

平成30年度実施施策に係る政策評価の事前分析表

(国土交通省30-31)

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 中田 裕人		
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31年8月
業績指標	初期値	実績値						評価結果	目標値	目標年度	業績指標の選定理由、目標値(水準・目標年度)の設定の根拠等			
		目標値設定年度	25年度	26年度	27年度	28年度	29年度							
118	リート等の資産総額	20兆円	28年度	13兆円	15兆円	17兆円	20兆円	22兆円	30兆円	平成32年	不動産投資市場の持続的な成長を実現することは、強い経済、一億総活躍社会を支える不動産ストックの形成・再生・活用にとって不可欠の課題であるとの認識のもと、日本再興戦略2016(平成28年6月2日閣議決定)において以下の通り記載があることから、業績指標として採用している。 「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に必要な法改正等を一体的に行い、2020年頃までにリート等の資産総額を約30兆円に倍増することを目指す。」(第二―11―(2)イ) また、近年のリート市場の成長度合や、リートの市場規模の国際比較等から、上記の目標値を設定した。			
119	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	179千件	平成29年	163千件	158千件	173千件	179千件	179千件	213千件	平成33年	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、不動産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及び土地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27年度から平成28年度にかけての成約報告件数の伸び(3.5%)が、平成29年度以降5年間継続するものとした件数を、当該目標値として設定した。			
達成手段(開始年度)	30年度行政事業レビュー事業番号	予算額計(執行額)			30年度当初予算額(百万円)	達成手段の概要				関連する業績指標番号	達成手段の目標(30年度)(上段:アウトプット、下段:アウトカム)			
(1) 不動産証券化の推進に関する経費(平成26年度)	0339	70 (59)	32 (27)	24 (21)	58	地方公共団体が保有する公的不動産(PRE)の民間活用の実施にあたり、不動産証券化手法を用いたPRE民間活用のガイドラインの普及を行い、不動産証券化手法による公的不動産(PRE)の活用促進を図る。 デベロッパー、事業運営者(オペレーター)、医療関係者等を対象に、サービス付き高齢者住宅や有料老人ホーム等のヘルスケア施設や病院を取得・運用するヘルスケアリートの普及啓発等の取組を継続し、更なる活用を図る。 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指導・監督を行うとともに、健全なクラウドファンディング市場形成のため、ガイドライン策定を行う。さらには、不動産証券化手法を活用した不動産再生事業等を促進するため、モデル事業形成支援を行うとともに、ネットワーク形成のためのセミナーを全国で開催する。				118	-			
(2) 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して不動産の証券化を推進し、豊富な民間資金を活用した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により、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が行われ、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やデフレからの脱却をもたらす。また、不動産証券化の推進により約1,800兆円といわれる個人金融資産を不動産市場に振り向ける。				118	-			
(3) 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。				118	-			
(4) 小規模不動産特定共同事業者及び適格特例投資家限定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29年度)	-	-	-	-	-	小規模不動産特定共同事業者における不動産取得コストを軽減することで、地域における小規模不動産の再生等を促進し、地域経済の活性化に寄与する。また、適格特例投資家限定事業に係る不動産取得コストを軽減することで、不動産の証券化を推進し、豊富な資金と目利き力を活かした物件の開発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とともに、優良不動産の供給とそれに伴う不動産取引の活性化による資産デフレからの脱却を確実なものにする。				118	-			

