

平成 2 5 年度

土地・建設産業局関係  
予 算 概 要

平成 2 5 年 2 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総括表 .....	1
II . 土地・建設産業局関係予算の概要 .....	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 .....	11
3 . 建設市場の環境整備等の推進 .....	13
参考 1 不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要） .....	18
参考 2 建設産業の再生と発展のための方策 2012（概要） .....	20

# I. 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 5 年 度 (A)	前 予 年 算 額 (B)	倍 率 (A/B)
<b>1. 地籍整備の推進</b>	12,070	12,149	0.99
うち 地籍調査費負担金	10,391	10,391	1.00
都市部官民境界基本調査	709	788	0.90
山村境界基本調査	250	240	1.04
<b>2. 不動産市場の環境整備等の推進</b>	5,005	4,687	1.07
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	4,808	4,544	1.06
うち 地価公示	3,363	3,741	0.90
不動産価格指数の整備	105	27	3.98
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備	196	143	1.37
うち 不動産流通システムの改革	160	120	1.34
地域の活性化のための不動産再生の促進	31	-	皆増
<b>3. 建設市場の環境整備等の推進</b>	508	486	1.04
うち 建設企業の事業転換のための課題解決支援	185	119	1.56
建設産業の担い手確保の推進	51	36	1.44
我が国建設業の海外展開の促進	70	61	1.15
<b>4. その他</b>	259	253	1.03
合 計	17,842	17,575	1.02

(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 583百万円(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) 前年度予算額には、全国防災経費を含まない。

(注3) 端数処理の関係で、合計等は必ずしも一致しない。

## Ⅱ. 土地・建設産業局関係予算の概要

日本経済再生等の実現に向け、既存予算の徹底的な見直しを行いながら、復興・防災対策に資する地籍調査の着実な実施、不動産投資・取引の活性化、建設産業の再生等に重点を置き、地籍整備、不動産市場及び建設市場の環境整備等を推進する。

### 予算の規模等

総 額 17,842百万円（対前年度比 1.02）

※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）606百万円がある。

### 主要事項

#### 1. 地籍整備の推進 12,070百万円

##### （1）円滑なまちづくりや迅速な復旧・復興等に不可欠な地籍整備の促進

地籍調査の成果は、土地に関する最も基礎的なものであり、円滑な土地取引やまちづくり、被災後の迅速な復旧・復興等に不可欠であるが、その進捗率は未だ半分に過ぎないため、引き続きその促進を図る。

##### （2）都市部、山村部における基本調査の推進、民間等の測量成果の活用促進

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。

また、地籍整備推進調査費補助金制度の拡充（民間事業者への直接補助の導入）により、民間等の測量成果の活用を促進する。

#### 2. 不動産市場の環境整備等の推進 5,005百万円

##### （1）地価公示の的確な実施

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。

## (2) 不動産価格指数の整備

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、不動産価格指数の速報性・精度の向上を図る。

## (3) 不動産流通システムの改革

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。

## (4) 地域の活性化のための不動産再生の促進

老朽・低未利用不動産の再生等への民間投資を促進するため、活用可能な事業手法や実現に向けた課題に関するケーススタディ等を行い、不動産の再生を通じた地域活性化を支援する。

# 3. 建設市場の環境整備等の推進

508百万円

## (1) 建設企業の事業転換のための課題解決の支援

地域の経済、雇用、安心を支える建設企業の経営基盤の強化、経営戦略の実現を支援するため、新事業展開に必要な経費の支援措置を創設するとともに、既存の相談事業について技術上の課題にも対応するなど強化を図る。

## (2) 建設産業の担い手の確保の推進

技能労働者の高齢化と若年入職者の減少により、建設産業の担い手の確保・育成を図ることが課題となっているため、社会保険の加入徹底に向けた取組を進めるとともに、中核的な技能労働者の確保・育成などに取り組むことにより、就労環境の改善、建設業における人材の確保等を推進する。

## (3) 我が国建設業の海外展開の促進

成長が見込まれる海外建設市場において、我が国建設企業のビジネス機会を拡大し、我が国の経済成長と建設産業の発展を図るため、情報提供の強化、海外建設事業に必要な人材の育成、相談窓口の設置等により、我が国建設業の海外展開を促進する。

### Ⅲ. 主要施策

#### 1. 地籍整備の推進

##### ①円滑なまちづくりや迅速な復旧・復興等に不可欠な地籍整備の促進

地籍調査の成果は、土地に関する最も基礎的なものであり、円滑な土地取引やまちづくり、被災後の迅速な復旧・復興等に不可欠であるが、その進捗率は未だ半分に過ぎないため、引き続きその促進を図る。

