

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	【制度の概要】 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ける、譲渡した事業用資産の譲渡益に対する課税の繰延措置（繰延率 80%（一部 90%・75%・70%・60%））。 【要望の内容】 上記の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。 【関係条文】 （所得税） 租税特別措置法第 37 条第 1 項第 3 号、第 37 条の 4 租税特別措置法施行令第 25 条、第 25 条の 3 租税特別措置法施行規則第 18 条の 5 （法人税） 租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項第 3 号、第 65 条の 8、第 65 条の 9 租税特別措置法施行令第 39 条の 7 租税特別措置法施行規則第 22 条の 7		
		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 （▲109,400 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、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長の実現を図る。 (2) 施策の必要性 我が国経済は、緩やかに回復している一方で、米国の関税措置に見られる「自由で開かれた貿易・投資体制」の不安定化や、近年の資材価格や人件費の高騰による事業費の上昇は、企業の投資マインドの慎重化を通じ、我が国経済全体の下振れリスクとなっている。「経済財政運営と改革の基本方針 2025」（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）においては、「国内投資の拡大（中略）等に取り組むとともに、内需の拡大を含め外的環境の変化に強い経済構造を構築する」こととされている。 また、バブル期以降一貫して低下してきた土地市場は、地価の回復傾向が見られるものの、土地取引件数はリーマンショック後に急落して以降、低い水準で横ばいに推移している状況にある。 このような状況の中で、経済活動の基盤である不動産（土地、建物等）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、民間事業者が積極的に設備投資や人材育成を行う環境を整備していくことが、持続的な経済成長の実現のために必要である。 本特例措置は、不動産（土地、建物等）取引を通じて生じる譲渡益を活用し、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る。 また、本特例措置では、東京 23 区から三大都市圏外に本社を移転する場合の繰延割合を高く設定するなど、企業の地方移転へのインセンティブを高め、地方創生 2.0 の掲げる「人や企業の地方分散」の実現にも寄与するものとなっており、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	- 法人の長期保有土地の取引件数（令和5年：6.4万件→令和10年：6.9万件） ※法人の長期保有土地の取引件数は、今回要望から、比較を容易にするため、対象を変更し、10年以上保有する土地の取引の中でも、地価水準の比較から譲渡益が出る取引に限定しないこととした。 - 法人が所有する事業用資産面積に対する、未利用地以外の面積の割合（令和元年：91%→令和10年：おおむね解消）
		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	- 法人の長期保有土地の取引件数（令和5年：6.4万件→令和10年：6.9万件） - 法人が所有する事業用資産面積に対する、未利用地以外の面積の割合（令和元年：91%→令和10年：おおむね解消）
		政策目標の達成状況	- 法人の長期保有土地の取引件数は、令和5年に6.4万件となっている。 - 法人が所有する事業用資産面積に対する、未利用地以外の面積の割合は、令和6年に95.1%となっている。
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和8年度～令和10年度の各年度：835件（令和3年～令和5年の適用件数の平均値）
		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、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、長期保有土地等を買換え、新たに取得した土地等を事業の用に供する場合に限っており、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、土地取引の活性化を通じた土地の有効利用が促進される。
	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	—

		要望の措置 の 妥 当 性	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、長期保有土地等を買換え、新たに取得した土地等を事業の用に供する場合に限っており、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、土地の有効利用を促進し、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。
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	令和３年度 適用件数 777 件 損金算入額 4,194 億円 減収額 800 億円 令和４年度 適用件数 870 件 損金算入額 4,311 億円 減収額 817 億円 令和５年度 適用件数 857 件 損金算入額 4,894 億円 減収額 966 億円 (前回要望時の令和５年～７年度中の適用見込み件数：平年度 971 件) (前回要望時の令和５年～７年度中の損金算入額見込み：平年度 4,504 億円) (前回要望時の令和５年～７年度中の減収見込み：平年度 858 億円) ※適用件数及び損金算入額は、「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書（令和７年２月国会提出）」から引用。減収額は推計値。
		租特透明化 法に基づく 適用実態 調査結果	① 租税特別措置法の条項 65 の 7 ～ 65 の 9 ② 適用件数 令和３年度 : 777 件 令和４年度 : 870 件 令和５年度 : 857 件 ③ 適用総額 令和３年度 : 4,194 億円 令和４年度 : 4,311 億円 令和５年度 : 4,894 億円
		租税特別措 置の適用に よる効果 (手段として の有効性)	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、長期保有土地等を買換え、新たに取得した土地等を事業の用に供する場合に限っており、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、土地取引の活性化を通じた土地の有効利用が促進される。
		前回要望時 の達成目標	- 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 年度：2.7 万件→令和 7 年度：2.9 万件）

	前回要望時から 達成度及び目標 に達してい ない場合の 理 由	・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。そのため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難である。なお、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。 ・法人の長期保有土地の取引件数は、今回要望から、比較を容易にするため、対象を変更し、10年以上保有する土地の取引の中でも、地価水準の比較から譲渡益が出る取引に限定しないこととした。なお、前回要望時の対象においては、令和4年：2.7万件→令和5年：2.6万件→令和6年2.8万件と推移している。
これまでの 要 望 経 緯	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 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・縮減 令和2年度 延長 令和5年度 延長・見直し	