

行政事業レビューシート (国土交通省)

|                            |   |   |   |         |        |
|----------------------------|---|---|---|---------|--------|
| 予算事業名                      | 鑑定評価の適正性確保のためのモニタリング経費  | 事業開始年度  | 平成20年度  | 作成責任者   |        |
| 担当部局庁                      | 土地・水資源局   | 担当課室  | 地価調査課 鑑定評価指導室   | 室長 安邊英明 |        |
| 会計区分                       | 一般会計  | 上位政策  | 不動産市場の整備や土地利用のための条件整備を推進する  |         |        |
| 根拠法令<br>(具体的な<br>条項も記載)    | 不動産の鑑定評価に関する法律第45条・第46条   | 関係する計画、<br>通知等  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・不動産鑑定評価基準</li> <li>・国土審議会土地政策分科会企画部会報告「土地政策の中長期ビジョン」(平成21年7月)</li> <li>・国土審議会土地政策分科会不動産鑑定評価部会決定「証券化対象不動産のモニタリングに関する基本的な考え方」(平成19年6月)</li> <li>・不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(「価格等調査ガイドライン」)</li> <li>・財務諸表のための価格調査の実施に関する基本的考え方</li> <li>・証券化対象不動産の継続評価の実施に関する基本的考え方</li> </ul> |         |        |
| 事業の目的<br>(目指す姿を簡潔に。3行程度以内) | 証券化対象不動産に関する鑑定評価モニタリングを実施し、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。   |   |   |         |        |
| 事業概要<br>(5行程度以内。別添可)       | 証券化対象不動産の鑑定評価を実施している不動産鑑定業者に対して国土交通省が行う書面調査及び立入検査の結果を整理するほか、鑑定評価の依頼者に対するヒアリング等を実施し、その結果について整理する。<br>また、不動産鑑定士、学識経験者、金融機関関係者及び公認会計士等からなる委員会等において、検査等で判明した鑑定評価に係る問題点や対応方を議論・検証する。その結果を踏まえ、国土交通省において不動産鑑定業者への指導監督等を行う。   |   |   |         |        |
| 実施状況                       | <p>平成20年度は、不動産鑑定業者に対して実施した書面調査(約200業者)と立入検査(30業者)、市場関係者へのヒアリング(9社)、不動産証券化市場の動向に関する資料の収集・整理等を行った。これら検査結果等について、委員会(2回)及びワーキンググループ(5回)で検証するとともに、把握された問題点への対応に係る検討を行った。この検討結果を踏まえ、国土交通省から業界団体に対し文書を発出し、改善に向けた対応を要請した(平成21年3月31日)。</p> <p>平成21年度は、不動産鑑定業者に対して実施した書面調査(約240業者)と立入検査(30業者)、市場関係者へのアンケート(約200社)及びヒアリング(8社)、不動産証券化市場の動向に関する資料の収集・整理等を行った。これら検査結果等について、委員会(2回)及びワーキンググループ(3回)で検証するとともに、把握された問題点への対応に係る検討を行った。</p> <p>また、立入検査において不当な鑑定評価の可能性があり精査を要すると判明した事項について追加調査を行ったほか、事務の効率化のため、鑑定業者から提出された資料の電子化や不動産市場の動向把握に資するツールの作成を行った。</p> |   |   |         |        |
| 予算の状況<br>(単位:百万円)          | 19年度  | 20年度  | 21年度  | 22年度    | 23年度要求 |
|                            | 予算額(補正後)  | -   | 11  | 31      | 20     |
|                            | 執行額   | -   | 11  | 20      |        |
|                            | 執行率   | -   | 98.7%   | 67.0%   |        |
|                            | 総事業費(執行ベース)   | -   | -   | -       |        |
| 自己点検                       | 支出先・使途の把握<br>水準・状況  | 業務の主たる部分に係る再委託は禁止しており、主たる部分以外の再委託については、軽微なもの(印刷、製本等)を除き、再委託承諾を行うこととしている。また、適時の打合せにおいて業務実施体制を確認するなど、支出先・使途の把握に努めている。   |   |         |        |
|                            | 見直しの<br>余地  | 従来から行っている証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングは、業務手順の定型化やノウハウの蓄積により、更なる業務効率化を図る。<br>また、証券化対象不動産の鑑定評価と同様に投資家等広く第三者に影響を及ぼすこととなる財務諸表作成のための不動産の鑑定評価についても、企業会計において平成22年3月期より賃貸等不動産の時価開示が毎期義務づけられたことを踏まえ、その実施状況等について、新たにモニタリングの対象とする予定である。 |   |         |        |
| 予算監視の<br>効率化               |   |   |   |         |        |
| 補記                         | <p>※平成20年度より計上<br/>※平成21年度まで(小事項)不動産投資市場の健全な発展のための情報基盤の構築経費に計上</p> <p>【予算科目】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・243不動産の鑑定評価に関する法律施行等経費</li> <li>・016 鑑定評価の適正性の確保のためのモニタリング経費 (21年度予算額) (21年度決算見込額)</li> <li>・95016-2122-08 職員旅費 0.1百万円 0.005百万円</li> <li>・95016-2123-09 不動産市場整備等推進調査費 30.5百万円 20.5百万円</li> </ul>   |   |   |         |        |

国土交通省  
20.5百万円

旅費  
0.005百万円

事業の企画・立案、進捗管理、  
指導、書面調査の実施等

【企画競争】

A.(株)野村総合研究所  
14.5百万円

立入検査結果及び書面調査等の分析、  
フォローアップ委員会等の運営、関係資料  
の作成等

【少額随意契約】

B.ソラン(株)  
1.0百万円

不動産鑑定業者から提供を受けた資料等  
の電子化作業

【一般競争入札】

C.(株)エム・ケイ・ソフトサービス  
4.5百万円

不動産市場の動向分析支援ツールの作成

【少額随意契約】

D.シービー・リチャードエリス  
総合研究所(株)  
0.5百万円

立入検査結果の検証のための市場動向調  
査

資金の流れ  
(資金の受け取  
り先が何を行っ  
ているかについ  
て補足する)

| A. (株)野村総合研究所       |                           |             |    |     |             |
|---------------------|---------------------------|-------------|----|-----|-------------|
| 費目                  | 使 途                       | 金額<br>(百万円) | 費目 | 使 途 | 金額<br>(百万円) |
| 人件費                 | 業務従事者人件費、間接費              | 13.5        |    |     |             |
| その他                 | 会議開催経費(謝金、会場借料、会議費)、印刷・郵送 | 1.0         |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
| 計                   |                           | 14.5        | 計  |     |             |
| C. (株)エム・ケイ・ソフトサービス |                           |             |    |     |             |
| 費目                  | 使 途                       | 金額<br>(百万円) | 費目 | 使 途 | 金額<br>(百万円) |
| その他                 | 諸経費、電算機使用料、送料、消費税         | 2.4         |    |     |             |
| 人件費                 | 業務従事者の人件費                 | 2.1         |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
| 計                   |                           | 4.5         | 計  |     |             |
| 費目                  | 使 途                       | 金額<br>(百万円) | 費目 | 使 途 | 金額<br>(百万円) |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
| 計                   |                           | 0.0         | 計  |     |             |
| 費目                  | 使 途                       | 金額<br>(百万円) | 費目 | 使 途 | 金額<br>(百万円) |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
|                     |                           |             |    |     |             |
| 計                   |                           |             | 計  |     |             |

費目・使途  
 (「資金の流れ」においてブロックごとに最大の金額が支出されている者について記載する。使途と費目の双方で実情が分かるように記載)