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。

○地籍調査費負担金 10,391百万円（前年度10,391百万円）

※この他に復興関係経費（復興庁計上）483百万円、H24年度補正前倒し1,250百万円がある。  
 ※前年度予算額には全国防災経費を含まない。

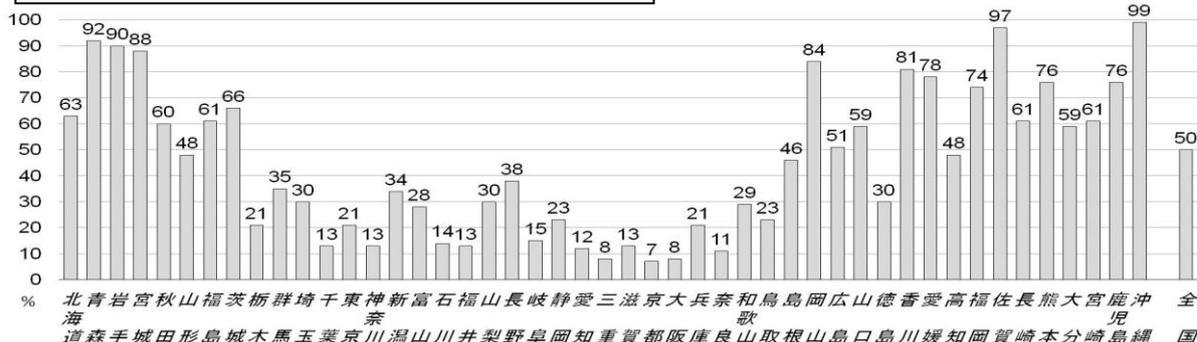
##### 【地籍調査費（事業費）に対する負担割合】

（市町村が実施する場合）

国：1/2 都道府県：1/4 市町村：1/4

※ 特別交付税措置により、都道府県と市町村の実質負担は各5%

##### 地籍調査進捗率（H23年度末現在）



##### 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
- ・ 固定資産税の課税の適正化
- ・ 適切な森林管理に貢献

【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年の期間を費やした

##### 東日本大震災の被災地における取組

###### 【地籍調査を実施中の地域】

地震による土地の移動により測量成果が使いえなくなった地域で、測量成果の補正に要する経費を支援

###### 【その他の地域】

地割れや断層のズレにより局所的に地形が変化し、地図と現地のズレの補正が困難な地域で地籍調査（再調査）の実施を支援 等



岩手県大槌町

## ②都市部、山村部における基本調査の推進

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。

東日本大震災の被災地では官民境界の調査等を実施し、復興に貢献する。

○都市部官民境界基本調査	※ 709百万円（前年度788百万円）
○山村境界基本調査	250百万円（前年度240百万円）

※この他に復興関係経費（復興庁計上）100百万円、H24年度補正前倒し350百万円がある。  
※前年度予算額には全国防災経費を含まない。

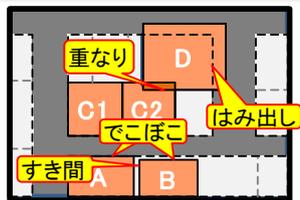
### 現状と課題

- 地籍調査の進捗率は、都市部22%、山村部43%と低く、土地取引が多い都市部で不明確な境界を放置すると、公共事業や民間開発等のまちづくりに支障をきたす。
- 山村部では、高齢化等の進行により、境界情報が喪失するおそれがあることや、間伐ができないことにより、路網を整備できない等、森林施業に支障をきたす。

### ①官民境界の調査（国直轄）

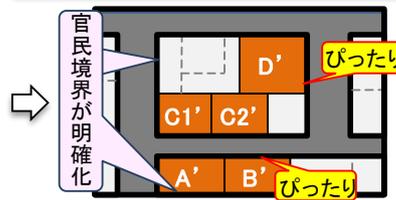
市町村等の地籍調査の実施に先立ち、官有地・民有地間の境界に関する調査を国が実施。東日本大震災の復興に貢献するため、被災地においても実施。

#### 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

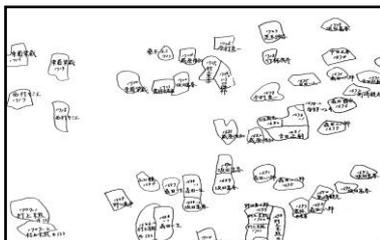


- 明確な官民境界を基に、民境界も整備が促進される  
⇒ 境界トラブルの防止

### ②山村境界の調査（国直轄）

高齢化や村離れが進行し、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し、森林・林業の再生にも貢献。

#### 【山間部の公図（団子図）】



#### 【山間部の地籍図】



#### 境界情報の保全の様子



### ③民間等の測量成果の活用促進

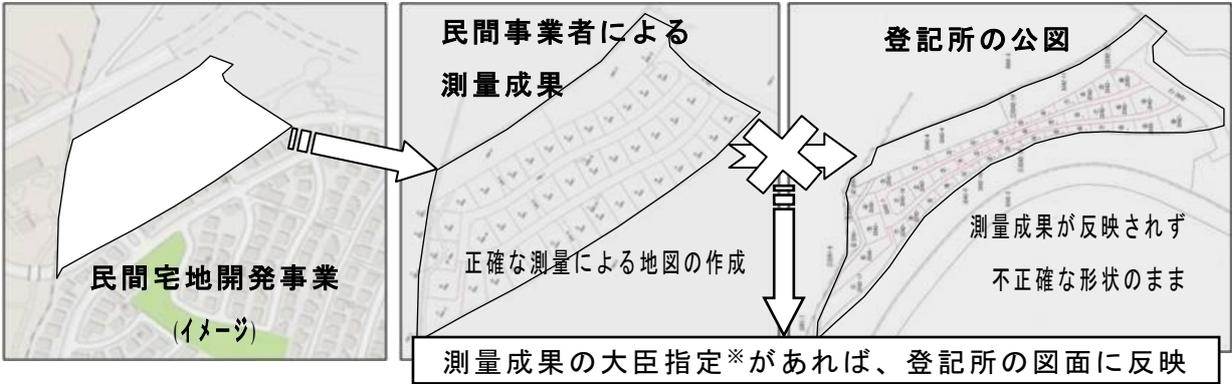
民間開発や公共事業等に伴い作成される測量成果を活用し、地籍整備を効率的に推進するため、民間事業者への直接補助を導入するとともに、民間測量成果を効率的に活用する方策について検討する。

○地籍整備推進調査費補助金 224百万円（前年度224百万円）

○民間測量成果を活用した地籍整備の推進方策検討調査 22百万円（前年度24百万円）

#### 現状と課題

地籍調査以外にも、正確な地図が作成されているが、登記所の備付け図面には、ほとんど活用されていない。



※大臣指定:地籍調査以外の測量成果を、国土調査法第19条第5項に基づき、国土交通大臣が指定することにより地籍調査と同等に扱う仕組み

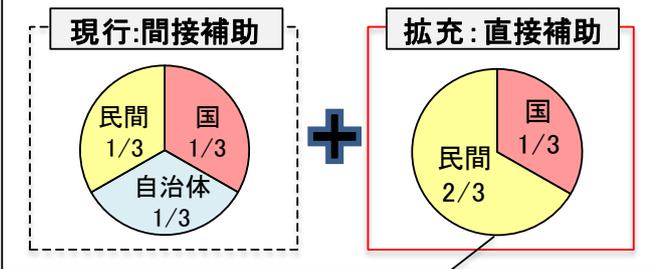
#### 施策の概要

##### ①地籍整備推進調査費補助金

自治体等が実施した測量成果を都市部の地籍整備に活用しようとする場合、測量費等に対して補助。

- 事業主体：地方公共団体、民間事業者等
- 補助対象：測量成果を地籍整備に活用する場合の測量費等

制度拡充：民間事業者に対する直接補助の導入



自治体の支援制度がない場合にも民間事業者への補助が可能

##### ②民間測量成果を活用した地籍整備の推進方策検討調査

民間測量成果を登記所備付け図面として活用するための効率的な方策を検討。

#### 期待される効果

民間開発等に伴い、正確な測量による図面が登記所に備え付けられることにより、土地取引における土地境界を巡るトラブルの未然防止、迅速な境界復元による災害復興の基盤づくり等、地籍調査と同様の効果が得られる。

## 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。

また、平成25年度は、社会経済情勢の変化を踏まえ、事業執行の効率化を図る観点から、土地取引が減少している地域等の調査地点の見直しを行い、現行の26,000地点から10%強(2,620地点)の削減を行う。

○地価公示 3,363百万円(前年度3,741百万円)