(5)	不動産市場整備・活性化の推進 (平成24年度)	0337	130 (125)	106 (98)	14 (10)	12	不動産市場の活性化を推進するため、既存住宅の取引におけるインスペクションや適正な価格査定等の普及・定着等を図る。また不動産取引における消費者サービス向上のため、平成29年度より、賃貸取引における重要事項説明のオンライン化(IT重説)の本格運用を開始。法人間売買取引におけるIT重説については、平成29年8月より社会実験を再開した。	119	
(6)	空き家・空き地の新たな流通・活用スキームの構築のための調査・検討経費 (平成29年度)	0344	- -	- -	110 (107)	52	物件情報の登録フォーマットを統一化した標準的な空き家・空き地バンクシステムを整備し、全国の空き家・空き地バンク物件をワンストップで閲覧することが可能なよう措置する。民間の不動産情報サイトとも連携しながら、全国どこからでも消費者のニーズに応じた物件の検索が可能なシステムを導入する。 また、空き家等の流通モデルの構築・普及に向け、関係者が連携して空き家等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産関連団体等を支援する。	-	①全国版空き家・空き地バンクにかかる仕組みの構築:1件 ②空き家・空き地等の流通促進のために先進的な取組を行う不動産関連団体等への支援数:38件 ①賃貸・売却用等以外の「その他空き家」数:400万戸程度(平成37年度) ②空き家等の流通促進業務における不動産関連団体と地方公共団体との連携数(協議会等数):500件(平成33年度)
(7)	土地利用計画の活用に関する経費(平成12年度)	0325	15 (12)	14 (13)	21 (20)	17	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都道府県から国への意見聴取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意見聴取実施件数:200件 土地利用総合支援ネットワークシステムについて、高い水準での使用環境を維持:100万件/月 土地白書の作成・公表:1件 国土交通省ホームページ「土地白書」へのアクセス件数:45,000件(平成33年度)
(8)	土地白書作成等経費 (平成元年度)	0326	16 (15)	16 (15)	16 (16)	49	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。	-	-
(9)	土地取引の円滑化に関する経費 (平成21年度)	0327	18 (18)	18 (17)	18 (17)	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確か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。	-	- 国土交通省ホームページ「土地取引の件数・面積」へのアクセス
(10)	都道府県地価調査等経費 (昭和49年度)	0328	6 (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。	-	都道府県地価調査基準地数:21,644地点 地価調査情報を掲載しているホームページのアクセス件数:3510万件
(11)	土地基本調査経費 (平成4年度)	0329	291 (271)	71 (68)	144 (137)	839	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買料の推計、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。	-	- 国土交通省ホームページ及び政府統計オンライン調査総合窓口(総務省)の土地基本調査に関連するアクセス件数:200万件
(12)	土地関連統計調査経費 (昭和45年度)	0330	33 (33)	33 (33)	33 (33)	31	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 国土交通省ホームページ及び政府統計オンライン調査総合窓口(総務省)の土地基本調査に関連するアクセス件数:200万件
(13)	取引価格等土地情報の整備・提供推進経費 (平成9年度)	0331	275 (255)	268 (247)	246 (238)	226	不動産の取引価格情報については、不動産の所有権移転登記があった物件(登記異動情報により把握)について、買主に対するアンケート調査を行い、当該不動産の取引価格、面積・形状等の情報を収集している。これらを、国土交通省ホームページにおいて提供している。	-	不動産取引価格情報の提供件数:360万件 不動産取引価格情報を掲載しているホームページのアクセス件数:9400万件(平成33年度)
(14)	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 (平成23年度)	0332	115 (108)	70 (69)	63 (58)	50	IMF等の国際機関が共同で作成した、不動産価格指数の作成に関する国際指針を踏まえて、日本銀行や金融庁などと連携しつつ不動産価格の動向を適時・的確に把握する指標等を構築し、提供する。	-	不動産価格指数のホームページでの年間公表回数:12回 売買による土地取引件数:140万件(平成33年度)
(15)	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)	0333	44 (35)	43 (41)	35 (27)	30	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調査、土地市場の需給動向観測のための情報収集・分析、不動産市場の実態把握等を行い、幅広く情報提供する	-	土地問題に関する国民の意識調査公表回数:1回 不動産鑑定評価基準等に関する調査成果の公表回数:1回 投資家調査成果の公表回数:1回 不動産市場動向マンスリーレポートの公表回数:12回 国土交通省ホームページ「土地問題に関する国民の意識調査」アクセス件数:8,000件(平成33年度) 各年度の国土交通省ホームページ「不動産の鑑定評価」へのアクセス件数:17万件(平成33年度) 国土交通省ホームページ「投資家調査」アクセス件数:1万件(平成33年度) 国土交通省ホームページ「不動産市場動向マンスリーレポート」アクセス件数:7万件(平成33年度)
(16)	地価公示 (昭和45年度)	0334	3,630 (3,628)	3,691 (3,688)	3,691 (3,690)	3,691	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。	-	地価公示標準地数:26,000地点 地価公示情報を掲載しているホームページのアクセス件数:3,530万件

