

平成27年度行政事業レビューシート (国土交通省)

事業名	地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備事業			担当部局庁	土地・建設産業局		作成責任者	
事業開始年度	平成27年度	事業終了(予定)年度	終了予定なし	担当課室	不動産市場整備課不動産投資市場整備室		室長 小林 正典	
会計区分	一般会計			政策・施策名	9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護 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			
根拠法令(具体的な条項も記載)	-			関係する計画、通知等	「経済財政運営と改革の基本方針」第2章3(3)			
主要政策・施策	地方創生			主要経費	その他の事項経費			
事業の目的(目指す姿を簡潔に。3行程度以内)	地方都市において、不動産ファイナンスの課題に取り組む先進的な事例(例えば、利用者＝投資家となるような地域プロジェクト)に関する事例集を作成するとともに、協議会等の開催により知見の共有を図ることで、資金の循環による地域の創生・再生を促進。							
事業概要(5行程度以内。別添可)	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に係る事例集の作成、地方都市におけるヘルスケアリット活用促進のための環境整備を行う。これらの取組を通じて、不動産ファイナンスの知見を持った人材を育成し、空き家・空き店舗等の有効活用を促進することにより、地域経済を活性化させる。							
実施方法	委託・請負							
予算額・執行額(単位:百万円)	予算の状況	当初予算	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度要求	
		補正予算	-	-	-	24	70	
		前年度から繰越し	-	-	-	-	-	
		翌年度へ繰越し	-	-	-	-	-	
		予備費等	-	-	-	-	-	
		計	0	0	0	24	70	
	執行額							
執行率(%)		-	-	-				
成果目標及び成果実績(アウトカム)	定量的な成果目標	成果指標		単位	24年度	25年度	26年度	目標最終年度 27年度
	H27年度に各地域の協議会(12箇所)を2回ずつ計24回開催する。	協議会の開催回数	成果実績	回	-	-	-	
			目標値	回	-	-	-	24
			達成度	%	-	-	-	
成果目標及び成果実績(アウトカム)欄についてさらに記載が必要な場合はチェックの上【別紙1】に記載 <input type="checkbox"/> チェック								
活動指標及び活動実績(アウトプット)	活動指標		単位	24年度	25年度	26年度	27年度活動見込	
	協議会の設置数	活動実績	箇所	-	-	-		
		当初見込み	箇所	-	-	-	12	
単位当たりコスト	算出根拠		単位	24年度	25年度	26年度	27年度見込	
	H27年度予算額/協議会設置数	単位当たりコスト	円	-	-	-	2,038	
		計算式	(千円/箇所)		-	-	-	2,458千円/12箇所
平成27・28年度予算内訳(単位:百万円)	費目	27年度当初予算	28年度要求	主な増減理由				
	職員旅費	2	5	「新しい日本のための優先課題推進枠」30				
	不動産市場整備等推進調査費	23	64	H27年度に公募した事業の中で検討の熟度が高く、有望な案件に対して事業の実現性を高めるため専門家を派遣し集中的に支援を行うため。また、ご当地リート・ファンド組成に向けた取り組みを後押しし、不動産証券化の普及・啓発セミナーを開催するため。さらに、低・未利用の不動産ストックに対する投資を呼び込むため、地方の不動産業者等に対して、不動産の活用方策や資金調達スキームを提案できるアドバイザーを派遣するとともに、不動産ストックの再生に関するファイナンス制度上の課題を抽出・整理し、地域経済の活性化・地域再生に寄与する不動産投資を実現するための手引書を作成する取組を行うため。				
	委員等旅費	-	0.5					
		-	1					
	計	25	70.5	尚、百万円未満を四捨五入しているため、「予算額・執行額」欄と誤差が生じている。				

