

施策目標個票

(国土交通省26-31)

施策目標	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		
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。		
評価結果	目標達成度合いの測定結果	(各行政機関共通区分) ③相当程度進展あり (判断根拠) 不動産証券化実績総額、指定流通機構における成約報告件数を主な業績指標としているところ、両者については、平成26年度には達成すべき値に近い実績を示しているため。	
	施策の分析	平成26年度においては、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減もあったことから、指定流通機構における売却物件の成約報告件数が前年度に比して減少したものの、引き続き目標値に近い数値で推移している。ただし、他の業績指標については、目標年度に定める目標値の達成に相当な期間を要すると考えられる。目標値の達成に向けては、多様な不動産が証券化の対象となるよう環境整備を進めつつ幅広い資金の導入を図ること、不動産流通市場における情報ストックの整備等により取引環境の整備・市場の透明性向上を図ること等が課題である。	
	次期目標等への反映の方向性	平成27年度においては、不動産取引や不動産市場に関する情報の整備・提供について一層の充実を図ること等により不動産証券化実績および指定流通機構における成約報告件数の増加を図るとともに、消費者保護施策等を進め、賃貸アパート、マンションに関する相談件数および宅地建物取引業免許行政庁における相談件数の減少を図る。	

	項目	初期値	実績値					評価	目標値	
		23年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度		28年度	
業績指標	141 不動産証券化実績総額	51兆円	49兆円	51兆円	55兆円	59兆円	65兆円	A	75兆円	
		年度ごとの目標値							/	
		142 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							A	165千件
	136千件	130千件	136千件	151千件	163千件	158千件	28年度			
	年度ごとの目標値							/		
	143 賃貸アパート、マンションに関する相談件数	33,290件	37,333件	36,346件	33,442件	33,290件	集計中	N	30年度	
		年度ごとの目標値							/	
		144 宅地建物取引業免許行政庁における相談件数							A	1,290件
	2,088件	2,886件	2,339件	2,088件	1,906件	集計中	30年度			
	年度ごとの目標値							/		
関連指標	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	-	-	-	集計中	-	/	13.1万ha	
		年度ごとの目標値							/	
		初期値							目標値	
		15年	22年	23年	24年	25年	26年	評価	30年	

施策の予算額・執行額等【参考】	区分	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度要求額
		当初予算(a)	4,722	5,030	4,929	4,817
予算の状況(百万円)	補正予算(b)	△ 2	△ 2	△ 1	-	/
	前年度繰越等(c)	0	0	0	-	/
	合計(a+b+c)	4,720	5,028	4,928	4,817	/
	執行額(百万円)	4,666	4,839	/	/	/
翌年度繰越額(百万円)		0	0	/	/	/
不用額(百万円)		54	190	/	/	/

学識経験を有する者の知見の活用	国土交通省政策評価会(平成27年6月23日)
-----------------	------------------------

担当部局名	土地・建設産業局	作成責任者名	不動産業課 (課長 長橋 和久)	政策評価実施時期	平成27年8月
-------	----------	--------	---------------------	----------	---------

業績指標 141

不動産証券化実績総額

評価

A	目標値：75兆円（平成28年度） 実績値：59兆円（平成25年度） 65兆円（平成26年度） 初期値：51兆円（平成23年度）
---	--

(指標の定義)

主たる投資対象を不動産とするJリート(注1)、不動産特定共同事業(注2)、資産流動化法スキーム(注3)、合同会社-匿名組合出資スキーム(注4)等の活用による不動産証券化の実績総額(注5)

(注1) Jリート(不動産投資法人)とは、多くの投資家から資金を募り、オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を購入、そこから生じる賃料や売却益等を投資家に分配する仕組みの商品。

(注2) 複数の投資家が出資して、許可を受けた不動産会社等(不動産特定共同事業者)が現物不動産を取得し、不動産賃貸事業等を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。

(注3) 資産流動化法に基づき設立された特定目的会社のことを指す。

(注4) 不動産の証券化(オフィスビルや賃貸マンション等の不動産信託受益権を担保に、証券を発行して投資家から資金を調達する手法のこと。投資家は賃料収入などの収益に基づいて、利払いや配当などを受ける。)のために活用されるペーパーカンパニー。

(注5) 不動産証券化の総額の算出に当たっては、各証券化スキームによる不動産(不動産信託受益権を含む)の取得総額を累積加算している。

(目標設定の考え方・根拠)**[目標設定の考え方]**

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都市ストックの形成を可能にするものである。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ものであることから、業績指標として採用している。

[根拠]

これまで、当該業績指標が着実に伸びるよう、政策を講じ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、初期値の約1.5倍となる75兆円という目標を目指す。

(外部要因)

国内・海外の景気動向、金融機関の不良債権処理、企業の資産リストラの動向、金融市場の動向

(他の関係主体)

金融庁(「投資信託及び投資法人に関する法律」「資産の流動化に関する法律」を所管している)

