

平成 2 9 年度

土地・建設産業局関係
予 算 概 要

平成 2 9 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. 建設・不動産市場を支える土地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 | 6 |
| 2. 建設市場の環境整備 | |
| (1) 建設産業の担い手確保・育成 | 9 |
| (2) 建設産業の生産性の向上 | 13 |
| 3. 不動産市場の環境整備 | |
| (1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化 | 15 |
| (2) 不動産投資市場の更なる拡大 | 17 |
| 4. 建設産業・不動産業の国際化の推進 | |
| (1) 建設・不動産企業のための海外ビジネス環境の整備 | 19 |
| (2) 建設・不動産企業のための海外ビジネス機会の創出 | 20 |
| (参考) 国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめの概要 | 21 |

I. 土地・建設産業局関係予算総括表

(単位:百万円)

| 区 分 | 29年度 (A) | 前年度 予算額 (B) | 倍率 (A/B) |
|--|---------------|-------------------|-------------|
| 1. 地籍整備の推進 | 11,410 | 11,621 | 0.98 |
| うち 地籍調査の推進 | 10,800 | 10,800 | 1.00 |
| ※この他、復興関係経費182百万円がある。 | | | |
| 基礎的情報を整備する基本調査 | 390 | 552 | 0.71 |
| 民間等の測量成果を活用した地籍整備の推進 | 90 | 76 | 1.18 |
| 2. 不動産市場の環境整備等の推進 | 4,629 | 4,497 | 1.03 |
| (1) 不動産情報の整備・提供の充実等 | 4,401 | 4,298 | 1.02 |
| うち 地価公示 | 3,691 | 3,691 | 1.00 |
| 不動産情報基盤の整備 | 66 | - | 皆増 |
| (2) 不動産市場の活性化のための環境整備 | 228 | 199 | 1.14 |
| うち 空き家・空き地等の流通の活性化の推進 | 110 | - | 皆増 |
| クラウドファンディング等を活用した遊休 不動産ストックの再生の推進 | 23 | - | 皆増 |
| 不動産証券化手法による公的不動産（PRE） 活用の推進 | 24 | 32 | 0.75 |
| 3. 建設市場の環境整備等の推進 | 463 | 563 | 0.82 |
| うち 社会保険等未加入対策の推進 | 22 | 22 | 1.00 |
| 建設業における女性・若者の入職・定着の促進 | 50 | 55 | 0.90 |
| 建設分野における外国人材活用の適正化事業 | 80 | 76 | 1.05 |
| 多様な入札契約方式の導入・活用促進等の「担い 手3法推進サイクル」の充実・強化 | 70 | 71 | 0.99 |
| 建設産業生産性向上支援事業 | 56 | - | 皆増 |
| 建設リサイクル体系における新技術を活用した 生産性向上等に向けた調査・検討 | 12 | - | 皆増 |
| 4. 建設産業・不動産業の国際化の推進 | 102 | 111 | 0.91 |
| 5. その他 | 238 | 237 | 1.00 |
| 合 計 | 16,841 | 17,030 | 0.99 |

(注1) 上記の「地籍調査の推進」経費は、地籍調査費負担金(6,800百万円)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(4,000百万円)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

平成29年度土地・建設産業局関係予算においては、国民生活・経済の基礎的な制度インフラである地籍整備、地価公示等の着実な推進を図りつつ、担い手の確保・育成と生産性の向上を通じた建設産業の活性化、全国版空き家・空き地バンクの構築、インスペクションの普及促進等による既存住宅・不動産流通市場の活性化、クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進、不動産証券化手法による公的不動産（PRE）活用の推進による不動産投資市場の更なる拡大、建設産業・不動産業の国際化の推進に重点的に取り組む。

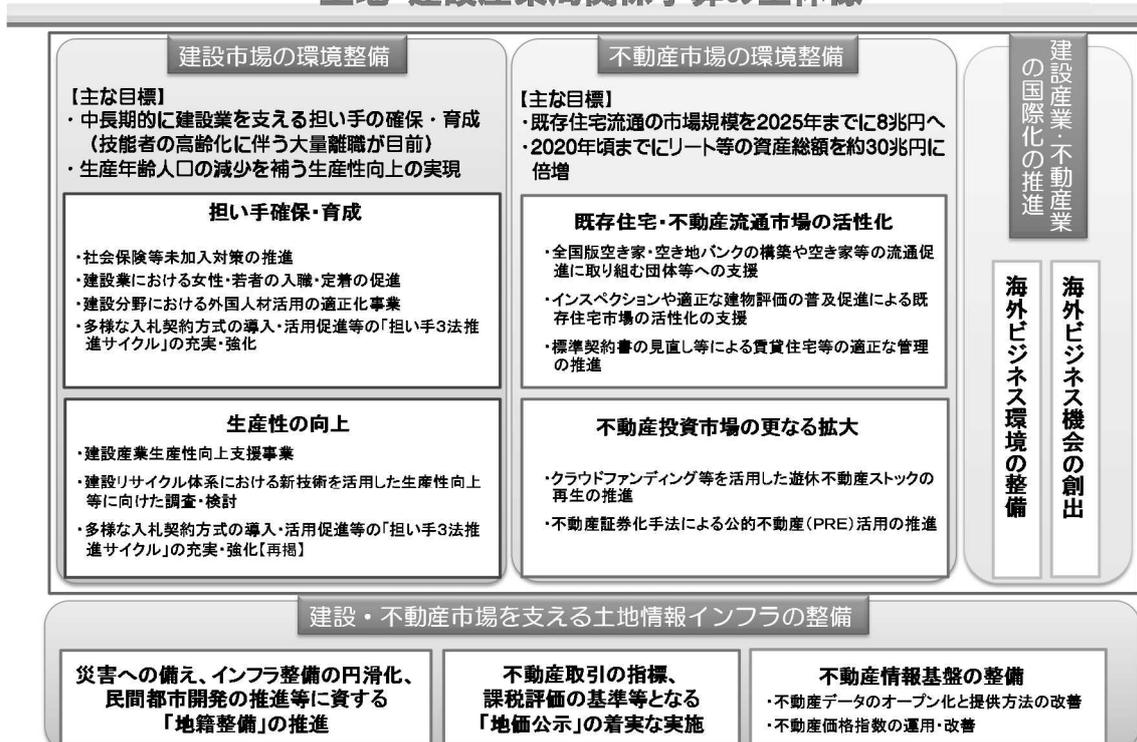
一般会計

総 額：16,841百万円（0.99）

東日本大震災復興特別会計

総 額：182百万円

土地・建設産業局関係予算の全体像



Ⅲ. 主要施策

1. 建設・不動産市場を支える土地情報インフラの整備

(1) 地籍整備の推進

・市町村等による地籍調査の推進

10,800百万円（前年度10,800百万円）

※ 上記の金額は、地籍調査費負担金（6,800百万円）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（4,000百万円）である。

※ この他、復興関係経費（復興庁計上182百万円）がある。

市町村等が行う地籍調査（一筆毎の土地について境界、面積等を調査・測量し、正確な土地境界情報を示す地籍図等を作成。平成27年度末での進捗率は51%）について、大規模災害に備えた事前防災対策の推進、被災後の復旧・復興の迅速化、インフラ整備の円滑化、民間都市開発の推進等に資するものを重点的に支援する。

地籍調査とは

- 国土調査法に基づき実施
- 主な実施主体は市町村
- 一筆ごとの土地の境界や面積等を調査
- 成果は登記所にも送付され、登記簿を修正し、登記所備付地図になる

【公図】
明治期に作られた図面

↓ 地籍調査 ↓

【地籍図】
境界が正確な地図

**【地籍調査の負担割合】
(市町村実施の場合)**

| | | | |
|--------|-----|-----|-----|
| 都道府県 | 25% | 市町村 | 25% |
| 国: 50% | | | |

※特別交付税措置により、都道府県・市町村の負担は各々実質5%

地籍調査の主な効果

地籍調査を実施し、正確な土地の基礎的情報(境界、面積等)を明確にすることで、様々な効果が創出

**事前防災対策の推進
災害復旧・復興の迅速化**

- 地震や豪雨等の災害が多発している中、防災対策の推進が必要
- 被災後は道路等のライフラインの復旧・復興が急務
- 地籍調査が実施済であれば、土地の境界の確認が円滑に行われるため、事業期間が大幅に縮減

