

施策目標個票

(国土交通省2-①)

施策目標	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	
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。	
評価結果	目標達成度合いの測定結果	<p>(各行政機関共通区分)</p> <p>④進展が大きくない</p> <p>(判断根拠)</p> <p>業績指標120及び121を主要業績指標としており、両指標とも進捗が見られたが、指標120については、おおむね目標に近い実績を示したものの、目標を達成せず、また、指標121については、目標達成に向けた成果を示さなかったため、「④進展が大きくない」と評価した。</p>
	施策の分析	<p>・不動産投資被害の事例調査(令和元年度実施)、小規模不動産特定共同事業の実務に関する講習(令和元年度・2年度実施)、専門家派遣やマッチング支援等によるモデル事業形成の促進(令和元年度・2年度実施)等、リート等の資産総額の増加に向けて有効な施策を実施してきたところである。事務事業等の実施により目標達成に向け一定の進捗はあったものの、新型コロナウイルス感染症拡大という外的要因が生じた令和2年度に業績指標の伸びが鈍化しており、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえつつ、更なる不動産証券化の推進を図ることが課題として挙げられる。</p> <p>・令和2年度の指定流通機構における売却物件の成約報告件数は188千件で、平成28年までの伸び率と比べると増加は緩やかになったが、平成20年度(115千件)からの12年ですでに約63%増加しており、宅地建物取引業者が関与する既存物件の流通市場における取引量が一定の水準に達したことから緩やかな増加になったと考えられる。</p>
	次期目標等への反映の方向性	<p>・令和3年度においては、不動産取引や不動産市場に関する情報の整備・提供について一層の充実を図ること等によりリート等の資産総額および指定流通機構における成約報告件数の増加を図っていく。</p> <p>・目標年度は到来したものの、優良な都市ストックの形成や地域経済の活性化等を促進するためには、引き続き、不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促していく必要があるため、事務事業等により不動産証券化の推進を図るとともに、今年度新たな目標を検討する。</p> <p>・既存物件の流動性を高めるとともに、不動産流通市場の更なる拡大・活性化を実現するため、引き続き地方公共団体や不動産業団体等と連携し、地域の不動産ストックである空き家等の流通・利活用を図る先進的なモデル事業への支援を実施する。また、平成29～令和2年度で採択したモデル事業の取組を分析・整理し、他の自治体等への周知等を実施する。</p>

業績指標	初期値	実績値					評価	目標値
		H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R2年度
120 リート等の資産総額 *	20兆円	20兆円	22兆円	24兆円	27兆円	28兆円	B	30兆円
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		-
	121 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 *	179千件	179千件	179千件	185千件	187千件		188千件
年度ごとの目標値	-	-	-	-	-	-		
参90 賃貸アパート、マンションに関する相談件数	33,290件	32,817件	31,828件	32,467件	31,272件	集計中	評価	28,000
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		-
	参91 宅地建物取引業免許行政庁における相談件数	1,748件	1,734件	1,748件	1,594件	1,374件		集計中
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-	-	
参92 空き家・空き店舗等の再生による新たな投資		2.3億円	-	-	2.3億円	2.8億円	1.0億円	評価
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-	-	

参考指標	参93 不動産価格指数を掲載するホームページのアクセス件数	初期値	実績値					評価	目標値
		H28年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R2年度
		106,000件	105,872件	137,582件	434,161件	421,876件	470,684件		125,000件
	年度ごとの目標値								
	参94 所有者不明土地の収用手続きに要する期間(収用手続きへの移行から取得まで)	初期値	実績値					評価	目標値
		H28年度	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R1年6月以降に手続きを開始したもの
		31か月	-	-	-	-	-		21か月
	年度ごとの目標値		-	-	-	-	-		
	参95 地域福利増進事業における利用権の設定数	初期値	実績値					評価	目標値
		-	H28年度	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度		R1年6月から10年間
		-	-	-	-	0件	0件		累計100件
	年度ごとの目標値		-	-	-	-	-		

施策の予算額・執行額等【参考】	区分	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度要求額
		当初予算(a)	5,205	5,010	4,750	4,446
予算の状況(百万円)	補正予算(b)	0	0	30	-	
	前年度繰越等(c)	0	0	0	-	
	合計(a+b+c)	5,205 <0>	5,010 <0>	4,780 <0>	4,446 <0>	
	執行額(百万円)	5,219	4,979			
	翌年度繰越額(百万円)	0	0			
	不用額(百万円)	76	31			

