

平成27年度実施施策に係る政策評価の事前分析表

(国土交通省27-31)

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		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29年8月
業績指標等	初期値	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		
		目標値設定年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度						
141	不動産証券化実績総額	51兆円	平成23年度	49兆円	51兆円	55兆円	59兆円	65兆円	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。		
142	指定流通機構(レインズ)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	130千件	136千件	151千件	163千件	158千件	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、中古住宅流通市場の活性化の施策の効果等を見込み設定。		
143	賃貸アパート、マンションに関する相談件数	33,290件	平成25年度	37,333件	36,346件	33,442件	33,290件	集計中	27,200件	平成30年度	・賃貸住宅市場における標準ルールの普及等により、賃貸アパート・マンションに関する相談件数の減少が見込まれるため、国民生活センターと消費生活センターを結び「全国消費生活情報ネットワーク・システム(PIO-NET:パイオネット)」に登録された消費生活相談の件数のうち、「賃貸アパート・マンション」に分類された相談の件数を業績指標として選定。 ・目標値については、直近の4年間(H22年度～H25年度)における相談件数が、対前年度比で平均約4.0%減少していることから、引き続きこれまでのペースを維持することを目標として設定。		
144	宅地建物取引業免許行政庁における相談件数	2,088件	平成24年度	2,886件	2,339件	2,088件	1,906件	集計中	1,290件	平成30年度	・宅地建物取引に係る消費者利益の保護を図るため、宅地建物取引業法の的確な運用に努めていることから、宅地建物取引業の免許行政庁(国土交通省及び都道府県)における来庁による相談者対応の件数を指標として採用。 ・目標については、直近の10年間(H15年度～H24年度)における相談件数が、対前年度比で平均約7.7%減少していることから、引き続きこれまでのペースを維持することを目標として設定。		
関17	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	-	-	-	集計中	-	13.1万ha	平成30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ところ、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ところ、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)	27年度行政事業レビュー事業番号	予算額計(執行額)				27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(27年度)(上段:アウトプット、下段:アウトカム)	
		24年度(百万円)	25年度(百万円)	26年度(百万円)	27年度(百万円)								
(1)	不動産証券化の推進に関する経費(平成26年度)	327	-	-	84	70	不動産証券化手法等による公的不動産(PRE)の活用の方針について検討を行い、手引書を作成すること等によって、不動産投資市場の拡大を図る。また、改正不動産特定共同事業法の適切な執行のため、事業者に対する適切な監督を行うとともに、不動産証券化手法を活用した不動産再生事業を促進するため、選定事業者の支援及び実務の手引書の作成を行う。				141	-	
(2)	地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備事業(平成27年度)	新27-0042	-	-	-	24	地方都市において、資金の循環による地域の創生・再生の観点から、地域経済の核となる施設(オフィス、商業施設等)又は社会的ニーズが高い施設(ヘルスケア施設等)等の整備を行うにあたって、不動産証券化手法を含めた資金調達手法の活用の方針について検討する。 具体的には、地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備のための有識者検討会及び各地域における協議会の開催、地方都市における不動産ファイナンス等に係る事例集の作成、地方都市におけるヘルスケアリート活用促進のための環境整備を行う。				141	-	
(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優良な都市ストックの形成・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からの脱却を確実なものとする。また、不動産証券化の推進により約1,700兆円といわれる個人金融資産を不動産市場に振り向ける。				141	-	
(4)	特例事業者による不動産取得に係る不動産流通税の特例措置(平成25年度)	-	-	-	-	-	特例事業者が取得する不動産に係る不動産流通税を減免することにより、特例事業者による不動産証券化を推進することで、建築物の耐震化や老朽不動産の再生、民間施設の整備など都市機能の向上への民間資金の導入を促進する。				141	-	

