

平成24年度

土地・建設産業局関係

予 算 概 要

平成24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概要	2
III. 主要施策	
1. 地籍整備の推進	4
2. 不動産市場の環境整備等の推進	8
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	8
(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)

○建設産業の再生と発展のための方策2011 (概要)

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	24年度 (A)	うち東日本大震災からの 復旧・復興対策に係る経費		前年度 予算額 (D)	対前年度 倍率 (A/D)
		復興 (B)	全国防災 (C)		
1. 地籍整備の推進	14,661	(740)	1,771	12,546	1.17
うち 地籍調査費負担金	12,200	(509)	1,300	10,391	1.17
都市部官民境界基本調査	1,490	(231)	471	1,020	1.46
山村境界基本調査	240	0	0	200	1.20
2. 不動産市場の環境整備等の推進	4,697	(10)	0	4,595	1.02
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	4,554	0	0	4,546	1.00
うち 地価公示	3,741	0	0	3,746	1.00
取引価格等土地情報の整備・ 提供	299	(10)	0	328	0.91
(2) 不動産市場の活性化のための 環境整備	143	0	0	49	2.92
うち 中古不動産流通市場整備・ 活性化	120	0	0	-	皆増
公益的施設への不動産証券 化手法の活用調査	13	0	0	-	皆増
3. 建設市場の環境整備等の推進	500	13	0	485	1.03
うち 事業転換のための課題解決の 支援	119	0	0	99	1.20
建設技能労働者の人材確保・ 育成の促進	36	0	0	-	皆増
我が国建設業の海外展開の 促進	61	0	0	-	皆増
被災地における現場配置技術 者の実態調査・適正化等	13	13	0	-	皆増
4. その他	253	0	0	257	0.98
合 計	20,110	(750) 764	1,771	17,883	1.12

(注1) 四捨五入の関係で、合計、倍率は必ずしも一致しない。

(注2) ()書きは復興庁計上分である。

Ⅱ. 土地・建設産業局関係予算の概要

我が国の最優先課題である東日本大震災からの復旧・復興、我が国経済社会の再生等の実現に向け、既存予算の徹底的な見直し、必要性や効果の高い事業への重点化等を図りつつ、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

全 体

総額 20,110百万円（対前年度比 12%増）

- ※ 日本再生重点化措置、東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費を含む
- ※ 復旧・復興関係経費を除いた計数は、19,346百万円（対前年度比 8%増）

日本再生重点化措置

我が国建設業の海外展開の促進 【61百万円】

土木・建築において高い技術力を有する我が国建設業の海外展開を促進する

東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費

総額 2,535百万円 ※復興庁計上分（750百万円）を含む

地籍整備の推進 【2,511百万円】

被災地における地籍調査の測量成果の補正等や防災関連事業の実施など災害への対応力を高めるために必要となる地籍整備を推進する

主要事項

1. 地籍整備の推進

14,661百万円

被災地における地籍調査の測量成果の補正等を重点的に実施するとともに、東日本大震災の教訓も踏まえ、防災関連事業の実施など、災害への対応力を高めるために必要となる地籍整備を推進する。

また、都市部において、地籍調査の重点的な実施、官民境界の基礎的な情報の整備等により、地籍整備を推進する。

2. 不動産市場の環境整備等の推進

4,697百万円

(1) 不動産情報の整備・提供の充実等

4,554百万円

地価公示の着実な実施など、不動産に関する情報を的確に収集・分析し、分かりやすい形で提供する。

(2) 不動産市場の活性化のための環境整備

143百万円

中古住宅の取引の中核を担う宅地建物取引業者のコンサルティング機能の強化等により、中古流通市場の活性化を図る。

また、不動産証券化手法を通じた民間資金の活用により、公益的施設の維持更新・再生等を促進するための環境整備を行う。

3. 建設市場の環境整備等の推進

500百万円

「建設産業の再生と発展のための方策2011」の実現を図るため、建設企業の事業転換等の支援、技能労働者の確保等に取り組むとともに、我が国経済社会の再生の実現に向け、我が国建設業の海外展開を促進する。

