

平成 2 5 年度

土地・建設産業局関係
予算概算要求概要

平成 2 4 年 9 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概算要求総括表	1
II	土地・建設産業局関係予算概算要求の概要	2
III	主要施策	4
	1. 地籍整備の推進	4
	2. 不動産市場の環境整備等の推進	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	12
	3. 建設市場の環境整備等の推進	15
	参考資料	
	参考1 日本再生戦略（別表）日本再生に向けた改革工程表（抜粋） .	20
	参考2 不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要）	25
	参考3 建設産業の再生と発展のための方策2012（概要）	27

I 土地・建設産業局関係予算概算要求総括表

(行政経費)

(単位:百万円)

区 分	25年度 要 求 額 (A)	うち		前 年 度 予 算 額 (B)	倍 率 (A/B)
		重点要求	全国防災		
1. 地籍整備の推進	14,984	0	2,913	13,920	1.08
うち 地籍調査費負担金	12,691	0	2,300	11,691	1.09
都市部官民境界基本調査	1,322	0	613	1,259	1.05
山村境界基本調査	250	0	0	240	1.04
2. 不動産市場の環境整備等の推進	5,444	400	0	4,687	1.16
(1) 不動産情報の整備・提供の充実等	5,134	400	0	4,528	1.13
うち 地価公示	3,363	0	0	3,741	0.90
取引価格等情報の整備・一元的提供	649	340	0	309	2.10
不動産価格指数の整備	87	60	0	27	3.26
(2) 不動産市場の活性化のための環境整備	310	0	0	159	1.95
うち 不動産流通システムの改革	202	0	0	120	1.69
環境不動産の普及促進	30	0	0	-	皆増
不動産証券化による地域活性化	42	0	0	-	皆増
3. 建設市場の環境整備等の推進	761	144	0	486	1.56
うち 建設産業の担い手確保の推進	104	0	0	36	2.91
建設企業の経営課題の解決支援	156	0	0	119	1.31
我が国建設業の海外展開の促進	232	144	0	61	3.80
4. その他	260	0	0	253	1.03
合 計	21,449	544	2,913	19,346	1.11

(注1) 上記の他に、東日本大震災からの復興対策に係る経費606百万円(うち復興庁計上593百万円)がある。

(注2) 「不動産価格指数の整備」に関する重点要求400百万円は、「取引価格等土地情報の整備・提供」340百万円と「不動産価格指数の整備」60百万円とで構成。

(注3) 四捨五入の関係で、合計、比較増△減、倍率は必ずしも一致しない。

Ⅱ 土地・建設産業局関係予算概算要求の概要

日本再生戦略等の実現に向け、東日本大震災からの復興と防災・減災対策の推進、デフレ脱却、建設産業の再生等に重点を置き、行政事業レビューの結果等を踏まえた既存予算の徹底的な見直し等を図りながら、地籍整備、不動産市場・建設市場の環境整備等を推進する。

一般会計

総 額： 18,536百万円（1.05）

うち重点要求：544百万円

◇我が国建設企業の海外展開支援 【144百万円】

我が国建設企業の海外展開を促進するため、海外進出に有益な情報に関するデータベースの構築等の環境整備を進める

◇不動産価格指数の整備 【400百万円】

不動産投資・流通市場の活性化等を図るため、国際指針に基づいて作成する不動産価格指数の速報性・精度の向上等を図る

東日本大震災復興特別会計

総 額： 3,519百万円

※復興庁計上分（593百万円）を含む

◇地籍整備の推進 【3,496百万円】

被災地の迅速な復興、防災・減災対策の推進のため、被災地、地震・津波想定地域等において、地籍整備を重点的に推進する

※復興（復興庁計上）、全国防災

◇被災地における土地取引実態調査 【10百万円】

被災地における投機的な土地取引の防止等のため、被災県等に対し、土地の取引価格等に係る情報をきめ細かく提供する

※復興（復興庁計上）

◇被災地における現場配置技術者の実態調査等 【13百万円】

被災地の復興工事における現場技術者の適正配置を確保するため、実態調査等を行う

※復興（国土交通省計上）

主な要求事項

1. 地籍整備の推進

14,984百万円(1.08)

※全国防災を含む

東日本大震災からの復興、防災・減災対策の推進を図るため、被災地や地震・津波想定地域等における地籍整備に重点的に取り組む。

また、土地取引、民間開発等が多い都市部や森林・林業の再生への貢献が期待される山村部において、地籍整備を積極的に推進する。

2. 不動産市場の環境整備等の推進

5,444百万円(1.16)

(1) 不動産情報の整備・提供の充実等

5,134百万円(1.13)

地価公示や取引価格情報提供制度等により、不動産価格情報等を的確に収集・分析し、分かりやすく提供する。

また、国際指針に基づき、速報性・精度に優れた不動産価格指数を整備する。

(2) 不動産市場の活性化のための環境整備

310百万円(1.95)

「不動産流通市場活性化フォーラム提言」の実現に向け、不動産事業者のコンサルティング機能の向上、新たな建物評価手法の構築・普及等を推進する。

また、低炭素・循環型社会の構築に向け、環境に配慮したオフィス等の普及を促進するとともに、地方における不動産証券化手法の活用を取組を支援し、老朽・遊休不動産の再生等を推進する。

3. 建設市場の環境整備等の推進

761百万円(1.56)

「建設産業の再生と発展のための方策2012」の実現に向け、担い手の確保・育成、建設企業の事業転換等に重点的に取り組むとともに、グローバル需要を取り込み、我が国の経済成長の維持・増進を図るため、我が国建設企業の海外展開を促進する。

Ⅲ 主要施策

1. 地籍整備の推進

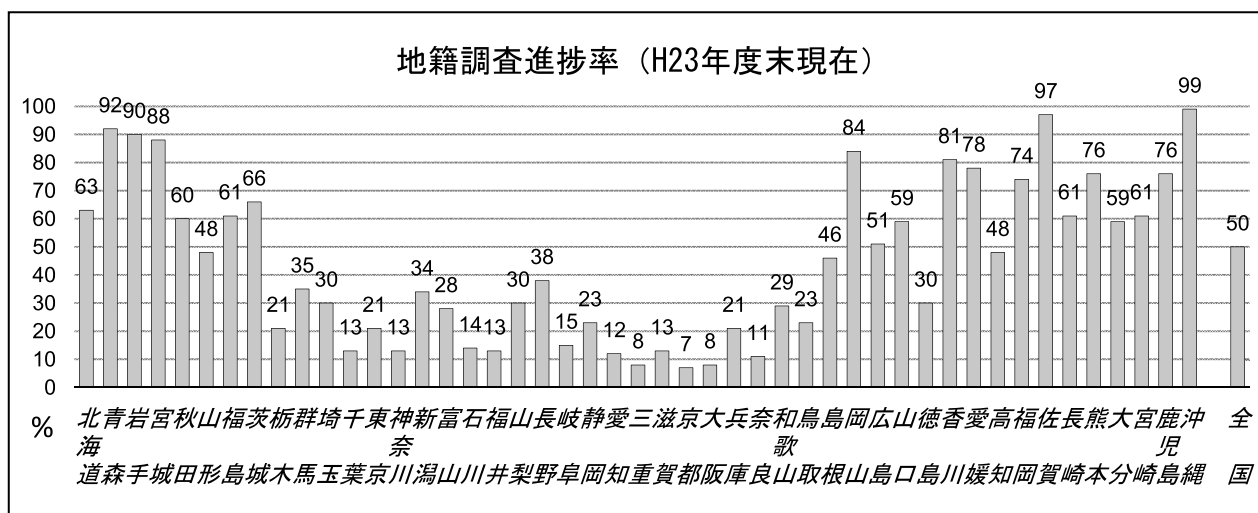
① まちづくりや災害復旧、復興等の基礎情報である地籍整備の促進

地籍調査の成果は、土地に関する最も基礎的なものであり、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過ぎないため、引き続きその促進を図る。

○ 地籍調査費負担金 12,691百万円（前年度11,691百万円）

※全国防災2,300百万円を含む。

※この他に復興関係経費（復興庁計上）483百万円がある。



地籍調査の効果

- ・ 土地取引の円滑化と土地資産の保全
- ・ 公共事業や民間開発事業の期間・コストの縮減
- ・ 迅速な境界復元による災害復興の基盤づくり
- ・ 正確な地図に基づくまちづくりの実現（都市計画等の策定）
- ・ 固定資産税の課税の適正化
- ・ 適切な森林管理に貢献

【事例】

六本木ヒルズでは、事業地域において地籍調査が未実施であったため、正確に境界を示した図面が無かった

⇒ 境界調査に4年（事業の都市計画決定から竣工までの半分）の期間を費やし、事業が長期化



② 都市部、山村部における基本調査の推進

地籍調査が遅れている都市部や山村部において、国が基本調査を実施することにより、市町村による地籍整備の取組を支援する。

- 都市部官民境界基本調査 ※ 1, 322百万円（前年度 1, 259百万円）
- 山村境界基本調査 250百万円（前年度 240百万円）

※全国防災613百万円を含む。

※この他に復興関係経費（復興庁計上）100百万円がある。

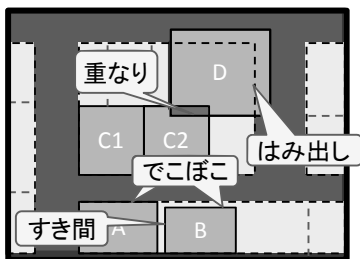
現状と課題

- ・地籍調査の進捗率は、都市部 22%、山村部 43%といずれも低い
- ・土地取引や民間開発等が多い都市部において、不明確な境界を放置すると、公共事業や民間開発等のまちづくりに支障
- ・山村部では、高齢化や村離れの進行により、境界情報が喪失するおそれ。また、間伐ができない、路網を整備できない等、森林施業に支障

