

平成 2 6 年度

土地・建設産業局関係予算決定概要

平成 2 5 年 1 2 月

国土交通省土地・建設産業局

1. 土地・建設産業局関係予算総括表

(行政経費)

(単位:百万円)

| 区 分 | 2 6 年 度 概 算 決 定 額 (A) | 前 年 度 算 額 (B) | 倍 率 (A/B) |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------|
| <u>1. 地籍整備の推進</u> | 11,793 | 12,070 | 0.98 |
| <u>2. 不動産市場の環境整備等の推進</u> | 4,884 | 5,005 | 0.98 |
| (1) 不動産情報の整備・提供の充実等 | 4,628 | 4,808 | 0.96 |
| うち 地価公示 | 3,442 | 3,363 | 1.02 |
| 不動産価格指数の整備 | 129 | 45 | 2.83 |
| (2) 不動産市場の活性化のための環境整備 | 256 | 196 | 1.31 |
| うち 不動産流通市場の活性化 | 167 | 60 | 2.78 |
| 不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進 | 44 | - | 皆増 |
| ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備 | 40 | - | 皆増 |
| <u>3. 建設市場の環境整備等の推進</u> | 558 | 438 | 1.27 |
| うち 多様な入札契約方式等の導入・活用の推進 | 120 | - | 皆増 |
| 建設産業の担い手の確保・育成の推進 | 73 | 51 | 1.41 |
| 地域社会の課題解決型経営アドバイザー事業の推進 | 186 | 185 | 1.00 |
| <u>4. 建設・不動産業の国際化の推進</u> | 104 | 70 | 1.48 |
| <u>5. その他</u> | 270 | 259 | 1.04 |
| 合 計 | 17,609 | 17,842 | 0.99 |

(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(復興庁計上)として、次のものがある。

○地籍整備関係 348百万円(地籍調査負担金、地籍整備調査)

○その他 23百万円(被災地における土地取引実態調査、被災地における現場配置技術者の実態調査・適正化等)

(注2) 端数処理の関係で、合計等は必ずしも一致しない。

2. 主要事項

(1) 地籍整備の推進

○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〔別紙1〕

地籍調査の成果は、土地に関する最も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。

○都市部、山村部での基本調査の実施〔別紙2〕

地籍調査が遅れている都市部や山村部において、国が基本調査を実施することにより、市町村による地籍整備の取組を支援する。

(2) 不動産市場の環境整備等の推進

○地価公示の的確な実施〔別紙3〕

地価公示法に基づき、全国で地価公示（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。

○不動産価格指数の整備〔別紙4〕

不動産投資や不動産取引の活性化、不動産市場の適時・的確な把握によるマクロ政策への寄与のため、国際指針に基づき、速報性・精度に優れた不動産価格指数（住宅・商業用不動産）を整備する。

○不動産流通市場の活性化〔別紙5〕

不動産取引の透明性・効率性の向上を図るため、不動産に係る情報ストックの充実や築年数のみには依らない新たな建物評価手法の構築、取引の中核を担う不動産事業者の総合コンサルティング機能の強化を図り、中古住宅市場の規模拡大にもつながる不動産流通システムの構築を推進する。

○不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進〔別紙6〕

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」及び同付帯決議を受け、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。

○ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備 [別紙 7]

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トの活用方策について検討する。

(3) 建設市場の環境整備等の推進

○多様な入札契約方式等の導入・活用の推進 [別紙 8]

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。

○建設産業の担い手の確保・育成の推進 [別紙 9]

建設産業の担い手の確保・育成を図るため、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・技術継承を促進する。

○地域社会の課題解決型経営アドバイザリー事業の推進 [別紙 10]

社会資本の整備・維持管理や地域の防災・減災など、地域社会を支える建設企業及び建設関連企業（測量業、建設コンサルタント及び地質調査業）の体質を強化すべく、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の専門家によるアドバイスを実施するとともに、インフラのメンテナンス分野への進出をはじめとする新たな事業展開や企業再編・廃業といったモデル性の高い案件については、重点的に支援を行う。

(4) 建設・不動産業の国際化の推進

○建設・不動産業の国際化の推進 [別紙 11]

我が国建設・不動産業の海外展開を促進するため、プロジェクトの「川上」への参入支援、日本が有利になるビジネス環境の整備等の取組を推進する。また、海外からの不動産投資を促進するため、情報発信力の強化等の取組を推進する。

