# 平成26年度

土地・建設産業局関係予算決定概要

平成25年12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 予 算 額 (B)	倍 率 (A/B)
1. 地籍整備の推進	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
3. 建設市場の環境整備等の推進 うち 多様な入札契約方式等の導入・活用の推進	558 120	438	1.27 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リー事業の推進	186	185	1.00
4. 建設·不動産業の国際化の推進 5. その他	104 270	70 259	1.48 1.04
合 計	17,609	17,842	0.99

<sup>(</sup>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。

〇地籍整備関係 348百万円 (地籍調査負担金、地籍整備調査)

〇その他 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)

<sup>(</sup>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

# 〇迅速な復旧・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。

# 〇都市部、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

#### 〇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。

#### 〇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。

#### 〇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。

# 〇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。

# 〇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。

#### 〇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。

#### 〇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

#### 〇建設・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]

# 〇地籍調査費負担金

# 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) % 0 50 100 50 岩 手 91 88 **⊐** 49 **-** 61 **7** 66 **3** 22 木 **3**1 **1**4 莱 **二** 22 東京 **1**3 神奈川 **3**4 **2**9 石 川 **1**5 福 井 □ 14 30 ш 뷀 **⊐** 38 **1**5 **1**3 爱 知 **-** 9 = 1 **1**3 滋 實 8 阪 **1**0 兵 庫 □ 22 12 奋 良 和歌山 **□** 26 取 鳥 岡山 □ 84 52 広 . **1** 60 ш **⊐** 30 **—** 79 知 49 福 \* **3** 75 63 大 分 **□** 61 宮崎 **コ** 78 鹿児島

#### 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

⇒ <u>境界調査に4年</u>(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

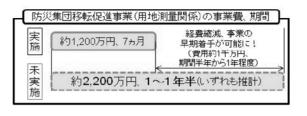


#### 震災復旧・復興への地籍調査の効果

# 【宮城県名取市の事例】



[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]

〇都市部官民境界基本調查※

386百万円

〇山村境界基本調査

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

- 〇地籍調査の進捗率は、都市部 23%、山村部 43%といずれも低い
- 〇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
- 〇山村部では、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 官民境界の明確化のための調査を国が実施



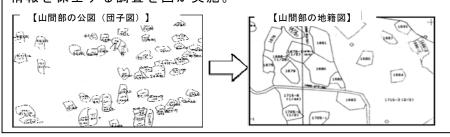
● 明確な官民境界を基に、民民境界も 整備が促進される

⇒ 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。



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]