①官民境界の調査(国直轄)

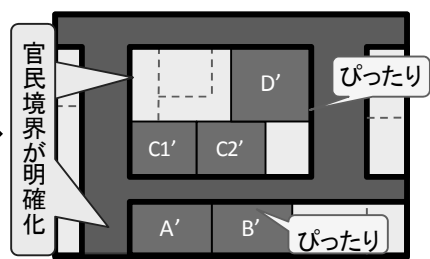
市町村等の地籍調査の実施に先立ち、官有地・民有地間の境界に関する調査を国が実施。

不明確な官民境界のイメージ



- 基準となる官民境界情報が不足し、個々の地図間で重なり等が発生
⇒ 境界トラブルの原因に

明確な官民境界を基にしたイメージ



- 明確な官民境界情報を基準に、民有境界も整備が促進される
⇒ 境界トラブルの防止

官民境界明確化のための調査を国が実施

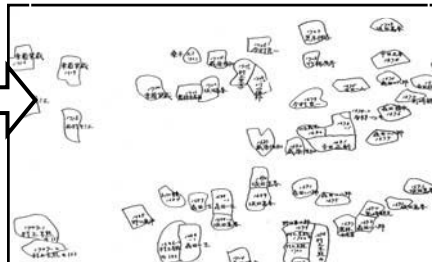
②山村境界の調査(国直轄)

高齢化や村離れが進行し、将来の地籍調査の実施が困難になるおそれがある地域を対象に、境界情報を保全する調査を国が実施。これにより、森林・林業の再生にも貢献。

【山間部の公図（団子図）】



【山間部の地籍図】



境界情報の保全の様子



③ 民間等の測量成果の活用促進

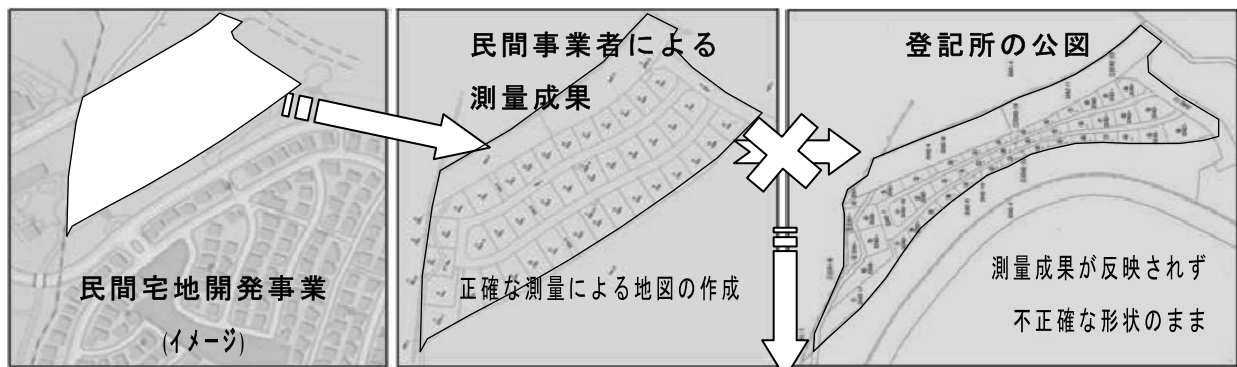
民間開発や公共事業等に伴って作成された測量成果を活用し、効率的に地籍整備を促進する。

○地籍整備推進調査費補助金 224百万円（前年度224百万円）

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

現状と課題

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



測量成果の大臣指定※があれば、登記所の図面に反映

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

施策の概要

① 地籍整備推進調査費補助金

自治体等が実施した測量成果を都市部の地籍整備に活用しようとする場合、測量費等に対して補助を行う（民間事業者に対する制度を拡充（H25））。

○事業主体：地方公共団体、民間事業者等

○補助対象：測量成果を地籍整備に活用する場合の測量費等

② 民間測量成果を活用した地籍整備の推進方策検討調査

民間測量成果を登記所備付け図面として活用するため、効率的な手法について検討する。

期待される効果

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

④ 被災地、地震・津波想定地域等における地籍整備の推進

東日本大震災の被災地のほか、今後津波等による被害が想定される地域において、迅速な復旧・復興、防災・減災対策を進めるため、地籍整備を重点的に推進し、土地の境界の明確化を図る。

○ 地籍調査費負担金 ※¹ 2,783百万円（前年度1,809百万円）

※¹ うち復興関係経費（復興庁計上）483百万円、全国防災2,300百万円

○ 都市部官民境界基本調査等 ※² 713百万円（前年度702百万円）

※² うち復興関係経費（復興庁計上）100百万円、全国防災613百万円

東日本大震災の被災地（復興）

地籍調査が未実施の地域

復興事業を本格化させるためには、官民境界の早期明確化が急務



官民境界が不明確な例
（岩手県）

⇒ 官民境界の調査（直轄）を実施

地籍調査を実施中の地域

地震により、測量成果の一部が使えなくなり、調査が進まない



最大で水平方向に
約5.4m地殻変動

⇒ 測量成果の補正を支援し、地籍調査を速やかに完了

地籍調査を実施済の地域

地割れや断層のズレにより局所的に地形が変化し、地図と現地のズレの修正が困難な地域がある



地震による地割れの例
（宮城県）

⇒ 地籍調査（再調査等）の実施を支援

地震・津波想定地域等（全国防災）

東日本大震災の教訓を踏まえ、被災時の緊急な医療活動や物資輸送に不可欠となる道路整備等の防災関連事業と連携した地籍整備を重点的に推進するため、

○ 防災関連事業等と連携した地籍調査を実施する市町村等を支援

○ 地籍調査の前段となる官民境界の調査を国が直轄で実施し、市町村の負担を軽減

2. 不動産市場の環境整備等の推進

(1) 不動産情報の整備・提供の充実等

① 地価公示の的確な実施

地価公示法に基づき、全国で地価公示（1月1日時点の標準地の正常な価格の公表）を的確に実施する。

なお、行政事業レビューの結果※を踏まえ、地点数（現行26,000）及び予算を10%強削減するとともに、外部有識者による委員会を設置し、制度のあり方まで含めた抜本的検討を行う。

※行政事業レビュー公開プロセス【抜本的改善】

他の土地評価制度との関係を整理した上で、標準地点数の絞り込みを行い、より効率的に事業を執行すべき。

○ 地価公示 3,363百万円（前年度3,741百万円）

地価公示の主な役割

- ① 一般の土地の取引価格に対して指標を与える
- ② 不動産鑑定評価の規準となる
- ③ 公共事業用地の取得価格算定の規準となる
- ④ 土地の相続税評価及び固定資産税評価についての基準となる
- ⑤ 地価の変動率は重要な経済指標として活用される

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LOOKレポート～」として、四半期毎に公表する。

○ 主要都市における高度利用地の地価分析調査

83百万円（前年度83百万円）

③ 取引価格情報等の整備・一元的提供

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

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

○取引価格等土地情報の整備・提供の推進等

309百万円（前年度309百万円）

※この他に復興関係経費（復興庁計上）10百万円がある。

提供件数

1,456,410件（平成24年8月末現在）

Webアクセス数

毎月約7百万件（平成23年度平均）

平成23年第2四半期～平成24年第1四半期の東京都新宿区の土地取引件数 2,285件 [取引件数の推移](#)

検索条件: [種類] 土地と建物 [地域] 東京都 新宿区 [取引時期] 平成23年第2四半期～平成24年第1四半期

検索結果: 135件中 1件目～20件目を表示中(1/7ページ目)

