

令和 2 年度

土地・建設産業局関係
予 算 概 要

令和 2 年 1 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基本方針	2
III. 主要施策	
1. 不動産情報インフラの整備	
(1) 地籍整備の推進	3
(2) 不動産情報の整備・提供の充実等	7
2. 不動産市場の環境整備	
(1) 不動産ストックの利活用・流通活性化の推進	11
(2) 良好なストック形成のための不動産投資の推進	14
(3) 不動産業の健全かつ持続的な発展の推進	16
3. 建設市場の環境整備	
(1) 建設産業の働き方改革の推進	18
(2) 建設産業の担い手確保・育成	20
(3) 建設産業の生産性向上の推進	24
4. 建設産業・不動産業の海外展開の推進	
(1) 建設企業等のための海外ビジネスの環境整備・機会創出	25
(2) 我が国不動産企業の海外展開の強化	26

I. 土地・建設産業局関係予算総括表

(単位：百万円)

	令和2年度 (A)	前年度 予算額 (B)	倍率 (A/B)
1. 不動産情報インフラの整備	16,977	18,172	0.93
(1) 地籍整備の推進	12,453	13,385	0.93
うち・地籍調査の推進	12,047	12,978	0.93
うち、通常分	11,047	10,978	1.01
うち、臨時・特別の措置分	1,000	2,000	0.50
※この他、復興関係経費 12百万円がある。			
・効率的な手法の導入推進等による地籍調査の円滑化・迅速化	193	160	1.21
・民間等の測量成果を活用した都市部における地籍整備の推進	123	119	1.04
(2) 不動産情報の整備・提供の充実等	4,524	4,788	0.94
うち・地価公示の着実な実施	3,729	3,740	1.00
2. 不動産市場の環境整備	193	198	0.98
うち・ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進	37	36	1.01
・ESG投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化	15	0	皆増
・賃貸住宅管理業の適正化にかかる環境整備	23	14	1.64
3. 建設市場の環境整備	480	532	0.90
うち・地方の入札契約改善推進事業	42	41	1.01
・建設業許可等の電子申請化に向けた調査・検討	54	10	5.32
・建設分野の外国人材の適正活用の推進	181	224	0.81
4. 建設産業・不動産業の海外展開の推進	115	107	1.07
5. その他	288	270	1.06
合 計	18,053	19,279	0.94
うち、通常分	17,053	17,279	0.99
うち、臨時・特別の措置分	1,000	2,000	0.50

(注1) 上記の「地籍調査の推進」経費のうち通常分(11,047百万円)は、地籍調査費負担金(5,407百万円)及び社会資本総合整備事業の社会資本整備円滑化地籍整備事業分(5,640百万円)である。

(注2) 計数は、それぞれ四捨五入によっているので、合計及び倍率は、一致しない場合もある。

Ⅱ. 土地・建設産業局関係予算の基本方針

令和2年度土地・建設産業局関係予算においては、

- ・新たな十箇年計画の下での地籍整備の効率的かつ重点的な推進
- ・地価公示の着実な実施
- ・ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進
- ・所有者不明土地法の円滑な運用に向けた支援
- ・E S G投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化
- ・賃貸住宅管理業等不動産業の健全かつ持続的な発展に向けた環境整備
- ・新・担い手3法を踏まえた建設産業の働き方改革、担い手の確保・育成の推進
- ・地方公共団体等における施工時期の平準化の推進
- ・建設分野の外国人材の適正活用の推進
- ・建設企業等のための海外ビジネスの環境整備・機会創出等に重点的に取り組む。

一般会計

総 額：18,053百万円（0.94）

臨時・特別の措置除き：17,053百万円（0.99）

東日本大震災復興特別会計

総 額：12百万円

土地・建設産業局関係予算の全体像

不動産情報インフラの整備

- 災害への備え、インフラ整備の円滑化、民間都市開発の推進等に資する「地籍整備」の推進
- 不動産取引の指標、課税評価の基準等となる「地価公示」の着実な実施
- 不動産情報の整備・提供の充実等

不動産市場の環境整備

- 不動産ストックの利活用・流通活性化の推進
- 良好なストック形成のための不動産投資の推進
- 不動産業の健全かつ持続的な発展の推進

建設市場の環境整備

- 建設業の働き方改革の推進
- 建設業の担い手確保・育成
- 建設業の生産性向上の推進

建設産業・不動産業の海外展開の推進

- 建設企業等のための海外ビジネスの環境整備・機会創出
- 不動産企業の海外展開の強化

Ⅲ. 主要施策

1. 不動産情報インフラの整備

(1) 地籍整備の推進

地籍調査の効率的かつ重点的な推進

11,047百万円（前年度10,978百万円）

【その他、臨時・特別の措置1,000百万円】

※令和元年度補正予算 1,900百万円

※ 上記の金額（11,047百万円）は、地籍調査費負担金（5,407百万円）及び社会資本総合整備事業の社会資本整備円滑化地籍整備事業分（5,640百万円）である。

※ 臨時・特別の措置及び令和元年度補正予算は、地籍調査費負担金である。

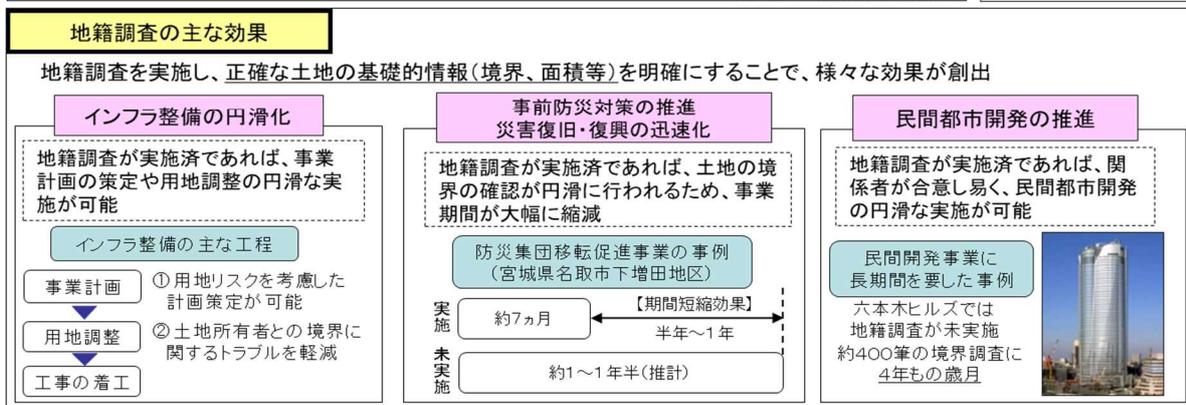
※ この他、復興関係経費（復興庁計上12百万円）がある。

地籍調査は、災害後の迅速な復旧・復興、社会資本整備、土地取引の円滑化等のためにも着実な推進が求められるが、平成30年度末時点の全国の進捗率は約52%にとどまっている。

今後、国土調査法等の改正や令和2年度を始期とする第7次国土調査事業十箇年計画の策定を通じ、所有者不明の場合等であっても円滑に調査を進めるための手続の見直しや、都市部・山村部の地域特性に応じた効率的な調査手法の導入を図りつつ、政策効果の高い地域での地籍調査を重点的に支援することにより、地籍調査を推進する。

<内 容>

- 市町村等が実施する地籍調査の経費の一部に対して、負担金又は交付金を交付
- 交付にあたっては、インフラ整備の円滑化、防災対策の推進、都市開発等の活性化、森林施業等の円滑化、所有者不明土地対策に資する地籍調査を重点的に支援



【参考】洪水等対応型地籍調査緊急対策（令和元年度補正予算 1,900百万円）

各種防災事業の円滑化や災害後の復旧・復興の迅速化を図るため、洪水浸水想定区域等の今後災害が想定される地域のうち、人家や重要インフラへの影響が大きいなど特に緊急性が高い地域において、市町村等が実施する地籍調査を支援。

(参考) 次期十箇年計画の策定に向けた地籍調査の円滑化・迅速化の方向性
 国土調査のあり方に関する検討小委員会 報告書(令和元年6月28日公表) 概要

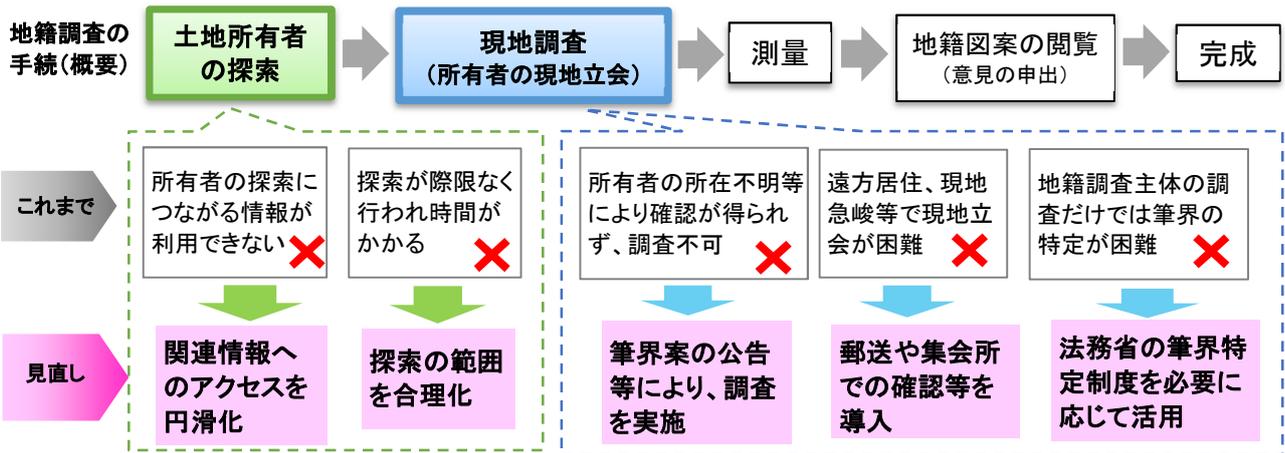
国土交通省では、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和元年6月14日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)に基づき、所有者不明の場合等を含めて調査を円滑化・迅速化するための方策について、国土審議会土地政策分科会企画部会「国土調査のあり方に関する検討小委員会」において検討を進め、その方向性を令和元年6月28日に「報告書」として公表した。

概要

(1) 現地調査等の手続の見直し

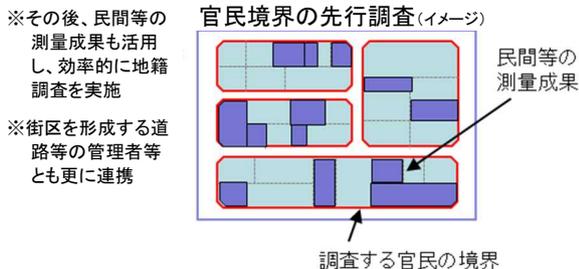
現行の課題: 立会を求める所有者の所在が不明な場合等は、調査が不可能(※)。

- ➡ ①所有者の所在を探索しやすくする
- ➡ ②探索しても所有者の所在が不明な場合等には、筆界案の公告等により調査を進め、地籍図を作成できることとする (※ 筆界について明確な既存資料がある場合を除く。)



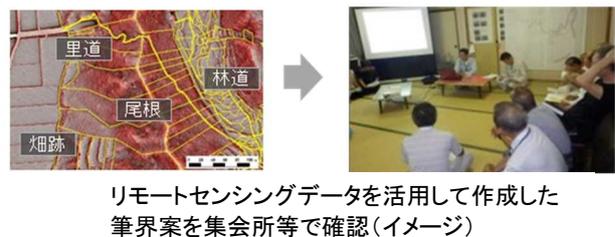
(2) 都市部の地籍調査の迅速化

- 防災やまちづくりの観点から、道路等と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、国土調査法上の認証を得て公表。



(3) 山村部の地籍調査の迅速化

- リモートセンシングデータを活用した新手法の導入により、現地での立会や測量作業を効率化。



➡ 上記の方向性に沿って、令和2年度からの「第7次国土調査事業十箇年計画」の策定に向け、次期通常国会における国土調査法及び国土調査促進特別措置法等の改正を目指す。

効率的な手法の導入推進等による地籍調査の円滑化・迅速化

193百万円（前年度160百万円）

地籍調査の円滑化・迅速化のために導入する地域特性に応じた先進的・効率的な手法について、国が当該手法を活用して地籍調査に役立つ基礎的な情報を整備し、当該手法の活用事例を蓄積・普及させることで、市町村等における効率的な地籍調査手法の導入推進を図る。

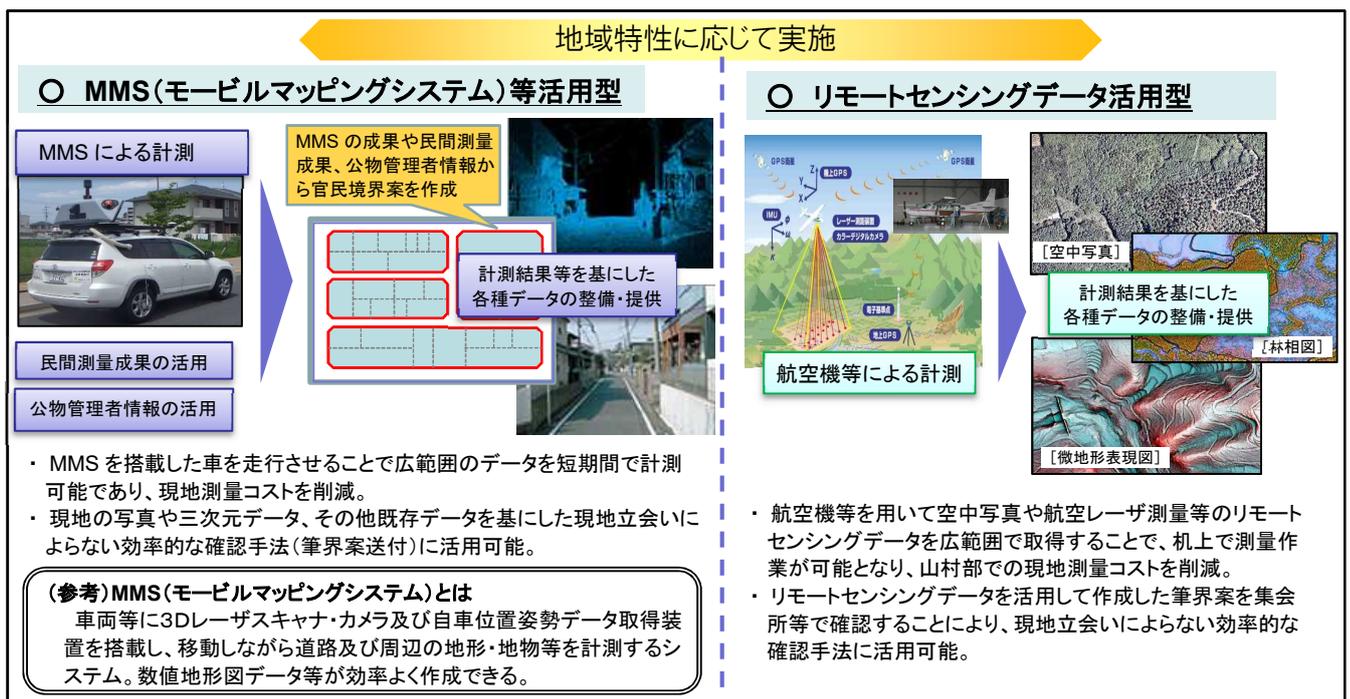
また、地籍調査の円滑な推進のため、地籍調査の経験豊富な有識者を市町村等に派遣し、調査上の課題の克服に向けた助言を行う仕組みを構築するとともに、国が新制度や新手法の周知・普及を図ることにより、市町村等への支援を強化する。

<内 容>

○効率的な手法導入推進基本調査

効率的な地籍調査手法の市町村等への導入推進を図るため、以下の取組を国が実施

- ・ MMS（モバイルマッピングシステム）による計測データ、民間測量成果、公物管理者が保有する情報等を活用した、官民境界の基礎的情報の整備
- ・ 空中写真、航空レーザ測量データ等のリモートセンシングデータの整備



○地籍調査推進のための支援体制の強化

- ・ 市町村等が直面する調査上の課題を克服して、円滑に調査を進めるため、国が地籍調査に関する豊富な知識や経験を有する有識者（地方公共団体の職員・元職員等で国が指定する者）を派遣し、助言を行う仕組みを構築
- ・ 新制度・新手法の周知・普及のための事例集や地籍調査担当者向けのマニュアルの整備、進捗状況のWebサイトでの発信強化等を実施

民間等の測量成果を活用した都市部における地籍整備の推進

1 2 3 百万円（前年度 1 1 9 百万円）

地籍整備が特に遅れている都市部においては、防災対策や都市開発等に寄与する観点から、地籍整備の一層の推進が求められている。このため、民間事業者や地方公共団体の公共事業部局等が作成する地籍調査以外の測量成果であって、地籍調査と同等以上の精度を有する測量成果について、地籍整備に活用するための支援を行う。

<内 容>

都市部において各種測量を行う民間事業者等や、既存測量成果を活用しようとする地方公共団体等が、積極的に 19 条 5 項指定申請を行えるよう、申請に必要な測量・調査等に要する経費に対し、補助金を交付

【地籍整備推進調査費補助金】

事業主体：民間事業者、地方公共団体

地域要件：人口集中地区又は都市計画区域

対象経費：19 条 5 項指定申請に必要な測量・調査に要する経費
(調査計画等策定、境界情報等整備、成果等作成)

補 助 率：地方公共団体 1 / 2 以内

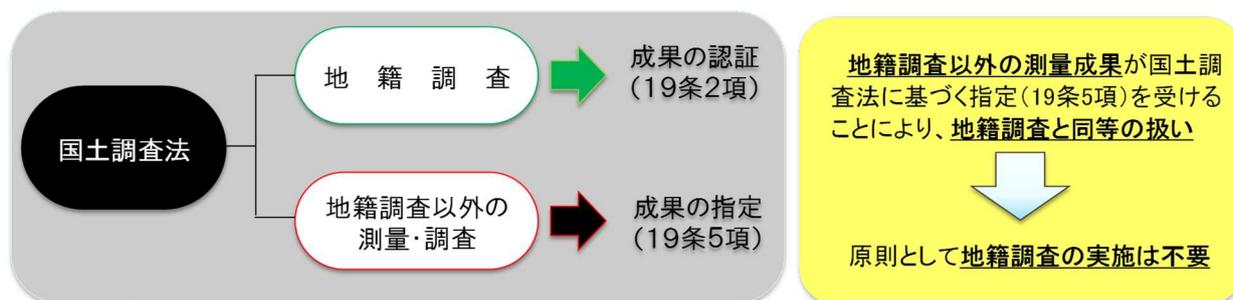
民間事業者 1 / 3 以内

※間接補助の場合、地方公共団体の補助する額の 1 / 2 が限度



【国土調査法第 19 条第 5 項指定】

土地に関する様々な測量の成果について、その精度・正確さが地籍調査と同等以上の場合には、当該成果を地籍調査と同様に取り扱えるよう国土交通大臣等が指定する制度



(2) 不動産情報の整備・提供の充実等

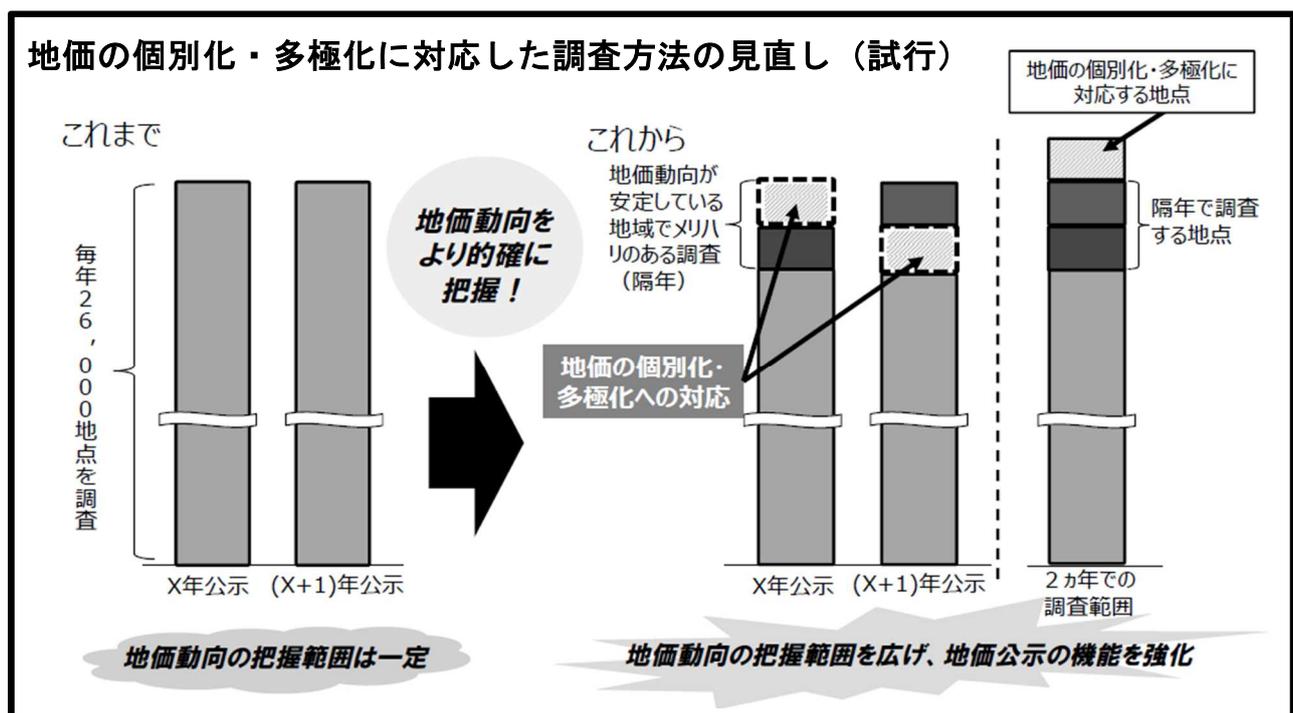
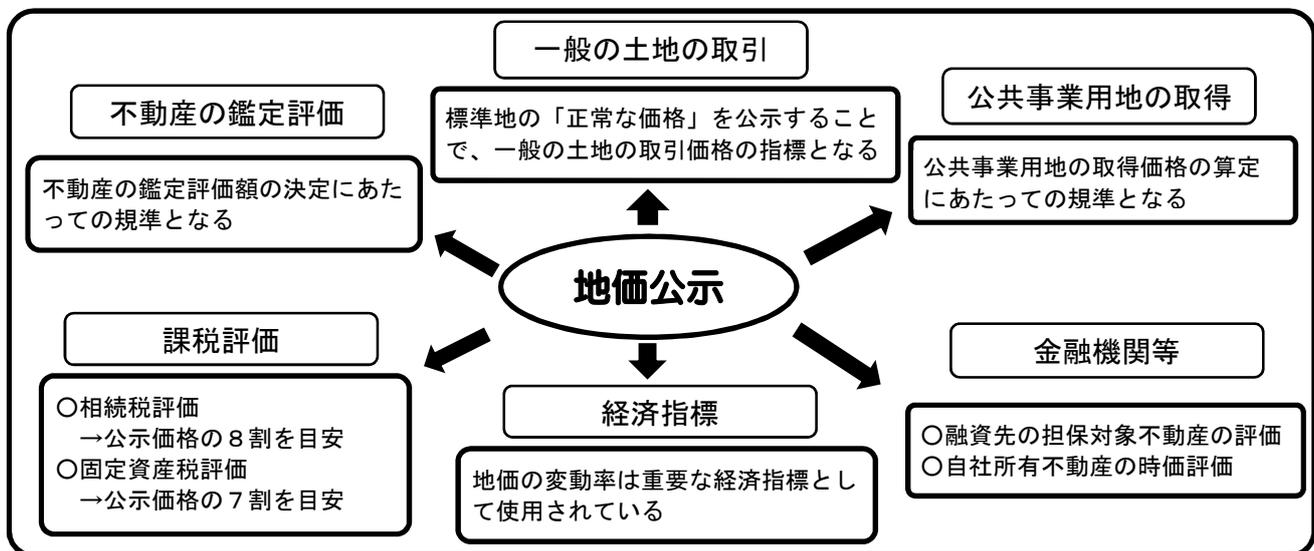
地価公示の着実な実施

3, 7 2 9 百万円 (前年度 3, 7 4 0 百万円)

不動産取引の指標や課税評価の基準等の役割を担う重要な制度インフラである地価公示について、その役割を十分に果たすため全国 26, 000 地点で着実に実施する。

<内 容>

- ・地価公示法に基づき実施（1月1日時点における標準地の価格を3月に官報公示）
- ・全国に26,000地点の標準地（調査地点）を設置し実施
- ・地価動向が安定している地域において隔年で調査を行うとともに、地価の個別化・多極化が見られる地域での調査地点を確保する調査方法の見直しを試行



不動産取引価格情報の提供

225百万円（前年度229百万円）

不動産取引の活性化のためには、不動産取引における情報の非対称性の解消、不動産市場の透明性向上が必要。このため、不動産の取引当事者へのアンケート調査により、不動産取引価格情報を収集し、四半期毎に、国土交通省ホームページにおいて提供を行う。

<内 容>

○不動産取引価格情報の提供

- ・対象物件の種類：更地（宅地）、建付地、中古マンション 等
- ・情報提供項目：所在地、取引価格、土地の面積・形状、建物の用途・構造、延床面積、建築年、最寄駅、今後の利用目的 等
- ・提供件数：約 382 万件（H18.4～R1.10 累計）

【不動産取引価格情報 提供 HP 画面】

不動産取引価格情報 [土地]															
土地取引価格の概況															
詳細表示	所在地	地域	最寄駅	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状	今後の利用目的	前面道路	都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
1	千代田区 一番町	住宅地	半蔵門	1分 17,000万円	600万円	95m ²	180万円	不整形	その他	9.2m 区道	北東	2種住居	60%	400%	H28/10-12月
2	千代田区 鍛冶町	商業地	神田(東京)	2分 18,000万円	660万円	90m ²	200万円	長方形	住宅	11.0m 区道	北東	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 神田和泉町	商業地	秋葉原	2分 8,000万円	650万円	40m ²	200万円	長方形	店舗	3.5m 私道	西	商業	80%	500%	H28/10-12月

不動産取引価格情報 [中古マンション等]													
土地取引価格の概況													
詳細表示	所在地	最寄駅	取引総額	専有部分		今後の利用目的	建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
		名称	距離	間取り	面積	用途	建築年	構造					
1	久留米市 梅満町	花畑	9分	450万円	3LDK	65m ²	住宅	昭和62年	RC	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 梅満町	花畑	7分	1,500万円	3LDK	80m ²	住宅	平成9年	SRC	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 京町	久留米	2分	3,000万円	4LDK	90m ²	住宅	平成23年	RC	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

不動産情報の動向指標の提供・充実

55百万円（前年度70百万円）

リーマンショックの発生を受け、IMF等は、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、G20諸国に対し、経済・金融に関する統計整備を要請した。当該要請を踏まえ、不動産市場の動向を的確に把握するため不動産価格指数及び既存住宅販売量指数の作成・公表を行う。

また、不動産市場に関する情報は、公的データでは取引価格しか整備されておらず、多角的な分析のためには、官民が情報共有し、民間保有データも活用することが必要である。特に、賃貸住宅市場においては、サブリース問題等のトラブルが発生しており、賃貸住宅市場の分析のためには、賃料等の指標の整備が必要である。このため、官民の情報連携に向けた検討を行い、多角的な指標の整備を行う。

<内 容>

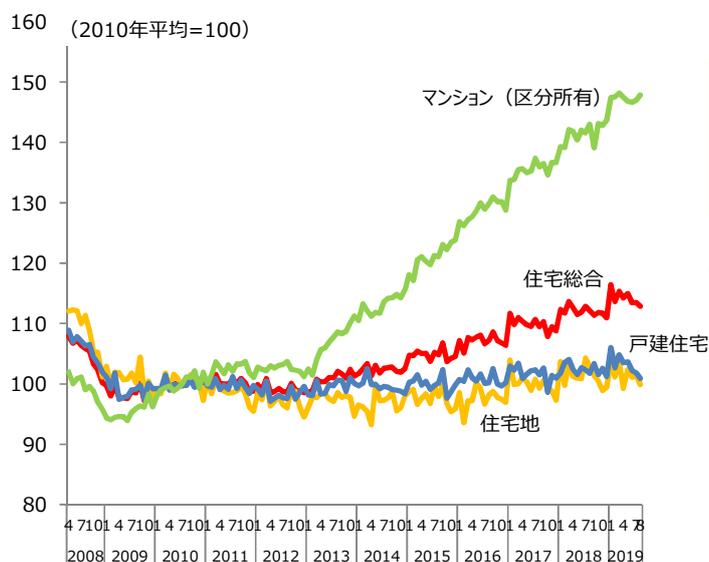
○不動産価格及び取引量の動向指標の構築

- ・不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の安定的な運用：
指数算出用のデータの整備、算出プログラムの修正
- ・既存住宅販売量指数の公表、運用：
指数算出用のデータの整備、算出プログラムの整備（2020年度公表・運用開始予定）

