

平成25年度実施施策に係る政策評価の事前分析表

(国土交通省25-⑪)

施策目標	31 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							担当部局名	土地・建設産業局			作成責任者名	不動産課長 清瀬 和彦			
施策目標の概要及び達成すべき目標	不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化を図るため、不動産取引や不動産市場に関する情報の整備・提供の充実を図るとともに、安心・安全のための消費者保護施策等を進めていくことにより、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。							施策目標の評価結果	努力が必要である		政策体系上の位置付け	9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護		政策評価実施予定時期	平成26年7月	
業績指標等	初期値	目標値 設定年度	実績値					評価結果	目標値	目標年度	業績指標等の選定理由、目標値(水準・目標年度)の設定の根拠等					
			20年度	21年度	22年度	23年度	24年度									
151 不動産証券化実績総額	51兆円	平成23年度	45兆円	47兆円	49兆円	51兆円	55兆円	B-1	75兆円	平成28年度	・主な不動産の証券化手法であるJ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は、Jリート等が取得した不動産の取得額の累計であるため、Jリート等の不動産取得の状況は、不動産投資市場の環境整備の推進による不動産市場の拡大ならびに活性化の状況を示す指標であるため。 ・目標値については、直近5年間の不動産証券化実績及び日本再生戦略(2012.7.31閣議決定)において、Jリートの資産規模を2015年度の中間目標において2011年度比で40%増を目標としていること、さらに不動産特定共同事業法が改正されれば、新たに需要喚起されること等を勘案し、75兆円を目標値として設定。					
152 指定流通機構(レイズ)における売却物件に係る各年度の成約報告件数	136千件	平成23年度	115千件	124千件	130千件	136千件	151千件	A-2	165千件	平成28年度	・指定流通機構における売却物件の成約報告件数は、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中古物件の取引量を反映しており、不動産市場の拡大、活性化の状況を示すものであることから業績指標として採用。 ・目標については、平成18年度から平成23年度にかけての成約報告件数の伸びが、平成24年度以降5年間継続するものとした件数に、中古宅流通市場の活性化の施策の効果等を見込み設定。					
153 賃貸住宅管理業者登録制度における登録業者目標数の達成率	20% (1,579業者)	平成23年度	-	-	-	20% (1,579業者)	35% (2,767業者)	B-1	100% (8,000業者)	平成28年度	賃貸住宅の管理については、建物所有者が宅地建物取引業者などに委託していたところであり、国内には8万業者程度は、賃貸住宅の管理業務に携わっていると見込まれるため、そのうち10%程度の管理業者が本制度に登録することを旨とする。					
154 土地総合情報ライブラリーへのアクセス件数	17,947万件	平成23年度	8,579万件	9,252万件	17,647万件	17,947万件	15,308万件	B-1	20,300万件	平成28年度	土地総合情報ライブラリーは、土地に関わる様々な情報を集約して総合的に広く国民に提供するものであり、土地に関する情報整備施策の進展等により閲覧件数の増加が見込まれる。平成25年度より、177(地価情報)、178(取引価格情報)の業績指標を取りまとめた、「土地・不動産に関わる情報提供」の観点から「土地総合情報ライブラリーへのアクセス件数」を新たに業績指標に設定することとした。 平成22年度にシステム改修を実施したほか、取引価格情報提供制度の浸透、リーマンショック後の地価下落や不動産市場の景気後退、さらには東日本大震災の発生など、「土地」に関する関心が非常に高まったこともあって、実績が著しく躍進したものと考えられる。目標設定に当たっては、平成19年から20年、20年から21年、22年から23年への増加幅を参考に203百万件を目標とした。					
関15 法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地(空き地等)の面積	13.1万ha	平成15年	12.2万ha	-	-	-	-		13.1万ha	平成25年	・適正な土地利用の実現を図るためには、利用されずに放置されている土地の扱いが課題のひとつとなること、土地基本調査において「空き地」とされた土地利用等の合計面積を表す指標を選定した。 ・目標値については、低・未利用地の面積は、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ていること、その増加を抑制し、少なくとも維持することを目標として設定。					