Ⅲ. 主要施策

各事項における計数には、復興庁予算に計上した土地・建設産業局関係予算を含む

1. 地籍整備の推進

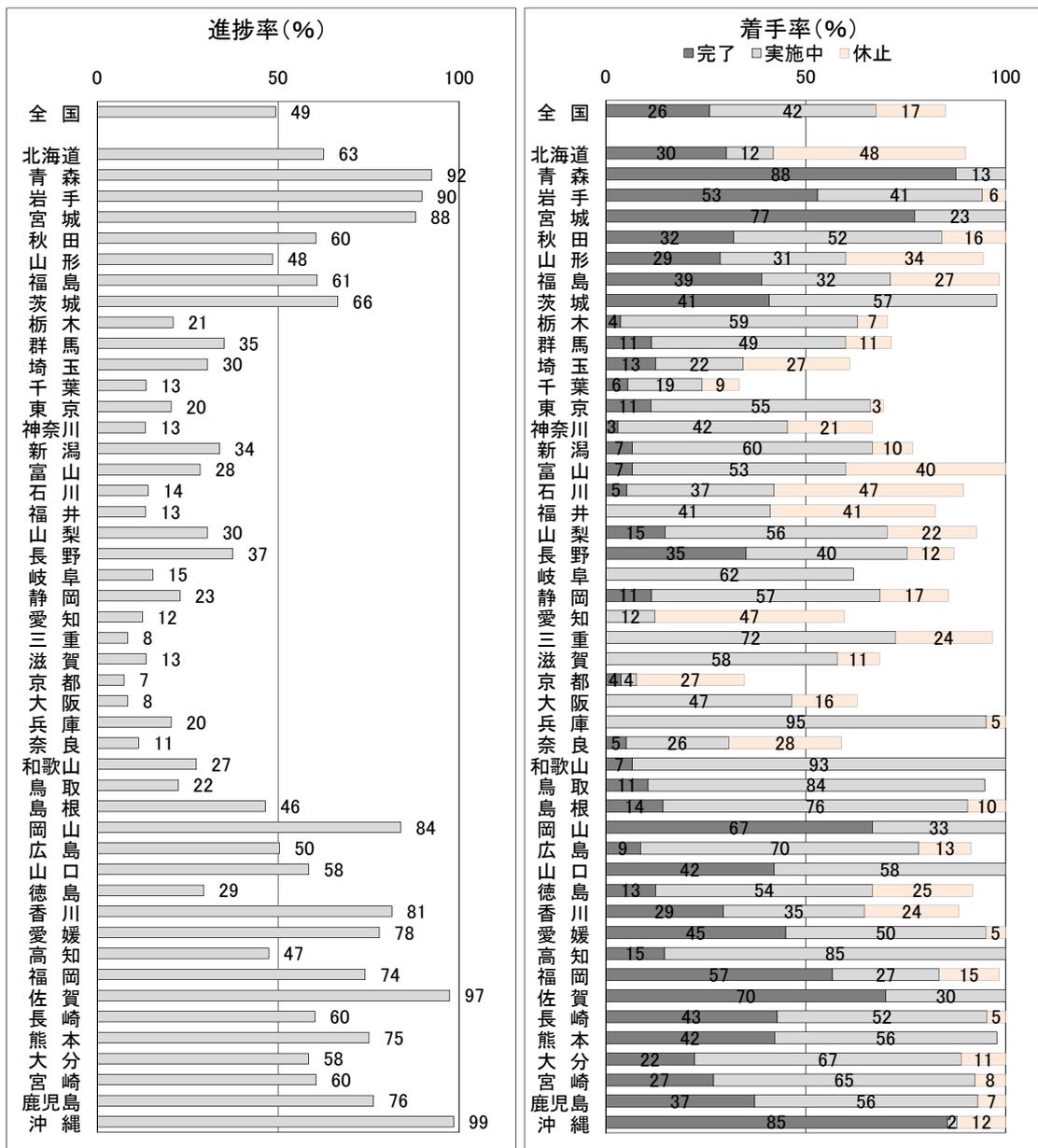
① まちづくり等の基礎情報である地籍整備の全国での推進

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、土地取引、まちづくりや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満たない状況であるため、引き続き積極的に推進する。

○地籍調査費負担金 12,200百万円（前年度10,391百万円）

※ 東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費を含む

地籍調査の実施状況（都道府県別）（平成22年度末データ）



② 東日本大震災の被災地等における地籍整備の推進

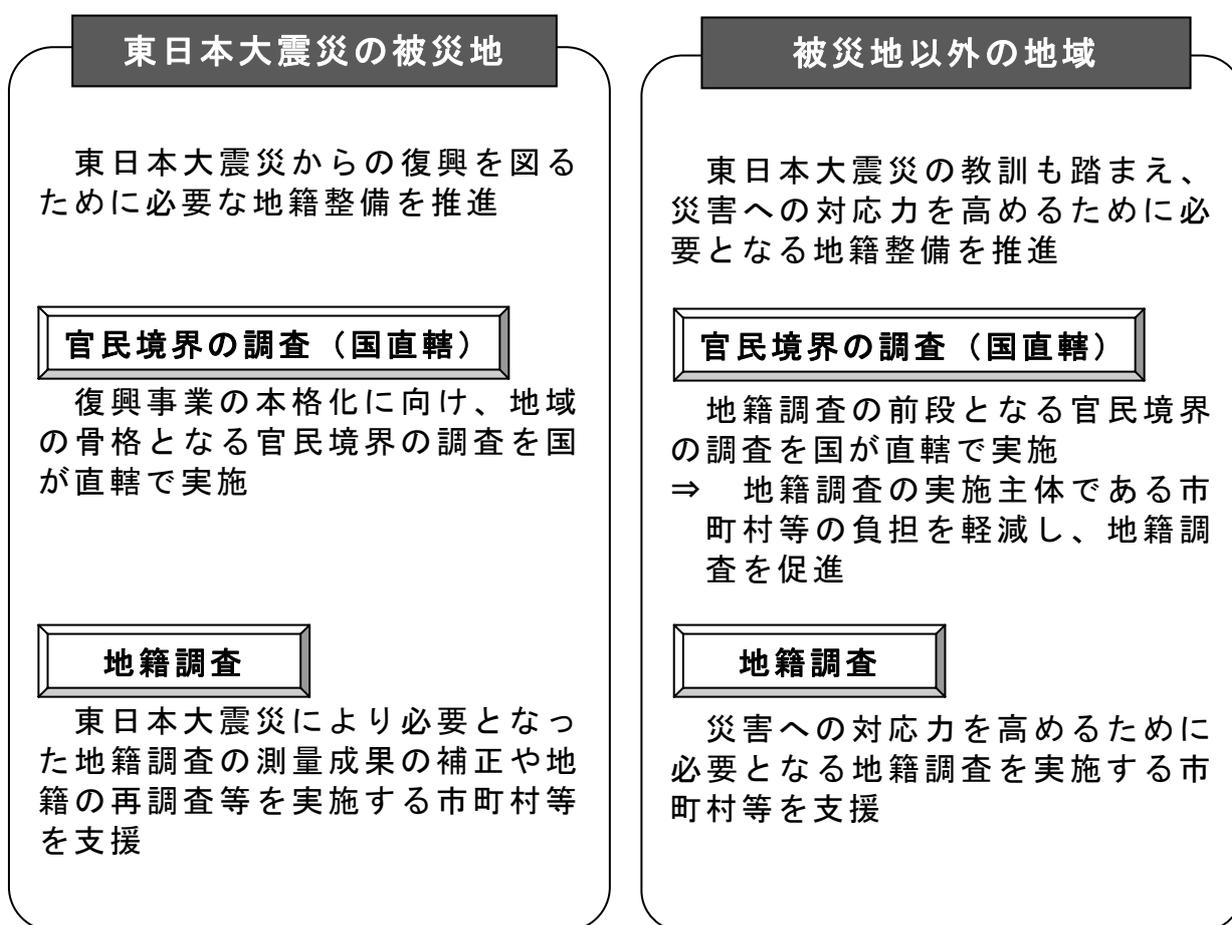
東日本大震災からの復興を図るため、被災地における地籍調査の測量成果の補正等を重点的に実施する。

また、東日本大震災の教訓も踏まえ、防災関連事業の実施など、災害への対応力を高めるために必要となる地籍整備を推進する。

○地籍調査費負担金 1, 809百万円 (うち復興: 509百万円 全国防災: 1,300百万円)

○都市部官民境界基本調査 702百万円 (うち復興: 231百万円 全国防災: 471百万円)

※上記計数は、全て東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費



- 被災地における復興事業や住宅再建の迅速化
- 全国の防災関連事業の円滑化
- 将来被災した場合の迅速な復旧・復興

③ 都市部における地籍整備の推進

都市部において、地籍調査の重点的な実施、官民境界の基礎的な情報の整備等により、地籍整備を推進する。

- 地籍調査費負担金 12,200百万円の内数
(前年度10,391百万円の内数)
- 都市部官民境界基本調査 1,490百万円
(前年度1,020百万円)

※ 上記計数は、全て東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費を含む

現状と課題

- ・ 都市部の地籍調査の進捗率は22%（平成22年度末）であり、全国平均（49%）と比べて著しく低い
- ・ 地価が高く、土地取引や民間開発等が多い都市の中心部において、不明確な境界は公共事業や民間開発等のまちづくりに支障