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

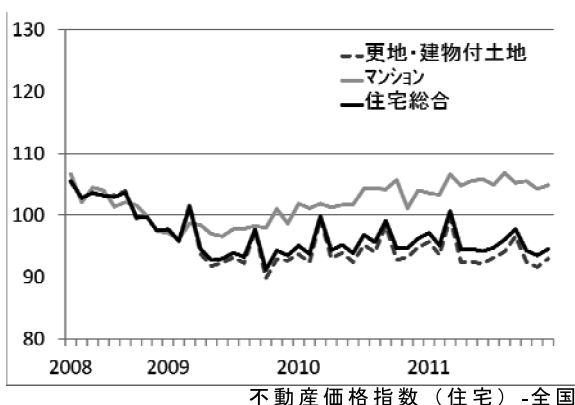
↓ クリック

④ 不動産価格指数の整備等

不動産投資や不動産取引の活性化等を図るため、国際指針に基づき、速報性・精度に優れた不動産価格指数を整備する。

○不動産価格指数の整備等 427百万円（前年度27百万円）
うち重点要求400百万円

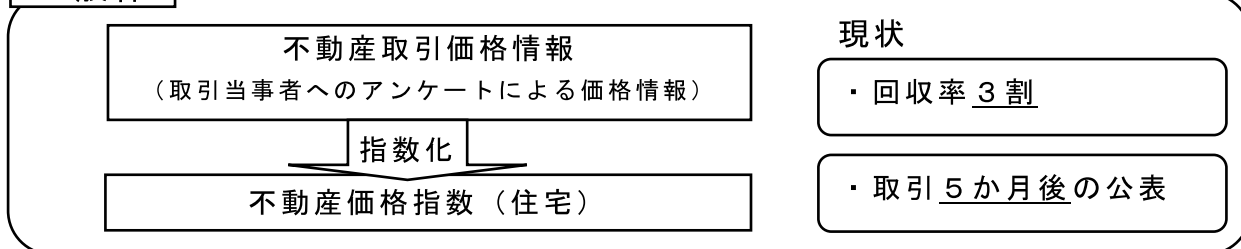
不動産価格指数の整備



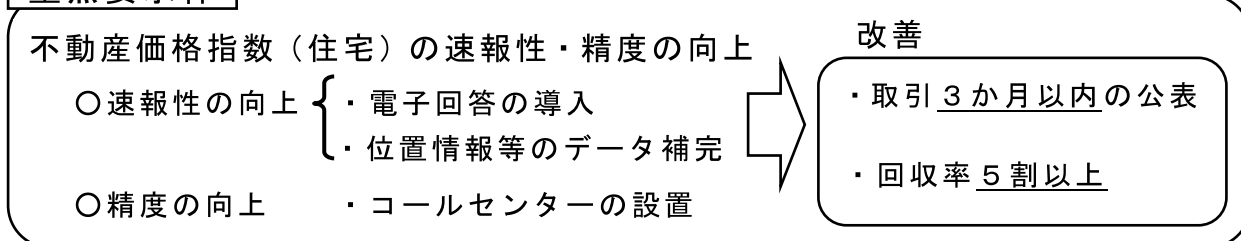
〔「取引価格等の土地情報の整備・」
一元的提供」経費を含む。〕

- 透明性向上により、不動産投資
・取引を活性化
- 市場の過熱や冷込みを適時把握し、適切な政策発動に寄与

一般枠



重点要求枠



⑤ マクロ経済モデルの構築

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

○マクロ経済モデルの構築 15百万円（前年度16百万円）

⑥ 土地基本調査（5年周期の基幹統計）の実施

土地基本法に基づき、総合的な土地政策を的確に実施するため、我が国の土地・建物の所有・利用状況を全国及び地域別に明らかにする土地基本調査（5年周期の基幹統計調査。平成25年度が5回目。）を実施する。

○土地基本調査

758百万円（前年度146百万円）

■ 調査体系

土地基本調査

法人部門

- ・全法人（約200万法人）から約49万法人を抽出
- ・法人土地基本調査（基幹統計）、法人建物調査（一般統計）を統合し、基幹統計として実施予定

世帯部門

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

■ 調査項目（法人）

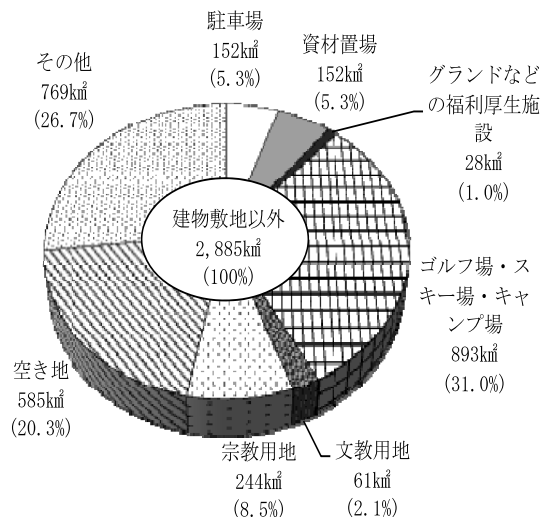
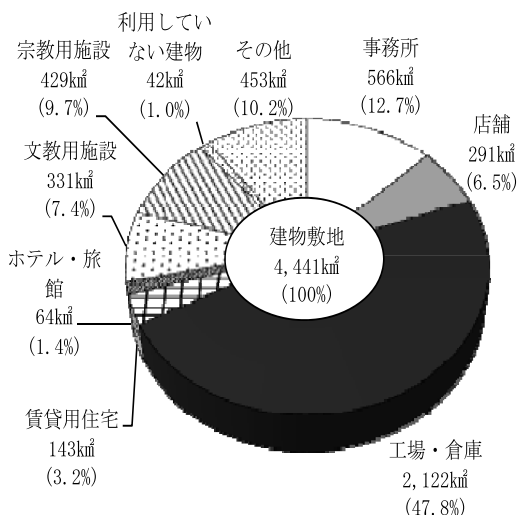
<土地> 組織形態、資本金額、業種、常用雇用者数、支所等の数、土地所有形態、所有面積、取得時期、利用状況等

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

■ 利活用分野

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

法人が所有する「宅地など」の利用現況別所有面積（平成20年土地基本調査結果）

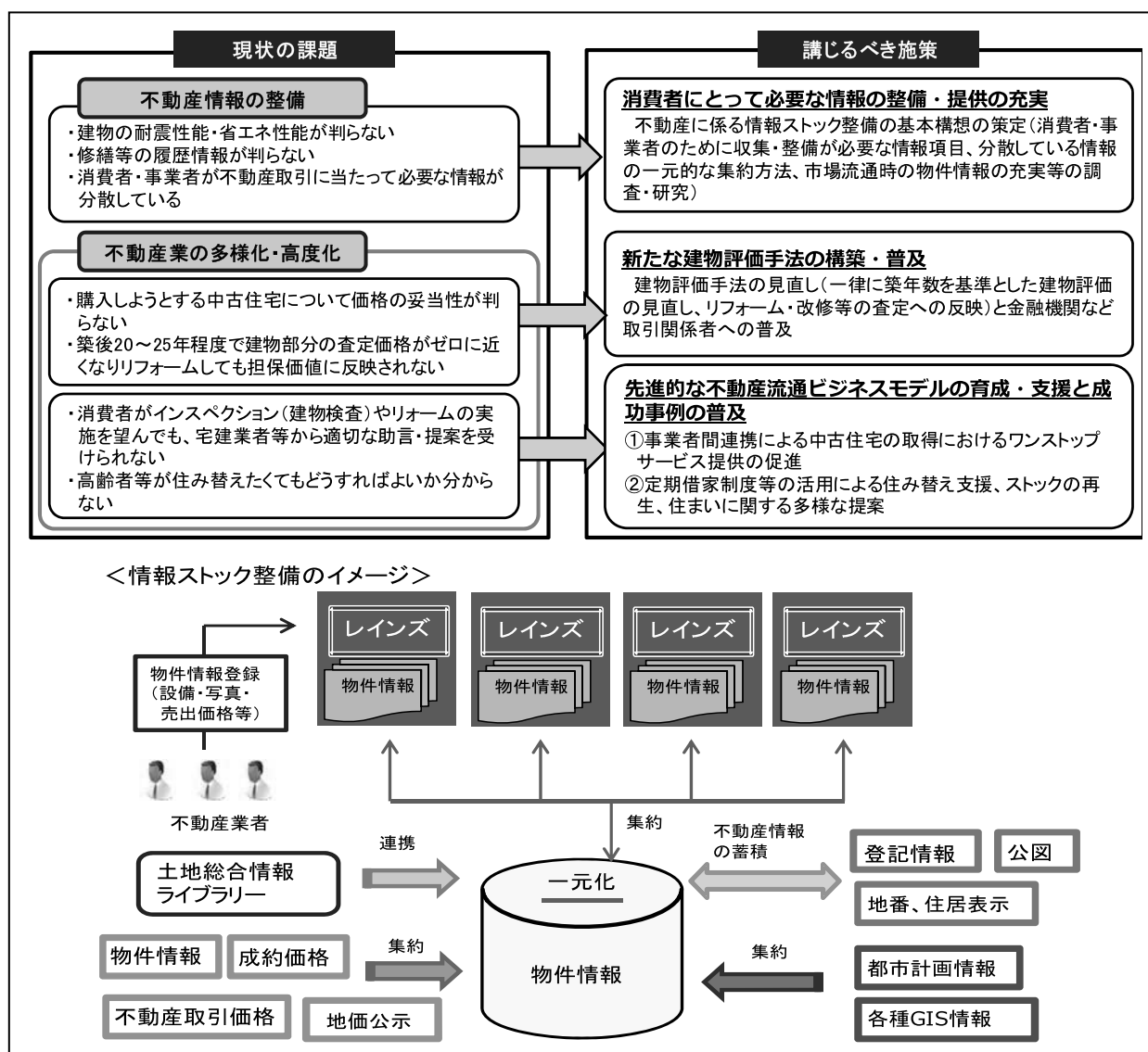


(2) 不動産市場の活性化のための環境整備

① 不動産流通システムの改革

中古住宅の取引に際し消費者に対し十分な情報・サービス提供が行われ、市場規模の拡大につながる不動産流通システムの構築に向けて、不動産取引の透明性・効率性の向上や取引の中核を担う不動産事業者のコンサルティング機能を強化する取組や、不動産に係る情報ストックの充実を図るための調査・検討、築年数のみに依らない新たな建物評価手法の構築に向けた調査・検討を行うことにより、不動産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 122百万円（前年度120百万円）
- 情報ストック整備・提供方法に関する調査・検討 50百万円（新規）
- 建物評価手法構築のための調査・検討 30百万円（新規）