(重要政策)**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

- ・日本再興戦略改訂2014(平成26年6月24日)「内外の多様な資金調達・運用ニーズに対応するため、東証による上場インフラファンド市場の創設に必要な制度的手当てを年内に行うとともに、インフラファンドやヘルスケアREITの組成に向けた環境整備を推進する。」(第二一.5-2(3)i)①)
- ・日本再興戦略(平成25年6月14日)「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)」(第II.二.テーマ1③)
- ・経済財政運営と改革の基本方針2014(平成26年6月24日)「定期借地権、不動産証券化等の手法を活用するとともに、木造密集市街地の改善整備等のため、公的不動産等を活用した連鎖的な市街地整備を進める。また、地価公示の充実、中古住宅・リフォーム市場の活性化等を図る。」(第2章3.(3))
- ・産業競争力の強化に関する実行計画(平成26年1月24日)「高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う。」(二.2.(1))
- ・健康・医療戦略(平成26年7月22日)「民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等を行う。」(2.(2)4))

【閣決(重点)】

なし

【その他】

国土交通省重点政策2014(平成26年8月公表)

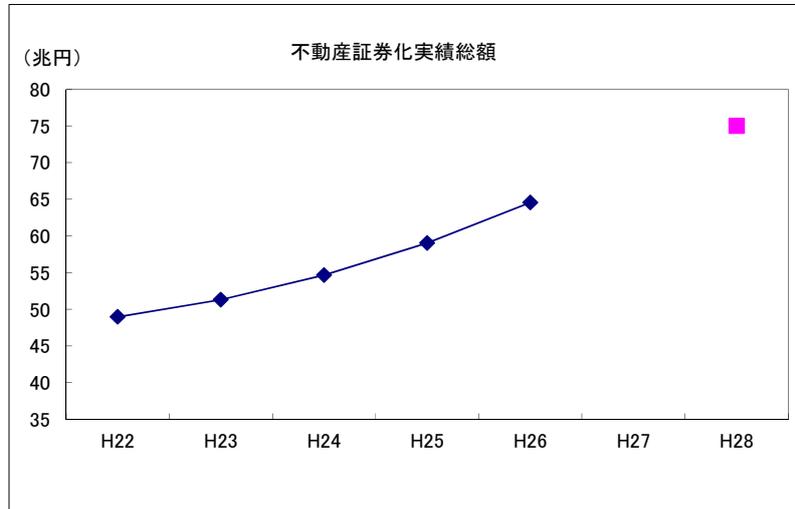
2. 地方の創生、人口減少の克服

(2) 観光振興と地域ビジネス・雇用創出による活力ある地域の形成

クラウドファンディングの手法を活用した市民によるまち・地域への投資を促進するとともに、地方公共団体との連携事業への金融支援や地域金融機関等と連携し地方都市の不動産ファイナンス環境の整備を行い、まちづくりや地域づくりに資金循環を確保し、ビジネス・雇用の創出を目指す。

--

過去の実績値	(年度)			
H 2 2	H 2 3	H 2 4	H 2 5	H 2 6
4 9 兆円	5 1 兆円	5 5 兆円	5 9 兆円	6 5 兆円



事務事業等の概要

主な事務事業等の概要

① 不動産特定共同事業の推進

投資家の保護に資する市場環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市ストック形成に活用されるよう、不動産特定共同事業の適切な運用を図る。(平成26年度予算額：44,243千円)

② 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

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。

③ Jリート及び特定目的会社による不動産取得に係る不動産流通税の特例措置

Jリート・特定目的会社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、不動産取得コストを軽減し、不動産の証券化を推進し、豊富な資金を使った物件の購入やバリューアップ等を通じて、地域経済の活性化や国際競争力の強化にも資する優良な都市ストックの形成を促進する。

④ Jリートにおける「税会不一致」問題の解消

現行制度上、Jリートは、会計上の税前利益の90%超を配当する等の要件を満たした場合、税務上、導管体として扱われ、利益配当を法人税の算定上、損金算入することが可能となっている。しかしながら、会計と税務の処理の差異(税会不一致)に伴い、会計上の利益と税務上の利益に差異が生じた場合、現行制度上、会計上の利益を上回る税務上の利益を分配しても、その部分は「配当」として扱われない。つまり税会不一致部分について、損金算入することができず、投資法人段階で課税が発生する。このような課税の発生が、税会不一致が生じてしまうような取引(例えば、定期借地権付き建物の取得等)を行うことの支障となっているため、投資法人の活動の制約となる税会不一致の問題を解消し不動産市場の活性化を図る。

⑤ ヘルスケアリート等の活用に向けた環境整備

民間資金を活用したヘルスケア施設の供給を促進するため、ヘルスケア施設を取得・運用するリートに係るガイドラインの整備等を実施する(平成26年度予算額：40,235千円)。

⑥ 不動産市場の透明性向上に向けた環境整備

国内外の投資家等による不動産取引の活性化のためには、不動産市場の透明性向上が課題となっている。そのため、不動産の市場価格の動向を全国・地域別、住宅・商業用別に表す不動産価格指数の検討・整備を行う。(平成25年度予算額：60,083千円、平成26年度予算額：128,567千円)

⑦ 耐震・環境不動産形成促進事業の推進

資金調達等が課題となって再生・利活用が進まない老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産

の形成（改修・建替え・開発事業）を促進する。

関連する事務事業等の概要

該当なし

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

平成26年度はJリートおよびGK-TKスキーム等による取得額が、それぞれ約2兆円と高水準であったことが大きく影響し、平成26年度での単年度の証券化対象不動産の取得額は5.5兆円となり、平成25年度（4.4兆円）の約1.25倍に拡大している。