① 地籍調査

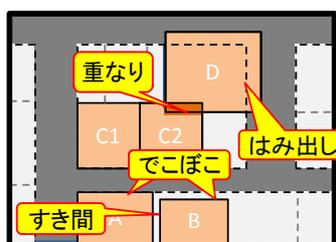
都市部において地籍調査を重点的に実施

② 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することにより、市町村等の負担を軽減し、地籍調査を一層促進

官民境界明確化による効果

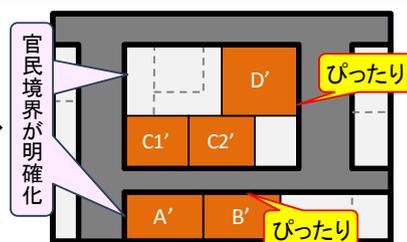
不明確な官民境界のイメージ



- 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

官民境界明確化のための調査を国が実施

明確な官民境界を基にした地籍整備のイメージ



- 明確な官民境界情報を基準に、民境界の明確化を進めることが可能
⇒ 境界トラブルの防止

④ 山村部における地籍整備の推進

土地所有者の高齢化等により喪失のおそれのある境界情報を保全するとともに、森林・林業の再生を図るため、林野庁とも連携して地籍調査や山村境界基本調査を実施する。

- 地籍調査費負担金 12,200百万円の内数
(前年度10,391百万円の内数)
- 山村境界基本調査 240百万円 (前年度200百万円)

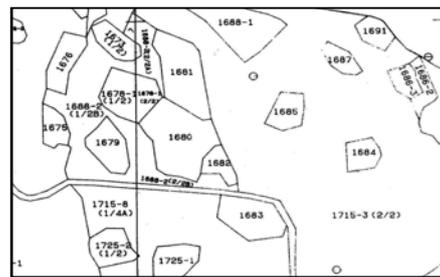
現状と課題

- ・ 林地の地籍調査の進捗率は42% (H22年度末) と遅れている
- ・ 山村部では精度の低い公図が多い上に、高齢化や村離れ、森林の荒廃等が進行し、境界情報の喪失のおそれ。このため、間伐できる範囲を特定できない、路網の整備を行えないなど、森林施業の実施に支障

[山間部の公図 (団子図)]



[山間部の地籍図]



① 地籍調査

森林施業の実施地域など優先的に地籍を明確化すべき地域等において、地籍調査を実施

② 山村境界の調査 (国直轄)

高齢化や村離れ、森林の荒廃が進行し、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山村境界基本調査を国が実施

山村部の地籍整備による効果

- ・ 森林施業の集約化や作業道の整備の促進
⇒ 森林・林業の再生に貢献
- ・ 喪失のおそれがある境界情報の保全
⇒ 将来の地籍調査の円滑な実施

境界情報の保全の様子



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

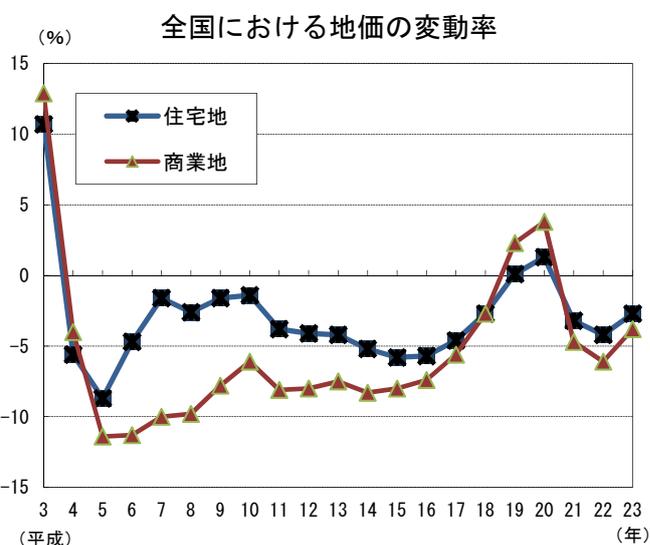
地価公示法に基づき、全国 26,000 地点において地価公示（1 月 1 日時点の標準地の正常な価格の公表）を的確に実施する。

また、土地利用形態の変化や経済的社会的ニーズに対応した公示地点の設定のあり方を検討する。

○地価公示 3,741 百万円（前年度 3,746 百万円）

地価公示の主な役割

- ① 一般の土地の取引の指標
- ② 不動産鑑定士の土地についての鑑定評価の規準
- ③ 公共事業の用に供する土地の取得価格の算定の規準
- ④ 収用委員会の補償金額の算定の規準
- ⑤ 相続税評価（路線価）、固定資産税評価の目安
- ⑥ 変動率は重要な経済指標



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）

調 査
主要都市の <ul style="list-style-type: none"> ● 高層住宅等により高度利用されている地区 ● 店舗、事務所等が高度に集積している地区



公 表
<ul style="list-style-type: none"> ● 3 カ月ごとの地価動向 ● 取引価格、賃料等の動向 ● 地元不動産関係者のコメント等

③ 取引価格等の土地情報の整備・提供

不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化・活性化を図るため、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の提供を行う。

また、東日本大震災の被災地における投機的な土地取引を防止し、適正な土地取引を確保する等のため、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（「被災地における土地取引実態調査」（復旧・復興関係経費））。

○取引価格等土地情報の整備・提供の推進

299百万円（前年度328百万円）

※ 東日本大震災からの復旧・復興対策に係る経費を含む

平成22年第2四半期～平成23年第1四半期の東京都新宿区西新宿の土地取引件数 **184件** [取引件数の推移](#)
 検索条件: [種類] 土地 [地域] 東京都 新宿区 西新宿 [取引時期] 平成22年第2四半期～平成23年第1四半期
 検索結果: 6件中 1件目～6件目を表示中(1/1ページ目)

詳細表示	所在地	地域	最寄駅	土地					前面道路			都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期	
				名称	距離	取引総額	坪単価	面積	m ² 単価	形状	幅員					種類
1	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	2分	4,500万円	310万円	50m ²	95万円	ほぼ台形	4.8m	区道	東	2中住専	60%	300%	H23/01-03月
2	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	6分	3,000万円	260万円	40m ²	78万円	ほぼ長方形	5.5m	区道	南西	2種住居	60%	300%	H22/10-12月
3	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	5分	3,900万円	180万円	70m ²	55万円	袋地等	3.6m	区道	南	2中住専	60%	300%	H22/07-09月
4	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	7分	4,600万円	170万円	90m ²	51万円	ほぼ長方形	2.5m	区道	北西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
5	新宿区 西新宿	住宅地	西新宿五丁目	4分	4,500万円	140万円	105m ²	43万円	ほぼ台形	3.3m	区道	西	2種住居	60%	300%	H22/07-09月
6	新宿区 西新宿	住宅地	初台	7分	13,000万円	200万円	210m ²	60万円	長方形	4.3m	区道	南西	2種住居	60%	400%	H22/04-06月

