

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		土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置の延長
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	登録免許税：外（国税 33）
		② 上記以外の税目	—
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》 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の税率について、下記の特例措置を認める。 ① 所有権移転登記 本則税率：2% 特例税率：1.5% ② 信託登記 本則税率：0.4% 特例税率：0.3%
			《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 72 条第1項
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 15 年度 創設 平成 18 年度 2年間延長 平成 20 年度 3年間延長 （平成 21 年度より1年毎に段階的に税率を引き上げ） 平成 21 年度 段階的税率引き上げを2年間据え置き （当省からの要望なし） 平成 25 年度 2年間延長 平成 27 年度 2年間延長 平成 29 年度 2年間延長 令和元年度 2年間延長 令和3年度 2年間延長 令和5年度 3年間延長
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》 土地の取得時の負担を軽減し、土地に対する需要を喚起することにより、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図り、経済の好循環を加速・拡大させる。
			《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」こととされている。 本特例は、土地取引を活性化し、土地の有効活用を促進することにより、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」の実現を図るものであり、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 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 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	土地取引件数 (令和3年:133 万件→令和 10 年:140 万件) ※「登記統計」(法務省)における「土地の売買による所有権の移転件数」。																																				
		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	土地の流動化・有効利用を促進するためには、土地取引に係る税負担を軽減し、土地の需要を喚起することが有効である。																																				
10	有効性等	① 適用数	○適用数 (土地の所有権移転登記に係る登録免許税) <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>1,162,074</td><td>1,160,890</td><td>1,131,073</td><td>1,151,346</td><td>1,151,346</td><td>1,151,346</td><td>1,151,346</td><td>1,151,346</td></tr></table> (所有権の信託登記に係る登録免許税) <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>3,157</td><td>4,236</td><td>3,920</td><td>3,771</td><td>3,771</td><td>3,771</td><td>3,771</td><td>3,771</td></tr></table> 【算定根拠】 ・令和3年度～令和5年度は「登記統計」(法務省)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)	1,162,074	1,160,890	1,131,073	1,151,346	1,151,346	1,151,346	1,151,346	1,151,346		令和3	4	5	6	7	8	9	10	適用件数 (件)	3,157	4,236	3,920	3,771	3,771	3,771	3,771	3,771
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																															
適用件数 (件)	1,162,074	1,160,890	1,131,073	1,151,346	1,151,346	1,151,346	1,151,346	1,151,346																															
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																															
適用件数 (件)	3,157	4,236	3,920	3,771	3,771	3,771	3,771	3,771																															
		③ 適用額	○適用額 (土地の所有権移転登記に係る登録免許税) <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>納付額 (億円)</td><td>1,851</td><td>1,860</td><td>1,904</td><td>1,872</td><td>1,872</td><td>1,872</td><td>1,872</td><td>1,872</td></tr></table>		令和3	4	5	6	7	8	9	10	納付額 (億円)	1,851	1,860	1,904	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872																		
	令和3	4	5	6	7	8	9	10																															
納付額 (億円)	1,851	1,860	1,904	1,872	1,872	1,872	1,872	1,872																															

		(所有権の信託登記に係る登録免許税)								
		令和 3	4	5	6	7	8	9	10	
		納付額 (億円)	22	19	20	20	20	20	20	
		【算定根拠】								
		・令和3年度～令和5年度は「登記統計」(法務省)から引用。								
		・令和6年度以降は、令和3年度～令和5年度の納付額の平均。								
④	減収額	○減収額								
		(土地の所有権移転登記に係る登録免許税)								
		令和 3	4	5	6	7	8	9	10	
		減収額 (億円)	617	620	635	624	624	624	624	
		(所有権の信託登記に係る登録免許税)								
		令和 3	4	5	6	7	8	9	10	
		減収額 (億円)	7	6	7	7	7	7	7	
		【算定根拠】								
		「登記統計」(法務省)の納付額から推計。								
		令和6年度以降は、令和3年度～令和5年度の減収額の平均。								
		詳細は別紙参照。								
⑤	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	
		土地取引 件数 (万件)	133	130	129	132	134	136	138	140
		※令和7年以降は達成目標。								
		・土地取引件数								
		土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年 以来の景気後退の影響により、114万件(平成23年)まで落ち込んだ ところ、令和6年には132万件となっており、直近の実績値の推移から は、前回評価時に目標とした139万件(令和7年)には到達しないと見 込まれるものの、本特例をはじめとした各種施策を講じることで、下げ 止まりに寄与しているものと考えられる。								
		なお、現在設定している目標期間は令和7年までとなっているとこ ろ、令和15年に土地取引件数150万件(リーマンショック前の水準 (平成18年及び平成19年)の土地取引件数の平均値)とする目標を 新たに設定することとする。令和15年という目標期限は、国土利用計 画における「国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標」の目標								