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

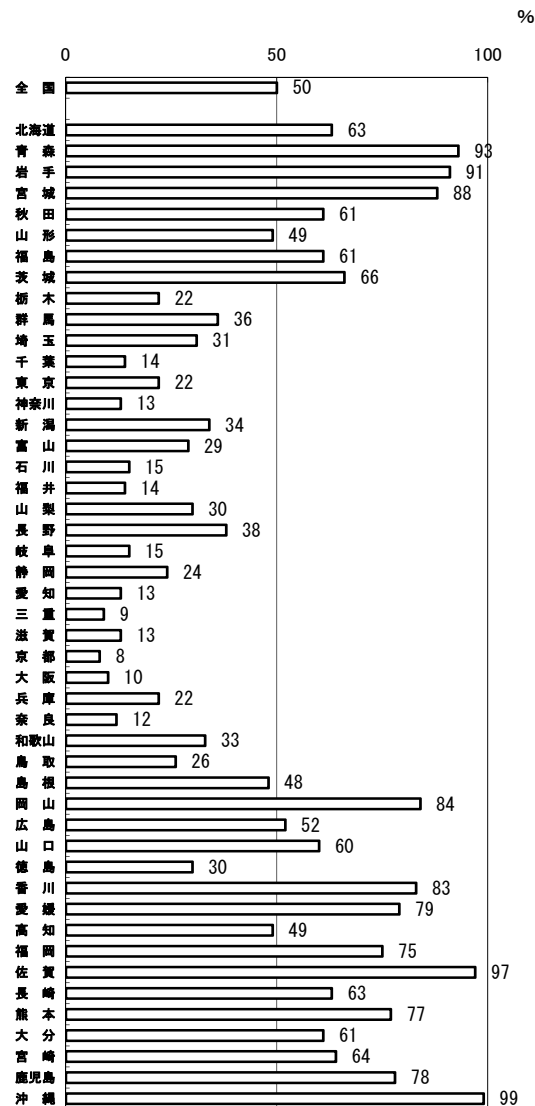
地籍調査の成果は、土地に関する基礎的な情報であり、被災後の迅速な復旧・復興や円滑な土地取引、まちづくり等に不可欠であるが、その進捗率は未だ5割であり、引き続きその促進を図る。

[概算決定額]

○地籍調査費負担金 **10,631百万円**

※ この他、復興関係経費（復興庁計上 298 百万円）、25 年度補正 2,600 百万円がある。

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

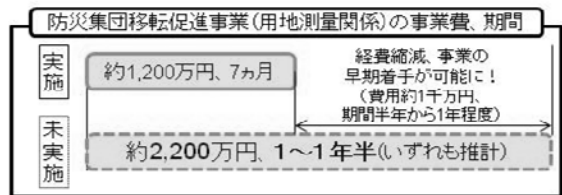
震災復旧・復興への地籍調査の効果

【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）〕



都市部、山村部での基本調査の実施

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。

[概算決定額]

| | |
|---------------|--------|
| ○都市部官民境界基本調査※ | 386百万円 |
| ○山村境界基本調査 | 151百万円 |

※ この他、復興関係経費（復興庁計上 50 百万円）、25 年度補正 900 百万円がある。

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



東日本大震災直後の状況

①官民境界の調査（国直轄）

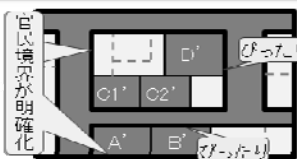
市町村等の地籍調査の実施に先立ち、官有地・民有地間の境界に関する調査を国が実施。

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



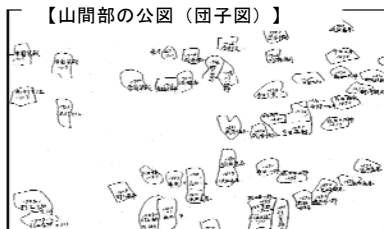
- 明確な官民境界を基に、民民境界も整備が促進される ⇒ 境界トラブルの防止

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（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。