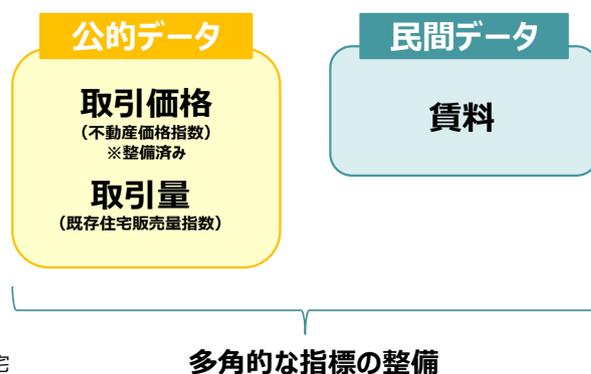
○不動産市場動向の的確な把握のための官民情報連携に向けた環境整備

- ・不動産の賃料に関する指数の整備：
民間保有データを活用した指標の整備・公表に向けた検討

【不動産取引価格指数（住宅）】



【不動産市場における指標の整理イメージ】



官民連携による地域の不動産情報の活用促進

10百万円【新規】

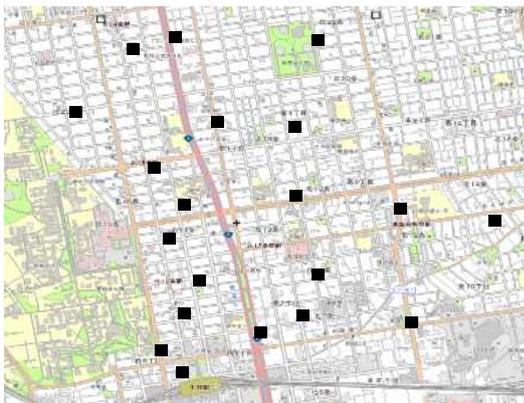
地価公示や取引価格情報の点のデータや、不動産取引価格指数のマクロのデータでは、地域の不動産市場の実態把握や他の面的データとの連携が困難である。また、IT技術の進歩を踏まえ、公共が情報を保有するだけでなく、加工・提供することにより新たなサービス創出などにつながる活用方策の検討が必要である。

このため、民間と連携して不動産市場の動向に関する情報の新たな活用方法について検討を行うとともに、不動産の取引価格・取引量の動きを面的に表示できるようにするためのモデルの構築等を行う。

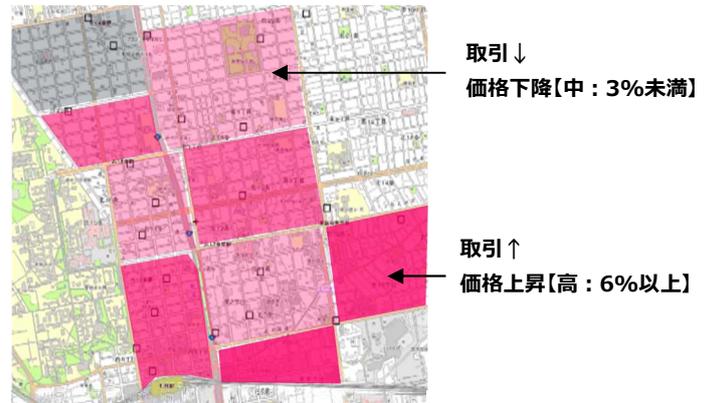
<内 容>

- ・ 情報通信関連企業等と連携した不動産市場動向に関する情報の活用方法に関する検討
- ・ 不動産取引価格・取引量の動きを面的に表示するためのモデルの構築、企業や地方公共団体向けの情報活用方法に関するガイドラインの策定

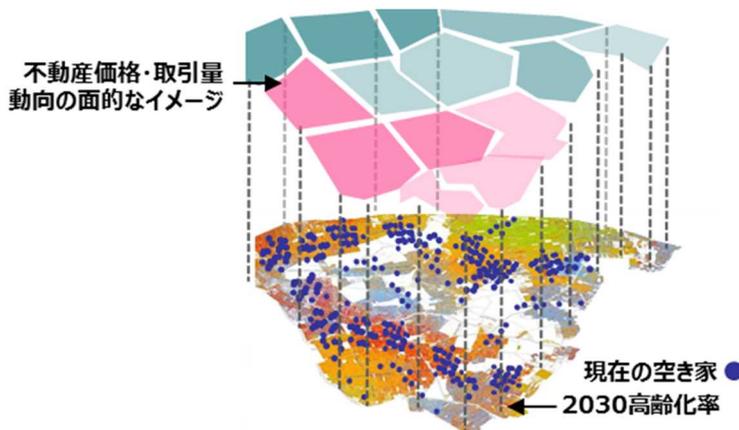
【地価公示地点イメージ】



【不動産価格・取引量動向の面的な見える化イメージ】



【見える化された不動産価格・取引量動向の活用イメージ】 空き家対策



○地方公共団体が、空き家の現況、高齢化推計と不動産取引の実態を連携させて、将来的な空き家発生予測可能に

○例えば、空き家の増加が予想される、高齢化率高・取引少・価格低のエリアに空き家対策を重点化

2. 不動産市場の環境整備

(1) 不動産ストックの利活用・流通活性化の推進

空き家等の流通・活用促進事業

28百万円（前年度43百万円）

本格的な人口減少社会を迎える中、有効活用されずに放置される空き家等は増加傾向にあり、その対策は喫緊の政策課題となっている。

このような遊休不動産について、空き家・空き地バンクを活用したマッチング支援や地域資源としての活用、地方自治体と宅地建物取引業の連携による新たな需要の創出や流通促進等の先進的な取組を支援する。

<内 容>

- 空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援
 - ・地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援
- 先進的な取組や優良事例の全国展開
 - ・これまでに支援したモデル的な取組事例について、成功要因や課題等を分析・整理し、全国的な周知・展開を図ることで、自治体や空き家等を利活用する事業者団体、空き家所有者などによる、更なる空き家等の利活用を推進

空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援	
<p>【支援対象となる取組例】</p> <p>○新技術の活用</p> <ul style="list-style-type: none">・遠隔地の空き家等に対し、IoTやVRなどの新技術を効果的に活用し、空き家の流通・利活用を効率的に実現する取組 <p>○高齢者向け住宅への利活用</p> <ul style="list-style-type: none">・空き家等をバリアフリー化するなど、高齢者が安心して居住できる賃貸等の住宅・施設の提供に対する取組 <p>○外国人向け住宅への利活用</p> <ul style="list-style-type: none">・外国人の増加に伴い、外国人が居住する住宅の確保及び円滑な入居スキームの構築に向けた取組 <p>○空き家の不動産最適活用の取組</p> <ul style="list-style-type: none">・外国人等の観光客向けの民泊活用・農地付き空き家を利用した農泊体験施設・空きビルや店舗等をサテライトオフィスとして有効に活用 <p>【先進的取組や優良事例の周知方法・展開例】</p> <ul style="list-style-type: none">○自治体や空き家対策に取り組む団体等を集めた利活用方法等の説明会の実施○全国版空き家・空き地バンク等の空き家関連情報サイトにおける、空き家利活用モデルの紹介	<p>○専門家の知見を取り入れた空き家査定シミュレーションソフトの開発</p>  <p>○空きビルを活用した、サテライトオフィスとしての利活用</p>  <p>○360度カメラを用いた情報の効率的な発信</p>  <p>○空き家改修キットの構築及び低コスト・短工期・高クオリティで実施するための実証</p>  <p>○空き家バンク協力業者を育成し、空き家情報の収集・空き家バンクへの登録促進</p>  <p>○空き家を活用した外国人技能実習生の住居確保及びバディ制度による、円滑な生活を営むための仕組みの構築</p> 

所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援

48百万円（前年度54百万円）

人口減少、高齢化の進展等を背景に所有者不明土地が増加していることに鑑み、平成30年6月に「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」が成立し、令和元年6月に全面施行された。

同法の積極的な活用を図るため、新たに創設された地域福利増進事業等に係る先進的な取組への支援、ノウハウの他地域への普及促進や、地方公共団体に対する所有者探索に係るノウハウの提供、先進事例の情報共有等を行う。

こうした地域支援を通じて、所有者不明土地の利用の円滑化と適切な管理を促進する。

<内 容>

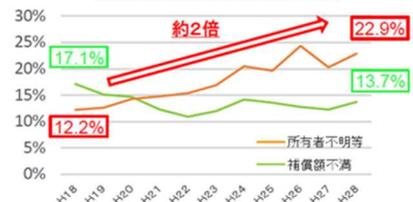
- ・地域福利増進事業等に係る先進的な取組を支援するとともに、ノウハウ等の整理・分析、他地域への普及を促進
- ・権利者関連情報の外部提供等による所有者不明土地の適正管理及び有効活用を促すためのマニュアル等を作成
- ・平成31年2月に全国10地区に設立した「所有者不明土地連携協議会」等を通じて、市町村等のニーズを踏まえながら、権利者探索や所有者不明土地の使用等に係る事例集の作成、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会の開催など、関係団体が連携、協力しきめ細やかに地方公共団体を支援

○所有者不明土地が増加する中、公共事業をはじめとする円滑な利用に支障

平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合（所有者不明土地の外縁）：約**22%**
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最狭義の所有者不明土地）：約**0.44%**

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



○地域福利増進事業の先進的取組を支援し、普及を促進

適切に管理されていない所有者不明土地(イメージ)



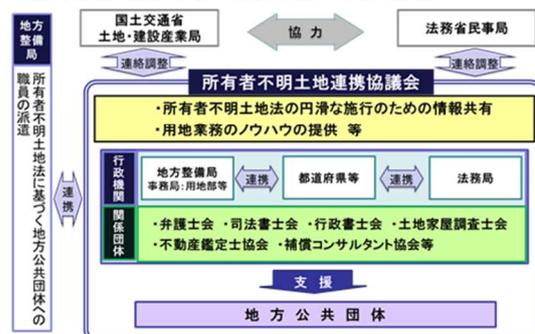
ポケットパーク(公園)



(出典) 杉並区

○権利者関連情報の外部提供等による所有者不明土地の適正管理・有効活用の促進のためのマニュアル等の作成

○地方協議会※の活動として、「権利者探索等にかかる解決事例集」の作成、権利者探索等の土地関係業務に関する講習会等の開催



※ 所有者不明土地法の円滑な施行等のため地方整備局毎に設置。法務局、都道府県や関連する士業団体等から構成。

ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進

37百万円（前年度36百万円）

人口減少・都市部への人口集中に伴い、管理不全土地の増加※が近年課題となっている状況を踏まえ、様々な主体の適切な役割分担の下、土地が適正に利用・管理されるべきこと等を示す土地基本法の改正が2020年までに予定されている。

土地基本法の改正を踏まえ、管理不全土地対策が全国的に実践されていく必要があるが、管理不全土地の利用・管理に当たっては、個々の利用希望者等だけでは土地所有者等への接触が困難であること、また管理不全土地を利用・管理する地域の担い手がないことが大きな課題となっており、土地所有者、地域住民、専門家、行政が適切に役割分担をしながら連携して対応することが求められている。

このため空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンク等の地域連携に資する先進的かつ効果的な取組を支援するとともに、管理不全土地の実態等について調査・整理した上で、管理事例集や役割分担等に関する手引きを作成し横展開を図る。

<内 容>

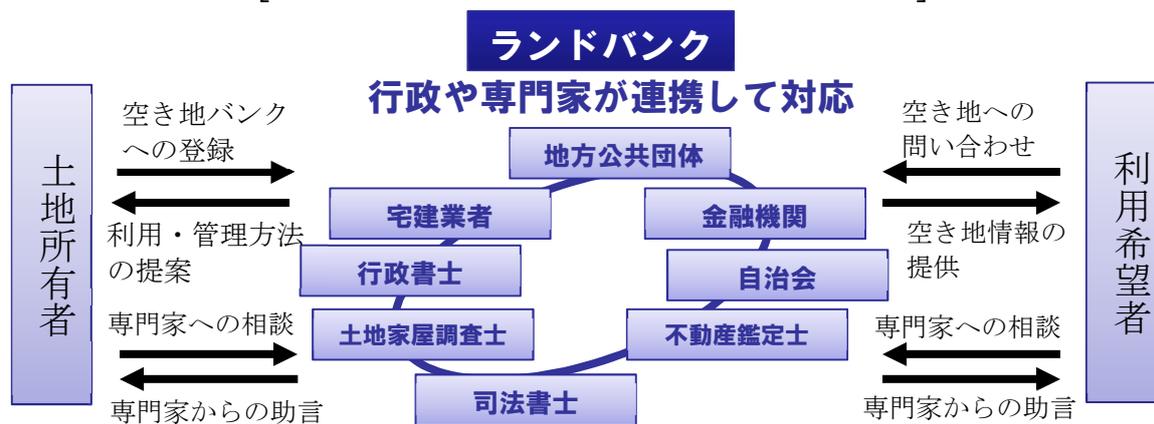
○地域連携に資する先進的かつ効果的な取組の支援

- ・空き地等の適切な管理・流通・再生を担うランドバンクに関する取組支援
- ・自治体・専門家・NPO等との連携や相談体制の構築支援
- ・地域コミュニティ等による共同利用・管理や管理保全土地の担い手の育成支援 等

○管理不全土地対策の事例集等の作成

管理不全土地の実態等について調査・整理した上で、管理不全土地対策の事例集や、具体的な管理手法・各主体の役割分担に関する手引きを作成

[地域が連携した管理不全土地対策のイメージ]



※ 管理不全土地…適正な管理が行われず、草木の繁茂や害虫の発生等、周囲への悪影響が発生している又は発生するおそれのある土地

(参考) 世帯が所有する空き地面積は、この10年間で約1.4倍に増加(平成15年681k㎡→平成25年981k㎡ 出典:土地基本調査)

(2) 良好なストック形成のための不動産投資の推進

ESG 投資等の国際的な動向に対応した不動産投資市場の活性化

1 5 百万円【新規】

近年、欧米諸国をはじめとして、投資家が投資先に対して ESG（環境・社会・ガバナンス）への配慮を求める国際的な動きが拡大している。一方で、我が国の不動産は、ESG 対応に関する情報開示や ESG の観点からの不動産の評価が不十分であり、海外の機関投資家等にとって投資適格と見なされないおそれがあることから、ESG への対応に関する望ましい情報開示のあり方や、不動産における ESG 配慮に係る評価のあり方を検討し、我が国の不動産投資市場の更なる成長を促進する。

<内 容>

○ESG 投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備

海外不動産ファンドや国内先進事業者が ESG の観点でどのような情報開示を行っているか等について調査し、TCFD への対応を含め情報開示に関するガイダンスを作成

※TCFD：2015年に金融安定理事会が設置した「気候関連財務情報開示タスクフォース」

○不動産における ESG 配慮に係る評価のあり方検討

国内外における ESG に配慮した不動産に係る評価制度の活用事例等を調査・分析し、ESG 要素（省エネ・健康性・利便性・安全性等）に係る不動産の適切な評価を行うための仕組みを検討し、不動産鑑定評価基準等へ反映

<国際的な ESG 投資の拡大：責任投資原則署名機関数・合計資産残高>



<情報開示の調査内容の例>

英国キングスクロス駅周辺 工場跡地を複合施設へ再開発

社会経済的便益：職業訓練所の設置→**600**の職業訓練

→周辺地域において5年間で**50%の**

雇用増加(ロンドン平均 18%)

社会的便益：**900**の住宅新設のうち**36%が低価格住宅**

(ロンドン平均 25%)

26 エーカー(全敷地の 40%)のオープンな公共スペース

環境的便益：**中央エネルギーセンターにより熱の 99%をオンサイトで供給**

電力需要の**79%をオフセット**



不動産証券化手法を活用した投資の促進

22百万円（前年度30百万円）

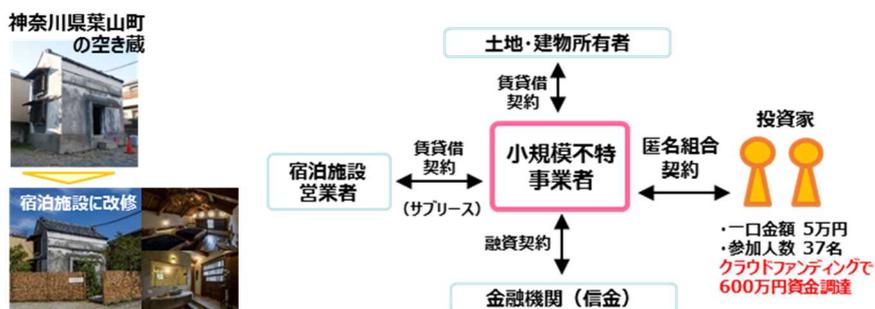
不動産の最適活用を通じた地方創生・東京一極集中の是正を推進するためには、小規模不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した空き家等の再生や公的不動産（PRE）の利活用事業を地域においても促進することが有効であるが、特に地方において、そのノウハウが依然として不足していることが課題となっている。このため、PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワーク構築、空き家等の再生やPREの活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援等を行う。

また、金融商品取引法改正により、暗号資産（いわゆる仮想通貨）や電子記録移転権利（いわゆるトークン）が金融商品取引法上位置づけられたが、不動産投資においても、これらの手法と既存の法規制の関係性を整理し、必要な制度検討を行うことが求められている。

<内 容>

- 不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進
 - ・PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワーク構築（全国10ブロックでセミナー等を実施予定）
 - ・空き家等の再生や公的不動産の活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援
 - ・小規模不動産特定共同事業の業務管理者への支援（相談窓口の設置）
- 金融技術の進展等を踏まえた不動産投資市場の環境整備
 - ・不動産分野における暗号資産やトークンの活用等に関する調査
 - ・不動産投資における暗号資産等の位置づけの整理・検討

<小規模不動産特定共同事業の例>



<不動産特定共同事業の例>



(3) 不動産業の健全かつ持続的な発展の推進

「不動産業ビジョン2030」を踏まえた不動産業の持続的な発展に向けた環境整備

9百万円【新規】

不動産業の持続的な発展を確保するための官民共通の指針として四半世紀ぶりにとりまとめられた「不動産業ビジョン2030～令和時代の『不動産最適活用』に向けて～」を受け、既存住宅流通市場の活性化等に向けた取組を推進するため、本ビジョンで今後の課題とされた「技術革新・業務効率化」を中心に、不動産市場における新技術の活用の動向や不動産取引における課題等を調査検討し、消費者サービスや業務効率の向上を図り、施策の具体化を進める。

<内 容>

○新技術等を活用した不動産取引の促進

不動産取引において、AIやIoT等の新技術を活用する先進的な取組等に関する調査検討を実施し、新技術の導入効果や課題の把握、利用促進に向けた普及啓発を実施

民泊管理業の健全な発展に係る環境整備

10百万円（前年度10百万円）

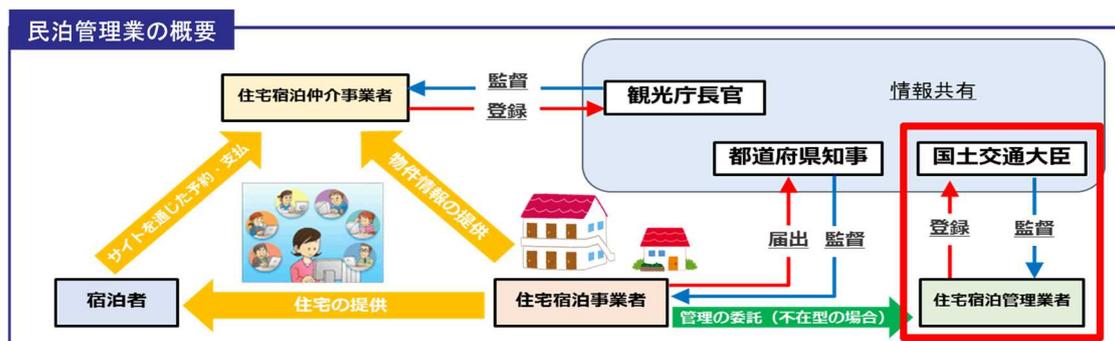
平成30年6月15日に住宅宿泊事業法が施行され、我が国の不動産ストックを宿泊施設などに利活用するため、民泊管理業者（住宅宿泊管理業者）の適正な運営を確保することにより、民泊管理業の健全な発展を図っていくことが必要である。

このため、民泊管理業の業務実態を調査分析し、安全・安心かつ快適な民泊サービスの提供を促進する。

<内 容>

○民泊管理業の業務実態把握のための調査検討

住宅宿泊事業法に位置づけられた住宅宿泊管理業者の業務実態の把握、課題の分析及びルール強化の検討等



賃貸住宅管理業の適正化に係る環境整備

23百万円（前年度14百万円）

近年、サブリースに関連した投資勧誘や家賃保証等を巡るトラブルが社会的な問題となっており、また、原状回復等の賃貸住宅を巡るトラブルも依然として多いことから、賃貸住宅管理業者に対するルールの強化や、その内容を踏まえた賃貸住宅管理業の適正化に向けた環境整備を行い、賃貸住宅の適切な管理の促進及び賃貸住宅における良好な居住環境の確保を図る。

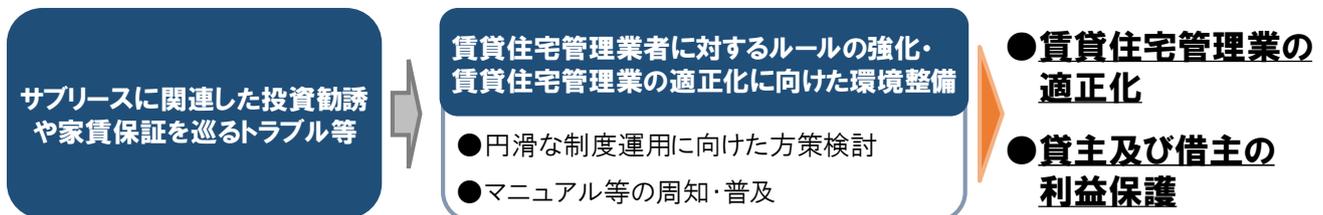
<内 容>

○円滑な制度運用に向けた方策検討

- ・業者による登録申請等の手続きの円滑化に向けた登録申請マニュアルの策定
- ・制度上の遵守事項・賃貸住宅の管理に関する留意点等を定めた業者・家主・入居者向けの実務マニュアル等の策定に向けた検討

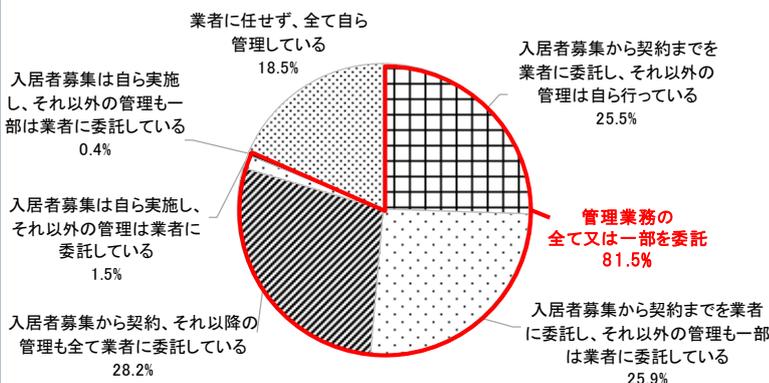
○マニュアル等の周知・普及

- ・リーフレット等の作成、インターネット媒体等を通じた広報活動の実施
- ・周知・徹底を図るための説明会の開催
- ・賃貸住宅管理業の適正化に向けた周知・広報活動の効果、課題等の検証



賃貸住宅管理業の実態

<家主が所有する賃貸住宅の入居者募集や契約、入居中の管理方法>



<家主が管理業者との間で経験した主なトラブル>

- 賃料・敷金等が管理業者から入金されるまでに時間を要する又は入金されないことがある
- 管理業務の内容に関する認識が管理業者との間で異なっており、期待する対応がなされない
- 管理業者から管理業務に関する報告がなく、適切に対応がなされているか把握できない
- サブリース業者から、サブリース物件の収入や費用、契約内容の変更条件などが家主に十分な説明がないまま契約を求められた等

出典：賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査(2019年国土交通省)より作成

3. 建設市場の環境整備

(1) 建設産業の働き方改革の推進

146百万円（前年度104百万円）

平成31年4月より施行された働き方改革関連法の成立に伴い、建設業については、令和6年4月より、時間外労働の上限規制が適用されることとなった。

長時間労働の是正等、建設業における働き方改革の推進に向けては、関係者が総力を上げて取り組むことが必要である。そのためには、第198回国会（常会）において成立した新・担い手3法の趣旨も踏まえ、建設業の担い手（技術者・技能者）の確保・育成や長時間労働是正のための実効性のある制度運用、建設業者が自ら生産性向上に取り組みやすい環境の整備を図ることが不可欠である。

<内 容>

○適正な工期設定・施工時期の平準化等による働き方改革の推進

改正建設業法等を踏まえ、民間発注団体や建設業団体等と連携した関係者による推進体制を構築し、公共工事の取組（週休2日を前提とした適正な工期設定、施工時期の平準化等）の浸透や改正建設業法等の実効性ある取組を推進するため、以下の施策を実施

- ・「著しく短い工期」の契約に係る発注者への勧告（※）に向け、民間発注工事における工期の設定方法について実態を調査
- ・建設資材製造業者への勧告（※）に向け、建設資材の活用状況について実態を調査
- ・時間外労働の上限規制に向け、技術者・技能者の労働実態を調査
- ・全ての地方公共団体等公共工事発注者に対して、施工時期の平準化・ダンプ対策等の取組状況を調査・公表し、取組の「見える化」を推進
- ・週休2日確保や工期適正化等に取り組む民間発注者を対象に先導的モデル事業の事例集を拡充
- ・民間工事における生産性向上の方策（BIMの活用等）を周知

（※）令和2年10月より施行予定

○建設技術者の働き方改革の推進

建設技術者の長時間労働の是正のため、専門工事一括管理施工制度の運用開始（※）に向けて、施工体制の実態調査・分析や、現場技術者の配置合理化に向けた事例調査・制度の適用範囲についての検討を行うとともに、担い手確保のための若手技術者の活用の方策を検討

（※）令和2年10月より施行予定

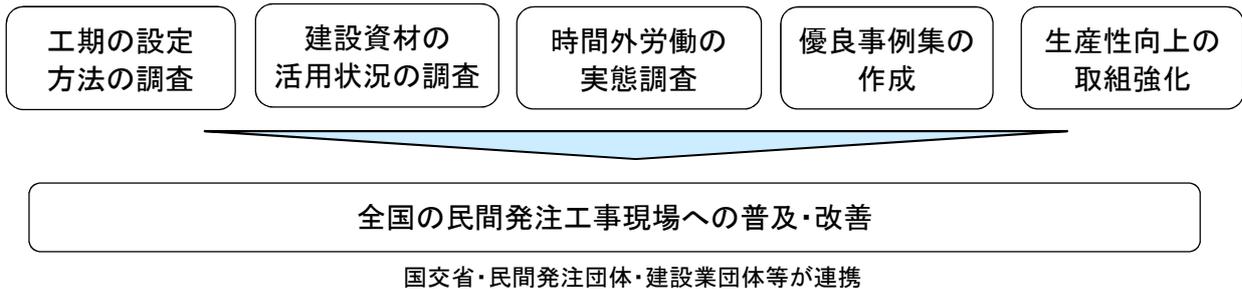
○建設業許可等の電子申請化に向けた調査・検討

建設業許可申請や経営事項審査申請において、現在書面で行われている手続の電子申請化に向けた課題の調査検討を行いつつ、電子申請システムの構築を実施

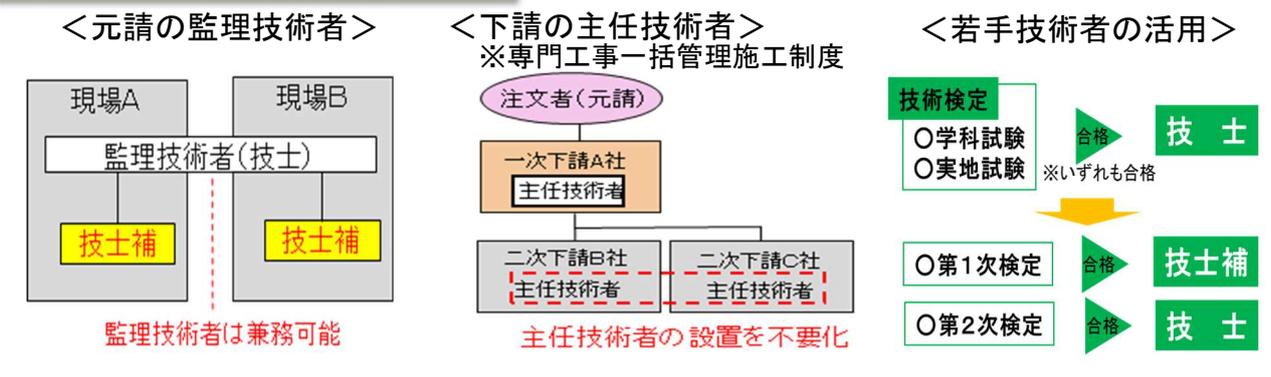
○新・担い手3法（品確法と建設業法・入契法の一体改正）の概要



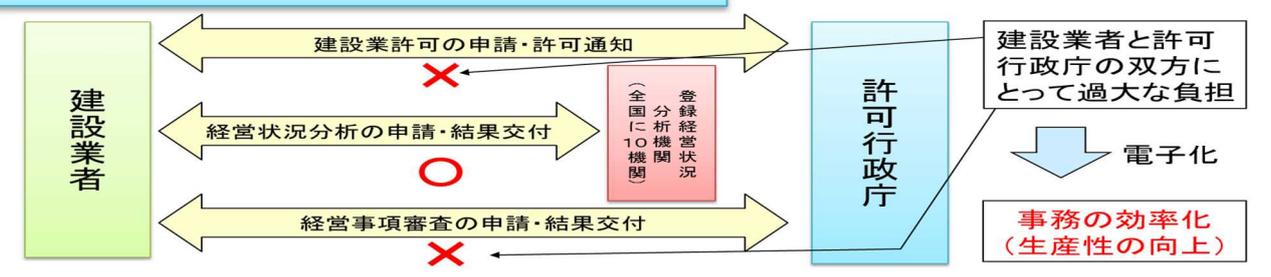
○適正な工期設定等による働き方改革の推進



○建設技術者の働き方改革の推進



○建設業許可等の電子申請化に向けた調査・検討



(2) 建設産業の担い手確保・育成

誰もが安心して働き続けられる環境整備

31百万円（前年度35百万円）

建設業の担い手の確保・育成に向け、女性活躍の推進及び社会保険加入の徹底・定着に取り組むことにより、安心して働き続けられる環境の整備を図る。

<内 容>

○女性活躍の推進

建設業における女性活躍の推進に関する新計画（令和2年1月目途策定予定）を踏まえて、女性が建設業で働きつづけられるための環境整備を中心に、事例の収集や取組の推進等を重点的に実施

