

令和6年度 政策チェックアップ評価書

施策目標：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

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。

業績指標	
指標番号	業績指標名
95	リート等の資産総額 *
96	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 *

業績指標の分析							
(95) リート等の資産総額 *							
目標達成状況の評価		A					
	初期値	実績値					目標値
	R 2 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R12 年度
実績値	25 兆円	25 兆円	27 兆円	28 兆円	30 兆円	32 兆円	40 兆円
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	
(事務事業等の実施状況)							
以下の事務事業等の実施により、不動産証券化手法に関する周知・理解増進や、不動産証券化の各スキームの活用推進を図った。							
① 地域の価値向上に向けた不動産投資市場の形成促進に向けた調査検討業務							
【予算費目】(項) 不動産市場整備等推進費 (目) 不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備							
【事業内容】 1) 不動産証券化に関するセミナー、全国ウェビナーの開催 2) 物件の活用方法や事業課のためのマーケット分析の検討等についての調査							
② 不動産投資の普及促進業務							
【予算費目】(項) 不動産市場整備等推進費 (目) 不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備							
【事業内容】 1) 不動産証券化に関するセミナー、全国ウェビナーの開催、2) 地域の関係者間のネットワーク形成を目的とした会議の開催							
③ Jリート及び特定目的会社を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を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している。							
【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 5 年度減収見込額 : 3,249 百万円、令和 6 年度減収見込額 : 7,731 百万円)							
④ 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している。							
【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 5 年度減収見込額 : 29.9 百万円、令和 6 年度減収見込額 : 71.3 百万円)

(その他の外部要因の状況)

—

(目標の達成状況に関する分析)

- ・令和 6 年度のリート等の資産総額は約 32 兆円となり、年度ごとの想定値である約 31 兆円と同水準で、順調に増加していると考えられることから、A と評価した。
- ・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 7 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。
- ・「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 5 年度に登録免許税 117 件、不動産取得税 53 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 6 年度に登録免許税 2 件、不動産取得税 4 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)

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引き続き課題となっている。令和 7 年度においても引き続き、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。

(96) 指定流通機構（レイنز）における売却物件に係る各年度の成約報告件数 *

目標達成状況の評価

A

	初期値	実績値					目標値
	R 2 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度
実績値	188 千件	188 千件	186 千件	174 千件	183 千件	205 千件	204 千件
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

（事務事業等の実施状況）

以下の事務事業等の実施により、宅建業者が宅地建物の取引を行うに際してのレイنزへの報告・登録の義務を徹底するとともに、流通が困難と考えられる低廉な物件等の流通の推進を行った。

① 指定流通機構や業界と連携したレイنز利活用推進の取組

【予算費目】（項）不動産市場流通推進費（目）不動産市場整備等推進調査費

【事業内容】1）不動産情報の利活用促進に向けた環境整備、2）レイنزの登録情報の充実に向けた調査検討 等

② 「不動産業による空き家対策推進プログラム」等による空き家流通の推進

【予算費目】（項）不動産流通整備推進費（目）不動産市場整備等推進調査費

【事業内容】空き家等不動産ストックの流通に資する自治体と宅建業者等との連携体制構築 等

（その他の外部要因の状況）

—

（目標の達成状況に関する分析）

- ・順調である。過去の実績値によるトレンドを延長すると、目標年度に目標値を達成すると見込まれることから、A と評価した。
- ・媒介契約を締結した際のレイنزへの報告・登録義務について、業界への周知徹底を行い、またレイنزにおいては正当な事由なく成約登録を怠った場合、宅建業法やレイنز規定の違反となる旨の注意喚起が表示されるように、システム改修を行った。加えて、昨年度レイنزに登録された成約情報を分析すると、「空き家対策推進プログラム」の開始時期以降の低廉な物件の成約件数が顕著な伸びを見せていること等から、上記の実施による空き家等の流通や、レイنزの適正利用の促進が図られたことによる効果と考えられる。引き続き、一過性のものとならないよう、プログラムや取組の継続・改善を図る。

（課題の特定）

—

評価結果

(目標達成度合いの測定結果)

