

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		特定の交換分合により土地等を取得した場合の課税の特例
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	特別土地保有税・外
3	内容		《制度の概要》 法人が、農住組合法による交換分合により交換取得資産を取得した場合、圧縮限度額の範囲でその帳簿価格を損金経理により減額したときは、その減額した金額に相当する金額を損金算入することができる制度。
			《関係条項》 租税特別措置法第 37 条の 6 第 1 項第二号、 第 65 条の 10 第 1 項第三号、 同施行令第 25 条の 5 第 4 項、第 39 条の 8 第 2 項、第 3 項
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 56 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》 本特例措置により、交換分合による土地の譲渡等が円滑に行われ、農地と住宅地が調和した優良な宅地の供給促進を図り、子育て世代が暮らしやすい居住の安定確保や居住環境の形成、安全・安心な社会の構築を促進する。 《政策目的の根拠》 「住生活基本計画（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定）」 社会環境の変化等に伴う多様な世代のライフスタイルに応じた居住ニーズの変化、良質な住宅・宅地ストックの形成・流通・管理・更新を考慮しつつ、それぞれの世帯が無理のない負担で良質な住宅を確保できるよう、住宅の供給等及び住宅地の供給を図っていくことが必要。その際には、社会環境の変化や地域ごとの住宅・宅地ストックのあり方を見極めるとともに、都市農業振興基本計画において、市街化区域内農地の位置付けが「宅地化すべき農地」から、都市環境を形成する上で「あるべき農地」へと大きく転換されたことを踏まえ、地域の実情に応じた都市農地の保全に留意することが必要である。
		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 に包含
		③ 租税特別措置等により達成しようと	住生活基本計画 目標 3 子どもを産み育てやすい住まいの実現 目標 8 居住者の利便性や豊かさを向上させる住生活産業の発展

		する目標	<測定指標> 子育て世帯(18歳未満が含まれる世帯)における誘導居住面積水準達成率 【全国】 42%(平成25年) → 50%(令和7年) 【大都市圏】 37%(平成25年) → 50%(令和7年) 最低居住面積水準未達率 4.2%を早期に解消する。			
		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	本特例によって、居住面積や住宅地面積の増加により良好な居住環境の形成が実現可能となる。			
9	有効性等	① 適用数		適用件数	面積	
			令和2年度	0件(0件)	0ha(0ha)	
			令和3年度	0件(0件)	0ha(0ha)	
			令和4年度	0件(0件)	0ha(0ha)	
			令和5年度	0件(0件)	0ha(0ha)	
			令和6年度	0件(0件)	0ha(0ha)	
			※法人のみ。括弧書きは個人含む。 【算定根拠】 不動産・建設経済局より各都道府県を通じて農住組合に対して調査を実施。			
		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 0百万円(0百万円) 令和6年度 0百万円(0百万円) ※法人のみ。括弧書きは個人含む。			
			【算定根拠】 不動産・建設経済局より各都道府県を通じて農住組合に対して調査を実施。			
		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 0百万円(0百万円) 令和6年度 0百万円(0百万円) ※法人のみ。括弧書きは個人含む。			
			【算定根拠】 不動産・建設経済局より各都道府県を通じて農住組合に対して調査を実施。			
		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》 本特例措置の件数は、直近5年間の件数は0件と僅少であるが、今後も本措置の利用は想定され、居住面積や住宅地面積の増加により良好な居住環境の形成が実現可能となる。 【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)】 —			

			《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》 令和2年度から令和6年度にかけて、措置が実施されていないため、直接的効果はないが、本特例によって、居住面積や住宅地面積の増加により良好な居住環境の形成が実現可能となる。 【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)】 —
			《適用数(9①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 全国に現存する農住組合は少数であり、平成23年5月より組合の新規設立も廃止され、事業を実施する農住組合も減少傾向にある。そのため、交換分合が発生する農住組合による土地区画整理事業も減少傾向にあり本特例措置の適用が少なくなっている。しかしながら、農住組合は存続しており、今後の事業実施の可能性はあるため、本特例措置については継続する必要があると考える。
		⑤ 税収減を是認する理由等	今後本特例措置が存続されない場合、土地所有者や使用収益権を持つ権利者等の同意が得られなくなり、交換分合の実施が行われなくなる可能性がある。その結果、一団の住宅地及び一団の営農地へ集約されず、各々適した開発手法とならなくなる可能性がある。
10	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	交換分合による土地の譲渡等を円滑に進めるためには、これに伴う税負担を速やかに、かつ、確実に軽減することが効果的である。このため、予算上の措置(補助事業)と比較して、毎年の予算額に左右されることなく、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		交換分合による土地の譲渡等を円滑化することにより、農地と住宅地が調和した優良な宅地の供給促進を図る本特例は、居住の安定確保や暮らしやすい居住環境の形成、安全・安心な社会の構築をしていく上で必要不可欠である。 さらに、目標となる住宅地の魅力の維持・向上については、目標達成途上にあることから、引き続き存続すべき制度である。
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