防災集団移転促進事業において期間が縮減された事例（宮城県名取市下増田地区）

| | | |
|-----|------------|--------------------|
| 実施 | 約7カ月 | 【期間の縮減効果】 半年～1年 |
| 未実施 | 約1～1年半（推計） | |

インフラ整備の円滑化

- インフラ整備では、事業区域に係る用地調整が必要
- 地籍調査が実施済であれば、事業阻害要因となる土地を事前に把握できるため、用地リスクが少ない事業計画の策定ができるほか、用地調整が円滑に実施

インフラ整備の主な工程

事業計画 → 用地調整 → 工事の着工

正確な土地の基礎的情報が明確になっていることで

- ①用地リスクが少ない事業計画の策定が可能
- ②用地調整時に、土地所有者との土地境界に関するトラブルを軽減し、期間の短縮が可能

民間都市開発の推進

- 都市部では関係者が多く、権利関係が複雑し、境界調査が長期化する傾向
- 地籍調査が実施済であれば、関係者が合意し易く、民間都市開発が円滑に実施

【民間開発事業に長期間を要した事例】

六本木ヒルズでは地籍調査が未実施
⇒ 約400筆の境界調査に4年もの歳月

・地籍調査に必要な基礎的情報を整備する国による基本調査の推進

390百万円（前年度552百万円）

市町村等による都市部・山村部での地籍調査を促進するため、地籍調査に必要な基礎的情報について、特に必要性が高い地域で国が重点的に整備・保全する。

都市部官民境界基本調査

【現状と課題】

- 地籍調査の進捗率は、都市部では24%（平成27年度末時点）
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 都市部におけるインフラ整備、民間都市開発等に支障
 - ・ 大規模災害の被災後の迅速な復旧・復興に支障

南海トラフ巨大地震による津波浸水被害想定地域



都市部※₁の地籍調査に未着手の市町村であり、後続の地籍調査を速やかに実施する地域に重点化して、国が官民の境界情報※₂を整備

国が現況の官民境界の測量等を行った結果や公図、道路台帳附図等が示す官民の境界情報を図面等にまとめ、市町村等に提供することで地籍調査を促進



【現況測量の様子】



【現況の境界情報】
【公図等の境界情報】
現況と公図等による境界の相違等を示す図面

※₁ DID（国勢調査による人口集中地区）

※₂ 道路等と民有地の境界点及びそれを結んだ線に関する情報

山村境界基本調査

【現状と課題】

- 地籍調査の進捗率は、山村部では44%（平成27年度末時点）
- 地籍調査が未実施の場合の課題
 - ・ 高齢化や過疎化の進展により土地境界情報が喪失することによって、山村地域の地籍調査が極めて困難になるおそれ
 - ・ 土砂災害が発生した際、迅速な復旧・復興に支障



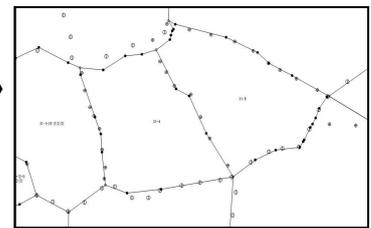
【山村部における公図の例】

主要な土地境界情報※₃を早急に保全する必要性があり、後続の地籍調査を速やかに実施する地域に重点化して、国が主要な土地境界情報を保全

国が公図や現地精通者等から収集した主要な土地境界情報を図面等にまとめ、市町村等に提供することで地籍調査を促進



【境界確認の様子】



【成果となる地図のイメージ】

※₃ 三筆が交わるような主要な境界点等に関する情報

・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

90百万円（前年度76百万円）

地籍整備が特に遅れている都市部においては、民間開発等による都市再生の促進、被災想定区域での防災力向上に寄与する観点等から地籍整備のより一層の推進が求められている。このため、地籍調査以外の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測量成果を地籍整備に活用することを促進するための支援を行う。

【現状と課題】

- 都市部では、土地の有効利用等による都市再生の促進に加え、被災想定区域では災害への備え等が急務であるが、地籍整備の進捗は遅れている状況（平成27年度末時点で24%）
- また、民間開発や公共事業等の実施により多くの測量成果が存在するものの、地籍整備への活用は十分なされていない

＜地籍整備推進調査費補助金制度＞

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の活用を促進するため、人口集中地区又は都市計画区域において、国土調査法第19条第5項に基づく指定申請を行う者に対し補助金を交付（補助率：地方公共団体1/2以内、民間事業者等1/3以内）し、都市部の地籍整備を推進

社会福祉法人による老人ホーム建設区域(3.6ha)



【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
※指定を受けると地籍調査終了地域と同等の取扱いとなり、地籍調査の実施は不要

民間開発に伴う境界確定測量成果を19条5項指定することにより地籍整備がなされた例

・最新の測量技術による地籍調査の効率化の推進

34百万円（前年度38百万円）

地籍調査の更なる推進のため、最新の測量技術を活用した効率的な調査手法を検討し、当該手法に係る作業要領等を作成することで、市町村等による地籍調査の効率化を推進する。

【現状と課題】

- 地籍調査の重要性は増しており、実施市町村数は年々増加
- 地籍調査をより一層推進するためには、調査期間の短縮や経費削減が必要
- 土地境界の座標値を高精度に算出する技術として、衛星画像を用いた測量技術が進展

測量作業の効率化



土地の境界点について、現地で1点毎に測量を実施し、座標値を算出



土地の境界点について、衛星画像上で座標値を一括算出

測量に係る期間と作業を軽減するため、精度が向上している衛星画像を用いた測量技術を活用した作業手法を検討

現地調査作業の効率化



土地所有者の立会いにより、現地で1点毎に土地境界の位置を確認



土地所有者等が一同に会して図上の作業のみで土地境界の位置を確認

土地境界の位置に関する土地所有者間の同意形成に係る作業を効率化するため、衛星画像を活用した作業手法を検討

最新の測量技術による効率的な調査手法（現地調査・測量）を検討し、作業要領等を作成

⇒ 市町村等による地籍調査の効率化を図り、地籍調査をより一層推進

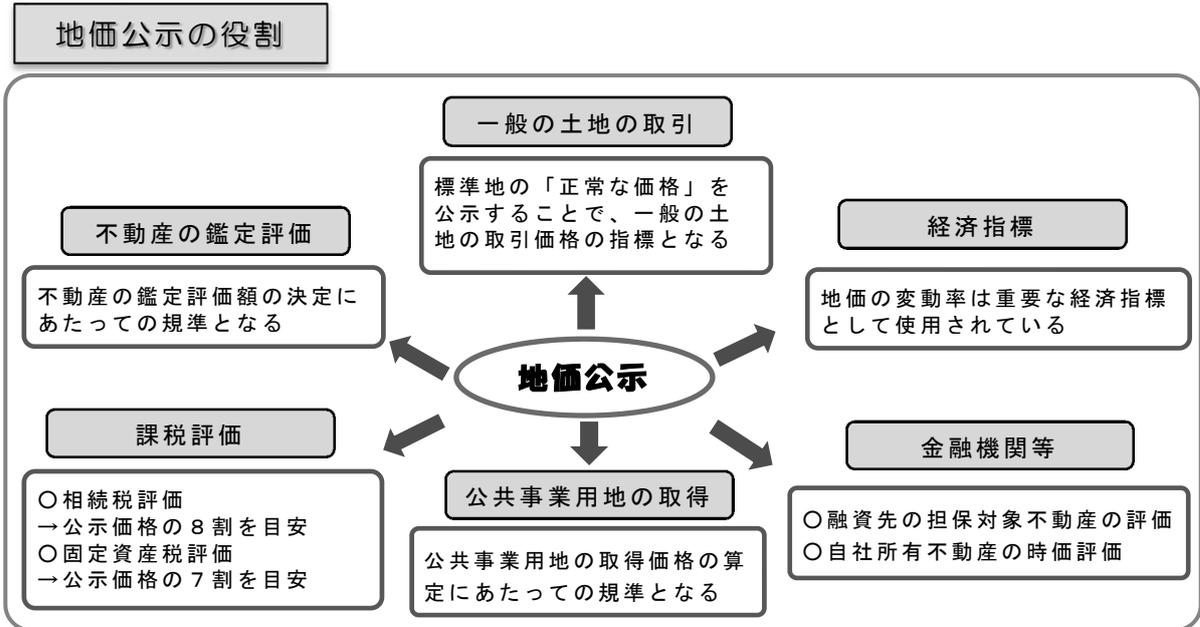
※ 本事業では、効率的な調査手法の検討のほか、専門家の派遣や広報活動、中長期的な地籍調査のあり方の検討等も実施