調査対象エリア

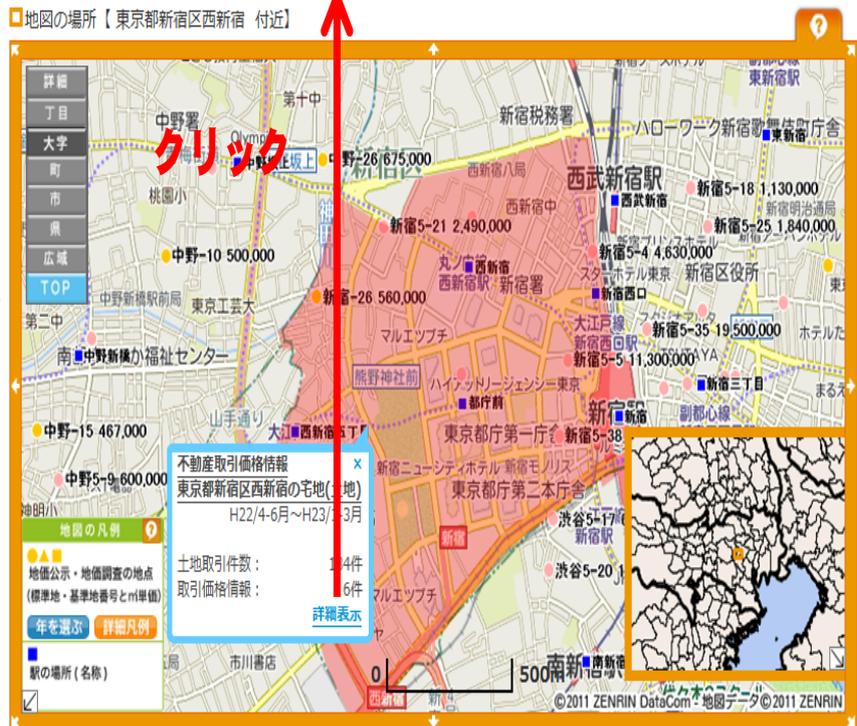
全国の地価公示対象区域

提供件数

1,181,563件
 (平成23年8月末現在)

Webアクセス数

毎月約7百万件
 (平成22年度平均)

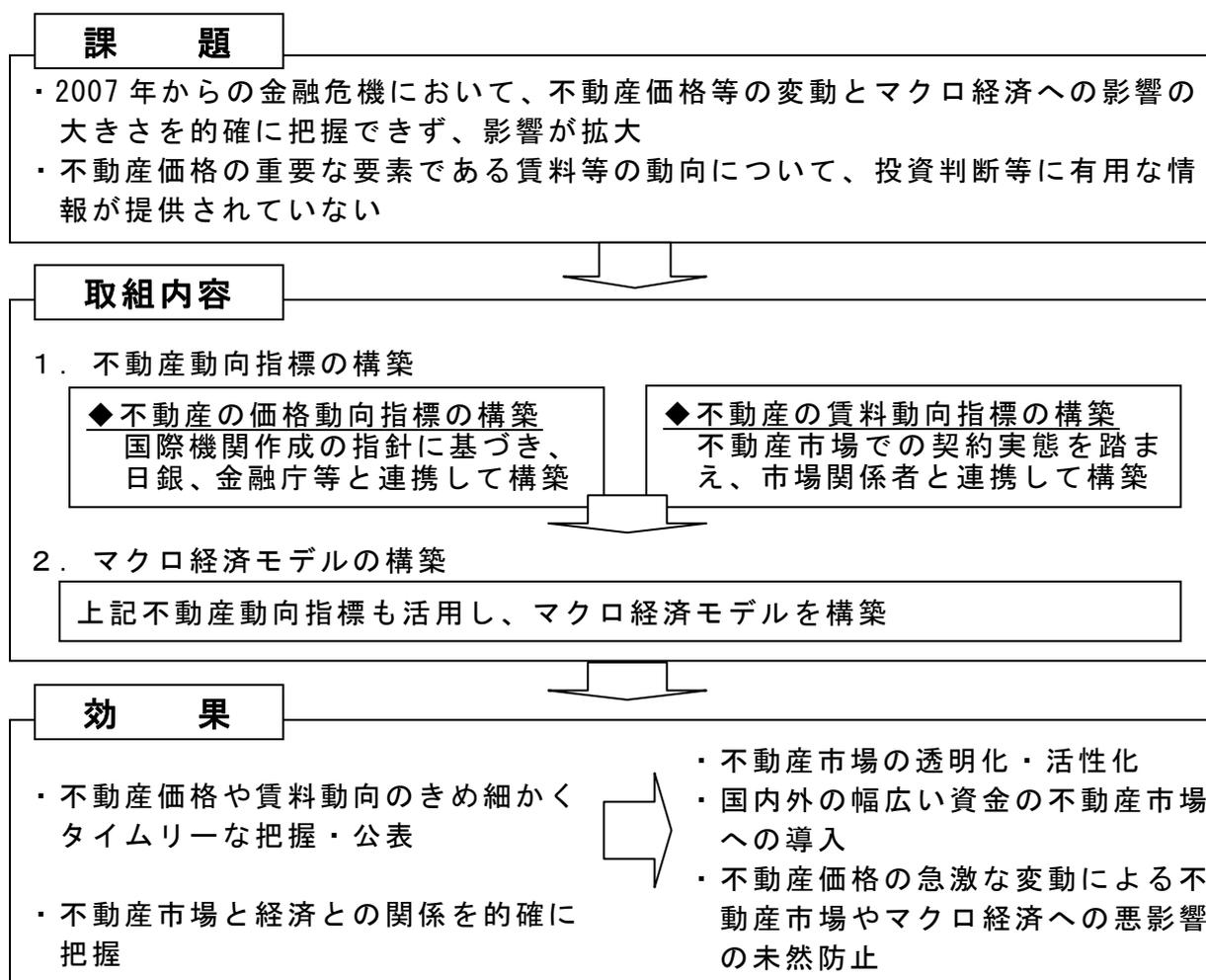


④ マクロ経済政策と連携した不動産動向指標等の構築

マクロ経済政策と連携した土地政策の推進、不動産市場の透明化・活性化を図るため、以下の取組を行う。

- ・不動産価格や賃料等の動向を的確に把握する指標の構築
- ・不動産市場とマクロ経済の関係を的確に把握・分析できるマクロ経済モデルの構築

○不動産動向指標等の構築 62百万円（前年度55百万円）



⑤ 土地基本調査（5年周期の基幹統計）の実施

「公的統計の整備に関する基本的な計画」（平成21年月13日閣議決定）に基づき、平成25年度に本調査を実施するのに先立ち、調査対象名簿の整備、調査関連システムの改修等を行う。