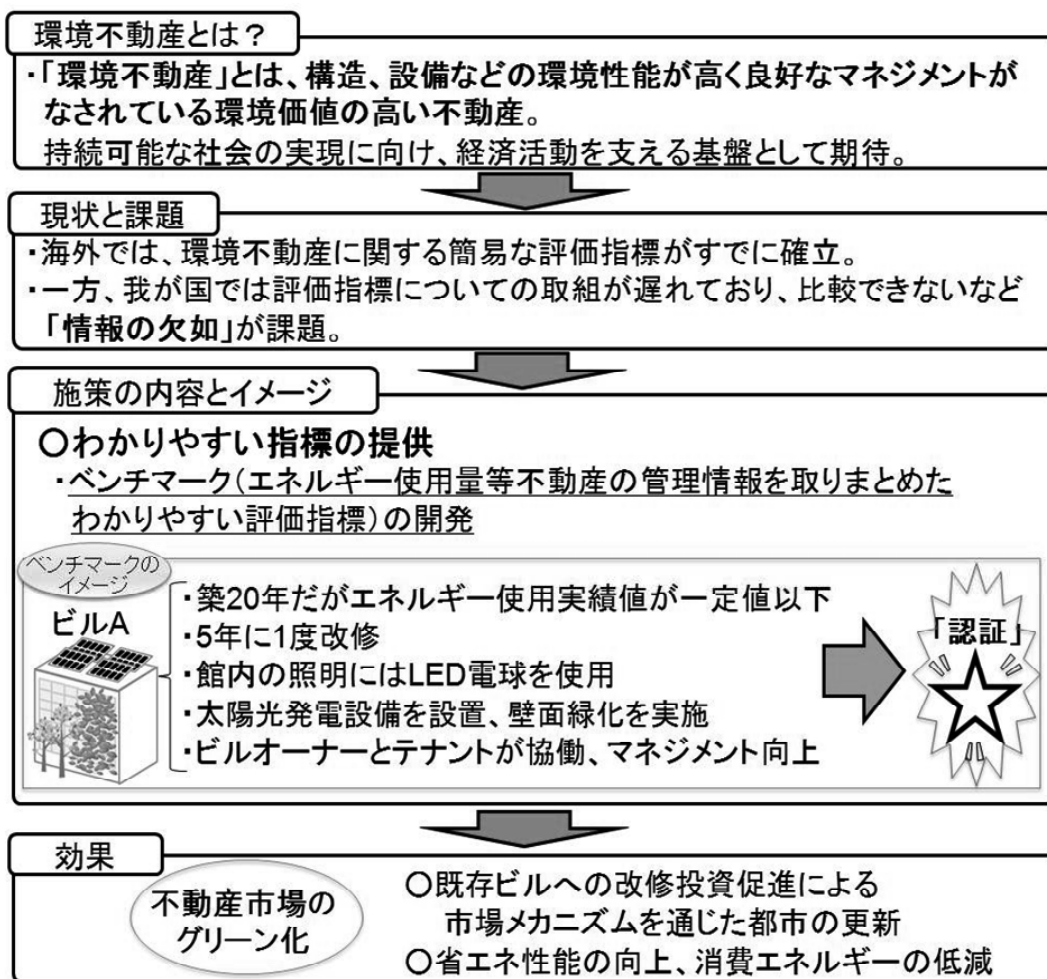


② 環境不動産の普及促進

エネルギー消費量など不動産の管理情報を取りまとめたわかりやすい評価指標（ベンチマーク）を開発・運用することにより、環境不動産の普及を促進する。

○環境不動産の普及促進

30百万円（新規）



③ 土地政策に係る制度課題等の検討

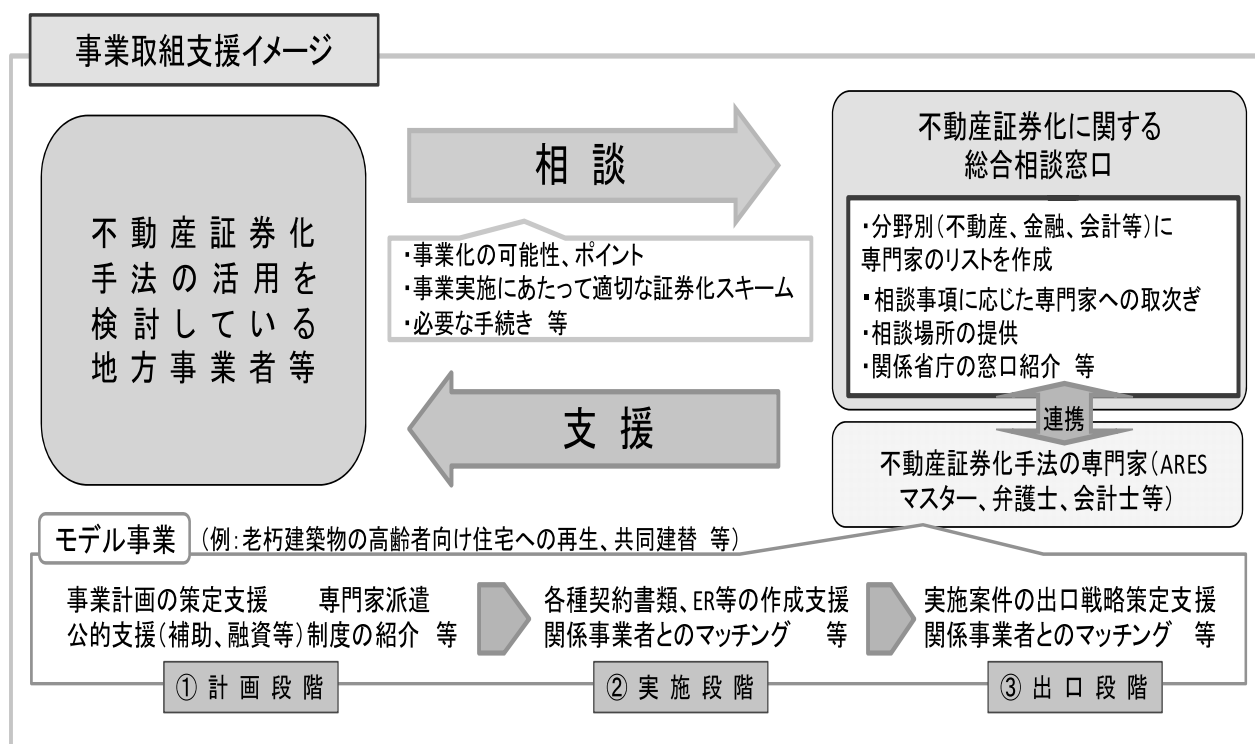
人口減少・高齢化が進展する中で、不動産投資市場の活性化による資産デフレ脱却、集約型都市構造への転換など、国民、社会経済上の新たなニーズに対応した効果的な土地政策を実施するに当たって前提となる、制度的な課題への対応を検討する。

○土地政策に係る制度課題等検討経費 12百万円（前年度6百万円）

④ 不動産証券化を活用した地域活性化の推進

不動産証券化の活用により老朽化・遊休化した不動産の再生を行う地方事業者等のための総合相談窓口を設置するとともに、モデル性の高い証券化事業に対する支援を行うなど、不動産証券化を活用した地域活性化の支援体制を構築する。

○ 不動産証券化を活用した地域活性化の推進 42百万円（新規）



⑤ 低・未利用地の活用促進に向けた環境整備

人口減少や少子高齢化が進展していく中で、地域の条件に応じた適正な土地利用を実現する方策の一環として、駅前などの利便性が高い地域にある低・未利用地について、所有者の活用意向に関する情報等を開発事業者等に効果的に提供し、その有効活用を促進する方策を検討するためのモデル調査を行う。

○ 低・未利用地の活用を促進するための情報提供方策の検討

17百万円（新規）

3. 建設市場の環境整備等の推進

① 建設産業の担い手確保の推進

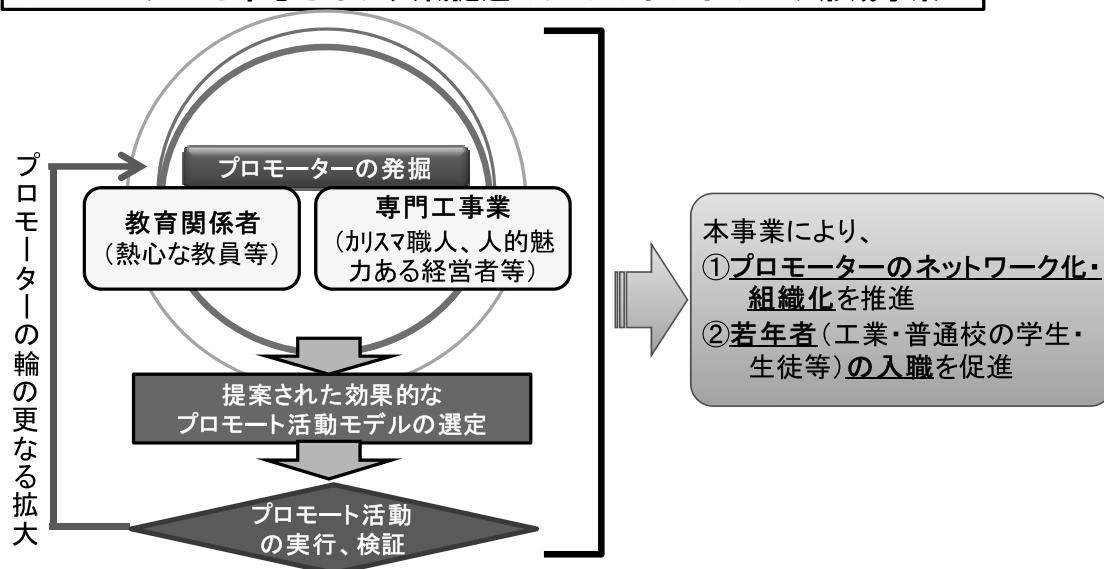
建設業においては、技能労働者の高齢化と若年入職者の減少により、中核的な技能労働者の確保・育成を図ることが課題となっている。