〇地価公示

3, 442百万円

# 【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

# 相続税評価(路線価)

地価公示価格水準の 8割程度

# 固定資産税評価

地価公示価格の 7割を目途

# 地価公示を中心に 相互の均衡と適正化(土地基本法第16条)

# 地価公示

規準

# 不動産鑑定評価

地価公示法第8条

# 公共事業用地の取得価格

地価公示法第9条

# 収用する土地の補償額

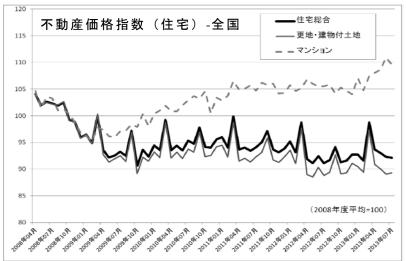
地価公示法第10条

# 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。

# [概算決定額]

# 〇不動産価格指数の構築



# <u>1 2 9 百万円</u>

#### 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 MF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

#### 〇不動産価格指数(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。

# 〇不動産価格指数 (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

#### 〇不動産価格指数 (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。

#### 〇不動産価格指数 (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。

# 不動産流涌市場の活性化

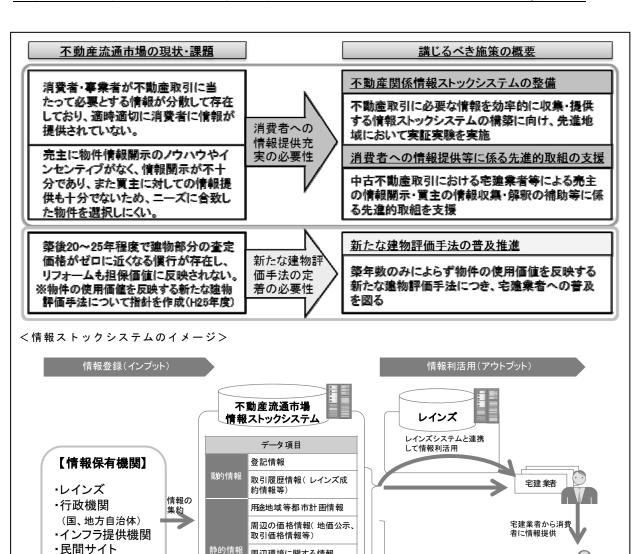
不動産取引において消費者に提供される情報を充実し、不動産流通市 場の透明性・効率性を向上するとともに、中古住宅を中心とした不動産 流通市場の活性化を図るため、不動産に係る情報ストックシステムの整 備、消費者への情報提供等に係る先進的取組への支援、築年数のみによ らない新たな建物評価手法の普及を行う。

# 「概算決定額〕

〇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

〇新たな建物評価手法の普及推進 17百万円



周辺環境に関する情報

通条件等)

生活関連 情報

(ハサ゚ードマップ、公共施設、交

-部の公的情報につき

消費者に情報提供

消費者

など

# 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。

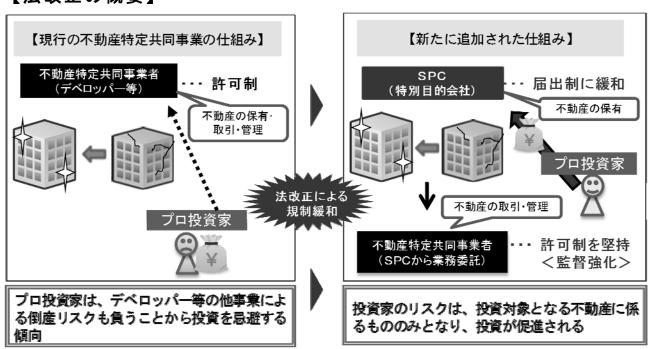
# [概算決定額]

〇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トの活用方策について検討する。

# 「概算決定額〕

〇ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備

40百万円

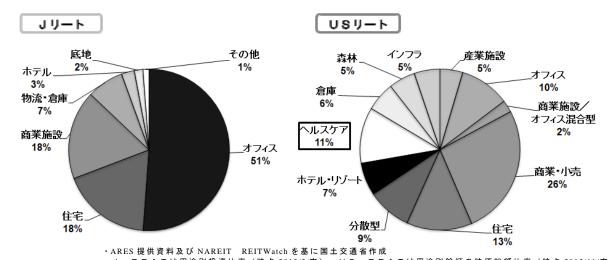
#### 背景

〇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。 〇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)



# 

# 施策の内容

- ①リ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)に係るリートの活用方策の検討

#### 施策の効果

〇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 〇高齢者向け住宅等の公益的施設の整備促進 〇施設利用者等の不動産証券化に関する理解の促進 〇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]

〇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>

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

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

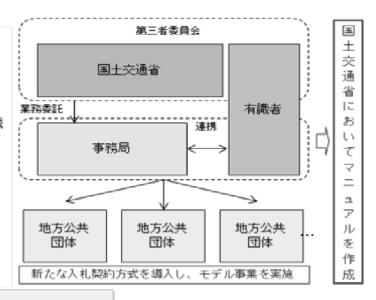
工事の規模や難易度に応じた発注体制等を 発注者が整備できない場合等 複数年契約、複数業務の一括発注、共同受注 方式(事業協同組合、地域JV)

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

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

# 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

・建設技能労働者の高齢化(55歳以上 H9・24 1%→H23・32 8%) ・若年入職者の減少(25歳未満の入職者 H9:24万人→H22:5.2万人)