事業所管部局による点検・改善					
項目		評価	評価に関する説明		
国費投入の必要性	事業の目的は国民や社会のニーズを的確に反映しているか。	○	地方において良質な不動産の形成、資金の循環を促すため不動産ファイナンス手法の活用ニーズが日本全国の地銀等にある。		
	地方自治体、民間等に委ねることができない事業なのか。	○	特定の地方に限らず、各地方ごとにニーズや特性を把握し、日本中を面的に対象とした検討・調査が必要であることから、国で行うことが適切。		
	政策目的の達成手段として必要かつ適切な事業か。政策体系の中で優先度の高い事業か。	○	不動産証券化の活用は「骨太の方針」にも位置づけられており、優先度が高い事業である。		
事業の効率性	競争性が確保されているなど支出先の選定は妥当か。		本施策は、地域横断的・包括的な検証や検討が必要であり、一民間主体では日本全国の地方銀行ともネットワークがないことから、地方創生のためにも国が行う必要がある。		
	受益者との負担関係は妥当であるか。				
	単位当たりコスト等の水準は妥当か。				
	資金の流れの中間段階での支出は合理的なものとなっているか。				
	費目・使途が事業目的に即し真に必要なものに限定されているか。				
	不用率が大きい場合、その理由は妥当か。(理由を右に記載)				
事業の有効性	成果実績は成果目標に見合ったものとなっているか				
	事業実施に当たって他の手段・方法等が考えられる場合、それと比較してより効果的あるいは低コストで実施できているか。				
	活動実績は見込みに見合ったものであるか。				
	整備された施設や成果物は十分に活用されているか。				
関連事業	関連する事業がある場合、他部局・他府省等と適切な役割分担を行っているか。(役割分担の具体的な内容を各事業の右に記載)				
	所管府省・部局名	事業番号	事業名		
点検・改善結果	点検結果	本施策は、地域横断的・包括的な検証や検討が必要であり、一民間主体では日本全国の地方銀行ともネットワークがないことから、地方創生のためにも国が行う必要がある。			
	改善の方向性				
外部有識者の所見					
行政事業レビュー推進チームの所見					
事業内容の一部改善	各協議会の検討の熟度や検討体制に応じて、案件ごとにきめ細やかなサポートを行うなど、事業の実施方法に十分留意すること。また、すべての協議会に平等に薄く広く支援するというのではなく、検討の熟度が高く、有望な案件に対して集中的に支援を行うなど、案件組成を最優先にメリハリをつけて対応すること。				
所見を踏まえた改善点/概算要求における反映状況					
事業内容の一部改善	効果的な支援が出来るよう、各協議会の進捗や案件の特性にあわせたサポートを行い、特に有望な案件の実現性が高めるために集中的な支援を行うことを意識し執行する。				
備考					
関連する過去のレビューシートの事業番号					
平成22年度	-	平成23年度	-	平成24年度	-
平成25年度	-	平成26年度	新27-049		

※平成26年度実績を記入。執行実績がない新規事業、新規要求事業については現時点で予定やイメージを記入。

国土交通省
24.5百万円

事務費

〔職員旅費〕

【企画競争】

民間企業等

〔地方都市の不動産ファイナンス等の環境整備等に関する検討業務〕

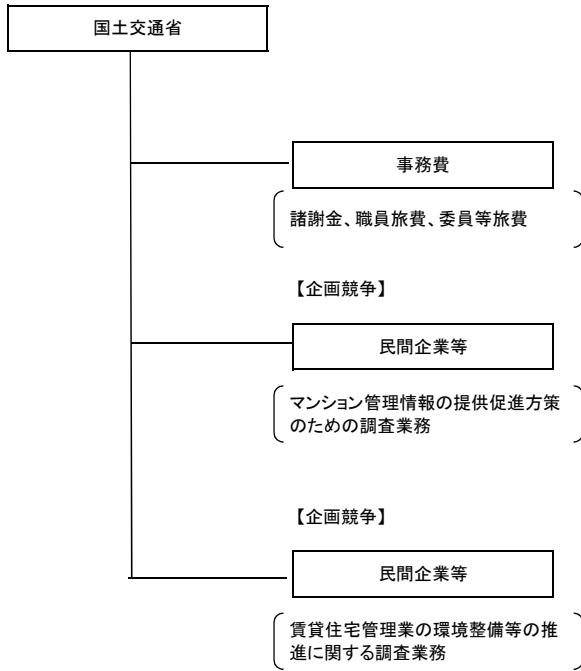
資金の流れ
(資金の受け取り先が何を
しているかについて補足する)
(単位:百万円)

平成27年度行政事業レビューシート (国土交通省)

事業名		不動産の管理・流通のための環境整備の推進		担当部局庁	土地・建設産業局		作成責任者	
事業開始年度	平成27年度	事業終了(予定)年度	終了予定なし	担当課室	不動産業課		課長 長橋 和久	
会計区分	一般会計			政策・施策名	9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護 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			
根拠法令 (具体的な条項も記載)	-			関係する計画、通知等	日本再興戦略(平成25年6月閣議決定)			
主要政策・施策				主要経費	その他の事項経費			
事業の目的 (目指す姿を簡潔に。3行程度以内)	国民の重要な居住形態となっているマンションについて、中古流通の活性化や賃貸管理の適正化に向けた環境の整備を図り、消費者が安心してマンションに関する取引や賃貸管理を行うことができるようにすることにより、不動産市場の整備・活性化を推進する。							
事業概要 (5行程度以内。別添可)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 							
実施方法	委託・請負							
予算額・執行額 (単位:百万円)	予算 の 状 況	当初予算	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度要求	
		補正予算	-	-	-	30	30	
		前年度から繰越し	-	-	-	-	-	
		翌年度へ繰越し	-	-	-	-	-	
		予備費等	-	-	-	-	-	
		計	0	0	0	30	30	
	執行額	-	-	-	-	-		
	執行率(%)	-	-	-	-	-		
成果目標及び成果実績 (アウトカム)	定量的な成果目標	成果指標		単位	24年度	25年度	26年度	目標最終年度 28年度
	平成28年度を目標年度として、売却物件の成約報告件数を165件を達成すること	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	成果実績	千件	-	-	-	-
			目標値	千件	-	-	-	165
			達成度	%	-	-	-	-
成果目標及び成果実績(アウトカム)欄についてさらに記載が必要な場合はチェックの上【別紙1】に記載							<input type="checkbox"/> チェック	
活動指標及び活動実績 (アウトプット)	活動指標			単位	24年度	25年度	26年度	27年度活動見込
	①マンション管理情報の提供促進方策のための調査業務報告書数	活動実績	件	-	-	-	-	
		当初見込み	件	-	-	-	-	1
活動指標及び活動実績 (アウトプット)	活動指標			単位	24年度	25年度	26年度	27年度活動見込
	②賃貸住宅管理業の環境整備等の推進に関する調査業務報告書数	活動実績	件	-	-	-	-	
		当初見込み	件	-	-	-	-	1
単位当たりコスト	算出根拠			単位	24年度	25年度	26年度	27年度見込
	-		単位当たりコスト		-	-	-	-
			計算式	/	-	-	-	-
平成27・28年度予算内訳 (単位:百万円)	費目		27年度当初予算	28年度要求	主な増減理由			
	諸謝金		1	1	百万円未満を四捨五入しているため、「予算額・執行額」欄と誤差が生じている。			
	職員旅費		0.5	1				
	委員等旅費		1	1				
	不動産市場整備等推進調査費		28	28				
計		30.5	31					

