

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした租税特別措置等の名称	優良宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用期限の延長（国税12）（法人税：義）
2	要望の内容	<p>優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合に係る課税の特例措置について、土地開発公社にかかる部分における税率（軽減税率）の適用期限（現行：平成25年12月31日）を5年間延長する。</p> <p>（関係条文） 租税特別措置法第31条の2、第62条の3、第68条の68</p>
3	担当部局	自治行政局地域自立応援課地域振興室
4	評価実施時期	平成25年8月
5	租税特別措置等の創設年度及び改正経緯	<p>昭和54年度：創設</p> <p>昭和60年度：適用期限の3年延長</p> <p>平成62年度：適用期限の3年延長</p> <p>平成2年度：適用期限の1年延長</p> <p>平成3年度：適用期限の5年延長</p> <p>平成8年度：適用期限の5年延長</p> <p>平成13年度：適用期限の3年延長</p> <p>平成16年度：適用期限の5年延長</p> <p>平成21年度：適用期限の5年延長</p>
6	適用又は延長期間	5年間
7	必要性等	<p>① 政策目的及びその根拠</p> <p>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》</p> <p>経済・社会情勢の変化により、今後、宅地の量的拡大の必要性が次第に低下していく中で、住宅・宅地の質的な向上への要求がより高まっている。</p> <p>このため、より良質な宅地の整備を実施しうる土地開発公社の土地取得に関して税制上の誘因を与えることで、良好な環境を備えた良質な住宅・宅地の供給を促進する。</p> <p>《政策目的の根拠》</p> <p>都市の健全な発展と秩序ある整備を促進するため必要な土地の先買いに関する制度の整備、地方公共団体に代わって土地の先行取得を行なうこと等を目的とする土地開発公社の創設その他の措置を講ずることにより、公有地の拡大の計画的な推進を図り、もつて地域の秩序ある整備と公共の福祉の増進に資することを目的とする（公有地の拡大の推進に関する法律（昭和四十七年六月十五日法律第六十六号）第1条）</p> <p>地方公共団体は、地域の秩序ある整備を図るために必要な公有地となるべき土地等の取得及び造成その他の管理等を行わせるため、単独で、又は他の地方公共団体と共同して、土地開発公社を設立することができる（同法第10条）。</p>

		② 政策体系における政策目的の位置付け	【総務省政策評価基本計画(平成24年総務省訓令第17号)】 II. 地方行財政 2. 地域振興(地域力創造)																	
		③ 達成目標及び測定指標	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 土地開発公社制度の整備を通じて、各地方公共団体が実施する、地域の秩序ある整備に向けた優良な宅地開発を効果的に支援する。 ※ 本件施策に関する計数的な指標は、各地方公共団体が地域の実情に応じて実施する土地取得の実績に左右されるため、提示は困難。 《租税特別措置等による達成目標に係る測定指標》 土地開発公社が長期保有土地を取得する実績が考えられるが、各地方公共団体が地域の実情に応じて実施するものであるため、数値により目標を提示することは困難。 《政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与》 本特例措置を講ずることにより、各地方公共団体が実施する、地域の秩序ある整備に向けた優良な宅地開発を効果的に支援し、良好な環境を備えた良質な住宅・宅地の供給の促進に寄与する。																	
		8 有効性等	① 適用数等	【過去の適用件数(H22~H24)】  ○ 法人がする譲渡(件・百万円) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H22</th> <th>H23</th> <th>H24</th> <th>H25</th> <th>H26</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>13</td> <td>8</td> <td>7</td> <td>3</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>金額</td> <td>477</td> <td>397</td> <td>302</td> <td>243</td> <td>148</td> </tr> </tbody> </table> H22~H24の数値は特例の対象となる譲渡について市町村への悉皆調査の結果(当室集計)。 H25, H26はH22~H24の数値からの推計値。 ※なお、本特例で適用除外とされている「5%の追加課税」自体が適用停止となっているため(租特法第62条の3第13項)、実際の特例の適用実績はない。追加課税の適用停止が解除となった場合の特例の効果を推計した値である。 直近3年間で減少傾向であるためH25,26の推計値が少なく出ているが、各地方公共団体が地域の実情に応じて実施されることから必ずしも僅少とはいえない。 また、適用土地開発公社は、岩手県、宮城県、山形県、石川県、富山県、静岡県、千葉県、東京都、長野県、大阪府、広島県、大分県、宮崎県など全国にわたり広範に活用されていることから偏りがあるものではない。		H22	H23	H24	H25	H26	件数	13	8	7	3	1	金額	477	397	302
	H22	H23	H24	H25	H26															
件数	13	8	7	3	1															
金額	477	397	302	243	148															
	② 減収額	22年度 ▲23.9百万円 23年度 ▲19.9百万円 24年度 ▲15.1百万円 25年度見込 ▲12.2百万円 26年度見込 ▲7.4百万円  積算根拠: 長期保有地の譲渡金額×5%(特例により適用除外となる追加課税率) ※なお、本特例で適用除外とされている「5%の追加課税」自体が適用停止となっているため(租特法第62条の3第13項)、実際の特例の適用実績はな																		

			い。追加課税の適用停止が解除となった場合の特例の効果の推計値。
		③ 効果・達成目標の実現状況	<p>《政策目的の実現状況》</p> <p>23年度は落ち込んだものの、概ね3,000百万円程度の土地開発公社による宅地開発のための土地取得の実績があり、地域の秩序ある整備に向けた宅地開発が進んでいる。</p> <p>18年度： 2,925百万円  19年度： 3,793百万円  20年度： 3,289百万円  21年度： 3,594百万円  22年度： 2,271百万円  23年度： 688百万円</p> <p>《租税特別措置等による効果・達成目標の実現状況》</p> <p>土地開発公社制度の整備を通じて、各地方公共団体が実施する、地域の秩序ある整備に向けた優良な宅地開発を効果的に支援する。</p> <p>※ 本件施策に関する計数的な指標は、各地方公共団体が地域の実情に応じて実施する土地取得の実績に左右されるため、提示は困難。</p> <p>《租税特別措置等が新設、拡充又は延長されなかった場合の影響》</p> <p>本特例措置は、優良な宅地開発に供しうる土地の供給者にとって、譲渡益に対する課税のあり方が極めて重要な判断要素となっており、延長されない場合、各地方公共団体の住宅整備計画が円滑に進まないおそれがある。</p> <p>《税収減を是認するような効果の有無》</p> <p>本特例措置により、良質な宅地の整備を実施しうる土地開発公社の土地取得が円滑に進み、良好な環境を備えた良質な住宅・宅地の供給を通じた地域の秩序ある整備が促進される。</p>
9	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	土地の譲渡・取得に際しては、当該譲渡・取得について課税されることとなるが、課税の負担を軽減し土地開発公社の土地取得に関して税制上の誘因を与えることは、より良質な宅地の整備を実施しうる土地開発公社の土地取得を円滑に進め、良好な環境を備えた良質な住宅・宅地の供給を促進するという政策目的を達成するために的確かつ必要最低限の措置である。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	補助金等他の政策手段はない。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	土地開発公社制度の整備を通じて、各地方公共団体が実施する、地域の秩序ある整備に向けた優良な宅地開発を効果的に支援するものであるため。
10	有識者の見解		なし
11	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		—