学識経験を有する者の知見の活用	国土交通省政策評価会(令和3年6月25日開催)
-----------------	-------------------------

担当部局名	不動産・建設経済局	作成責任者名	不動産業課(課長 井崎 信也)	政策評価実施時期	令和3年8月
-------	-----------	--------	-----------------	----------	--------

業績指標 120

リート等の資産総額

評 価

B

目標値：30 兆円（令和 2 年度）
 実績値：28 兆円（令和 2 年度）
 初期値：20 兆円（平成 28 年度）

(指標の定義)

Jリート（注1）、私募リート（注2）、不動産特定共同事業（注3）の資産総額の合計額

（注1） Jリート（不動産投資法人）とは、多くの投資家から資金を募り、オフィスビル・賃貸マンション等の収益不動産を購入、そこから生じる賃料や売却益等を投資家に分配する仕組みの商品のうち、証券取引所に上場しているものを指す。

（注2） 私募リートとは、Jリート（注1）と同様の仕組みで組成される不動産投資法人であるが、証券取引所に上場していないものを指す。

（注3） 複数の投資家が出資して、許可を受けた不動産会社等（不動産特定共同事業者）が現物不動産を取得し、不動産賃貸事業等を行い、その収益を投資家に分配するスキーム。

(目標設定の考え方・根拠)

〔目標設定の考え方〕

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 一. 11-（2）i）

〔根拠〕

平成 28 年以降、Jリート及び私募リートが直近 3 か年の平均増加額で成長し続け、不動産特定共同事業は平成 27 年の残高が維持されると想定して設定した。

(外部要因)

金融市場の動向、国内・海外の景気動向、企業の成長性の高い資産への転換の動向、新型コロナウイルス感染症流行の影響

(他の関係主体)

金融庁（「投資信託及び投資法人に関する法律」「資産の流動化に関する法律」を所管している）

(重要政策)

【施政方針】

なし

【閣議決定】

日本再興戦略 2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）

「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 一. 11-（2）i）

未来投資戦略 2017 —Society 5.0 の実現に向けた改革—（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）

「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し、成長性の高い不動産への転換や供給に向けた投資を促す観点から、環境性、快適性等の品質に優れた不動産を適正に評価するなど、投資家の利便性・信頼性の向上等を図るため必要な、一覧性・実用性に優れた不動産情報の整備・公開、新たな認証制度の創設、不動産鑑定評価制度の見直しについて本年度中を目途に行う。」（第 2 I 4.（2）iii）

【閣決（重点）】

なし

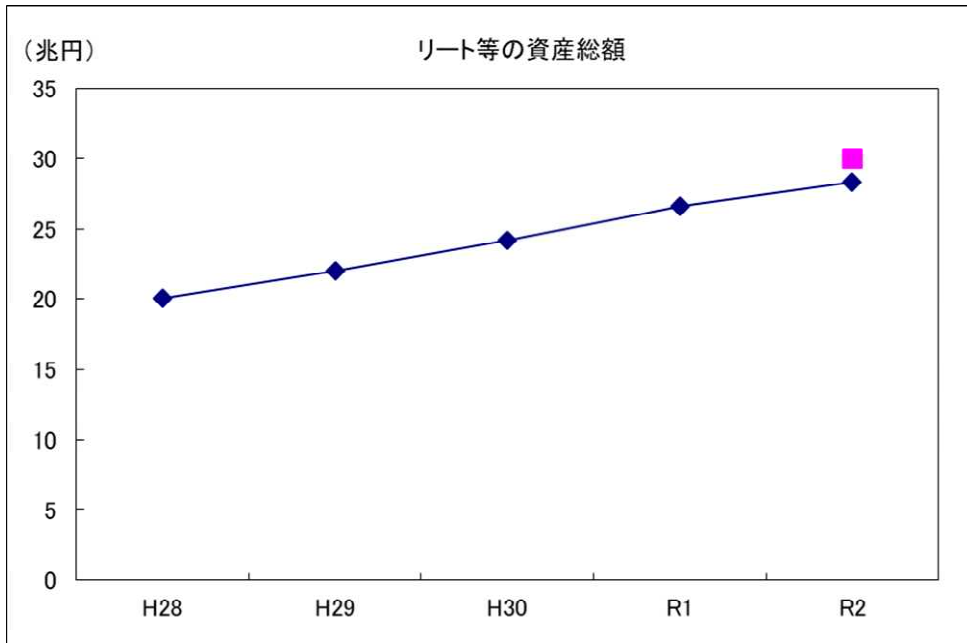
【その他】

なし

過去の実績値

(年度)

