

政策評価調書（個別票①-1）

【政策ごとの予算額等】

政策名	不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する		評価方式	総合(実績)事業	番号	9-34
歳出予算額（千円）	19年度	20年度	21年度	22年度要求額		
（ 当 初 ）		6,619,963	6,039,819	5,436,201		
（ 補 正 後 ）		6,727,208	6,078,847			
前年度繰越額（千円）		0				
予備費使用額（千円）		0				
流用等増△減額（千円）		0				
歳出予算現額（千円）	0	6,727,208				
	<0>	<0>				
支出済歳出額（千円）		6,533,491				
翌年度繰越額（千円）		0				
不用額（千円）	0	193,717				
	<0>	<0>				
達成すべき目標及び目標の達成度合いの測定方法	(別紙19-4「政策評価調書（個別票②）」参照)					
政策評価結果を受けて改善すべき点	評価結果を踏まえると、不動産市場の持続的な発展を更に推進するため、市場の整備や、適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等を更に推進する必要がある。					
評価結果の予算要求等への反映状況	評価結果を踏まえ、不動産市場の持続的な発展を更に推進するため、市場の整備や、適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等について支援を図るための予算を要求した。					

政策評価調書（個別票①-2）

【政策に含まれる事項の整理、棚卸し調書との照合】

政策名	不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する					番号	9-34		政策評価結果等 による見直し額		
	(千円)										
	予 算 科 目						21年度 当初予算額	22年度 要求額			
	整理番号	会計	組織/勘定	項	事項						
対応表に おいて● となっているもの	A	1	一般	国土交通本省	不動産市場整備等推進費	不動産市場の環境整備等の推進に必要な経費		6,039,819	5,436,201		
	小計								6,039,819 の内数	5,436,201 の内数	
対応表に おいて◆ となっているもの											
	小計										
対応表に おいて○ となっているもの								<	>	<	>
								<	>	<	>
								<	>	<	>
								<	>	<	>
小計											
対応表に おいて◇ となっているもの								<	>	<	>
								<	>	<	>
								<	>	<	>
								<	>	<	>
小計											
合計								6,039,819 の内数	5,436,201 の内数		

政策評価調書(個別票②) (政策評価書要旨)

評価実施時期:平成21年8月

担当部局名:総合政策局

<p>政策名</p>	<p>不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p>	<p>番号</p>	<p>9-34</p>					
<p>政策の概要</p>	<p>不動産市場は、これまで好調であった首都圏のマンション市場で、資材価格・地価の上昇や個人所得の伸び悩みにより成約率が低下し、在庫が増加するなど、市況の悪化が見られる。また、不動産証券化市場は、これまで順調に拡大を続けてきたが、平成19年のサブプライムローン問題の発生を契機として、現在下落基調に転じている。このため、土地の流動化を一層促進し、不動産市場の整備を図るとともに、適正な土地利用のための条件整備を図ることが、喫緊の課題であり、こうした課題の解決に当たっては、不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化等を図ることが必要である。</p>							
<p>【評価結果の概要】</p> <p>(総合的評価) 不動産市場の厳しい現状にある一方で、不動産証券化市場が概ね最終目標までのトレンドに沿った動きを見せているほか、指定流通機構(レインズ)における売却物件の登録件数が増加しているなどの動きが見られる。また、地価情報や取引価格情報を提供するホームページの設置等により、土地取引の際に必要な情報の提供に向けた取組が進められており、取引価格情報の提供件数も順調に増加している。</p> <p>(必要性) 不動産市場は、全産業の売上高の2.3%、法人数の10.6%を占めている重要な産業の一つである。不動産市場は、これまで好調であった首都圏のマンション市場で、資材価格・地価の上昇や個人所得の伸び悩みにより成約率が低下し、在庫が増加するなど、市況の悪化が見られる。また、不動産証券化市場は、これまで順調に拡大を続けてきたが、平成19年のサブプライムローン問題の発生を契機として、現在下落基調に転じている。このため、土地の流動化を一層促進し、不動産市場の整備を図るとともに、適正な土地利用のための条件整備を図ることが、喫緊の課題であり、こうした課題の解決に当たっては、不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化等を図ることが必要である。</p> <p>(効率性) 不動産市場は非常に規模が大きいが、各種施策を講じるに当たっては、必要最小限の行政資源で取り組んでおり、下で述べるように概ね成果が表れていることから、全体的には効率的に展開しているものと評価できる。</p> <p>(有効性) 本施策を実施してきた結果、不動産市場の厳しい経営環境の中でも、不動産証券化実績総額が概ね最終目標までのトレンドに沿った動きを見せているほか、地価情報や取引価格情報を提供するホームページへのアクセス件数や取引価格情報の提供件数も順調に増加しているなど、一定の成果がみられているところである。また、不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進していく手段として、具体的には、平成19年4月に不動産取引情報提供システムの本格稼働を開始したほか、平成18年度から取引価格情報の提供を開始するなどの施策を実施してきた。上で述べたとおり、各指標は、施策目標に向けて順調に改善しつつあることから、これらの施策が施策目標達成に有効であるものと評価できる。</p> <p>(反映の方向性) 不動産市場の持続的な発展を更に推進するため、市場の整備や、適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等について支援を図っていく。</p>								
<p>【達成すべき目標、測定指標、目標期間、測定結果 等】</p>								
<p>達成目標</p>	<p>指標名</p>	<p>単位</p>	<p>基準値 (年度)</p>	<p>実績値</p>			<p>目標値 (年度)</p>	<p>達成目標・指標の設定根拠・考え方</p>
<p>不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p>	<p>不動産証券化実績総額</p>	<p>兆円</p>	<p>33 (18年度)</p>	<p>33</p>	<p>42</p>	<p>45</p>	<p>66 (23年度)</p>	<p>主な不動産の証券化手法であるリートスキーム等の活用により証券化された不動産の資産額累計であることから業績指標として採用。 不動産の証券化は、約1,500兆円といわれる個人金融資産を不動産市場に呼び込み、不動産取引の活性化や優良なストックの形成を可能に</p>