(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

3,691百万円（前年度3,691百万円）

不動産取引の指標、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。



(参考) 不動産分野における生産性革命プロジェクト（平成28年4月11日発表）

『社会のベース』 生産性革命元年 国土交通省

不動産最適活用の促進～土地・不動産への再生投資と市場の拡大～

- 我が国の不動産を巡っては、高性能なオフィスビルや宿泊施設などへの需要が拡大。
- 低未利用となっている土地・不動産への再生投資や流通の活性化を図ることで、これらの需要に対応し、地域の稼ぐ力を高める良質な不動産ストックの形成を促進する。

不動産を取り巻く状況・課題

- 国際的な都市間競争の中での高性能なオフィスビル等へのニーズ拡大
- 訪日外国人旅行者数の増加に伴う宿泊施設の需要逼迫
- 高齢者人口の大幅な増加等に対応したヘルスケア施設への需要拡大
- 人口減少に伴い空き家・空き地等の活用されない不動産の全国的な増加等

地域ニーズに応じて多様な不動産投資を促進するための支援施策の充実

| 都市力の向上 | 地方の創生 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ● リート等への支援拡充 ～多様な投資家から資金を調達し、成長分野の需要に対応した不動産投資を促進 ● 不動産特定共同事業※のプロ投資家向け規制緩和等 ～事業の案件形成をより一層加速<small>※ 組合方式等で投資家から出資を募り、不動産収益を投資家に配分する事業</small> ● 税制特例による流動化を通じた実物投資の促進 ～企業の生産性向上に資する不動産の流動化・有効活用を促進（特例により少なくとも1.4兆円の設備投資を喚起） | <ul style="list-style-type: none"> ● 小口の投資を集めた空き家・空き店舗の再生等のための不動産特定共同事業に関する制度改正 ● 空き家・空き店舗や遊休化した公的不動産等を交流や移住起業等の場として管理・活用する取組を支援 ● 地域の金融機関や自治体等との連携強化や人材育成等を支援 |

情報基盤の充実 ●不動産情報の充実・活用拡大(より早く、より便利に) / 不動産鑑定評価の充実

地域の稼ぐ力を高め、経済成長を支える良質な不動産ストックの形成
(2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増)

不動産取引の円滑化及び不動産関連ビジネスの創出・充実等を図るため、不動産関連データのオープン化やデータ提供方法の改善を行う。

○背景

我が国経済の生産性向上には、土地・不動産について、流動化等を通じた有効活用や、不動産関連ビジネスの創出等を図ることが不可欠である。

しかしながら、不動産取引の円滑化等に必要な不動産関連の公開データは十分とは言えず、データ提供方法についても改善が必要な状況である。

○施策

① 不動産関連の公開データの充実

| 地価公示情報 | | 不動産取引価格情報 | |
|---|--|---|---|
| 鑑定評価額及び評価概要 <ul style="list-style-type: none"> 所在及び地番並びに住居表示 公示地点の1㎡あたりの価格 地積 形状 周辺の土地利用の現状 前面道路の状況 主要な交通施設の接近状況 都市計画法その他法令に基づく制限で主要なもの | 収益価格算定内訳 <ul style="list-style-type: none"> 総収益/総費用 純収益 建物に帰属する純収益 土地に帰属する純収益 未収入期間修正後の純収益 還元利回り | 一般土地 <ul style="list-style-type: none"> 所在地（町・大字まで表示） 地域【取引事例カードでは、土地の種類と記載】 最寄駅（名称・駅からの距離） 取引総額（上位2桁で表示） 土地（面積・形状） 建物（延床面積・建築年・構造・用途） 今後の利用目的 前面道路（幅員・種類・方位） 都市計画【取引事例カードでは、主たる用途地域と記載】 建ぺい率 容積率 取引時期（四半期単位で表示） 取引の事情等 借地を購入した場合はその地代等 | 区分所有建物 <ul style="list-style-type: none"> 所在地（町・大字まで表示） 最寄駅（名称・駅からの距離） 取引総額（上位2桁で表示） 専有部分（間取り・面積・用途） 今後の利用目的 建物（建築年・構造） 都市計画（都市計画上の用途地域） 建ぺい率 容積率 取引時期（四半期単位で表示） 改装の有無 取引の事情等 建物全体の階層 専有部分の階層 前面道路（幅員・種類・方位（主な窓の向き）） |
| 比準価格算定内訳 <ul style="list-style-type: none"> 取引価格 推定価格 標準価格 査定価格 | 開発法による価格算定内訳 <ul style="list-style-type: none"> 収入の現価の総和 支出の現価の総和 投下資本収益率 販売単価(住宅) 分譲可能床面積 建築工事費 延床面積 等 | | |
| 積算価格算定内訳 <ul style="list-style-type: none"> 素地の取得価格 造成工事費 再調達原価 | | | |

※下線は追加検討項目

② 編集・加工しやすい形式によるデータ提供

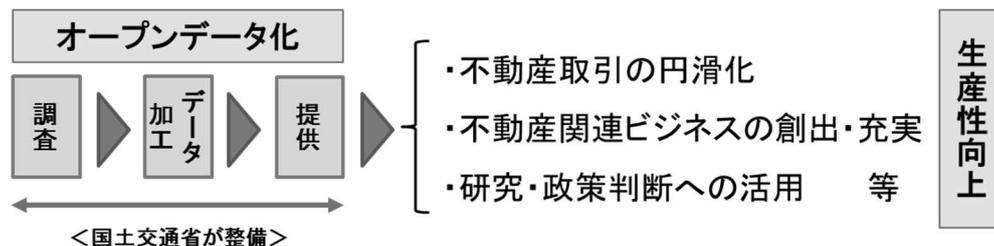
CSV※形式・API※による不動産関連データの提供

タブレット・スマートフォン対応のためのインターフェイス改善

※CSV (Comma-Separated Values) : 様々なソフトに取込可能で、容易に電子データの加工・集計ができるデータ形式

※API (Application Programming Interface) : あるコンピュータプログラム(ソフトウェア)の機能や管理するデータ等を、外部の他のプログラムから呼び出して利用できる機能

○効果



・ 不動産取引価格情報の提供 246百万円（前年度268百万円）

不動産市場の透明性向上を図るため、不動産取引当事者へのアンケート調査に基づく不動産の実際の取引価格に関する情報について、新たに不動産の属性情報を追加し、四半期毎にホームページ上にて提供を行う。



＜対象物件の種類＞

更地（宅地）、建付地、中古マンション等、農地、林地

＜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、建築年、最寄駅、今後の利用目的等

＜新規項目＞

建物の階層数、改装の有無、前面道路の幅員等

＜提供件数＞

約 288 万件（H18.4～H28.10 累計）

＜WEB アクセス数＞

約 7,800 万件（H27 年度）

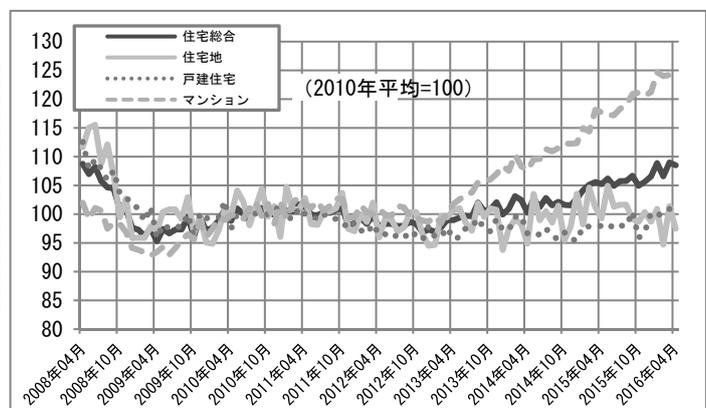
・ 不動産価格の動向指標の提供 63百万円（前年度70百万円）

不動産価格について、動向をよりの確に把握するための指標の充実（カクテル・アプローチ※）を図るとともに、不動産価格指数の提供・改善を行うことにより、不動産市場の透明性向上を通じた不動産取引の活性化や、金融・マクロ経済政策へ活用資する。