#### 役割

地価公示は、一般の土地の取引価格に対する指標となるほか、制度インフラとして主に以下の役割を果たしている。

- 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として活用される

#### 調査地点見直しの考え方

地価公示を活用している課税実務等に支障が生じないように、削減による影響が少ない地点を慎重に選定

- 土地取引が減少している地域や用途に設定されている地点の削減
- 土地利用や価格水準等の同質性が高い地点の統廃合等

#### 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取引価格等の土地情報の整備・提供

全国を対象に取引価格等の調査を行い、不動産取引の際に必要な取引価格情報等を整備して、一元的な提供を行う。

また、東日本大震災の被災地における投機的な土地取引の防止等のため、被災3県（岩手県、宮城県、福島県）等に対し、土地の取引価格等に関する情報をきめ細かく提供する。

○取引価格等土地情報の整備・提供の推進 **359百万円**

(前年度309百万円)

※「不動産価格指数の整備」経費のうち60百万円を含む。

※この他に復興関係経費（復興庁計上）10百万円がある。

#### 提供件数

1,524,734件（平成25年1月末現在）

#### Webアクセス数

毎月約7百万件（平成23年度平均）

不動産取引価格情報検索

1 種類を選ぶ

宅地  
土地  
土地と建物  
中野マン  
農地  
林地

取引時期  
平成24年第1四半期（過去1年間を含む）

2 地域を選ぶ

住所から探す  
（地図を選ぶ）

都道府県 東京都(7,938件)  
市区町村 新宿区(135件)  
地区

上記の地図を表示する

この条件で検索

2 不動産取引価格情報を表示する地域をクリックしてください。

■地図の場所【東京都新宿区歌舞伎町 付近】



↓ クリック

平成23年第2四半期～平成24年第1四半期の東京都新宿区の土地取引件数 2,285件

検索条件: [種類] 土地と建物 [地域] 東京都 新宿区 [取引時期] 平成23年第2四半期～平成24年第1四半期  
検索結果: 135件中 1件目～20件目を表示中(1/7ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅		取引総額	土地		建物				前面道路			土地取引価格の概況			取引時期
			名称	距離		面積	形状	延床面積	建築年	構造	用途	幅員	種類	方位	都市計画	建ぺい率	容積率	
1	新宿区 愛住町	住宅地	曙橋	5分	4,400万円	65m <sup>2</sup>	不整形	85m <sup>2</sup>	平成6年	木造	住宅	3.2m	私道	南	2中住専	60%	300%	H23/07-09月
2	新宿区 愛住町	住宅地	曙橋	4分	20,000万円	85m <sup>2</sup>	ほぼ台形	270m <sup>2</sup>	平成20年	鉄骨造	共同住宅	8.0m	区道	北	2中住専	60%	300%	H23/04-06月
3	新宿区 愛住町	住宅地	四谷三丁目	2分	5,700万円	120m <sup>2</sup>	ほぼ長方形	240m <sup>2</sup>	昭和61年	R C	住宅、倉庫	2.0m	私道	西	1種住居	60%	400%	H24/01-03月
4	新宿区 愛住町	商業地	四谷三丁目	1分	8,900万円	155m <sup>2</sup>	不整形	130m <sup>2</sup>	昭和55年	木造	住宅	5.5m	区道	東	商業	80%	700%	H24/01-03月

#### ④不動産価格指数の整備

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、不動産価格指数の速報性・精度の向上を図る。

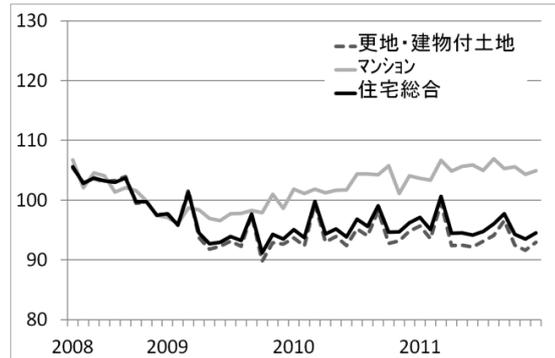
○不動産価格指数の整備 105百万円（前年度27百万円）

##### 現 状

関係機関等との連携により不動産価格指数(住宅)を開発し、平成24年8月に試験運用を開始。

※年間約30万件の住宅・マンション等の取引価格情報(アンケート情報)をもとに算出。

不動産価格指数(住宅)



##### 不動産価格指数の改善

###### 現 状

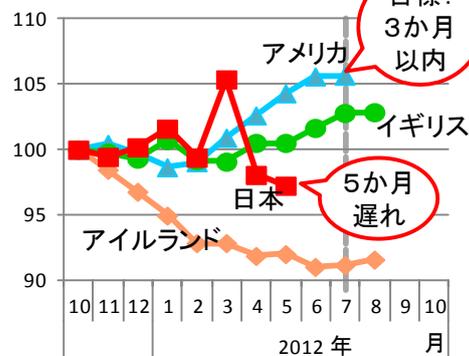
速報性:取引から5か月後の公表

精度:回収率3割

###### [主な取り組み]

- ・電子回答の導入  
-アンケート回収期間の短縮、回収方法の多様化
- ・位置情報等のデータ補完  
-精度向上のための位置情報等のデータ補完と処理の迅速化
- ・推計システムの開発  
-指数算出のシステム化

各主要国で公表されている指数 (2011年10月=100)



###### 改 善

速報性:取引から3か月以内の公表

精度:回収率の向上

##### 運用により期待される効果

- ・全国・ブロック別・都市圏別の不動産価格の動向を毎月把握
- ・不動産価格動向のタイムリーな国際比較が可能
- 不動産市場にける透明性の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

## ⑤ 土地基本調査（5年周期の基幹統計）の実施

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・利用状況を全国及び地域別に明らかにする土地基本調査（5年周期）を実施する。