（事務事業等の実施状況）

① 不動産特定共同事業の推進

不動産特定共同事業法の適切な運用により、投資家の保護に資する市場環境の整備を図りつつ、投資家のニーズに対応した商品が供給され、投資家の資金が優良な都市ストック形成に活用されるよう、以下の施策を講じることにより、不動産特定共同事業を推進した。

- （1）不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した不動産証券化のモデル案件を4件選定し、これらの支援を通じてガイドライン（実態に即した実務の手引書）を作成した。
- （2）地域における相談窓口を設けるとともに、全国において研修会及び協議会を13ヶ所において実施し、不動産証券化を担う人材の育成に努めた。

② 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の延長

特例事業者が取得する不動産に係る不動産流通税（登録免許税・不動産取得税）の特例措置について、平成27年度税制改正において、適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長するとともに、特例の対象となる不動産に物流施設（倉庫）及びその敷地を追加することを実現し、不動産証券化を推進するための環境整備を行った。

③ Jリート及び特定目的会社による不動産取得に係る不動産流通税の特例措置の延長

Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る不動産流通税（登録免許税・不動産取得税）の特例措置について、平成27年度税制改正において、適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長するとともに、特例の対象となる不動産に物流施設（倉庫）及びその敷地を追加することを実現し、不動産証券化を推進するための環境整備を行った。

④ Jリートにおける「税会不一致」問題の解消

Jリートについて税務上と会計上の差異（税会不一致の問題）の解消を図るため、平成25年度より買換特例圧縮積立金の導入、平成26年度より正ののれんの手当等、平成27年度より税務上損金算入が可能な範囲を拡大し、一時差異等調整引当額を設ける等所要の措置が講じられた。

⑤ ヘルスケアリートの活用に向けた環境整備

高齢化の進展等に伴い、ヘルスケア施設の供給拡大等が求められる中、日本再興戦略等を受け、関係省庁（金融庁、厚生労働省）との連携のもと、平成26年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を策定した。なお、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、別途検討を進めている。

⑥ 不動産市場の透明性向上に向けた環境整備

不動産価格指数（住宅）は、平成24年8月から試験運用として毎月の公表を開始し、平成27年3月から本格運用に移行した。不動産価格指数（商業用不動産）は、国際指針の作成後速やかに公表を開始できるよう検討を進めた。

⑦ 耐震・環境不動産形成促進事業の推進

老朽・低未利用不動産について、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより、民間の資金やノウハウを活用して、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成（改修・建替え・開発事業）を促進している。平成26年度末時点で、5件の建物の環境改修案件及び開発事業案件への出資を決定し、国費相当額比で約6倍の民間資金からの投融資が喚起された。

課題の特定と今後の取組みの方向性

平成26年度には、5.5兆円の不動産の証券化が行われ、平成26年度の不動産証券化実績総額は6.5兆円となっている。また、平成26年度の不動産証券化実績額は、平成25年度（4.4兆円）の約1.25倍と拡大しており、次年度以降も不動産証券化実績が伸びていくことが考えられ、目標年度において目標値の達成が可能であると判断し、Aと評価した。

引き続き、多様な不動産を証券化の対象となるように環境整備を進めるとともに、幅広い資金の導入を図ることが課題である。

今後は、Jリート等による不動産取得に係る不動産流通税の特例措置の対象となる不動産に物流施設（倉庫）及びその敷地を追加することを実現したこと、平成26年6月27日に「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」を策定したこと、病院不動産を対象とするリートに係るガイドラインは、別途

検討を進めていることなどにより、Jリート等による一層の多様な物件取得が進む。

また、不動産特定共同事業の普及啓発に取り組むことにより、民間資金の導入を通じた不動産再生事業、不動産の証券化が促進される。

さらに、耐震・環境不動産形成促進事業の適切な執行を行うことにより、耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成が促進され、民間投資が喚起されると考えられる。

平成27年度以降における新規の取組みと見直し事項

(平成27年度)

- ・ヘルスケアリート市場の成長促進、耐震・環境改修事業の推進、PREやCREの積極的活用の促進等により、証券化対象不動産の供給拡大を図る。また、公的資金がエクイティの供給サイドとして不動産証券化市場に参画するよう働きかけること等により、資金供給の担い手の裾野を広げ、不動産証券化市場の成長を図る。
- ・地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備のため、有識者検討委員会の設置・運営、国内主要地域において地元関係者（地銀・信金・信組、不動産会社、地方公共団体等）が参加する協議会等の設置・運営、地方都市における不動産再生事例集の作成等を行う。
- ・IMF等の国際機関による、商業用不動産価格指数の作成に関する国際指針の作成後、当該指針に基づく不動産価格指数（商業用不動産）の試験運用を開始する。（平成27年度予算額：115,171千円）

(平成28年度以降)

- ・不動産証券化に向けた施策を推進することにより、証券化の対象となる不動産の多様化、導入資金の喚起を図る。

担当課等（担当課長名等）

担当課：土地・建設産業局不動産市場整備課（課長 長橋 和久）

業績指標 142

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

評 価

A	目標値：165千件（平成28年度） 実績値：163千件（平成25年度） 158千件（平成26年度） 初期値：136千件（平成23年度）
---	--

（指標の定義）

指定流通機構（レイズ）（注1）の売却物件に係る年度の成約報告件数（注2）

（注1）指定流通機構（レイズ）とは、宅地建物取引業法により指定された不動産流通機構が保有する不動産物件情報交換システム（Real Estate Information Network System）を指すが、レイズという名称は、不動産流通機構（指定流通機構）の通称にもなっている。指定流通機構は、宅地建物取引業者が流通に関与する売却物件情報を、システム上で多数の宅地建物取引業者が共有し、迅速な情報交換を行うことで、不動産流通の円滑化を図ることを目的に創設された。