政策に関する評価結果の概要と達成すべき目標等

							<p>するものである。これまで、当該業績指標が着実に伸びるよう、政策を打ってきたところであるが、今後もその伸びを維持し、その上さらに拡大(過去5年間の証券化実績(単年度の伸び)の平均額以上に伸びを拡大)させるために、不動産証券化市場活性化のための不動産投資市場の環境整備を進めていき、初期値の2倍となる66兆円という目標を目指す。</p>
指定流通機構における売却物件の登録件数	千件	229 (18年度)	229	285	304	274 (23年度)	<p>宅地建物取引業法は、専任媒介契約を締結した宅地建物取引業者に指定流通機構への物件情報の登録を義務づけている。よって指定流通機構への売却物件登録件数は、中古物件の流通市場の担い手である宅地建物取引業者が関与する物件の流通量を反映しており、不動産流通市場の環境整備の推進による市場の拡大、活性化の状況を示すものであることから業績使用として採用。</p> <p>目標については、住生活基本計画における既存住宅の流通シェアの増加(平成15年13%から平成27年23%)の目標を踏まえた数値(261千件)から、指定流通機構による取引情報公開の充実等の施策の効果等を見込み(5%増)、当該目標値を設定した。</p>
宅地建物取引業保証協会社員である宅地建物取引業者数に対する弁済を受けるための宅地建物取引業保証協会の認証件数の割合の推移	%	0.37 (13~17年度の5年間平均)	0.34 (14~18年度の5年間平均)	0.32 (15~19年度の5年間平均)	0.28 (16~20年度の5年間平均)	0.30 (19~23年度の5年間平均)	<p>宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者との取引により損害を受けた者は、宅地建物取引業保証協会の認証を受ければ一定額の損害の還付を受けることができるため、当該認証件数が不動産取引における紛争の数を表していると考えられることから、業績指標として採用。</p> <p>不動産取引における紛争においては、重要事項説明に係るものを始め、報酬にかかわるものなど宅地建物取引業法の基づき適切に業務がなされていないことに起因するものが多く見受けられる。宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上を図るため、宅地建物取引業者に対する監督処分基準の制定・公表等の政策を打ってきたところであるが、今後も宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上に資する施策を一層進めていき、初期値(0.37%)から約2割減少した値(0.30%)を目指す。</p>
マンション管理組合計数に対するマンション管理業に関する紛争相談件数の割合の推移	%	0.20 (17年度)	0.25	0.23	—	0.16 (22年度)	<p>マンション管理業に関する紛争相談における主な紛争相談者であるマンション管理組合は、マンション市場の近年の動向から今後の増加が見込まれるため、その増加分を勘案する必要がある。よって、マンション管理組合の数(推計)を母体としたマンション管理業に関する紛争相談件数の割合を業績指標として採用。</p> <p>マンション管理業に関する紛争相談においては、重要事項説明に係るものや、契約成立時の書面の交付に係るものなど、適正化法に基づき適切に業務がなされていないことに起因するものが多く見受けられる。マンション管理業者のコンプライアンス向上を図るため、マンション管理業者に対する監督処分基準の制定・公表等の政策を打ってきたところであるが、今後もマンション管理業者のコンプライアンスの向上に資する施策を</p>

								一層速のいざ、初期値(0.20%)から2割減少した値(0.16%)を目指す。
	地価情報を提供するホームページへのアクセス件数	件	25,389,634 (18年度)	25,389,634	32,031,644	34,317,995	25,390,000 (23年度)	取引価格情報提供ページにおいて、今後、地価情報との連動表示が進展することにより、地価情報を提供するホームページアクセス件数が減少する可能性があること、また、地価情報を提供するホームページへの過去のアクセス件数の最高値が2,539万件であることから、今後とも同水準を維持することにより着実に地価情報の提供・普及を進めていくため、2,539万件を目標とした。
	取引価格情報を提供するホームページへの①アクセス件数、②取引価格情報の提供件数	① 件	22,659,447 (18年度)	22,659,447	27,178,872	28,404,980	40,000,000 (23年度)	① 取引価格情報の提供については、平成18年度が初年度であり、アクセス件数等については今後の動向を見通すことは困難であるが、平成19年度に実施した提供地域の拡大、提供内容の拡
		② 件	63,636 (18年度)	63,636	330,144	629,890	1,000,000 (23年度)	充等の効果を見込んで、アクセス件数については4,000万件/年、を当面の目標とした。 ② 同様に提供件数については100万件/累計を当面の目標とした。
	低・未利用地の面積	万ha	13.1 (15年度)	—	—	—	13.1 (20年度)	低・未利用地の面積については、人口・世帯数の減少や産業構造の変化といった社会経済状況を踏まえ、今後増加することが懸念されることであるが、その増加を抑制し、少なくとも維持することを目標とするため、13.1万haとした。
関係する施政方針演説等内閣の重要政策(主なもの)	施政方針演説等		年月日		記載事項(抜粋)			