【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。

地価公示の的確な実施

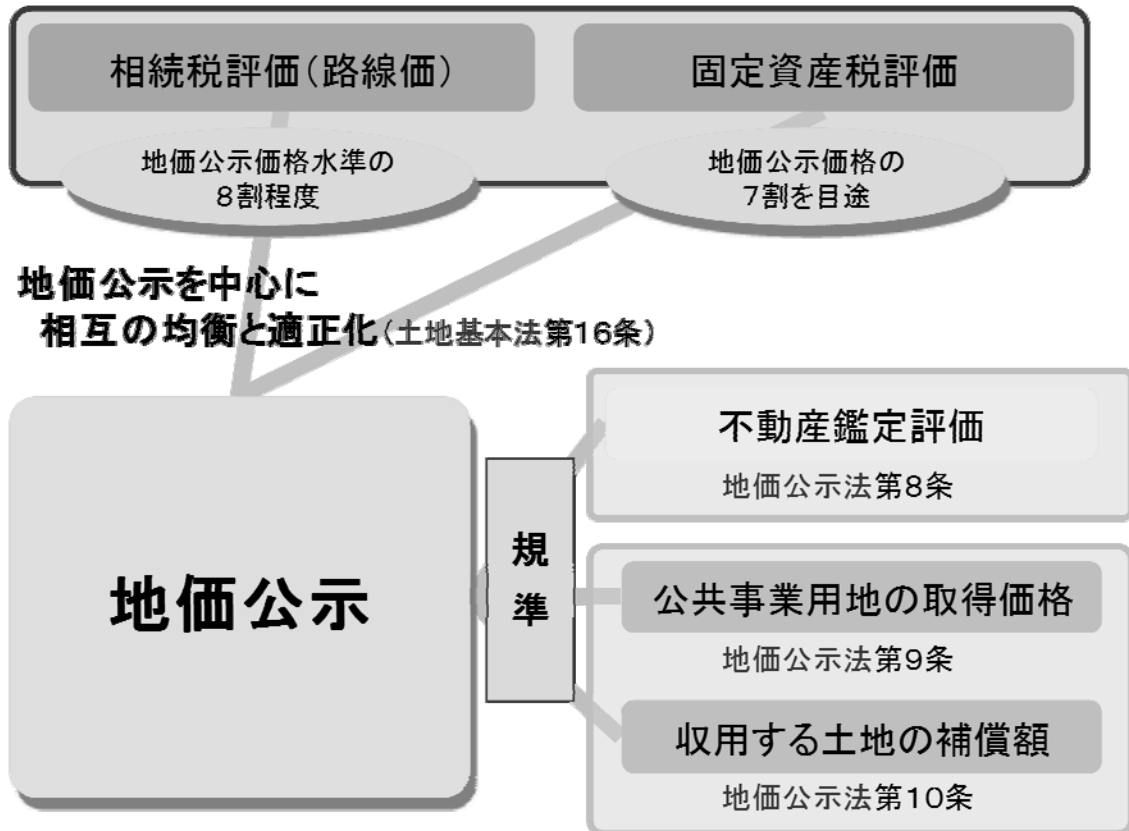
地価公示法に基づき、全国 23,380 地点で地価公示（1月1日時点の標準地の正常な価格の公表）を的確に実施する。

[概算決定額]

○地価公示 3, 4 4 2 百万円

【役割】
 地価公示は、制度インフラとして主に以下の役割を果たしている。

- 一般の土地の取引価格に対して指標を与える
- 不動産鑑定評価の規準となる
- 公共事業用地の取得価格算定の規準となる
- 土地の相続税評価及び固定資産税評価についての基準となる
- 地価の変動率は重要な経済指標や各種施策の基礎データとして活用される



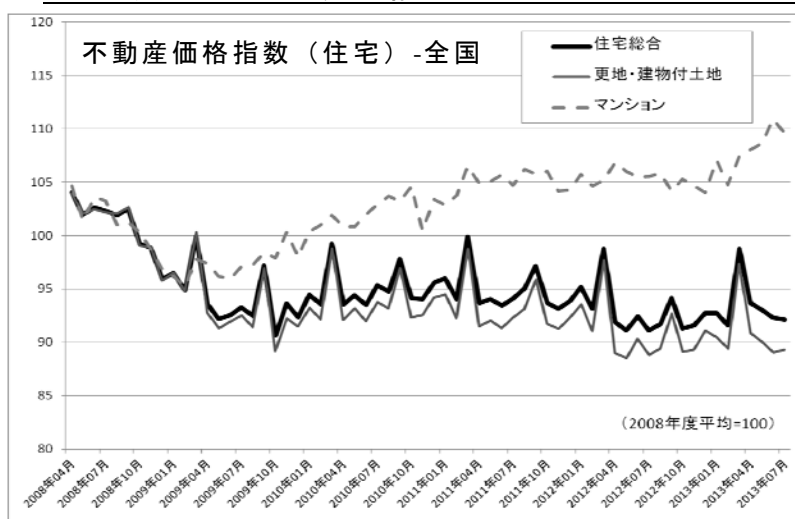
不動産価格指数の整備

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 I M F 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。

[概算決定額]

○不動産価格指数の構築

1 2 9 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、I M F 等による国際指針に基づき、不動産価格指数の整備を G 2 0 各国に要請。
- ・本指数は I M F の金融健全性指標 (F S I) であり、I M F 等への報告が必要。

現 状

○不動産価格指数（住宅）

平成 2 4 年より試験運用を開始し、平成 2 6 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 I M F 等にて国際指針を作成中であり、平成 2 6 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 2 6 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。