達成手段 (開始年度)	25年度 行政事業レビュー 事業番号	補正後予算額(執行額)		25年度 当初 予算額 (百万円)	達成手段の概要	関連する 業績指標 等番号	達成手段の目標(25年度) (上段:アウトプット、下段:アウトカム)
		23年度 (百万円)	24年度 (百万円)				
(1) 公益的施設を対象とした不動産証券化の活用に関する調査・検討経費(平成24年度)	327	-	13	-	不動産証券化手法を通じた民間資金の活用により、公益的施設の維持更新・再生、経営強化等を促進するための環境整備として、公益的施設を対象とした証券化スキーム構築手法の検討、諸外国における公益的施設の証券化手法の把握等を行い、これらの成果に基づき、公益的施設における不動産証券化の活用に関するガイドラインの策定を行う。	151	-
(2) 不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案(平成24年度)	-	-	-	-	建築物の耐震化や民間施設の整備など都市機能の更新に民間資金の導入を促進するため、不動産特定共同事業の規制を見直す。具体的には、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とすべく、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できることとする等の所用の措置を講じる。	151	-
(3) Jリート・SPCが取得する不動産に関する租税特別措置(平成10年度)	-	-	-	-	Jリート等の不動産取得コストを軽減することにより、不動産の証券化を推進し、豊富な民間資金によりJリート等による不動産の取得・その後の長期間に渡る適切な維持管理・バリューアップ等が促進されることで、①優良な年ストックの形成・維持、開発の促進等による地域経済の活性化、②政府としてデフレ認識が引き続き示されている中、Jリート等が有力な買い手として、透明性の高い適正価格での取引を行うことによる資産デフレの防止を図る。また、不動産証券化の推進により約1,500兆円といわれる個人金融資産を不動産市場に振り向けれる。	151	-
(4) 地域の活性化のための不動産再生の促進(平成25年度)	327	-	-	31	老朽・低未利用不動産の再生等への民間投資を促進するため、活用可能な事業手法や実現に向けた課題に関するケーススタディ等を行い、不動産の再生を通じた地域活性化を支援する。	151	-
(5) 不動産市場整備・活性化の推進(平成24年度)	327	-	120	100	既存住宅の品質等に対する消費者の不安を解消し、安心して取引できる環境を整備するため、取引の中核を担う不動産事宅地建物取引業者の総合コンサルティング機能を強化する取組や、インターネットで提供される既存住宅の情報を充実する取組を支援する。	152	-
(6) 都道府県地価調査等経費(昭和49年度)	0316	7	6	6	各都道府県知事が、毎年7月1日における調査地点の正常価格を不動産鑑定士の鑑定評価を求めた上で判定を行う。国土交通省は、各都道府県が毎年実施した地価調査の結果の提供を受けて、全国・圏域別の集計・分析を行い公表する。	154	-
(7) 地価公示(昭和45年度)	0322	3,746	3,741	3,363	全国の都市計画区域等において、標準地(全国23,380地点)の正常な価格を国土交通省土地鑑定委員会が毎年1月1日現在で判定し公示する。 具体的には、①2人の鑑定評価員(不動産鑑定士)の鑑定評価を求め、②地域毎に組織された分科会に所属する鑑定評価員が地域の市場分析等を共同で実施し、都道府県毎の分科会幹事会、地方ブロック毎のブロック幹事会等において広域的な市場分析や価格水準の検討を行い、③これらの結果について土地鑑定委員会が集計・分析を行い、公表する。	154	-
(8) 主要都市における高度利用地の地価分析調査(平成19年度)	0323	83	83	83	三大都市圏、地方中心都市等の高度利用地区について、四半期毎に、鑑定評価員(不動産鑑定士)が対象地区の不動産市場の動向(取引価格、賃料、利回りの動向等)に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行う。あわせて、各地区の不動産関連業者、金融機関等の地元不動産関係者からヒアリングするなど情報収集を行う。これらの結果をとりまとめて、国土交通省において四半期毎に「主要都市の高度利用地地価動向報告」(地価LOOKレポート)として発表する。	154	-
(9) 取引価格等土地情報の整備・提供推進経費(平成9年度)	0319	355	309	359	①土地取引等の情報の抽出・集約 ②取引価格等土地情報の実査及び提供 ③土地総合情報ライブラリーのデータ加工・提供等 ④取引価格情報提供制度の周知 ⑤アンケート電子回答の実施 ⑥情報提供の速度・精度向上	154	-
(10) 土地市場の変化を踏まえた土地政策実現のための経費(平成5年度)	0321	56	36	40	土地・不動産市場に影響を及ぼしている国民・企業の土地所有や賃貸等に対する意識、企業の土地取引意向・地価見通しに関する半期毎の継続的な動向指標(DI)、住宅・マンション・オフィス市場における毎月の需給動向、公的主体における定期借地権の活用実態や地方における不動産市場活性化のための取組事例等について調査・公表を行う。	関15	-
(11) 土地白書作成等経費(平成元年度)	0314	19	17	19	土地に関する動向等に関し、情報を収集し、調査・分析を行った上で、土地白書を作成し、国会へ提出することなどを通じ、土地についての基本理念及び土地政策の重要性等について国民の関心を高め、その理解の促進を図る。	関15	-
(12) 地方都市における不動産の有効活用等の実現(平成24年度)	0326	-	12	-	被災地を含む地方都市の市街地では、土地利用が細分化されており、居住や雇用の場を供給する民間プロジェクトを実施する場合には、市街地の土地の集約利用を促進させることが有効である。土地の集約利用の手法として、土地の現物出資は、住民主体のまちづくり、円滑な資金調達等の観点から有効であると考えられる。そのため、被災地の街なかにおいて現物出資等を活用する場合の効果、課題、スキーム等について調査し、不動産の活用手法等に関する検討を行う。	関15	-
(13) マクロ経済政策と連携した土地政策推進のための不動産動向指標等の構築経費(平成23年度)	0320	55	62	60	不動産価格の変動等の不動産市場の動向や、不動産市場とマクロ経済との関係を的確に把握した上で、マクロ経済政策と連携した土地政策を推進すること、不動産市場を透明化・活性化させることを目的として、各国・国際機関や市場関係者と協調しつつ、不動産価格等の動向を的確に把握する指標を構築し安定的・継続的に提供するとともに、不動産市場とマクロ経済の関係を的確に把握・分析できるマクロ経済モデルを構築する。	-	-
(14) 環境不動産の普及促進経費(平成25年度)	新25-46	-	-	5	環境不動産の普及促進に向け、各市場参加者が共通認識を醸成し、そのあり方を検討する場として、「環境不動産普及促進検討委員会」(仮称)を設置する。委員会では、多様な市場参加者が関わり合うオフィスビル等の収益用不動産を対象として、国がイニシアチブを取って、環境対応に関する情報の流通・活用やそれぞれの役割等について検討する。	-	-
(15) 土地基本調査経費(平成4年度)	0317	74	146	758	法人の土地及び建物並びに世帯の土地について、その所有及び利用の状況等に関する実態を全国及び地域別に明らかにすることにより、経済政策・土地政策の推進のために必要な基礎資料(国民経済計算における土地賃貸料の推計、土地資産額の推計等)を得ることを目的に実施している。	-	-

