



令和6年度 不動産・建設経済局関係 予算概算要求概要 ①

今回の日合商解説 (vol.79) では、国土交通省の概算要求から不動産・建設経済局における重点施策について解説を行います。不動産は市場整備の為の動きが強く、いかにして不動産流通市場を活性化させるか？に、重きが置かれています。例年、注視されてきた所有者不明土地や空き家・空き地バンクも動き出し、いよいよストック市場の活発化が進んでいきます。

INDEX

- ① 所有者不明土地や空き地の利用の円滑化
- ② 全国版空き家バンク・空き地バンク
- ③ 建設企業等のための海外ビジネス環境整備・機会創出

① 所有者不明土地や空き地の利用の円滑化

所有者不明土地や空き地の利用の円滑化、管理の適正化等を図るため、市町村や民間事業者等が実施する所有者不明土地対策や、推進法人の指定の円滑化等に資する先導的取組に対する補助等に要する経費を要求しました。

所有者不明の土地が解消されると、土地に正式な所有権が確立されます。こうして土地は市場で取引可能となり、新たな所有者や投資家が土地の潜在的な価値を活用できるようになります。不動産の流通形態が動き出せば、土地の価値が向上し、地域経済に寄与する機会が増えていきます。所有者不明の土地の解消は地域の発展に寄与し、資産の効果的な利用を可能にします。

所有者不明土地等対策事業費補助金	
<p>施行者： 地方公共団体、所有者不明土地利用円滑化等推進法人※ 等 (※ 市町村により指定された、低未利用土地の有効利用等に取り組む法人)</p> <p>補助対象： (1)「所有者不明土地対策計画」に基づく取組 ・所有者不明土地等に関する実態把握 ・土地の所有者の探索や、土地の利活用のための手法等の検討 ・土地の管理不全状態の解消 (門、塀等の工作物や樹木の除去等) ・地方公共団体が利害関係人として管理命令等を請求するための法務手続等 等 (2)「所有者不明土地対策計画」を未作成の市町村における取組 ・「所有者不明土地対策計画」の作成 ・「所有者不明土地法」に基づく地域福祉推進事業の準備に必要な管理不全状態の解消、勧告・命令・代執行、管理命令等を請求するための法務手続等</p>	<p>(3)社会資本整備等に関する法又は条例に基づく計画等に基づく空き地を活用した取組 ・市町村の既存計画に基づく空き地の利活用等※を図る取組 等 ※ ①移住・定住促進 (郊外部での空き地活用)、 ②子育て支援 (まちなかでの空き地活用)を重点的に支援</p> <p>(4)モデル事業 ・所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定の円滑化 ・空き家と空き地の一体的活用 等</p> <p>補助率： (1)～(3) 地方公共団体が施行者の場合：1/2* 推進法人等が施行者の場合：1/3 (地方公共団体負担1/3*) * 地方公共団体負担分について特別交付税を措置 (措置率 最大1/2) (4) 定額</p> <p style="text-align: right;">※ 下線部：拡充要求内容</p>
<p>空き地活用のイメージ</p> <p>○移住・定住促進、子育て支援に資するよう空き地を活用した事例</p> <p>【左・中図】移住・定住促進 空き地を活用した移住者向け住宅の整備</p> <p>【右図】子育て支援 子供の遊び場の整備</p>	

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

② 全国版空き家バンク・空き地バンク

全国版空き家・空き地バンクを活用した空き家等流通の促進を図るため、「管理・流通・利活用の一体的なビジネスモデル構築に向けた整理・検討」や、「空き家等不動産ストックの流通に資する自治体と宅建業者等との連携体制構築支援」に係る経費を要求しています。

空き家バンクや空き地バンクについても、未利用の土地や建物の管理と再活用に役立つ仕組みです。未利用の土地や建物を特定し、その有効活用方法を見つけます。都市や地方地域で土地資源を最大限に活用し、新たな開発プロジェクトに利用できるようになります。

空き家バンクは未使用の住宅を再貸または再販売され、住宅需要を満たす手助けになります。特に都市部での住宅不足の問題に対処するために効果的です。新しい住宅、商業施設、公共施設などが建設され、地域の発展が促進されます。防犯についても有用な手立てとなります。所有者の不明な建物や空き地が放置されないようにし、地域の美観を損なうことなく、犯罪の発生を減少させます。また、環境保護の観点からも重要です。緑地や公共のオープンスペースを保護し、都市の緑化を促進します。同時に、空き地を再整備することで、土地利用の持続可能性を向上させるのに役立ちます。

全国版空き家・空き地バンク

・空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索
 ・公募により選定した2事業者により、平成30年4月から本格運用を開始

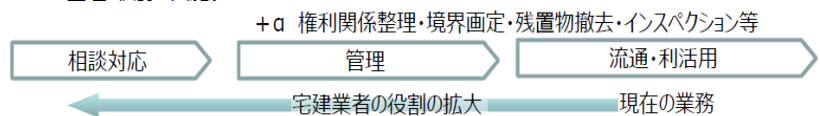


【令和5年6月末時点】
 自治体数：972自治体
 掲載物件数：12,295件
 成約物件数：約14,300件
 ※成約数は累積

① 空き家等の管理・流通・利活用の一体的なビジネスモデル構築に向けた整理・検討

・空き家対策の推進に関する特別措置法の一部改正（令和5年6月公布）も踏まえ、空き家等の流通・利活用のさらなる拡大に向けて、宅建業者においては、所有者からの相談対応や管理等、媒介に留まらない業務に対応することが必要。

