

租税特別措置等に係る政策の事後評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称		特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の所得の特別控除
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税：義、所得税：外
		② 上記以外の税目	
3	内容		《制度の概要》 個人又は法人の有する土地等を、国土利用計画法に基づく地域の開発、保全又は整備に関する計画（土地利用基本計画の一部。以下「開発保全整備計画」という。）に係る事業のために、国、地方公共団体等に譲渡した場合に年 1,500 万円を限度として損金算入するもの。
			《関係条項》 租税特別措置法第 34 条の 2 第 1 項、第 65 条の 4 第 1 項第 19 号
4	担当部局		国土交通省不動産・建設経済局土地政策課
5	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 2 年度から令和 6 年度まで
6	創設年度及び改正経緯		昭和 50 年度 創設
7	適用期間		恒久措置
8	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》 開発保全整備計画に係る公共事業用地取得の円滑化、迅速化を図り、同計画に係る事業の円滑な実施を促進することで、総合的かつ計画的な国土の利用を図る。 《政策目的の根拠》 国土利用計画法（昭和 49 年法律第 92 号） （目的） 第一条 この法律は、国土利用計画の策定に関し必要な事項について定めるとともに、土地利用基本計画の作成、土地取引の規制に関する措置その他土地利用を調整するための措置を講ずることにより、国土形成計画法（昭和二十五年法律第二百五号）による措置と相まって、総合的かつ計画的な国土の利用を図ることを目的とする。
		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 に包含
		③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	地域の開発、保全又は整備に関する事業が推進されることにより、国民の生活向上に資する。 ＜測定指標＞ 低未利用地の面積 18.9 万 ha（平成 30 年）→22.3 万 ha（令和 5 年）※推計値 ※令和 5 年は平成 20 年から平成 30 年までの増加傾向が継続すると

			仮定し、推計値を算出。 出典：法人土地・建物基本調査
		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	開発保全整備計画に係る事業を実施するためには事業用地の確保は不可欠であり、早期に事業の効果を発現するためには、事業用地の取得を迅速に行う必要がある。このような状況の中で、開発保全整備計画に係る事業に関して、国、地方公共団体への土地等の譲渡について軽減措置を講じている本措置は土地所有者の理解と協力を得る上で重要な役割を果たしており、早期の事業効果の発現に寄与している。
9	有効性等	① 適用数	令和2年度 0件(0 件) 令和3年度 0件(0 件) 令和4年度 0件(0 件) 令和5年度 1件(13 件) 令和6年度 0件(13 件) ※法人のみ。括弧書きは個人を含む。 【算定根拠】 不動産・建設経済局より都道府県へ「土地利用基本計画等の運用状況・税制特例適用に関する調査」を実施。
		② 適用額	令和2年度 0 百万円(0 百万円) 令和3年度 0 百万円(0 百万円) 令和4年度 0 百万円(0 百万円) 令和5年度 2 百万円(192 百万円) 令和6年度 0 百万円(185 百万円) ※法人のみ。括弧書きは個人を含む。 【算定根拠】 不動産・建設経済局より都道府県へ「土地利用基本計画等の運用状況・税制特例適用に関する調査」を実施。
		③ 減収額	令和2年度 0 百万円(0 百万円) 令和3年度 0 百万円(0 百万円) 令和4年度 0 百万円(0 百万円) 令和5年度 0.6 百万円(57.6 百万円) 令和6年度 0 百万円(55.5 百万円) ※法人のみ。括弧書きは個人を含む。 【算定根拠】 減収額は、損金算入額に対して、税率 30%の減収があったものとして(適用額に 30%を乗じて)算出した。
		④ 効果	《政策目的(8①)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(8③)の実現状況》 確認している範囲で平成3年度以降、令和元年度までに法人税、所得税を合わせて 700 件程度の適用実績があったほか、法人については令和5年度に1件、個人については令和5、6年度に、25 件の土地の買入れが行われており、事業の円滑な推進に寄与した。 【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)】 —

			《租税特別措置等により達成しようとする目標(8③)に対する租税特別措置等の直接的効果》 直近5年間では法人税については適用が1件しかなかったものの、引き続き事業が継続中であり、複数の県で今後、買い取りの希望があるとのことから本措置の適用が見込まれている。 【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)】 —
			《適用数(9①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 直近5年間で法人税については1件の適用数であったが、確認している範囲で令和元年度までに法人税、所得税を合わせて700件程度の適用実績があり、法人については令和5年度に1件、個人については令和5、6年度にて、25件の適用があった。開発保全整備計画の策定数自体が近年少ない状況下でも措置の適用はあり、本措置を引き続き存続すべきである。
		⑤ 税収減を是認する理由等	本措置によって、事業者による公共事業用地の収用又は買取りが円滑に行われることとなるため、効率的な公共事業の実施が可能になるとともに、社会資本整備の効果的な推進が図られることとなることから、本措置による税収減を是認する効果を有するものである。
10	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	開発保全整備計画に係る事業を円滑に進める上で、個別に土地を譲渡するものを個別に捕捉して予算上措置していくことは行政の効率性の観点から非効率である。この予算上の措置(補助事業)と比較すると、毎年の予算額に左右されことなく税負担をタイムラグなく軽減することが可能な租税特別措置の手法を取ることが適切である。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	他の政策手段はない。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	地方税に関係しない。
11	有識者の見解		—
12	評価結果の反映の方向性		本措置は公共事業用地の収用等に寄与しており、開発保全整備事業に不可欠であるため、引き続き存続すべきである。
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		令和2年9月