事業所管部局による点検・改善					
項目		評価	評価に関する説明		
国費投入の必要性	事業の目的は国民や社会のニーズを的確に反映しているか。		○	消費者が安心してマンションに関する取引や賃貸管理を行うことができるようにする点がニーズを反映していると考えられる。	
	地方自治体、民間等に委ねることができない事業なのか。		○	国全体の施策であることから、地方自治体、民間等に委ねることができない。	
	政策目的の達成手段として必要かつ適切な事業か。政策体系の中で優先度の高い事業か。		○	必要かつ適切な事業である。	
事業の効率性	競争性が確保されているなど支出先の選定は妥当か。				
	受益者との負担関係は妥当であるか。				
	単位当たりコスト等の水準は妥当か。				
	資金の流れの中間段階での支出は合理的なものとなっているか。				
	費目・使途が事業目的に即し真に必要なものに限定されているか。				
	不用率が大きい場合、その理由は妥当か。(理由を右に記載)				
事業の有効性	成果実績は成果目標に見合ったものとなっているか				
	事業実施に当たって他の手段・方法等が考えられる場合、それと比較してより効果的あるいは低コストで実施できているか。				
	活動実績は見込みに見合ったものであるか。				
	整備された施設や成果物は十分に活用されているか。				
関連事業	関連する事業がある場合、他部局・他府省等と適切な役割分担を行っているか。(役割分担の具体的な内容を各事業の右に記載)				
	所管府省・部局名	事業番号	事業名		
点検・改善結果	点検結果	消費者が安心してマンションに関する取引や賃貸管理を行うことができるようにするという事業の目的の妥当性、国全体の施策として推進する必要性等が認められる。			
	改善の方向性				
外部有識者の所見					
行政事業レビュー推進チームの所見					
抜本的な改善	マンション管理組合は、マンション全体の価値の維持という責務を有するものの、取引段階での管理情報の開示については、マンション管理組合のみならず、宅建業者、マンション管理業者、将来の売り主たる区分所有者などの関係主体の役割も大きい。検討に当たっては、これらの関係主体がそれぞれの役割に応じて、どのような管理情報を蓄積し、どのように開示していくべきかを総合的に検討した上で、主体別に行動規範を策定する必要がある。また、中古住宅流通活性化のための他の事業(住宅履歴の蓄積等)との役割分担、実効性のある連携を講じる必要がある。以上のような観点から、事業内容を抜本的に見直すべきである。				
所見を踏まえた改善点/概算要求における反映状況					
推進チームの所見も踏まえ、平成27年度の予算執行について、有識者会議において、宅建業者、マンション管理業者、区分所有者などの関係主体の役割を踏まえつつ、どのような管理情報を蓄積し、どのように開示していくべきかを総合的に検討を行うこととする。また、平成28年度予算では、子育て世代、シニア層、投資家など購入主体によって異なるマンションのタイプに応じて必要とする管理情報をいかにして宅建業者がそれらのニーズをつかみ、これを管理組合が開示していくべきかという観点から、管理組合等の行動(委託を受ける管理業者を含む。)について検討を行うとともに、実効性・連携が高まるよう管理業者への蓄積・開示業務の委託方法等について整理し、標準管理委託契約書の改正等に結びつけていくための調査検討業務を要求することとする。					
備考					
関連する過去のレビューシートの事業番号					
平成22年度	-	平成23年度	-	平成24年度	-
平成25年度	-	平成26年度	316		

※平成26年度実績を記入。執行実績がない新規事業、新規要求事業については現時点で予定やイメージを記入。



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)
(単位：百万円)