平成25年調査より、法人を対象とする調査については、法人土地基本調査（基幹統計）及び法人建物調査（一般統計）を統合し、基幹統計として実施する。

○土地基本調査 758百万円（前年度146百万円）

### ■ 調査体系

土地基本調査

法人調査

- ・ 全法人（約200万法人）から約49万法人を抽出

世帯調査

- ・ 全世帯（約5千万世帯）から約50万世帯を抽出
- ・ 総務省が実施する「住宅土地統計調査（基幹統計）」を再集計

### ■ 調査項目（法人）

<土地> 組織形態、資本金額、業種、常用雇用者数、支所等の数、土地所有形態、所有面積、取得時期、利用状況等

<建物> 所在地、延べ床面積、建築時期、敷地の権原、利用状況、貸付の有無、有形固有資産額等

### ■ 利活用分野

低・未利用地の有効利用促進等の土地政策、土地税制の企画立案、国民経済計算への活用及び企業向けサービス価格指数への活用等

## ⑥ マクロ経済モデルの構築

マクロ経済政策と連携した土地政策の推進のため、不動産価格及び土地市場に係る政策変更がマクロ経済に与える影響等を的確に把握・分析できる経済モデルを構築する。

○マクロ経済モデルの構築 15百万円（前年度16百万円）

## (2) 不動産市場の活性化のための環境整備

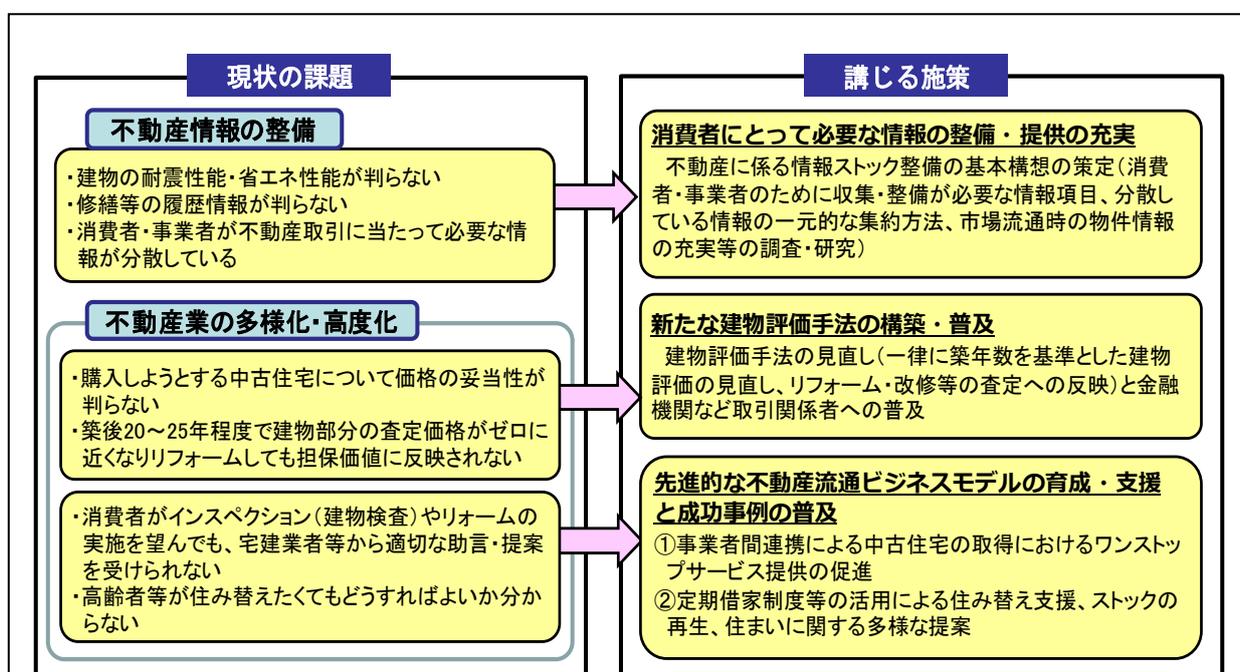
### ① 不動産流通システムの改革

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げる不動産流通システムの構築を推進する。

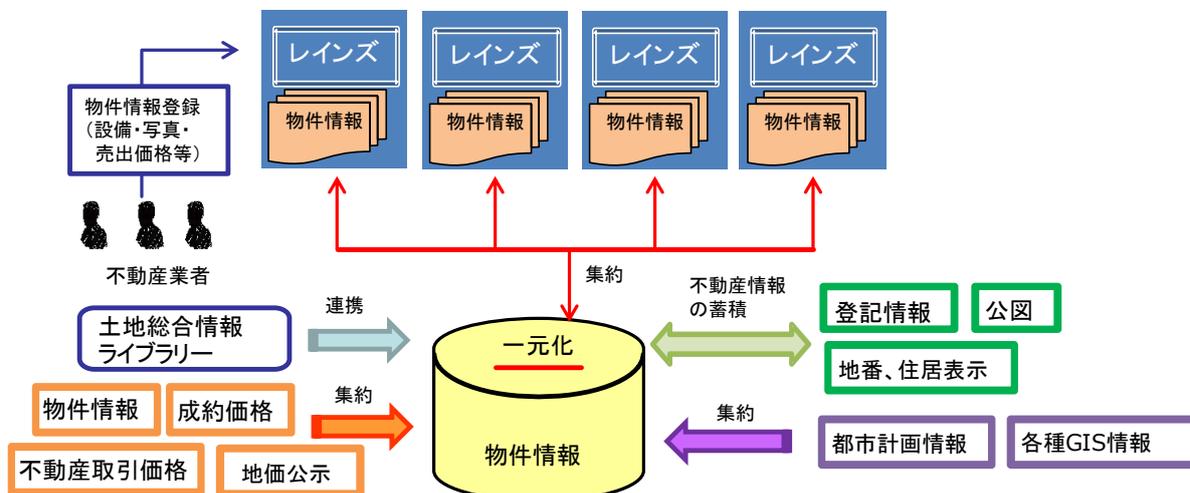
○中古不動産流通市場整備・活性化 100百万円（前年度120百万円）

○情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討 40百万円（新規）

○建物評価手法構築のための調査・検討 20百万円（新規）



#### <情報ストック整備のイメージ>



## ②地域の活性化のための不動産再生の促進

老朽・低未利用不動産の再生等への民間投資を促進するため、活用可能な事業手法や実現に向けた課題に関するケーススタディ等を行い、不動産の再生を通じた地域活性化を支援する。

○地域の活性化に資する不動産の再生の促進 31百万円（新規）

### 取組内容

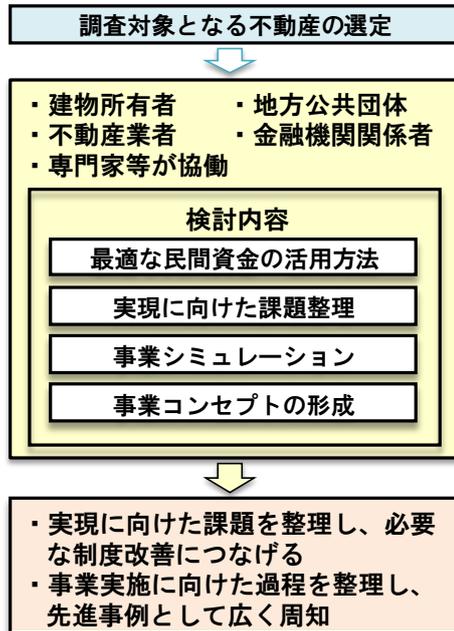
#### ケーススタディの実施

全国の拠点的な都市の人口集中地区を対象とし、老朽ビル群、中小倉庫群、遊休地等再生が期待される不動産の類型別に、地方公共団体や建物所有者等の関係者や専門家が協働しながら、最適な民間資金の活用方法や実現に向けた課題、事業化可能性等を検討する。

