

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政策の名称		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
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	(法人税:義)(国税 32) (法人住民税:義、法人事業税:義)(自動連動)
		② 上記以外の税目	所得税:外
3	要望区分等の別		【新設・拡充・ <u>延長</u> 】 【単独・ <u>主管</u> ・共管】
4	内容		《現行制度の概要》 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いて、譲渡した事業用資産の譲渡益について課税の繰延べ(繰延率 80%(一部 90%・75%・70%・60%))を認める。
			《要望の内容》 適用期限を3年間延長し、令和 11 年3月 31 日までとする。
			《関係条項》 租税特別措置法第 37 条第1項第3号、第 37 条の4、第 65 条の7第1項第3号、第 65 条の8、第 65 条の9
5	担当部局		国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課
6	評価実施時期及び分析対象期間		評価実施時期: 令和7年8月 分析対象期間: 令和3年度～令和 10 年度
7	創設年度及び改正経緯		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 令和 2年度 延長 令和 5年度 延長(繰延率を一部見直し)
8	適用又は延長期間		3年間(令和8年度～令和 10 年度)
9	必要性等	① 政策目的及びその根拠	《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 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。
			《政策目的の根拠》 「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、「国内投資の拡大やサプライチェーンの強靱化、対日直接投資の促進、円滑な労働移動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」とこととされている。

			本特例は、事業再編や新たな国内設備投資を喚起し、生産性向上や内需の拡大を通じた持続的な経済成長に寄与するものであり、内需の拡大を含め外的環境の変化に強い経済構造の構築に向けて取り組む政府の方針に沿うものである。																																		
		② 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																																		
		③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	・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)																																		
		④ 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	長期保有土地の買い換えへのインセンティブを付与することで、事業再編や国内設備投資を喚起し、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に寄与する。																																		
10	有効性等	① 適用数	○適用数 <table><tr><td></td><td>令和3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr><tr><td>適用件数(件)</td><td>777</td><td>870</td><td>857</td><td>835</td><td>835</td><td>835</td><td>835</td><td>835</td></tr></table> 【算定根拠】 ・実績値(令和3年度～令和5年度)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。 ・令和6年度以降は、令和3年度～令和5年度の適用件数の平均。									令和3	4	5	6	7	8	9	10	適用件数(件)	777	870	857	835	835	835	835	835									
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																													
適用件数(件)	777	870	857	835	835	835	835	835																													
		② 適用額	○適用額 <table><tr><td></td><td>令和3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr><tr><td>損金算入額(億円)</td><td>4,194</td><td>4,311</td><td>4,894</td><td>4,467</td><td>4,467</td><td>4,467</td><td>4,467</td><td>4,467</td></tr></table> 【算定根拠】 ・実績値(令和3年度～令和5年度)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。 ・令和6年度以降は、令和3年度～令和5年度の損金算入額の平均。									令和3	4	5	6	7	8	9	10	損金算入額(億円)	4,194	4,311	4,894	4,467	4,467	4,467	4,467	4,467									
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																													
損金算入額(億円)	4,194	4,311	4,894	4,467	4,467	4,467	4,467	4,467																													
		③ 減収額	○減収額 <table><tr><td></td><td>令和3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td><td>10</td></tr><tr><td>法人税(億円)</td><td>800</td><td>817</td><td>966</td><td>861</td><td>861</td><td>861</td><td>861</td><td>861</td></tr><tr><td>法人住民税(億円)</td><td>68</td><td>70</td><td>79</td><td>73</td><td>73</td><td>73</td><td>73</td><td>73</td></tr></table>									令和3	4	5	6	7	8	9	10	法人税(億円)	800	817	966	861	861	861	861	861	法人住民税(億円)	68	70	79	73	73	73	73	73
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																													
法人税(億円)	800	817	966	861	861	861	861	861																													
法人住民税(億円)	68	70	79	73	73	73	73	73																													

