

政策評価調書（個別票①-1）

【政策ごとの予算額等】

政策名	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		評価方式	総合・ <u>実績</u> ・事業	番号	9-34
歳出予算額（千円）	20年度	21年度	22年度	23年度要求額		
（ 当 初 ）	6,619,963	6,039,819	5,226,832	4,673,618		
（ 補 正 後 ）	6,727,208	6,073,891				
前年度繰越額（千円）	0	0				
予備費使用額（千円）	0	0				
流用等増△減額（千円）	0	0				
歳出予算現額（千円）	6,727,208	6,073,891				
	<0>	<0>				
支出済歳出額（千円）	6,533,491	5,950,545				
翌年度繰越額（千円）	0	0				
不用額（千円）	193,717	123,346				
	<0>	<0>				
達成すべき目標及び目標の達成度合いの測定方法	（別紙19-4「政策評価調書（個別票②）」参照）					
政策評価結果を受けて改善すべき点	評価結果を踏まえると、不動産市場の持続的な発展を更に推進するため、市場の整備や、適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等を更に推進する必要がある。					
評価結果の予算要求等への反映状況	評価結果を踏まえ、不動産市場の持続的な発展を更に推進するため、市場の整備や、適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等について支援を図るための予算を要求した					

政策評価調書（個別票①-2）

【政策に含まれる事項の整理】

政策名	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					番号	9-34		政策評価結果等 による見直し額			
	(千円)											
	予 算 科 目									22年度 当初予算額	23年度 要求額	
	整理番号	会計	組織/勘定	項	事項							
対応表に おいて● となっているもの	A	1	一般	国土交通本省	不動産市場整備等推進費	不動産市場の環境整備等の推進に必要な経費			5,226,832	4,673,618		
	小計									5,226,832 の内数	4,673,618 の内数	
対応表に おいて◆ となっているもの												
	小計											
対応表に おいて○ となっているもの									<	>	<	>
									<	>	<	>
									<	>	<	>
									<	>	<	>
	小計											
対応表に おいて◇ となっているもの									<	>	<	>
									<	>	<	>
									<	>	<	>
									<	>	<	>
	小計											
合計									5,226,832 の内数	4,673,618 の内数		

政策評価調書(個別票②) (政策評価書要旨)

担当部局名:総合政策局不動産課
 担当者(連絡先):佐藤 篤 (25-115)

評価実施時期:平成22年8月

<p>政策名</p>	<p>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</p>	<p>番号</p>	<p>9-34</p>																					
<p>政策の概要</p>	<p>不動産業は、全産業の売上高の2.5%、法人数の10.7%を占めている重要な産業の一つである。リーマンショック以降の不動産市場は、マンション分譲などの市況の悪化に加え、世界的な金融市場の混乱により、不動産業における金融機関及び金融市場からの資金調達が困難となり、倒産が相次いだ。また、不動産証券化市場は、これまで順調に拡大を続けてきたが、世界的な金融危機の影響によりJリート等による新規物件取得が低調となっている。こうした厳しい市況の中、不動産市場の活性化は住宅・都市分野における成長戦略を推進していく上でも不可欠である。不動産市場の活性化を図るために、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図ることが、喫緊の課題であり、こうした課題の解決に当たっては、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、安全・安心のための消費者保護施策等を進めていくことにより、不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化等を図ることが必要である。</p>																							
	<p>【評価結果の概要】</p> <p>(総合的評価) 各指標は概ね順調に推移しており、各施策は、施策目標の達成に向けて概ね成果が現れているといえるものの、厳しい不動産市況を反映し、一部の指標では伸び悩みも見られる。</p> <p>(必要性) 不動産業は、全産業の売上高の2.5%、法人数の10.7%を占めている重要な産業の一つである。リーマンショック以降の不動産市場は、マンション分譲などの市況の悪化に加え、世界的な金融市場の混乱により、不動産業における金融機関及び金融市場からの資金調達が困難となり、倒産が相次いだ。また、不動産証券化市場は、これまで順調に拡大を続けてきたが、世界的な金融危機の影響によりJリート等による新規物件取得が低調となっている。こうした厳しい市況の中、不動産市場の活性化は住宅・都市分野における成長戦略を推進していく上でも不可欠である。不動産市場の活性化を図るために、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図ることが、喫緊の課題であり、こうした課題の解決に当たっては、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、安全・安心のための消費者保護施策等を進めていくことにより、不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化等を図ることが必要である。</p> <p>(効率性) 各施策を講じるに当たっては、例えば、事業者団体により運営される指定流通機構(レインズ)を通じた情報提供や事業者団体による消費者保護の取組など民間事業者による取組を活用し、必要最小限の行政資源で取り組んでおり、厳しい市況の影響を受けつつも概ね成果が表れていることから、全体的には効率的に展開しているものと評価できる。</p> <p>(有効性) 各施策を実施してきたものの、厳しい不動産市況を反映し、指定流通機構(レインズ)における売却物件の登録件数が前年度に比べて減少したほか、不動産証券化実績総額の伸び率も低下した。その一方で、取引価格情報を提供するホームページへのアクセス件数や取引価格情報の提供件数等が順調に増加しているなど、一定の成果が現れていることから、各施策が施策目標達成に有効であるものと評価できるものの、厳しい市況の影響を受け一部の指標では伸び悩みも見られるため、今後の推移を注視する必要がある。</p> <p>(反映の方向性) 厳しい市況の中で、一部の指標では伸び悩みを見られるが、全体としては概ね成果がみられることから、引き続き、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、消費者の安全・安心のための消費者保護施策等を進めていくことで、不動産市場の透明性を確保し、取引の円滑化・活性化等を図っていく。 特に、住宅・都市分野における成長戦略を推進していく上でも不可欠である不動産市場の活性化を図るため、民間の知恵と資金の活用を含め、不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備に向けた取組等を推進していく。</p> <p>【達成すべき目標、測定指標、目標期間、測定結果 等】</p> <table border="1" data-bbox="411 2033 1252 2184"> <thead> <tr> <th rowspan="2">達成目標</th> <th rowspan="2">指標名</th> <th rowspan="2">単位</th> <th rowspan="2">基準値 (年度)</th> <th colspan="3">実績値</th> <th rowspan="2">目標値 (年度)</th> <th rowspan="2">達成目標・指標の 設定根拠・考え方</th> </tr> <tr> <th>19年度</th> <th>20年度</th> <th>21年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産市場の整備や適正な土地利用のための</td> <td>不動産証券化実績総額</td> <td>兆円</td> <td>33 (18年度)</td> <td>42</td> <td>45</td> <td>47</td> <td>66 (23年度)</td> <td>主な不動産の証券化手法である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であることから業績</td> </tr> </tbody> </table>			達成目標	指標名	単位	基準値 (年度)	実績値			目標値 (年度)	達成目標・指標の 設定根拠・考え方	19年度	20年度	21年度	不動産市場の整備や適正な土地利用のための	不動産証券化実績総額	兆円	33 (18年度)	42	45	47	66 (23年度)	主な不動産の証券化手法である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であることから業績
達成目標	指標名	単位	基準値 (年度)					実績値					目標値 (年度)	達成目標・指標の 設定根拠・考え方										
				19年度	20年度	21年度																		
不動産市場の整備や適正な土地利用のための	不動産証券化実績総額	兆円	33 (18年度)	42	45	47	66 (23年度)	主な不動産の証券化手法である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であることから業績																

