

## 令和8年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

( 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ・ そ の 他 )

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |               |  |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--|
| No           | 29                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 府 省 庁 名 国土交通省 |  |
| 対象税目         | <div> <div>個人住民税</div> <div>法人住民税</div> <div>事業税</div> <div>不動産取得税</div> <div>固定資産税</div> <div>事業所税</div> <div>その他（ ）</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |  |
| 要望<br>項目名    | 優良住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等の拡充及び延長                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |  |
| 要望内容<br>(概要) | <p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要）</p> <p>【個人住民税】<br/>優良住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うち 2,000 万円以下の部分について、個人住民税の税率を軽減（本則 5 %、特例 4 %）する。</p> <p>【法人住民税】（法人税と連動）<br/>優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税のほか追加課税される特別税率の適用を除外する。</p> <p>・ 特例措置の内容<br/>上記特例措置の適用期限を 3 年間（令和 10 年 12 月 31 日まで）延長する。<br/>また、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡について、特例措置の対象となる住宅の建築費単価上限を 180 万円/3.3 ㎡（耐火構造は 185 万円/3.3 ㎡）まで引き上げる。（土地の譲渡等に係る事業所得の課税の特例及び土地の譲渡等がある場合の特別税率について適用が除外される場合の建築費単価上限も同様に引き上げる。）</p>                                                                         |               |  |
| 関係条文         | <div> <div>地方税法附則第 33 条の 3、第 34 条の 2</div> <div>租税特別措置法第 28 条の 4 第 3 項・第 6 項、第 31 条の 2、第 62 条の 3 第 4 項・第 5 項・第 15 項、第 63 条第 3 項・第 8 項</div> <div>阪神・淡路大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第 13 条第 5 項、第 19 条第 5 項</div> <div>東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律第 11 条の 5 第 5 項、第 18 条の 9 第 5 項</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                |               |  |
| 減収<br>見込額    | <div> <div>[初年度]</div> <div>▲ 3 （ ▲514 ）</div> <div>[平年度]</div> <div>▲ 3 （ ▲514 ）</div> </div> <div> <div>[改正増減収額] —</div> <div>(単位：百万円)</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |  |
| 要望理由         | <p>（１）政策目的<br/>暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進 等</p> <p>（２）施策の必要性<br/>職住近接や生活の利便性を重視した都心居住が進行するとともに、広い敷地や公園等を備えた優良な住環境に対するニーズは根強い。こうしたニーズに対応して、良好な環境を備えた住宅・宅地整備を促進することが引き続き求められており、「住生活基本計画（全国計画）（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）」においても「地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、（略）どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備」することが基本的な施策として掲げられているところ。<br/>しかし、公共施設等の基盤整備を伴う良好な環境を備えた住宅・宅地開発は、事業期間が長く、規模も大きいいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。<br/>このため、税制上の特例措置を講じ、民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を通じて、良好な環境を備えた住宅・宅地整備の促進を図る必要がある。加えて、公共用地の確保等の施策についても、事業の迅速化の観点から一層の円滑化を図る必要がある。</p> |               |  |

|             |                                                                                                                                             |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | また、都市計画区域内における一定の一団の住宅又は中高層耐火共同住宅の建設の用に供するための土地等の譲渡等について、足元の住宅建築費高騰の影響を踏まえ、特例措置の対象となる住宅の建築費単価上限を180万円/3.3㎡（耐火構造は185万円/3.3㎡）まで引き上げることが必要である。 |
| 本要望に対応する縮減案 | —                                                                                                                                           |