（注2）指定流通機構（レイズ）には、宅地建物取引業者が売却依頼を受けた物件が登録されることから、中古物件（マンション・戸建住宅等）及び土地が登録・成約物件の大半を占める。なお、目標値は売買取引の各年度の成約報告件数を示す。

（目標設定の考え方・根拠）

宅地建物取引業法は、専任媒介契約・専属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及び成約情報の報告を義務づけている。よって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、不動産流通市場の環境整備の推進による不動産市場の拡大、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（年平均3.6%）が、平成24年度以降5年間継続するものとした件数（157千件）に、中古住宅流通市場の活性化の施策の効果等を見込み（5%増）、当該目標値を設定した。

（外部要因）

不動産市場動向（地価・住宅価格の下落）、金融市場の動向（金融機関の融資姿勢の変化による資金調達可能額の変化・金利動向等）

（他の関係主体）

なし

（重要政策）**【施政方針】**

なし

【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 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

① 既存住宅が円滑に活用される市場の整備

・経済財政運営と改革の基本方針2014～デフレから好循環拡大へ～（平成26年6月24日）

第2章 経済再生の進展と中長期の発展に向けた重点課題

3. 魅力ある地域づくり、農林水産業・中小企業等の再生

（3）観光・交流等による都市・地域再生、地方分権、集約・活性化（都市再生等）

・「日本再興戦略」改訂2014－未来への挑戦－（平成26年6月24日）

中短期工程表

一. 日本産業再興プラン 立地競争力の更なる強化 都市の競争力の向上

二. 戦略市場創造プラン 国民の「健康寿命」の延伸 病気やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

【閣決（重点）】

なし

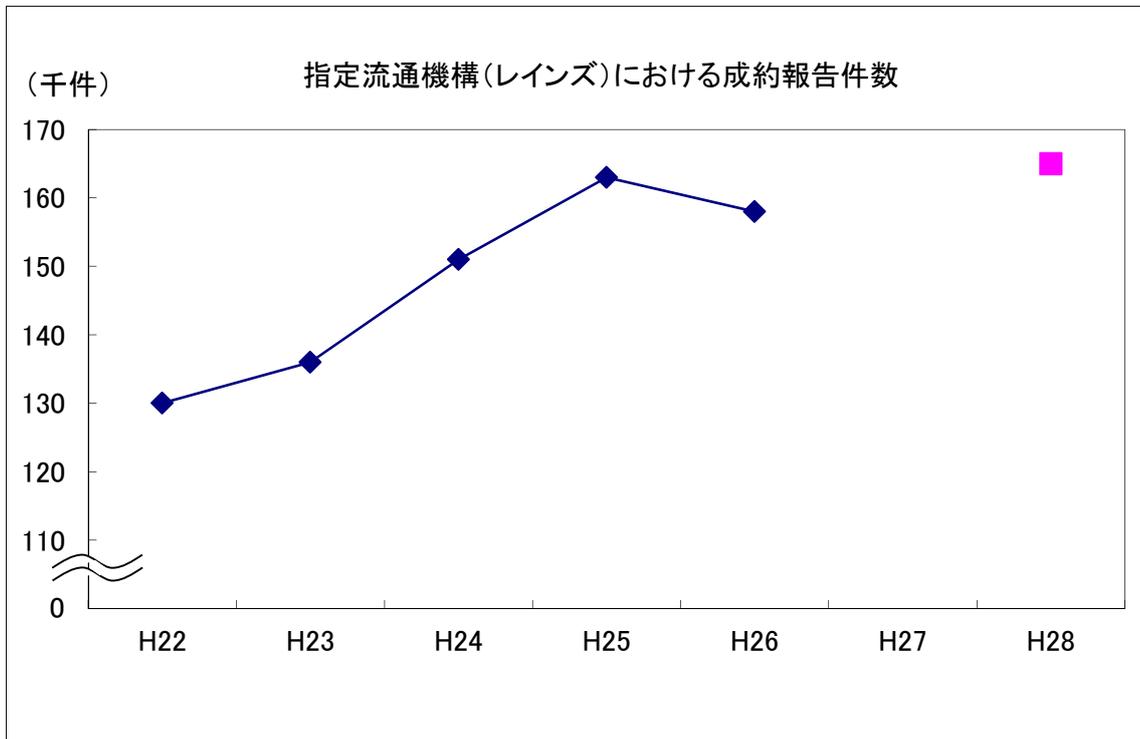
【その他】

・国土交通省成長戦略（平成22年5月17日）＜住宅・都市分野＞

Ⅲ 住宅・建築投資活性化・ストック再生戦略

1. 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とする住宅市場の活性化

過去の実績値				(年度)	
H22	H23	H24	H25	H26	
130千件	136千件	151千件	163千件	158千件	



事務事業等の概要

主な事務事業等の概要

- ・不動産総合データベースの整備（平成25年度予算額：40,097千円、平成26年度予算額：100,183千円）

不動産流通市場における取引の円滑化及び活性化を図るため、不動産取引に係る各種情報の集約・提供を行うシステム（不動産総合データベース）を構築する。

- ・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促進（平成26年度予算額：50,228千円）

中古住宅流通市場の活性化を図るため、中古不動産取引について、宅建業者がリフォームやインスペクション等、関連する分野の事業者と連携して多様な消費者ニーズに対応できる体制の構築を図る。