		法人事業税 (億円)	276	274	323	291	291	291	291	291
		【算定根拠】 ・推計方法は、別紙積算根拠1(国税)・2(地方税)参照。 ・「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)」及び「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」(総務省)より算出。								
④	効果	《政策目的(9①)の達成状況及び租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)の実現状況》								
			令和 3	4	5	6	7	8	9	10
		法人の長期保有土地の取引件数(万件)	7	6.8	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9
		(参考)土地取引件数(万件)	133	130	129	132	134	136	138	140
		低未利用土地面積(万ha) ※平成20年から平成30年までの増加傾向が継続すると仮定した場合の推計値。括弧内の数値は達成目標。	20.9 (19.9)	21.6 (20.3)	22.3 (20.6)	23.0 (20.9)	23.7 (21.3)	24.3 (21.6)	25.0 (22.0)	25.7 (22.3)
		(※)令和3～6年における法人の長期保有土地取引件数は以下のとおり推計している。 ①令和3年、令和4年、令和5年、令和6年の全体の売買による土地取引件数は、それぞれ、約133万件、約130万件、129万件、132万件(※1)。 ②①のうち、法人が売主となる土地取引の割合は約37%(※2) ③②のうち、保有年が10年以上であった土地の売却の割合は法人売主による土地取引の14.1%、14%、13.4%、13.4%(※3)。 以上より、令和3～6年における法人の長期保有土地取引件数は、全体の土地取引(①)×法人売主割合(②)×10年超保有資産の割合(③) 令和3年＝133万件×37%×14.1%＝約69,587件								

		令和4年＝130 万件×37%×14%＝約 67,587 件 令和5年＝129 万件×37%×13.4%＝約 63,886 件 令和6年＝132 万件×37%×13.4%＝約 65,397 件 また、令和7年以降の法人の長期保有土地の取引件数は以下のとおり推計している。 令和7年以降の全体の売買による土地取引件数については、令和7年 134 万件、令和8年 136 万件、令和9年 138 万件、令和 10 年 140 万件を達成目標としている。法人売主割合(②)と 10 年超保有資産の割合(③)も 2023 年度と同水準であると仮定すると、 令和7年＝134 万件×37%×13.4%＝約 66,338 件 令和8年＝136 万件×37%×13.4%＝約 67,293 件 令和9年＝138 万件×37%×13.4%＝約 68,261 件 令和 10 年＝140 万件×37%×13.4%＝約 69,244 件 となる。 ※1 法務省「登記統計」令和3年、令和4年、令和5年、令和6年分より。 ※2 国土交通省「2024 年土地保有・動態調査(2023 年取引分)」より。 ※3 国土交通省「土地保有・動態調査」では、個人売主がその年に売却した土地の取得時期別件数のみ調査しており、法人売主については、国土交通省「H30 年度土地保有移動調査(H29 年分)」と各年の土地保有・動態調査より割り戻して計算している。また、令和6年度以降については、当該年取引分の土地保有・動態調査が未公表であるため、10 年超保有資産の割合については、2023 年度と同水準であると仮定している。 また、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について、本特例措置により、不稼働不動産を譲渡して新たに活用する土地を取得することで、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増加するため、当該目標の達成に寄与する。なお、令和元年：91%→令和2年：90%→令和3年：92%→令和4年：95%→令和5年：データなし→令和6年：95%と推移しており、令和 10 年にはおおむね解消することを目標としている。 ○所期の目標の達成状況 ・法人の長期保有土地の取引件数 今回評価(令和7年)時から、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、前回評価時の対象においても、令和4年：2.7 万件→令和5年：2.6 万件→令和6年 2.8 万件と推移しており、前回評価時に目標としていた 2.9 万件(令和7年)に到達するものと見込まれる。 (※)前回評価時における法人の長期保有土地の取引件数は以下のとおり推計している。 ①令和4年、令和5年、令和6年の全体の売買による土地取引件数は、それぞれ、約 130 万件、129 万件、132 万件(※1)。 ②①のうち法人が売り主となる土地取引の割合は、38.6%(※2) ③②のうち、保有年が 10 年以上であって、かつ譲渡益が出る昭和 55 年以前から保有する土地の売却を、増加を目指すべき長期保有土地
--	--	---