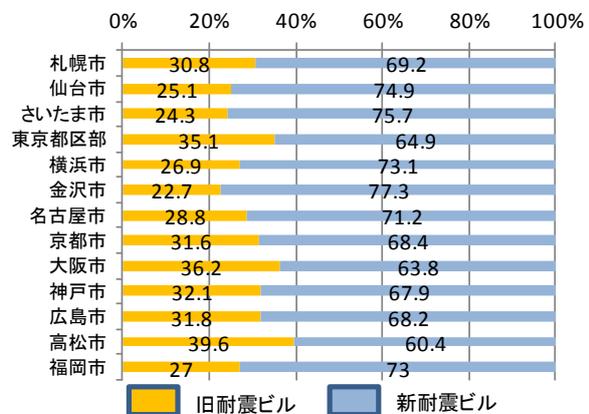
#### 再生方策の具体的手法の提示

類型別に具体的な再生方策を明らかにし、意欲ある建物所有者・資金の出し手への普及啓発を図る。

### ケーススタディの実施イメージ



賃貸オフィスビルの都市別の旧耐震ビル・新耐震ビル比率（棟数構成比）



（注）CBRE では、1981年以前の竣工ビルを旧耐震ビルとし、1982年以降竣工のビルを新耐震ビルと呼んでいる。

資料：ニッセイ基礎研究所（CBRE「東日本大震災 不動産市場への影響」オフィスジャパン、2011summer、を基にニッセイ基礎研究所が作成）2011年6月22日不動産投資レポート

## ③土地政策に係る制度課題等の検討

資産デフレ脱却、高齢者が保有する不動産の若年層への移転・活用など、国民、社会経済上の新たなニーズに対応するため、土地政策上の制度的な課題等への対応を検討する。

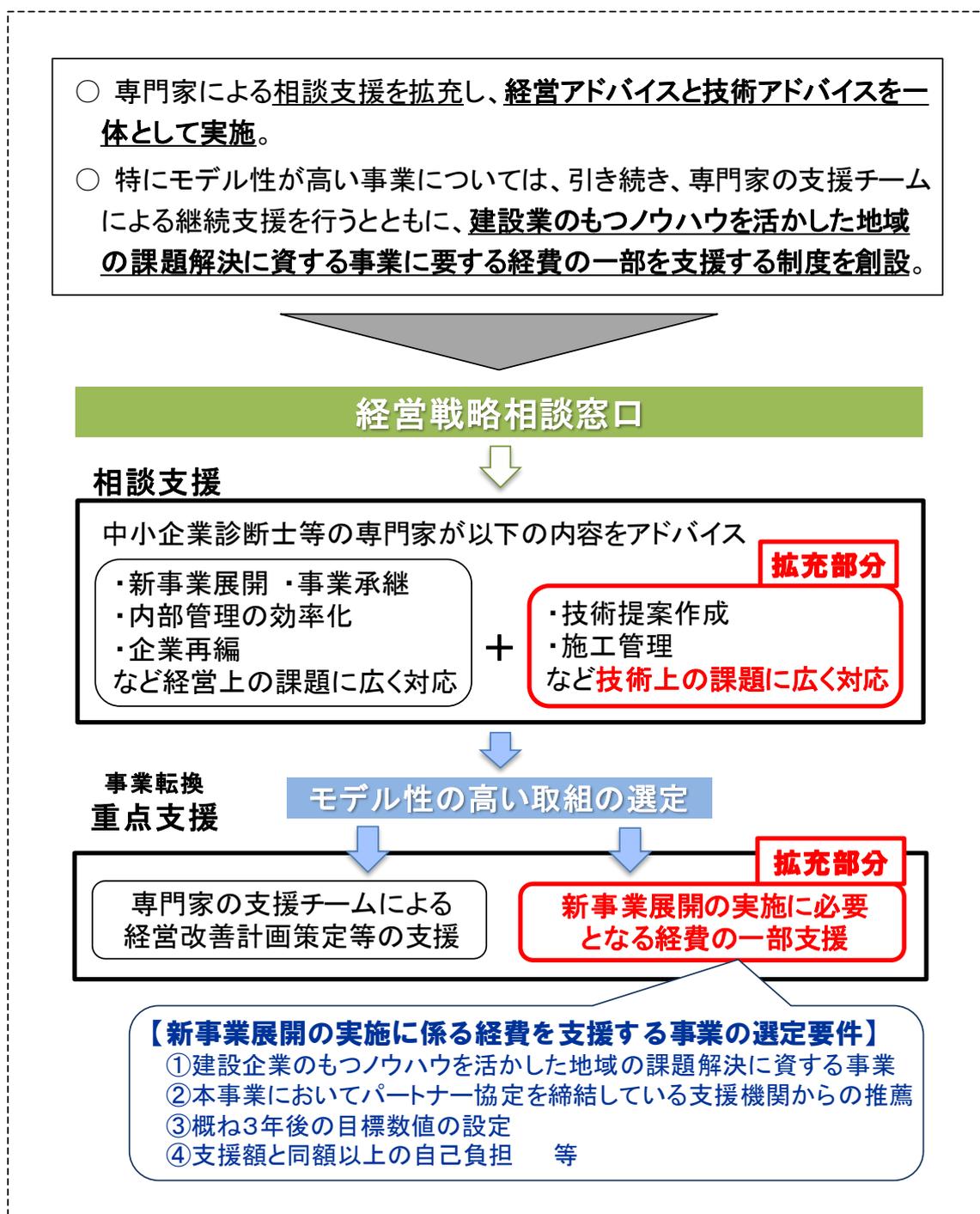
○土地政策に係る制度課題等検討経費 12百万円（前年度6百万円）

### 3. 建設市場の環境整備等の推進

#### ① 建設企業の事業転換のための課題解決支援の強化

地域の経済、雇用、安心を支える建設企業の経営基盤の強化、経営戦略の実現を支援するため、新事業展開に必要な経費の支援措置を創設するとともに、既存の相談事業について技術上の課題にも対応するなど強化を図る。