(5)	不動産市場整備・活性化の推進 (平成24年度)	324	143 (139)	191.2 (181.9)	167.3	129.5	宅建業者と関連事業者の連携によるワンストップサービスの提供や事業者から消費者への情報提供の充実等に係る先進的な取組を支援し、消費者が中古住宅を安心して取引できる環境を整備する。また、中古住宅の取引に必要な十分な情報が宅建業者を通じて消費者に適時的確に提供される仕組みの構築に向け、一部地域での試行運用に向けたプロトタイプシステムの構築を行い、不動産市場の整備・活性化を推進する。さらに、築年数のみによらない新たな建物評価手法構築に係る指針を普及・浸透させるための必要な検討を行うことで、中古不動産流通の活性化を図る。	142	-
(6)	不動産の管理・流通のための環境整備の推進 (平成27年度)	新27-0043	- -	- -	-	30.2	中古マンションの購入予定者にとって有用な情報であるマンションの管理情報について、購入予定者が必要とする管理情報の項目や内容等の整理・検討等を行い、マンション管理情報の充実及び迅速な購入予定者への開示・提供を促す方策の検討を行うことにより、マンションの中古市場の拡大に向けた環境整備を図る。また、施行から約3年が経過した賃貸住宅管理業者登録制度について、同制度の運用実態を調査し、制度の効果や課題等の検討を行い、同制度の普及促進を図ることにより、賃貸住宅の管理業務の適正化を推進する。	142	-
(7)	都道府県地価調査等経費 (昭和49年度)	315	6 (6)	6 (6)	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。	321	都道府県地価調査標準地数:21,740地点 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(8)	土地基本調査経費 (平成4年度)	316	138 (129)	758 (621)	461	291	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)を得ること及び統計が広く国民に活用されることを目的として、法人の土地・建物及び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。	-	統計の公表:1件 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(9)	土地関連統計調査経費 (昭和45年度)	317	35 (35)	34 (34)	33	33	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とともに、広く国民に活用されることを目的として、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の把握、国及び地方公共団体における土地の所有・利用に関する情報について整備・分析を行う。	-	統計の公表:3件 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(10)	取引価格等土地情報の整備・提供推進経費 (平成9年度)	318	309 (307)	359 (354)	317	275	土地について国民の理解の促進を図るとともに、不動産市場の信頼性・透明性を高め、不動産取引の円滑化、活性化を図ること等を目的として、不動産の取引当事者に対するアンケート調査等を基に、不動産の取引価格等の情報を収集し、土地総合情報ライブラリー(国土交通省ホームページ)上で提供する。加えて、地価公示や土地白書等についても当該ホームページ上で公表し、土地に関する情報の一元的な提供を行う。	-	- 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(11)	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)	319	62 (55)	60 (60)	129	115	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、日本銀行等と連携して国際指針に基づく不動産価格指数を構築し安定的・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。	-	不動産価格指数(住宅)の公表回数:12回 不動産価格指数を公表するホームページのアクセス件数:6万件
(12)	地価公示 (昭和45年度)	321	3,741 (3,725)	3,363 (3,343)	3,445	3,630	全国の都市計画区域等において、標準地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。基本的には、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。	315	地価公示標準地数:25,270地点 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(13)	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)	322	83 (82)	83 (83)	83	26	三大都市圏、地方中心城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、不動産鑑定評価の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。	-	調査の対象地区延べ数:400地区 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(14)	環境不動産の普及促進経費 (平成25年度)	325	- -	5 (5)	4	4	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。	-	環境不動産ポータルサイトアクセス件数 環境不動産とは、消費エネルギー、CO2排出量の削減、耐震性の向上、生物多様性等を組み合わせた総合的な概念であり、対象物件の投資額・価値の向上について測ることが困難であり、定量的に示すことが困難
(15)	土地白書作成等経費 (平成元年度)	313	17 (12)	19 (17)	16	16	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17	-
(16)	土地取引の円滑化に関する経費 (平成21年度)	314	19 (18)	19 (19)	18	18	国土利用計画法の土地取引届出制度の的確な運用を確保すること等により、国・都道府県等における機動的かつ的確な土地政策の実施に役立てるとともに、国民への土地取引に関する的確な情報の提供を図る。	関17	-
(17)	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)	320	36 (36)	40 (40)	49	44	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等について調査・公表を行う。	関17	-
(18)	土地取引の適正な監視の在り方の検討に必要な経費 (平成26年度)	326	- -	- -	10	8	局地的な土地取引や巨大地震に対する防災・減災対策としての高台移転などを想定した土地取引について、土地取引の適正な監視に関する措置を講ずることにより、新たな土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。	関17	-

(19) 土地利用計画の利活用等の実現(平成12年度)	312	35 (33)	25 (23)	25	15	土地利用基本計画は、都道府県土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する。 土地利用基本計画を変更する際の国と都道府県との協議の円滑化及び土地利用基本計画図の国民への情報提供を行う「土地利用総合支援ネットワークシステム」について、保守点検を行う。	—	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
(20) 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)	323	9 (8)	8 (7)	7	7	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。	—	立入検査及び書面調査件数:50業者 土地総合情報ライブラリーのアクセス件数:2億3百万件
(21) 海外からの不動産投資の促進(平成26年度)	328	— —	— —	19	18	海外投資家の国内投資を促進するため、海外投資家のニーズを把握した上で、我が国不動産市場に関する情報について、情報発信に関する外国投資家のニーズの把握等を行い、国・業界の役割分担や発信情報の優先順位や発信手法に関する戦略を構築し、情報発信を実施する。	—	海外投資家の我が国の不動産市場に対する評価 海外からの国内不動産投資の促進のために実施する業務の発注件数
施策の予算額・執行額	4,720 (4,666)	5,028 (4,839)	4,928	4,817	施策に関する内閣の重要政策(施策方針演説等のうち主なもの)	【閣議決定】 ・住生活基本計画(全国計画)(平成23年3月15日)第2.3.① ・日本再興戦略(平成25年6月14日)第Ⅱ.一.5.④、二.テーマ1.③ ・経済財政運営と改革の基本方針(平成25年6月14日)第2章.4.(1)		