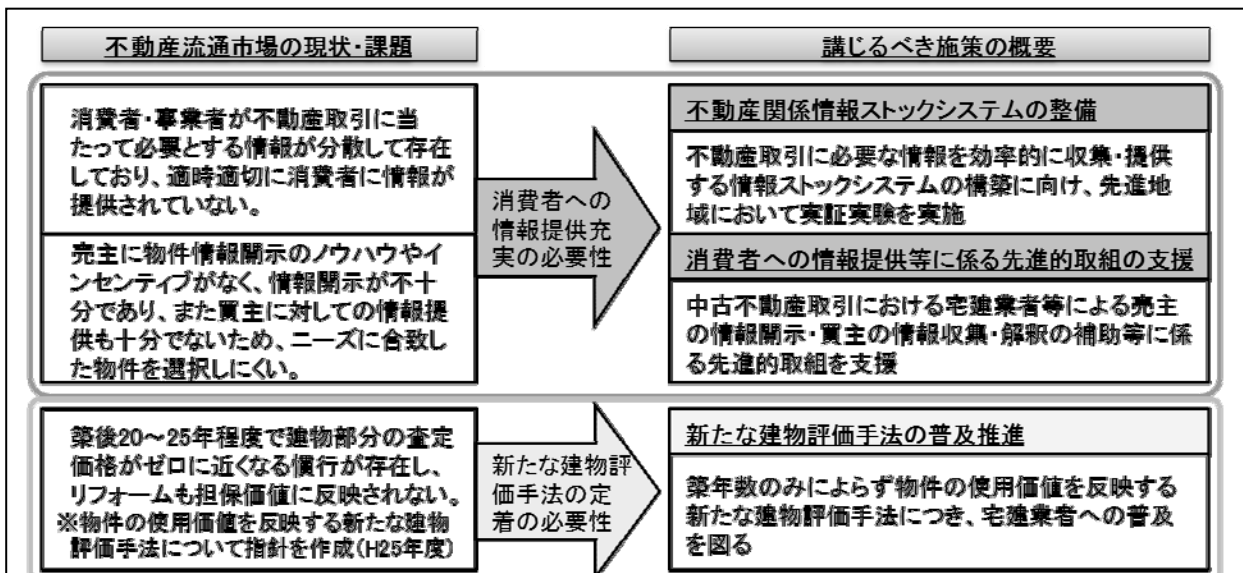
➡ 不動産市場の動向等の適時・的確な把握により、マクロ政策に寄与。

不動産流通市場の活性化

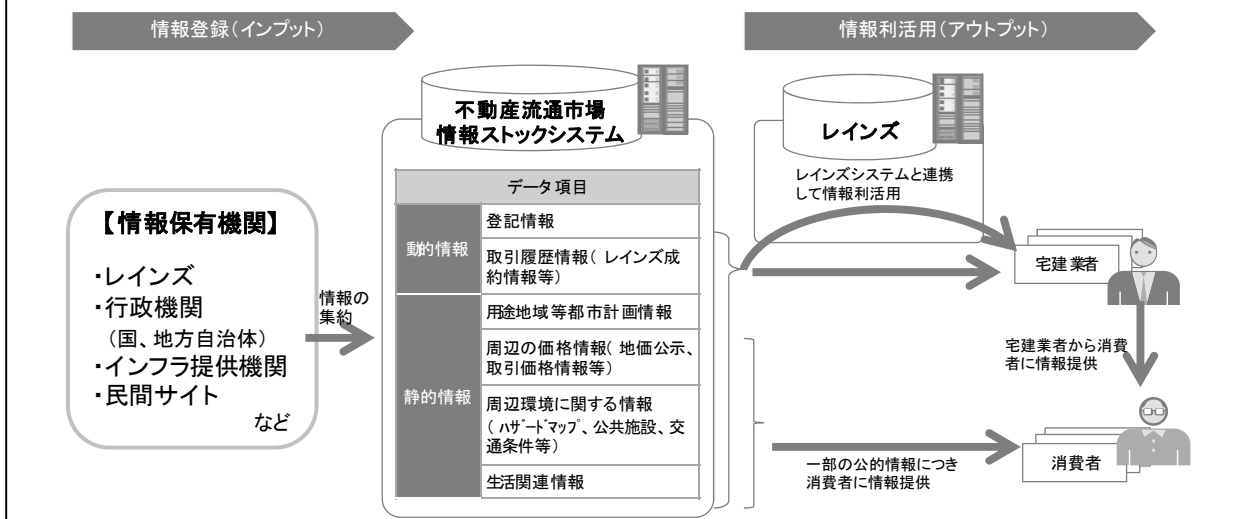
不動産取引において消費者に提供される情報を充実し、不動産流通市場の透明性・効率性を向上するとともに、中古住宅を中心とした不動産流通市場の活性化を図るため、不動産に係る情報ストックシステムの整備、消費者への情報提供等に係る先進的取組への支援、築年数のみによらない新たな建物評価手法の普及を行う。