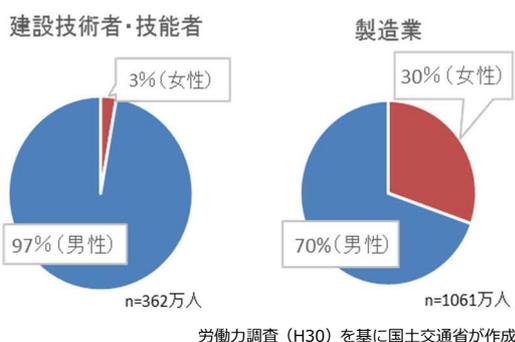
○社会保険加入の徹底・定着

社会保険未加入企業に対し建設業許可・更新を認めない仕組みとする建設業法改正の施行（令和2年10月に施行予定）を見据え、下請企業まで社会保険加入を徹底し、法定福利費等を行き渡らせるため、以下の取組を実施

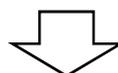
- ・建設業社会保険推進・処遇改善連絡協議会（関係省庁、建設業団体等で構成）開催
- ・法定福利費の更なる見える化の推進や法定福利費等の支払い状況実態調査の実施
- ・社保加入要件化に伴う一人親方化の実態把握、偽装請負防止に必要な取組の実施

女性活躍

製造業と比べ技術者・技能者の女性の割合は低い



建設業における女性活躍の推進に関する新計画の策定



【新計画の柱】

1. 女性が建設業で働きつづけられるための環境整備
2. 女性に選ばれる産業を目指す
3. 建設産業で働く女性を応援する取組を全国に根付かせる

社会保険加入

【企業単位・3保険の加入割合の推移】

H23.10	84%
H24.10	87%
H25.10	90%
H26.10	93%
H27.10	96%
H28.10	96%
H29.10	97%
H30.10	97%

下請の次数が上がるほど加入割合は低下

元請：98.4%
1次下請：97.2%
2次下請：94.6%
3次下請：90.5%

【協議会の開催】

- ・協議会を中心に、関係省庁、建設業団体等が連携して、建設業における社会保険加入対策や処遇改善の取組を推進

【イメージ】



※公共事業労務費調査（平成30年10月調査）

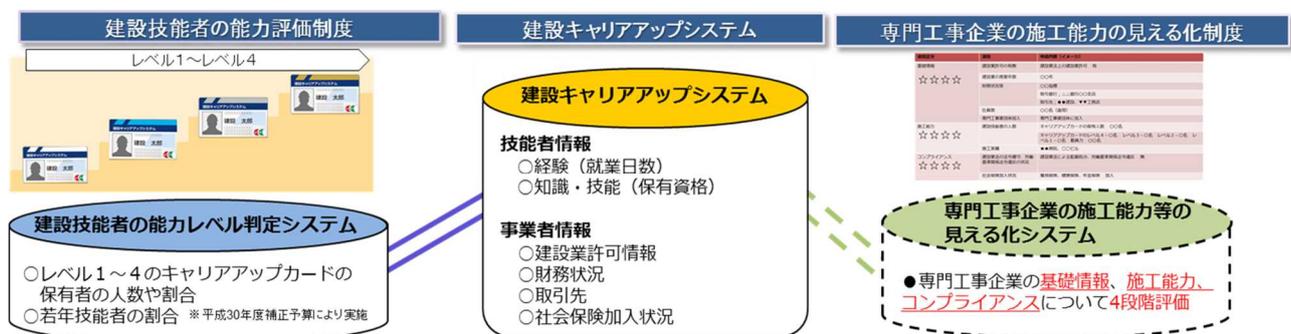
建設キャリアアップシステムを活用した地域建設企業の生産性向上

100百万円（令和元年度補正予算）

地域建設企業の生産性向上のため、建設技能者のスキル向上を目的とした特別講習や、建設キャリアアップシステム（CCUS）等と連携した専門工事企業の施工能力の見える化システムを構築し、建設技能者を雇用・育成する企業が選ばれる環境の整備を図る。

<内 容>

- ・ CCUS と連携した能力評価制度を活用し、建設技能者のスキル向上を目的とした特別講習や新プログラムの作成を実施
- ・ CCUS や建設技能者の能力レベル判定システムと連携した専門工事企業の施工能力等の見える化システムを構築



マイナンバーカード・マイポータルと建設キャリアアップシステムの連携推進

600百万円（令和元年度補正予算）

建設キャリアアップシステム（CCUS）の登録申請の効率化や外国人建設労働者の不法就労防止を図るため、マイナンバーカード・マイナポータルとCCUSの連携に係るシステム改修を実施する。

<内 容>

- ・ CCUS とマイナポータルとの円滑な連携に向け、連携が可能な水準までのセキュリティレベル強化のための改修を実施
- ・ 在留カードとマイナンバーカードの一体化の検討も考慮しつつ、外国人建設労働者の効果的な適正就労監理を可能とするため、CCUSの改修を実施

建設キャリアアップシステムの概要



建設分野の外国人材の適正活用の推進

181百万円（前年度224百万円）

平成31年4月より施行された改正入管法に基づく新たな在留資格「特定技能」にて受け入れる外国人材について、国土交通省が認定した計画（建設特定技能受入計画）どおりの賃金、就労環境等が確保されるよう、適切な就労の監理を実施する。当面の一時的な建設需要増大に対応するための「外国人建設就労者受入事業」の制度推進事業についても引き続き実施する。

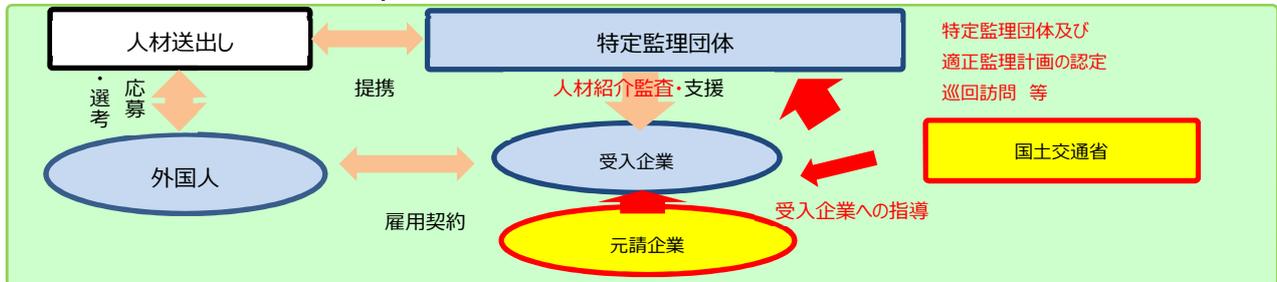
特定技能…深刻化する人手不足に対応するため、生産性向上や国内人材の確保のための取組を行ってもなお人材を確保することが困難な状況にある産業上の分野において、一定の専門性・技能を有し即戦力となる外国人に対する新たな在留資格

<内 容>

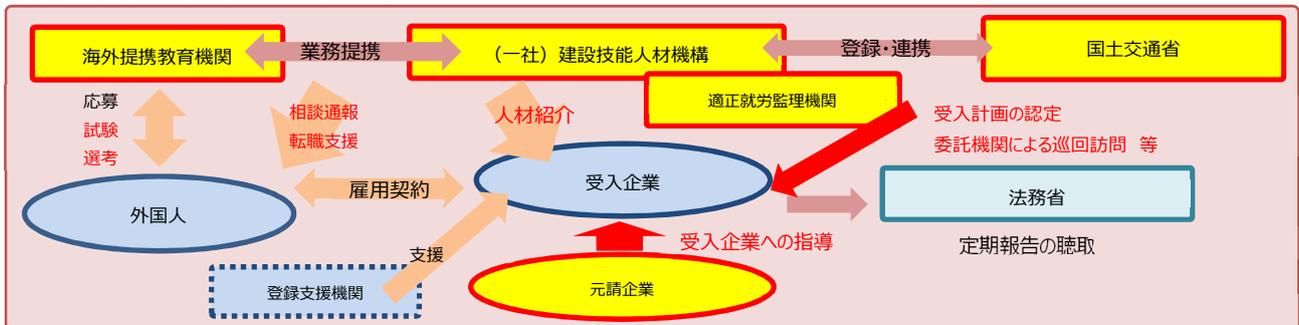
- 重点監査対象企業等に対する適正就労監理機関による特別監査（特定技能）【新規】
- 受入企業に対する定期巡回指導・母国語相談（外国人建設就労者）【継続】
- 外国人材就労管理システムの維持・運営【令和元年度予算で構築】
オンライン申請及び建設キャリアアップシステムとの連携による監理の効率化
- 外国人材の受入状況（賃金水準を含む）に係る実態把握調査【継続】
- 制度の情報共有・協議のための協議会及び国内外への周知・説明会の実施【新規】
- 海外試験実施のための海外調査【新規】

外国人材受入れ制度推進事業のイメージ

外国人建設就労者受入事業(2015年度～2022年度末（新規受入は2020年度末まで）)



特定技能1号（2019年4月～）



「建設特定技能受入計画」における国土交通大臣認定の主な審査基準

- (1) 同一技能の日本人と同等額以上の賃金を支払うこと
- (2) 特定技能外国人に対して、月給制により報酬を安定的に支払うこと
- (3) 建設キャリアアップシステムに登録していること
- (4) 1号特定技能外国人（と外国人建設就労者との合計）の数が、常勤職員の数を超えないこと

建設職人の安全・健康の確保の推進

1 1 百万円（前年度 1 1 百万円）

建設工事の現場での災害により、いわゆる一人親方等を含めた建設工事従事者全体で年間約 400 人もの尊い命が失われている。このような状況の中、「建設工事従事者の安全及び健康の確保の推進に関する法律（平成 28 年法律第 111 号）」に基づく基本計画（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）が令和 2 年度には見直し時期を迎える。

令和元年度は、この基本計画に基づき、安全衛生経費が下請まで適切に支払われるような施策の検討を行っている。令和 2 年度は、当該検討を踏まえ、安全衛生経費が下請まで適切に支払われるよう、安全衛生対策項目の確認表等を作成するとともに、基本計画について施策の進捗状況を点検・評価し、必要な見直しを行う。また、都道府県における建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する計画について、計画策定や計画に基づき実施する取組の支援を行う。

<内 容>

○基本計画の見直し検討

- ・基本計画に位置付けられた施策の進捗状況の点検・評価
- ・点検等を踏まえ、今後の見直しの方向性検討

○安全衛生経費の適切な支払いに必要なひな形の検討

- ・安全衛生対策項目の確認表の作成

○都道府県における計画の策定・実行の支援

- ・都道府県における建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する計画策定や計画に基づき実施する取組の支援（取組好事例の横展開等）

建設工事従事者の安全及び健康の確保に関する基本的な計画
(平成29年6月)

はじめに 現状と課題

第1 基本的な方針

1. 適正な請負代金の額、工期等の設定
2. 設計、施工等の各段階における措置
3. 安全及び健康に関する意識の向上
4. 建設工事従事者の処遇の改善及び地位の向上

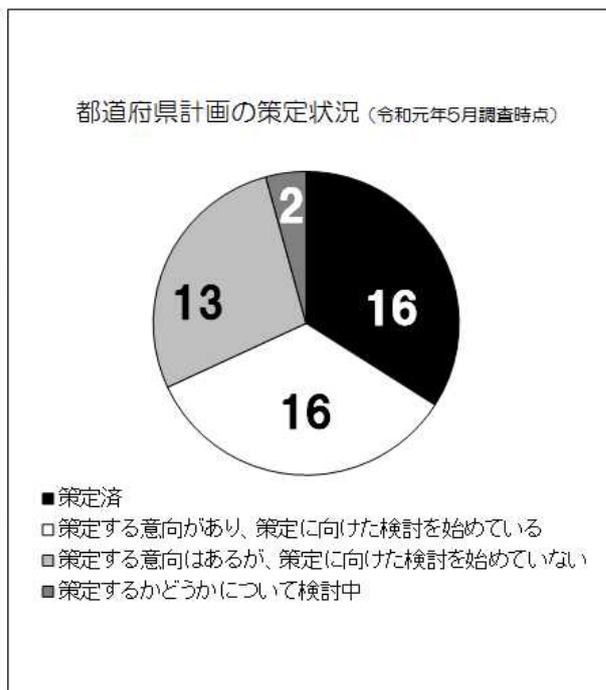
第2 政府が総合的かつ計画的に講ずべき施策

1. 建設工事の請負契約における経費の適切かつ明確な積算等
2. 責任体制の明確化
3. 建設工事の現場における措置の統一的な実施
4. 建設工事の現場の安全性の点検等
5. 安全及び健康に関する意識の啓発

第3 総合的かつ計画的に推進するために必要な事項

1. 建設工事従事者の処遇の改善及び地位の向上を図るための施策
2. 墜落・転落災害の防止対策の充実強化
3. 東京オリンピック・パラリンピック競技大会に向けた先進的取組
4. 基本計画の推進体制
5. 施策の推進状況の点検と計画の見直し

↓
進捗状況の点検等



↓
計画策定や計画に基づき実施する取組の支援

(3) 建設産業の生産性向上の推進

地域建設産業の生産性向上及び持続性確保

9百万円（前年度10百万円）

中小・中堅建設企業の生産性向上は必要不可欠であるが、個社レベルでは投資資金・人材が限られており、またノウハウが十分に蓄積されておらず、取組が進捗していない。

そのため、多能工化の推進、技術革新への対応や企業活動の継続促進に関する相談支援等を行うことで、地域における中小・中堅建設企業の生産性向上と持続性確保を推し進める必要がある。

<内 容>

- ・建設業に精通した中小企業診断士等の専門家よりアドバイスを受けられる「相談支援」、また、特に中小・中堅建設企業が抱える課題解決の参考となるモデル性の高い取組を重点的に支援する「重点支援」を実施
 - <推進する主な取組>
 - ・多能工化の推進
 - ・技術革新への対応（ICT技術など）
 - ・企業活動の継続促進
- ・本支援での事例を通じて、取り組む際の手法や留意点等に関する手引きや事例集を作成し、効果的な横展開を実施

相談支援・重点支援は下記の生産性向上等に係る取り組みを中心に実施

多能工化の推進

○現状では、請負契約が工種毎に分割発注され、他工種に跨がっての多能工化が促進されにくい状況
 ○そこで、元請や上位下請業者主導により、他工種に跨がる請負契約を一括発注し、多能工を活用・育成するモデル事例を創出
 ○併せて、各団体が実施する細分化された技能試験区分の見直しについて検討



多能工化による効果

【企業】工程管理のしやすさ・工期短縮、コストカット、下請企業の経営力向上や受注機会拡大等
 【技能者】技能向上、それに見合った処遇

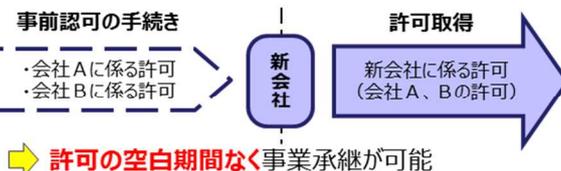
・生産性向上に寄与
 ・重層下請構造の改善

加速化する技術革新への対応

ICT導入による現場管理の効率化や省力化機械導入による作業の効率化の促進
 例) 現場情報の一元管理ソフトの導入
 > 図面や工程表、進捗状況を関係者で共有化
 ・伝達ミス、漏れによるロス削減化
 ・検査や報告書等の簡易化

企業活動の継続促進【継続】

改正建設業法の施行（令和2年10月に施行予定）を見据えた地域建設企業における事業承継の推進や経営の改善・効率化



業界内への効果的な水平展開により中小・中堅建設企業の生産性向上・持続的な成長を確保

4. 建設産業・不動産の海外展開の推進

(1) 建設企業等のための海外ビジネスの環境整備・機会創出

99百万円（前年度97百万円）

「成長戦略フォローアップ」や「インフラシステム輸出戦略」において、質の高いインフラの海外展開に向けた取組を官民一体で推進することが求められており、インフラの建設主体となる我が国建設企業等の海外における事業展開はますます重要性を増している。

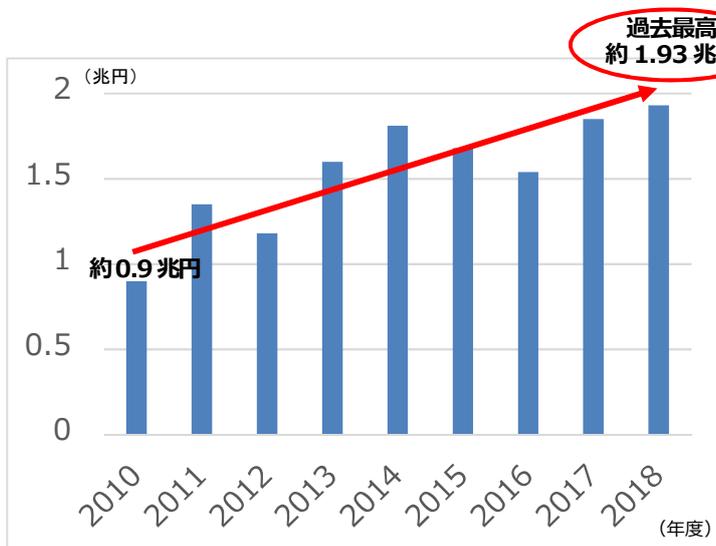
そのため、相手国政府との協議や関係構築等を通じ、我が国建設企業等の海外進出に向けた環境整備を図る。

あわせて、民間企業単独の取組では難しい新たなビジネス機会の創出のため、全国の中堅・中小建設企業の海外展開にむけた国内セミナーの開催や海外へのミッション団派遣、拠点国と連携した新たな第三国に展開するためのビジネスマッチング等を実施する。

<内 容>

- 二国間の枠組の構築・関係強化
 - ・二国間会議の開催等を通じた日本の建設関連制度等の紹介
 - ※7ヶ国と計30回の会議を開催（平成18年～）
- 日本の知見を活かした新興国における制度整備の支援
 - ・建設業関連の法制度や運用改善に向けた専門家の派遣
 - ・ASEAN等の政府職員を招聘する研修の実施
- 中堅・中小企業の海外進出支援
 - ・協議会（JASMOCC^{ジャスマック}）を通じた海外進出に有用な情報共有
 - ・国内セミナーや現地へのミッション団派遣
- 拠点国と連携した第三国への展開
 - ・トルコ等の拠点国企業とのビジネスマッチングの開催

我が国建設企業の海外受注実績推移



出所:(一社)海外建設協会



「日本・インドネシア建設会議」の様子



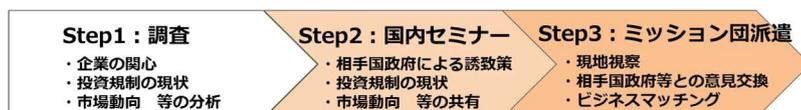
JASMOCCミッション団
(現地でのビジネスマッチングの様子)

(2) 我が国不動産企業の海外展開の強化

16百万円（前年度10百万円）

不動産開発の市場規模は、アジア新興国を中心に、今後も拡大を続ける見込みである一方、新興国を中心とする海外の不動産業は、各国特有の規制等も存在し、我が国不動産企業にとって参入負担が大きいことから、不動産事業者の海外進出に向けた協議会の設立を通じた情報提供や現地ミッション団の派遣を行い、我が国不動産事業者の海外展開を支援する。

<内 容>



○不動産事業者の海外進出に向けた協議会の設立

- ・協議会会員向けに海外進出に関する情報提供や国内セミナー開催

○新興国における不動産制度調査

- ・ASEAN 等の市場調査、競争力強化戦略の検討、現地へのミッション団の派遣

参考資料

1. 不動産情報のインフラ整備

(1) 全国における地籍調査の進捗	1
(2) 地籍調査費負担金等の予算推移	2
(3) 全国の地価動向	
① 平成31年地価公示	2
② 令和元年地価調査	3

2. 不動産市場の環境整備

(1) 所有者不明土地関係	
① 所有者不明土地法の概要	4
② 所有者不明土地連携協議会の活動状況	4
③ これからの土地政策の全体像について	5
(2) 不動産投資市場関係	
① 我が国の不動産投資市場の概要	6
② リート等の資産総額の推移	6
③ Jリートの仕組み	7
④ 大都市圏と地方都市圏におけるJリートの取得物件数	7
⑤ 不動産特定共同事業（FTK）法の概要、実績	8
⑥ 不動産証券化スキームの活用比較	9
⑦ 耐震・環境不動産形成促進事業	9
(3) 不動産業ビジョン2030の概要	10
(4) 「全国版空き家・空き地バンク」について	11

3. 建設市場の環境整備

(1) 建設業を取り巻く現状と課題	
① 建設投資、許可業者数及び就業者数の推移	12
② 建設業就業者の現状	13
③ 年齢階層別の建設技能者数	13
④ 建設業男性全労働者等の年間賃金総支給額の推移	14
⑤ 年齢階層別賃金水準	14
⑥ 実労働時間及び出勤日数の推移	15
⑦ 建設業における技術者の休日の状況	15
⑧ 社会保険加入状況調査結果について	16
(2) 主な取り組み	
① 新・担い手3法について	16
② 建設業の働き方改革の促進	18
③ 建設現場の生産性の向上	18
④ 持続可能な事業環境の確保	19
⑤ 施工時期等の平準化	19
⑥ 建設キャリアアップシステムの活用	20
⑦ 公共工事設計労務単価	22
⑧ 建設分野の外国人材適正活用の推進	22

4. 建設産業・不動産業の海外展開の推進

(1) 建設業の海外展開を巡る動向	24
(2) 不動産企業の海外進出のイメージ	25

5. 令和2年度税制改正事項

6. 公共工事の施工確保の状況

1. 不動産情報のインフラ整備

(1) 全国における地籍調査の進捗

(2) 地籍調査費負担金等の予算推移

(3) 全国の地価動向

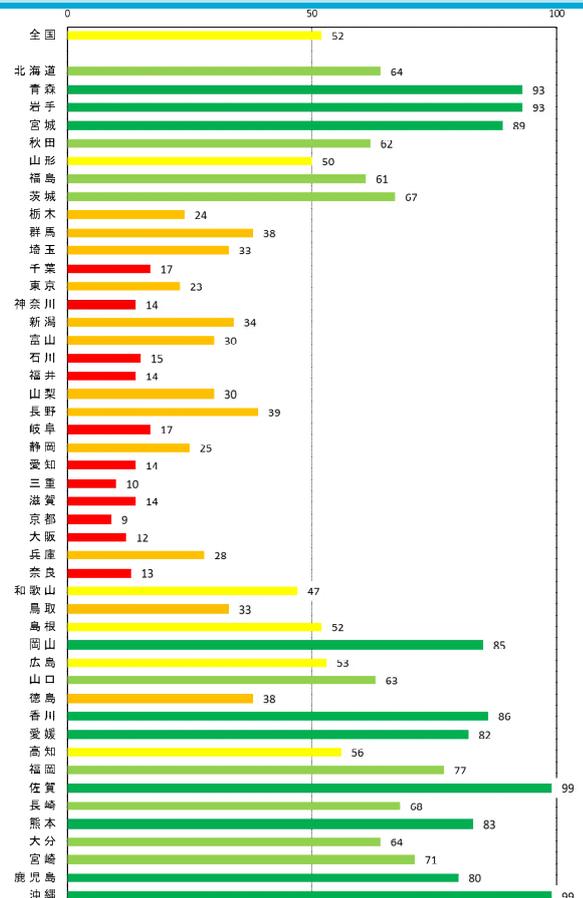
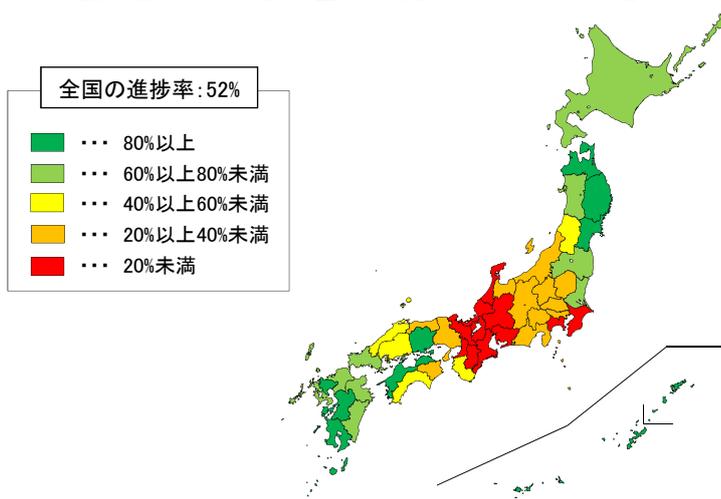
- ① 平成31年地価公示
- ② 令和元年地価調査

(1) 全国における地籍調査の進捗率（面積ベース）

＜地籍調査の対象面積とこれまでの実績＞

	対象面積(km ²)	実績面積(km ²)	進捗率(%)	
全国	286,200	149,477	52	
内訳	DID(都市部)	12,255	3,049	25
	宅地	17,793	9,734	55
	農用地	72,058	53,140	74
	林地(山村部)	184,094	83,553	45