このため、専門工事業者や教育関係者等と連携したプロモート活動による若年者の入職促進や、技能労働者の技能を適正に評価し、公正な処遇を実現するための技能の「見える化」、社会保険加入の促進などに取り組むことにより、就労環境を改善し、建設業における人材の確保と企業間の健全な競争環境の構築を目指す。

○建設技能労働者人材確保・育成促進 82百万円（前年度36百万円）

○技能労働者の評価・処遇の適正化に関する調査 22百万円（新規）

プロモーターを中心とした入職促進のためのネットワーク形成事業



技能労働者の技能等を「見える化」する仕組みの構築

課題	方策	期待される効果
<ul style="list-style-type: none"> ○技能労働者は、雇用関係が流動的で現場も様々であり、能力評価等がバラバラになりがち。技能の適正な評価、技能に見合った処遇を受けることが困難。 ○社会保険未加入対策を進める上で、加入状況や労働者性の確認手続きを確実化・合理化する必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ○技能労働者の資格や研修履歴、工事経験、社会保険等への加入状況等の情報を蓄積し、「見える化」して技能労働者の処遇改善につなげる仕組みを検討。 ○各種事務手続きの効率化にも資する仕組みを検討。 	<ul style="list-style-type: none"> ○技能労働者 <ul style="list-style-type: none"> ・技能の適正評価、処遇改善、キャリアパスの実現 ・継続的スキルアップへのインセンティブ付与 ○企業 <ul style="list-style-type: none"> ・安全教育の受講履歴確認 ・技能労働者の保険加入状況の把握 ・労務管理、退職金共済手続の効率化・省力化

② 建設企業の経営上の課題解決の支援

地域の建設企業の再生、地域社会の維持や災害に強い国土づくり等を進めるため、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 156百万円（前年度119百万円）

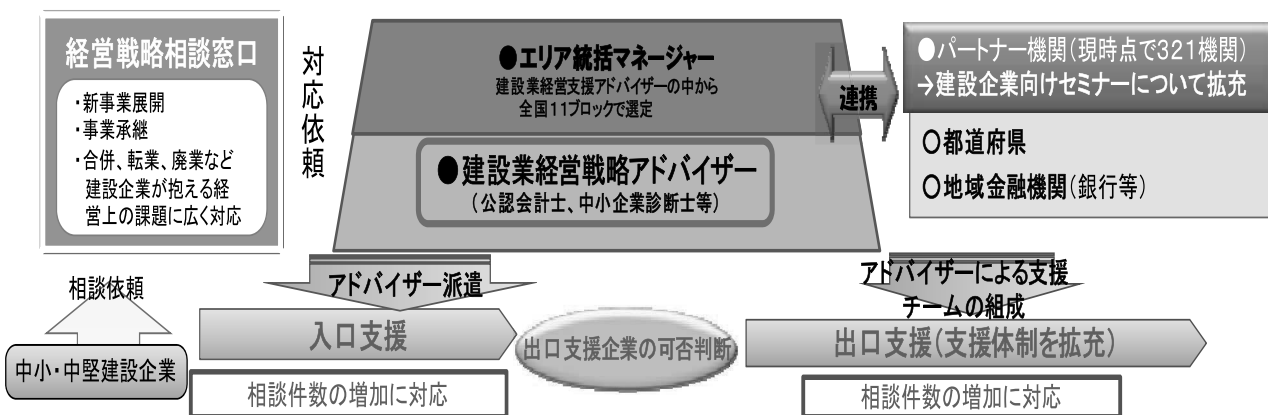
建設投資の減少など厳しい経営環境

過剰供給構造

金融円滑化法の期限切れ

○建設産業は、住宅・社会資本の整備を通じて経済社会の発展に貢献。
○特に、地域においては、経済・雇用を支えるとともに、災害対応、除雪、インフラの維持管理など、地域社会の維持に不可欠な役割を担う。

○中小・中堅建設企業の新事業展開、企業再編・廃業等の経営戦略の実現に向けて、都道府県や金融機関との連携を図りながら、専門家によるアドバイスを実施（入口支援）し、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）。
○平成25年度においては、①相談件数の増加への対応、②パートナー機関における建設企業向けセミナーへの対応拡充、③出口支援拡充による建設企業の新事業展開等の取組を促進。



目標：意欲を有する建設企業（1万社）の新事業展開等（「日本再生戦略」（平成24年7月31日閣議決定））

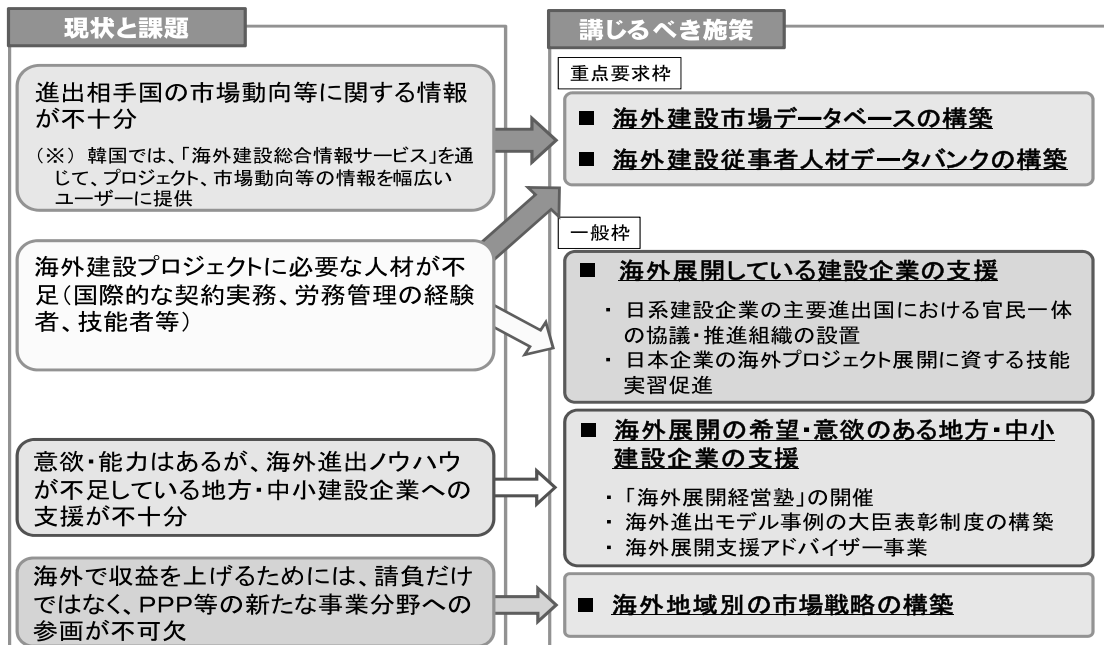
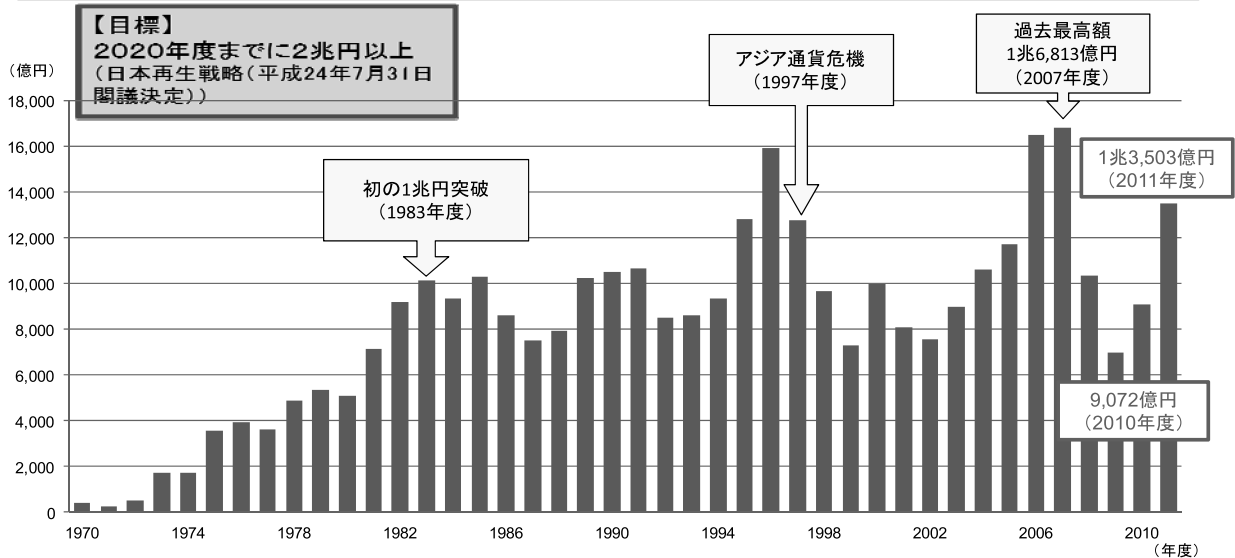
③我が国建設業の海外展開の促進

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

○我が国建設業の海外展開の促進 **232百万円**（前年度61百万円）
うち重点要求 **144百万円**

我が国建設企業の海外受注実績の推移

- 我が国建設企業は、耐震・免震技術、シールド等の高度な技術力、安全管理、工期の遵守等に優れているものの、受注額は過去数十年間にわたり1兆円前後の水準で推移。
- 2009年度以降、受注額は回復基調にあり、2011年度については1兆3,503億円となった。