- ・建物評価手法の構築と普及促進（平成25年度予算額：20,069千円、平成26年度予算額：16,866千円）

中古住宅流通市場の活性化を図るため、中古戸建て住宅について、取引市場における評価慣行を見直し、本来あるべき価値を適正に評価するため、宅建業者の建物評価手法の構築と、その取引市場への普及を図る。

- ・その他

不動産市場における消費者向け情報インフラの整備、指定流通機構を活用した不動産取引情報の提供を行う。

関連する事務事業等の概要

該当なし

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

平成26年度の指定流通機構における売却物件の成約報告件数は158千件で、現時点では実績値が目標値に達してはいないものの、これまでの増加ペースを維持した場合、目標年度において目標値の達成が可能であると考えられる。現在、不動産流通市場の透明性を高め、取引の円滑化及び活性化を図るための取り組みや、中古不動産取引において、多様な消費者ニーズに対応できる体制の構築を図っており、不動産流通市場の環境整備は着実に進んでいるものと考えられる。

(事務事業等の実施状況)

- ・不動産総合データベースの構築・運用に向け、平成25年度に「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をとりまとめ、平成26年度に基本構想を踏まえたプロトタイプシステムを構築した。

- ・平成25年度より全国で14の地域連携協議会が、ワンストップサービスを提供。地域の中古住宅市場活性化の担い手として継続して活動する旨の事業者間連携による不動産流通市場活性化宣言を発表した。また、「中古不動産取引における情報提供促進モデル事業」において、17のモデル事業を採択し、先進的な取組を支援・事例分析を実施した。

- ・平成25年度に住宅の状態等を適切に反映すること等を内容とする「中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」を策定・公表した。

- ・不動産統合サイトにおいて不動産知識の普及啓発のためインターネットコンテンツを掲載する等、消費者保護に資する情報インフラ整備を推進するために、引き続きコンテンツ充実に向けた取組を実施した。

- ・平成19年4月より、レインズが保有する不動産取引価格情報を活用した消費者向けの情報提供サービスとして

不動産取引価格情報提供サイト（RMI）を本格稼働させ、平成21年3月、平成24年3月及び平成26年7月に提供情報の拡充および機能性の向上に関する改修を実施した。平成26年度のPV（ページビュー）数は平成24年度比9.4%増加した。（平成24年度704,238件、平成26年度770,693件）

課題の特定と今後の取組みの方向性

業績指標は158千件で前年比マイナス3.1%となっているものの、平成23年度から平成26年度までの増加ペースを維持することで目標年度に目標値を達成すると見込まれるためAと評価した。目標値の達成に向けては不動産流通市場における情報ストックの整備等により取引環境の整備、市場の透明性向上を図ることが課題であり、引き続き、以下の通り不動産流通市場の環境整備を図り、既存住宅流通を推進する。

- ・「不動産流通市場における情報ストックの整備・提供方法に関する調査・検討」「多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討」に取り組み、中古住宅流通市場の活性化を図る。
- ・不動産総合サイトについては、消費者保護に資する情報インフラの充実を図るために、引き続きコンテンツの充実に向けた取組を実施する。
- ・不動産取引価格情報提供サイトについては、継続して消費者への普及・啓発活動を実施する。

平成27年度以降における新規の取組みと見直し事項

（平成27年度）

・不動産流通市場における情報ストックの整備・提供方法に関する調査・検討（平成27年度予算額：84,862千円）

不動産取引に必要な情報を効率的に集約・管理し、消費者が求める情報を宅建業者が適時適切に提供できるシステムの全国展開に向け、平成26年度構築のプロトタイプシステムによる試行運用を実施し、システムを活用した不動産取引のあり方を検討する。

・多様な消費者ニーズに対応した中古住宅取引モデルの検討（平成27年度予算額：20,000千円）

中古住宅の質に係る情報等を明らかにした上で取引を行うために、宅建業者等に求められる業務を中古住宅取引の標準的な取引モデルとして整理し、新たなスタンダードとして市場への定着を推進することにより、増大する空き家の活用、消費者が安心して取引できる取引環境の整備、市場の透明性向上を図る。

（平成28年度以降）

・不動産流通市場における情報ストックの整備・提供方法に関する調査・検討

不動産総合データベースについて、本格運用開始に向けたシステムの検討・開発を行い、本格運用を開始する。

担当課等（担当課長名等）

担当課：土地・建設産業局不動産課（課長 長橋 和久）

業績指標 143

賃貸アパート、マンションに関する相談件数

評価

N	目標値：27,200件（平成30年度） 実績値：33,290件（平成25年度） 集計中 （平成26年度） 初期値：33,290件（平成25年度）
---	--

(指標の定義)

国民生活センターと消費生活センターを結ぶ「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

(目標設定の考え方・根拠)

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。

(外部要因)

賃貸住宅市場の動向

(他の関係主体)

国民生活センター、消費生活センター

(重要政策)