※カクテル・アプローチ：特に商業用不動産について、各種インデックス（賃料、利回り、空室率等）を整備し、多面的に価格動向を分析しようとするアプローチ

【不動産価格指数（住宅）】

- ・ 不動産価格指数とは、不動産の市場価格の動向を適時・的確に表すもの
- ・ 近年の金融危機を受け、IMF 等が 国際指針を作成、G20 に不動産価格動向について報告を要請
- ・ 日本では、不動産取引価格情報を活用し、全国・地域別、住宅・商業用別に指数を算出



H29 年度の取組み

- 不動産価格指数（住宅・商業用不動産）の安定的な運用
- 不動産価格指数（商業用不動産）の本格運用に向けた改善及び不動産市場の透明性向上に向けた指標の充実

2. 建設市場の環境整備

(1) 建設産業の担い手確保・育成

・ 社会保険等未加入対策の推進 22百万円（前年度22百万円）

技能労働者の処遇改善による将来にわたる担い手確保と、適正に保険料を負担する企業による公平な競争環境の実現のため、平成24年度より建設業の社会保険等未加入対策に取り組んでいるところ。

こうした中、平成29年度の目標年次を迎えるにあたり、保険加入状況の実態を総括的に把握するとともに、取組の成果の検証と残された課題についての検討を行う。

○現状・課題

- ・今までの取組の結果、企業単位及び労働者単位の加入率は上昇し一定の成果が見られるものの、都市部や2次下請以下の労働者単位の加入率が依然として低水準
- ・法定福利費を内訳明示した「標準見積書」は徐々に普及しているものの、2次下請以下の中小企業では未だ活用が少なく、必要な法定福利費を確保できていない可能性



○対策・施策の内容

- ・目標年次の到来を受け、5年間の取組の総括と結果の検証を行う

【平成29年度の施策内容】

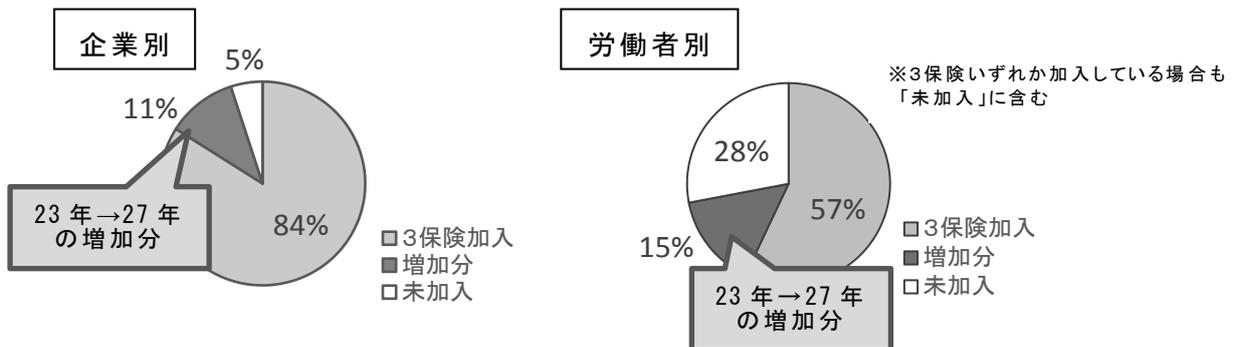
- ①都市部や2次下請以下の労働者を中心とした加入状況に関する実態調査
- ②標準見積書の活用状況に関する実態調査
- ③調査結果を踏まえた、5年間の社会保険等未加入対策の成果の総括と、残された課題の整理（専門家による検討会の開催等）



○期待される効果

- ・社会保険等未加入対策は、業界全体の処遇向上による若者の入職・定着の促進と、適正に法定福利費を負担する企業による公正な競争の実現に寄与
- ・5年間の取組結果を総括し、残された課題を整理することで、未加入企業の残存等の懸念点にも迅速・適切に対応

・ 3 保険への加入率



※3保険：雇用保険、健康保険、厚生年金保険

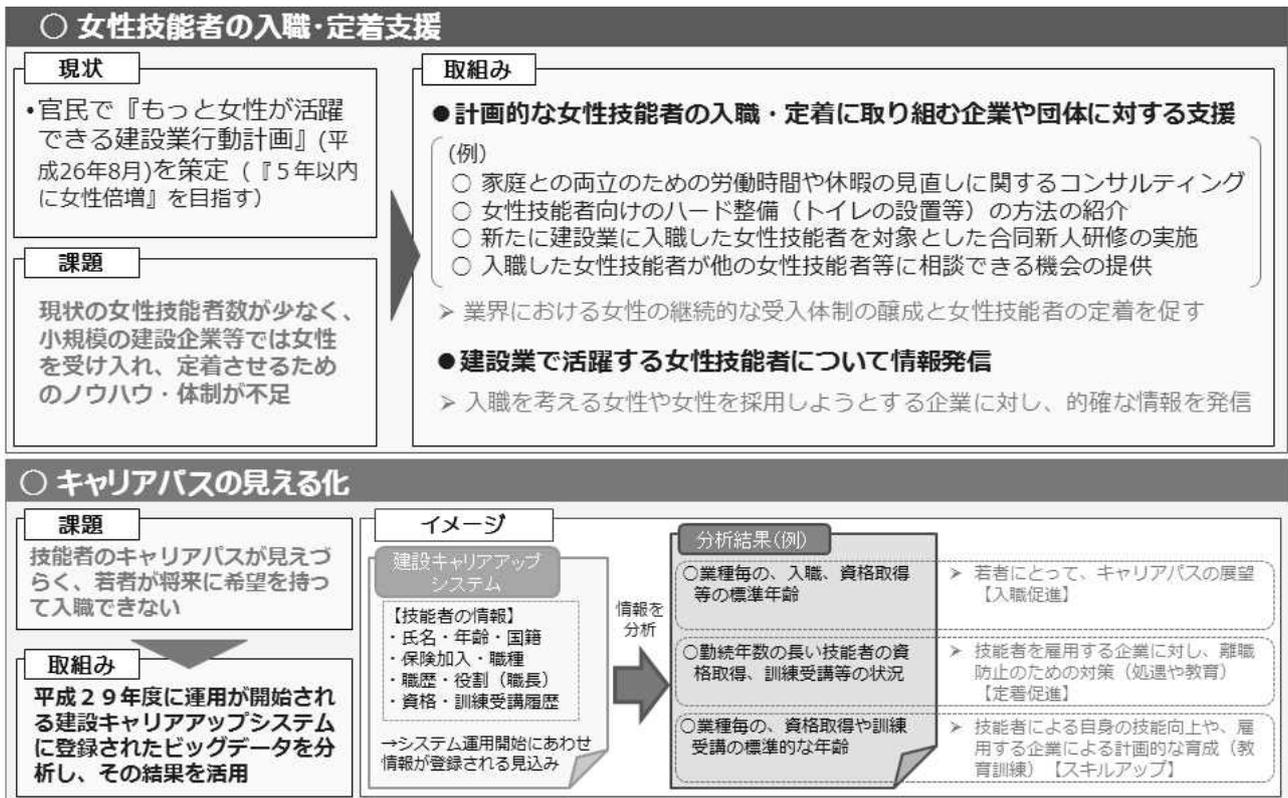
・建設業における女性・若者の入職・定着の促進

50百万円（前年度55百万円）

建設業では技能者の高齢化が進行し、労働力人口が減少する中で、将来にわたる担い手確保が喫緊の課題となっており、必要な担い手を確保するため、女性や若者の入職・定着を促進する必要がある。

建設業における女性活躍については、官民で策定した「もっと女性が活躍できる建設業行動計画」（平成26年8月）を受け、建設業界における女性の継続的な受入体制の醸成のための支援や、女性の入職促進のための情報発信等を行う。