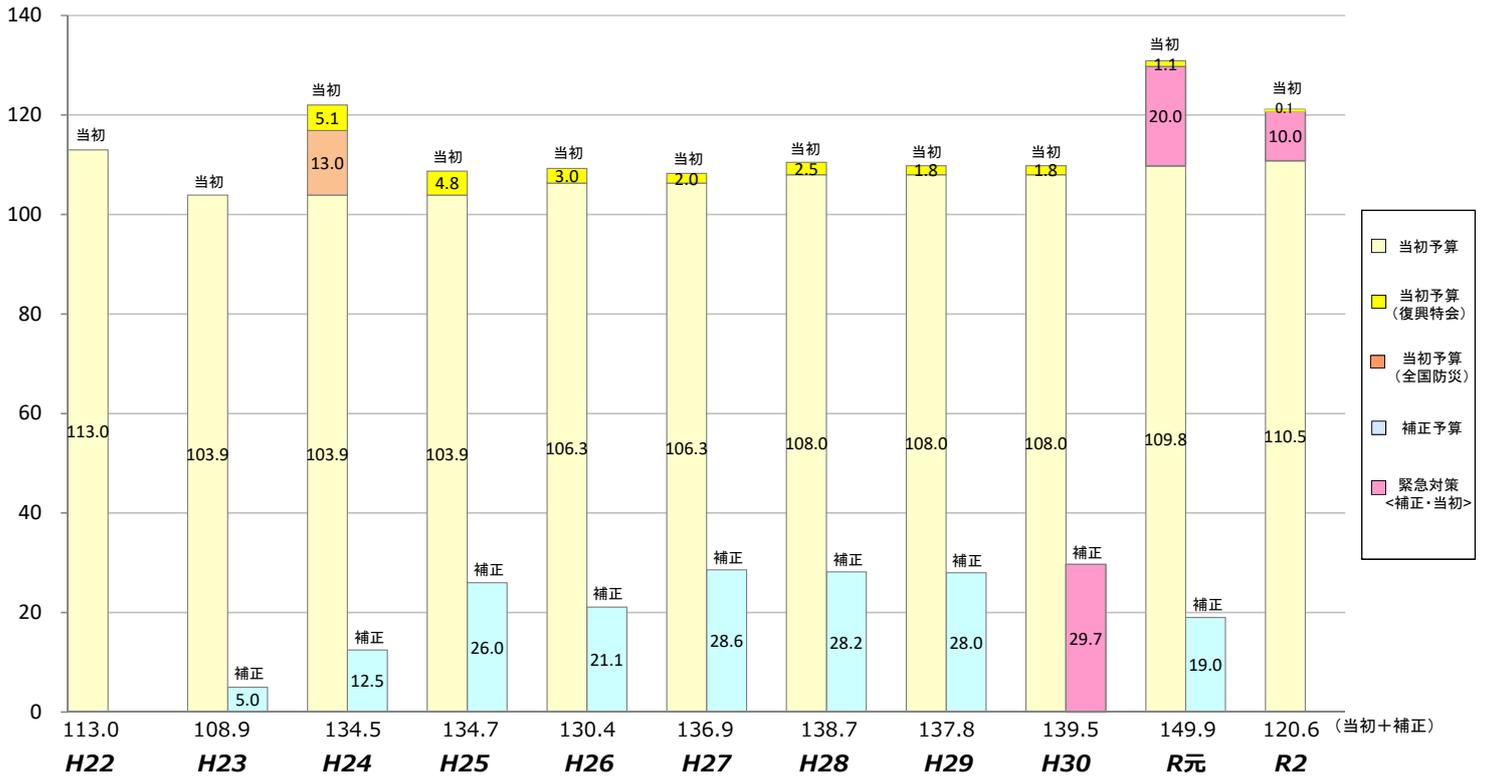
- 対象面積は、全国土面積（377,880km²）から国有林野及び公有水面等を除いた面積である。
- DIDは、国勢調査による人口集中地区のこと。Densely Inhabited Districtの略。人口密度4,000人/km²以上の国勢調査上の基本単位区が互いに隣接して、5,000人以上の人口となる地域。



(平成30年度末)

(2) 地籍調査費負担金等の予算推移

(億円)



※H23年度補正予算は、東日本大震災の被災地域における復興分として措置されたものである。

※H24年度当初予算の全国防災は、東日本大震災の教訓を踏まえ、災害への対応力を高めるために措置されたものである。

※H30年度補正予算、令和元年度当初予算、令和2年度当初予算のうち緊急対策関係分については、「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策(平成30年12月14日閣議決定)」に基づき措置されたものである。

(3) 全国の地価動向 ① 平成31年地価公示

実施主体:国土交通省土地鑑定委員会
価格時点:平成31年1月1日

(1) 地価動向

■ 全国平均 : 全用途平均は4年連続で上昇し、上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は2年連続、商業地は4年連続で上昇。

■ 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。

■ 地方圏 : 住宅地は平成4年以来27年ぶりに上昇に転じた。商業地は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。

地方四市※では上昇基調が更に強まり、地方四市を除くその他の地域でも商業地が平成5年から続いた下落から横ばいとなった。

※札幌市・仙台市・広島市・福岡市

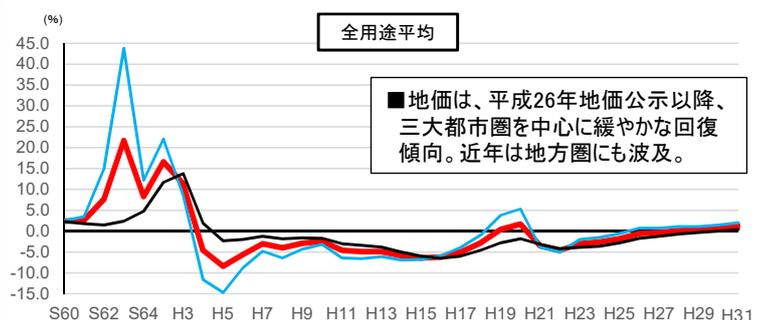
	全用途平均					住宅地					商業地					(単位: %)
	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	27公示	28公示	29公示	30公示	31公示	
全 国	▲0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	▲0.4	▲0.2	0.0	0.3	0.6	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	
三大都市圏	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	
東京圏	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	
大阪圏	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	
名古屋圏	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	
地方圏	▲1.2	▲0.7	▲0.3	0.0	0.4	▲1.1	▲0.7	▲0.4	▲0.1	0.2	▲1.4	▲0.5	▲0.1	0.5	1.0	
地方四市	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	
その他	▲1.5	▲1.1	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.3	▲1.0	▲0.8	▲0.5	▲0.2	▲1.8	▲1.3	▲0.9	▲0.4	0.0	

(2) 背景

住宅地
雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。

商業地
景気回復、良好な資金調達環境の下、
・主要都市でのオフィス空室率の低下、賃料上昇による収益性の向上
・外国人観光客の増加等による店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛
・インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性の向上や賑わいの創出
などを背景に需要が拡大。

(3) 変動率の推移



(3) 全国の地価動向 ② 令和元年地価調査

実施主体：都道府県知事
価格時点：令和元年7月1日

(1) 地価動向

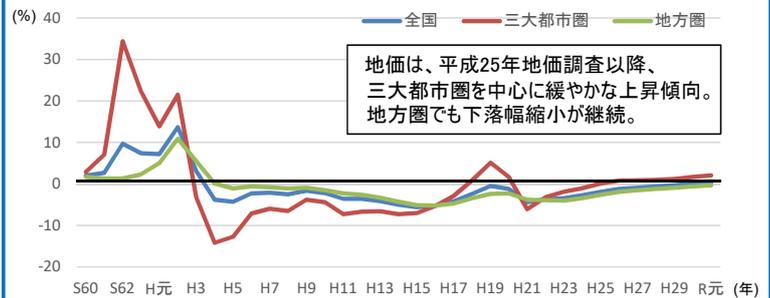
- 全国平均 : 全用途平均は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。
用途別では、住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は3年連続で上昇し、上昇基調を強めている。
- 三大都市圏 : 全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。
- 地方圏 : 全用途平均・住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は平成3年以来28年ぶりに上昇に転じた。
地方四市※では上昇基調を更に強めており、地方四市を除くその他の地域では下落幅の縮小傾向が継続している。
(※ 札幌市、仙台市、広島市、福岡市) (単位：%)

	全用途平均					住宅地					商業地				
	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査	H27調査	H28調査	H29調査	H30調査	R元調査
全 国	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	0.1	0.4	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 0.1	▲ 0.5	0.0	0.5	1.1	1.7
三 大 都 市 圏	0.9	1.0	1.2	1.7	2.1	0.4	0.4	0.4	0.7	0.9	2.3	2.9	3.5	4.2	5.2
東 京 圏	1.0	1.1	1.3	1.8	2.2	0.5	0.5	0.6	1.0	1.1	2.3	2.7	3.3	4.0	4.9
大 阪 圏	0.6	0.8	1.1	1.4	1.9	0.0	0.0	0.0	0.1	0.3	2.5	3.7	4.5	5.4	6.8
名 古 屋 圏	1.1	1.1	1.2	1.5	1.9	0.7	0.5	0.6	0.8	1.0	2.2	2.5	2.6	3.3	3.8
地 方 圏	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 0.9	▲ 0.6	▲ 0.3	▲ 1.5	▲ 1.2	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.6	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.1	0.3
地 方 四 市	2.4	4.0	4.6	5.8	6.8	1.7	2.5	2.8	3.9	4.9	3.8	6.7	7.9	9.2	10.3
そ の 他	▲ 1.7	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.8	▲ 0.5	▲ 1.6	▲ 1.4	▲ 1.1	▲ 0.9	▲ 0.7	▲ 1.9	▲ 1.5	▲ 1.1	▲ 0.6	▲ 0.2

(2) 背景

- 住 雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、交通便利性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。
- 商業地 景気回復、良好な資金調達環境の下、
○ 高水準の企業収益が続く中、働き方改革等に対応したオフィス環境の改善の動きも加わり、主要都市でオフィス需要が堅調
○ 外国人観光客をはじめとする訪問客の増加により、店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛
○ 交通インフラの整備や再開発事業等の進展に伴い、利便性や繁華性(賑わい)が向上等を背景に需要が拡大。

(3) 変動率の推移 (全用途平均)



2. 不動産市場の環境整備

(1) 所有者不明土地関係

- ① 所有者不明土地法の概要
- ② 所有者不明土地連携協議会の活動状況
- ③ これからの土地政策の全体像について

(2) 不動産投資市場関係

- ① 我が国の不動産投資市場の概要
- ② リート等の資産総額の推移
- ③ Jリートの仕組み
- ④ 大都市圏と地方都市圏におけるJリートの取得物件数
- ⑤ 不動産特定共同事業（FTK）法の概要、実績
- ⑥ 不動産証券化スキームの活用比較
- ⑦ 耐震・環境不動産形成促進事業

(3) 不動産業ビジョン2030の概要

(4) 全国版空き家・空き地バンクについて

(1) 所有者不明土地関係

① 所有者不明土地法の概要

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法
(平成30年6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
- (※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成29年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **22%** 所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最狭義の所: **0.44%** 所有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において あい路案件となっている要因



法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み 【令和元年6月1日施行】

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

① 公共事業における取用手段の合理化・円滑化(所有権の取得)

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定(審理手続を省略、権利取得裁判・明渡裁判を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福利増進事業の創設(利用権の設定)

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定(所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)



2. 所有者の探索を合理化する仕組み 【平成30年11月15日施行】

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

① 土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み 【平成30年11月15日施行】

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設(※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の取用手段に要する期間(取用手段への移行から取得まで): 約1/3短縮(約31→21ヵ月)

○ 地域福利増進事業における利用権の設定数: 施行後10年間で累計100件

② 所有者不明土地連携協議会 活動状況

- 所有者不明土地問題に対応するため、**全国10地区で地方整備局、法務局、地方公共団体、関係士業団体[※]等が連携**して協議会を設立 (H31.1~2) ※弁護士会・司法書士会・行政書士会・土地家屋調査士会・不動産鑑定士協会・補償コンサルタント協会等
- 協議会では、所有者不明土地の円滑な施行のため、土地所有者の探索方法等の用地業務のノウハウの提供、先進事例の情報共有等により、**地方公共団体を支援**

R元年度の主な活動

講演会(全国10箇所で開催)

- 所有者不明土地問題の現状と課題など所有者不明土地に関連したテーマや所有者不明土地法について学識経験者、関係士業団体等が講演を行い、法の普及を促進

【実績例】

- ・ 北海道地区 「所有者不明土地問題の現状と今後の課題」(民間シンクタンク研究員)
- ・ 中部地区 「所有者不明土地をめぐる法改革の現状と課題」(大学教授)
- ・ 近畿地区 「所有者不明土地セミナー(パネルディスカッション)」(大学教授、弁護士、先進地方公共団体)
- ・ 九州地区 「所有者不明土地問題の解決に向けて」(弁護士)

令和元年6月17日
関東地区所有者不明土地等に関する
連携協議会

テーマ
『所有者不明土地問題の課題と
展望について』
(講師)大学教授(参加者)約380人



講習会(各都道府県で開催)

- 地域福利増進事業の説明や土地所有者等の探索方法等について、**市町村のニーズを踏まえ、各都道府県毎に地方整備局、法務局、士業団体等が講師として講習会を開催**

【実績例】

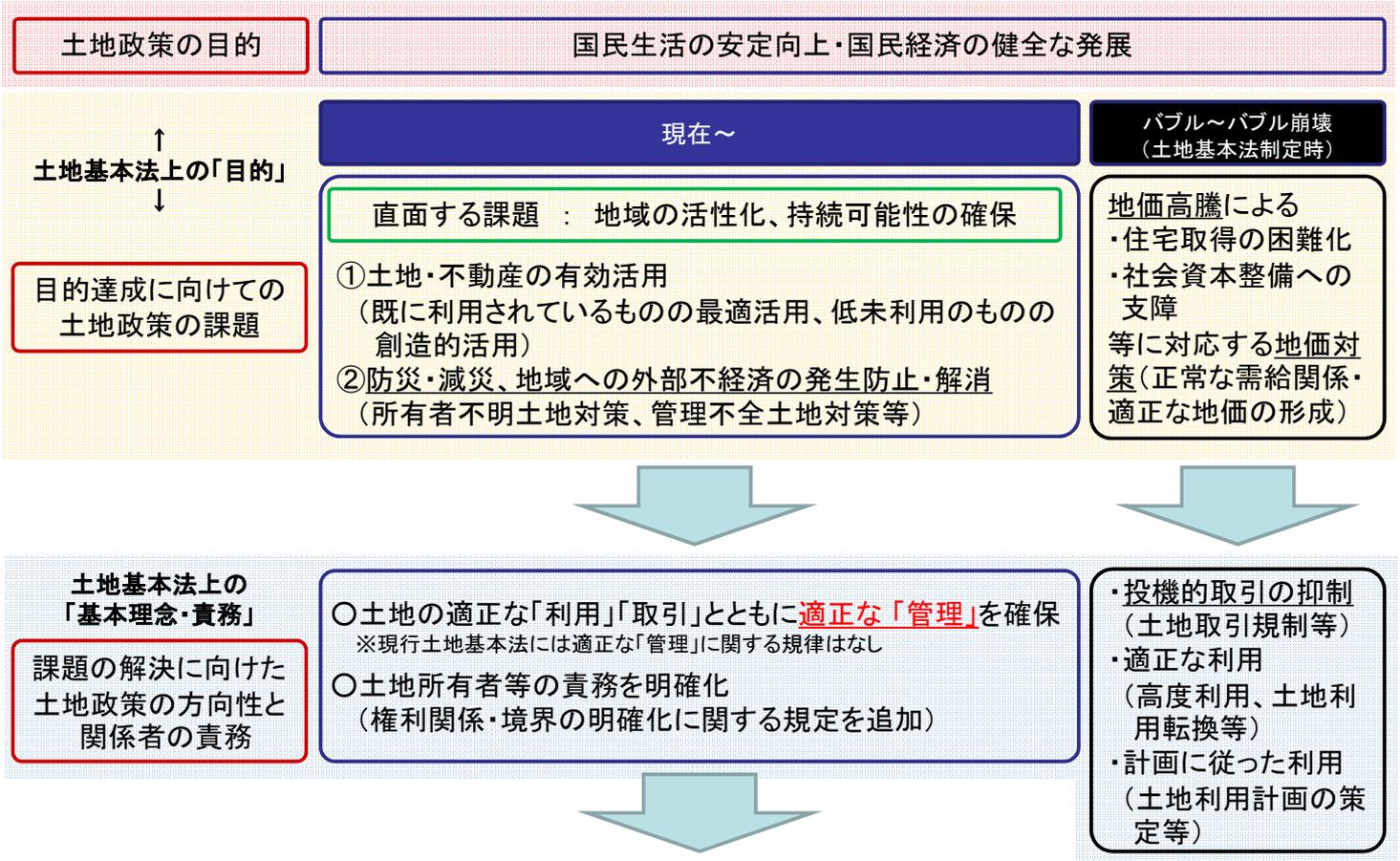
- ・ 「所有者不明土地法について」地方整備局、法務局
- ・ 「財産管理制度を活用した所有者不明土地の取得」弁護士
- ・ 「相続人調査と相続関係書類の作成方法について」司法書士
- ・ 「相続人多数の土地における用地交渉」補償コンサルタント
- ・ 「筆界特定制度について」土地家屋調査士

その他の取組

- **支援ツールの作成**
 - ・ 地方公共団体の実務者への「権利者探索の手引き」を作成 (R1)
 - ・ 所有者不明土地の探索や利活用に係る解決事例集を作成 (R2)
- **相談窓口の設置**
 - ・ 協議会事務局である地方整備局用地部を窓口とし、用地業務や所有者不明土地法に関する相談内容に応じて協議会構成員に照会し、類似事例やノウハウなどの情報提供を実施
- **国交省の職員の出向**
 - ・ 地方公共団体の長からの要請により、地域福利増進事業等の実施の準備のため土地所有者等の探索に関するノウハウ等を提供

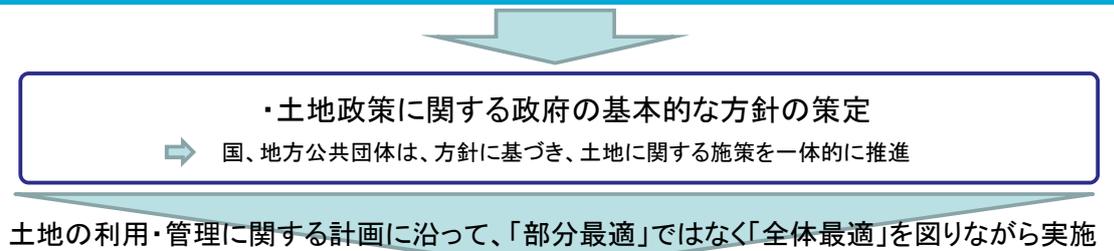
③ これからの土地政策の全体像について (1/2)

国土審議会土地政策分科会企画部会
中間とりまとめ概要(令和元年12月26日公表)



③ これからの土地政策の全体像について (2/2)

国土審議会土地政策分科会企画部会
中間とりまとめ概要(令和元年12月26日公表)



土地基本法上の「基本的施策」 →

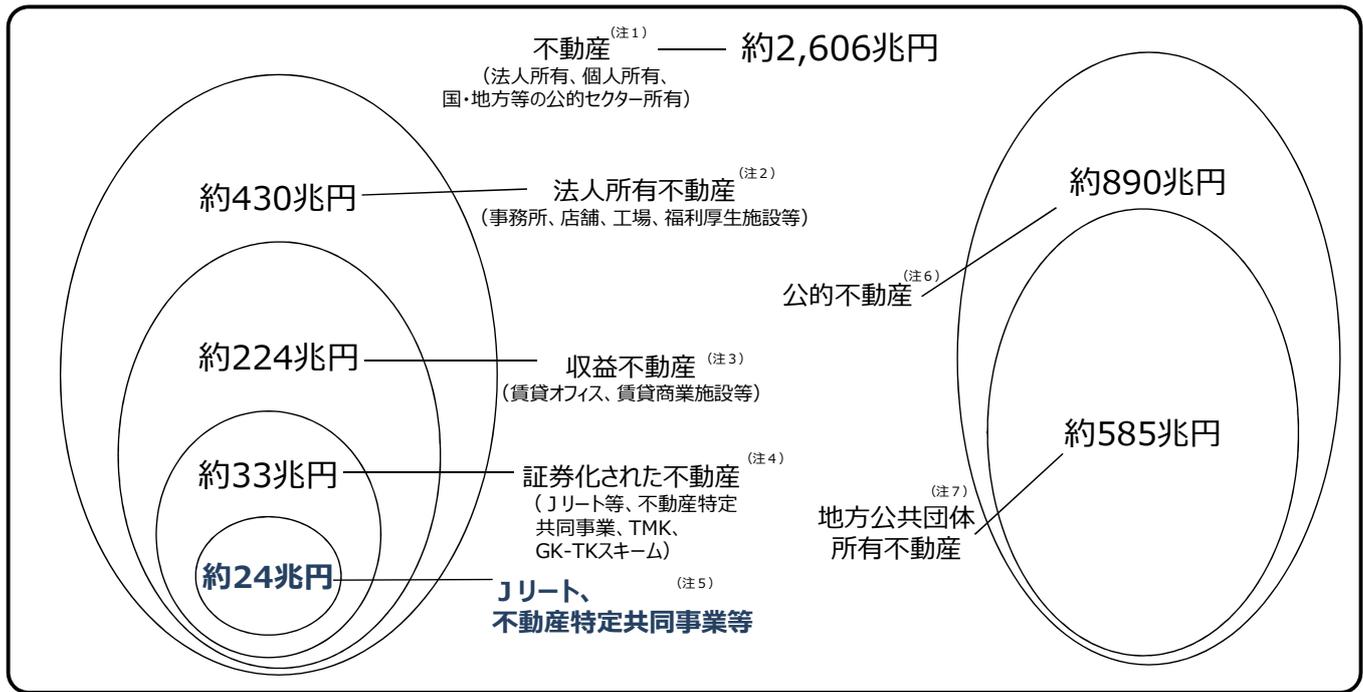
土地政策の方向性に即した基本的な重要施策

		管理※	利用	取引
既に利用されている土地・不動産	最大限有効に活用する取組	「最適活用」	都市の競争力強化、コンパクトシティ施策の推進、不動産投資の活性化、既存住宅流通推進 等	
低未利用の土地・不動産	市場を通じて利用につなげる取組	「創造的活用」	空き地・空き家バンク整備、ランドバンクの形成・確立 等	
	地域における公共・公益的な利用につなげる取組		集約・再編による公共空間の創出(スポンジ化対策)、グリーンインフラの創出 等	
	適正な管理を確保する取組	管理不全土地対策(民事法制、インフラ隣接地管理等) 等	「外部不経済の発生抑制・解消」	
		「情報基盤の整備」		
		地籍整備の推進、登記情報最新化、地価公示制度、官民連携の不動産情報提供 等		
		「所有者不明土地問題への対応」		
		所有者不明土地法の施行、民事基本法制の見直し、地籍整備の推進 等		

※:地域への外部不経済の発生防止・解消のための管理行為

(2) 不動産投資市場関係

① 我が国の不動産投資市場の概要



(注1) 内閣府「国民経済計算(平成29年度確報)」より作成 ※住宅、住宅以外の建物、その他の構築物及び土地のストックの総額。法人所有、個人所有、国・地方等の公的セクター所有。
 (注2) 国土交通省「土地基本調査(平成25年1月1日時点)」より作成 ※事務所、店舗、工場、福利厚生施設等の法人が所有する不動産。なお、公的な法人も含むことから「公的不動産(注6)」と重複するものもある。
 (注3) PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS “A Bird’s eye View of Global Estate Markets : 2017 update” (円換算)
 (注4) 国土交通省「不動産証券化の実態調査(平成29年度)」、投資信託協会「統計データ」より作成
 (注5) 国土交通省「平成29年度 不動産証券化の実態調査」、投資信託協会「統計データ」、ARES「私募リート・クォーター(2018年3月末)」より作成
 ※Jリート(2019年3月末)、私募リート(2019年3月末)、不動産特定共同事業(2019年度末)の合計額
 (注6) 内閣府「国民経済計算(平成29年度確報)」より作成 ※公的部門の固定資産及び土地の総額
 (注7) 内閣府「国民経済計算(平成29年度確報)」より作成 ※地方公共団体が所有する不動産の総額は、一般政府の所有する固定資産及び土地を総固定資本形成の累計額(昭和55年度～平成25年度)のうち地方の占める比率で按分したもの

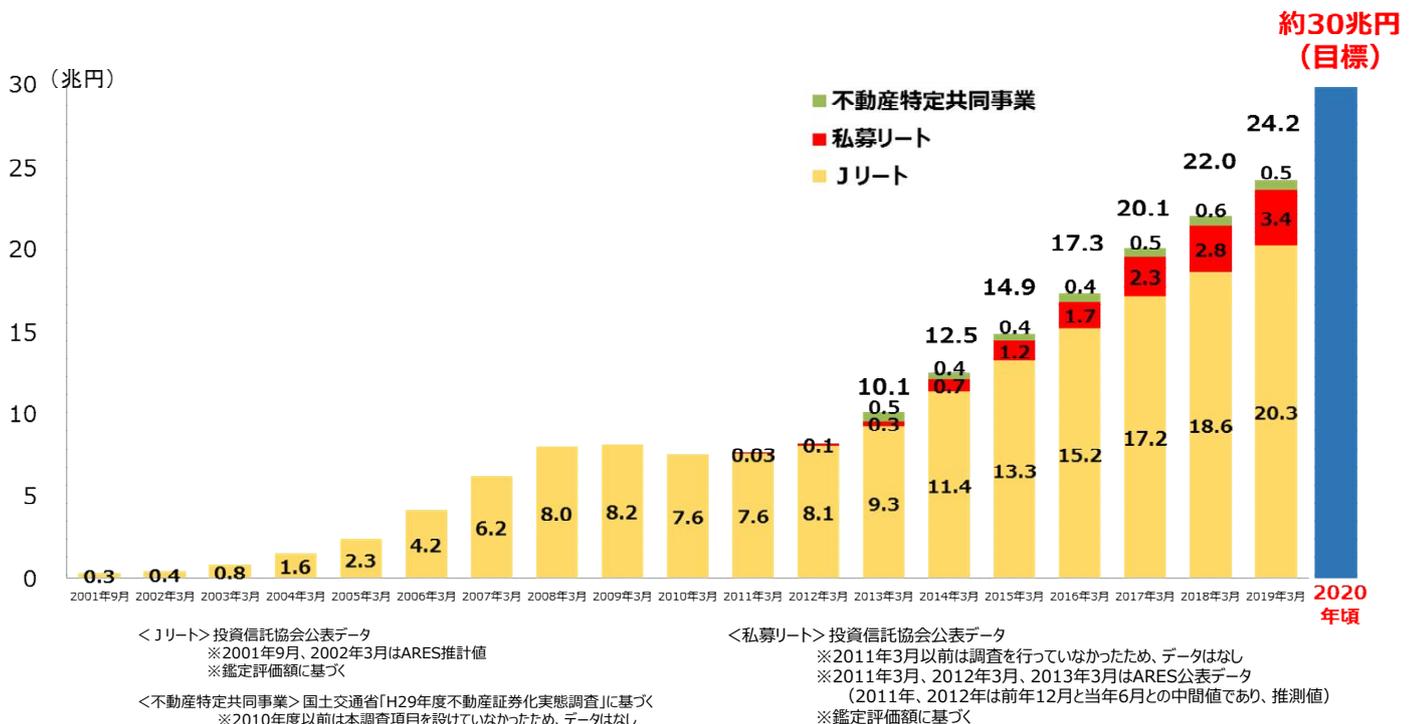
② リート等の資産総額の推移

● 2012年以降、リート等は拡大しており、2019年には約24兆円となっている。2020年ごろに資産総額約30兆円を目指す。

【参考】「未来投資戦略2017－Society 5.0の実現に向けた改革－」(平成29年6月9日 閣議決定)

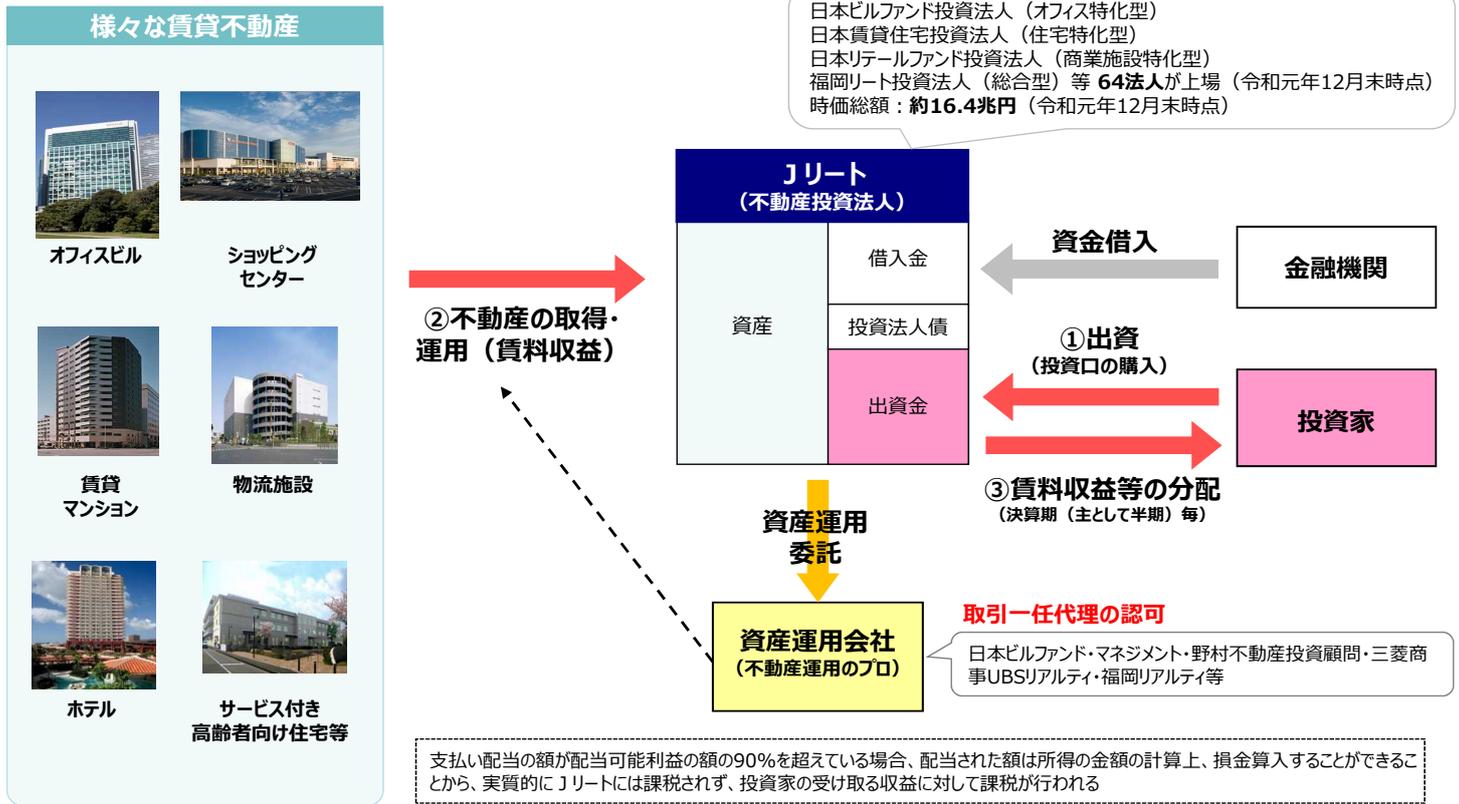
○ 民間投資の喚起による都市の競争力の向上等

2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指し、…(略)