【施政方針】

なし

【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 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する目標並びにその達成のために必要な基本的な施策

3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

③ 多様な居住ニーズに応じた住宅の確保の促進と需要の不適合の解消

「賃貸住宅市場における標準ルールの普及等を通じて住宅に関するトラブルの未然防止を図る。また、指定住宅紛争処理機関による住宅に係る紛争処理等、トラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・充実を図る。」

【閣決（重点）】

なし

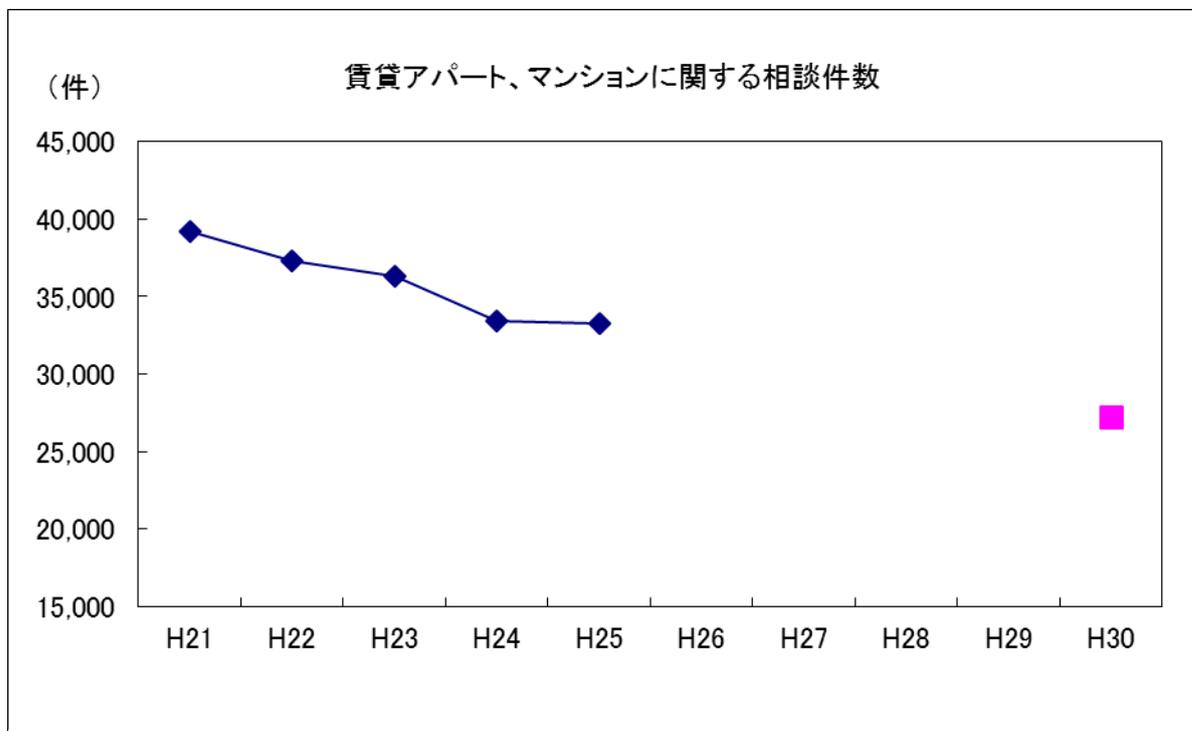
【その他】

社会資本整備審議会産業分科会不動産部会

賃貸不動産管理業の適正化のための制度について（平成22年2月3日）

「賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務についてルールを定めることで、その業務の適正な運営を確保し、賃借人及び賃貸人の利益の保護を図る。」

過去の実績値					(年度)
H22	H23	H24	H25	H26	
37,333件	36,346件	33,442件	33,290件	集計中	



事務事業等の概要

主な事務事業等の概要

- ・賃貸住宅の管理に関する法規制がない中で、管理業者が遵守すべき一定のルールを定めるなど賃貸住宅の管理業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的として創設した賃貸住宅管理業者登録制度の適切な運用を図る。
- ・民間賃貸住宅の退去時における原状回復をめぐるトラブルの未然防止等のため、賃貸人・賃借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」と「賃貸住宅標準契約書」の作成・普及啓発を図る。

関連する事務事業等の概要

- ・該当なし

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

- ・平成26年度の実績値は、現段階では集計中であるが、平成21年度から平成24年度までは順調に相談件数が減少していたものの、平成25年度の実績値は前年と比較し、ほぼ横ばいであったため、平成25年度以降の実績値によるトレンドを延長した場合、目標年度に目標値を達成できない可能性がある。

(事務事業等の実施状況)

- ・平成25年度に、賃貸住宅管理業者登録制度の周知・普及を図るため、大手管理会社にヒアリングを実施し、制度登録の検討を依頼。
- ・裁判外紛争解決手続の活用等による民間賃貸住宅の賃貸借関係を巡る紛争の未然防止、紛争解決の円滑化のための体制の整備等を支援することにより、紛争解決体制の充実・強化を図った。(平成22～26年度)

課題の特定と今後の取組みの方向性

前述のとおり、平成26年度の実績値は、現段階では集計中であり、目標達成状況については判断できないためNと評価した。今後については、平成27年度において、賃貸借契約に関する内容の研修を実施することにより、民間賃貸住宅に係るトラブルの未然防止が期待されること、また、賃貸住宅管理業者登録制度の普及促進に係る調査検討業務を行うことにより、より一層の制度の周知・普及が進むことで賃貸住宅の管理業務の適正な運営の確保が期待されることから引き続き事業を推進する。