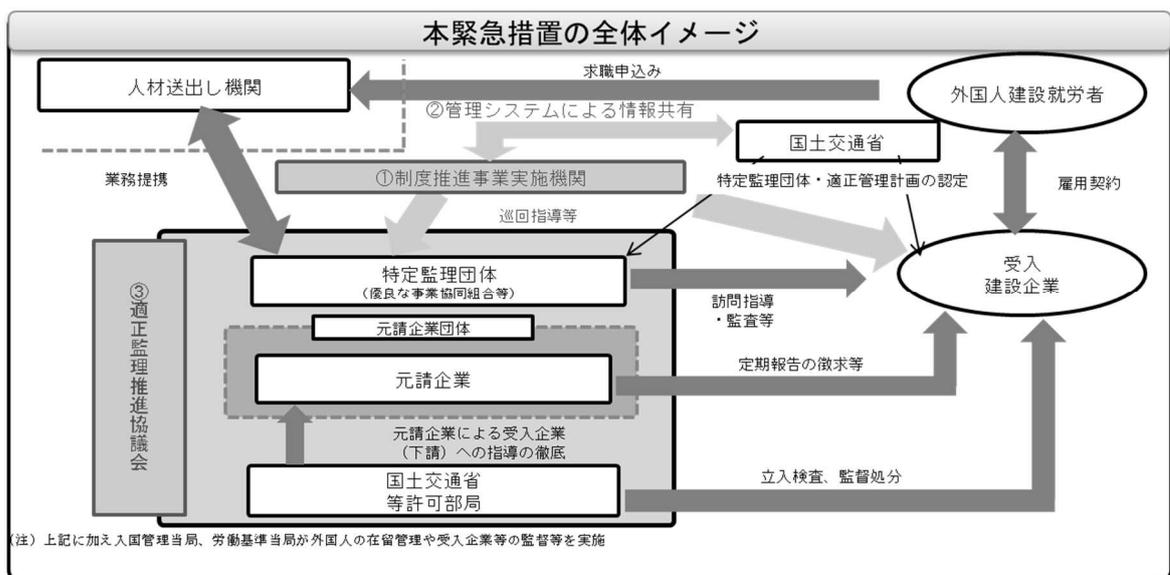
また、若者が希望を持って建設業に入職できるよう、平成29年度に運用開始が予定される建設キャリアアップシステムに登録されたビッグデータを分析し、キャリアパスの見える化を図る。



・建設分野における外国人材活用の適正化事業

80百万円（前年度76百万円）

復興事業の更なる加速を図りつつ、2020年オリンピック・パラリンピック東京大会の関連施設整備等による当面の一時的な建設需要の増大に対応するため、平成26年4月4日の関係閣僚会議において「建設分野における外国人材の活用に係る緊急措置」が取りまとめられ、平成27年4月から当該緊急措置の対象となる外国人材の受入れが開始された。当該緊急措置では、現行の技能実習制度を上回る監理体制を構築することとしており、監理団体及び受入企業に対して巡回指導等を実施する「制度推進事業実施機関」の活用、管理システムの運営、外国人材の受入状況、不正行為等の情報を共有する協議会の運営、送り出し国における事前訓練のモデル事業の実施により、建設分野における外国人材活用の適正化を図る。



事業の内容

- ① 制度推進事業実施機関による巡回指導等
 - 外国人建設就労者（建設分野における技能実習修了者）の受入建設企業、特定監理団体に対する巡回指導、外国人のための母国語の電話相談窓口の設置・運営等を行う。
- ② 外国人建設就労者管理システムの運営
 - 国土交通省と制度推進事業実施機関の間のシステムによる受入情報共有
- ③ 適正監理推進協議会の運営
 - 特定監理団体、元請企業団体等を構成員として外国人建設就労者の受入状況を把握・共有
- ④ 受入状況（賃金水準等）に係る実態把握調査
- ⑤ 建設特定活動活用モデル事業の実施
 - 現地送り出し国において、建設特定活動を見越した事前訓練を行う先導的な事業を支援

・多様な入札契約方式の導入・活用促進等の「担い手3法推進サイクル」の充実・強化 70百万円（前年度71百万円）

平成26年6月に改正された「担い手3法」の趣旨の一層の浸透を図るため、地方公共団体における新たな入札契約方式等の導入・活用を支援する「多様な入札契約方式モデル事業」の実施とともに、市町村をはじめとした地域レベルにおける施工時期の平準化等の取組の悉皆調査、先進的な取組事例の収集・効果分析、さらには発注者への直接的な働きかけ等の強化を通じて、全国における入札契約事務の改善等を推進する。

- ◆目的：将来にわたる公共工事の品質確保とその担い手の中長期的な確保・育成
- ◆ポイント：発注者責務の明確化（予定価格の適正な設定、ダンピング受注の防止、**施工時期等の平準化、多様な入札契約方式の導入活用**等）

法の運用状況の把握・共有

- ・平準化、ダンピング対策、多様な入札契約方式等の導入状況など、全ての発注者（国、都道府県、市区町村等）に対する悉皆調査の実施、結果公表

課題の整理

地域ごとの課題解決策の推進

- ・専門家の派遣等を通じ、取組の遅れている発注者（特に市町村）に対する直接的な働きかけや実務的な支援を実施

より高次な建設生産システムへ

市町村レベルまでの浸透が必要

効果的な取組案件の抽出

全国における現場の改善

- ・全国の地方公共団体が活用可能な汎用性の高い共通の仕様書や効果分析手法の考え方、実務マニュアル等の作成・公表
- ・説明会の開催等による周知徹底

全国への水平展開

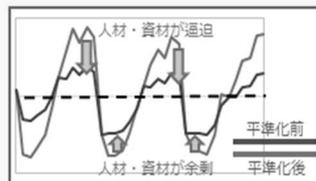
先進事例の創出・見える化

- ・支援事例等における受発注者に対するヒアリングや取組効果の分析等を通じた深掘り調査の実施
- ・先進事例集として取りまとめ・公表

○ **担い手3法の運用状況に関する悉皆調査**

○ **施工時期等の平準化の推進**

- ・取組が遅れている自治体における最適な年間発注計画の策定支援
- ・平準化の方法（債務負担行為、柔軟な工期設定、繰越、前倒し積算など）ごとに、定量的な効果分析に係る共通の考え方や算出方法等について検討・策定

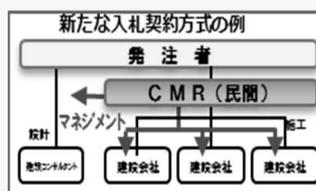


平準化

- ・受注側の人・資材の効率化、経営安定化
- ・計画的な発注に伴うコストの削減

○ **多様な入札契約方式の導入加速化**

- ・大規模災害に伴う復旧事業に効果的な新たな入札契約方式等について、導入自治体における発注事務の支援（専門家派遣）
- ・過年度支援事例の全国的な普及展開に向け、各入札契約方式における全国共通の仕様書や実務マニュアル等を検討・策定



導入促進

- ・発注側のノウハウや人手不足の補完
- ・復興事業の早期執行
- ・民間ビジネスの創出

(2) 建設産業の生産性の向上

・建設産業生産性向上支援事業

56百万円【皆増】

建設産業を支える大半は中小・中堅建設企業であり、加速化する技術革新への対応、メンテナンス時代への対応、マルチスキル時代への対応、働き方改革への対応等様々な課題に直面しており、これらの課題を克服し、将来に渡って供給力を維持する必要がある。

そのため、建設業に精通した専門家が、課題解決の必要性に問題意識をもつ中小・中堅建設企業の相談に対してアドバイスを実施する「相談支援」、他の中小・中堅建設企業の課題の解決に参考となるモデル性の高い取組を厳選して支援する「重点支援（ステップアップ支援）」を実施する。加えて、先進的な事例を業界内へ効果的に水平展開し、地域を支える中小・中堅建設企業の持続的な成長を実現する。

＜支援の対象＞ 下記の生産性向上の取組みを中心に支援を実施

| 加速化する技術革新への対応 | メンテナンス時代への対応 | マルチスキル時代への対応 | 働き方改革への対応 |
|---|---|--|---|
| ○ 専門工事業者が連携し、重量資機材の軽量化、省力化機械導入による作業の効率化、ICT導入による現場管理の効率化に取り組む | ○ 専門工事業者が連携し、新規建設工事主体から、メンテナンス等の新工種に進出することで、受注の平準化、資材・人材の効率的活用に取り組む | ○ 専門工事業者が連携し、複数の専門工事施工能力を備えた多能工育成等に取り組み、機械活用・人材配置の効率化に取り組む | ○ 専門工事業者が連携し、常用雇用（技能者の直接雇用）、月給制導入、有休取得率上昇等の働き方改革に取り組み、人材活用の効率化に取り組む |

＜支援の内容＞

| 相談支援 | 重点支援 |
|--|---|
| <p>○ 建設業に精通した専門家が、課題解決の必要性に問題意識をもつ中小・中堅建設企業の相談に対して、アドバイスを実施。</p> <p>＜専門家＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 人材開発の専門家、中小企業診断士、技術士、労働安全コンサルタント等で構成 <p>＜無料相談＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 初回のみ無料、2回目以降は自己負担あり | <p>○ 特に他の中小・中堅建設企業の課題の解決に参考となるモデル性の高い取組を厳選し、重点支援（ステップアップ支援）を実施。</p> <p>＜内容＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 複数の企業等の協働による生産性向上を目的として実施する計画実行段階の経費を一部支援 |