(16) 土地関連統計調査経費 (昭和45年度)	0318	35 (35)	35 (35)	34	企業の土地取得状況や過去1年間に全国で行われた土地取引の実態を把握するとともに、国及び地方公共団体が所有する土地の所有・利用に関する情報を整備・分析することにより、土地政策の企画・立案を行う際の基礎資料として活用する。	—	—
鑑定評価制度の充実のための 検討経費 (平成22年度)	0324	4 (4)	9 (9)	— —	鑑定評価に対するニーズの変化を踏まえ、毎年度テーマを設定して調査・検討を行っているものであり、不動産の鑑定評価に関する法律第40条の懲戒処分根拠となる不動産鑑定評価基準等の評価に係る技術的な規定の見直し等を行い、不動産鑑定評価制度の信頼性を向上させることを目的とする。	—	—
鑑定評価の適正性の確保のため のモニタリング経費 (平成20年度)	0325	10 (9)	9 (8)	8	広く第三者に影響を及ぼす証券化対象不動産の鑑定評価と財務諸表のための鑑定評価に関するモニタリングを実施し、平成22年に施行された「価格等調査ガイドライン」等の規定や平成19年に不動産鑑定評価基準に追加された証券化対象不動産の評価基準の内容が適切に実務に反映されているか等を検証するとともに、必要に応じ不動産鑑定業者への指導監督等を行い、鑑定評価の信頼性の確保・向上を図る。	—	
(19) 土地利用計画の利活用等の実 現(平成12年度)	311	36 (30)	35 —	30 —	・土地利用基本計画は、都道府県毎の土地利用の基本方向を示すとともに、個別規制法で策定される計画等の総合調整を担う。国は土地利用基本計画制度の適切な運用を確保する観点から、総合調整機能の向上手法や土地利用に関する各種データの収集・分析・応用方法等について検討し、さらに、国内外の土地利用・国土利用計画に係る各種計画・指針等の収集・整理・分析等を行い、当該計画の策定指針等へ反映する。	—	土地利用基本計画変更協議実施件数 土地利用総合支援ネットワークシステムのアクセス件数