

施策目標個票

(国土交通省4-③)

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	(各行政機関共通区分) ④進展が大きくない (判断根拠) 業績指標94及び95を主要業績指標としており、指標94については進展が見られたものの、指標95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。
	施策の分析	・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3年度・4年度実施)、ヘルスケアリートガイドラインの改訂(令和4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、おおむね順調に増加している。 ・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、関係機関において見直しに係る検討を実施し、レインズシステムの改修方針を決定したところである。令和4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、174千件と前回評価時(令和2年度)比で7.2%の減少となっていることから、更なる成約報告数の増加に向けて取り組むことが求められる。
	次期目標等への反映の方向性	・令和5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。 ・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、更なる民間資金の活用を促していく必要があるため、地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進やJリートや特例事業者等が取得する不動産に係る流通税の特例措置等により不動産投資の推進を図る。 ・空き家等を含む既存物件の流通活性化を実現するため、引き続き、全国版空き家・空き地バンクの充実を図る。併せて、空き家・空き地等の多様な取引形態での流通活性化に係る調査や空き家・空き地等の流通促進に向けた地方自治体と関連事業者等との連携事例の収集・展開を行う。

業績指標	初期値	実績値					評価	目標値
		R2年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度		R4年度
94 リート等の資産総額*	25兆円	22兆円	23兆円	25兆円	27兆円	28兆円	A	40兆円
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-		
95 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*	初期値	実績値					評価	目標値
	R2年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R7年度
	188千件	185千件	187千件	188千件	186千件	174千件	B	204千件
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-		
参161 宅地建物取引業免許行政庁における相談件数	初期値	実績値					評価	目標値
	R1年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R6年度
	1,374件	-	1,374件	1,163件	806件	871件		935件以下
年度ごとの目標値								
参162 賃貸アパート、マンションに関する相談件数	初期値	実績値					評価	目標値
	R2年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R7年度
	32,604件	-	-	32,604件	32,707件	集中中		30,700件以下
年度ごとの目標値								
参163 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	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R7年度
	106,000件	434,161件	421,876件	470,684件	197,822件	168,460件		212,000件
年度ごとの目標値		-	-	125,000件	-	-		
参164 不動産取引価格情報の提供件数	初期値	実績値					評価	目標値
	R3年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R8年度
	4,565,711件	3,601,097件	3,906,518件	4,223,965件	4,565,711件	4,880,232件		6,000,000件
年度ごとの目標値								
参165 法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地(空き地等)の面積	初期値	実績値					評価	目標値
	H30年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R5年度
	18.9万ha	18.9万ha	-	-	-	-		20.6万ha
年度ごとの目標値		-	-	-	-	-		

参166 空き家・空き店舗の再生による新たな投資	初期値	実績値					評価	目標値
	R3年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R7年度
	231.8億円	-	-	-	231.8億円	604.3億円	約280億円	
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		
参167 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	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		令和元年6月～令和6年5月の平均
	31か月	0件	0件	0件	0件	0件	21か月	
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		
参168 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
	-	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R11年度
	-	-	0件	0件	0件	1件	累計100件	
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		
参169 市町村における所有者不明土地対策の推進体制の強化(①所有者不明土地対策計画の作成数②所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数)	初期値	実績値					評価	目標値
	-	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度	R4年度		R9年度
	-	-	-	-	-	①2件 ②1件	①累計150件 ②累計75団体	
	年度ごとの目標値	-	-	-	-	-		

区分		R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度要求額
施策の予算額・執行額等 【参考】	当初予算(a)	4,750	4,446	4,593	5,173	
	補正予算(b)	30	0	458		
	前年度繰越等(c)	0	30	0		
	合計(a+b+c)	4,780 <0>	4,476 <0>	5,051 <0>	5,173 <0>	
執行額(百万円)		4,714	4,437			
翌年度繰越額(百万円)		30	0			
不用額(百万円)		36	39			

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5年6月26日)
-----------------	-----------------------

担当部局名	不動産・建設経済局	作成責任者名	不動産市場整備課 (二井 俊充)	政策評価実施時期	令和5年8月
-------	-----------	--------	---------------------	----------	--------

業績指標 9 4

リート等の資産総額 *

評 価

A	目標値：40 兆円（令和 12 年度） 実績値：28 兆円（令和 4 年度） 27 兆円（令和 3 年度） 初期値：25 兆円（令和 2 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） 投資家から出資を募って、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、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」フォローアップ（令和 4 年 6 月 7 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。