○ 事業転換のための課題解決支援 185百万円（前年度119百万円）

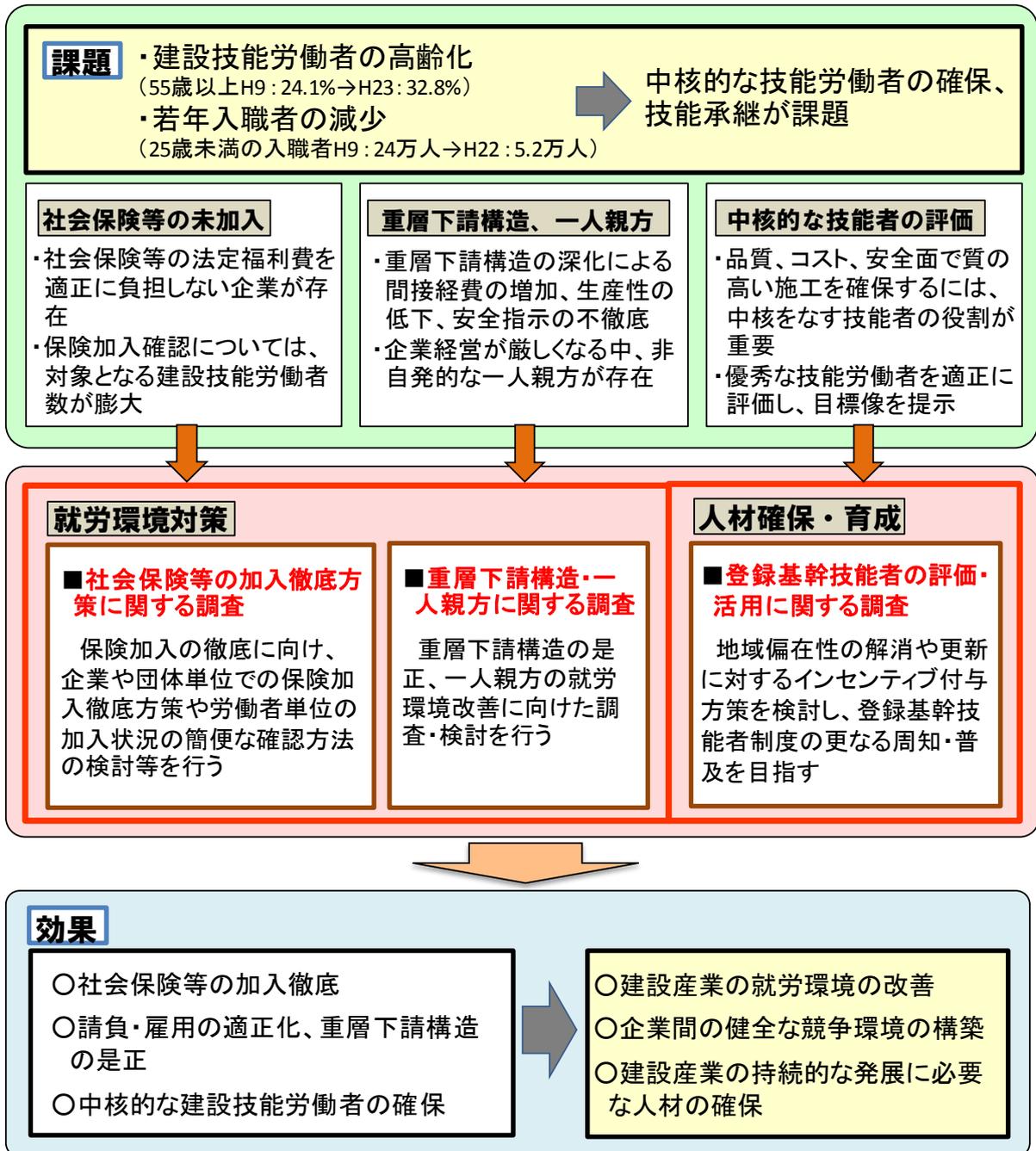


## ②建設産業の担い手の確保の推進

技能労働者の高齢化と若年入職者の減少により、建設産業の担い手の確保・育成を図ることが課題となっている。

このため、社会保険の加入徹底に向けた取組を進めるとともに、建設企業の将来を担う中核的な技能労働者の確保・育成などに取り組むことにより、就労環境の改善、建設業における人材の確保等を推進する。

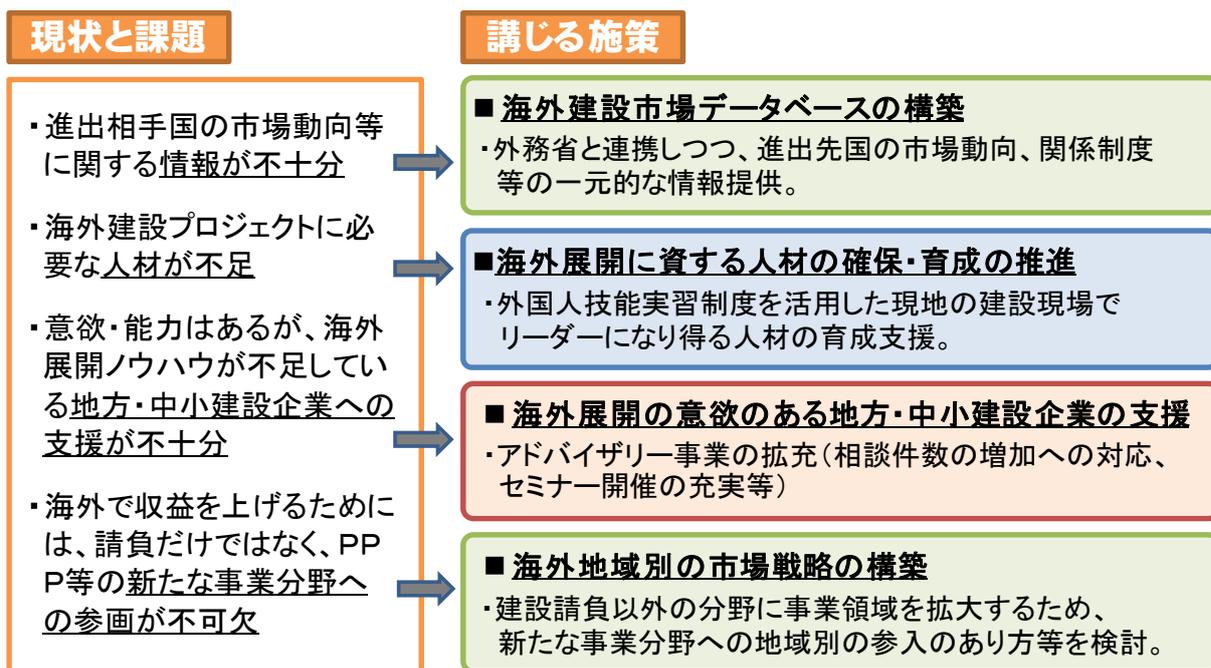
○建設技能労働者人材確保・育成促進事業 51百万円(前年度36百万円)