- ・建設技能労働者の賃金の著しい低下(公共工事設計労務単価(普通作業員)H9→H24:31%低下)
- ・社会保険未加入企業、労働者の存在(企業別:84%、労働者別:58%)

技能労働者の処遇改善、確保・育成 惩罚

- 適切な賃金水準の確保
- 社会保険未加入対策の更なる徹底

若年入職の促進や教育訓練の改善の必要性

・OFF-JTの活用による効率的な教育訓練実施の必

#### 適正賃金水準確保に向けた課題

- ・発注者から、末端労働者までの契約方法や 賃金支払い等が不明確のため、現状では、 賃金水準の把握が困難
- 重層下請構造の段階毎の賃金水準に関する 状況と、これを踏まえた施策展開に向けたき め細やかな調査が必要

#### 社会保険等の未加入対策

- 加入状況の更なる改善の必要性(労働者単位で58%が未加入) ・平成26年度は社会保険未加入対策計画期間の中間年度
- ・社会保険等への加入の原資となる法定福利費の確保が必要不可欠 ・保険への加入確認については、対象となる建設技能労働者数が膨大

# 要性の高まり

等の若年入職促進施策は各地 域の有志に依存

#### 処遇改善対策

■賃金水準確保施策に関する調査 適切な賃金水準確保に向け、発注者、元 請企業、下請企業、労働者等毎に調査を実 施し、問題点の抽出及び解決方策を検討。 適切な賃金水準確保に向けた周知・啓発 を行う。

- ■社会保険等の更なる加入徹底方策に関する調査 保険加入の徹底に向け、加入原資となる法定福利費の確 保方策など、中間見直しを通じた更なる加入方策の検討・徹 底を行う。
- ■社会保険等の加入状況等の「見える化」に関する調査 行政・元請等による加入指導を効率的に実施するた めの加入状況のチェックシステムに関する検討を行う。

#### 人材確保・育成

■若年入職促進・人材育成施策のあり方に関する調査 各地域における関係者連携による若年者の入職 やOFFーJT促進のための取組に関する事例収集・分 析を行い、地域における人材確保・育成に関する優良 事例集を作成する。

効果

- 〇適切な賃金水準の確保
- 〇社会保険等の加入徹底
- ○芸年入職の促進
- 〇教育訓練の活用による円滑な人材育成

○企業間の健全な競争環境の構築

- ○建設産業の就労環境の改善
- ○建設産業の持続的な発展に必要な人材の確保・育成

# 〇技術者の人材確保・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%增 30歳未満 57%減 60歳以上 75%增

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

〇若手技術者等に関する実態把握

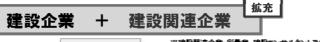
〇若手技術者確保につながる方策

# 地域社会の課題解決型経営アドバイザリー事業の推進

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]

〇地域社会の課題解決型経営アドバイザリー事業の推進 186百万円



相談支援の申込み

※追録関連企業:到量素、追録コンサルタント及び地質調査業

# 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

<u>経営アド</u> <u>バイス</u> ・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

+

<u>技術アド</u> 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を選定

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

# <u>ステップアップ支援</u>

(建設企業等のもつ/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 一部支援(上限300万円)

# 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

8 4 百万円

# ◆プロジェクトの「川上」への参入支援

- ✓ 「川上」の情報収集・提供能力強化
  - ・現地情報に詳しい人材を活用した情報収集
  - ・アドバイザリー制度の構築
  - ・海外建設市場データベースの拡充(不動産業含む)
- ✓ 多様な企業が連携したタイムリーな売り込み
- ✓ 中堅・中小企業の海外進出支援

# 7

#### (目標)

◆新規年間海外受注高 1 兆円→2 兆円以上 (2020 年までに)



#### ◆日本が有利になるビジネス環境の整備

✓ 建設・不動産分野の法制度整備支援等

# ○海外からの不動産投資の促進

# 20百万円

# ◆我が国不動産情報の発信力の強化

- ✓ 外国投資家のニーズ把握
- ✓ 業界を挙げた情報発信戦略会議による情報発信 等

#### (目標)

◆海外投資家による 国内不動産への投 資の拡大