[概算決定額]

| | |
|------------------------|--------|
| ○不動産関係情報ストックシステムの整備 | 100百万円 |
| ○消費者への情報提供等に係る先進的取組の支援 | 50百万円 |
| ○新たな建物評価手法の普及推進 | 17百万円 |



<情報ストックシステムのイメージ>



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。

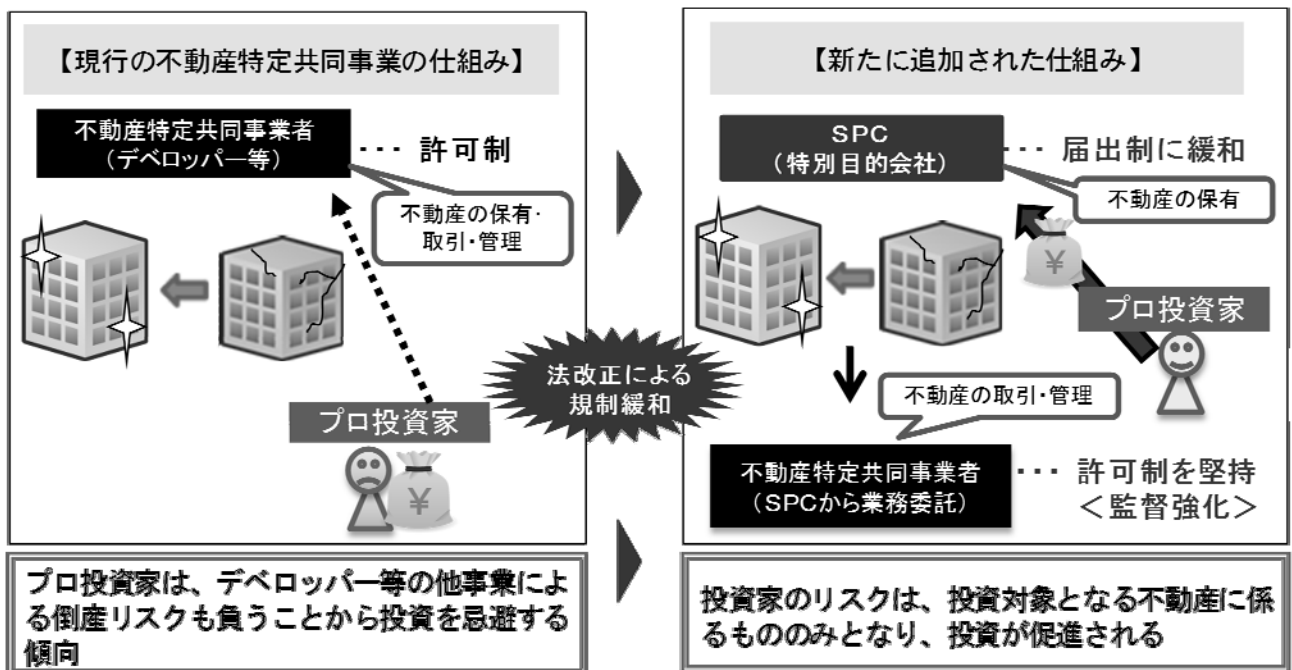
[概算決定額]

○不動産特定共同事業等の活用による不動産再生の促進 44百万円

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おうとするもの向けに、地域における相談窓口を設置
- 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】



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。

[概算決定額]

○ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備 40百万円

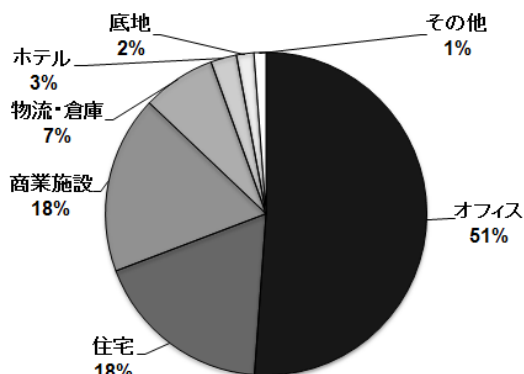
背景

- 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。

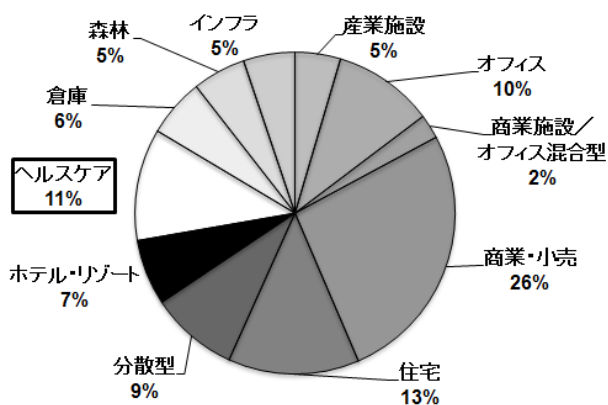
日本再興戦略-JAPAN is BACK-

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 2013/11/末)

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

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。

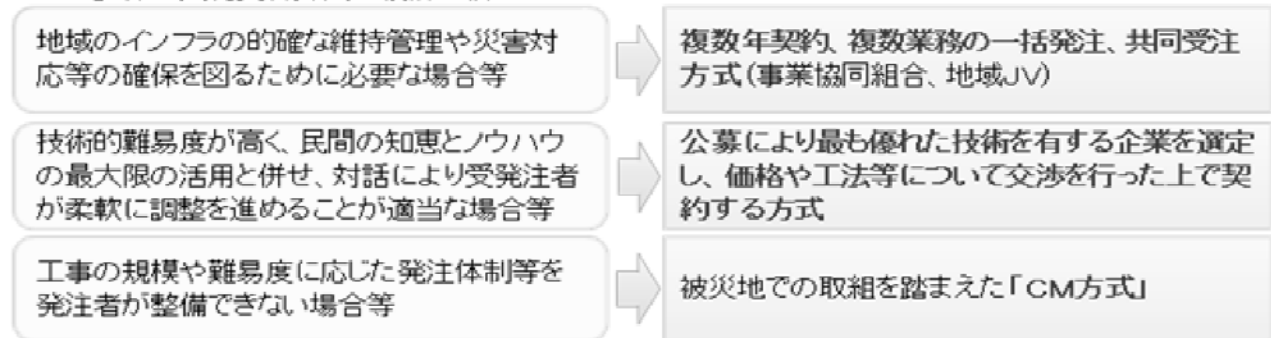
[概算決定額]

○多様な入札契約方式等の導入・活用の推進 120百万円

課題

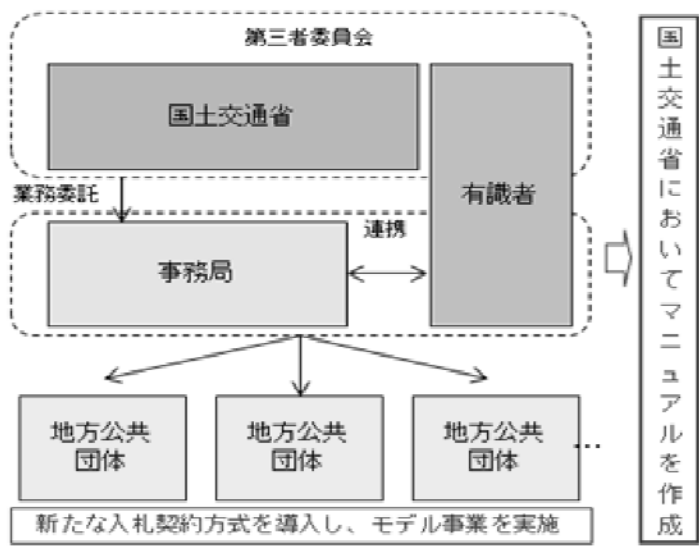
これまでの画一的な入札契約方式から、時代のニーズや事業の特性に応じて選択できる多様な入札契約方式等の導入・活用の推進