|                        |     |                        |                                                                                                                                                                                         |
|------------------------|-----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 今回の要望（税負担軽減措置等）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 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<br>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<br>等                                                                                                   |
|                        |     | 政策の達成目標                | 都市機能更新率<br>42.5%（平成 30 年度）→47.0%（令和 10 年度）<br>等                                                                                                                                         |
|                        |     | 税負担軽減措置等の適用又は延長期間      | 3 年間（令和 8 年 1 月 1 日～令和 10 年 12 月 31 日）                                                                                                                                                  |
|                        |     | 同上の期間中の達成目標            | 都市機能更新率<br>47.0%（令和 10 年度）<br>等                                                                                                                                                         |
|                        |     | 政策目標の達成状況              | 令和 6 年度における都市機能更新率は 44.9%となっている。<br>等                                                                                                                                                   |
|                        | 有効性 | 要望の措置の適用見込み            | <地権者数> ※推計値<br>個人 3,467 人（令和 3 年度～令和 5 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） | 優良な住宅地の供給を促進し、国民の居住水準の向上等を図るためには、土地所有者が優良な住宅地を造成しようとする事業者等に土地を譲渡するインセンティブを与えることによって、事業者等の用地取得を円滑化し、事業に要する期間の短期化及び事業のコスト・リスクの軽減を図ることが効果的である。そのため、本特例措置の要件を満たす土地の譲渡について、税負担を軽減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支援措置      | ・ 優良住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軽減措置（所得税、法人税）<br>・ 特定住宅地造成事業等に係る土地等の譲渡所得に係る 1,500 万円特別控除（所得税、法人税、個人住民税、法人住民税、事業税）<br>等                                                              |
|                        |     | 予算上の措置等の要求内容及び金額       | 社会資本整備総合交付金<br>（令和 8 年度予算概算要求額 5,862 億円の内数）<br>等                                                                                                                                        |
|                        |     | 上記の予算上の措置等と要望項目との関係    | 良好な居住環境の整備に関する事業の事業費等に対する施行者への予算措置を行うとともに、土地の譲渡者に対し本特例措置による税制上のインセンティブを付与する等、予算措置と税制上の特例による一体的な支援措置により良好な居住環境の整備を促進する。<br>等                                                             |
|                        |     | 要望の措置の妥当性              | 本特例措置は、優良な宅地開発等の種地の供給者に直接的に軽減措置を講ずるものであることから、他の手段で代替することが困難なものであり、また、一定の要件のもと特例措置の対象となる事業を限定している。そのため、本特例措置は的確かつ必要最低限の措置である。                                                            |

|                              |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項 | 税負担軽減措置等の適用実績                          | <p>&lt;減収額&gt;<br/> (個人住民税)<br/> 令和元年度 653 百万円<br/> 令和2年度 613 百万円<br/> 令和3年度 515 百万円<br/> 令和4年度 497 百万円<br/> 令和5年度 529 百万円</p> <p>(法人住民税)<br/> 0<br/> (法人の土地譲渡益に対して、通常の法人税のほか、追加課税として特別税率が課される重課制度が停止中のため。)</p> <p>&lt;地権者数&gt;<br/> (個人) ※推計値<br/> 令和元年度 4,330 人<br/> 令和2年度 4,566 人<br/> 令和3年度 3,598 人<br/> 令和4年度 3,245 人<br/> 令和5年度 3,557 人</p> <p>※減収額は、優良住宅地等としての譲渡に係る課税標準額及び税額（「市町村課税状況等の調」第10表内訳表2中、「優良住宅地等としての譲渡に係るもの」の課税標準額及び税額）をもとに算出。地権者数は、推計値。</p> |
|                              | 「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績 | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                              | 税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）            | 本特例措置によって、良好な環境を備えた住宅地等の開発事業が約 1,301ha（令和3年～令和5年）進められており、居住環境の改善等に相応の効果을 上げている。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                              | 前回要望時の達成目標                             | 都市機能更新率<br>42.5%（平成30年度）→47.0%（令和10年度）<br>等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                              | 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            | 目標期間が満了していない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が、令和6年度における都市機能更新率は 44.9%となっており、居住環境の改善に相応の効果을 上げている。<br>等                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| これまでの要望経緯                    |                                        | 昭和54年度 創設<br>昭和60年度 延長<br>昭和62年度 延長<br>平成2年度 拡充・延長<br>平成3年度 拡充・延長                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|  |          |       |
|--|----------|-------|
|  | 平成 8 年度  | 拡充・延長 |
|  | 平成 13 年度 | 延長    |
|  | 平成 16 年度 | 拡充・延長 |
|  | 平成 21 年度 | 縮減・延長 |
|  | 平成 26 年度 | 拡充・延長 |
|  | 平成 29 年度 | 延長    |
|  | 令和 2 年度  | 縮減・延長 |
|  | 令和 5 年度  | 縮減・延長 |