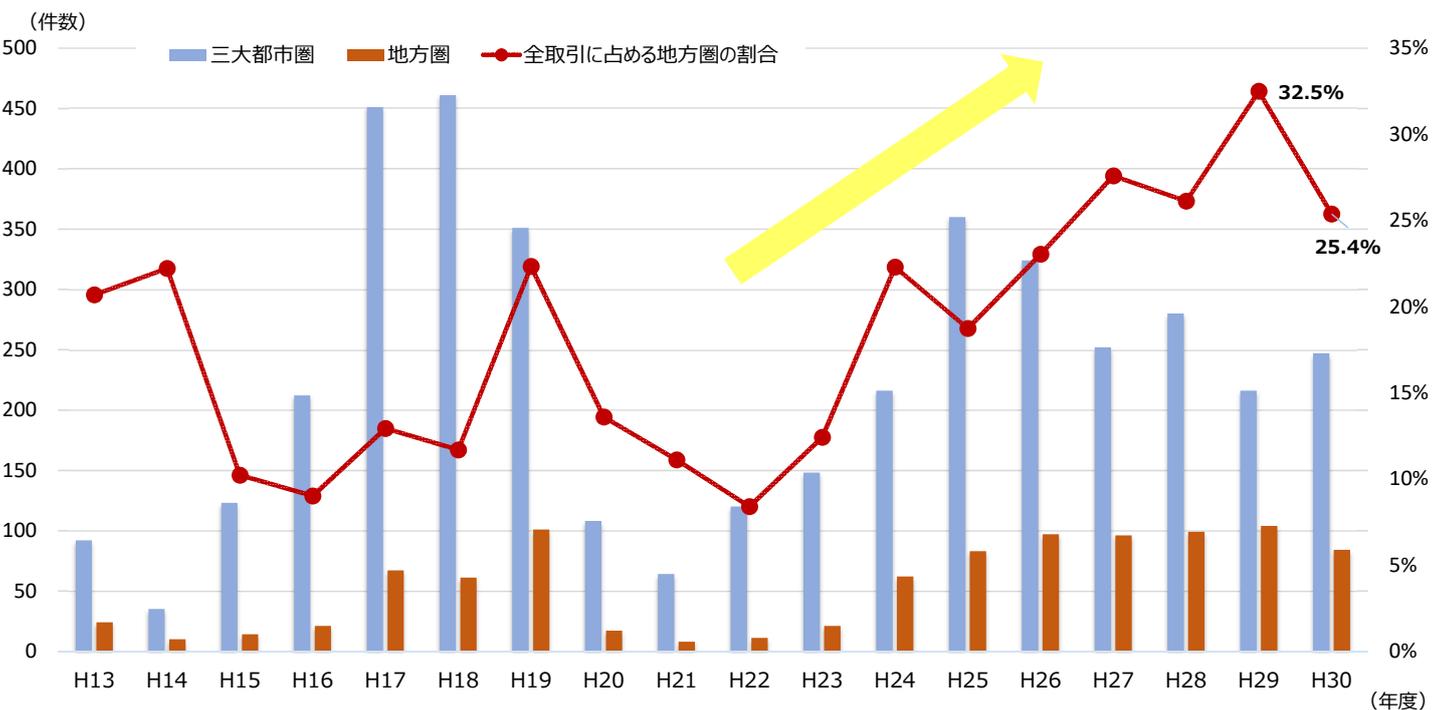
③ Jリート(Real Estate Investment Trust : 不動産投資信託)の仕組み

Jリートは、公募増資等により豊富な民間資金を集め、原則として他者が開発した優良な賃貸不動産を取得。この不動産を長期間保有し、第三者に賃貸して、その賃料収益等を分配する法人。



④ 大都市圏と地方都市圏におけるJリートの取得物件数

□ Jリートによる不動産の取得は、三大都市圏だけでなく、地方都市まで広がりを見せている。平成22（2010）年度以降、着実に地方都市における物件取得割合が増加し、全体に占める割合も拡大しており、近年は3割程度となっている。

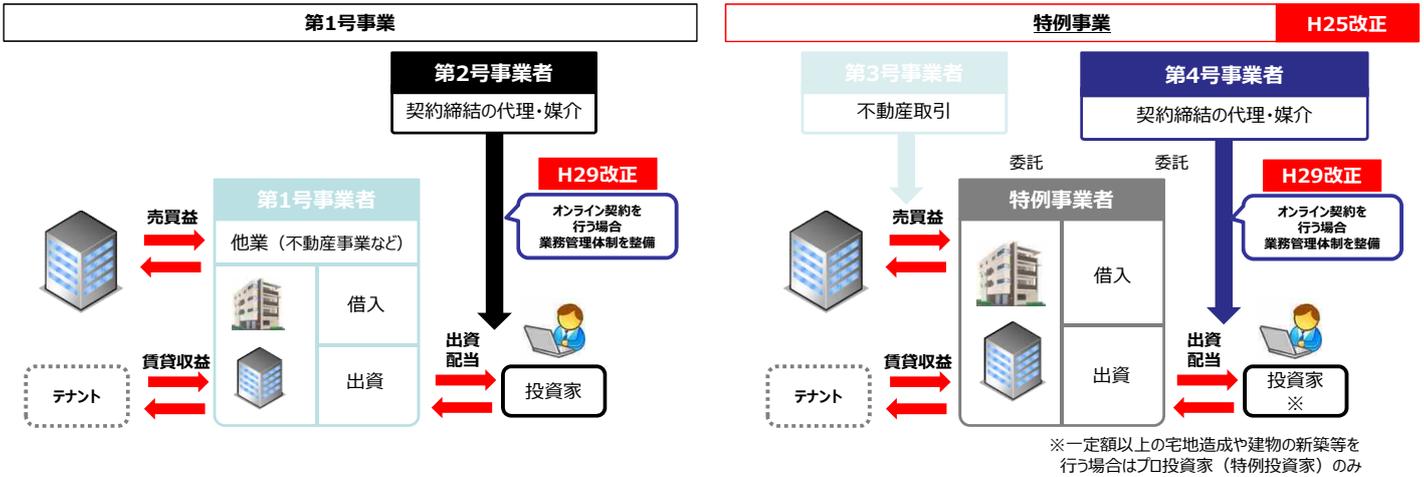


※三大都市圏：東京圏（東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県） 大阪圏（大阪府、京都市、神戸市） 名古屋圏（名古屋市）
※地方圏：上記以外の都市
（不動産証券化協会提供データより国土交通省作成）

⑤-1 不動産特定共同事業(FTK)法の概要

- 出資を募って不動産を売買・賃貸等し、その収益を分配する事業を行う事業者について、許可等の制度を実施し、業務の適正な運営の確保と投資家の利益の保護を図ることを目的として、平成6年に制定。
- 平成25年法改正により、倒産隔離型スキーム（特例事業）を導入。
- 平成29年法改正により、小規模不動産特定共同事業を創設するとともに、クラウドファンディングに対応した環境を整備。

【不動産特定共同事業者（許可制）】



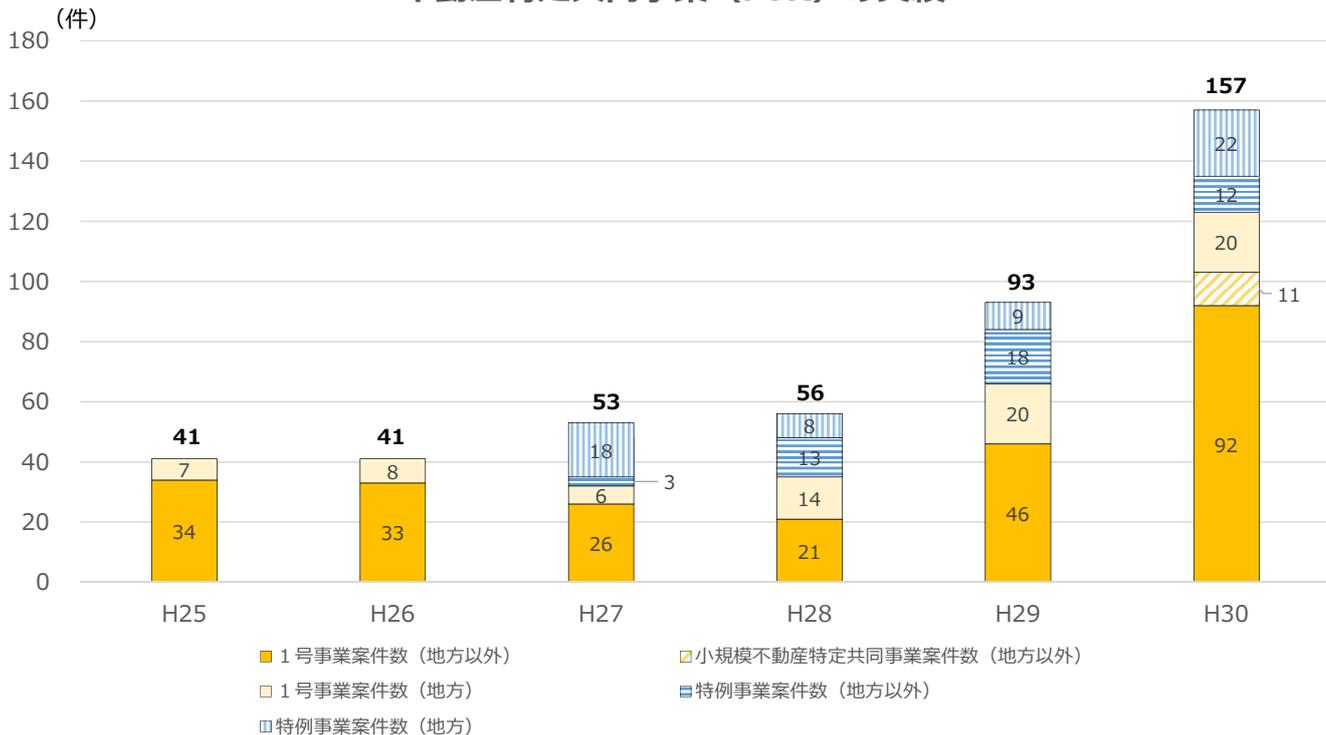
- 主な許可要件
- 資本金（第1号事業者：1億円、第2号事業者：1000万円、第3号事業者：5000万円、第4号事業者：1000万円）
 - 宅建業の免許
 - 良好な財産的基礎、構成かつ適確に事業を遂行できる人的構成
 - 基準を満たす契約約款（一般投資家を対象とする場合のみ）
 - 事務所ごとの業務管理者配置（不特事業3年以上、実務講習、登録証明事業（AREXマスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター））

【小規模不動産特定共同事業者（登録制）】 H29改正

- 主な要件の違い
- 投資家一人あたりの出資額及び投資家からの出資総額がそれぞれ原則100万円、1億円を超えないこと
 - 資本金（小規模第1号事業者：1000万円、小規模第2号事業者：1000万円）

⑤-2 不動産特定共同事業(FTK)の実績

不動産特定共同事業（FTK）の実績



※地方：東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、大阪府以外の道府県

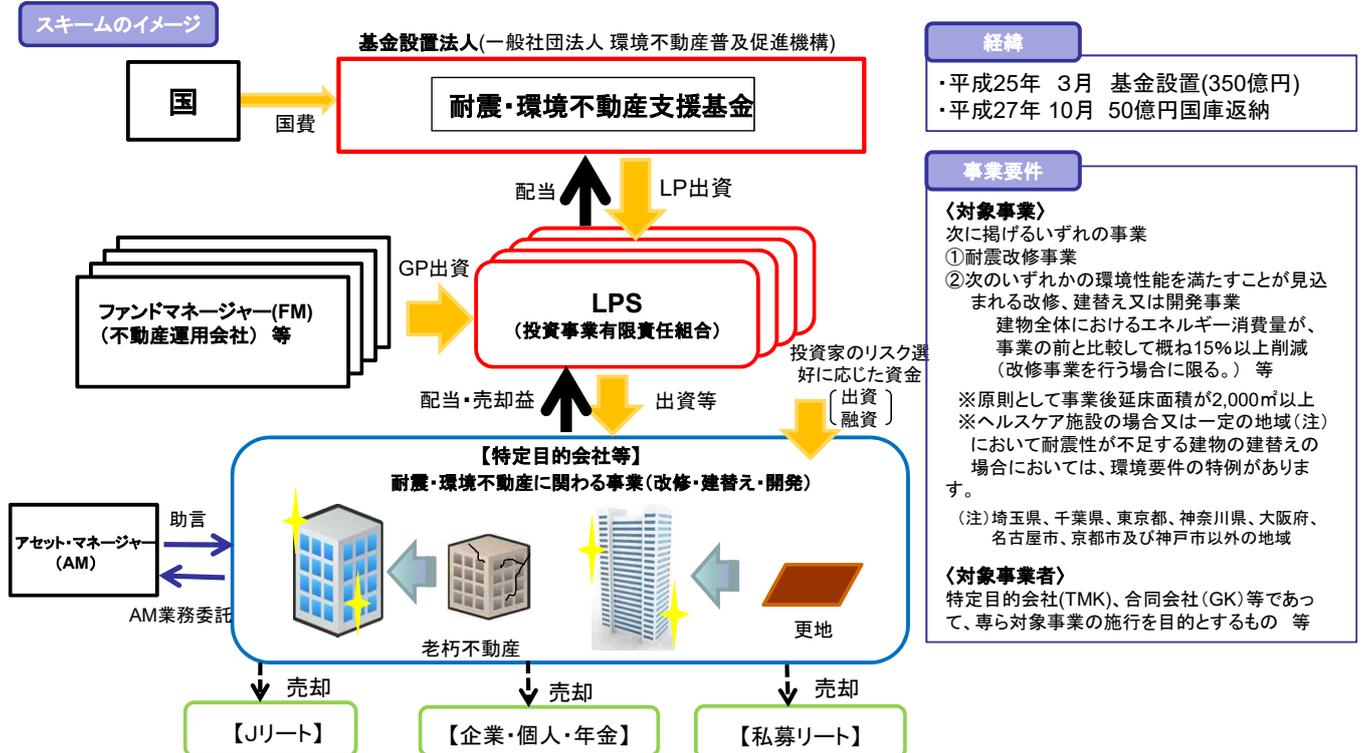
出典：国土交通省「不動産証券化の実態調査」

⑥ 不動産証券化スキームの活用比較

	J-REIT (投資法人)	TMK (特定目的会社)	GK-TK (合同会社-匿名組合契約)	不動産特定共同事業 (FTK) (特例事業者)
ピークルの 組成に要する 期間・費用	行政庁（金融庁）との一法人 当たり一定の審査期間・ 費用が必要	行政庁（金融庁）との一件 当たり一定の審査期間・費 用が必要	任意スキームであり、ピークル の組成に係る時間・費用は 比較的少ない。	行政庁（国交省等）との二 法人当たり一定の審査期 間・費用が必要
信託関係費用	不要 【現物不動産の場合】	不要 【現物不動産の場合】	必要 (信託報酬が毎期発生)	不要
案件の性質	原則、開発や改修を行うこと ができない	開発・既存物件の大規模改 修も可能 (現物不動産の流動化) ※信託受益権型の場合は信託銀行 による適法性チェック要	信託銀行による適法性チェッ クに馴染む案件（耐震性が 劣る既存物件等は不適）	開発・大規模改修も 可能 中小規模の再生案件等に 適したスキーム
取得物件に係 る流通税コスト	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	登録免許税2.0→1.3% 不動産取得税:3/5控除 【現物不動産の場合】	受益者変更登記 (1000円等)	登録免許税 2.0→1.3%（移転）、 0.4→0.3%（保存） 不動産取得税:1/2控除
情報開示、 監督等	投信法・金商法に基づく主 務官庁への届出、監督	資産流動化法・金商法に基 づく主務官庁への届出、監 督	会社法・金商法に基づく主 務官庁への届出、監督	不動産特定共同事業法・金 商法に基づく情報開示、主 務官庁への届出、監督
一般的な適性	1物件当たりの規模が比較 的大規模な既存稼働物件	1物件当たりの規模が比較 的大規模な資産流動化等 物件	投資家を広く募る場合、資 産を入れ替える等の新規開 発・既存稼働物件	1物件当たりの規模が比較 的小規模（数十億規模） な物件、耐震性が劣る既存 物件の再生等

⑦ 耐震・環境不動産形成促進事業

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進する。



(3) 不動産業ビジョン2030の概要 ~令和時代の『不動産最適活用』に向けて~ (1/3)

不動産ビジョン2030の策定:2019年4月24日

新たな不動産業ビジョンの必要性

- 不動産業は、我が国の豊かな国民生活、経済成長等を支える重要な基幹産業であり、人口減少、AI・IoT等の進展など社会経済情勢の急速な変化が見込まれる次の10年においても、引き続き、成長産業としての発展が期待される。
- そのためには、不動産業に携わるすべてのプレイヤーが**不動産業のあるべき将来像や目標を認識し、官民一体となり必要な取組を推進することが不可欠**。
- 平成の時代から令和の時代を迎えつつあるこの機をとらえ、**次なる時代における不動産業の発展を確保するための官民共通の指針**として、およそ四半世紀ぶりに『不動産業ビジョン』を策定する。

議論の経緯

平成30年10月より、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、下記のとおり議論を開始。

委員名簿

※敬称略

部会長	中田 裕康	早稲田大学大学院法務研究科 教授
委員	齊藤 広子	横浜市立大学国際総合科学部 教授
臨時委員	浅見 泰司	東京大学大学院工学系研究科 教授
	井出 多加子	成蹊大学経済学部 教授
	内山 俊夫	(公社)全国宅地建物取引業協会連合会 副会長
	宇仁 美咲	岡本正治法律事務所 弁護士
	熊谷 則一	涼風法律事務所 弁護士
	中川 雅之	日本大学経済学部 教授
	中城 康彦	明海大学不動産学部長
	丹羽 洋子	(株)不動産流通研究所 取締役編集長
	濱田 繁敏	(一社)全国住宅産業協会 理事・流通委員会 委員長
	林 徳財	(一社)不動産流通経営協会 倫理紛争委員会 委員
	森川 誠	(一社)不動産協会 理事 事務局長
	山田 達也	(公社)全日本不動産協会 常務理事
	唯根 妙子	(一財)日本消費者協会 専務理事
	横山 美夏	京都大学大学院法学研究科 教授

開催経緯

- 第34回:不動産部会(平成30年10月5日)
 - ・不動産政策に関する最近の取組
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称)の策定に向けて
- 第35回:不動産部会(平成30年11月8日)
 - ・業界ヒアリング①(全宅連、FRK、全住協)
- 第36回:不動産部会(平成30年12月21日)
 - ・業界ヒアリング②(全日、不動協、ARES)
- 第37回:不動産部会(平成31年1月30日)
 - ・業界ヒアリング③(日管協、ちんたい協、マン管協)
- 第38回:不動産部会(平成31年3月1日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 骨子の議論
- 第39回:不動産部会(平成31年3月28日)
 - ・不動産業ビジョン2030(仮称) 本文の議論

(3) 不動産業ビジョン2030の概要 ~令和時代の『不動産最適活用』に向けて~ (2/3)

これからの不動産業ビジョン

【本ビジョン全体を通じた基本コンセプト】

- 人口減少・少子高齢化など社会経済情勢が急速に変化する状況下においては、次の2点が重要。
 - ① **時代の要請や地域のニーズを踏まえた不動産を形成し、**
 - ② それら不動産の活用を通じて、個人・企業・社会にとつての**価値創造の最大化(=『不動産最適活用』)**を図ること
- これからの不動産業は、**『不動産最適活用』の実現をサポートしていくことが必要**。

1. 不動産業の将来像 : 不動産業が目指すべき将来像として、次の3点を設定。

豊かな住生活を支える産業

快適な居住環境の創造、円滑な住替え等

我が国の持続的成長を支える産業

オフィス、物流施設、ホテル等の供給等

人々の交流の「場」を支える産業

憩いの「場」、イノベーションの「場」等

2. 官民共通の目標 : 上記将来像を実現する上での官民共通の目標として、次の7点を設定。

「ストック型社会」の実現

- ・既存住宅市場の活性化、空き家等の最大限の活用に加え、不動産の「たたみ方」にも配慮を
- ・新規供給は、後世に承継できる良質なものを

安全・安心な不動産取引の実現

- ・安全・安心な不動産取引こそすべての基礎
- ・宅建業法など制度の適正な運用徹底を
- ・高齢化、グローバル化等に対応した紛争防止を

多様なライフスタイル・地方創生の実現

- ・技術革新により場所制約が緩やかになっているため、一時的でも地方を拠点とした活動展開の検討を
- ・地域資源の活用など、関係者による積極的な議論を

エリア価値の向上

- ・地域ニーズを掘り起こし、不動産最適活用を通じて、エリア価値、不動産価値の相乗的な向上を

新たな需要の創造

- ・高齢化、外国人対応など**新たな**ニーズの確実な取り込みを
- ・複数不動産の所有・活用促進を

すべての人が安心して暮らせる住まいの確保

- ・単身高齢者、外国人、子育て世帯など**すべての人が安心して暮らせる**住まいとサービスを

不動産教育・研究の充実

- ・不動産に対する国民の理解促進に向け様々な機会を通じた**不動産教育の充実**を

3. 民の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる民の役割を以下のとおり整理。

【業態共通の役割】

他業種連携によるトータルサービス提供

AI、IoT等新技術の有効活用

業界の魅力度向上による人材確保

法令遵守・コンプライアンス徹底による信頼産業としての地位確立

【業態固有の役割】

開発・分譲	流通	管理	賃貸	不動産投資・運用
<ul style="list-style-type: none"> 耐震性、省エネ性などに優れた良質な不動産の供給、老朽ストックの更新 ホテル、サテライトオフィスなど時代ニーズに応える不動産の供給を通じた国際競争力の強化 	<ul style="list-style-type: none"> 的確な情報提供による取引の安全性確保 消費者の多様なニーズに対応するコンサルティング能力の強化 地域の守り手として地域活性化を支える存在に 	<ul style="list-style-type: none"> 資産価値の維持・向上を通じたストック型社会の実現 コミュニティ形成、高齢者見守りなど付加価値サービスの提供 エリアマネジメント推進 	<ul style="list-style-type: none"> “所有から利用へ”の中、多様化するニーズを的確に把握し、民泊など公的活用も視野に 新規賃貸物件の供給は的確な事業リスク判断のもとで実施 	<ul style="list-style-type: none"> ESGに沿った中長期的な投資を多様な投資家から呼び込める不動産開発、再生、投資環境整備を 人生100年時代に向け長期的な資産形成ができる投資環境の整備を

4. 官の役割 : 官民共通の目標を実現するために求められる官の役割を以下のとおり整理のうえ、今後10年程度の間重点的に検討すべき具体的な政策課題を整理。

市場環境整備

社会ニーズの変化を踏まえた不動産政策の展開

不動産業に対する適切な指導・監督

今後重点的に検討すべき政策課題(例)

- 賃貸住宅管理業者登録制度の法制化
- 不動産の「たたみ方」などの出口戦略のあり方
- マンション管理の適正化、老朽ストックの再生
- 心理的瑕疵を巡る課題の解決
- 不動産関連情報基盤の充実
- 不動産業分野における新技術の活用方策
- 不動産情報オープン化と個人情報保護の関係整理
- 高齢者、外国人等による円滑な不動産取引の実現方策
- 国民向け不動産教育の推進
- 産・学・官連携による不動産政策研究の推進
- 円滑な事業承継のあり方
- ESGに即した不動産投資の推進方策
- 宅地建物取引士、インスペクションなど現行制度の検証

(4) 「全国版空き家・空き地バンク」について

現状・課題

- 空き家バンクは、全自治体の約3分の2(1,193自治体)が設置済み、未設置の自治体のうち、222自治体が準備中又は今後設置予定である等、各地域の空き家対策として取組が進んでいる。
- しかしながら、自治体ごとに各々設置されているだけでは、開示情報の項目が異なり分かりづらく、検索が難しいなど、課題も存在。

全国版空き家・空き地バンクの構築

- 国土交通省では、各自治体の空き家等情報の標準化・集約化を図り、全国どこからでも簡単にアクセス・検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」の構築を支援。
- 平成29年10月より、公募により選定した2事業者【(株)LIFULL・アットホーム(株)】が試行運用を開始。
- 準備が整った自治体から順次掲載を進め、システムの改善等を行い、平成30年4月より本格運用を開始。

株式会社LIFULL

アットホーム株式会社



URL: <https://www.homes.co.jp/akiyabank/>

URL: <https://www.akiya-at-home.jp/>

※ 国土交通省HPIにもバナーを設置  ←バナーをクリックすると各社のサイトをご覧ください。

3. 建設市場の環境整備

(1) 建設業を取り巻く現状と課題

- ① 建設投資、許可業者数及び就業者数の推移
- ② 建設業就業者の現状
- ③ 年齢階層別の建設技能者数
- ④ 建設業男性全労働者等の年間賃金総支給額の推移
- ⑤ 年齢階層別賃金水準
- ⑥ 実労働時間及び出勤日数の推移
- ⑦ 建設業における技術者の休日の状況
- ⑧ 社会保険加入状況調査結果について

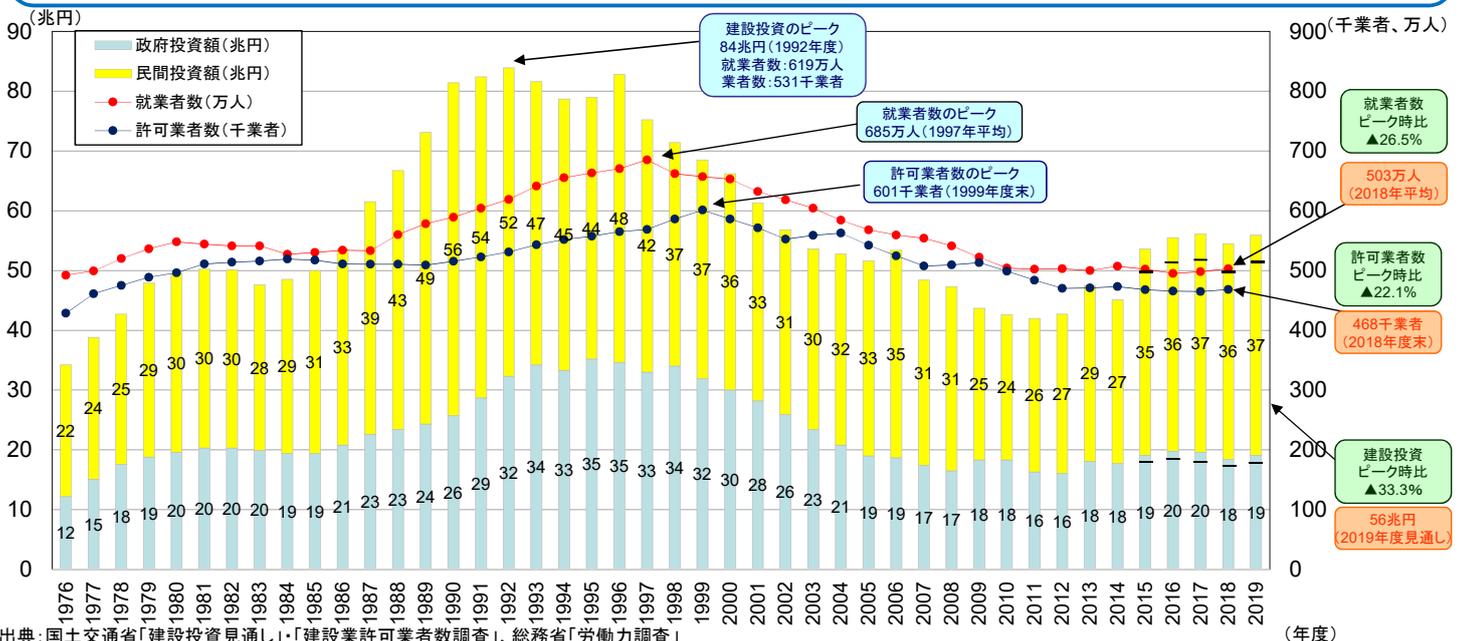
(2) 主な取り組み

- ① 新・担い手3法について
- ② 建設業の働き方改革の促進
- ③ 建設現場の生産性の向上
- ④ 持続可能な事業環境の確保
- ⑤ 施工時期等の平準化
- ⑥ 建設キャリアアップシステムの活用
- ⑦ 公共工事設計労務単価
- ⑧ 建設分野の外国人材適正活用の推進