② 目標達成

(判断根拠)

業績指標 2 個のうち A が 2 個であり、全ての実績が目標を達成しているため「②目標達成」と評価した。

(施策全体の総括分析・今後の取組の方向性)

- 不動産証券化に係るアセットタイプの多様化や ESG 資金の呼び込み等の事務事業等の実施により、リート等の資産総額は目標達成に向けて順調に増加しているところである。現状の課題として、地方において、不動産証券化手法に係る関係者間のネットワーク構築やノウハウが不足していることから、今後も、地域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取組を実施していくことで、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。
- また、レイنزにおける成約報告件数の増加は、レイنزの適正利用に向けた業界周知やシステム改修を行うとともに、空き家対策推進プログラムといった事務事業等の取組の効果が顕著に表れているところであり、このような成果が一過性のものとならないよう、引き続き事務事業等の取組の継続・改善を図る。
- 以上を踏まえ、令和 7 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、取引の円滑化・活性化を図るとともに、質の高い不動産ストックの形成促進を図る。

外部有識者のコメント

- 指標 (96) 成約報告件数は過去減少傾向だったが、R6 で急増している。空き家対策推進プログラムの開始の影響が大きいとの考察があるが、その他の施策の効果についての分析もあるとよいと思う。

(国土交通省政策評価会 平田 輝満)

評価実施時期

令和 7 年 8 月

担当部局名・作成責任者名

・施策目標 31

不動産・建設経済局不動産市場整備課 課長 北間 美穂

・業績指標 95

担当課：不動産・建設経済局不動産市場整備課 (課長 北間 美穂)

・業績指標 96

担当課：不動産・建設経済局不動産業課 (課長 倉石 誠司)

関連事務事業等

番号	事業名	予算事業 ID
1	土地白書作成等経費	004381
2	土地取引の円滑化に関する経費	004382
3	都道府県地価調査等経費	004383
4	土地基本調査経費	004384
5	取引価格等土地情報の整備・提供推進経費	004386
6	不動産価格等に係る動向指標の構築経費	004387
7	土地市場の変化を踏まえた土地政策実現のための経費	004388
8	地価公示	004389
9	主要都市における高度利用地の地価分析調査	004390
10	鑑定評価の適正性の確保のためのモニタリング経費	004391
11	不動産市場整備・活性化の推進	004392
12	不動産証券化の推進に関する経費	004393
13	不動産の管理・流通のための環境整備の推進	004395
14	空き家・空き地等の新たな流通・利活用スキームの構築のための調査・検討経費	004396
15	金融技術の進展等を踏まえた不動産投資市場の環境整備	004399
16	ESG 投資等の動向を踏まえた不動産投資市場の環境整備	004401
17	所有者不明土地等対策事業の推進	004659
18	「不動産 ID」を情報連携のキーとした建築・都市 DX 社会推進事業	004660
19	不動産鑑定士の担い手確保に向けた取組の推進	007435
20	地価調査関連経費	018709
21	不動産鑑定士指導監督関連経費	018713
22	不動産投資市場の拡大・進化に向けた環境整備	018721
23	中小ビルの ESG 改修投資の促進に向けたモデル調査事業	020842

参考指標の達成状況

施 策 目 標：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

参考指標

(参 163) 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					目標値
	R 元年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R11 年度
実績値	1,374 件	1,163 件	806 件	871 件	741 件	集計中	364 件以下
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 164) 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					目標値
	R 2 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度
実績値	32,604 件	32,604 件	32,707 件	31,735 件	33,089 件	34,838 件	30,700 件 以下
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 165) 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					目標値
	R 4 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 7 年度
実績値	109,000 件	—	—	168,460 件	127,924 件	127,646 件	114,000 件
年度ごとの 目標値		—	—	201,457 件	110,842 件	112,837 件	

(参 166) 不動産取引価格情報の提供件数

	初期値	実績値					目標値
	R 3 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 8 年度
実績値	約 457 万件	—	約 457 万件	約 488 万件	約 517 万件	約 547 万件	約 600 万件
年度ごとの 目標値		—	約 450 万件	約 480 万件	約 510 万件	約 540 万件	