H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2
2 0 兆円	2 2 兆円	2 4 兆円	2 7 兆円	2 8 兆円



主な事務事業等の概要

- ・健全な賃貸住宅管理業及び個人の不動産投資の促進に向けた環境整備（令和元年度予算額：24 百万円）

不動産投資手法の多様化が進む中、個人投資家が適切に投資判断し、投資を行うことができる環境を整備することで、個人投資家の被害等を可能な限り防止するとともに、個人の適切な投資判断を促進し、質の高い投資を促進する。

- ・不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進（令和元年度予算額：20 百万円）

不動産の最適活用を通じた地方創生・東京一極集中の是正を推進するためには、小規模不動産特定共同事業等の不動産証券化手法とクラウドファンディング等を活用した先進的事業を地域においても促進していくことが有効であるが、特に地方において、そのノウハウは依然として不足していることが課題となっている。このため、新規参入予定者の人材育成や先進的事業の普及促進に向けた専門家派遣等を行う。

- ・不動産証券化手法を活用した投資の促進（令和2年度予算額：22 百万円）

不動産の最適活用を通じた地方創生・東京一極集中の是正を推進するためには、小規模不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した空き家等の再生や公的不動産（PRE）の利活用事業を地域においても促進することが有効であるが、特に地方において、そのノウハウが依然として不足していることが課題となっている。このため、PRE等の証券化に関する地方公共団体・事業者等のネットワーク構築、空き家等の再生やPREの活用に向けた不動産証券化のモデル事業支援等を行う。また、金融商品取引法改正により、暗号資産（いわゆる仮想通貨）や電子記録移転権利（いわゆるトークン）が金融商品取引法上位置づけられたことを踏まえ、不動産投資においても、これらの手法と既存の法規制の関係性を整理し、必要な制度検討を行う。

- ・Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に係る流通税の特例措置（登録免許税・不相談取得税）

Jリート及び特定目的会社が取得する不動産について、以下の措置を講じることにより、不動産の証券化を推進して更なる民間資金の活用を促し、優良な都市ストックの形成や、地域経済の活性化を促進する。

【登録免許税】移転登記に係る税率を軽減（本則2%→1.3%）

【不動産取得税】課税標準から3/5控除

（令和元年度減収額：5,320 百万円、令和2年度減収額（見込み）：5,073 百万円）

- ・不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置（登録免許税・不動産取得税）

不動産特定共同事業法上の特例事業者等が取得する不動産について、以下の措置を講じることにより、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、地域における小規模不動産の再生等を促進し、地域における資金の好循環を構築する。

【登録免許税】移転登記に係る税率を軽減（本則2%→1.3%）、保存登記に係る税率を軽減（本則0.4%→0.3%）

【不動産取得税】課税標準から 1/2 控除

(令和元年度減収額：0 百万円、令和 2 年度減収見込額（見込み）：45.7 百万円)

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

平成 28 年度の初期値から毎年度増加し続けてきたところであり、令和 2 年度の実績値は 28.3 兆円と概ね目標に近い実績を示したものの、令和 2 年度 30 兆円の目標は達成しなかった。

(事務事業等の実施状況)

- ・令和元年度には、投資家向けのアンケートを実施し、不動産投資被害の事例を調査した上で、国土交通省のウェブサイトにおいて、投資家向けの注意喚起文を掲載した。
- ・令和元年度より、小規模不動産特定共同事業の実務に関する講習を通じて、不動産証券化事業の地域等の担い手育成を行った。
- ・令和元年度には 2 団体 1 事業者、令和 2 年度には 1 事業者を選定し、専門家派遣等の支援による、不動産証券化を活用したモデル事業形成を促進した。
- ・令和 2 年度には、不動産証券化手法を活用した公的不動産 (PRE) の利活用事業を検討している地方公共団体と、不動産特定共同事業等の不動産証券化手法のノウハウを持つ事業者とのマッチング支援を 2 件実施し、PRE の活用に向けたモデル事業形成を促進した。
- ・令和 2 年度には、ブロックチェーン技術を活用した不動産投資手法について調査し、当該不動産投資手法の位置づけの整理・検討を行った。
- ・「J リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る流通税の特例措置」については、令和 2 年度に登録免許税 160 件、不動産取得税 94 件、「不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置」については、令和 2 年度に登録免許税 3 件、不動産取得税 3 件が適用を受け、不動産証券化により民間資金の活用が促進された。

課題の特定と今後の取組みの方向性

- ・令和 2 年度の実績値は 28.3 兆円となることから目標達成しなかったため、B と評価した。
- ・事務事業等の実施により目標達成に向け一定の進捗はあったものの、新型コロナウイルス感染症拡大という外的要因が生じた令和 2 年度に業績指標の伸びが鈍化しており、新型コロナウイルス感染症の影響も踏まえつつ、更なる不動産証券化の推進を図ることが課題として挙げられる。
- ・また、特に地方において、不動産証券化手法に関し、関係者間のネットワーク構築不足やノウハウの不足が課題となっている。このため、令和 3 年度予算事業（「不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進」（令和 3 年度予算額 19 百万円の内数））において、PRE 等の証券化に関する地方公共団体・事業者等マッチング促進、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を踏まえた不動産証券化事業の実施支援、土地・建物を賃借する FTK に係るモデル約款の作成等を行う。
- ・「新たな日常」構築の原動力となるデジタル化の実装が求められる中、不動産分野においてもデジタル技術の活用を模索する動きが見られつつある。このため、令和 3 年度予算事業（「不動産証券化手法を活用した地域振興のためのネットワークの形成促進」（令和 3 年度予算額 19 百万円の内数））において、国内外の事例・制度の調査を行うとともに、不動産特定共同事業 (FTK) におけるデジタル技術の活用に係る制度のあり方等について検討を行う。
- ・「J リート及び特定目的会社が取得する不動産に係る流通税の特例措置」及び「不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置」について、適用期限を令和 5 年 3 月 31 日まで延長するとともに、不動産特定共同事業においてより柔軟に事業が進められるよう、「不動産特定共同事業において取得される不動産に係る流通税の特例措置」について、適用要件の一部見直しを行ったところ、当該特例措置の更なる活用により、不動産証券化を推進する。
- ・目標年度は到来したものの、優良な都市ストックの形成や、地域経済の活性化等を促進するためには、引き続き、不動産の証券化を推進し、更なる民間資金の活用を促していく必要があるため、上記事務事業等により不動産証券化の推進を図るとともに、今年度新たな目標を検討する。

担当課等（担当課長名等）

担当課： 不動産・建設経済局 不動産市場整備課（課長 鈴木 あおい）

関係課： 該当なし

業績指標 121

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*

評価

B

目標値：213千件（令和3年度）
 実績値：188千件（令和2年度）
 初期値：179千件（平成28年度）

（指標の定義）

指定流通機構（レイズ）（注1）の売却物件に係る年度の成約報告件数（注2）

（注1）指定流通機構（レイズ）とは、宅地建物取引業法により指定された不動産流通機構が保有する不動産物件情報交換システム（Real Estate Information Network System）を指すが、レイズという名称は、不動産流通機構（指定流通機構）の通称にもなっている。指定流通機構は、宅地建物取引業者が流通に関与する売却物件情報を、システム上で多数の宅地建物取引業者が共有し、迅速な情報交換を行うことで、不動産流通の円滑化を図ることを目的に創設された。

（注2）指定流通機構（レイズ）には、宅地建物取引業者が売却依頼を受けた物件が登録されることから、既存物件（マンション・戸建住宅等）及び土地が登録・成約物件の大半を占める。なお、目標値は売買取引の各年度の成約報告件数を示す。

（目標設定の考え方・根拠）

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、既存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既存物件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（年平均3.4%）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。