(17) 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)	0335	26 (26)	23 (23)	23 (23)	23	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地点 地価LOOKを掲載しているホームページのアクセス件数:155万件
(18) 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)	0336	7 (7)	7 (7)	7 (5)	7	広く第三者に影響を及ぼす証券化対象不動産及び財務諸表に係る不動産鑑定評価等を対象にモニタリングを実施し、不動産市場の変化に応じて整備している「不動産鑑定評価基準」や「価格等調査ガイドライン」が、評価対象に応じて適切に実務に反映されているかを検証し、不動産鑑定業者への指導監督等を行うことにより、不当な鑑定評価が行われることを抑止し、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等の不動産鑑定業者への検査件数:50業者 国土交通省における不動産鑑定士の懲戒処分件数(同一案件による処分を除く):0件(平成35年度まで)
(19) 土地取引情報分析等経費(平成26年度)	0338	8 (8)	8 (6)	4 (4)	3	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。	-	土地取引規制に関するマニュアル等を策定し、説明会を開催した回数:1件 平成29年より実施する都道府県・政令市に向けたアンケートにおいて、成果実績(マニュアル等)によって「課題認識が深まった」と回答した自治体の割合:100%(平成33年度)
(20) 不動産市場国際化への対応(平成26年度)	0340	18 (15)	10 (10)	6 (5)	7	我が国不動産業の国際展開にあたり、特に進出に有望な市場におけるアプローチ方法等についての調査・検討を踏まえ、進出に有望な国/都市について、訪問団を派遣し、現地視察を行うとともに、現地投資誘致担当当局等との重点地域・アセットタイプ、誘致策、外国投資規制の現状、市場動向等に関する意見交換や現地不動産企業とのビジネスマッチングを含む投資誘致セミナーを開催する。	-	不動産市場国際化への対応に向けた業務の実施件数:1件 我が国不動産企業等の海外進出案件数を前年度から増加させる。
(21) 不動産の管理・流通のための環境整備の推進(平成27年度)	0341	30 (27)	11 (8)	14 (12)	15	マンション管理組合が管理業者に委託している業務の実態やニーズに関する調査を実施し、当該結果を踏まえた課題等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の整備を図る。 賃貸住宅管理業者登録制度について、未登録業者及び借主、貸主等に対する制度の認知度の向上、制度のさらなる普及促進を図ることで、賃貸住宅の管理業務の適正化を一層推進する。 住宅宿泊管理業者の確保に向けた環境整備を通じて、住宅宿泊管理業者の生産性向上・人材育成を図る。	-	①マンション管理業の環境整備等の推進に関する指針等の改正数(28年度:マンション管理の情報開示規定の改正、29年度:マンション標準管理委託契約書の改正):一 ②賃貸住宅管理業の環境整備等の推進に関する指針等の改正数(28年度:賃貸住宅管理業者登録制度の改正、29年度:住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書の改正):1件 ①マンション管理会社に関する苦情相談件数:1,112件(平成33年度) ②賃貸アパート、マンションに関する相談件数:27,200件
(24) 環境性、快適性等に優れた不動産への投資促進に向けた環境整備(平成30年度)	新30-0034	- -	- -	- -	15	諸外国における先進事例の調査、投資家・金融機関(市場関係者)の認識・対応等についての調査、不動産鑑定評価に盛り込むための統一的手法の構築を実施する。	-	不動産鑑定評価基準等に関する調査成果の公表回数:1回(平成30年度) 「不動産鑑定評価基準等」を掲載しているホームページのアクセス件数:15,000件
施策の予算額・執行額		4,817 (4,722)	4,521 (4,468)	4,624	5,205	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28年3月18日)第2.4 ・未来投資戦略(平成30年6月15日)第2.1.[3].2.(3).ii)、第2.1.[3].1.vi).③ ・経済財政運営と改革の基本方針(平成30年6月15日)第2章.5.(4).⑥、第3章.4.(2) ・世界最先端デジタル国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画(平成30年6月15日)
備考								