(参 167) 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					目標値
	H30 年	R 2 年	R 3 年	R 4 年	R 5 年	R 6 年	R10 年
実績値	18.9 万ha	—	—	—	(集計中)	—	22.3 万ha
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 168) 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よる新たな投資

	初期値	実績値					目標値
	R 4 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 8 年度
実績値	604.3 億円	85.6 億円	231.8 億円	604.3 億円	1,007.8 億円	1,763.4 億円	約 930 億円
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 169) 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収入手続への移行から取得まで）

	初期値	実績値					目標値
	H28 年度	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 2 年 6 月～R 7 年 5 月の 平均
実績値	31 か月	18 か月	15 か月	15 か月	21 か月	21 か月	21 か月 以下
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 170) 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					目標値
	—	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R11 年度
実績値	—	0 件	0 件	1 件	3 件	4 件	累計 100 件
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

(参 171) 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					目標値
	—	R 2 年度	R 3 年度	R 4 年度	R 5 年度	R 6 年度	R 9 年度
実績値	—	—	—	① 2 件 ② 1 団体	① 12 件 ② 2 団体	① 48 件 ② 6 団体	① 累計 150 件 ② 累計 75 団体
年度ごとの 目標値		—	—	—	—	—	

担当部局名・作成責任者名

・参考指標 163, 164

担当課：不動産・建設経済局 不動産業課 (課長 倉石 誠司)

・参考指標 165, 166, 167, 168

担当課：不動産・建設経済局 不動産市場整備課 (課長 北間 美穂)

・参考指標 169, 170, 171

担当課：不動産・建設経済局 土地政策課 (課長 増田 裕一郎)

業績指標登録票

【 政 策 目 標 】	9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護			
【 施 策 目 標 】	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			
【 業 績 指 標 】	(95)リート等の資産総額*	業績目標		
		初期値 (基準年度)	目標値 (目標年度)	
		25兆円 (令和2年度)	40兆円 (令和12年度)	
【 指 標 の 定 義 】 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(注4)の合計額 (注1) 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、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。 (注4) 取得価格ベース。				
【目標設定の考え方・根拠】 <目標設定の考え方> 不動産証券化を推進し、不動産投資市場の持続的な成長を実現することは、不動産取引の活性化を促し、優良な都市ストックの形成や、地域経済の活性化等に貢献するものである。引き続き、官民が連携して不動産投資市場の拡大を目指すため、新たな目標値を設定することとする。 <根拠> 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10年間の平均増加額を維持して成長し続けると仮定して目標値を設定することとする。 なお、未だ新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない中、投資判断に一定期間を要する不動産投資においては、5年という期間ではなく長期の目標が適切であることから、10年後の目標値として設定することとする。				
【 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 】 「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)				
【 備 考 】 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。新型コロナウイルス感染症の影響を最小限にとどめ、官民が連携して不動産投資市場の更なる拡大を目指すためには、新たな目標値を設定し引き続き取組を進める必要がある。 実績値は毎年度集計。				
【 担 当 課 】	不動産・建設経済局不動産市場整備課			
【 関 係 課 】				

業績指標登録票

【 政 策 目 標 】	9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護		
【 施 策 目 標 】	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		
【 業 績 指 標 】	(96)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*	業績目標	
		初期値 (基準年度)	目標値 (目標年度)
		188千件 (令和2年度)	204千件 (令和7年度)
【 指 標 の 定 義 】 指定流通機構(注1)(レインズ)(注2)の売却物件に係る各年度の成約報告件数(注3) (注1) 指定流通機構とは、宅地建物取引業法第50条の2の5に基づき指定された者をいう。 (注2) レインズとは、指定流通機構である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、レインズという名称は、指定流通機構の通称にもなっている。不動産流通機構は、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3) 指定流通機構(レインズ)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、初期値及び目標値等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、不動産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及び土地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 】			

【 重 要 政 策 】

・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)

【 備 考 】

【 担 当 課 】 不動産・建設経済局不動産業課

【 関 係 課 】 不動産・建設経済局不動産市場整備課
不動産・建設経済局土地政策課