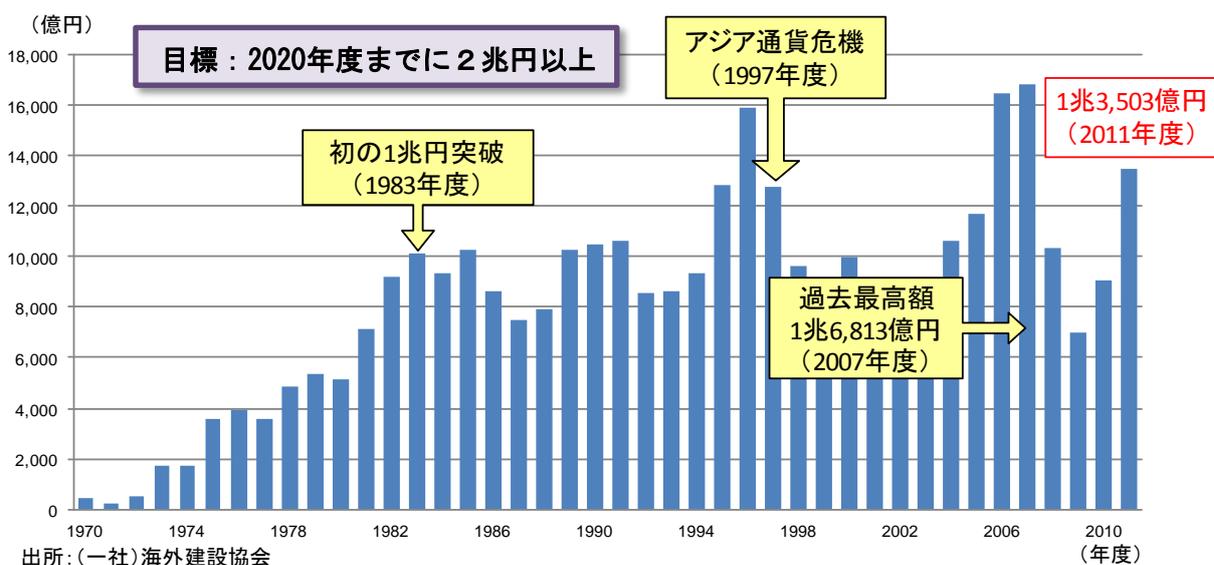
### ③我が国建設業の海外展開の促進

成長が見込まれる海外建設市場において、我が国建設企業のビジネス機会を拡大し、我が国の経済成長と建設産業の発展を図るため、情報提供の強化、海外建設事業に必要な人材の育成、相談窓口の設置等により、我が国建設業の海外展開を促進する。

○我が国建設業の海外展開の促進 70百万円（前年度61百万円）



### 我が国建設業の海外受注実績の推移



#### ④専門工事業者等の新たな評価手法の調査・検討

専門工事業者等が適切に評価され、能力を発揮できる環境を整備するため、専門工事業者等に対する評価項目の洗い出しや、全体の枠組みを検討するための調査を実施する。

○専門工事業者等の新たな評価手法調査・検討事業 10百万円（新規）

#### ⑤公共事業の積算の適正化の検討

新たな積算方式の導入や今後の大災害への対応のため、公共工事設計労務単価のあり方や被災地で実施している対策を踏まえ、賃金急変局面における単価設定のあり方を検討する。

○公共事業の積算の適正化の検討 10百万円（新規）

## 参 考 資 料

参考 1 不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要） ----- 18

参考 2 建設産業の再生と発展のための方策 2012（概要） --- 20

# 不動産流通市場活性化フォーラム提言(概要)

参考 1

不動産  
流通市場  
の課題

- ① 取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある  
住宅の性能や劣化状態に関する情報、価格に関する市場動向の情報等
- ② 不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面がある顧客  
からのインスペクションやリフォーム等に関するニーズに十分応えられていない  
中古物件の価格査定が不十分 等

不動産流通  
システムの  
構築に向けて

- ① 買主・売主双方の利益実現のための  
不動産流通市場の活性化
- ② 行政、事業者、国民・消費者に向けた提言
- ③ 各主体による提言の早期実現に向けた努力

## 1. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

### 1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

- ① 物件情報の提供の充実及び情報提供するためのシステム等の整備
    - ・インスペクションのルール設定、戸建て住宅の地盤履歴の統一化・標準化の検討
    - ・売り主及び事業者から積極的な情報開示がなされるための仕組みの検討
  - ② 価格に関する情報の提供方法
    - ・成約価格情報の整備・開示の検討
    - ・不動産の取引価格情報提供制度等のPR・活用
  - ③ 戸建てとマンション(共用・専有)を分けた修繕等の履歴情報の整備・提供
    - ・事前検査制度、定期検査制度等を活用した物件情報の収集
    - ・物件情報の把握・蓄積に係るコストの適切な分担と評価
  - ④ 住宅の燃費に関する情報を提供する仕組みの整備
    - ・住宅のエネルギー消費量、燃費基準の分かりやすい表示や数値化の検討
2. 情報の蓄積・開示方法の統一化・標準化
- ① レインズシステムの見直し ② 開示方法の統一化
3. 消費者に対する分かりやすい情報提供のあり方
- ・耐用年数、コンディション、設備の更新等の情報の簡易・明快な表示
  - ・中古マンション評価方法の確立

## III. 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

### 1. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上

- ① 不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実
  - ② 従業者の基礎的能力・知識の向上
  - ③ 従業者のモチベーションの向上
2. 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進
- 定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応、空き家などのストックの再生・循環活用の促進
3. 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等
- 既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の普及促進
  - 買取り再販における流通諸税の軽減等税制・金融支援の検討

## II. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

### 1. 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上

- ① ファンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
    - ・物件紹介と合わせたリフォーム提案等によるコンサルティング機能の向上
  - ② 宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化
    - ・各々の専門家・プロトの役割分担について制度化
    - ・専門業者と宅建業者の責任範囲の明確化
2. 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成
- ① 検査項目の明確化等、インスペクションに関する仕組みの整備
    - ・購入の検討材料とするために、買主側がインスペクションを行える仕組みの検討
    - ・インスペクションの検査項目や検査員の資質についての一定の基準作り
  - ② 住宅購入者がインスペクションとリフォームを併せて行うことへの支援
  - ③ リフォーム事業者の質の向上
    - ・優良リフォーム業者の格付け制度の検討

### 3. 価格の透明性の向上

- ① 築年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し
    - ・木造住宅の耐久性に対する考え方の見直し、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
    - ・第三者によるチェックや評価を加味した公正・中立的な価格評価の検討
    - ・スケルトンとインフィイルを分離して建物価値を評価する考え方の浸透
  - ② 建物評価フォーム、マニュアルの統一化と普及促進
4. リフォームプランの早期提案
- 履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案

### 5. 不動産流通市場活性化に向けた金融支援

- ① 中古住宅購入費とリフォーム費用を一体化したローン商品の開発
  - ・第三者によるチェックや評価を加味した中古住宅特有のローンシステムの検討
- ② リフォームを担保価値として評価する仕組みの検討
  - ・中古住宅の流通価値が分かりやすく把握できるような市場の整備
  - ・リフォームが中古住宅の流通価格に与える影響の整理・検討