平成27年度以降における新規の取組みと見直し事項

(平成27年度)

- ・賃貸住宅管理業者登録制度について、施行から約3年が経過したことから、制度の運用実態を調査し、効果や課題等を検証するとともに、制度の普及を促進するための方策について有識者等による検討を実施する。

予算額：不動産管理上の課題等に関する調査検討経費 30,000千円(平成27年度)の内数

- ・民間賃貸住宅に係るトラブルを未然防止するため、消費生活センターや宅地建物取引業者等で相談業務に携わる者を対象に、民法改正(案)の動向も含め、賃貸借契約に関する内容の研修を実施する。

予算額：重層的住宅セーフティネット構築支援事業 230,000千円(平成27年度)の内数

(平成28年度以降)

- ・なし

担当課等(担当課長名等)

担当課：土地・建設産業局不動産課(課長 長橋 和久)

関係課：住宅局住宅総合整備課(課長 北 真夫)

業績指標 144

宅地建物取引業免許行政庁における相談件数

評価

A	目標値：1,290件 (平成30年度) 実績値：1,906件 (平成25年度) 集計中 (平成26年度) 初期値：2,088件 (平成24年度)
---	---

(指標の定義)

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

※同一事案に関する2回目以降における対応件数及び電話対応件数は含まない。

※宅建業法所管部局とは別に紛争・相談等を受け付ける体制が整備されている施設（都道府県における住宅相談所等）において対応された件数を含む。

(目標設定の考え方・根拠)

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。

(外部要因)

不動産取引市場の動向

(他の関係主体)

各都道府県（宅地建物取引業免許行政庁）

(重要政策)

【施政方針】

—

【閣議決定】

—

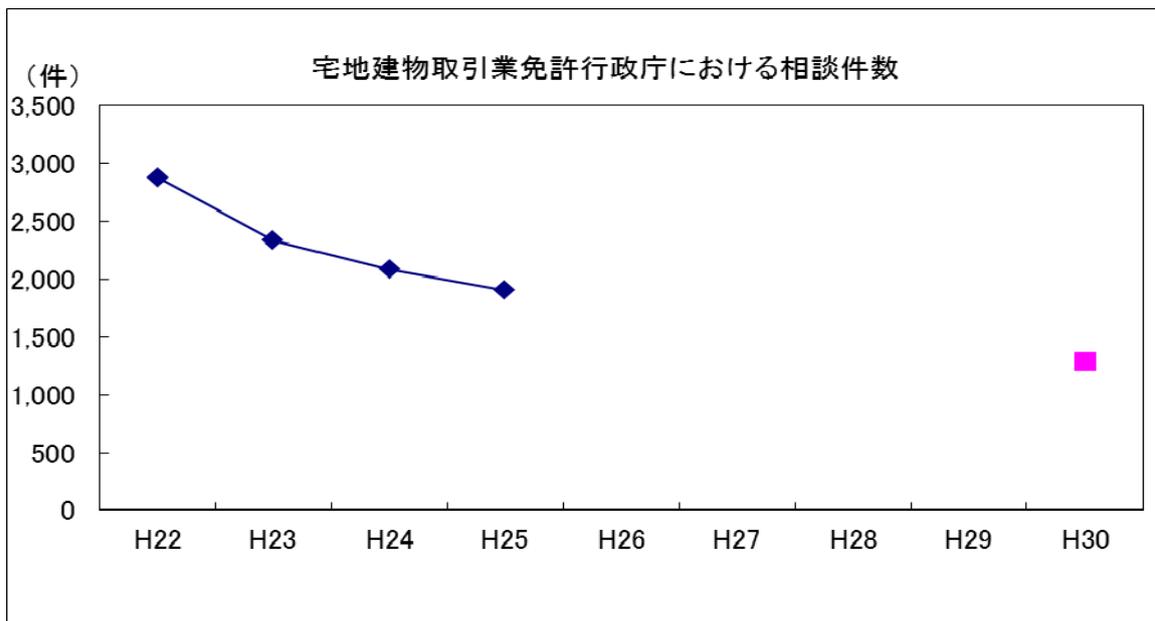
【閣決（重点）】

—

【その他】

—

過去の実績値				(年度)
H22	H23	H24	H25	H26
2,886件	2,339件	2,088件	1,906件	集計中



事務事業等の概要

主な事務事業等の概要

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。関係機関と連携しながら苦情・紛争の未然防止に努めるとともに、同法に違反した業者には、厳正な監督処分を行っている。

関連する事務事業等の概要

該当なし

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

順調である。

平成 26 年度の実績値は集計中であるが、平成 25 年度における相談件数は前年度比で 8.7%減少した。

(事務事業等の実施状況)

平成 25 年度において、国土交通省及び都道府県は、宅地建物取引業法に違反した業者に対し、314 件（免許取消 184 件、業務停止 65 件、指示 65 件）の監督処分を行った。

平成 26 年度に実施した規制の事前評価である「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案」の事後検証については、平成 26 年度の実績値は集計中であるものの、平成 25 年度における相談件数が平成 24 年度比で 8.7%減少していることから、順調であったと評価できる。