水平展開

- 業界内への効果的な水平展開により中小・中堅建設企業の持続的な成長を実現

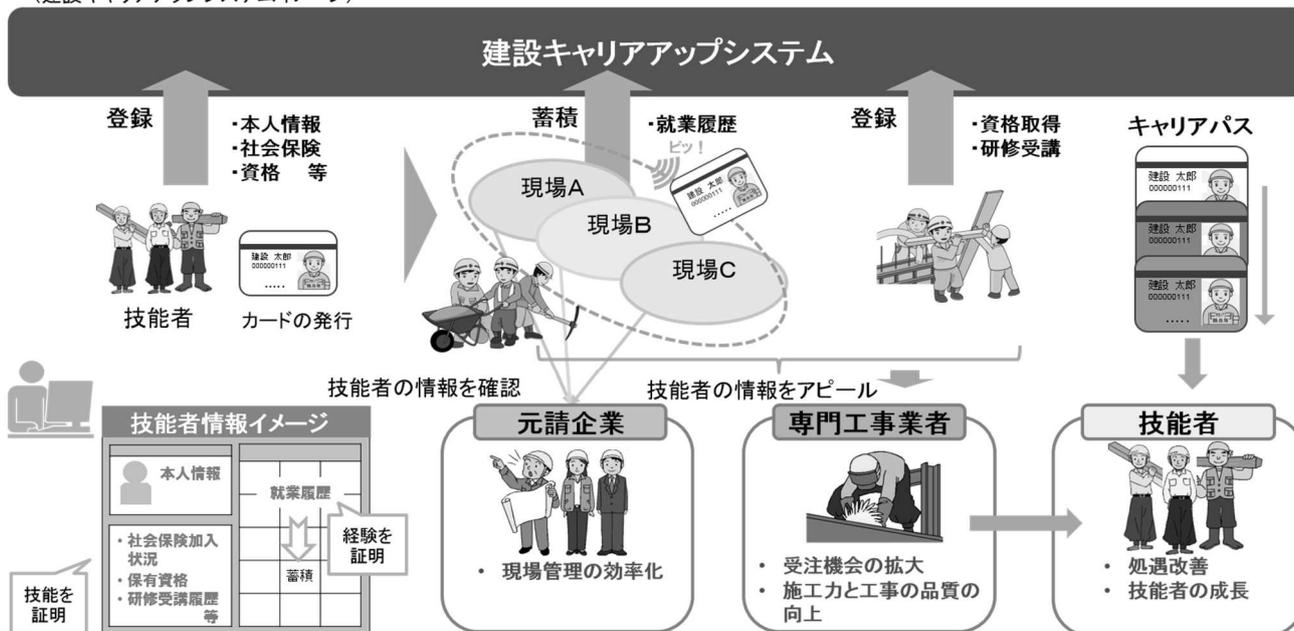
・建設リサイクル体系における新技術を活用した生産性向上等に向けた調査・検討 12百万円【皆増】

高度成長期に建設された建築物の更新・解体への対応や、解体工事に関する安全性の向上、担い手の確保に向けて、新技術を活用した建設リサイクル体系の生産性向上や、中長期的に持続可能な建設リサイクル体系の構築に向けた調査・検討を行う。

(参考) 建設キャリアアップシステムの構築

- 将来にわたり建設産業の担い手を確保していく上で、建設技能労働者のキャリアアップの道筋を示すこと、技能者が適正な評価と処遇を受けられていくことが重要
- 技能者の資格等の情報や現場での就業履歴等を業界統一のルールで蓄積する「建設キャリアアップシステム」の構築に向け、平成29年度の運用開始を目標に官民で検討

(建設キャリアアップシステムイメージ)



3. 不動産市場の環境整備

(1) 既存住宅・不動産流通市場の活性化

- ・ 全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家等の流通促進に取り組む団体等への支援 110百万円【皆増】

需給のミスマッチの解消や新たな需要の創出等により、空き家・空き地等の流動性を高め、有効活用を推進する必要がある。

このため、全国の空き家・空き地等の検索が可能な全国版空き家・空き地バンクを構築するとともに、関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等への支援を行う。

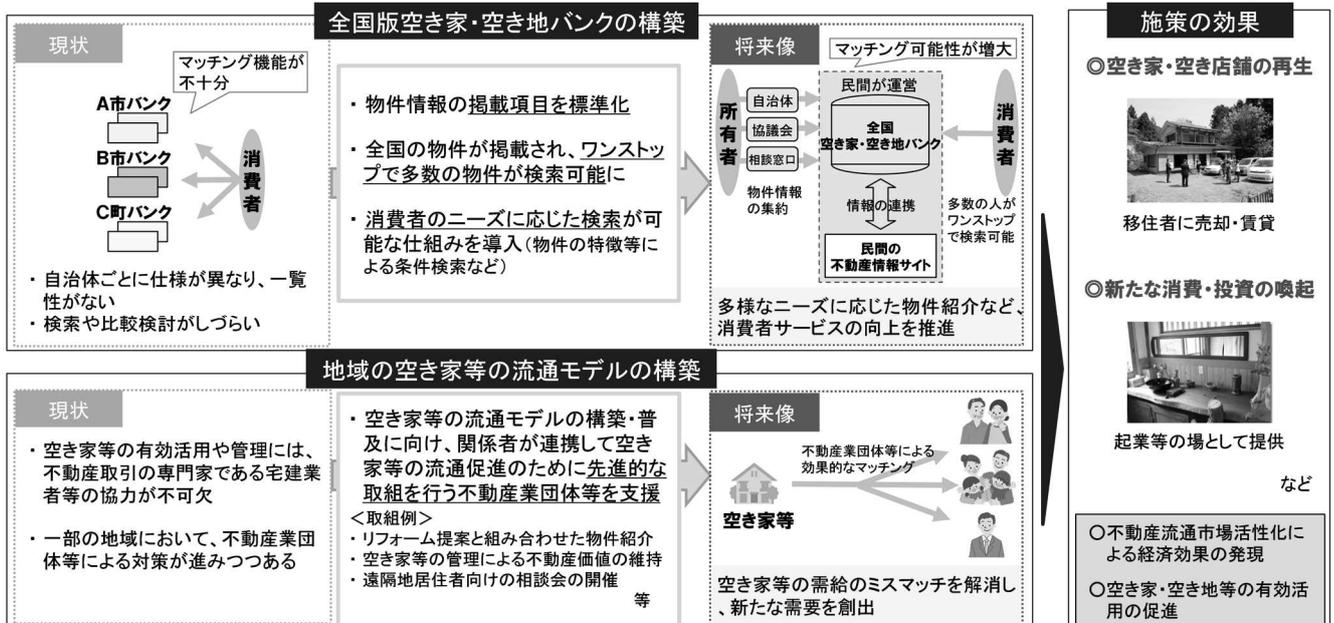
施策内容

<全国版空き家・空き地バンクの構築>

- ・ 物件情報の掲載項目を標準化
- ・ 全国の物件が掲載され、ワンストップで多数の物件が検索可能なよう措置
- ・ 全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能な仕組みを導入

<地域の空き家等の流通モデルの構築>

- ・ 関係者が連携して空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産業団体等を支援



- ・ インスペクションや適正な建物評価の普及促進による既存住宅市場の活性化の支援 14百万円（前年度21百万円）

国民資産である不動産ストックの流動化、不動産取引の円滑化等を推進するため、インスペクションの実施の促進や、適正な建物評価の実務における定着等を図るための事業を実施する。

施策の背景

- ・ 既存住宅市場の活性化を実現するためには、インスペクションの普及による買主・売主が安心して取引ができる環境の整備や、適正な建物評価手法の普及・定着による円滑な住替えの促進等が有効。
- ・ 一方、取引時のインスペクションの実施や適正な建物評価手法の活用は、実務において十分に定着しているとは言い難い状況にあり、不動産取引の円滑化を図るための環境整備が不可欠。