(1) 建設業を取り巻く現状と課題

① 建設投資、許可業者数及び就業者数の推移

- 建設投資額はピーク時の1992年度：約84兆円から2011年度：約42兆円まで落ち込んだが、その後、増加に転じ、2019年度は約56兆円となる見通し(ピーク時から約33%減)。
- 建設業者数(2018年度末)は約47万業者で、ピーク時(1999年度末)から約22%減。
- 建設業就業者数(2018年平均)は503万人で、ピーク時(1997年平均)から約27%減。



出典：国土交通省「建設投資見通し」、「建設業許可業者数調査」、総務省「労働力調査」

注1 投資額については2016年度まで実績、2017年度・2018年度は見込み、2019年度は見通し

注2 許可業者数は各年度末(翌年3月末)の値

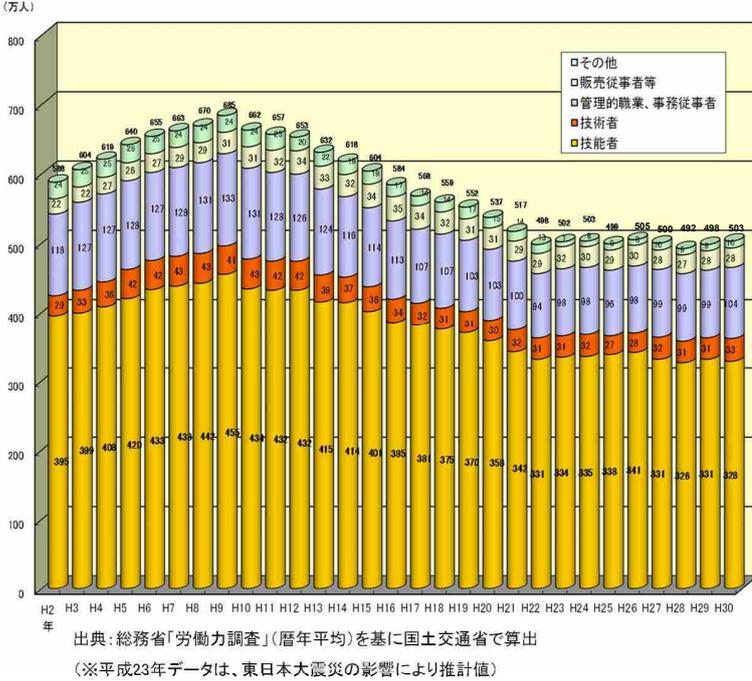
注3 就業者数は年平均。2011年は、被災3県(岩手県・宮城県・福島県)を補完推計した値について2010年国勢調査結果を基準とする推計人口で遡及推計した値注

注4 平成27年(2015年)産業連関表の公表に伴い、2015年以降建築物リフォーム・リニューアルが追加されたとともに、2011年以降の投資額を遡及改定している

② 建設業就業者の現状

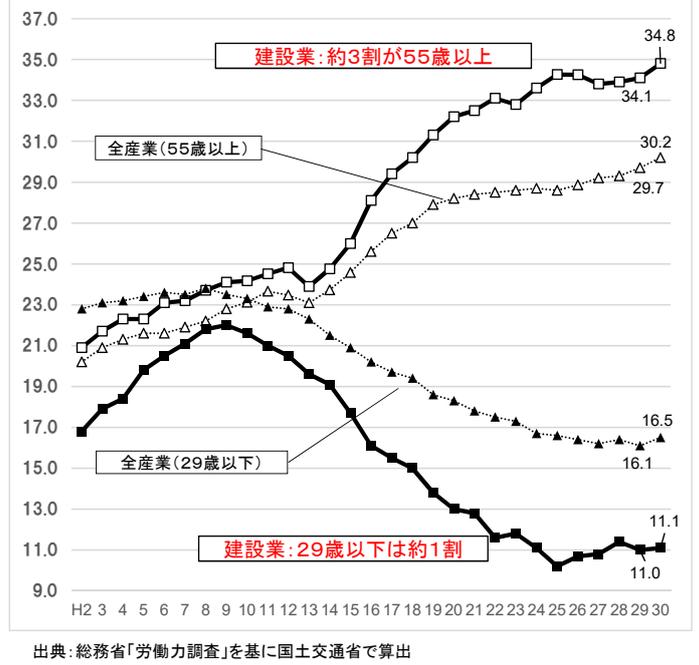
技能者等の推移

- 建設業就業者： 685万人(H9) → 498万人(H22) → 503万人(H30)
- 技術者： 41万人(H9) → 31万人(H22) → 33万人(H30)
- 技能者： 455万人(H9) → 331万人(H22) → 328万人(H30)



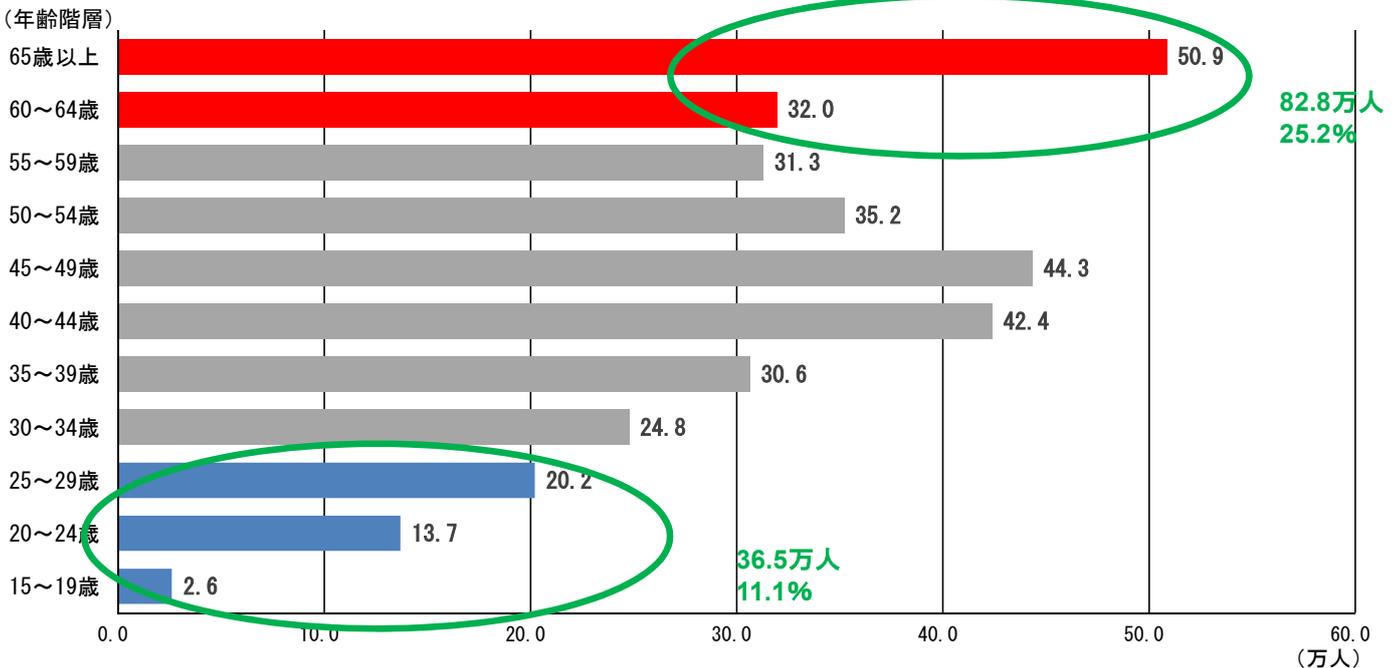
建設業就業者の高齢化の進行

- 建設業就業者は、55歳以上が約35%、29歳以下が約11%と高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題。
 ※実数ベースでは、建設業就業者数のうち平成29年と比較して55歳以上が約5万人増加、29歳以下は約1万人増加。



③ 年齢階層別の建設技能者数

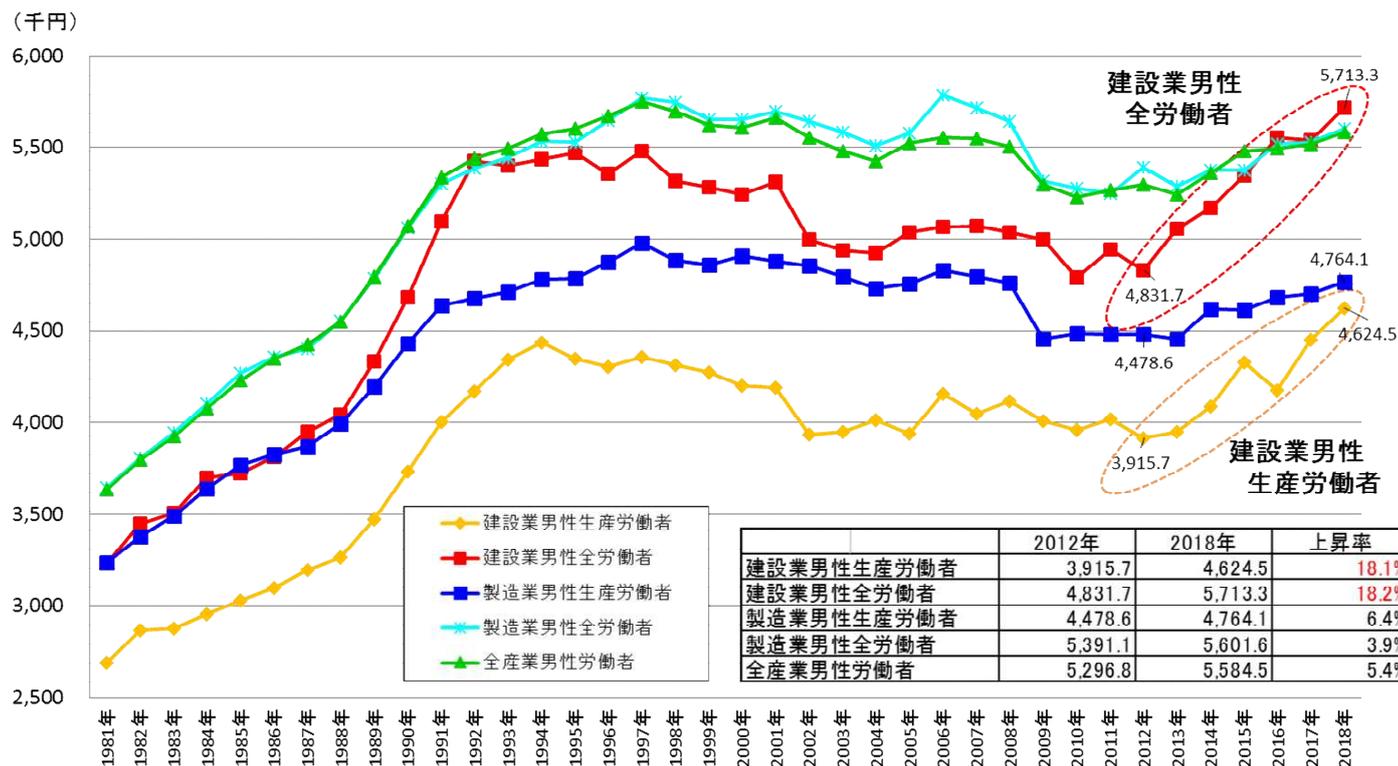
- 60歳以上の技能者は全体の約4分の1を占めており、10年後にはその大半が引退することが見込まれる。
- これからの建設業を支える29歳以下の割合は全体の約10%程度。若年入職者の確保・育成が喫緊の課題。



出所：総務省「労働力調査」(H30年平均)をもとに国土交通省で推計

④ 建設業男性全労働者等の年間賃金総支給額の推移

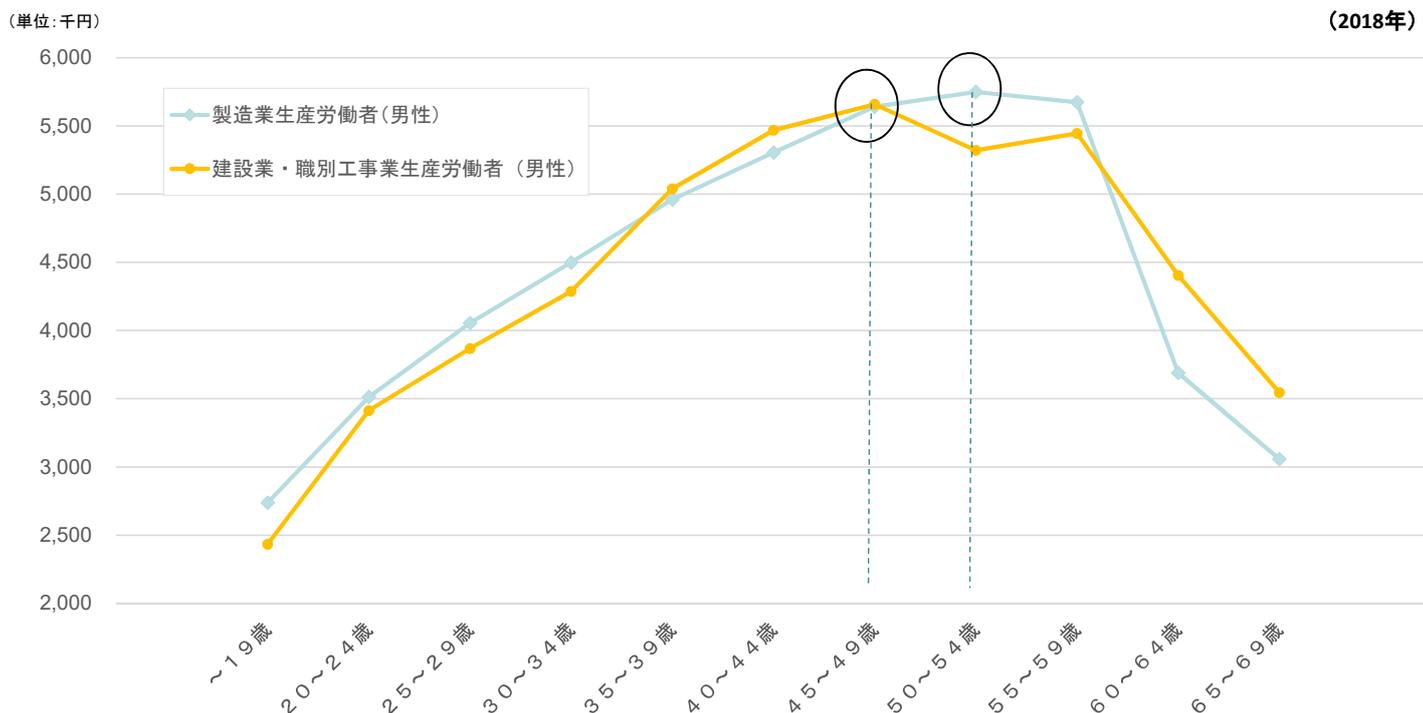
給与は建設業全体で上昇傾向にあるが、生産労働者(技能者)については、製造業と比べ低い水準。



(資料) 厚生労働省「賃金構造基本統計調査」(10人以上の常用労働者を雇用する事業所)
 ※ 年間賃金総支給額=きまって支給する現金給与額×12+年間賞與其他特別給与額

⑤ 年齢階層別賃金水準

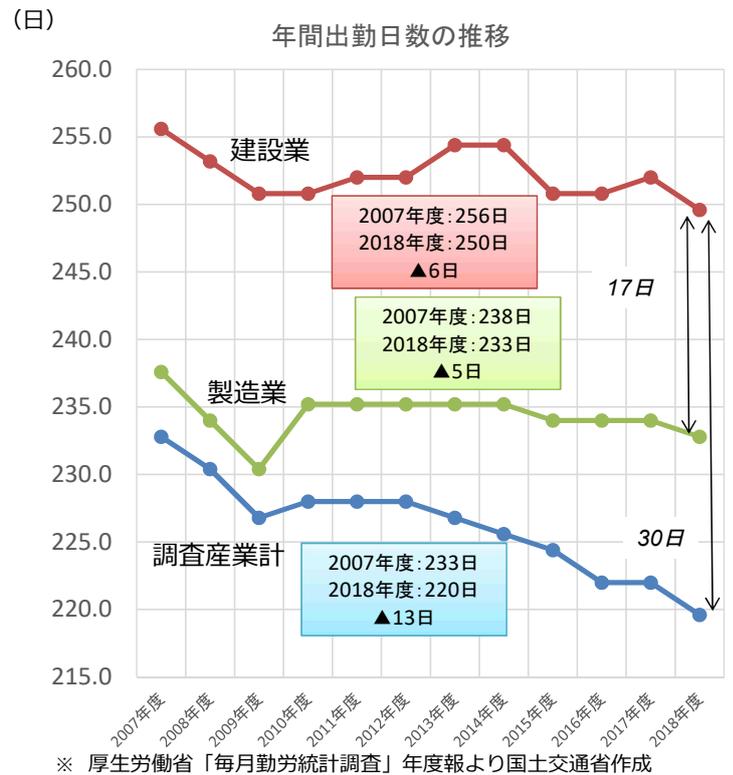
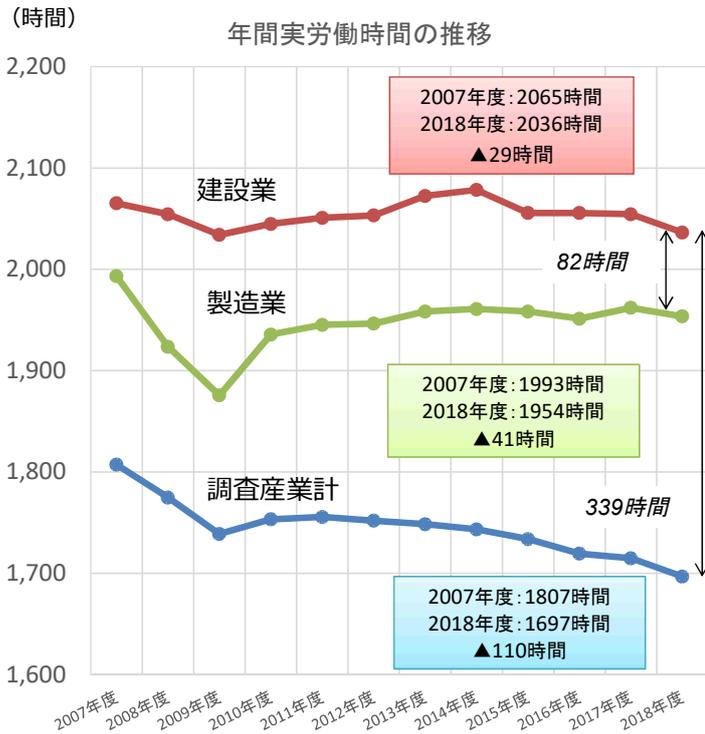
建設業生産労働者(技能者)の賃金は、45~49歳でピークを迎える。体力のピークが賃金のピークとなっている側面があり、マネジメント力等が十分評価されていない。



出典:平成30年賃金構造基本統計調査

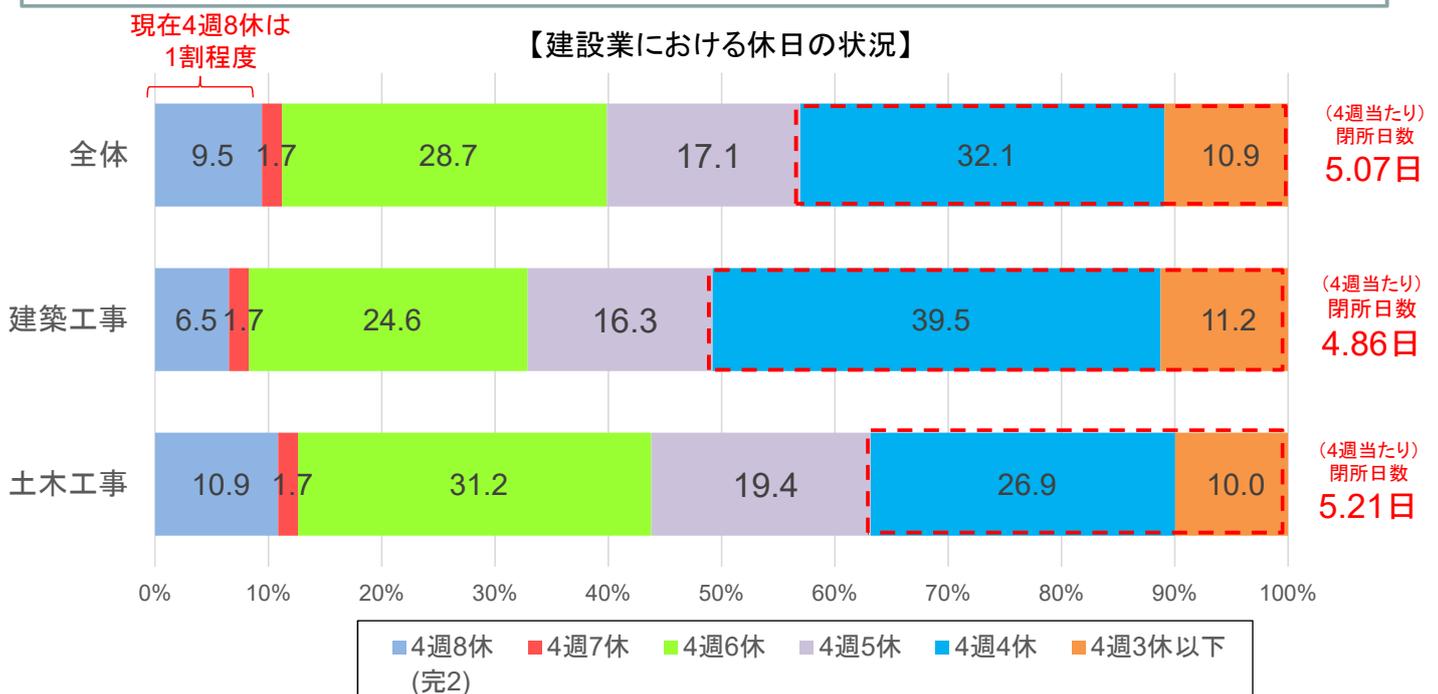
⑥ 実労働時間及び出勤日数の推移（建設業と他産業の比較）

○ 年間の総実労働時間については、他産業と比べて300時間以上（約2割）長い。また、10年程前と比べて、全産業では約110時間減少しているものの、建設業はほぼ横ばい（約29時間減少）であり、大幅な改善は見られない。



⑦ 建設業における技術者の休日の状況

○ 建設工事全体では、技術者の約4割が4週4休以下で就業している状況。



【注】
 ※建設工事全体には、建築工事、土木工事の他にリニューアル工事等が含まれる。
 ※日建協の組合員の技術者等を対象にアンケート調査。

出典：日建協「2018時短アンケート」を基に作成

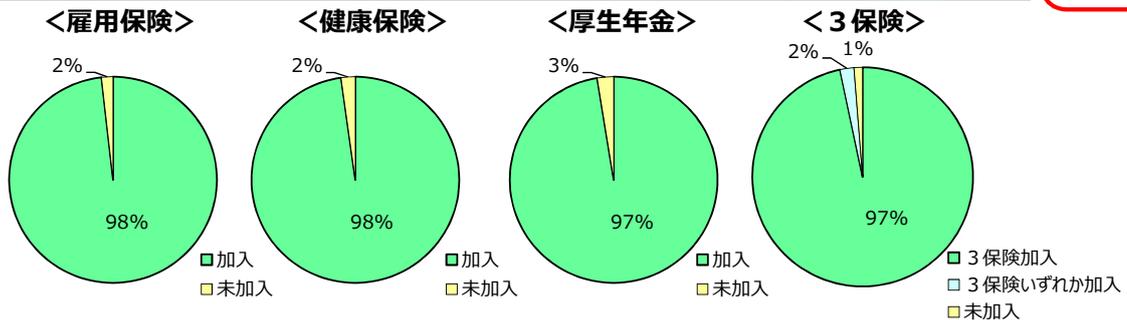
⑧ 社会保険加入状況調査結果について

社会保険の加入は一定程度進んでいるが、下位の下請になるほど加入率は低く、さらに踏み込んだ対策が必要。

企業別・3保険別加入割合の推移

	雇用保険	健康保険	厚生年金	3保険
H23.10	94%	86%	86%	84%
H24.10	95%	89%	89%	87%
H25.10	96%	92%	91%	90%
H26.10	96%	94%	94%	93%
H27.10	98%	97%	96%	96%
H28.10	98%	97%	97%	96%
H29.10	98%	98%	97%	97%
H30.10	98%	98%	97%	97%

元請:98.4%
1次下請:97.2%
2次下請:94.6%
3次下請:90.5%



※公共事業労務費調査（平成30年10月調査）
※「未加入」には、関係法令上社会保険の加入義務のないケースも含んでいる。

(2) 主な取り組み

①-1 新・担い手3法(品確法と建設業法・入契法の一体的改正)について

平成26年に、公共工事品確法と建設業法・入契法を一体として改正※し、適正な利潤を確保できるよう予定価格を適正に設定することや、ダンピング対策を徹底することなど、建設業の担い手の中長期的な育成・確保のための基本理念や具体的措置を規定。
※担い手3法の改正（公共工事の品質確保の促進に関する法律、建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律）

新たな課題・引き続き取り組むべき課題 相次ぐ災害を受け地域の「守り手」としての建設業への期待 働き方改革促進による建設業の長時間労働の是正 i-Constructionの推進等による生産性の向上	新たな課題に対応し、 5年間の成果をさらに充実する 新・担い手3法改正を実施	担い手3法施行(H26)後5年間の成果 予定価格の適正な設定、歩切りの根絶 価格のダンピング対策の強化 建設業の就業者数の減少に歯止め
---	---	---

品確法の改正 ～公共工事の発注者・受注者の基本的な責務～ <議員立法※>			
○発注者の責務 ・適正な工期設定（休日、準備期間等を考慮） ・施工時期の平準化（債務負担行為や繰越明許費の活用等） ・適切な設計変更（工期が翌年度にわたる場合に繰越明許費の活用） ○受注者（下請含む）の責務 ・適正な請負代金・工期での下請契約締結	○発注者・受注者の責務 ・情報通信技術の活用等による生産性向上	○発注者の責務 ・緊急性に応じた随意契約・指名競争入札等の適切な選択 ・災害協定の締結、発注者間の連携 ・労災補償に必要な費用の予定価格への反映や、見積り徴収の活用	○調査・設計の品質確保 ・「公共工事に関する測量、地質調査その他の調査及び設計」を、基本理念及び発注者・受注者の責務の各規定の対象に追加
働き方改革の推進	生産性向上への取組	災害時の緊急対応強化 持続可能な事業環境の確保	
○工期の適正化 ・中央建設業審議会が、工期に関する基準を作成・勧告 ・著しく短い工期による請負契約の締結を禁止（違反者には国土交通大臣等から勧告・公表） ・公共工事の発注者が、必要な工期の確保と施工時期の平準化のための措置を講ずることを努力義務化<入契法>	○技術者に関する規制の合理化 ・監理技術者：補佐する者(技士補)を配置する場合、兼任を容認 ・主任技術者(下請)：一定の要件を満たす場合は配置不要	○災害時における建設業者団体の責務の追加 ・建設業者と地方公共団体等との連携の努力義務化 ○持続可能な事業環境の確保 ・経営管理責任者に関する規制を合理化 ・建設業の許可に係る承継に関する規定を整備	

建設業法・入契法の改正 ～建設工事や建設業に関する具体的なルール～ <政府提出法案> ※平成17年の制定時及び平成26年の改正時も議員立法

①-2 公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律の概要

背景・必要性

- 1. 災害への対応**
 - 全国的に災害が頻発する中、災害からの迅速かつ円滑な復旧・復興のため、災害時の緊急対応の充実強化が急務
- 3. 生産性向上の必要性**
 - 建設業・公共工事の持続可能性を確保するため、働き方改革の促進と併せ、生産性の向上が急務

- 2. 働き方改革関連法の成立**
 - 「働き方改革関連法」の成立により、公共工事においても長時間労働の是正や処遇改善といった働き方改革の促進が急務
- 4. 調査・設計の重要性**
 - 公共工事に関する調査等の品質が公共工事の品質確保を図る上で重要な役割