「優良な不動産ストックの形成等のため、2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とすることを目標とし、2022 年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直すとともに、2023 年度中に不動産分野 TCFD 対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場における ESG 投資の促進を図る。」(Ⅲ 1 (3) ②)

[根拠]

J リート、私募リート、不動産特定共同事業それぞれにおいて、引き続き、過去の平均増加額を維持して成長し続けると仮定して、2030 年頃までにリート等の資産総額が 40 兆円となることを目標値とした。

(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、「不動産特定共同事業法」を共管している）

(重要政策)**【施政方針】**

なし

【閣議決定】

「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画」フォローアップ（令和 4 年 6 月 7 日 閣議決定）

「優良な不動産ストックの形成等のため、2030 年頃までにリート等の資産総額を約 40 兆円とすることを目標とし、2022 年度中にヘルスケアリートの活用に係るガイドラインを見直すとともに、2023 年度中に不動産分野 TCFD 対応ガイダンスの改訂等により、リート等のアセットタイプの多様化や不動産投資市場における ESG 投資の促進を図る。」(Ⅲ 1 (3) ②)

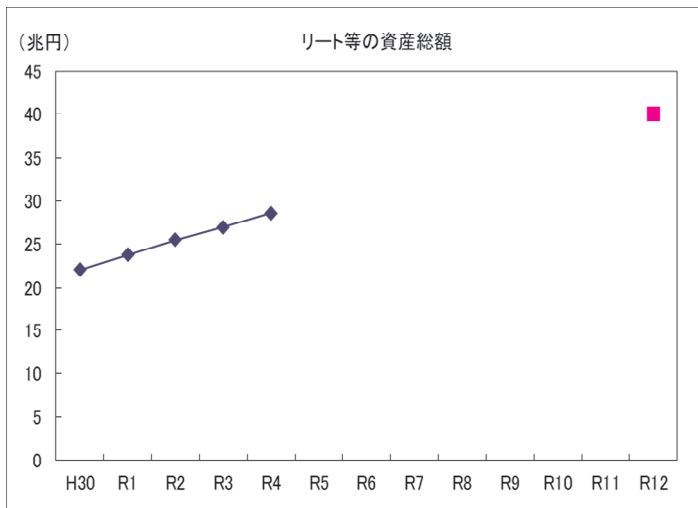
【閣決（重点）】

なし

【その他】

なし

過去の実績値				(年度)	
H 3 0	R 1	R 2	R 3	R 4	
2 2 兆円	2 3 兆円	2 5 兆円	2 7 兆円	2 8 兆円	



主な事務事業等の概要

- 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形成促進（令和3年度予算額：7.8百万円）

地域の活力を維持していくためのにぎわい施設の整備や、多核連携型の都市形成を持続的に進めるためには、地元資金を募りつつ、既存の不動産ストックや公的不動産（PRE）等、地域の遊休・低未利用不動産を地域資源として活用することが必要であるが、事業資金の確保が課題となる場合も存在する。その場合、不動産特定共同事業（FTK）を始めとする不動産証券化手法を活用することにより、地元資金を含む資金を円滑に確保し、地域の遊休・低未利用不動産の活用を図っていくことが有効であるが、特に地方においては、不動産証券化手法に関し、関係者間のネットワークやノウハウの不足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・事業者等のマッチングの促進や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・建物を賃借する不動産特定共同事業に係るモデル約款の作成を行う。

- 新しい時代の流れに応じた不動産投資市場の形成促進（令和4年度予算額：8.1百万円）

人口減少・少子高齢化等を要因に、全国で遊休不動産が増加する中、地方創生実現のため、民間資金の活用による遊休不動産の再生・活用が求められる。一方、地域のまちづくりに資するクラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業の事例の蓄積・横展開が不足していることや、また、地域の不動産業者をはじめとする民間企業や地方公共団体に、専門的なノウハウ及び知識を有する者は少ないことが課題となっている。このため、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業に関するセミナーの開催や専門家派遣等の支援事業、実務手引書の作成を行う。

- 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・不動産取得税）

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3年度減収額：9,124百万円、令和4年度減収額（見込み）：7,108百万円）

- 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3年度減収見込額：51.6百万円、令和4年度減収見込額：93.9百万円）

- ヘルスケアリートガイドラインの見直し

新しい資本主義実行計画フォローアップ（令和4年6月7日閣議決定）において、「優良な不動産ストックの形成等のため、2030年頃までにリート等の資産総額を約40兆円とすることを目標とし、2022年度中にヘルスケアリート

の活用に係るガイドラインを見直す」ことを掲げている。ヘルスケアリートによるヘルスケア施設の取得促進を目的として、「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」（平成26年6月策定。以下「ヘルスケアリートガイドライン」という。）の見直しを行う。