（外部要因）

不動産市場動向（地価・住宅価格の下落）、金融市場の動向（金融機関の融資姿勢の変化による資金調達可能額の変化・金利動向等）

（他の関係主体）

なし

（重要政策）**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

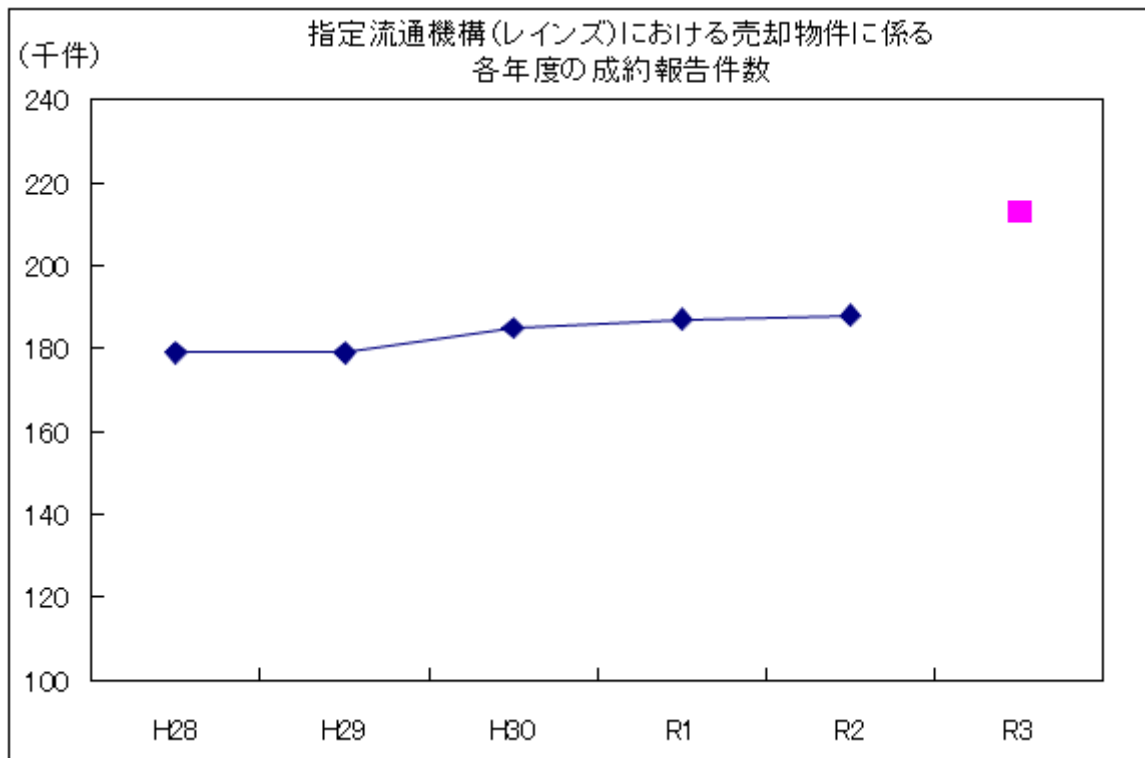
- ・経済財政運営と改革の基本方針 2018～少子高齢化の克服による持続的な成長経路の実現～（平成30年6月15日）
「空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化などにより、既存住宅市場を活性化させる。」（第2章 5.（4）⑥）
- ・日本再興戦略2016（平成28年6月2日）
「不動産について流動化を通じた有効活用を図るため、今後ニーズの増加が見込まれる観光や介護等の分野における不動産の供給を促進するとともに、クラウドファンディング等の小口資金による空き家・空き店舗の再生、寄付等された遊休不動産の管理・活用、鑑定評価を含む不動産情報の充実等に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。」（第二一. 11（2）i）
- ・経済財政運営と改革の基本方針 2016～600兆円経済への道筋～（平成28年6月2日）
「建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化などの取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。」（第2章 3.（3））
- ・経済財政運営と改革の基本方針 2015～経済再生なくして財政健全化なし～（平成27年6月30日）
「空き家等の適切な管理・利活用を推進するとともに、不動産関連情報の提供体制の整備や中古住宅の長期優良化等により中古住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。」（第2章 3.〔2〕（2））
- ・ニッポン1億総活躍プラン（平成28年6月2日）
「住宅の購入は、一生の中で最も高い買い物であるにもかかわらず、月日の経過とともに資産価値が低下してしまう場合が多い。住宅市場の活性化のみならず、老後不安の解消による消費の底上げを図るため、住宅が資産として評価される既存住宅流通・リフォーム市場を形成・活性化する。」（5.（6））
- ・まち・ひと・しごと創生基本方針 2015（平成27年6月30日）
「建物検査（インスペクション）や住宅性能表示、瑕疵保険の普及・定着等による中古住宅の品質の向上・可視化、不動産関連情報の提供体制の整備等により、中古住宅・リフォーム市場の活性化を図る。これを通じ、住宅ストックを流動化し、ライフスタイルやライフステージに応じた住み替えを円滑化する。」（Ⅲ. 4（1）⑤）