○土地基本調査 146百万円（前年度74百万円）

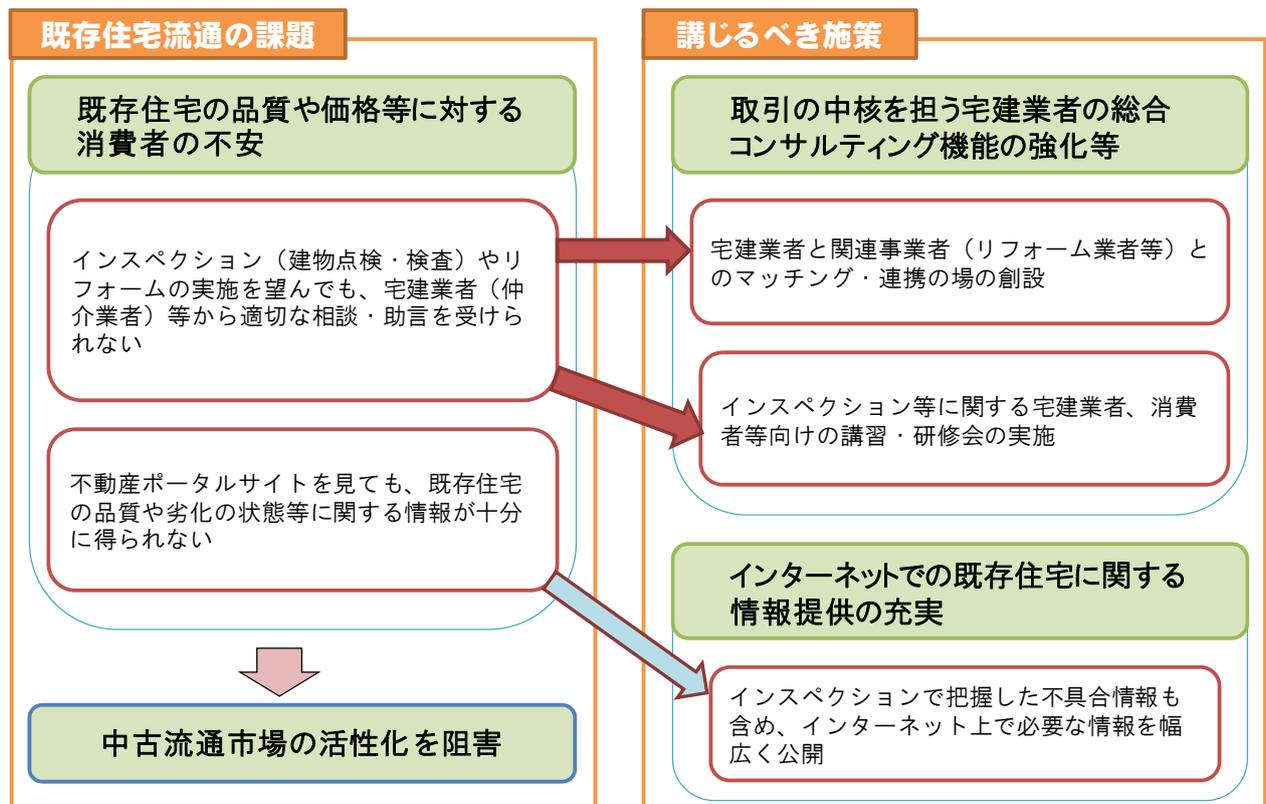
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備

① 中古流通市場の活性化

既存住宅の品質等に対する消費者の不安を解消し、安心して取引できる環境を整備するため、取引の中核を担う宅地建物取引業者の総合コンサルティング機能を強化する取組や、インターネットで提供される既存住宅の情報を充実する取組を支援することにより、中古流通市場の活性化を図る。

○中古不動産流通市場整備・活性化

120百万円（新規）



中古住宅の購入前期待順位 → 購入後満足順位のギャップ

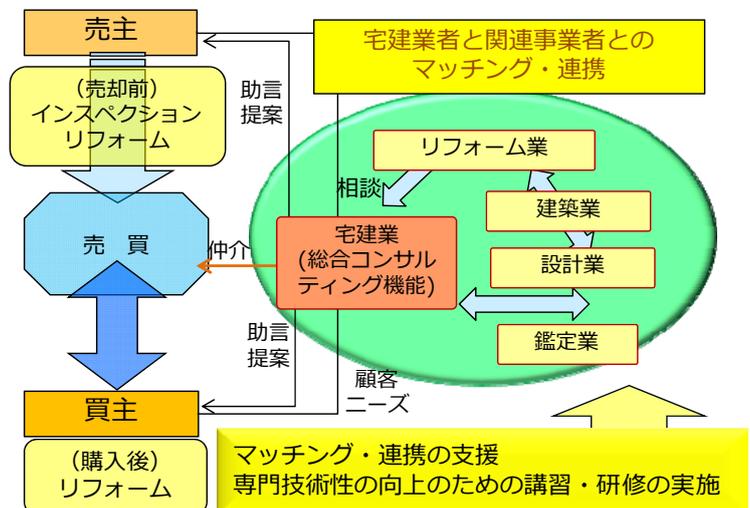
物件の欠点も伝えてくれること	3位→16位 (-13)
物件に関する知識が豊富	1位→12位 (-11)
構造に関する知識が豊富	9位→18位 (-9)
情報を包み隠さず全部公開	5位→13位 (-8)
物件の検査(インスペクション)をしてくれる	17位→22位 (-5)

(H22年リクルート住宅総研調べ)

既存住宅購入時の不安と改善点

既存住宅購入時の不安と改善点	回答率
品質と構造に不安がある	17.2%
条件に合う物件がなかなか見つからない	16.7%
維持管理費や耐用年数を考えると、新築に比べて割高	14.5%
心理的に新築住宅の方が気持ちがいい	14.1%
思うような間取りにならない/リフォームの自由度が低い	11.4%
その他	26.0%

(H22年日経BP調べ)



② 公益的施設における不動産証券化手法の活用に向けた環境整備

不動産証券化手法を通じた民間資金の活用により、病院・介護施設、庁舎等の公益的施設の維持更新・再生等を促進するための環境整備を行う。

○公益的施設への不動産証券化手法の活用調査 13百万円（新規）

現状・課題

病院・介護施設、庁舎等の公益的施設における資金不足等の課題への対応として、施設自体をJリート等に売却してリースバックを受け、新規設備投資や施設改修、経営強化等の資金を調達する手法があるが、海外に比べ我が国での活用は進んでいない