<多様な入札契約方式の検討の例>



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

建設産業の担い手の確保・育成の推進

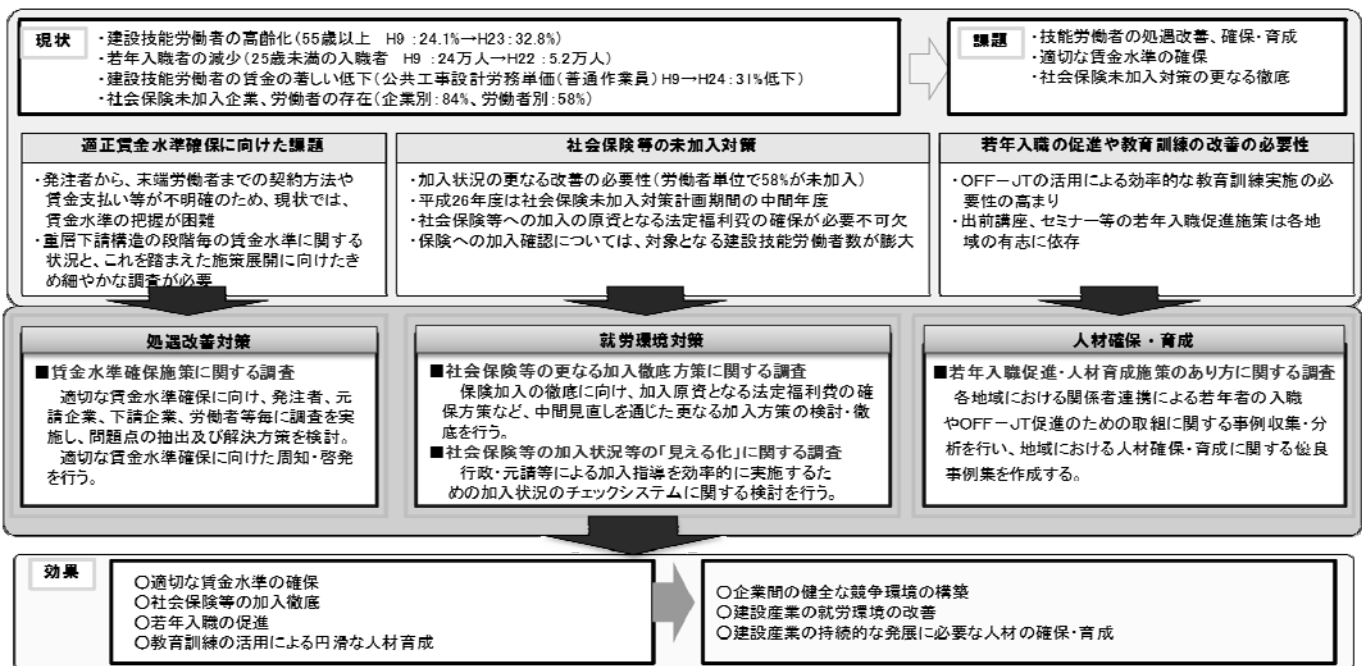
建設産業の持続的な発展を図るためには、技能労働者及び技術者について、就労環境の悪化等による若年入職者の減少、豊富な経験を有する中高年の大量退職等により、中核的な人材の確保と技能・技術承継を図ることが喫緊の課題となっている。

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。

[概算決定額]

○建設産業の担い手の確保・育成の推進

58百万円



○技術者の人材確保・育成に関する調査・検討経費

15百万円

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

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
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