# 不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



## ＜カギを握る2つの政策テーマ＞

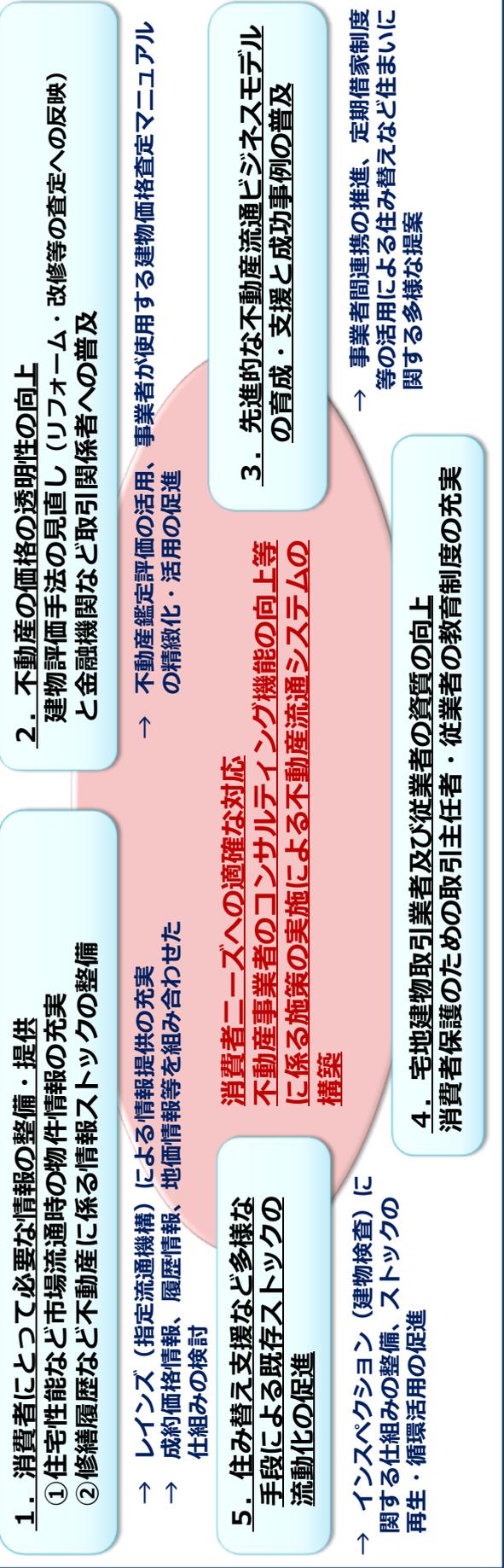
不動産情報の整備・蓄積 <消費者利益の実現のための不動産取引の透明性・効率性の向上>

+

不動産業者の力量の向上 <事業者間連携・中小業者の提案営業力の向上> = 中古住宅流通・リフォーム市場の倍増を目指す



## 不動産流通システム改革のための5つの柱



1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供  
 ① 住宅性能など市場流通時の物件情報の充実  
 ② 修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

→ レインズ（指定流通機構）による情報提供の充実  
 → 成約価格情報、履歴情報、地価情報等を組み合わせた仕組みの検討

5. 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動化の促進

→ インスペクション（建物検査）に関する仕組みの整備、ストックの再生・循環活用の促進

2. 不動産の価格の透明性の向上  
 建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）と金融機関など取引関係者への普及

→ 不動産鑑定評価の活用、事業者が使用する建物価格査定マニュアルの精緻化・活用の促進

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

→ 事業者間連携の推進、定期借家制度等の活用による住み替えなど住まいに関する多様な提案

4. 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上、消費者保護のための取引主任者・従業者の教育制度の充実

# 建設産業の再生と発展のための方策2012ひら

～「方策2011」を実現し、東日本大震災を乗り越えて未来を拓く～

H24.7.10 国土交通省  
建設産業戦略会議取りまとめ

## 現状

被災地において、入札不調が多数発生、復旧復興工事が今後本格化、技能労働者確保が困難

就業者の高齢化、若年層の減少

建設投資の減少に伴う受注競争の激化

地方公共団体の土木部門職員数の減少

過去最高額に迫る勢いの海外受注

## 国土づくり・地域づくりの担い手として建設産業に期待される姿

## 将来的にも地域を支え得る足腰の強い建設産業の構築 建設産業に求められる多様なニーズ・役割への対応

### 将来の建設産業を見据えて優先的に取り組むべき課題

現場の施工力の再生  
(技術者や技能労働者の確保・育成)

公正な契約・取引関係の構築  
(重層下請構造の是正)

多様な事業領域・契約形態への展開  
(技術力・事業企画力の発揮)

## 当面講ずべき対策

東日本大震災への対応を次に活かす	公共工事の入札契約制度の改革等	総合的な担い手の確保・育成支援	海外展開支援策の強化	時代のニーズに対応した施工技術と品質確保
<ul style="list-style-type: none"> <li>○状況に応じた施工確保対策の追加・拡充</li> <li>○東日本大震災の特例措置の検証                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・復興JV制度、被災地外からの労働者確保、資材調達に伴う措置</li> <li>・CM方式を活用した復興まちづくり</li> <li>・恒近の実態を反映した公共工事設計労務単価、資材単価等の設定等</li> </ul> </li> <li>○同様の災害への対応としての制度化</li> <li>○恒久的な措置としての一般化を検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○適正な競争環境の整備                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共調達の基本理念の明確化</li> <li>・人を大切にす施工力のある企業が適正に評価される環境の整備</li> <li>・専門事業者等の新たな評価の仕組みの導入</li> <li>・地域維持事業の適正な評価</li> <li>・適正な価格による契約の推進</li> <li>・下請契約における支払の透明性の確保</li> </ul> </li> <li>○プロジェクトに対応した円滑な契約のための支援                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな事業ニーズに対応した契約方式</li> <li>・予定価格の算定など調達に関する課題への対応</li> <li>・単価・数量精算契約等の活用</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○技能労働者の処遇の改善                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・社会保険等未加入対策の更なる徹底</li> <li>・技能に見合った処遇が受けられ、多様なキャリアパスが実現される就労環境づくり</li> <li>・更新期を迎える登録基幹技能者制度の更なる普及</li> <li>・公共工事設計労務単価の公表に際し、建設労働者等の雇用に伴う必要経費を含む金額を参考公表</li> <li>・建設業の魅力を若者に伝える現場実習等の積極的展開</li> </ul> </li> <li>○技術者の育成支援                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・技術者データベースの実現と活用</li> <li>・監理技術者になり得る新たなキャリアパスの検討</li> </ul> </li> <li>○建設産業への就業促進のための戦略的広報</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○他業界との連携強化を含む官民一体の体制づくり</li> <li>○専門工事業者を含む地方・中小建設企業の海外展開を促進するための施策の拡充</li> <li>○建設業の海外展開に関する目標を年間2兆円以上に設定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○維持更新時代、低成長・循環型社会に対応する業種区分の点検と見直し</li> <li>○技術者資格制度の点検</li> <li>○リフォームを中心とする軽微な工事の適正な契約及び施工の確保                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・リフォーム工事に係るマニュアルの策定</li> <li>・指導監督の強化等</li> <li>・軽微な工事の取扱いの検討</li> </ul> </li> </ul>