		年次が令和 15 年であり、それと平仄をとったものである。 ・低未利用地面積 本特例の目的は、土地の流動化・有効利用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。 なお、所期の目標の達成状況は下記のとおりである。 所期の目標の達成状況（参考） <table><tr><th></th><th>令和 3</th><th>4</th><th>5</th><th>6</th></tr><tr><td>低未利用 地面積 （万 ha）</td><td>19.9</td><td>20.3</td><td>20.6</td><td>20.9</td></tr></table> ※達成目標。 【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）】 土地取引件数の実績値（令和3年～令和6年）は、「登記統計」（法務省）における「土地の売買による所有権の移転件数」。 《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》 本特例措置により、土地取引件数は、令和元年～令和5年平均で約 1.1 万件増加したものと推計しており、前回評価時に目標とした令和7年：139 万件に対する本特例措置の寄与度は 0.9%となる。 【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）】 ・法務省「法務統計月報」における「売買による所有権の移転件数」 ・内閣府「長期経済統計」の国際流通利回り ・国土交通省「変動率及び平均価格の時系列推移表」 ・総務省「人口推計」における生産年齢人口 ・内閣府「県民経済計算」「国民経済計算」等から推計。 《適用数（10①）が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 —		令和 3	4	5	6	低未利用 地面積 （万 ha）	19.9	20.3	20.6	20.9
	令和 3	4	5	6								
低未利用 地面積 （万 ha）	19.9	20.3	20.6	20.9								
⑤	税収減を是認する理由等	本措置は土地の取得時の所有権移転登記等に係る登録免許税の負担軽減により土地に対する需要を喚起することで、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化に資するものである。 その効果は、本特例の減収見込額以上の経済波及効果があると推計されるため、税収減を是認することができる。 国土交通省「土地保有・動態調査（2021 年取引分）」、「建築着工統計調査（令和3年計）」等より推計										

11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	土地の流動化・有効活用に資する施策として、不動産取引情報の推進等（地価公示等の推進、不動産取引価格情報の提供や整備）、不動産市場の整備等（不動産取引市場の整備、不動産投資市場の整備）、低未利用地の利用促進等が行われているところ、土地の流動化のためには取得に際しての負担低減が有効であるため、土地に対する需要を喚起する租税特別措置による本特例が、土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図る目的に対して妥当である。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	・ Jリート及び特定目的会社が取得する不動産に関わる特例措置（登録免許税・不動産取得税） ・ 不動産特定共同事業において取得される不動産に関わる登録免許税及び不動産取得税の軽減特例措置（登録免許税・不動産取得税） 上記措置では対象となっていない土地取引も網羅する本特例を通じ、直接的に土地取引のインセンティブを与えることで土地の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図り、経済回復を確実なものとし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	—
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 16）

減収見込額調書

項目 土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例

(平年度ベース)

<算出根拠>

登録免許税

土地の売買による所有権の移転登記等に係る登録免許税の納付額（「登記統計」法務省第3表）をもとに算出した登録免許税の軽減税率分（所有権移転登記：0.5%／1.5%分、信託登記：0.1%／0.3%分）を算出し、所有権移転登記、信託登記の合計額を計算。

(単位:億円)

	所有権移転登記		信託登記		合計
	① 納付額	② (①×0.5/1.5) 減収額	③ 納付額	④ (③×0.1/0.3) 減収額	②+④
令和3年度	1,851	617	22	7	624
令和4年度	1,860	620	19	6	626
令和5年度	1,904	635	20	7	641
令和3年度～ 令和5年度平均	1,872	624	20	7	631