施策内容

◎インスペクションの実施の促進

- ・ 改正宅地建物取引業法の円滑な施行に向けて、消費者・宅建業者に対する広報や説明会の実施 等

◎適正な建物評価手法の実務における定着の促進

- ・ 既存住宅価格査定マニュアル等を用いた査定結果と実際の成約価格の相互分析、金融機関による担保評価の実態把握を実施。また、既存住宅価格査定マニュアル等を用いた適正な評価のために必要となる宅建業者や金融機関が習得すべきノウハウの整理・周知 等

- ・ 標準契約書の見直し等による賃貸住宅等の適正な管理の推進

14百万円（前年度11百万円）

賃貸住宅の管理の適正化を図る観点から、管理会社による現在の管理実態等について調査を行い、平成6年に策定した「住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書」の見直しを実施するとともに、賃貸住宅を借り上げて転貸するサブリースに対応した標準契約書を新たに整備する。

また、分譲マンションの管理水準の向上を図る観点から、居住者の多様なニーズ等について調査を行い、「マンション標準管理委託契約書」の見直しを実施する。

(2) 不動産投資市場の更なる拡大

- ・ クラウドファンディング等を活用した遊休不動産ストックの再生の推進 23百万円【皆増】

クラウドファンディング等の小口の投資資金を活用した空き家・空き店舗等の再生・活用に向け、小規模不動産特定共同事業（検討中）の円滑な事業推進と投資家保護を図るための実効性のあるガイドライン策定を行う。

制度改正の概要（検討中）

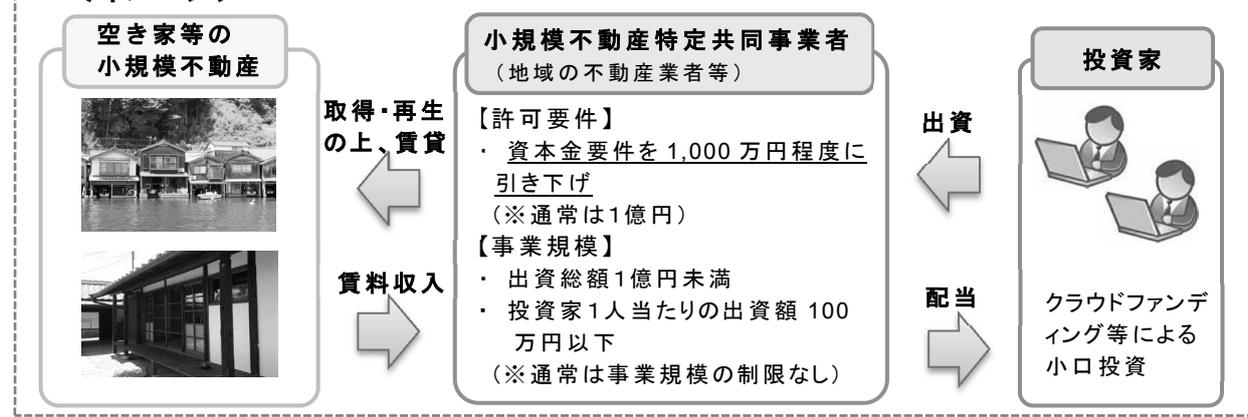
1. 小規模不動産特定共同事業に係る特例の創設

- 幅広い事業者が空き家・空き店舗等の再生・活用事業に参加できるよう、出資総額や投資家一人あたりの出資額の上限を設定した「小規模不動産特定共同事業」を創設
- 小規模不動産特定共同事業について、資本金要件の引下げ等、参加要件を緩和

2. クラウドファンディングに対応した環境整備

- 不動産特定共同事業について、投資型クラウドファンディングに対応できるよう、インターネットを通じて事業を行うための業務体制に関する規定を整備
- 投資家に対するオンラインでの適切な情報の提供等、一定の行為規制を規定 等

<イメージ>



施策内容

- 金融や法律等の専門家を活用して、小規模不動産特定共同事業への参加を円滑にするためのガイドライン策定を行う。
- 参加が見込まれる事業者や既存の不動産特定共同事業者、クラウドファンディング事業者等からの情報収集・分析、アドバイス等を実施し、ガイドラインに記載すべき事項を整理する。

<調査事項>

- ・ 事業に伴うリスク（需要変動、追加設備投資、金利変動等）の特定・評価の考え方、投資家への開示方法
- ・ オンラインでの契約内容の説明方法
- ・ 契約情報の管理等内部体制のあり方 等

実効性のあるガイドラインの策定により、円滑な事業推進と投資家保護の両立を図る

・ 不動産証券化手法による公的不動産（PRE）活用の推進

24百万円（前年度32百万円）

財政健全化や地域の活性化に貢献するPREの民間活用を促進する為、自治体の不動産証券化への知識や証券化によるメリットについての理解の不足を解消し、リート、不動産特定共同事業等の証券化によるPRE活用を推進する。

背景

- ・ 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ており（日本再興戦略2016）、かかる目標を実現するためにはPREを投資市場へ供給することが重要である。
- ・ 社会環境の変化や厳しい財政状況を背景に、地方公共団体等が保有する公的不動産（PRE）の民間活用等が求められている。リート等の不動産証券化スキームは、PREの民間活用を活性化させると期待される。

施策

PREの証券化を進めるための条件の調査・分析等の実施を通して、PREの証券化を実現するため、

- ・ 公的不動産（PRE）の民間活用の手引きを改定するとともに、
- ・ 新たに、リート等への譲渡や、出資者間での出資持分の譲渡などのための公募段階、契約段階、譲渡段階における条件等を取りまとめ、実効性のあるPRE証券化ガイドを作成する。

効果

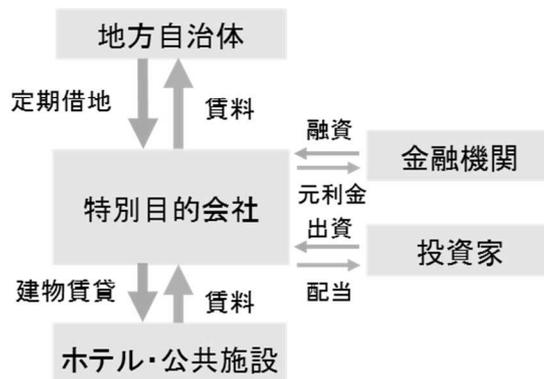
- ・ 自治体の不動産証券化への知識や証券化によるメリットについての理解の不足を解消することで、リート、不動産特定共同事業等によるPRE活用が促進され、不動産投資市場における投資対象の増加が期待される。

証券化による公的不動産（PRE）活用の推進

活用事例

（仮称）小松駅南ブロック複合施設新築工事

市が百貨店撤退後の更地を特別目的会社に賃貸し、特別目的会社が公共施設、教育施設、商業施設、宿泊施設を配した複合施設を建設



出典：一般社団法人不動産証券化協会
「ARES不動産証券化ジャーナルVol.32」

4. 建設産業・不動産業の国際化の推進

(1) 建設・不動産企業のための海外ビジネス環境の整備

25百万円（前年度29百万円）

『日本再興戦略2016』や『インフラシステム輸出戦略』に基づき、「質の高いインフラ投資」を進め、「2020年に30兆円のインフラシステム受注を達成」という政府の目標を実現するためには、相手国政府との関係構築や相手国の制度構築支援等の取組みにより、建設産業・不動産業の海外展開のための基盤強化を図ることが必要である。

このため、二国間建設会議等による二国間の枠組みの構築・関係強化や新興国でのビジネス環境改善につながる関連制度の整備・普及支援の拡充、海外進出する企業に対する情報提供により、政府間でしかなし得ないビジネス環境の整備を推進する。

ビジネス環境整備

我が国建設・不動産企業の海外進出の基盤強化に向け、政府主導で環境整備を推進

二国間の枠組の構築・関係強化

- 我が国にとって重要な市場において、二国間建設会議等の二国間の枠組を構築し、関係を強化することで、我が国建設産業・不動産業のプレゼンスの向上を図る。

※平成29年度はフィリピン(新規)を対象に実施予定



日本・ベトナム建設会議

制度整備・普及支援

- 新興国の円滑なインフラ整備に貢献し、我が国企業のビジネス環境の改善を図るため、我が国の建設産業に関連する制度を新興国に紹介し、その整備・普及を支援する。

※平成29年度はベトナム・カンボジア・タイ(新規)を対象に実施予定

例) **ベトナム**



日本・ベトナム建設会議等において我が国企業のビジネス環境改善につながる制度を紹介した結果、日本の制度を参考に総合評価方式を導入(平成25年度)したほか、土地収用制度等の改正を検討中。



