

平成23年行政事業レビューシート

(国土交通省)

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		担当部局庁	土地・建設産業局		作成責任者	
事業開始・終了(予定)年度	平成20年度～		担当課室	企画課鑑定評価指導室		室長 金子 健	
会計区分	一般会計		施策名	31 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 (具体的な条項も記載)	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、通知等	<ul style="list-style-type: none"> ・不動産鑑定評価基準 ・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) ・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)」 ・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」) ・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 ・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 			
事業の目的 (目指す姿を簡潔に。3行程度以内)	<p>広く第三者に影響を及ぼす鑑定評価である証券化対象不動産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。</p>						
事業概要 (5行程度以内。別添可)	<p>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立入検査及び書面調査を実施するほか、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。</p> <p>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。</p> <p>なお、平成23年度より、投資活動の判断に影響を与える点で社会的な影響が大きいと考えられる財務諸表のための鑑定評価についてもモニタリングの対象に加えることとしている。</p>						
実施方法	<input type="checkbox"/> 直接実施 <input checked="" type="checkbox"/> 業務委託等 <input type="checkbox"/> 補助 <input type="checkbox"/> 貸付 <input type="checkbox"/> その他						
予算額・執行額 (単位:百万円)		20年度	21年度	22年度	23年度	24年度要求	
	予算 の 状 況	当初予算	11	31	20	10	9
		補正予算	0	0	0	0	
		繰越し等	0	0	0	0	
		計	11	31	20	10	
	執行額	11	20	14			
執行率(%)	99%	67%	71%				
成果目標及び 成果実績 (アウトカム)	成果指標		単位	20年度	21年度	22年度	目標値 (年度)
	不動産鑑定業者への立入検査や依頼者に対する調査等を行い、鑑定評価にかかる規定の実務への反映状況、市場の変化を踏まえて適切なものとなっているか把握する事業であり、定量的な成果目標(アウトカム)は示せない。	成果実績		%			
活動指標及び 活動実績 (アウトプット)	活動指標		単位	20年度	21年度	22年度	23年度活動見込
	①書面調査対象業者数 ②立入検査実施数 (一定の条件を満たした業者から選定) ③依頼者ヒアリング実施数	活動実績 (当初見込み)	業者数	263	174	157	—
				30 (30)	30 (30)	20 (20)	—
				9 (9)	8 (8)	8 (8)	—
単位当たり コスト	14,120千円 (14,120千円/1件)		算出根拠	単位当たりコスト=14,120千円(執行額)÷1(鑑定評価モニタリング業務一式)			
平成 23 ・ 24 年度 予算 内 訳	費目	23年度当初予算	24年度要求	主な増減理由			
	諸謝金	0.5	0.5	業務の効率化による削減			
	職員旅費	0.5	0.5				
	委員等旅費	0.1	0.1				
	不動産市場整備等推進調査費	9	8				
計	10	9					

事業所管部局による点検			
	評価	項目	特記事項
目的・予算の状況	○	広く国民のニーズがあり、優先度が高い事業であるか。	
	○	国が実施すべき事業であるか。地方自治体、民間等に委ねるべき事業ではないか。	
	○	不用率が大きい場合は、その理由を把握しているか。	
資金の流れ、使途・費目	○	支出先の選定は妥当か。競争性が確保されているか。	
	○	単位あたりコストの削減に努めているか。その水準は妥当か。	
	—	受益者との負担関係は妥当であるか。	
	○	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。	
活動実績、成果実績	○	他の手段と比較して実効性の高い手段となっているか。	
	—	適切な成果目標を立て、その達成度は着実に向上しているか。	
	○	活動実績は見込みに見合ったものであるか。	
	—	類似の事業がある場合、他部局・他府省等と適切な役割分担となっているか	
	○	整備された施設や成果物は十分に活用されているか。	
点検結果	<p>鑑定評価モニタリングの実施にあたっては業務手順の定型化により、業務の効率化を図ってきたところである。 また、社会状況の変化に応じたモニタリングを実施するため、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、財務諸表作成のための不動産の鑑定評価を対象に加える計画であるが、これまでのモニタリングのノウハウを活かし、立ち入り検査にかかる業務が効率的に実施できるよう業務手順を定型化することし予算の節減を図った。</p> <p>【前回の指摘を踏まえた執行上の改善点】 上述のとおり、証券化対象不動産の鑑定評価に係るモニタリングについては、業務手順の定型化により、業務の効率化を図ってきているところである。加えて、平成23年度より鑑定評価フォローアップ委員会の運営等を内製化することとして、業務発注費用の節減を行った。</p>		
予算監視・効率化チームの所見			
一部改善⑤	<p>前回の指摘を踏まえ、モニタリング手順の定型化、鑑定評価フォローアップ委員会の運営等の内製化を実施しており評価できる。さらに、立ち入り検査結果分析の内製化等の効率化を行うべき。</p>		
上記の予算監視・効率化チームの所見を踏まえた改善点(概算要求における反映状況等)			
立ち入り検査結果分析の内製化等、業務の効率化による調査費の削減			
補記 (過去に事業仕分け・公開プロセス等の対象となっている場合はその結果も記載)			

国土交通省
13.996百万円

事業の企画・立案、進捗管理、
指導、立入検査

旅費
0.124百万円



【一般競争入札】
A.(株)三菱総合研究所
13.996百万円

依頼者ヒアリングの実施
アンケート調査の実施
鑑定評価実績等のデータ集計・分析
鑑定評価フォローアップ委員会等の運営

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)

A.(株)三菱総合研究所					
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
役務費	業務従事者人件費、直接経費(委員謝金、アンケート郵送料等)等	13.996			
計		13.996	計		0
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
計		0	計		0
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
計		0	計		0
費目	使 途	金 額 (百万円)	費目	使 途	金 額 (百万円)
計		0	計		0

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。費目と使途の双方で実情が分かるように記載)

支出先上位10者リスト

A.(株)三菱総合研究所

	支出先	業務概要	支出額 (百万円)	入札者数	落札率
1	(株)三菱総合研究所	依頼者ヒアリングの実施、アンケート調査の実施、鑑定評価実績等のデータ集計・分析、鑑定評価フォローアップ委員会等の運営	13.996	2	71%
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					