<審議の経緯>
 R1.5.28 衆議院本会議可決（全会一致）
 R1.6.7 参議院本会議可決（全会一致）
 R1.6.14 公布・施行

法案の概要

- 1. 災害時の緊急対応の充実強化**
 - 【発注者の責務】**
 - ①緊急性に応じて随意契約・指名競争入札等適切な入札・契約方法を選択
 - ②建設業者団体等との災害協定の締結、災害時における発注者間の連携
 - ③労災補償に必要な保険契約の保険料等の予定価格への反映、災害時の見積り徴収の活用
- 2. 働き方改革への対応**
 - 【基本理念】**
適正な請負代金・工期による請負契約の締結、公共工事に従事する者の賃金、労働時間その他の労働条件、安全衛生その他の労働環境の適正な整備への配慮
 - 【公共工事等を実施する者の責務】**
適正な額の請負代金・工期での下請契約の締結
 - 【発注者の責務】**
 - ①休日、準備期間、天候等を考慮した適正な工期の設定
 - ②公共工事の施工時期の平準化に向けた、債務負担行為・繰越明許費の活用による翌年度にわたる工期設定、中長期的な発注見通しの作成・公表等
 - ③設計図書の変更に伴い工期が翌年度にわたる場合の繰越明許費の活用等
- 3. 生産性向上への取組**
 - 【基本理念、発注者・受注者の責務】**
情報通信技術の活用等を通じた生産性の向上
- 4. 調査・設計の品質確保**
 - 公共工事に関する調査等（測量、地質調査その他の調査（点検及び診断を含む。）及び設計）について**広く本法律の対象**として位置付け
- 5. その他**
 - (1)発注者の体制整備
 - ①発注関係事務を行う職員の育成・確保等の体制整備【発注者の責務】
 - ②国・都道府県による、発注関係事務に関し助言等を適切に行う能力を有する者の活用促進等
 - (2)工事に必要な情報（地盤状況）等の適切な把握・活用【基本理念】
 - (3)公共工事の目的物の適切な維持管理【国・特殊法人等・地方公共団体の責務】

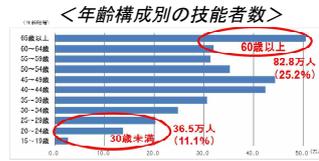
法改正の理念を現場で実現するために、地方公共団体、業界団体等の意見を聴き、基本方針や発注者共通の運用指針を改正

①-3 建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律（令和元年法律第三十号）（令和元年6月5日成立、6月12日公布）

背景・必要性

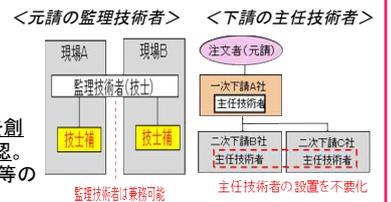
- 1. 建設業の働き方改革の促進**
 - 長時間労働が常態化する中、その是正等が急務。
※働き方改革関連法（2018年6月29日成立）による改正労働基準法に基づき、建設業では、2024年度から時間外労働の上限規制（罰則付き）が適用開始。
- 2. 建設現場の生産性の向上**
 - 現場の急速な高齢化と若者離れが深刻化する中、限りある人材の有効活用と若者の入職促進による将来の担い手の確保が急務。
- 3. 持続可能な事業環境の確保**
 - 地方部を中心に事業者が減少し、後継者難が重要な経営課題となる中、今後も「守り手」として活躍し続けやすい環境整備が必要。

<時間外労働の上限規制>
 ✓原則、月45時間 かつ 年360時間
 ✓特別条項でも上回ることの出来ないもの：
 ・年720時間（月平均60時間）
 ・2～6ヶ月の平均でいずれも80時間以内
 ・単月100時間未満
 ・月45時間を上回る月は年6回を上限



法案の概要

- 1. 建設業の働き方改革の促進**
 - (1)長時間労働の是正（工期の適正化等）
 - 中央建設業審議会が、工期に関する基準を作成・勧告。また、著しく短い工期による請負契約の締結を禁止し、違反者には国土交通大臣等から勧告等を実施。
 - 公共工事の発注者に、必要な工期の確保と施工時期の平準化のための方策を講ずることを努力義務化。
 - (2)現場の処遇改善
 - 建設業許可の基準を見直し、社会保険への加入を要件化。
 - 下請代金のうち、労務費相当分については現金払い。
- 2. 建設現場の生産性の向上**
 - (1)限りある人材の有効活用と若者の入職促進
 - 工事現場の技術者に関する規制を合理化。
 - (i)元請の監理技術者に関し、これを補佐する制度を創設し、技士補がいる場合は複数現場の兼任を容認。
 - (ii)下請の主任技術者に関し、一定未満の工事金額等の要件を満たす場合は設置を不要化。
 - (2)建設工事の施工の効率化の促進のための環境整備
 - 建設業者が工場製品等の資材の積極活用を通じて生産性を向上できるよう、資材の欠陥に伴い施工不良が生じた場合、建設業者等への指示に併せて、国土交通大臣等は、建設資材製造業者に対して改善勧告・命令できる仕組みを構築。
- 3. 持続可能な事業環境の確保**
 - 経營業務に関する多様な人材確保等に資するよう、経營業務管理責任者に関する規制を合理化(※)。
 ※建設業経営に関し過去5年以上の経験者が役員にいないと許可が得られないとする現行の規制を見直し、今後は、事業者全体として適切な経営管理責任体制を有することを求めることとする。
 - 合併・事業譲渡等の際に、事前認可の手続きにより円滑に事業承継できる仕組みを構築。



② 建設業の働き方改革の促進

長時間労働の是正

中央建設業審議会が**工期に関する基準**を作成

注文者
通常必要と認められる期間に比して**著しく短い工期による請負契約の締結を禁止**
・違反した場合、**勧告**
・従わないときは、その旨を**公表**
※建設業者の場合は監督処分

実施を勧告
工期も含む見積書を交付
工事を施工しない日や時間帯の定めをするときには**契約書面に明記**

建設業者
工程の細目を明らかにし、工種ごとの作業及びその準備に必要な日数を見積り

<参考>
建設業の働き方改革のための関係省庁連絡会議において、「**建設工事における適正な工期設定等のためのガイドライン**」を策定し、関係省庁に要請。

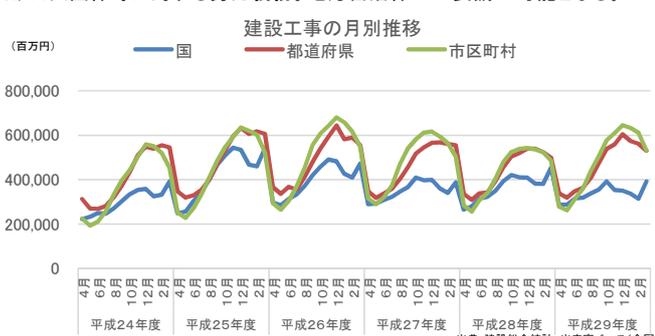


平準化

<入契法にて措置>

入札契約適正化指針に公共発注者が取り組むべき事項として、**工期の確保や施工時期の平準化を明記**(※)
(※)公共団体等に対する努力義務。地方自治体への要請が可能となる。

建設工事の月別推移
(百万円) 国 都道府県 市区町村



出典:建設総合統計 出来高ベース(全国)

処遇改善

下請代金のうち**労務費相当分について現金払**
⇒ **下請労働者の処遇改善**

元請
↓
一次下請 (毎月給与(法定福利費含む)の支払い)
↓
二次下請 (技能者)
↓
適正な賃金水準や社会保険加入のための原資を確保

支払手段に関する回答結果
■ 全額現金で支払っている 8.6%
■ 少なくとも労務費相当分は現金で支払い、残りは手形で支払っている 76.3%
■ その他 15.0%

出典:国土交通省「平成30年度下請取引実態調査」

下請の建設企業も含め社会保険加入を徹底するため、社会保険に未加入の建設企業は**建設業の許可・更新を認めない仕組みを構築**

企業別 <3保険>
■ 3保険加入 97%
■ 3保険いずれか加入 2%
■ 未加入 1%

※「未加入」には、関係法令上社会保険の加入義務のないケースも含まれている。
※省令事項として位置付け

⇒ **不良・不適格業者の排除や公正な競争を促進**

③ 建設現場の生産性の向上

限りある人材の有効活用と若者の入職促進

元請
○ 監理技術者の専任緩和
監理技術者補佐を専任で置いた場合は、**元請の監理技術者の複数現場の兼任を可能とする**
○ 元請の監理技術者を**補佐する制度の創設**
技術検定試験を学科と実地を加味した第1次と第2次検定に再編成。第1次検定の合格者に**技士補の資格を付与**。
⇒ 若者の現場での早期活躍、入職促進

現場A 現場B
監理技術者(技士) 技士補 技士補
※監理技術者補佐の要件は、主任技術者の要件を満たす者のうち、1級技士補を有する者を想定
監理技術者は兼務可能

<現行制度>
監理技術者もしくは主任技術者は、請負金額が3,500万円(建築一式工事の場合は7,000万円)以上の工事については、工事現場毎に専任が必要。

下請
○ **専門工事一括管理施工制度の創設**
以下の要件を満たす場合、下請の主任技術者の設置を不要とする:
・一式以外の一定の金額未満の下請工事
・元請負人が注文者の承諾と下請建設業者の合意を得る
・更なる下請契約は禁止

注文者(元請)
↓
一次下請A社 (主任技術者)
↓
二次下請B社 (主任技術者) 二次下請C社 (主任技術者)
⇒ **一定の指導監督的な実務の経験を有する者を専任で配置**
⇒ **主任技術者の設置を不要化**

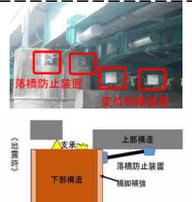
※適用対象は、施工技術が画一的で、技術上の管理の効率化を図る必要がある工種に限定

建設工事の施工の効率化の促進

建設生産物に、資材に起因した不具合が生じた場合、建設業者等への指示に併せて、再発防止のため、**建設資材製造業者に対して改善勧告等ができる仕組みを構築し、建設資材の活用促進に向けた環境を整備**

建設資材製造業者 → 建設業者 → 発注者
建設資材の納入 建設生産物の納入
再発防止の指示 (例)危険な建物を建築、公衆に危害
許可行政庁 (国土交通省、都道府県)
再発防止のための勧告等
⇒ **建設資材製造品の積極活用を通じた生産性の向上**

落橋防止装置等の溶接不良
(平成27年12月22日 落橋防止装置等の溶接不良に関する有識者委員会中間報告書)
【事案概要】
耐震補強工事に使用された落橋防止装置等の部材(約150基のうち、調査を行った80基の約7割にあたる58基)に、溶接不良による亀裂を発見



④ 持続可能な事業環境の確保

経營業務管理責任者に関する規制の合理化

- ・建設業経営に関し過去5年以上の経験者が役員に在ることを必要とする規定を廃止
- ・下請の建設企業も含め社会保険加入を徹底するため、社会保険に未加入の建設企業は**建設業の許可・更新を認めない**仕組みを構築(再掲)

【現行の許可制度の要件】

(1) 経営の安定性

経営能力 (経営業務管理責任者)

⇒事業者全体として適切な経営管理責任体制を有すること

財産的基礎

(請負契約を履行するに足りる財産的基礎・金銭的信用)

(2) 技術力

業種ごとの技術力 (営業所専任技術者)

(3) 適格性

誠実性

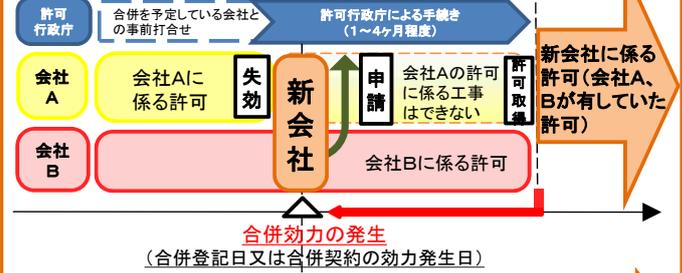
(役員や使用人等の、請負契約に関する不正・不誠実さの排除)

円滑な事業承継制度の創設

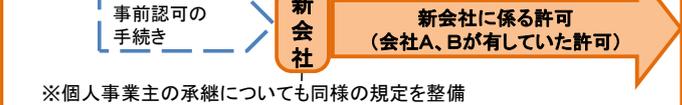
合併・事業譲渡等の際、事前認可の手続きにより円滑に事業承継できる仕組みを構築。

⇒ **許可の空白期間なく事業承継が可能に**

<現行>



<改正後>



その他改正事項

工期等に影響を及ぼすおそれがある事象に関する情報の提供

工事現場におけるリスク発生時の手戻りを減少させるため、注文者が施工上のリスクに関する事前の情報提供を行う

不利益取扱いの禁止

元請負人がその義務に違反した場合に、下請負人がその事実を許可権者等に知らせたことを理由とした不利益な取扱いを禁止

建設業許可証掲示義務緩和

工事現場における下請業者の建設業許可証掲示義務を緩和

施工技術の確保

建設工事を適正に実施するために必要な知識及び技術等の向上の努力義務化

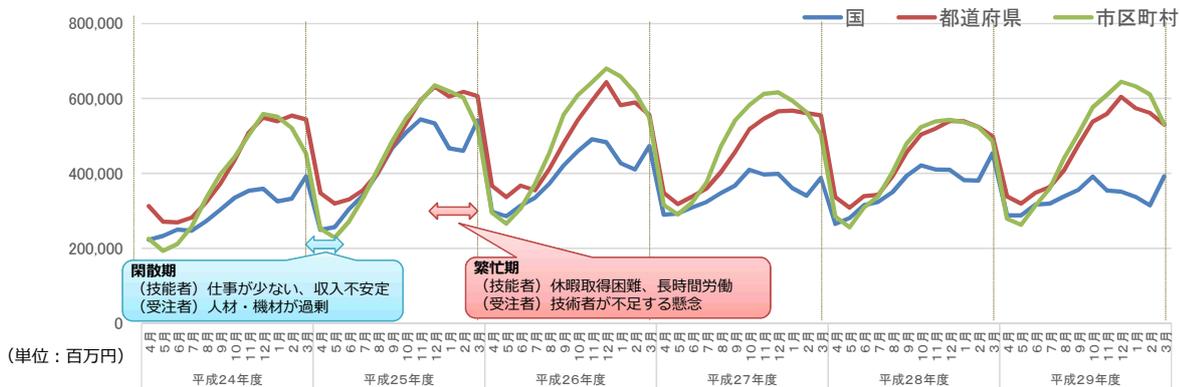
災害時における建設業者団体の責務

迅速な災害復旧の実現のため、建設業者と地方公共団体等との連絡調整等、災害時における公共との連携の努力義務化

⑤-1 施工時期等の平準化の意義

国、都道府県・市区町村における工事出来高の状況について

- ・工事量の偏りが生じることで、工事の閑散期は仕事が不足し、工事従事者の収入が減る可能性が懸念される。
- ・一方、繁忙期においては、仕事量が過大になり、長時間労働や休暇が取りにくくなる。



平準化により期待される効果

年度内の工事量の偏りを解消し、年間を通した工事量が安定することで以下のような効果が期待され、建設生産システムの省力化・効率化・高度化に寄与(生産性の向上)することが考えられる。

(発注者)

- 人材・資材の効率的な活用促進による入札不調・不落対策
- 中長期的な公共工事の担い手確保対策
- 発注職員等の事務作業が一時期な集中回避

(受注者)

- 人材・資機材の実働日数の向上等による経営の健全化
- 労働者(技術者・技能者)の処遇改善(特に休日の確保等)
- 稼働率向上による建設業の機械保有等の促進(建設業の災害時の即応能力も向上)

⑤-2 地方公共団体における平準化の取組事例集(さ・し・す・せ・そ)

○平成28年4月に公表した都道府県の平準化の先進的な取組の事例集については、更なる充実化を図るため、新たに市区町村の取組事例を加え、平成30年5月に第3版作成。

■地方公共団体における平準化の取組事例について～平準化の先進事例「さしすせそ」～

① (さ) 債務負担行為の活用

年度をまたぐような工事だけではなく、工期が12ヶ月未満の工事についても、工事の施工時期の平準化を目的として、債務負担行為を積極的に活用する。

また、出水期までに施工する必要がある場合などには、ゼロ債務負担も適切に活用する。

② (し) 柔軟な工期の設定 (余裕期間制度の活用)

工期設定や施工時期の選択を一層柔軟にすることで、計画的な発注による工事の平準化や受注者にとって効率的で円滑な施工時期の選択を可能とするため、発注者が指定する一定期間内で受注者が工事開始日を選択できる任意着手方式等を積極的に活用する。

※ 余裕期間については各発注者により定義等が異なる。

③ (す) 速やかな繰越手続

工事又は業務を実施する中で、計画又は設計に関する諸条件、気象又は用地の関係、補償処理の困難、資材の入手難その他のやむを得ない事由により、基本計画の策定等において当初想定していた内容を見直す必要が生じ、その結果、年度内に支出が終わらない場合には、その段階で速やかに繰越手続を開始する。

④ (せ) 積算の前倒し

発注前年度のうちに設計・積算までを完了させることにより、発注年度当初に速やかに発注手続を開始

⑤ (そ) 早期執行のための目標設定 (執行率等の設定、発注見通しの公表)

年末から年度末に工期末が集中することが無いよう事業量の平準化等に留意し、上半期(特に4～6月)における工事の執行率(契約率)の目標を設定し、早期発注など計画的な発注を実施する。

⑥-1 建設キャリアアップシステムの構築

- 「建設キャリアアップシステム」は、技能者の資格、社会保険加入状況、現場の就業履歴等を業界横断的に登録・蓄積する仕組み
- 若い世代に**キャリアパスと処遇の見通し**を示し、技能と経験に応じ**給与を引き上げ**、将来にわたって建設業の担い手を確保し、ひいては、建設産業全体の**価格交渉力・競争力を向上**させるもの
- また、**労務単価の引き上げ**や**社会保険加入の徹底**といった、これまでの技能者の処遇改善の取組をさらに**加速**させるもの
- 平成31年4月より「本運用」を開始。**初年度で100万人**、**5年で全ての技能者の登録**を目標

<建設キャリアアップシステムの概要>

※システム運営主体
(一財)建設業振興基金



⑥-2 建設キャリアアップシステムのメリット

技能者の処遇改善

○経験や技能に応じた処遇の実現

- ・システムに蓄積される就業履歴や保有資格を活用し、技能者をレベル分けする能力評価基準を検討
(レベルに応じてキャリアアップカードを色分け)
- ・技能者の能力評価と連動した専門工事企業の施工能力等の見える化を進め、良い職人を育て、雇用する専門工事企業が選ばれる環境を整備

<能力・経験の蓄積>



<処遇改善の環境整備>



現場管理の効率化

○一人ひとりの社会保険加入状況等の見える化

- ・現場に入場する技能者一人ひとりについて、社会保険の加入状況等がシステム上で簡単に確認可能に

事業者名	技能者名	就業日数	社会保険加入
○建設	○男	11	○
○建設	建設太郎	10	○
××工務所	□□子	20	○
××工務所	□□次郎	20	○

○書類作成の簡素化

- ・システムでそれぞれの業者が施工体制を登録することで、施工体制台帳や作業員名簿が自動作成可能に
- ・登録済みの情報については、入力作業も大幅に省力化

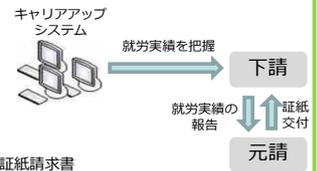
作業員名簿 (イメージ)

氏名	職種	生年月日	現住所
○男	型枠工	○年○月○日	○〇〇〇〇市
建設太郎	型枠工	△年△月△日	△△△△市
□□子	鉄筋工	□年□月□日	□□□□市
□□次郎	足場及び工	■年■月■日	■●●●市

※赤枠部分にシステムに蓄積された情報が反映される

○建退共関係事務の効率化

- ・技能者に証紙を交付する際の事務作業が軽減 (現在は手作業で必要書面を作成している)



※建退共において、システムに蓄積された就業履歴を用いて、証紙請求書類 (共通) を作成するソフトを開発済。来年度にはCCUSの就業履歴情報が活用可能に。

※また、建退共において、電子申請化 (証紙に替えて電子的に就業実績を把握する方式) の導入予定

⑥-3 建設キャリアアップシステムを活用した技能者の処遇改善に向けた取組

- ・建設キャリアアップシステムの導入で確認が可能となる、技能者の保有資格及び就業履歴のデータを活用し、個々の技能者の知識や技能と組み合わせた「能力評価基準」を策定する。
- ・この能力評価基準に基づいて技能者を評価する枠組みを構築し、レベルに応じてキャリアアップカードを色分けすることで、技能者の技能や経験に応じた処遇の実現に向けた環境整備を行う。
- ・更に、この技能者の能力評価基準と連動した専門工事企業の施工能力等の見える化を進め、良い職人を育て、雇用する専門工事企業が選ばれる環境を整備する。

技能者の能力評価の対象

- 経験 (就業日数)
 - 知識・技能 (保有資格)
 - マネジメント能力
(登録基幹技能者講習・職長経験)
- 建設キャリアアップシステムにより客観的に把握可能

これらを組み合わせる評価

※カードのカラーはイメージ

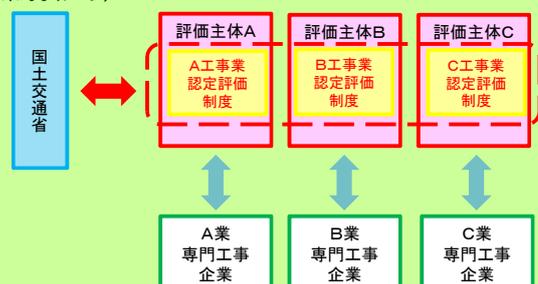


専門工事企業の施工能力等の見える化のイメージ

【見える化の対象項目 (イメージ)】

- 所属する技能者の人数・評価
※建設キャリアアップシステムに基づく技能者の能力評価と連動
- 表彰・工事実績
- 建機の保有状況
- 安全性 (無事故期間 等)
- 処遇・福利厚生 (社会保険等への加入状況 等)
- 人材確保・育成 (研修制度 等)
- 地域貢献 (災害復旧、地域活動への貢献 等)
- 経営状況 等

(将来的なイメージ)



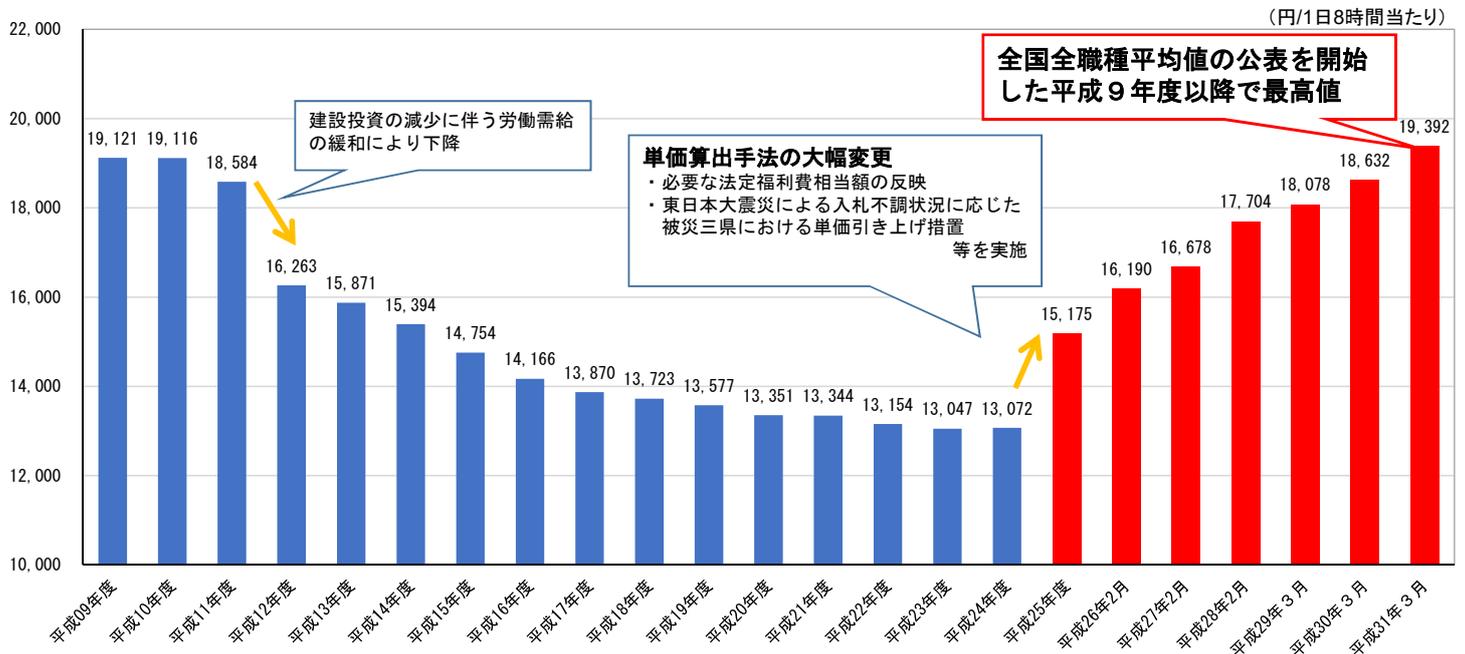
※評価主体としては、専門工事団体等が考えられる。

※各評価主体が行う企業評価の項目や手法についてガイドラインで定める。

⑦ 平成31年3月から適用する公共工事設計労務単価について

○7年連続で引き上げにより、全国全職種平均値の公表を開始した平成9年度以降で最高値

公共工事設計労務単価 全国全職種加重平均値の推移



注1) 金額、伸率とも加重平均値にて表示。加重平均値は、平成25年度の標本数をもとにラスパイレソ式で算出した。
 注2) 平成18年度以前は、交通誘導警備員がA・Bに分かれていないため、交通誘導警備員A・Bを足した人数で加重平均した。

⑧-1 建設分野における外国人材の受入れ状況

- 建設分野で活躍する外国人の数は、2011年から5倍以上に増加（1.3万人→6.9万人）
- 在留資格別では技能実習生が最も多く（2018年：4.6万人）、近年増加傾向にある。
- 2015年から、オリンピック・パラリンピック東京大会の関連施設整備等による一時的な建設需要の増大に対応するため、技能実習修了者を対象とした「外国人建設就労者受入事業」を開始したところ。

建設分野に携わる外国人数

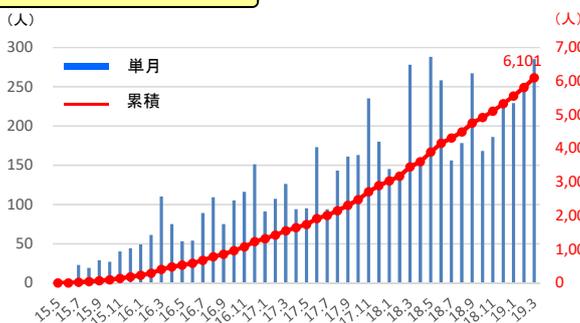
(単位：人)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2011→2018 増加率
全産業	686,246	682,450	717,504	787,627	907,896	1,083,769	1,278,670	1,460,463	112.8%
建設業	12,830	13,102	15,647	20,560	29,157	41,104	55,168	68,604	434.7%
技能実習生	6,791	7,054	8,577	12,049	18,883	27,541	36,589	45,990	577.2%
外国人建設就労者	0	0	0	0	401	1,480	2,983	4,796	-

※外国人建設就労者は年度末時点、その他は10月末時点の人数
 出典：外国人建設就労者は国交省調べ、その他は外国人雇用届出状況（厚生労働省）

外国人建設就労者の受入状況（2019年3月末時点）

外国人建設就労者の入国月



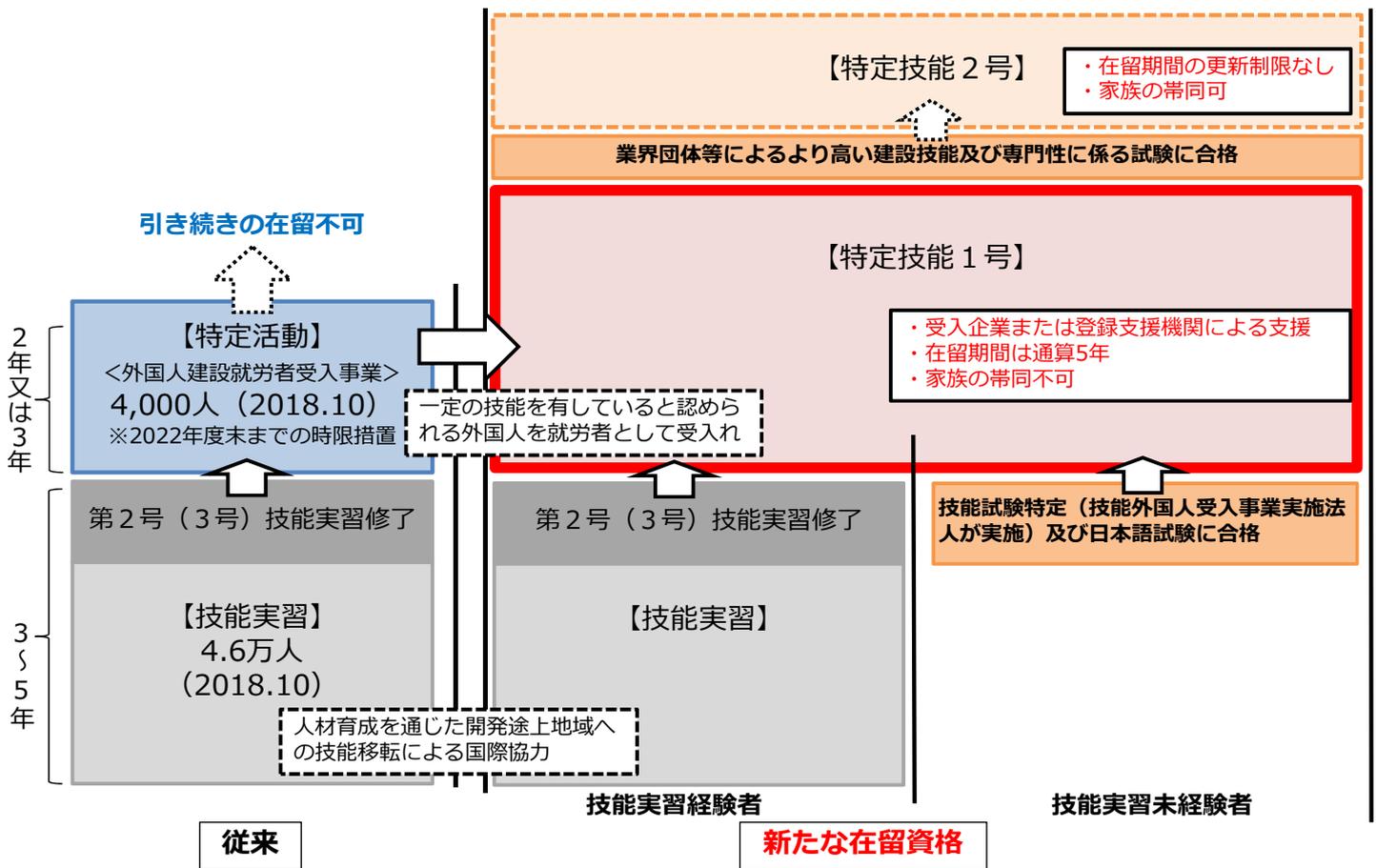
国籍別の状況

国名	ベトナム	中国	フィリピン	インドネシア	ミャンマー	モンゴル	タイ	カンボジア	ネパール	スリランカ	ラオス
人数	2,441	1,040	585	509	74	59	35	27	11	11	4