⇒空き家等の適切な管理から流通・利活用へとつなげるビジネスモデルの構築に向けて、宅建業者が受領できる報酬・手数料等に係る制度面での対応を含め、空き家対策における宅建業者の役割拡大について整理・検討を実施。



② 空き家等不動産ストックの流通に資する自治体と宅建業者等との連携体制構築支援

・バンク未設置自治体への設置や建物状況調査（インスペクション）の実施を促進するなど、空き家等を含む不動産ストックの流通促進のため、自治体と宅建業者や不動産業団体、建築関係団体等との連携強化が必要。

⇒自治体と宅建業者・団体等が連携した空き家等不動産ストックの流通に資する体制づくりのモデル的な取組に対し、専門家派遣等の支援。



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
 ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

日本の建設・不動産企業の海外展開を促進するため、二国間会議の開催や制度整備等のビジネス環境整備を推進するとともに、海外展開に関する実務セミナーの開催や海外訪問団の派遣等のビジネス機会創出を推進するための経費を要求しています。

建設企業や他の企業にとって、海外ビジネス環境整備と機会創出が促進されると、さまざまなポジティブな影響が期待できます。国際市場への展開により、日本企業は新たな成長の機会を開拓できます。これは、縮小傾向にある国内市場に頼らず、世界での需要に対応するためのチャンスを得られます。

海外でのプロジェクトや契約の獲得により、企業は市場での競争力を高める機会を得ます。これは、技術やサービスの向上につながり、新たな技術革新の推進に寄与します。異なる地域や文化さらに異国の人材とプロジェクトに取り組むことで、企業は新しいアイデアを発展させ、競合他社から差別化を図れる可能性があります。

企業の国際的なネットワークが拡大し、異なる地域でのパートナーシップと連携が強化されます。企業は市場情報へのアクセスを向上させ、戦略的な提携を結び、新たなビジネス機会を特定できます。国際的なネットワークを構築することで、リスク管理と新規市場への進出が容易になり、長期的な成功につながります。

最後に、企業の海外ビジネス活動は、地域経済への貢献にもつながります。プロジェクトの実行や運営において、地元の関連企業や協力企業との協力が地域社会に利益をもたらす可能性があります。

ビジネス環境整備

○二国間建設会議等の開催

- ・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政府間枠組みを構築し、関係を強化。
【令和5年度開催予定】
- ・日本バングラデシュジョイントPPPプラットフォーム会合/ワーキングレベル会合 等

○制度整備・普及支援・人材育成

- ・我が国に準じた関連制度の導入等による我が国企業が参入しやすい環境づくりに寄与。
【ASEAN等】制度整備のキーパーソンとなる行政官（次期幹部候補）に対し研修を実施。（令和4年度は対面にて5日間実施）
- 【ベトナム】我が国不動産管理制度のベトナム国への展開に向けて、日本・ベトナム両国合同にて複数回ワーキンググループを実施（令和5年度は2回実施）

ビジネス機会創出

○中堅・中小建設企業、不動産企業の海外進出支援

- ・中堅・中小建設業海外展開推進協議会(JASMOC)の枠組みを活用して、海外展開に関する実務セミナー、事業計画策定支援(個社支援)の実施、海外大学と連携した技術紹介セミナー、海外訪問団の派遣（ビジネスマッチング、ジョブマッチング等を開催）を実施。
- ・海外不動産業官民ネットワーク(J-NORE)を通じて吸い上げた、海外不動産開発等に係るビジネス課題について、二国間会議の枠組み等を通じて解決を図るほか、海外訪問団の派遣等を行い海外展開を支援。

○パートナー国と連携した第三国への展開

- ・新市場において経験豊富なパートナー国政府と協力し、各企業の事業実績の共有、技術的な議論、ビジネスマッチング等を目的とした会議やセミナーを開催するほか、政府間の密な情報共有により具体的な案件形成を促進。

○建設業の国際競争力強化に向けた検討

- ・我が国建設企業が海外市場における競争力を強化するための課題や支援策を官民で検討。
【一例：我が国建設企業の進出地域の拡大】

(参考)インフラシステム海外展開戦略2025 (令和5年6月追補版) 抜粋

- ・個別案件の受注獲得支援として、相手国のニーズ等の情報収集を行った上で戦略的なトップセールスおよび発信を引き続き強力に推進する。
- ・日本の質の高いインフラへの理解促進のため、海外の要人の訪日招聘を推進し、日本のインフラの優れた点を積極的に発信する。
- ・海外の新たなインフラニーズ、具体的な案件及び競合国情報の収集及び共有や、海外のニーズと国内のシーズとのマッチングを推進するため、現地の大使館や関係機関の連携や官民ミッションの派遣を強化する。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum