

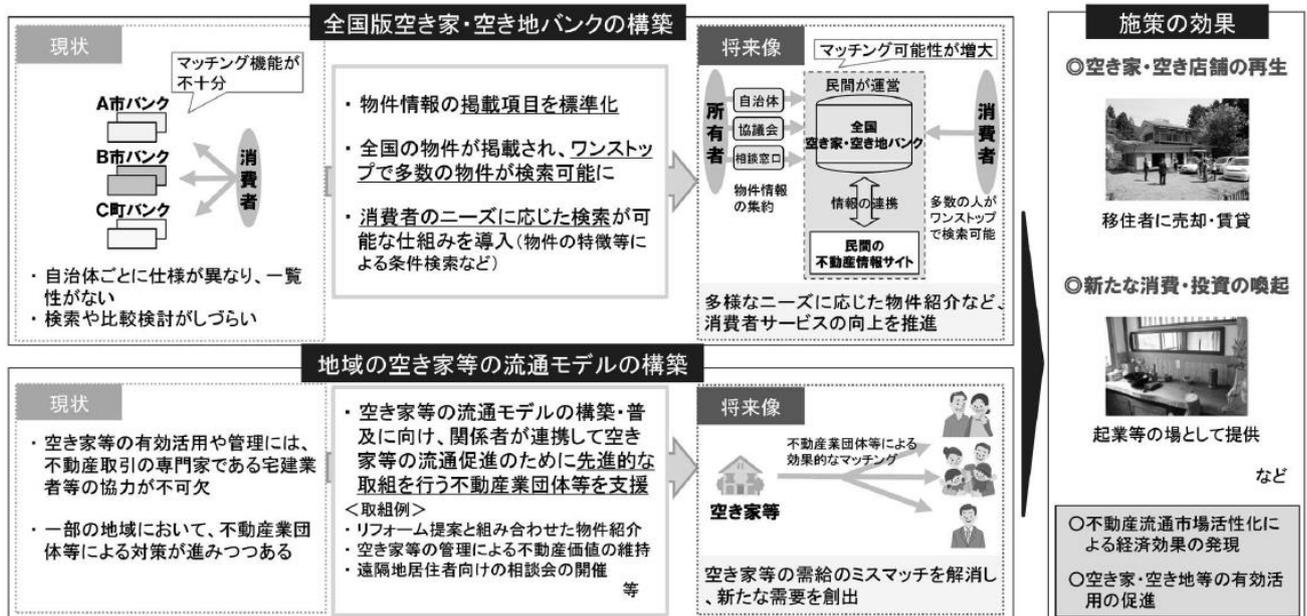
平成 29 年度予算案が 12 月 22 日閣議決定された。国土交通省の予算については、一般会計で 5 兆 7,946 億円（今年度当初予算額に対し 1.00 倍）、このうち、公共事業関係費 5 兆 1,807 億円（1.00 倍）、その他施設費 615 億円（1.19 倍）、行政経費 5,523 億円（1.01 倍）となっている。土地・不動産政策に係る概算要求の概要については、リサーチメモで紹介したところであるが<sup>1</sup>、予算案でどうなったかを、新規事業を中心に主要項目を概説する。なお、詳細は国土交通省ホームページ<sup>2</sup>を参考にされたい。

まず、土地・不動産政策に係る新規事業には、次のものがある。

**全国版空き家・空き地バンクの構築と地域の空き地等の流通モデル事業の構築 110 百万円（皆増）**

かつこ内は 28 年度当初予算（倍率）

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ため、全国版空き家・空き地バンクシステムの構築と地域の空き家等の流通モデル事業に 1 億 1,000 万円（皆増）計上されている。

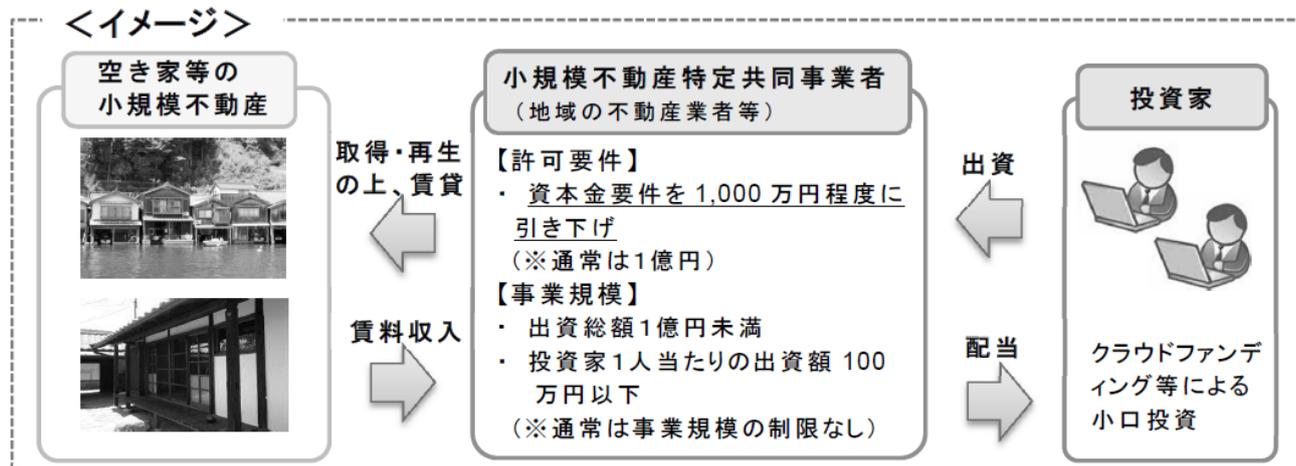


<sup>1</sup> [http://www.lij.jp/news/research\\_memo/20161003\\_2.pdf](http://www.lij.jp/news/research_memo/20161003_2.pdf)  
<sup>2</sup> [http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_005231.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_005231.html)

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）

不動産特定共同事業法の改正<sup>3</sup>に対応し、クラウドファンディング等による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ガイドラインの策定に2,300万円（皆増）計上されている。

小規模不動産特定共同事業制度改正のイメージ



不動産情報基盤の整備 66 百万円（皆増）

不動産取引価格情報の提供 246 百万円（268 百万円（0.92））

地価公示算定の基となった取引価格、再調達原価、収益、還元利回り等のデータを新たに公開するなど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に6,600万円（皆増）計上されている。また、現在ホームページで提供している不動産取引価格情報の提供について、新たに建物の階層数、改装の有無、前面道路の幅員等を提供することとしている。

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

※下線は追加検討項目

<sup>3</sup> 不動産特定共同事業の資本金1億円以上の要件の引下げ等が検討されている。

## 空き家所有者情報提供による空き家利活用推進事業の創設 社会資本整備総合交付金の内数

空き家の多様な利活用等を進めていくため、空き家所有者情報を活用するモデル的な取組等を行う地方公共団体を支援し、それら取組の全国的な普及を図るため、新たに補助金を創設することとしている。

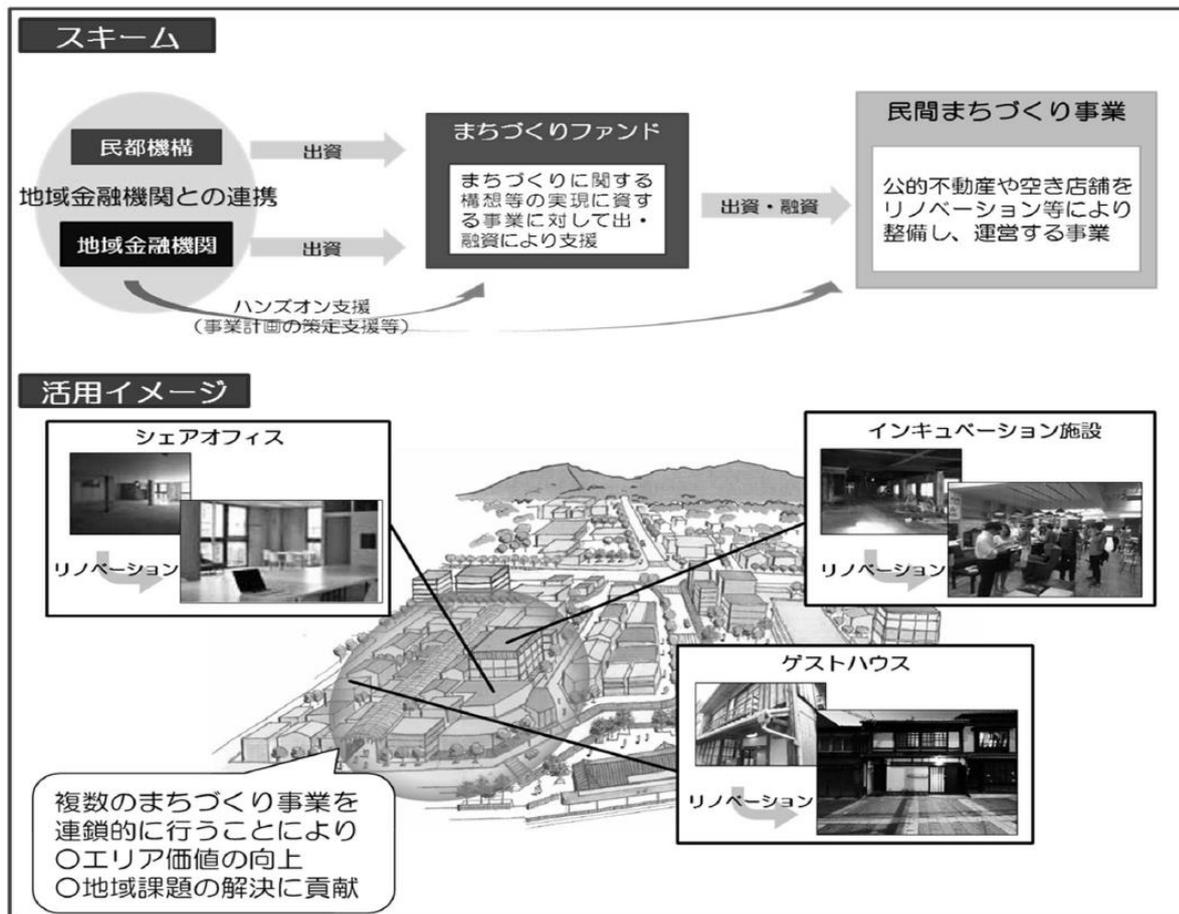
### 新たな住宅セーフティネット制度の創設

スマートウェルネス住宅等推進事業 32,000 百万円 (32,000 百万円 (1.00 倍)) の内数

子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者の増加に対応するため、民間賃貸住宅や空き家を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする新たな住宅セーフティネット制度を創設し、住宅の改修や入居者負担の軽減、居住支援協議会等による居住支援活動等への支援を行う補助金を創設することとしている。

### 「まちづくりファンドへ支援事業」の創設 4 億円 (皆増)

地域の資金を活用しつつ公的不動産や空き店舗等を有効に活用して、一定のエリアにおいて複数の事業をマネジメントしながら連鎖的に進めていくため、民間都市開発推進機構と地域金融機関が出資するまちづくりファンドを立ち上げ、当該ファンドが、民間事業者が行うリノベーション事業等に出資・融資するスキームを構築することで、まちの賑わいの創出、地域経済の活性化を図る。このため、地域の資金やクラウドファンディングを活用しつつ、地域にある空き店舗や空き地等をリノベーション等により有効に活用することに対し、まちづくりファンドを通じ支援を行うこととしている。



このほか、土地・不動産政策に係る主な継続事業としては、次のものがある。

**地籍整備の推進 11,410 百万円 (11,621 百万円(0.98 倍))**

市町村が実施する地籍調査について、今年度と同額の 108 億円が計上され、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こととしている。また、進捗が遅れている都市部・山村部において、特に必要性が高い地域で国が重点的に地籍調査に必要な基礎的情報を整備・保全することとしている。

**地価公示の着実な実施 3,691 百万円 (3,691 百万円(1.00 倍))**

地価公示については、全国 26,000 地点で着実に実施することとし、今年度と同額の 36 億 9,100 万円が計上されている。

さらに、住宅の賃貸借媒介等及び管理委託に関する標準契約書、マンション標準管理委託契約書等の見直しに 1,400 万円計上されている。

また、国土の適切な管理による安心で持続可能な国土の形成に向け、所有者の所在の把握が難しい土地への対応や、市町村による土地利用計画の策定、国土管理における複合的な施策や選択的な国土利用の推進等の方策を検討に 2,100 万円計上されている。

(大野 淳)