○若手技術者等に関する実態把握

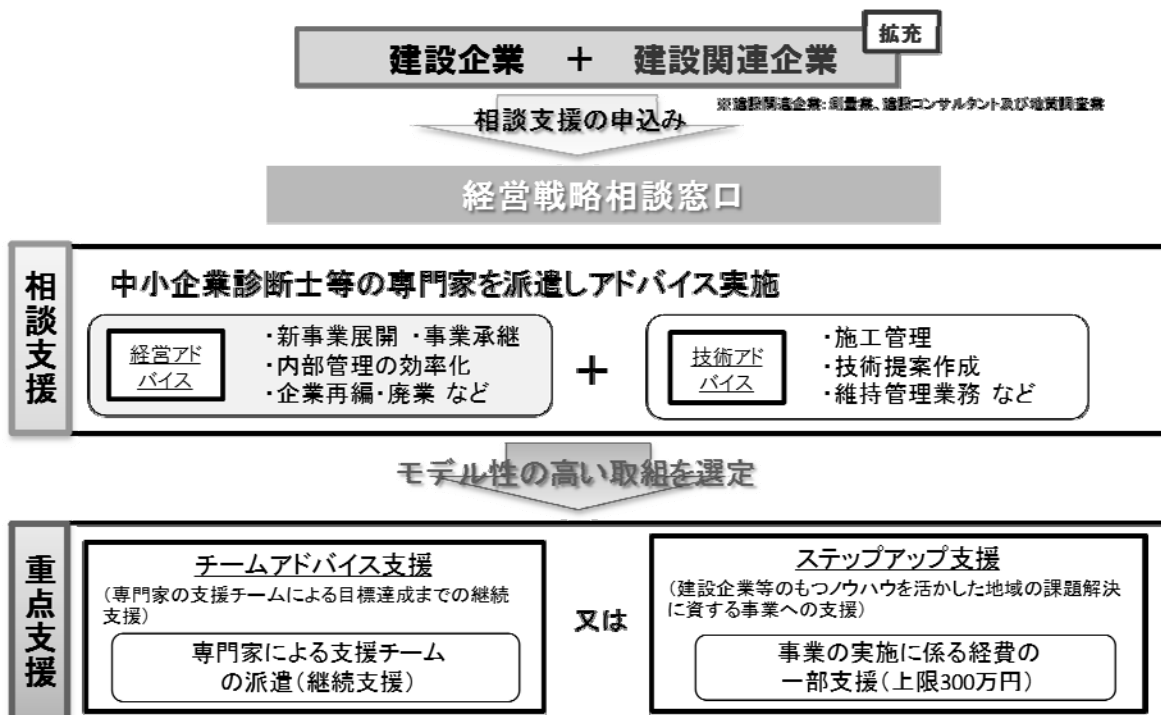
○若手技術者確保につながる方策

地域社会の課題解決型経営アドバイザー事業の推進

社会資本の整備・維持管理や地域の防災・減災など、地域社会を支える建設企業及び建設関連企業（測量業、建設コンサルタント及び地質調査業）の体質を強化すべく、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の専門家によるアドバイスを実施するとともに、インフラのメンテナンス分野への進出をはじめとする新たな事業展開や企業再編・廃業といったモデル性の高い案件については、重点的に支援を行う。

[概算決定額]

○地域社会の課題解決型経営アドバイザー事業の推進 186百万円



建設・不動産業の国際化の推進

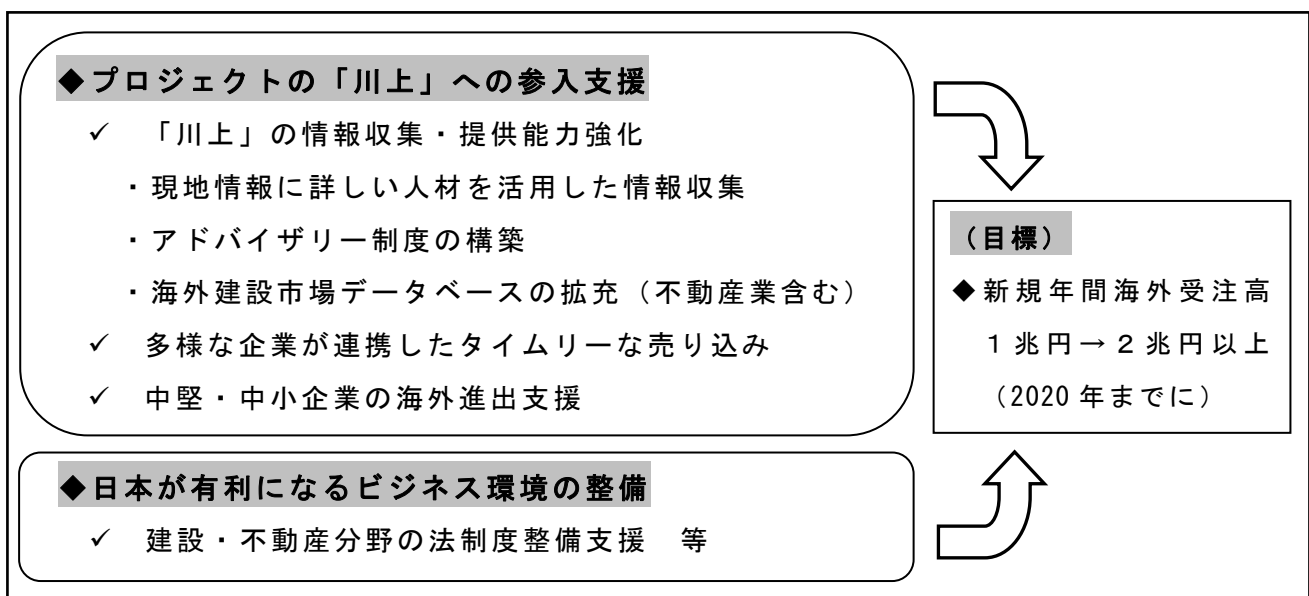
新興国を中心とした世界の膨大なインフラ需要を取り込み、我が国の経済成長につなげるとともに、海外におけるビジネス機会の拡大を通じた我が国建設・不動産企業の持続的な発展を図るため、プロジェクトの「川上」への参入支援や、日本が有利になるビジネス環境の整備により、我が国建設・不動産業の海外展開を促進する。

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、情報発信力の強化と日本のプレゼンスの拡大により、海外からの不動産投資を促進する。

[概算決定額]

○建設・不動産業の海外展開の促進

84 百万円



○海外からの不動産投資の促進

20 百万円