取組内容

公益的施設を対象とした証券化スキーム構築手法の検討

公益的施設の種類等に応じ、関係省庁等と連携しつつ、資金面、関連規制等に関する課題の把握、解決手法の検討を実施

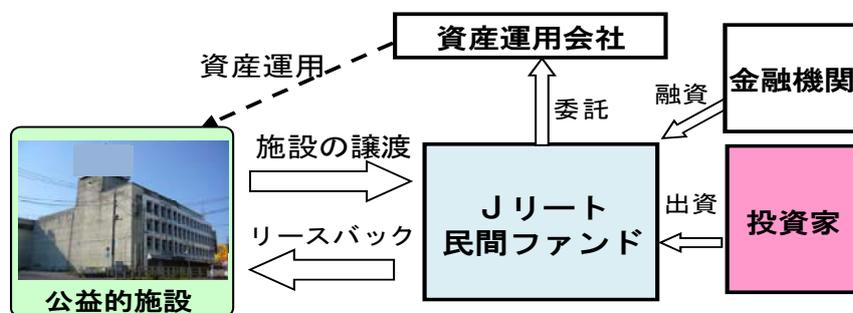
証券化手法の活用に関するガイドラインの策定

公益的施設の証券化における留意事項等を含むガイドラインを策定

効果

不動産証券化手法の活用による
公益的施設の再生・不動産投資市場の活性化

【公益的施設の証券化の活用イメージ】



- ・公益的施設の譲渡により、設備投資、耐震改修等の資金を調達。
- ・施設のリースバックを受け、施設運営を継続。

3. 建設市場の環境整備等の推進

① 事業転換のための課題解決の支援

東日本大震災の教訓も踏まえ、地域社会の維持や災害に強い国土づくり等の担い手でもある建設企業が、期待される役割を果たせるよう、都道府県、地域金融機関と連携し、経営の専門家が中小・中堅企業に対し新事業展開、企業再編・廃業等についてのアドバイスを行う取組を強化する。

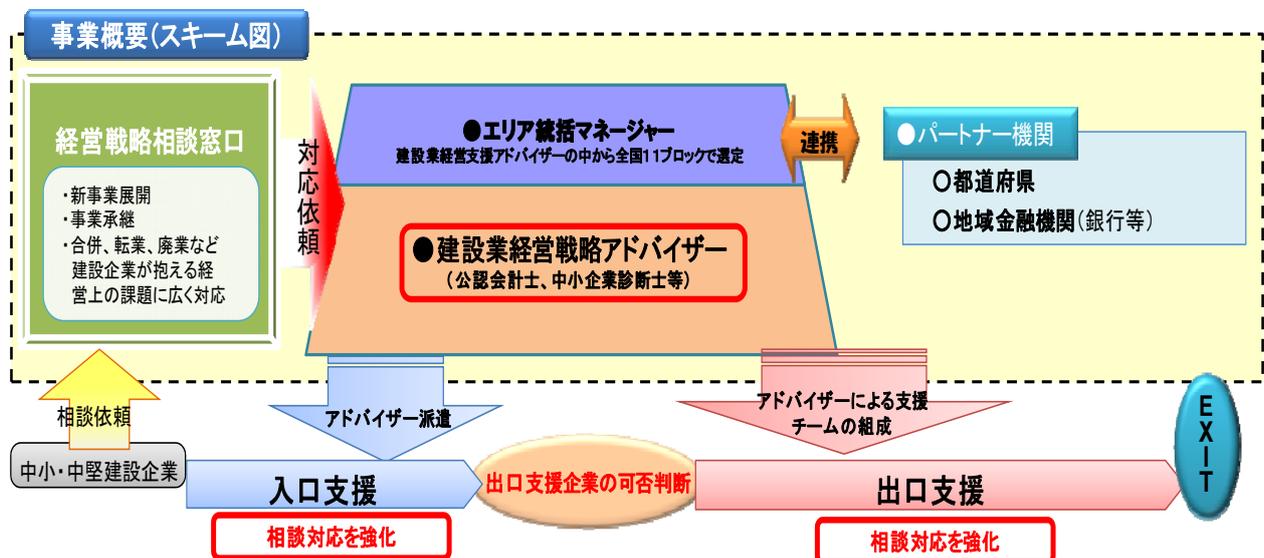
○事業転換のための課題解決支援 119百万円（前年度99百万円）

現状と課題

- 地域の建設企業は、インフラの整備や維持管理に加えて、災害対応などの地域社会の維持を担っている。特に、東日本大震災では、地域の建設企業が応急復旧活動に大きく貢献し、建設企業が災害対応等の地域社会の維持に果たす役割の重要性が再認識されたところ
- 一方、建設投資の急激かつ大幅な減少により、建設産業を取り巻く環境は、かつてない厳しい状況（東日本大震災後も、建設業は10月まで業種別の震災関連倒産件数のトップ）
- 過剰供給構造による過当競争等のために疲弊している地域の建設企業が、地域社会の維持の機能を果たせるような環境整備が必要

施策の内容

- 中小・中堅建設企業が新事業展開、企業再編、廃業等を行う場合の各種課題に対し、経営の専門家がアドバイスを実施（入口支援）するとともに、特にモデル性の高い案件については、支援チームが目標達成まで継続支援（出口支援）を実施