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4年度のリート等の資産総額は28兆円超となり、年度ごとの想定値である約28兆円と同水準で、順調に増加していると考えられる。
- ・各年度におけるリート等の資産総額は、不動産市場のみならず金融市場の影響を大きく受けるものであるため、市場サイクルによる変動はあるものの、アセットタイプの多様化やESG資金の呼び込み等に取り組んでおり、目標年度における目標達成は可能であると考えられる。
- ・加えて、令和5年度についても、地方公共団体・事業者等のマッチング等を通じ地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成を促進するための予算事業や、Jリートや不動産特定共同事業等の不動産証券化を促進し、民間資金の活用を促す税制特例を講じており、今後もリート等の資産総額は着実に増加していくものと考えられる。

（事務事業等の実施状況）

- ・令和3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。また、地方公共団体、事業者、地域金融機関等の地域の関係者の情報を相互に把握できるマッチングサービスの構築・運営方法等について検討した。加えて、匿名組合契約型（サブリース）のモデル約款の作成を行った。
- ・令和4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。また、クラウドファンディングを活用した不動産特定共同事業に関する実務手引書につき検討した。
- ・「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4年度に登録免許税155件、不動産取得税95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4年度に登録免許税8件、不動産取得税12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。
- ・令和4年度には、事業者等へのヒアリングを踏まえて、リートによるヘルスケア施設の取得に資するようヘルスケアリートガイドラインを改訂し、事例集の追加等を行った。また、同ガイドラインの改訂に合わせて同ガイドラインの内容を解説したハンドブックを作成した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

- ・令和4年度のリート等の資産総額は28兆円超となり、年度ごとの想定値である28兆円と同水準で、目標年度の目標達成に向けて順調に増加していると考えられるため、Aとした。
- ・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5年度予算事業（「地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進」（令和5年度予算額6.8百万円））において、地域の関係者等が参画する会議を開催し、関係者間の連携体制を構築することで、地方における不動産証券化に精通した人材の育成と、質の高い不動産ストックの形成促進を図る。
- ・「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7年3月31日まで延長するとともに、より多様なアセットの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」（地方税）について、適用対象に保育所を追加した。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。
- ・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。

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 二井俊充）
関係課：該当なし

業績指標 95

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：204千件（令和7年度） 実績値：174千件（令和4年度） 初期値：188千件（令和2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28年度から令和2年度にかけての成約報告件数の伸びの平均（1.7%）が、令和3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】

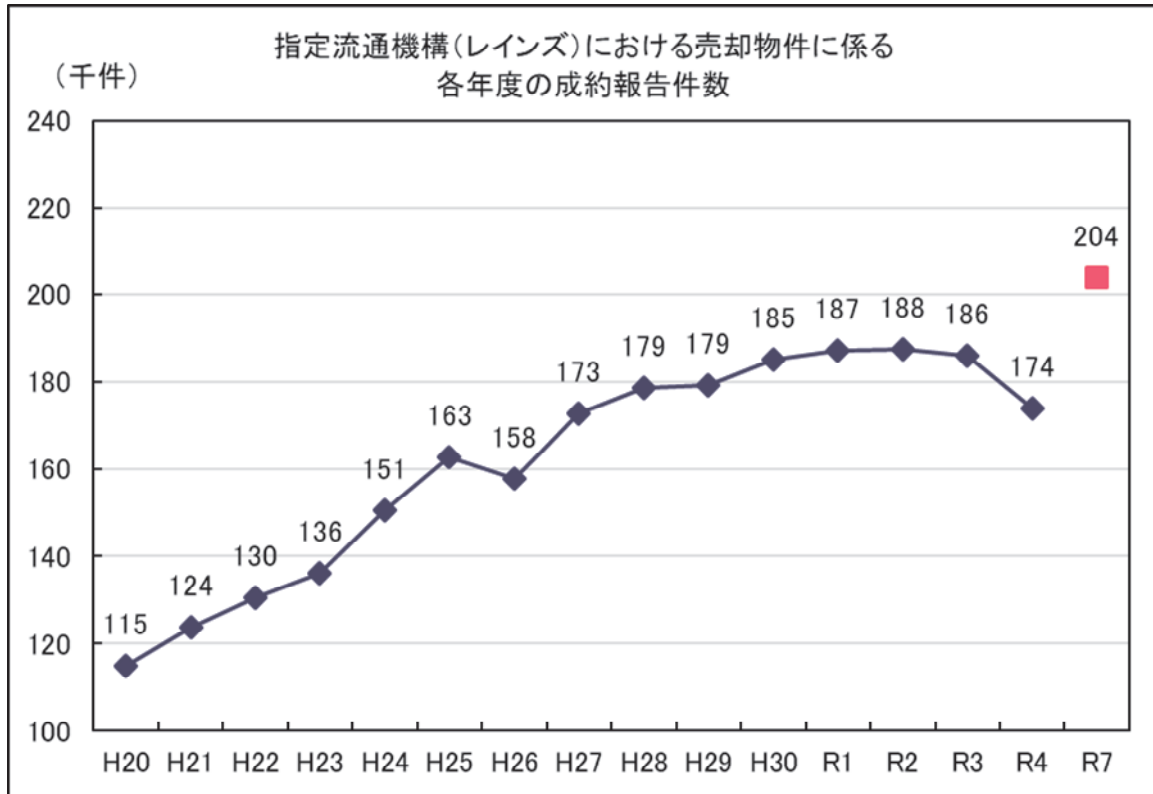
- ・経済財政運営と改革の基本方針 2018～少子高齢化の克服による持続的な成長経路の実現～（平成30年6月15日）
「空き家の利活用を図るとともに、住宅の良質化・省エネ化、リフォームの推進、不動産管理業の適正化などにより、既存住宅市場を活性化させる。」（第2章 5.（4）⑥）
- ・経済財政運営と改革の基本方針 2016～600兆円経済への道筋～（平成28年6月2日）
「建物状況調査や瑕疵保険等を活用した既存住宅の質の確保を促進するとともに、長寿命化などの取組を行った良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、流通が促進されるよう、流通・金融等も含めた一体的な仕組みの開発・普及等に対して支援を行う。」（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））
- ・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）
- ・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)
H30	R1	R2	R3	R4
185千件	187千件	188千件	186千件	174千件