政策に関する評価結果の概要と達成すべき目標等

マンション条件整備を推進する							指標として採用。 不動産の証券化は、約1,400兆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ストックの形成を可能にするものである。これまで、当該業績指標が着実に伸びるよう、政策を打っ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2倍となる66兆円という目標を目指す。
指定流通機構(レイズ)における売却物件の登録件数	千件	229 (18年度)	285	304	276	274 (23年度)	宅地建物取引業法は、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登録件数は、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物件の流通量を反映しており、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、住生活基本計画における既存住宅の流通シェアの増加(平成15年13%から平成27年23%)の目標を踏まえた数値(261千件)から、指定流通機構による取引情報公開の充実等の施策の効果等を見込み(5%増)、当該目標値を設定した。
宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者数に対する弁済を受けるための宅地建物取引業保証協会の認証割合の推移	%	0.37 (13~17年度の5年間平均)	0.32 (15~19年度の5年間平均)	0.28 (16~20年度の5年間平均)	0.26 (17~21年度の5年間平均)	0.30 (19~23年度の5年間平均)	宅地建物取引業保証協会の社員である宅地建物取引業者との取引により損害を受けた者は、宅地建物取引業保証協会の認証により一定額の保証金の還付を受けることができるため、当該認証件数が不動産取引における紛争の一定数を表していると考えられることから、業績指標として採用。 不動産取引における紛争においては、重要事項説明に係るものを始め、報酬にかかるものなど宅地建物取引業法に基づき適切に業務がなされていないことに起因するものが多く見受けられる。宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上と消費者保護を図るため、宅地建物取引業者に対する監督処分基準の制定・公表等の政策を打ってきたところであるが、今後も宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上等に資する施策を一層進めていき、初期値(0.37%)から約2割減少した値(0.30%)を目指す。
マンション管理組合合計数に対するマンション管理業に関する紛争相談件数の割合の推移	%	0.20 (17年度)	0.23	0.19	—	0.16 (22年度)	マンション管理業に関する紛争相談においては、重要事項説明に係るものや、契約成立時の書面の交付に係るものなど、適正化法に基づき適切に業務がなされていないことに起因するものが多く見受けられる。主な紛争相談者がマンション管理組合であることから、マンション管理組合の数を分母とし、マンション管理業に関する紛争相談件数を分子として業績指標を構成。なお、業績指標を単にマンション管理業者に関する紛争相談件数としないのは、今後も増加が見込まれるマンション管理業者の推移を勘案する必要があるためである。マンション管理業者のコンプライアンス向上と消費者保護を図るため、マンション管理業者に対する監督処分基準の制定・公表等の政策を打ってきたところである。