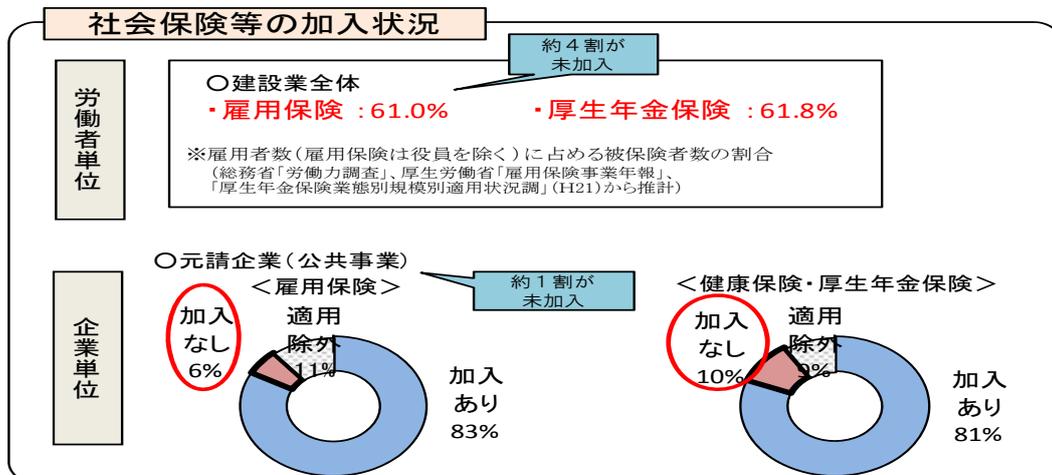
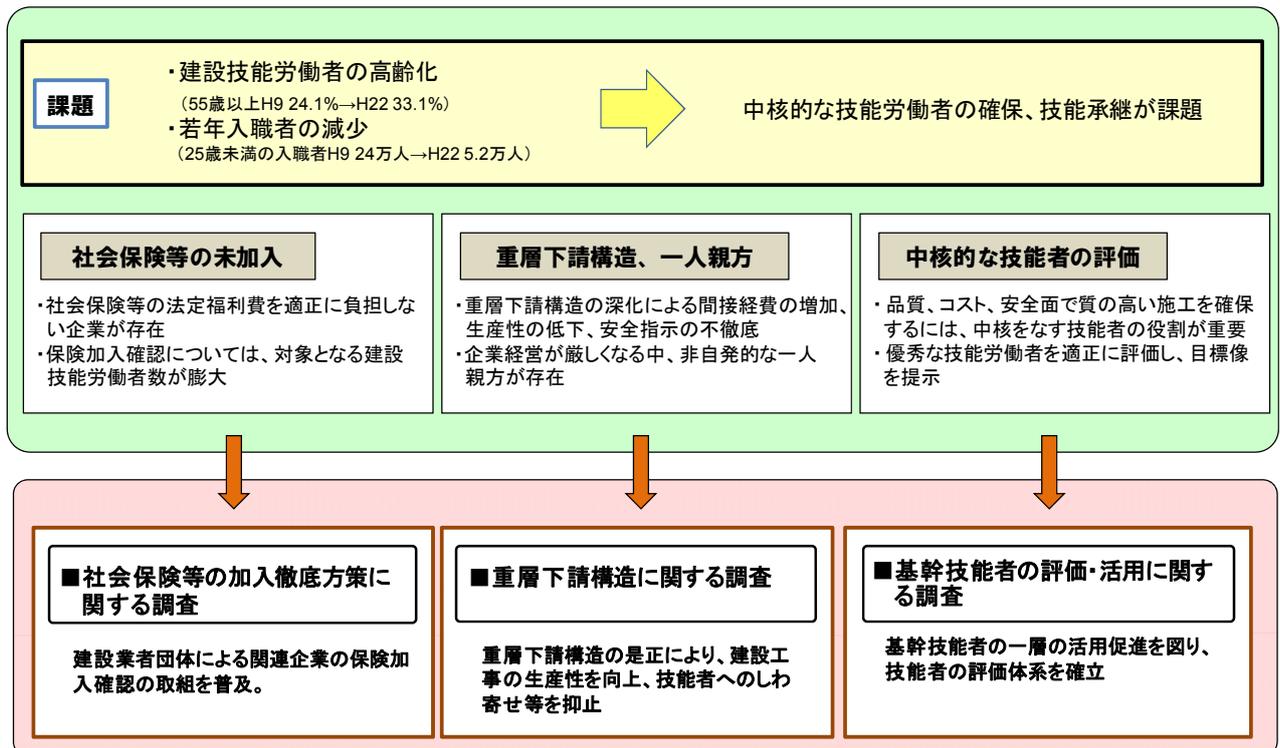
② 建設技能労働者の人材確保・育成

建設業においては、技能労働者の高齢化と若年入職者の減少により、中核的な技能労働者の確保・育成を図ることが課題となっている。

このため、社会保険加入等の労働環境改善や中核的な技能労働者の評価・活用促進により、人材の確保、生産性の向上、企業間の健全な競争環境の構築を進める。

○建設技能労働者人材確保・育成促進

36百万円（新規）



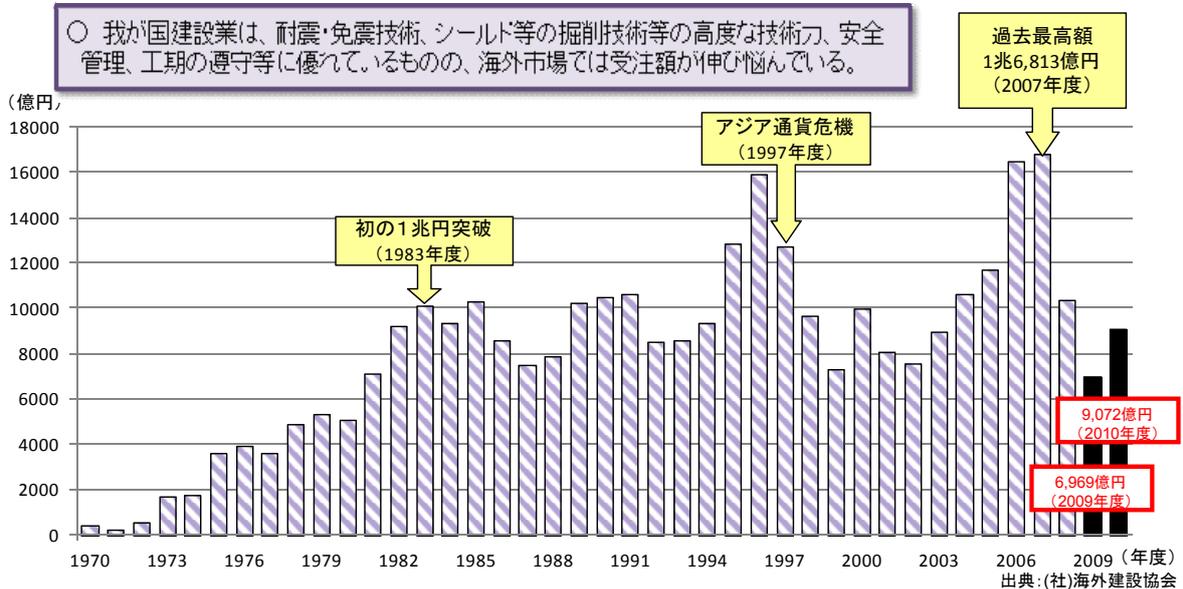
③ 我が国建設業の海外展開の促進

アジアを中心とする世界の建設市場において膨大なインフラ需要が見込まれる中で、我が国建設業の海外展開を促進し、我が国の成長戦略を実現するため、契約・リスク管理の強化、地方・中小建設業の海外進出、人材育成等を支援する。

○ 我が国建設業の海外展開の促進

61百万円（新規。日本再生重点化措置）

我が国建設業の海外受注実績の推移



海外展開の課題

■ 海外事業の採算性に対する意識が低い(リスク管理体制が不十分)。

■ 海外建設市場に関する情報を収集・分析する能力が不足している。

■ 意欲と能力を有する地方・中小建設企業への支援が不十分である。

■ 海外建設市場での業務(コンセッション(PPP)、CM等の新事業を含む。)に対応できる人材、経験が不足している。

講じるべき施策

■ 契約・リスク管理の強化

- ・ 契約・リスク管理に関する検討推進
- ・ 紛争裁定委員会(DAB)の利用促進

■ 地方・中小建設業の海外進出支援

- ・ 海外展開支援アドバイザー事業の推進
- ・ 情報提供システムの構築に向けた検討

■ 人材の育成、即戦力の確保

- ・ 地方・中小建設企業の海外実地研修の仕組みの構築
- ・ 技能実習プログラムの構築

■ 市場戦略の構築

- ・ PPP、CM等の新たな事業分野に参画するための戦略の構築

④ 被災地における現場配置技術者の実態調査等

東日本大震災の被災地において、復旧・復興工事が円滑に進むよう、業種・工種ごとの現場技術者の配置状況等を調査し、必要な対策を検討する。

○被災地における現場配置技術者の実態調査・適正化等

13百万円（新規。復旧・復興関係経費）

⑤ 建設工事における公衆災害防止のための実態調査

建設工事において、公衆を巻き込む重大な災害（公衆災害）が後を絶たないことを踏まえ、公衆災害の発生事例等を調査し、建設業種別、施工技術別の発生メカニズムの整理、公衆災害防止対策及び指導・監督のあり方を検討し、建設工事における施工の安全性確保を推進する。

