

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	土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長		
税 目	登録免許税		
要 望 の 内 容	<p>土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、下記の特例措置を2年間（令和7年3月31日まで）延長する。</p> <p>①所有権移転登記 本則税率：2% 特例税率：1.5%</p> <p>②信託登記 本則税率：0.4% 特例税率：0.3%</p> <p>（関係条文：租税特別措置法第72条第1項、登録免許税法別表第1－（二）ハ）</p>		
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	— 百万円 (▲72,000 百万円) (— 百万円)	

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的 土地の取得時の負担軽減により土地に対する需要を喚起することで、低未利用地の発生を抑制するとともに土地の流動化を通じた有効利用等の促進を図り、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、経済の好循環を加速・拡大させる。</p> <p>(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。</p> <p>また、土地市場の状況としては、平成20年以降の急速な景気後退に伴って地価が大きく下落した後、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、特に地方圏では依然として低い水準にある。いわゆるバブル崩壊以降ほぼ一貫して長期的な地価下落が続く中、土地取引の活性化を通じた土地の有効利用・不動産ストックの価値向上を促進することで、経済の好循環を加速・拡大させることが必要な状況である。</p> <p>「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）においては、「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）を早期に実現する。」とされている。</p> <p>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、本特例は、土地の取得時の負担軽減により土地に対する需要を喚起することで、低未利用地の発生を抑制するとともに土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図り、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとし、経済の好循環を加速・拡大させることに資するものであり、引き続き措置する必要がある。</p>						
<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="323 1272 539 1727"> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p> </td> <td data-bbox="539 1272 1479 1727"> <p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>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</p> <p>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</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1727 539 1877"> <p>政策の達成目標</p> </td> <td data-bbox="539 1727 1479 1877"> <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） 土地取引件数（平成25年：128万件→令和7年：138万件） </td> </tr> <tr> <td data-bbox="323 1877 539 2029"> <p>租税特別措置の適用又は延長期間</p> </td> <td data-bbox="539 1877 1479 2029"> <p>2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）</p> </td> </tr> </table>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>政策の達成目標</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30年：18.9万ha→令和5年：20.6万ha、令和10年：22.3万ha） 土地取引件数（平成25年：128万件→令和7年：138万件） 	<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）</p>
<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>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</p> <p>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</p>						
<p>政策の達成目標</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30年：18.9万ha→令和5年：20.6万ha、令和10年：22.3万ha） 土地取引件数（平成25年：128万件→令和7年：138万件） 						
<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）</p>						

	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） 土地取引件数（平成25年：128万件→令和7年：138万件）
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> 低未利用地の面積は5年に1度行われる調査により数値が明らかになるものであり、最新の値は平成30年度の実績値（18.9万ha）である。平成30年度の実績値は平成15年（初期値）・平成25年度の実績値に比べて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）→5.7万ha（平成25年）→5.3万ha（平成30年）と減少している。他方、低未利用地のうち個人の土地所有土地の面積については人口減少等の影響により、6.8万ha（平成15年）→9.8万ha（平成25年）→13.6万ha（平成30年）と急増している。 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、上昇に転じ、令和3年には133万件となっている。
有効性	要望の措置の適用見込み	売買による土地の所有権移転登記に係る登録免許税の課税件数 令和5年度、令和6年度：1,104,150件 （令和元年度、令和2年度の平均値） 所有権の信託登記に係る登録免許税の課税件数 令和5年度、令和6年度：2,612件 （令和元年度、令和2年度の平均値）
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	土地の流動化・有効利用を促進するためには、土地取引に係る税負担を軽減し、土地の需要を喚起することが有効である。
相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	住宅及び土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例 （地方税法附則第11条の2） 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例 （地方税法附則第11条の5）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—
	—	—
	要望の措置の妥当性	本特例措置は、適用件数が相当数に及ぶものであり、個別の補助金の申請手続を求めて交付する手法と比較して、国民・行政双方にとって負担の軽減の観点から優れた施策手段である。

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>租税特別措置の適用実績</p>	<p>土地の所有権移転登記に係る登録免許税の軽減件数 平成30年度 1,103,270件 令和元年度 1,123,004件 令和2年度 1,085,295件 (前回要望時の適用見込み件数：1,093,305件) 所有権の信託登記に係る登録免許税の軽減件数 平成30年度 2,296件 令和元年度 2,845件 令和2年度 2,378件 (前回要望時の適用見込み件数：2,035件) 土地の所有権移転登記に係る登録免許税の減収額 平成30年度 588億円 令和元年度 573億円 令和2年度 518億円 (前回要望時の減収見込み：588億円) 所有権の信託登記に係る登録免許税の減収額 平成30年度 3億円 令和元年度 4億円 令和2年度 4億円 (前回要望時の減収見込み：3億円)</p>
<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p>	<p>—</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>土地の流動化・有効利用を促進するためには、土地取引に係る税負担を軽減し、土地の需要を喚起することが有効である。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・低未利用地の面積（平成25年：15.5万ha→現状維持（令和4年：13.1万ha）） ・土地取引件数（平成31年：131万件→令和7年：138万件）
<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5年に1度行われる調査により数値が明らかになるものであり、最新の値は平成30年度の実績値（18.9万ha）である。平成30年度の実績値は平成15年（初期値）・平成25年度の実績値に比べて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）→5.7万ha（平成25年）→5.3万ha（平成30年）と減少している。他方、低未利用地のうち個人の土地所有土地の面積については人口減少等の影響により、6.8万ha（平成15年）→9.8万ha（平成25年）→13.6万ha（平成30年）と急増しており、こうした傾向に歯止めをかけていく必要がある。 ・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133万件となっており、目標達成に向けて順調に増加している。

<p>これまでの 要望経緯</p>	<p>平成15年度 創設 平成18年度 2年間延長 平成20年度 3年間延長 (平成21年度より1年毎に段階的に税率を引き上げ) 平成21年度 段階的税率引き上げを2年間据え置き (当省からの要望なし) 平成25年度 2年間延長 平成27年度 2年間延長 平成29年度 2年間延長 令和元年度 2年間延長 令和3年度 2年間延長</p>
-----------------------	--