④ 専門工事業者等の新たな評価手法の調査・検討

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

○専門工事業者等の新たな評価手法調査・検討事業 20百万円（新規）

⑤ 公共事業の積算の適正化の検討

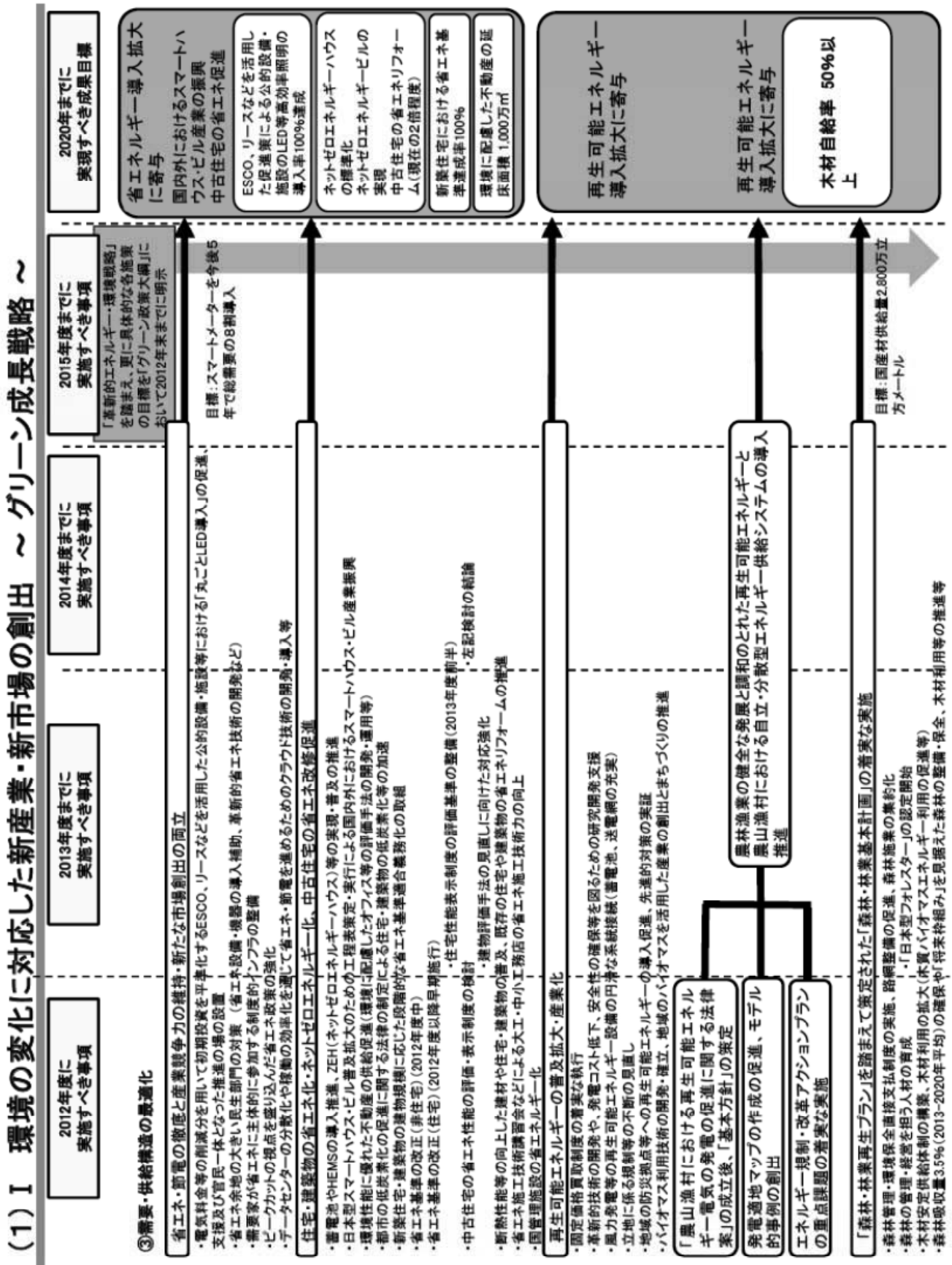
新たな積算方式の導入や今後の大災害への対応のため、公共工事設計労務単価のあり方や被災地で行っている対策を踏まえ、賃金急変局面における単価設定のあり方を検討する。

○公共事業の積算の適正化の検討 10百万円（新規）

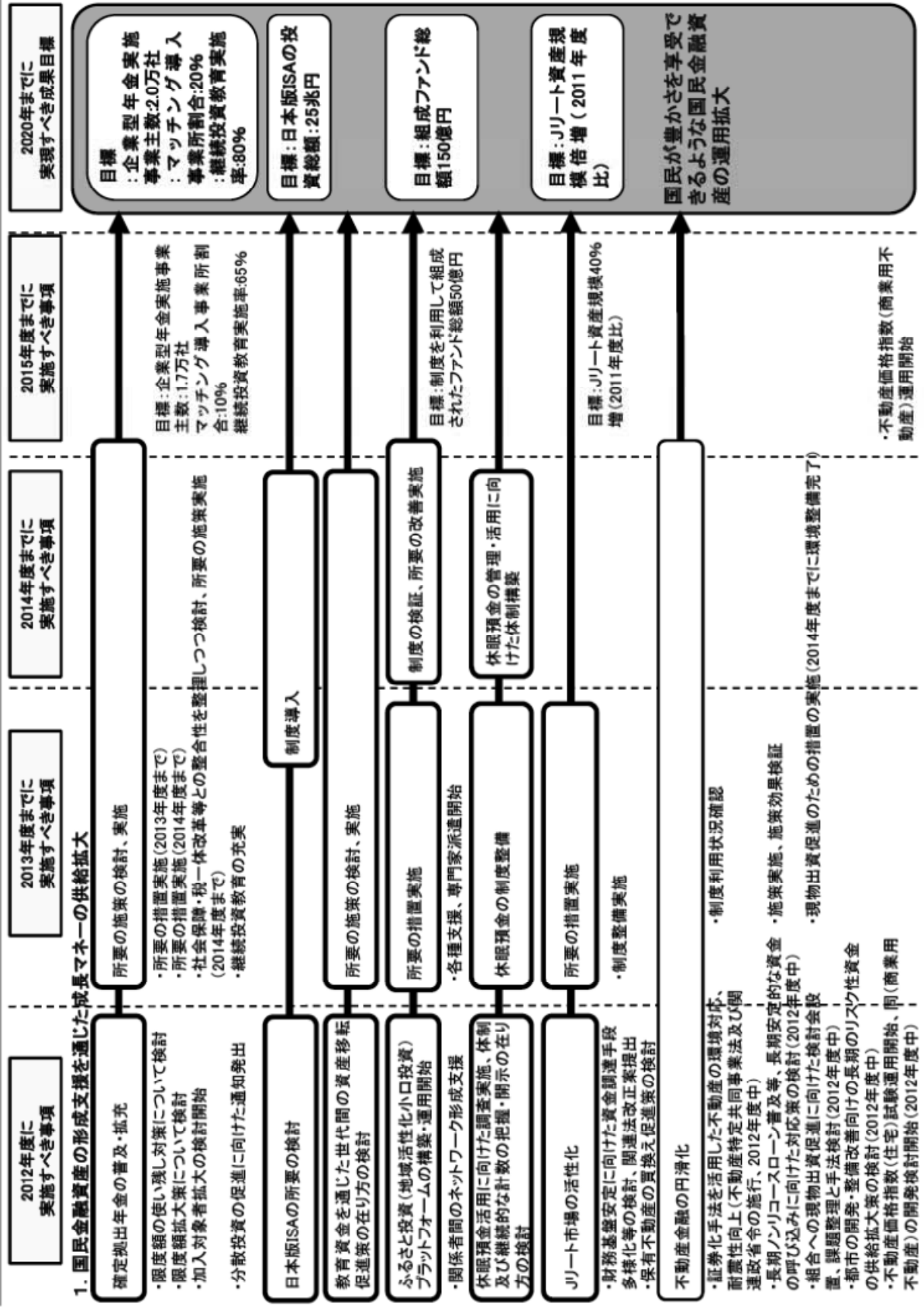
参 考 資 料

- 参考 1 日本再生戦略（別表）日本再生に向けた改革工程表（抜粋）
----- 20
- 参考 2 不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要） ----- 25
- 参考 3 建設産業の再生と発展のための方策 2012（概要） ----- 27