【閣決（重点）】

なし

【その他】

過去の実績値				(年度)
H 2 8	H 2 9	H 3 0	R 1	R 2
1 7 9 千件	1 7 9 千件	1 8 5 千件	1 8 7 千件	1 8 8 千件



主な事務事業等の概要

- ・全国版空き家・空き地バンクを活用したマッチング支援や地域資源としての活用、地方自治体と宅地建物取引業の連携による新たな需要の創出や流通促進等の先進的な取組の支援を行う（令和元年度予算額：42,973千円、令和2年度予算額：28,411千円）。
- ・レインズ（不動産物件情報交換システム）を実際に使用する宅地建物取引業者のニーズ、消費者のニーズを把握し、システムの適切な利用を促すことで、円滑な不動産取引の促進を図る。

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

（指標の動向）

令和2年度の指定流通機構における売却物件の成約報告件数は188千件で、平成28年までの伸び率と比べると増加は緩やかになったが、平成20年度（115千件）からの12年ですでに約63%増加しており、宅地建物取引業者が関与する既存物件の流通市場における取引量が一定の水準に達したことから緩やかな増加になったと考えられる。

一方、現在、不動産流通市場の透明性を高め、取引の円滑化及び一層の活性化を図るための取組みや、既存不動産取引において、多様な消費者ニーズに対応できる体制の構築として全国版空き家・空き地バンク等を構築しており、不動産流通市場の更なる拡大・活性化に向けた環境整備は着実に進んでいるものと考えられる。

（事務事業等の実施状況）

・平成28年度に実施した政策アセスメントの対象施策である「全国版空き家・空き地バンクの構築や空き家等の流通促進に取り組む団体等への支援」の事後評価について、平成30年度は、公募により選定された民間事業者2者により、全国に点在する空き家等の情報を簡単に検索できる「全国版空き家・空き地バンク」の本格運用を開始、また、地方公共団体や不動産業団体等と連携し、地域の不動産ストックである空き家等の流通促進に取り組む団体等に対して、先進的な取組を行う団体をモデル事業者として採択し支援を実施した。また、全国の廃校、職員宿舎等の公的不動産(PRE)を検索・表示できる機能や、各自治体の支援制度情報の追加及び関連サイトへのリンク、先進的な取組の周知等、機能拡充を実施した。全国版空き家・空き地バンクは、参加自治体数が平成29年10月末（試験運用開始から1ヶ月時点）の212自治体から令和2年度末には799自治体となり、約3.8倍の増加、空き家等の流通モデル事業は令和元年度20団体、令和2年度では5団体を採択、支援するなど、実績を積み重ねていることから、順調であったと評価できる。

・レインズ（不動産物件情報交換システム）の登録物件情報の内容の更なる充実を図るため、登録物件数の増大、登録必須項目の見直し、適正な登録期間等について検討を実施した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

- ・令和2年度の指定流通機構における売却物件の成約報告件数は188千件と前年度比で0.2%の増加となっている。成約件数は緩やかに増加しているものの、現状の増加率が継続した場合には令和3年度の成約件数が188千件程度となることを鑑みると、更なる増加率の上昇が求められるため、現時点ではBと評価した。
- ・既存物件の流動性を高めるとともに、不動産流通市場の更なる拡大・活性化を実現するため、引き続き地方公共団体や不動産業団体等と連携し、地域の不動産ストックである空き家等の流通・利活用を図る。また平成29～令和2年度で採択したモデル事業の取組を分析・整理し、他の自治体等への周知等を実施する。
- ・全国の自治体の空き家バンクの要綱等を調査し、標準的な空き家バンクの制度要綱、様式、また、運営に関するガイドラインを作成し、自治体に配布（令和3年度予算事業）。
- ・我が国の既存住宅流通市場の実態把握及び既存住宅の流通シェアが高い諸外国の最新の実態調査を行い、我が国におけるインスペクションの普及拡大に向けた整理・分析を行う（令和3年度予算事業）。

担当課等（担当課長名等）

担当課： 不動産・建設経済局不動産業課（課長 井崎 信也）