カンボジアにおけるセミナー

情報収集・提供

- 現地の制度や市場等に関する情報を収集し、海外進出する企業に対し、HP等を活用して広く効果的な情報提供を実施する。

(2) 建設・不動産企業のための海外ビジネス機会の創出

70百万円（前年度72百万円）

建設産業・不動産業の更なる海外展開を推進していくためには、ビジネス環境の整備とあわせて、官民が連携した上流段階からの事業参画等、政府間の連携や政府の持つリソースを最大限活用した取組みを進めていくことが必要である。

このため、プロジェクトの構想段階から相手国政府と連携した事業スキームの構築や独自の技術・ノウハウを有する我が国中堅・中小建設企業の海外進出支援の拡充、地政学的に重要な拠点国と連携した第三国への展開支援により、民間企業のみでは難しい新たなビジネス機会創出を支援する。

ビジネス機会創出

政府間の連携や政府の持つリソースを最大限活用し、新ビジネスの展開や独自の技術・ノウハウの売り込みを促進

相手国政府と連携した事業スキームの構築

- 我が国企業のPPP事業分野等への参入を図るため、プロジェクトの構想段階から相手国政府と連携し、我が国企業に優位な公募要件を提案していくことで、我が国企業のプロジェクト参画を支援する。

※平成29年度はスリランカ・バングラデシュを対象に実施予定

中堅・中小建設企業の海外進出支援

- 独自の技術・ノウハウを有する中堅・中小建設企業の海外進出を促進するため、ミッション団の派遣等による総合的な支援を実施する。

※平成29年度は3カ国（インドネシア等）を対象に実施予定



海外進出戦略セミナー

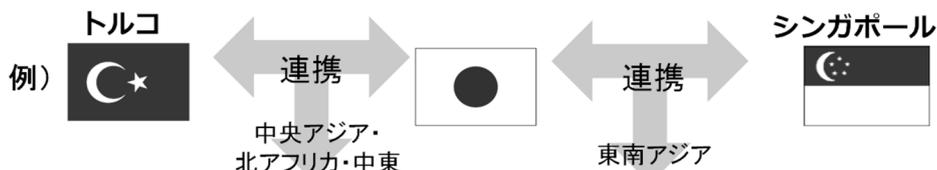


ビジネスマッチング

拠点国と連携した第三国への展開

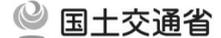
- 我が国企業の意欲がありながら進出が進まない第三国を対象として、対象国における経験が豊富なトルコ、シンガポール等の「拠点国」の政府と協力関係を構築し、企業紹介・マッチングを実施する。

※平成29年度はトルコ・シンガポール・フランスを対象に実施予定



(参考) 国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめの概要

国土審議会土地政策分科会企画部会とりまとめの概要



「土地政策の新たな方向性2016」～土地・不動産の活用と管理の再構築を目指して～ 平成28年8月4日とりまとめ

土地政策を取り巻く状況

生産性向上や経済成長につながる動き

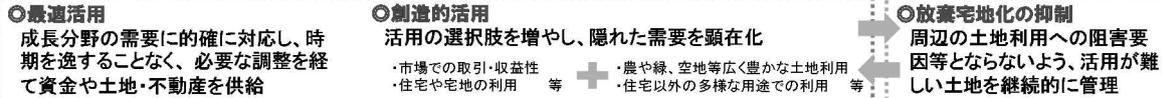
- ◎観光、物流、ヘルスケア等
新しい成長分野の土地需要の拡大
- ◎リート市場の拡大
(2020年頃までに資産規模を倍増)
- ◎ビッグデータ、クラウド等を活用した不動産ビジネスの進展

本格的な人口減少に伴う動き

- ◎生産性や社会コストを意識した戦略づくり
(コンパクト+ネットワーク、「賢く投資・賢く使う」インフラマネジメント戦略)
- ◎空き家・空き地等の増加
(世帯の所有する空き地は10年で1.4倍)
- ◎宅地の所有・利用意欲の減退(宅地も放棄される時代に)

土地政策の新たな方向性

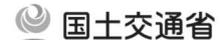
1. 国土利用や社会資本整備の戦略に沿って、成長分野の土地需要を確実にとらえ、経済成長を支える土地利用を実現
2. これまでに蓄積された宅地ストックをうまく使い、国民生活の質の向上に資するような豊かな土地利用を実現
3. (面的な規制・誘導だけでなく) 個々の土地に着目した最適な活用・管理(宅地ストックマネジメント)を実現



新たな方向性を踏まえた施策展開

| | | |
|---|--|--|
| <p>1. 最適活用の実現 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 社会資本のストック効果を高める土地活用等を進めるための関係者の調整が円滑に開始できる場づくり ➢ リートによる成長分野の不動産への投資促進のための支援措置の継続・拡充 | <p>2. 創造的活用の実現 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を支援 ➢ 広く豊かな土地利用の推進(マッチングの仕組みの検討、除却すべき空き家の除却の促進等) | <p>4. 放棄宅地化の抑制 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握 ➢ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方や、相続登記の更なる促進方策等について本格的に議論 |
| <p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実 (施策の例)</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化などを通じた効果的なマッチングの実現 ➢ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進 | | |

新たな方向性を踏まえた施策展開



| | |
|--|---|
| <p>1. 最適活用の実現</p> <p>① 成長分野の土地需要を踏まえた土地・不動産活用の円滑化の重点的支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体の方針づくり、適地のリストアップ、官民対話等の支援、関係者の調整が円滑に開始できる場づくり <p>② 不動産投資市場の更なる成長に向けた環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ リートによる投資促進のための支援措置の継続・拡充、不動産特定共同事業の充実(税制改正・不特法改正を検討) ・ 自治体情報の一元的提供と専門家派遣等によるPREの民間活用促進(H29予算で対応) 等 <p>③ 不動産流通の活性化・不動産市場の国際化への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 投資や円滑な買換を通じた不動産ストックのフロー化(税制改正) ・ 外国人との取引対応マニュアル整備(H28予算で対応) 等 | <p>2. 創造的活用の実現</p> <p>① 空き家・空き地等の新たな流通・活用スキームの構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政、住民、宅建業者等の協議会等を通じ、空き家・空き地等を寄付等により地域全体や市場で活用する取組を促進(H29予算で対応) ・ 空き家・空き地バンク登録物件を集約化し、全国に情報発信可能なシステムの整備を検討(H29予算で対応) ・ 市町村が空き地等の活用を主体的・計画的に促進するため、空き地等の活用等に当たって所有者と行政・民間事業者等の間に介在する組織等の制度的枠組みの検討 <p>② 志ある資金等の活用による空き家・空き店舗の再生・活用</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方の小規模事業での不動産特定共同事業の活用が推進される枠組みの整備(不特法改正を検討・税制改正) ・ クラウドファンディングを通じて「志ある資金」等を活用し、空き家・空き店舗を再生・活用する取組の推進(不特法改正を検討・H29予算で対応) <p>③ 広く豊かな土地利用の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者と第三者をマッチングさせる新たな仕組みの検討 ・ 除却すべき空き家の除却の促進 |
| <p>3. 最適活用・創造的活用を支える情報基盤の充実</p> <p>① オープンデータ化等を通じた不動産関連サービスの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行政の保有する土地・不動産情報のオープン化(データの種類の提供方法の拡充)を促進(H29予算で対応) <p>② ITを活用した「空き家・空き地バンク」の標準化・一元化(再掲・H29予算)</p> <p>③ 効果的・効率的な地籍整備の推進</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備効果の高い地籍調査の推進(H29予算で対応) ・ ITを活用した効率的な地籍調査の推進(H29予算で対応) <p>④ 土地・不動産活用のための鑑定評価の充実</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル等の不動産について、不動産と一体となった動産も考慮した評価を充実 ・ 農地等の評価を充実 <p>⑤ 災害リスク情報の充実・提供</p> | |
| <p>4. 放棄宅地化の抑制</p> <p>① 新たな管理システムのあり方の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 所有者の所在の把握が難しい土地の実態把握 ・ 活用が困難な土地の管理・帰属のあり方、災害リスクの高い地域等の土地利用のあり方について本格的な議論を進める <p>② 所有者情報の確実な把握のための環境整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 相続登記の更なる促進方策の検討等、所有者情報の確実な把握のための環境整備に向けて本格的な議論を進める | |

※括弧内は提言取りまとめ後に、国交省において追記

(この冊子は、再生紙を使用しています。)