			の譲渡とすると、その割合は法人売主による土地取引の 5.5% (※3)。以上より、前回評価時における令和4～6年の、法人の長期保有土地の取引件数は、全体の土地取引(①) × 法人売主の割合(②) × 10 年超保有で譲渡益が出る割合(③)は、 令和4年 = 130 万件 × 38.6% × 5.5% = 約 26,222 件 令和5年 = 129 万件 × 38.6% × 5.5% = 約 27,355 件 令和6年 = 132 万件 × 38.6% × 5.5% = 約 28,003 件となる。 ※1 法務省「登記統計」令和4年、令和5年、令和6年分より。 ※2 国土交通省「2021 年土地保有・動態調査(2020 年取引分)」より。 ※3 国土交通省「土地保有移動調査(平成 29 年取引分)」より。土地保有移動調査では昭和 60 年以前については年別の割合が明らかでないため、昭和 60 年以前の取引の割合を引用。 ・低未利用地面積 本特例の目的は、土地の有効利用を通じて企業の設備投資を促進することであり、単に低未利用地を有効活用することによる低未利用地面積の増加抑制のみを目的としているものではないため、従前目標としていた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)の面積については、新たに目標として設定しないものとする。 【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】 〈法人の長期保有土地の取引件数〉 ・法務省「登記統計」: 種類別 土地に関する登記の件数及び個数売買による所有権の移転件数(令和3年～令和6年分) ・国土交通省「土地保有移動調査 (H29 年分)」 ・国土交通省「土地保有・動態調査(2021 年～2023 年分)」 《租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)に対する租税特別措置等の直接的効果》 法人の長期保有土地の取引件数について、本特例措置により、年度平均で 1,745 件の土地取引が喚起されていると推計(※)しており、前回評価時の目標値である令和7年: 2.9 万件的目標に対する本特例措置の寄与度は約 6%である。 本特例措置が延長された場合、適用件数は令和3年～令和5年の平均から平年度 835 件と見込まれるため、法人の長期保有土地の取引件数についても上記推計の効果が継続するものと考えられ、年度平均で 1,745 件の土地取引が喚起される効果があるものと予測される。令和 10 年: 6.9 万件的目標に対する本特例措置の寄与度は(1,745 件 / 6.9 万件) × 100 = 2.5%となる。 ※令和7年に国土交通省・経済産業省により実施したアンケートを基に、以下の通り推計。 ①アンケート結果より把握した譲渡資産(土地)の取引件数: 318 件、取得資産(土地)の取引件数: 116 件。 ②①の譲渡資産(土地)・取得資産(土地)のそれぞれを財務省「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)」の令和3年度～令和5年度の平均適用法人数 835 法人に換算すると、
--	--	--	---

			・譲渡資産(土地):318 件×(835/54【アンケートにより把握した適用法人数】)=約 4,917 件 ・取得資産(土地):116 件×(835/54【アンケートにより把握した適用法人数】)=約 1,793 件 ・譲渡資産(土地)と取得資産(土地)の合計:6,711 件 ③本特例により喚起された土地取引件数を、アンケートにおいて「本特例がなければ遊休資産の売却を控えるようになる」と回答した法人割合(=26%)より推計:(4,917 件×26%)+(1,793 件×26%)=1,745 件 【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】 ・令和7年国土交通省・経済産業省実施「特定の事業用資産の買換特例の活用実績及び不動産の売却・取得意向に関する調査」 ・財務省「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)」 《適用数(10①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 —
		⑤ 税収減を是認する理由等	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、長期保有土地等の買換え、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の促進等の本特例措置の目的を達成するために効果的である。 本特例措置により、土地をより有効に活用する担い手に移転することを促進することで、企業の生産性向上や産業の空洞化防止、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が図られているところである。また、本特例措置は課税の免除ではなく課税の繰り延べであり、最終的な納税額に変化は生じない。
11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	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。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	事業者の所有する遊休不動産をはじめとした事業用資産の買換えについては、その税負担が重要な判断要素のひとつとなっている実情から、他の手段で代替することが困難なものであり、税負担軽減措置を通して直接的にインセンティブを与えていくことが適当である。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	本特例により、各地域における不動産の流動化・有効利用の促進を図り、地方における新たな設備投資を促進することで、地方の不動産市場を活性化し、地域経済の振興が図られるものであることから、地方公共団体が政策目的の実現に協力することに相当性がある。
12	有識者の見解		—
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		令和4年8月(国交 15)

