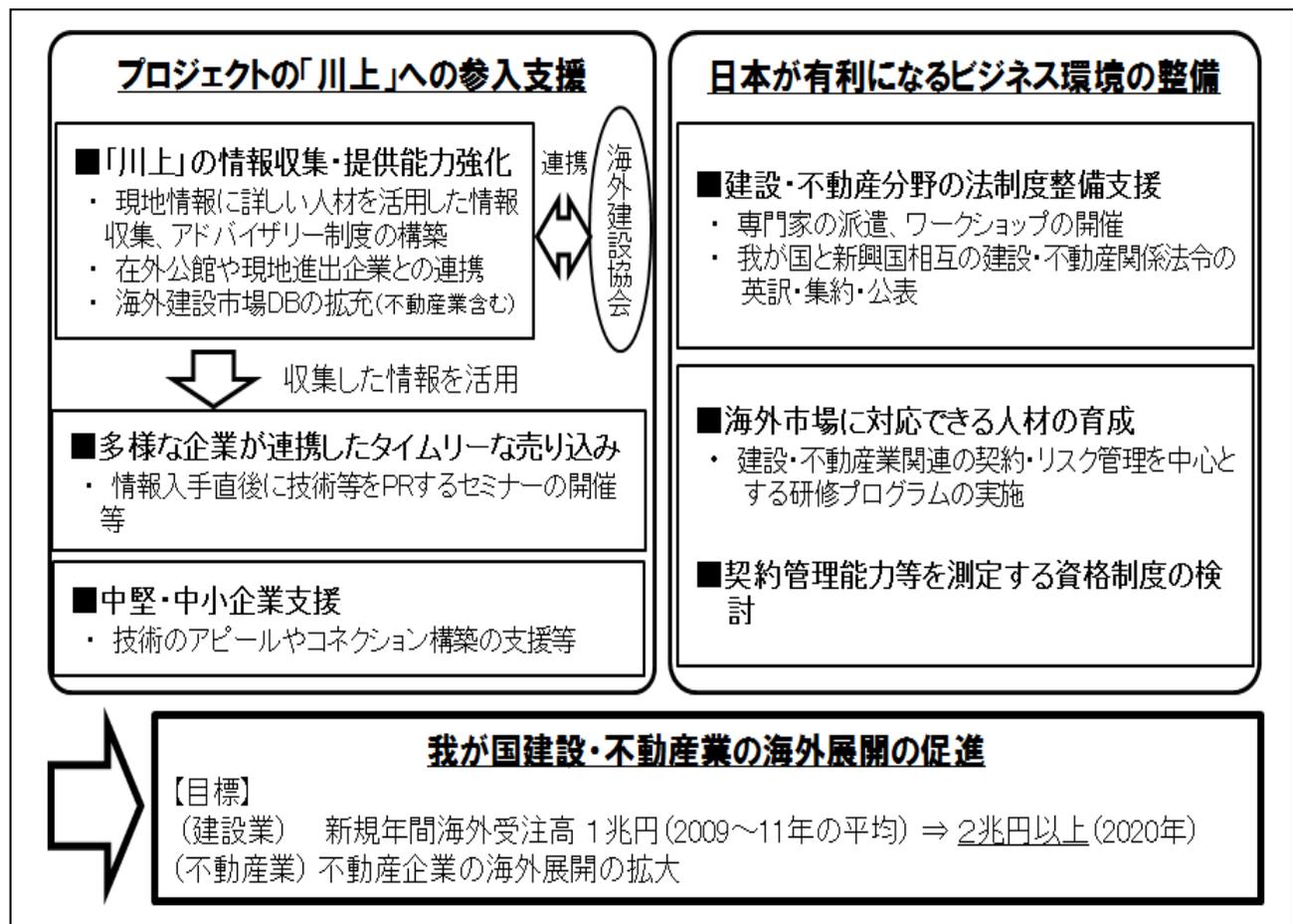
① 建設・不動産業の海外展開の促進

新興国を中心とした世界の膨大なインフラ需要を取り込み、我が国の経済成長につなげるとともに、海外におけるビジネス機会の拡大を通じた我が国建設・不動産企業の持続的な発展のため、「川上」の情報収集・提供能力強化、多様な企業が連携したタイムリーな売り込み、中堅・中小企業支援、建設・不動産分野の法制度整備支援、海外市場に対応できる人材の育成等の支援策を実施する。

○建設・不動産業の海外展開の促進

153百万円(前年度70百万円)

うち優先課題推進枠85百万円



②海外からの不動産投資の促進

我が国の約 2,500 兆円に上る不動産ストックを活かした持続的な経済成長を図るため、外国投資家のニーズを踏まえた情報発信力の強化や様々な媒体を活用した日本のプレゼンスの拡大等の支援策を実施する。

○海外からの不動産投資の促進

43百万円（新規）

うち優先課題推進枠43百万円



(この冊子は、再生紙を使用しています。)