

令和 8 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省不動産・建設経済局土地経済課）

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------|
| 項 目 名                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の停止期限の延長 |          |
| 税 目                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 所得税、法人税                   |          |
| 要<br>望<br>の<br>内<br>容                                                             | 【制度の概要】<br>＜所得税＞<br>・ 個人が、事業所得又は雑所得の基因となる土地等を譲渡した場合において、短期所有（５年以下）の土地等の譲渡による事業所得等の金額に対し、他の所得と分離して、所得税が課税（税率 40／100 等）される制度の適用を停止する措置<br>＜法人税＞<br>・ 法人が、土地等を譲渡した場合において、譲渡益に対して、通常の法人税のほか、特別税率（長期所有（５年超） 5／100、短期所有（５年以下） 10／100）で計算した金額が追加課税（重課）される制度の適用を停止する措置<br>【要望の内容】<br>上記特例措置の適用期限を３年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長する。<br>【関係条文】<br>租税特別措置法第 28 条の 4 第 1 項、第 6 項、第 62 条の 3 第 1 項、第 15 項、第 63 条第 1 項、第 8 項、                                                                                                                                                                                                                               | 平年度の減収見込額                 | — 百万円    |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | （制度自体の減収額）                | （ — 百万円） |
| 新<br>設<br>・<br>拡<br>充<br>又<br>は<br>延<br>長<br>を<br>必<br>要<br>と<br>す<br>る<br>理<br>由 | (1) 政策目的<br>土地の有効利用の促進<br><br>(2) 施策の必要性<br>本重課措置は、地価の高騰を背景とした法人等による土地投機の抑制を図る目的で昭和 48 年に創設されたものであるが、バブル崩壊により土地の価格は下がらないといういわゆる土地神話は崩壊し、地価は大きく下落した。このような状況において、平成 9 年 2 月 10 日に閣議決定された「新総合土地政策推進要綱」では、土地政策の目標を地価抑制から土地の有効利用へと転換する方針が示され、土地税制についても、平成 10 年度より地価税や重課制度などの停止措置が講じられた。<br><br>我が国における地価は、バブル崩壊以降の長期的な下落を経て、現在は安定的に推移し、地価の水準についてもバブル期前の水準と比較して低位にとどまっている。（※昭和 55 年を 100 として、平成 3 年に地価（全国・商業地）は 266 ポイント、名目 GDP は 190 ポイント、一方で令和 5 年に地価（全国・商業地）は 76 ポイント、名目 GDP は 232 ポイント）<br><br>このような地価動向を踏まえれば、現在重課措置を復活させる合理的な理由はなく、また、仮に重課停止措置を解除した場合、企業等の保有する土地を市場に供給することに対してのディスインセンティブとして働き、土地の有効活用を阻害する恐れがあることから、停止措置を延長することが適当である。 | （改 正 増 減 収 額）             | （ — 百万円） |

|                      |     |                        |                                                                                           |
|----------------------|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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<br>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                | 土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。                                                                  |
|                      |     | 租税特別措置の適用又は延長期間        | 3年間（令和8年4月1日～令和11年3月31日）                                                                  |
|                      |     | 同上の期間中の達成目標            | 土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。                                                                  |
|                      |     | 政策目標の達成状況              | 重課が措置されていない現在、土地等の譲渡益に対して追加分離課税されることがないため、重課が企業等の保有する土地を市場に供給することに対するディスインセンティブとして働いていない。 |
|                      | 有効性 | 要望の措置の適用見込み            | —                                                                                         |
|                      |     | 要望の措置の効果見込み(手段としての有効性) | 重課は、企業等の保有する土地を市場に供給することに対してのディスインセンティブとして働くこととなるところ、課税停止措置により、土地の有効利用の促進につながる。           |
|                      | 相当性 | 当該要望項目以外の税制上の措置        | 土地等の譲渡益に対する追加課税制度の課税停止措置（個人住民税・法人住民税）                                                     |
|                      |     | 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    | —                                                                                         |
|                      |     | 要望の措置の妥当性              | 我が国における地価は、バブル崩壊以降の長期的な下落を経て現在は安定的に推移しており、現在重課措置を復活させる合理的な理由はない。                          |

|                            |                             |                                                                                                       |
|----------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 | 租税特別措置の適用実績                 | <参考：土地の売買による所有権の移転件数<br>出典：法務省「登記統計」><br>令和3年度 133 万件<br>令和4年度 130 万件<br>令和5年度 129 万件                 |
|                            | 租特透明化法に基づく適用実態調査結果          | —                                                                                                     |
|                            | 租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）   | 重課は、企業等の保有する土地を市場に供給することに対してのディスインセンティブとして働くこととなるところ、課税停止措置により土地の有効利用の促進につながっている。                     |
|                            | 前回要望時の達成目標                  | 土地取引を活性化させ、土地を有効利用しようとする者への移転を促進する。                                                                   |
|                            | 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 | 売買による土地取引件数は、平成 20 年秋のリーマンショック後に大幅に減少したものの、その後徐々に持ち直し、現在は横ばい傾向にある。                                    |
| これまでの要望経緯                  |                             | 平成 10 年度 課税停止<br>平成 16 年度 延長<br>平成 21 年度 延長<br>平成 26 年度 延長<br>平成 29 年度 延長<br>令和 2 年度 延長<br>令和 5 年度 延長 |