適用実績の積算根拠

項目 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

(積算根拠)

- ・「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）」によると、令和3年度、令和4年度及び令和5年度の長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例（3号買換）の適用件数及び損金算入額は以下の通り。

令和3年度：（適用件数）777件 （損金算入額）4,194億円

令和4年度：（適用件数）870件 （損金算入額）4,311億円

令和5年度：（適用件数）857件 （損金算入額）4,894億円

- ・また、参・予算委員会資料「『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3年度、令和4年度、令和5年度）を基に試算した減収額（実績推計）」によれば、特定の資産の買換えの場合等の課税の特例による減収額は、

令和3年度：1,018億円

令和4年度：1,017億円

令和5年度：1,094億円

- ・従って、長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例（3号買換）による減収額は、上記の内数であるが、「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）」の令和3年度、令和4年度及び令和5年度適用実績によれば、

令和3年度：特例全体の適用総額 5,335億円、うち3号買換の適用総額 4,194億円

令和4年度：特例全体の適用総額 5,364億円、うち3号買換の適用総額 4,311億円

令和5年度：特例全体の適用総額 5,542億円、うち3号買換の適用総額 4,894億円

であるから、3号買換による減収額は、

令和3年度：1,018億円 × (4,194億円 ÷ 5,335億円) = 800.2・・・

≒ 800億円

令和4年度：1,017億円 × (4,311億円 ÷ 5,364億円) = 817.3・・・

≒ 817億円

令和5年度：1,094億円 × (4,894億円 ÷ 5,542億円) = 966.0・・・

≒ 966億円

減収見込額の積算根拠

項目	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等
----	-------------------------------------

(平年度ベース) 減収見込額 861億円

(積算根拠)

- ・前記のとおり、3号買換えによる直近の減収額は、

令和3年度：800億円 令和4年度：817億円 令和5年度：966億円

- ・令和6年度以降の減収額は、令和3年度・令和4年度・令和5年度の平均から、以下のとおり算出。

減収見込み： $(800億円 + 817億円 + 966億円) \div 3 \approx 861億円$

法人住民税・法人事業税に係る減収額について

単位:千円

	令和3年	令和4年	令和5年	見込み(3年平均)
法人住民税	6,811,704	7,001,623	7,947,520	7,253,616
道府県民税	973,101	1,000,232	1,135,360	1,036,231
市町村税	5,838,603	6,001,391	6,812,160	6,217,385
法人事業税	27,648,784	27,432,147	32,280,649	29,120,527
事業税	17,683,044	17,329,174	20,367,361	18,459,860
特別法人事業税	9,965,740	10,102,973	11,913,288	10,660,667
合計	34,460,488	34,433,770	40,228,169	36,374,142

総務省「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」より

単体法人	令和3年	令和4年	令和5年	見込み(3年平均)
法人住民税	5,782,139	6,464,627	7,947,520	6,731,429
道府県民税	826,020	923,518	1,135,360	961632.6667
市町村税	4,956,119	5,541,109	6,812,160	5769796
法人事業税	24,550,646	25,597,266	32,280,649	27,476,187
事業税	16,093,448	16,269,712	20,367,361	17576840.33
特別法人事業税	8,457,198	9,327,554	11,913,288	9899346.667
合計	30,332,785	32,061,893	40,228,169	34,207,616

連結法人	令和3年	令和4年	令和5年	見込み(3年平均)
法人住民税	1,029,565	536,996	0	522,187
道府県民税	147,081	76,714	0	74598.33333
市町村税	882,484	460,282	0	447588.6667
法人事業税	3,098,138	1,834,881	0	1,644,340
事業税	1,589,596	1,059,462	0	883019.3333
特別法人事業税	1,508,542	775,419	0	761320.3333
合計	4,127,703	2,371,877	0	2,166,527