

令和 5 年度 税制改正 要望事項 (新設・拡充・延長)

(国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課)

項 目 名	長期保有土地等に係る事業用資産の買換え等の場合の課税の特例措置の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	<p>長期保有（10 年超）の土地等を譲渡し、新たに事業用資産（買換資産）を取得した場合において、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ（繰延率 80%（一部 75%・70%））を認めている現行措置について、適用期限を 3 年間（令和 8 年 3 月 31 日まで）延長する。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第 37 条第 1 項第 4 号、第 37 条の 4、第 65 条の 7 第 1 項第 4 号、第 65 条の 8、第 65 条の 9</p>		
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	(▲110,300 (百万円 の内数) 百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

長期保有土地等の譲渡益を活用した事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、更なる民間投資の呼び水とすることで、コロナ禍からの経済活動の回復を確かなものとするとともに、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長の実現を図る。

(2) 施策の必要性

我が国経済は、新型コロナウイルス感染症による強い下押し圧力を受けながらも、持ち直しの動きを続けてきたが、ロシアによるウクライナへの軍事侵攻等による影響により、世界経済の不確実性が増しており、コロナ禍からの経済回復が依然として脆弱である。また、感染症再拡大の影響やウクライナ情勢の長期化などが懸念されるなかで、原油価格・物価の更なる高騰の可能性など予断を許さない状況は続くと思込まれている。

また、現下の土地市場は、新型コロナウイルス感染症の影響等による地価の下落から回復の傾向が見られるものの、依然として低水準にある。

このような状況の中で、経済活動の基盤である土地について、その需要を喚起し、より有効に活用する担い手への移転を促進することで、経済の腰折れを防ぎ、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものにする必要がある。

「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和4年6月7日閣議決定）においても、「コロナ禍で失われた経済活動のダイナミズムを取り戻し、新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長（略）を実現する」こととされ、「これまで長期にわたり低迷してきた民間投資を喚起し、経済を安定成長経路に乗せていく必要がある」とされている。

このように、政府としてコロナ禍からの経済社会活動の回復や新陳代謝と多様性に満ちた裾野の広い経済成長の実現に向けて取り組む上で、本特例措置は、土地取引を通じて生じる譲渡益の活用により、事業再編や新たな国内設備投資を喚起することで、更なる民間投資につなげるものであり、引き続き措置する必要がある。

今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	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
		政策の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> 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（平成 30 年：18.9 万 ha→令和 5 年：20.6 万 ha、令和 10 年：22.3 万 ha） 法人の長期保有土地の取引件数（平成 29 年：2.7 万件→令和 7 年：2.9 万件）
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 5 年 4 月 1 日～令和 8 年 3 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> 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（平成 30 年：18.9 万 ha→令和 5 年：20.6 万 ha、令和 7 年：21.3 万 ha） 法人の長期保有土地の取引件数（平成 29 年：2.7 万件→令和 7 年：2.9 万件）
		政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地の面積は、全体で見れば 18.9 万 ha（平成 30 年）に増加しているものの、低未利用地のうち法人所有土地の面積については、本特例措置をはじめとした各種施策の効果もあり、6.3 万 ha（平成 15 年）から 5.3 万 ha（平成 30 年）に減少している。 法人の長期保有土地の取引件数は、令和 2 年については、新型コロナウイルス感染症の影響等により、件数が減少しているものの、平成 30 年から令和 3 年にかけて順調に増加しており（平成 30 年 2.69 万件→令和元年 2.71 万件→令和 2 年 2.69 万件→令和 3 年 2.83 万件）、直近の件数の推移から、前回評価時に目標とした 2.8 万件に到達するものと見込まれる。
	有効性	要望の措置の適用見込み	971 法人（平成 30 年～令和 2 年の適用法人数平均）
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	本特例措置は、長期保有している土地等の事業用資産を譲渡し、新たな土地等の資産に投資する際に課税の繰延べができるものであり、企業に土地等の譲渡益を活用することによって事業再編や新たな設備投資を行うインセンティブを与えることから、土地をより有効に活用する担い手に移転することを促進するといった本特例措置の目的を達成するために効果的である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	-
		予算上の措置等の要求内容及び金額	-
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	-

		<p>要望の措置の妥当性</p> <p>本特例措置は、土地等の事業用資産の譲渡益に係る特例であるが、その適用要件を、長期保有土地等の買換えに限っており、かつ、措置の内容は課税の直接的な減免ではなく、課税の繰延であることから、経済活動の基盤である土地の取引需要を喚起し、より有効に活用する担い手への移転を促進するために企業の設備投資に対するインセンティブを与えるという政策目的に照らして、適切かつ必要最低限の措置であるといえる。</p>
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>平成30年度 法人数 1,016件 損金算入額 4,968億円 減収額 957億円 ※推計値 (前回要望時の減収見込み：785億円)</p> <p>令和元年度 法人数 996件 損金算入額 4,689億円 減収額 898億円 ※推計値 (前回要望時の減収見込み：785億円)</p> <p>令和2年度 法人数 900件 損金算入額 3,854億円 減収額 718億円 ※推計値 (前回要望時の減収見込み：785億円)</p>
	<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p>	<p>① 租税特別措置法の条項 65の7～65の9</p> <p>② 適用件数 平成30年度：1,017件 令和元年度：997件 令和2年度：902件</p> <p>③ 適用総額 平成30年度：4,968億円 令和元年度：4,689億円 令和2年：3,854億円</p>
	<p>租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)</p>	<p>本特例措置は、長期保有している土地等の事業用資産を譲渡し、新たな土地等の資産に投資する際に課税の繰延べができるものであり、企業に土地等の譲渡益を活用した更なる設備投資のインセンティブを与えることから、土地取引の活性化、土地の有効利用の促進、産業の空洞化防止等の本特例措置の目的を達成するために効果的である。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> 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（平成25年：15.5万ha→13.1万ha） 法人の長期保有土地の取引件数（平成29年：2.7万件→令和4年：2.8万件）
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地の面積は、全体で見れば18.9万ha（平成30年）に増加しているものの、低未利用地のうち法人所有土地の面積については、本特例措置をはじめとした各種施策の効果もあり、6.3万ha（平成15年）から5.3万ha（平成30年）に減少している。 売買による土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年後半以来の景気後退の影響により、114万件（平成23年）まで落ち込んだところ、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、下げ止まりが見られ、令和3年には133万件となっている。
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>平成6年度 創設 平成7年度 延長 平成8年度 延長・拡充 平成9年度 延長・拡充 平成10年度 延長・拡充 平成13年度 延長 平成16年度 延長 平成19年度 延長</p>	

	平成21年度	延長
	平成24年度	延長・縮減
	平成27年度	延長・縮減
	平成29年度	延長
	令和2年度	延長