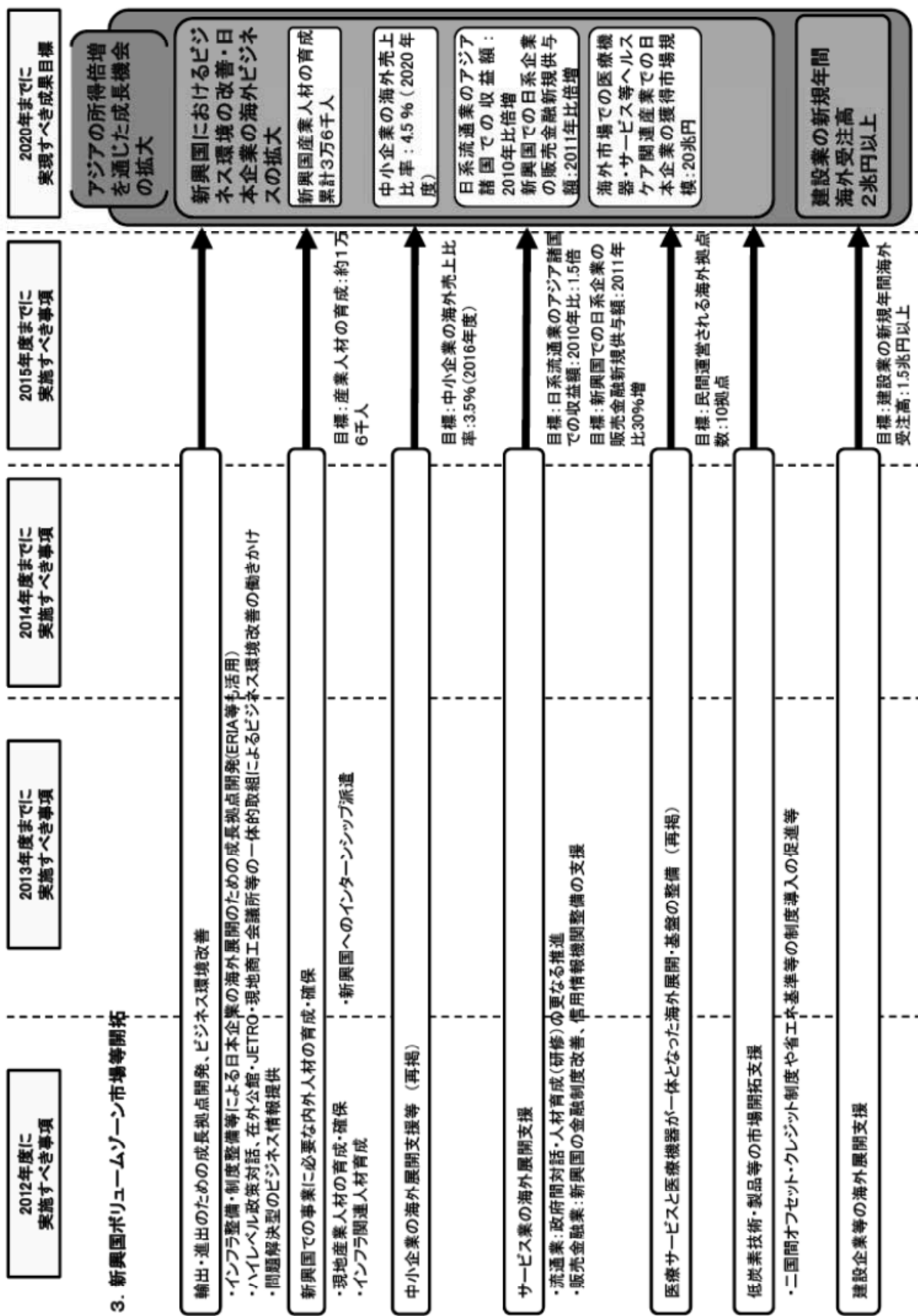
参考 1 日本再生戦略(別表)日本再生に向けた改革工程表(抜粋)



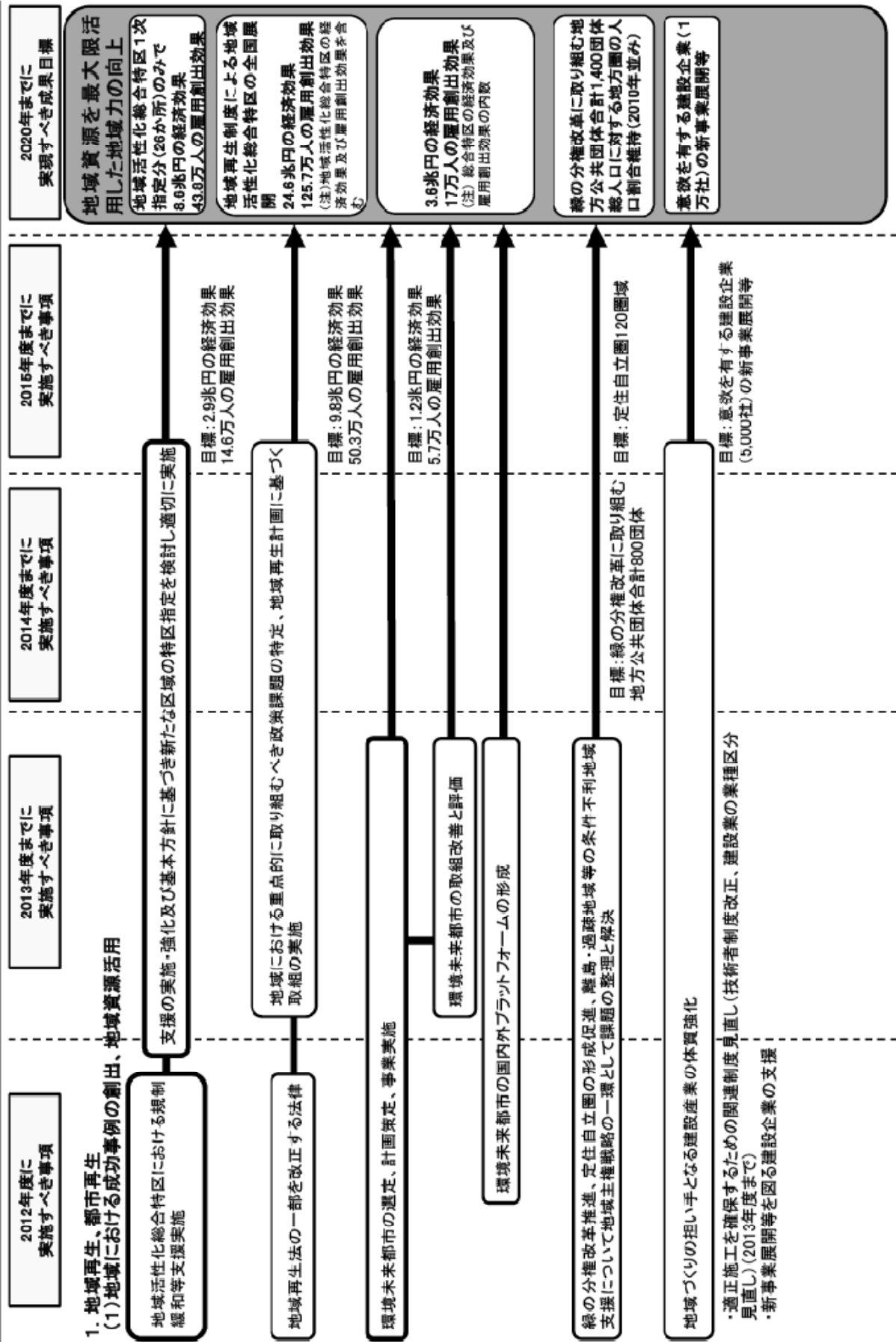
(1) III 新たな資金循環による金融資本市場の活性化 ～ 金融戦略 ～



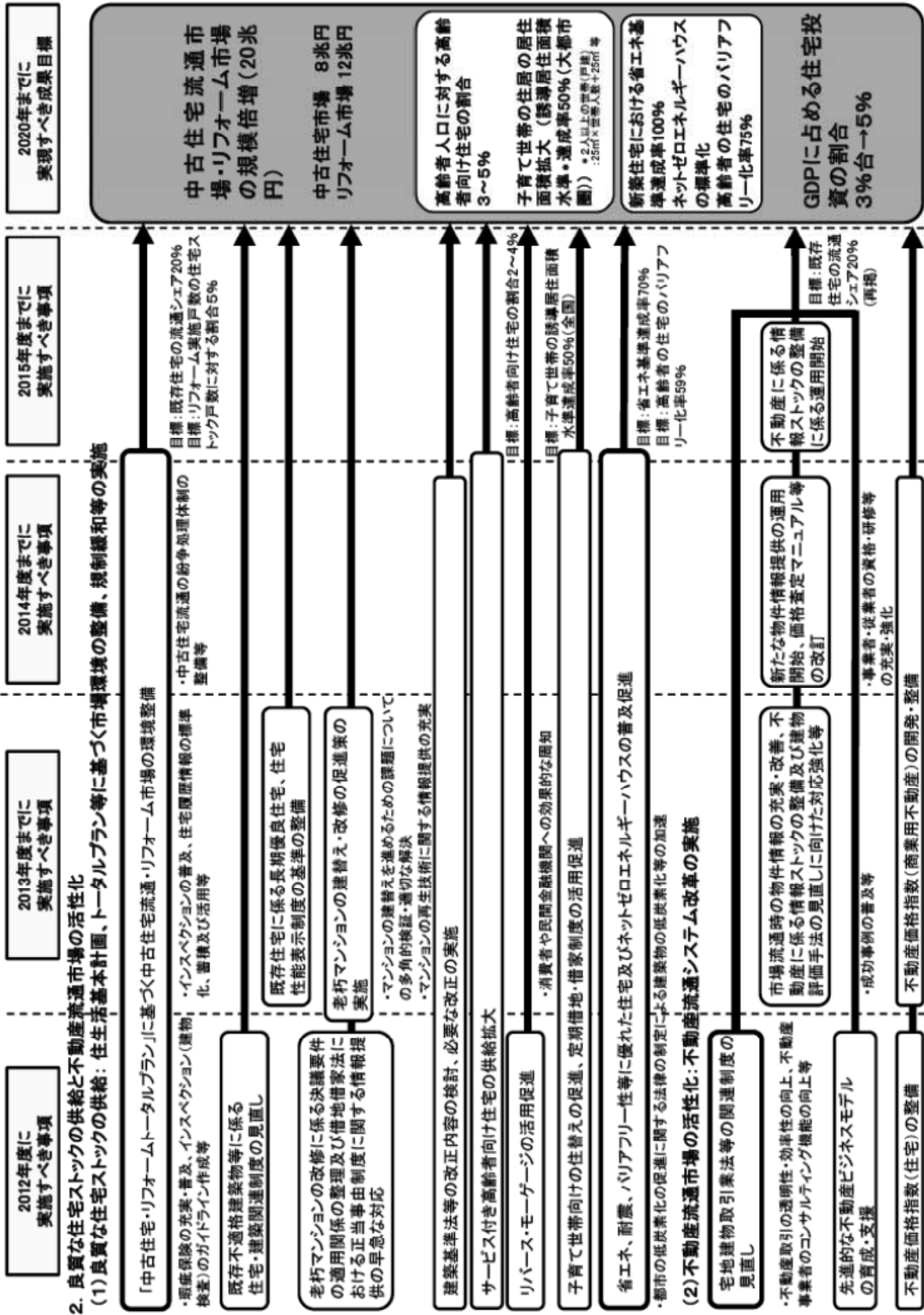
(1) V 経済連携の推進と世界の成長力の取り込み ～ アジア太平洋経済戦略 ～