主な事務事業等の概要

- ・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や、住宅市場の動向を把握し、これらを踏まえてシステムの利便性等の向上を通じて、宅地建物取引業者にシステムの適切な利用を促すことにより、円滑な不動産取引の促進を図る。
- ・空き家等の流通・活用促進事業
空き家・空き地の円滑な流通のため、宅地建物取引業者が空き家の売買の媒介を受託する際に生じる業務の詳細及び報酬の現状について調査し、検証する。また、地方自治体に対して全国版空き家・空き地バンクへの参加促進業務を実施する。(令和4年度予算額: 5,564千円)

測定・評価結果

目標の達成状況に関する分析

(指標の動向)

令和4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174千件であった。指定流通機構における売却物件の成約報告件数は、平成29年度以降着実に伸びてきたが、近年の既存住宅市場の価格上昇等を受け、令和2年度以降はやや減少している。

併せて、平成30年に構築した「全国版空き家・空き地バンク」について、令和4年度末時点での参画自治体数は956自治体、物件掲載件数は11,510件、累計成約件数は約13,600件となっており、空き家等を含む不動産流通市場の更なる拡大・活性化に寄与していると考えられる。

(事務事業等の実施状況)

- ・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、指定流通機構、業界団体等で構成されるワーキンググループ等において、レインズにおける登録必須項目の見直し、適正な登録期間等及び情報の蓄積・利用の拡大に係る検討を実施し、登録必須項目の拡充及び任意項目の追加対応などレインズシステムの改修方針を決定した。

- ・空き家等の流通・活用促進事業

宅地建物取引業者に対するアンケート調査及びヒアリングを実施して、業務及び報酬に関する考え方の整理を行った。また、地方自治体向けに全国版空き家・空き地バンクへの参加促進のため、「空き家・空き地バンク導入のポイント集」等を活用してオンライン説明会を開催した。

課題の特定と今後の取組みの方向性

- ・令和4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、新規登録総数(売り物件数)の減少(令和2年度1,472千件、令和4年度1,243千件)等の影響により、174千件と前回評価時(令和2年度)比で7.2%の減少となっていることから、Bと評価した。今後は、レインズへの登録義務のない取引に対しても積

極的にレイズへ登録されるよう促す等により、更なる成約報告数の増加に向けた取り組みを推進していく。

・空き家等の流通・活用促進事業

空き家等を含む既存物件の流動活性化を実現するため、引き続き、全国版空き家・空き地バンクの充実を図る。併せて、空き家・空き地等の多様な取引形態での流通活性化に係る調査や空き家・空き地等の流通促進に向けた地方自治体と関連事業者等との連携事例の収集・展開を行う。(令和5年度予算事業)

担当課等(担当課長名等)

担当課： 不動産・建設経済局不動産課(課長 川合 紀子)