課題の特定と今後の取組みの方向性

業績指標については、平成 25 年度における相談件数が前年度比で 8.7%減少していることから、A と評価した。引き続き、宅地建物取引業法違反業者に対する監督処分を行っていく。

平成 27 年度以降における新規の取組みと見直し事項

(平成 27 年度)

- ・宅地建物取引業法の一部を改正する法律（議員立法）の施行

従業者資質の向上等を規定した宅地建物取引業法の一部を改正する法律を平成 27 年 4 月 1 日より施行するとともに、平成 26 年度における検討結果に基づいた法定講習を実施する。

- ・民法改正への対応に係る調査・検討

改正民法の施行に備え、不動産取引に係る紛争を未然に防止するため、不動産取引実務への影響について把握・整理するとともに、有識者や実務家からなる検討会を開催し、不動産取引実務に係るガイドライン等を作成の上、業界への普及・啓発を行う。

(平成 28 年度以降)

- ・なし

担当課等（担当課長名等）

担当課： 土地・建設産業局不動産課（課長 長橋 和久）

関連指標 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

実績値等

目標値：13.1万 ha（平成30年）
 実績値：12.2万 ha（平成20年）
 集計中（平成25年）
 初期値：13.1万 ha（平成15年）

（指標の定義）

土地基本調査（5年毎調査）において集計された法人及び世帯が所有する宅地など（「農地・林地」、「他社への販売を目的として所有する土地」以外の土地）に係る低・未利用地面積のうち「空き地」とされた土地利用等の合計面積（単位：万 ha）

（目標設定の考え方・根拠）

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ているところであるが、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。

（外部要因）

- ・人口・世帯の減少に伴う土地需要の減少
- ・国内産業構造の転換や景気の動向を背景としたオフィス用地や商業施設用地、工場用地などの企業の土地需要の動向

（他の関係主体）

なし

（重要政策）**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

なし

【閣決（重点）】

なし

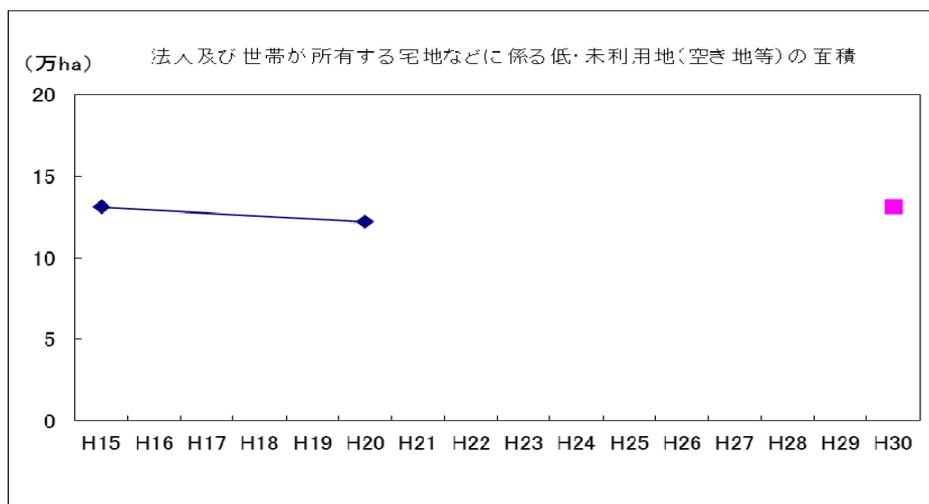
【その他】

なし

過去の実績値

(年)

	H15	H16～19	H20	H21～24	H25
	13.1	—	12.2	—	集計中

**事務事業等の概要****主な事務事業等の概要**

- ・国土利用計画法の的確な運用
 適正かつ合理的な土地利用の実現を図るため、国土利用計画法に基づく土地取引規制制度や土地利用基本計画の適時・的確な運用を行う。
 予算額：43,891千円（平成25年度）、43,562千円（平成26年度）

- ・特定の事業用資産の買換え等の特例措置（所得税・法人税）
長期保有の土地等を譲渡し、新たに事業用資産を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税を繰延べ。（繰延率80%等）
- ・土地・住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置（不動産取得税）
土地・住宅の取得に係る不動産取得税の税率を軽減。
- ・宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の特例措置（不動産取得税）
宅地評価土地の取得に対して課する不動産取得税の課税標準を2分の1に軽減。
- ・土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の特例措置（登録免許税）
土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税について税率を軽減。

関連する事務事業等の概要

該当なし

達成状況等

目標の達成状況等

（目標の達成状況）

関連指標である「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」は5年毎に実施される土地基本調査に基づくものであり、平成25年の調査結果は平成27年秋～冬頃確定のため、平成25年の実績については把握できない。

（事務事業等の実施状況）

人口減少・少子高齢化等社会経済構造が大きく変化しつつある中で、土地資源の適正な利用・管理の推進に関する検討を行った。また、土地取引のあった場所やその面積に関する情報を提供するなど都道府県等へ必要な支援を実施し、国土利用計画法の的確な運用を図っている。

担当課等（担当課長名等）

担当課： 土地・建設産業局企画課（課長 百崎 賢之）

関係課： 土地・建設産業局不動産市場整備課（課長 長橋 和久）

国土政策局総合計画課（課長 白石 秀俊）