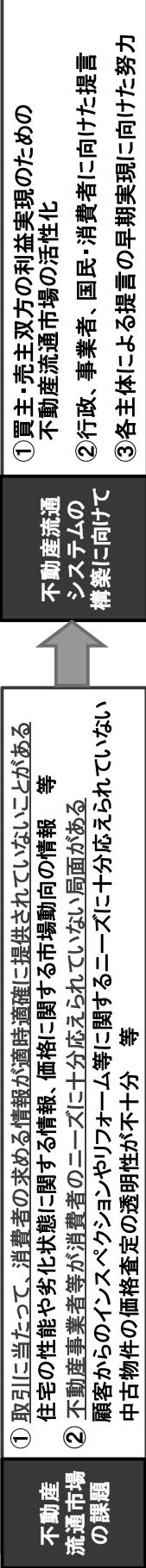
(2) III 持続可能で活力ある国土・地域の形成 ～ 国土・地域活力戦略 ～



(2)Ⅲ 持続可能で活力ある国土・地域の形成 ～ 国土・地域活力戦略 ～



不動産流通市場活性化フォーラム提言（概要）



① 取引に当たって、消費者の求める情報が適時適確に提供されていないことがある
住宅の性能や劣化状態に関する情報、価格に関する市場動向の情報等

② 不動産事業者等が消費者のニーズに十分応えられていない局面がある
顧客からのインスピレーションやリフォーム等に関するニーズに十分応えられていない
中古物件の価格査定等の透明性が不十分等

不動産流通
システムへの
構築に向けて

① 買主・売主双方の利益実現のための
不動産流通市場の活性化

② 行政、事業者、国民・消費者に向けた提言

③ 各主体による提言の早期実現に向けた努力

I. 円滑な不動産取引のために必要な情報の蓄積と提供

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

II. 消費者ニーズに対応できる不動産流通システムの整備

- 取引の中核を担う宅建業者の総合コンサルティング機能の向上
 - ワンストップあるいはパッケージで行う新たな不動産流通ビジネスモデルの育成・支援
 - 物件紹介と合わせたリフォーム提案等によるコンサルティング機能の向上
 - 宅地建物取引業者と関連分野事業者との役割分担と責任範囲の明確化
 - 各々の専門家・プロとしての役割分担について制度化
 - 専門業者と宅建業者の責任範囲の明確化
- 消費者ニーズの増大する分野を担う専門事業者の育成
 - 検査項目の明確化等、インスピレーションに関する仕組みの整備
 - 購入の検討材料とするために、買主側がインスピレーションを行える仕組みの検討
 - インスピレーションの検査項目や検査員の資質についての一定の基準作り
 - 住宅購入者がインスピレーションとリフォームを併せて行うことへの支援
 - リフォーム事業者の質の向上
 - 優良リフォーム業者の格付け制度の検討
- 価格の透明性の向上
 - 業年数を基準とした建物評価基準(手法)の見直し
 - 木造住宅の耐久性に対する考え方の見直し、住宅の性能・品質を重視した評価基準の検討
 - 第三者によるチェックや評価を加味した公正・中立的な価格評価の検討
 - スケルトンとインファイルを分離して建物価値を評価する考え方の浸透
 - 建物評価フォーラム、マニユアルの統一化と普及促進
- リフォームプランの早期提案
 - 履歴情報と併せたリフォームプランの同時提案

III. 不動産流通市場の活性化に向けた環境整備

- 宅地建物取引業者及び従業者の資質の向上
 - 不動産仲介業者に対する教育・研修制度の充実
 - 宅建業者全般の教育研修制度の明確化、受講に対する評価制度の創設
 - 従業者の基礎的能力・知識の向上
 - 従業者のモチベーションの向上
 - 一般従業者・現場の営業マンに向けた研修制度の構築
- 多様な手段による既存ストックの有効活用の促進
 - 定期借家制度の活用促進等による住み替えの支援、高齢者の住み替え、高齢者向け住宅の対応、空き家などのストックの再生・循環活用の促進
- 瑕疵担保履行法に基づく保険の活用等
 - 既存住宅売買瑕疵保険、リフォーム瑕疵保険、大規模修繕瑕疵保険の普及促進
 - 買取り再販における流通諸税の軽減等税制・金融支援の検討

不動産流通システム改革による我が国の不動産流通市場の活性化に向けて



＜カギを握る2つの政策テーマ＞

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

+

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



不動産流通システム改革のための5つの柱

1. 消費者にとって必要な情報の整備・提供

①住宅性能など市場流通時の物件情報の充実

②修繕履歴など不動産に係る情報ストックの整備

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

5. 住み替え支援など多様な手段による既存ストックの流動性の促進

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

2. 不動産の価格の透明性の向上

建物評価手法の見直し（リフォーム・改修等の査定への反映）
と金融機関など取引関係者への普及

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

3. 先進的な不動産流通ビジネスモデルの育成・支援と成功事例の普及

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

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

建設産業の再生と発展のための方策2012 ひら

～「方策2011」を実現し、東日本大震災を乗り越えて未来を拓く～

H24.7.10 国土交通省
建設産業戦略会議取りまとめ

現状

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

就業者の高齢化、若年層の減少

建設投資の減少に伴う受注競争の激化

地方公共団体の土木部門職員数の減少

過去最高額に迫る勢いの海外受注

国土づくり・地域づくりの担い手として建設産業に期待される姿

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

将来の建設産業を見据えて優先的に取り組むべき課題

現場の施工力の再生
(技術者や技能労働者の確保・育成)

公正な契約・取引関係の構築
(重層下請構造の是正)

多様な事業領域・契約形態への展開
(技術力・事業企画力の発揮)

当面講ずべき対策

東日本大震災への対応を次に活かす	公共工事の入札契約制度の改革等	総合的な担い手の確保・育成支援	海外展開支援策の強化	時代のニーズに対応した施工技術と品質確保
<ul style="list-style-type: none"> ○状況に応じた施工確保対策の追加・拡充 ○東日本大震災の特例措置の検証 <ul style="list-style-type: none"> ・復興JV制度、被災地外からの労働者確保、資材調達に伴う措置 ・CM方式を活用した復興まちづくり ・直近の実態を反映した公共工事設計労務単価、資材価格等の設定等 ○同様の災害への対応としての制度化 ○恒久的な措置としての一一般化を検討 	<ul style="list-style-type: none"> ○適正な競争環境の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・公共調達の基本理念の明確化 ・人を大切にする施工力のある企業が適正に評価される環境の整備 ・専門工業者等の新たな評価の仕組みの導入 ・地域維持事業の適正な評価 ・適正な価格による契約の推進 ・下請契約における支払の透明性の確保 ○プロジェクトに対応した円滑な契約のための支援 <ul style="list-style-type: none"> ・新たな事業ニーズに対応した契約方式 ・予定価格の算定など調達に関する課題への対応 ・単価・数量精算契約等の活用 	<ul style="list-style-type: none"> ○技能労働者の処遇の改善 <ul style="list-style-type: none"> ・社会保障等未加入対策の更なる徹底 ・技能に見合った処遇が受けられ、多様なキャリアパスが実現される就労環境づくり ・更新期を迎える登録基幹技能者制度の更なる普及 ・公共工事設計労務単価の公表に際し、建設労働者等の雇用に伴う必要経費を含む金額を参考公表 ・建設業の魅力若者に伝える現場実習等の積極的展開 ○技術者の育成支援 <ul style="list-style-type: none"> ・技術者データベースの実現と活用 ・監理技術者になり得る新たなキャリアパスの検討 ○建設産業への就業促進のための戦略的広報 	<ul style="list-style-type: none"> ○他業界との連携強化を含む官民一体の体制づくり ○専門工業者を含む地方・中小建設企業の海外展開を促進するための施策の拡充 ○建設業の海外展開に関する目標を年間2兆円以上に設定 	<ul style="list-style-type: none"> ○維持更新時代、低成長・循環型社会に対応する業種区分の点検と見直し ○技術者資格制度の点検 ○リフォームを中心とする軽微な工事の適正な契約及び施工の確保 <ul style="list-style-type: none"> ・リフォーム工事に係るマニュアルの策定、指導監督の強化等 ・軽微な工事の取扱いの検討

(この冊子は、再生紙を使用しています。)