○公衆災害防止のための実態調査

7百万円（新規）

⑥ 適正な建設リサイクル確保に関する調査

アスベスト含有建材が混入した再生砕石の使用が社会問題化する中で、再生砕石へのアスベスト混入が建設リサイクル法に基づく分別解体、再資源化等の適正な実施を阻害することとならないよう、効果的なアスベスト混入防止策を検討する。

○適正な建設リサイクルの確保に関する調査

6百万円（新規）

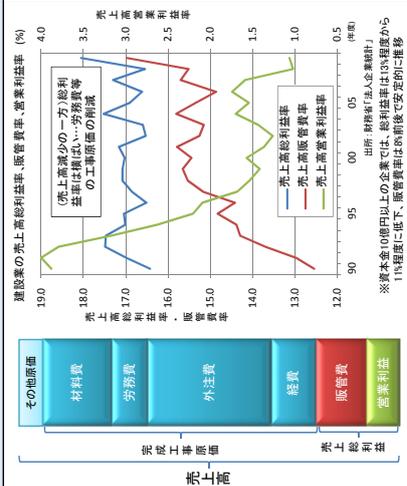
参 考

○建設産業の再生と発展のための方策2011（概要）

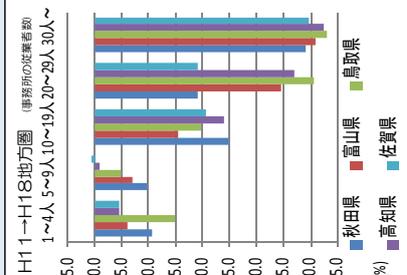
建設産業の再生と発展のための方策2011 (概要)

H23.6.23 国土交通省建設産業戦略会議取りまとめ

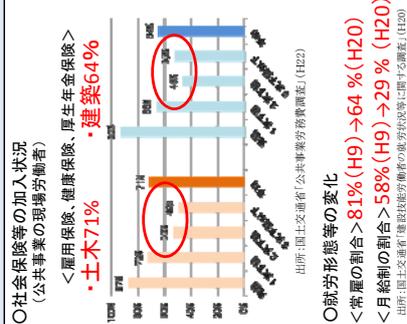
〇経営環境の変化



〇事業所数の減少率



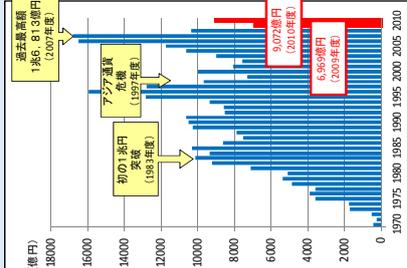
〇社会保険等の加入状況



〇技術者の数等

イギリス	データベースに蓄積	約160万人 (技能者等含む)
韓国	データベースに蓄積	約55万人
日本	監理技術者 資格者証保有者 ※技術者 (監理技術者・主任技師等)	約67万人 ※約120万人 (推計)

〇海外受注の実績



〇過剰供給構造

S55年度	H4年度	H22年度	
建設投資額	50兆円 (100)	84兆円 (141)	41兆円 (66)
許可業者数	50万社 (1.0)	53万社 (1.1)	50万社 (1.0)
建設業者数	548万人 (1.0)	619万人 (1.1)	498万人 (0.9)

※建設業者数の欄の内は、下付数字を加味した数値

課題1 地域社会の維持

〇災害対応、除雪、維持管理等 (地域維持事業) を担える企業が不足

対策1 地域維持型の契約方式の導入

〇地域維持事業の担い手確保に資する新たな契約方式※の導入
※ 包括発注 (一括契約、複数年契約等) や、地域建設企業との共同受注

課題2 技能労働者の雇用環境の改善

〇売上高減少に伴う固定費削減方策として、技能労働者の外部化、賃金の低下等
〇若年入職者が減少、技能・技術喪失の危機
〇法定福利費を負担しない企業が、人を大切にしている施工力のある企業を駆逐しているおそれ

対策2 保険未加入企業の排除

〇行政、元請、下請による一体的な取組
＜行政＞ 保険加入状況の確認強化、指導
＜元請＞ 下請指導責任の明確化
＜下請＞ 保険加入の徹底

課題3 技術者の育成と適正配置

〇施工管理を適切に行うことができる人材の継続的育成
〇技術者の不適正配置が工事の品質と施工の安全に影響
〇業種区分が実態と乖離のおそれ

対策3 技術者データベースの整備と業種区分の点検

〇技術者DBの整備・活用による技術者の資質向上と適正配置の徹底
〇業種区分の点検と見直し

課題5 海外市場への積極的進出

〇海外には膨大なインフラ需要がある一方、受注額が伸び悩む

対策5 海外展開支援策の強化

〇契約・リスク管理の強化
〇情報収集・提供、人材育成の強化等
〇投資協定の活用

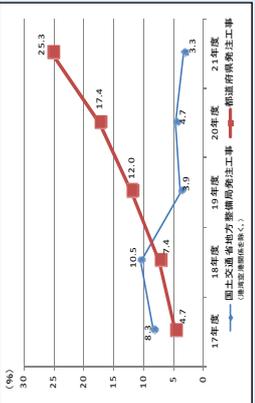
課題6 過剰供給構造の是正

〇企業数としては過剰
〇震災により一時的に建設需要が増加しても、過剰供給構造そのものは変わらない

対策6 不良不適合業者の排除

〇保険未加入企業の排除、技術者適正配置の徹底 (再掲)
〇建設企業としての欠格要件の強化
〇都道府県との連携強化

〇低価格入札の発生率



課題4 公共調達市場と受発注者関係

〇価格競争が激化し地域建設企業の疲弊と品質への影響
〇参加者多数の入札で受発注者の手続負担増

対策4 入札契約制度改革の推進

〇地方公共団体等におけるダンピング対策の強化
〇地域企業の適切な活用

課題7 東日本大震災

〇迅速かつ円滑な復旧・復興
〇特定の地域又は業種で一時的に供給不足となる可能性

対策7 震災を受けた特別の対応

〇建設企業の役割を發揮させるための行政による支援等
〇地域企業と地域外企業との適切な活用

対策6 不良不適合業者の排除

〇事業の早期着手のための随意契約や指名競争入札の活用等