職種別の状況

	鉄筋施工	とび	建築大工	溶接	型枠施工	左官	建設機械施工	内装仕上げ施工	塗装	鉄工	防水施工	配管
人数	919	916	597	460	356	325	270	181	146	143	100	84
	コンクリート圧送施工	建築板金	タイル張り	熱絶縁施工	かわらぶき	表装	サッシ施工	石材施工	ウエルポイント施工	建具製作	冷凍空調和機器施工	さく井
	83	42	42	27	22	21	20	13	8	8	7	6

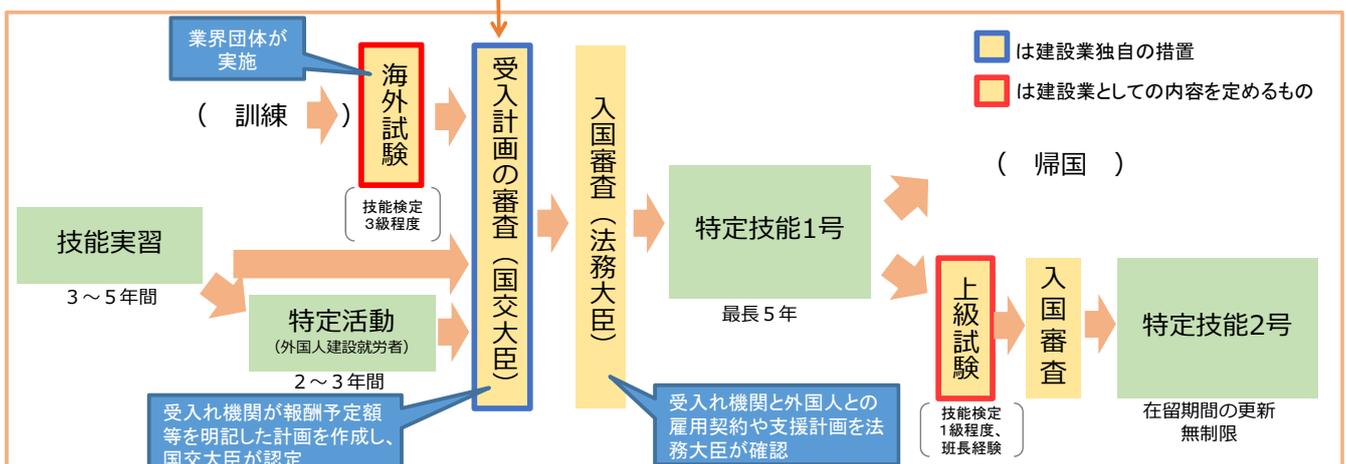
⑧-2 新制度創設による建設分野外国人材キャリアパス(イメージ)



⑧-3 建設分野の特性を踏まえて定める受入れ機関の適格性の基準

○ 1号特定技能外国人の受入れ要件に、「建設分野の特性を踏まえて国土交通大臣が定める基準への適合」を設定

- 業種横断の基準に加え、建設分野の特性を踏まえて国土交通大臣が定める特定技能所属機関（受入企業）の基準を設定
- 当該基準において、建設分野の受入企業は、1号特定技能外国人の入国に先立ち、受入計画を作成し、国土交通大臣による審査・認定を受けることを求める（具体的な基準は入管法省令に基づく国土交通省告示に規定）
- 受入計画の認定基準
 - 受入企業は建設業法第3条の許可を受けていること
 - 受入企業及び1号特定技能外国人の建設キャリアアップシステムへの登録
 - 元請団体、専門工事業体により構成される、特定技能外国人の適正・円滑な受入れを実現するための取組を実施する特定技能外国人受入事業実施法人への加入及び当該法人が策定する行動規範の遵守
 - 特定技能外国人の報酬額が同等の技能を有する日本人と同等額以上、安定的な賃金支払い、技能習熟に応じた昇給
 - 賃金等の契約上の重要事項の書面での事前説明（外国人が十分に理解できる言語）
 - 国又は適正就労監視機関による受入計画の適正な履行に係る巡回指導の受入れ 等



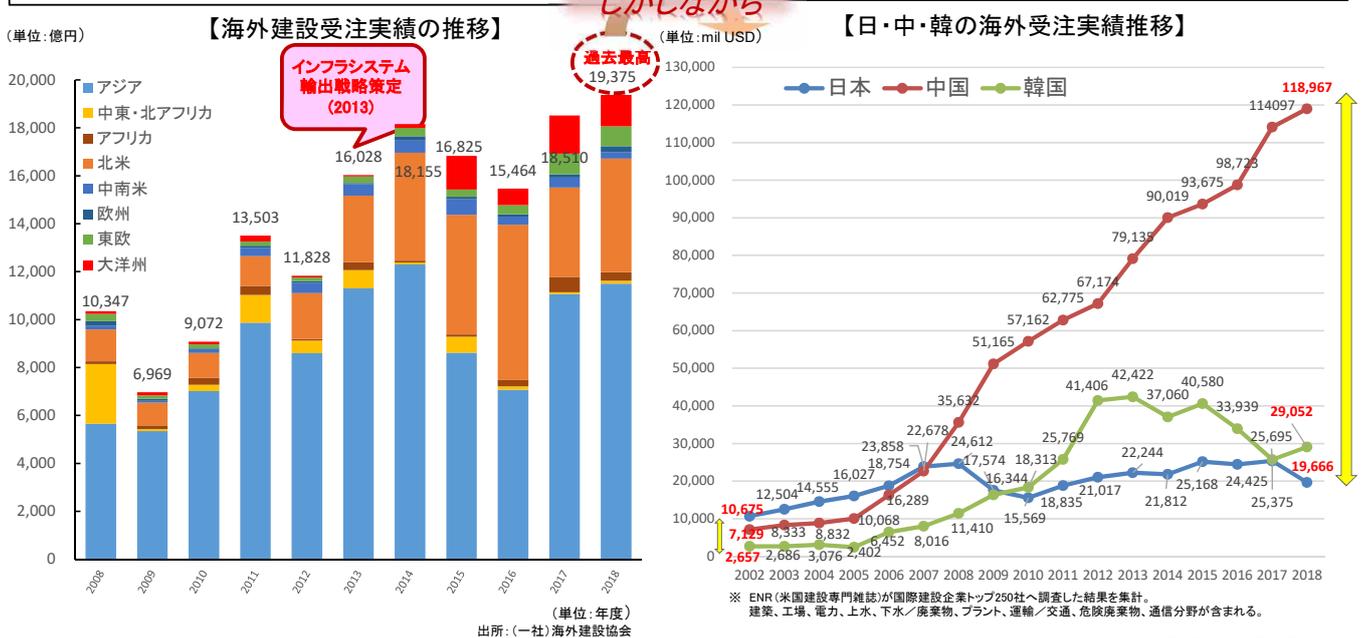
(注) 本資料の内容・名称等は、現時点での見通しであり今後変更がありうる

4. 建設産業・不動産の海外展開の推進

- (1) 建設業の海外展開を巡る動向
- (2) 不動産企業の海外進出のイメージ

(1) 建設業の海外展開を巡る動向

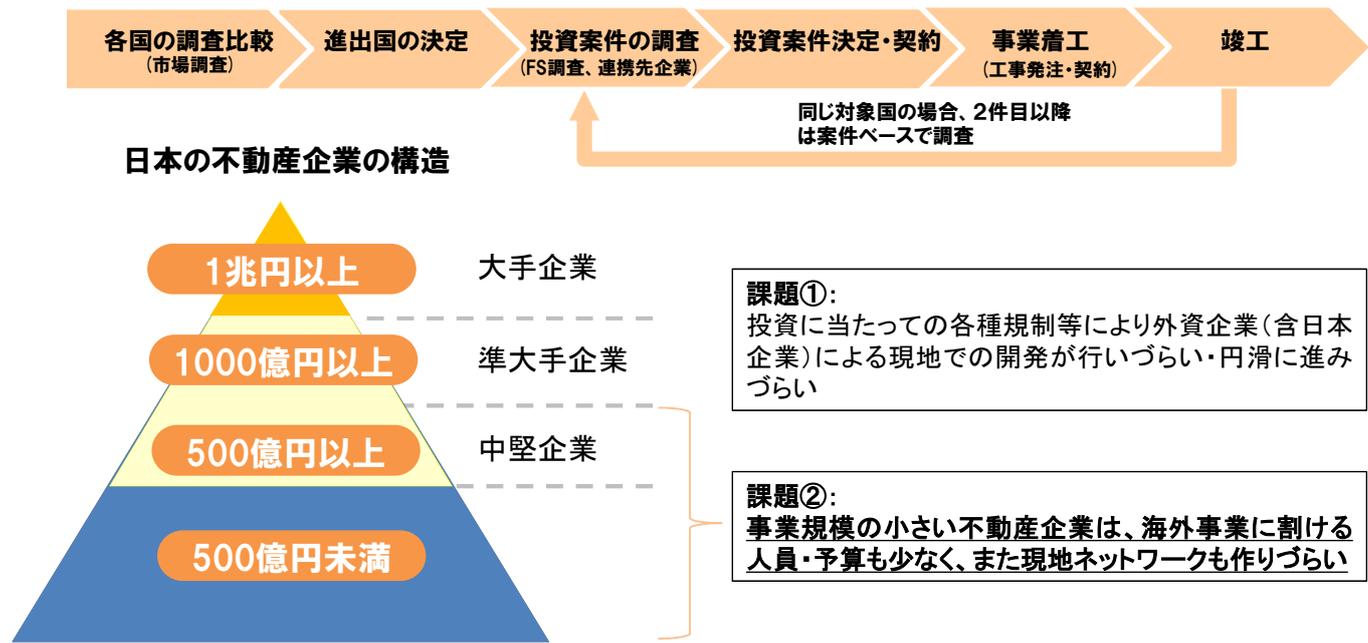
- 2013年度以降、1.5兆円以上の海外建設受注を確保(海外建設協会会員企業受注実績集計値)。
- 2018年度は約1兆9,375億円の受注高となり、過去最高を更新。
- 拡大するインフラ需要に対して競合国との受注競争は熾烈化。
- 近年では、中国の受注実績が急激に拡大。



政府一丸となってインフラの海外展開を推進していくことが必要。
(2020年に約30兆円のインフラシステム(エネルギー、生活環境等含む)の受注を目標「インフラシステム輸出戦略(2013年以降毎年改訂)」)

(2) 不動産企業の海外進出のイメージ

不動産企業が海外で開発事業を行う流れ(イメージ)



※総合デベロッパーの2019年度売上規模を元に国交省作成

- 情報や経験、現地でのネットワーク等の不足により、未だ海外事業そのものへのハードルが高く、不動産開発事業については、一部大手企業を除けば参入が進んでいない。
- 国際展開におけるハードルを下げ、海外市場で活躍する不動産企業の裾野を広げることが必要。

5. 令和2年度税制改正事項

令和2年度 土地・建設産業局関係税制改正の主な要望と結果概要

税目	特例措置	結果概要
所得税 個人住民税	低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置を創設する。 <small>(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る。</small>	新規措置(3年間)
法人税 所得税	長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例 譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ	現行措置の3年間延長
所得税 法人税 個人住民税 法人住民税	優良住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 【所得税・個人住民税】2,000万円以下の部分について税率を軽減 (所得税:本則15%→10%、個人住民税:本則5%→4%) 【法人税・法人住民税】重課制度(長期5%)適用除外(※重課は課税停止中)	(対象事業を一部見直しの上) 3年間延長
印紙税	工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例 税率軽減(本則の20%~50%を軽減)	現行措置の2年間延長

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設(所得税・個人住民税)

人口減少が進捗し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を創設する。

施策の背景

- ・地方部を中心に、全国的に空き地が増加。
(地方部における世帯所有の「宅地」の約10%が空き地)

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費
等)の負担が重い

様々な費用の支出が
あった上に、さらに課
される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、
低未利用地(空き地)として放置

少額の低未利用土地について、売主の取引にあたっての負担感を軽減することで、現所有者が土地を売却するインセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

【利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ】

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円

- ・移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・隣地所有者による管理・利活用

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

○経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

土地の適切な利用・管理の確保(略)、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み(略)等について(略)期限を区切って対策を推進する。

要望の結果 【所得税・個人住民税】

- 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置(～令和4年12月31日)を創設する。

(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る。

長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の延長(所得税・法人税)

デフレからの脱却を完全なものとし、名目GDP600兆円に向けた経済成長の実現を図るため、長期保有(10年超)の土地等を譲渡し、新たに事業用資産(買換資産)を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の課税の繰延べを認める措置の3年間延長を行う。

施策の背景

○企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編、確実な国内設備投資を喚起し、**企業の生産性向上・産業の空洞化防止**を図ることが、喫緊の課題

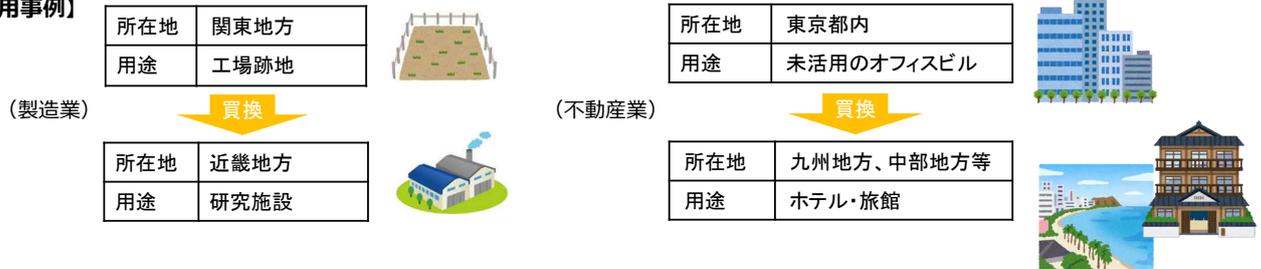
参考:【経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)】

「政府は、(中略)適切な物的・人的投資の一層の喚起等によって、潜在成長率を引き上げ、成長力の強化を進める。」

○土地取引の活性化により**土地の有効利用等を促進**することが、デフレ脱却・内需拡大に不可欠

○土地の流動化を通じた**不動産ストックの価値向上**を図り、ひいては**都市の競争力強化、地域活性化**を実現することが、経済再生、地方創生のために必要

【具体的な活用事例】



要望の結果

特例措置の内容

【法人税・所得税】

10年超保有する事業用資産を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%(一部75%・70%)の課税繰延べ

結果

現行の措置を3年間(令和2年4月1日～令和5年3月31日)延長する。



優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいので、**事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない**



税制上の特例措置を講じ、**一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化**することにより、**事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減**を図る

暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進・都市の安全性向上 等

(※)

都市再開発法による第一種市街地再開発事業・密集市街地整備法による防災街区整備事業・都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業・都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設 等

要望の結果

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】

一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

※法人は、重課制度(長期5%)が適用除外。(重課制度は令和4年度末まで課税停止。)

結果

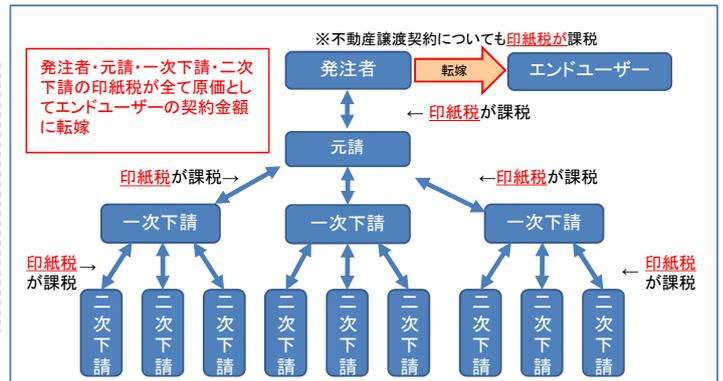
対象事業を一部見直しの上、3年間(令和2年1月1日～令和4年12月31日)延長する。

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長(印紙税)

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置を2年間延長する。

施策の背景

- 建設業においては、重層下請請負構造の中で多段階にわたり課税。
- さらに、不動産流通段階でも課税され、最終的にはエンドユーザー(例:戸建住宅等を購入する個人、工場建設の施主となる中小企業など)に転嫁。
- このため、建設工事や不動産流通のコストを抑制し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化を図る。



要望の結果

特例措置の内容

【印紙税】

工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税について、右表の「現行の特例措置」のとおり軽減

結果

現行の措置を2年間(令和2年4月1日～令和4年3月31日)延長する。

契約金額		本則	現行の特例措置
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書		
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	400円	200円 (50%減)
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	1,000円	500円 (50%減)
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	2,000円	1,000円 (50%減)
500万円超	1,000万円以下	1万円	5,000円 (50%減)
1,000万円超	5,000万円以下	2万円	1万円 (50%減)
5,000万円超	1億円以下	6万円	3万円 (50%減)
1億円超	5億円以下	10万円	6万円 (40%減)
5億円超	10億円以下	20万円	16万円 (20%減)
10億円超	50億円以下	40万円	32万円 (20%減)
50億円超		60万円	48万円 (20%減)

6. 公共工事の施工確保の状況

足許の公共工事の施工確保を巡る状況

現場の人手確保の状況

- 足許では、とび工や鉄筋工など躯体工事の一部職種や、大規模な災害からの復旧・復興工事が続く地域など、職種や地域によって人手不足感も指摘されているものの、全国的にみれば、工事の施工を担う人手は概ね確保できている状況

不調・不落の発生状況

- 国土交通省直轄工事については、
 - ・民間工事と競合する建築・設備工事や、施工条件の悪い維持修繕工事、山間部の砂防工事、
 - ・民間投資が旺盛な関東や沖縄、昨年度の豪雨災害で大きな被害を受けた中国地方 など、一部の工種や地域について多く発生しているものの、その他の工種・地域では概ね例年通りの水準
- 都道府県発注工事についても、昨年の豪雨災害で大きな被害を受けた広島県など、一部地域では高めの数値もみられるものの、全体として、例年と比較して特段顕著な乖離はみられない状況
- 総じて、他の工事より施工条件が厳しい工事等が敬遠されるものの、施工条件が良い工事への応札は堅調



引き続き、担い手の確保・育成に向けた施策に取り組むとともに、地域の実情を注視しつつ、必要に応じて更なる対策を検討し、適時適切に実施

【参考】 直轄工事における不調・不落の発生状況（関東・中国・沖縄、維持修繕除く土木工事）（各年度上半期で比較）

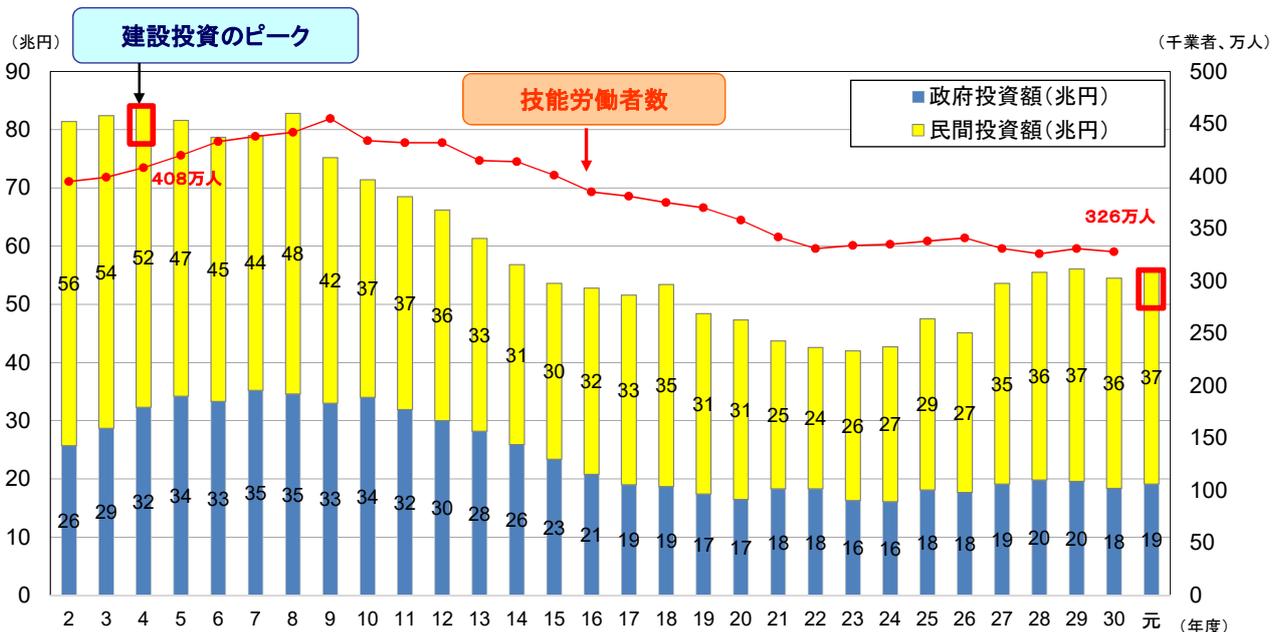
H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R1
11.6%	9.4%	4.0%	4.4%	7.2%	10.2%	9.4%

【参考】 都道府県工事における不調・不落の発生状況（土木工事）

H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31/R1
8.3%	7.1%	4.5%	5.0%	6.1%	7.1%	8.2%
						(4-9月は5.2%) (4-9月)

建設投資ピーク時からの投資と技能者の比較

- 建設投資は、ピーク時（H4年度）から、約3.3割の減少（84兆円 ⇒ 56兆円） ※公共投資は4割減
- 一方、技能労働者の数は、H4年度に比べて、約2割の減少（408万人 ⇒ 326万人）



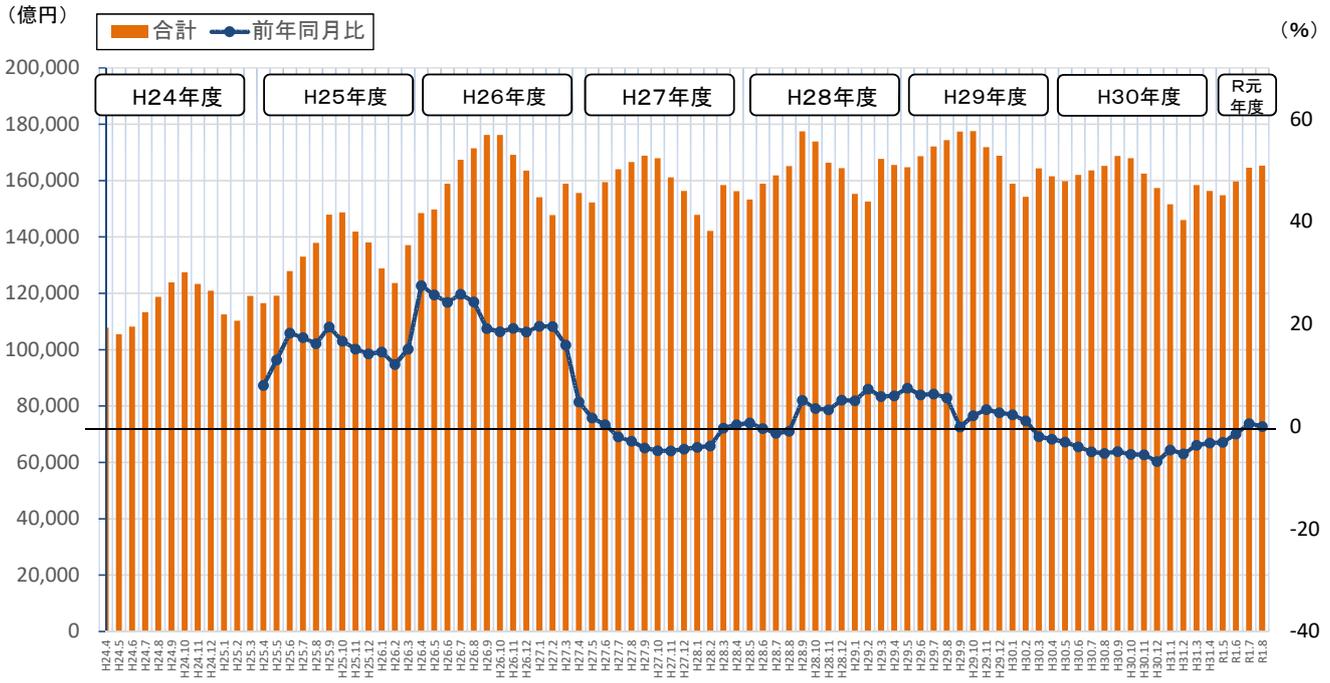
出典：国土交通省「建設投資見通し」、総務省「労働力調査」

注1 投資額については2016年度まで実績、2017年度・2018年度は見込み、2019年度は見通し

注2 平成27年（2015年）産業連関表の公表に伴い、2015年以降建築物リフォーム・リニューアルが追加されたとともに、2011年以降の投資額を遡及改定している

建設業の手持ち工事高の推移(公共工事)

- 手持ち工事量は、建設業者が受注して現在執行中の工事高の推移を表すもの
- 直近もここ数年とほぼ同じ状況で安定的に推移



公共工事の施工確保に向けた取組

- 公共工事の更なる円滑な執行を図るため、令和元年10月に、技術者の実績要件の緩和や適切な規模での発注など、多岐にわたる施策を適切に講じるよう、地方整備局及び地方公共団体に対して通知し、取組を周知徹底
- 引き続き、担い手の確保・育成に向けた施策に取り組むとともに、地域の実情を注視しつつ、必要に応じて更なる対策を検討し、適時適切に実施

公共事業の円滑な施工確保対策に向けた主な取組

地方整備局及び地方公共団体に対する通知等※により、以下の取組を推進

被災地における災害復旧の施工確保	人材・資材の確保と効率的な活用
<ul style="list-style-type: none"> ○ 緊急性に応じた随意契約や指名競争入札の活用 ○ 監理技術者等の専任配置に係る特例措置の適用 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 労務及び資材等の最新の実勢価格を踏まえた適正な積算 ○ 遠隔地からの建設資材調達や労働者の確保に係る設計変更等の実施 ○ 技術者の専任等に係る取扱いの明確化 ○ 地域の状況に応じた発注ロットの適切な設定 ○ 実工期を柔軟に設定できる余裕期間制度の活用 <p style="text-align: right;">等</p>
適正な予定価格の設定	地域の建設産業の安定的・持続的な活躍、担い手の確保・育成に資する環境整備
<ul style="list-style-type: none"> ○ 見積もりの活用など、実態に即した予定価格の設定 <p style="text-align: right;">等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 前金払制度の更なる活用等、企業の資金調達の円滑化 ○ 適切な地域要件の設定や、地域精通度等の企業評価 ○ 債務負担行為の活用等、施工時期の平準化の推進 ○ 適正工期ガイドラインに基づく適正工期の設定 <p style="text-align: right;">等</p>
生産性の向上	
<ul style="list-style-type: none"> ○ ICT等の積極的な活用 <p style="text-align: right;">等</p>	

※「公共工事の円滑な施工確保について」(平成30年11月9日、平成31年2月8日)、「国土交通省所管事業の執行における円滑な発注及び施工体制の確保に向けた具体的対策について」(令和元年10月21日)等

(この冊子は、再生紙を使用しています。)