

令和9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	12	府 省 庁 名	国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 <u>不動産取得税</u> 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望項目名	宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置の延長		
要望内容（概要）	・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税を対象とする。 ・ 特例措置の内容 土地の流動化・有効利用の促進を図るため、宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準から2分の1を控除する措置を、3年間（令和12年3月31日まで）延長する。		
関係条文	地方税法附則第11条の5		
減収見込額	[初年度] — (▲318,993) [平年度] — (▲318,993) [改正増減収額] — (単位：百万円)		
要望理由	（1）政策目的 土地の取得コストを軽減することで土地に対する需要を喚起し、土地取引の活性化・流動化を通じた有効利用の促進を図ることで、住宅取得や設備投資の負担軽減を図る。こうした土地取引市場の活性化・土地の有効利用の実現により、生活環境を向上させるとともに経済の好循環を加速・拡大させる。 （2）施策の必要性 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置は、平成6年度の固定資産税評価替えにおいて、宅地の評価が地価公示価格の7割水準に引き上げられたことに伴い、固定資産税評価額を課税標準とする不動産取得税の税負担の適正化を図ることを目的として創設された。その後は、税負担の適正化に加えて、住宅取得や設備投資の促進、空き家、低未利用土地、所有者不明土地等の課題への対応を図る観点から、土地の流動性を高め、有効利用を促進する措置として累次に亘り延長されてきた。 土地取引は、単なる土地の所有権移転にとどまらず、その後の住宅建設や事業用施設の整備等を通じて、住宅投資、設備投資及び建設投資を誘発し、国民生活や経済活動を支える重要な役割を担っている。他方、土地取引件数は平成20年以降の景気後退の影響により大きく減少した後、下げ止まりの傾向が見られたものの、未だ十分な水準まで回復していない。また、土地の流動性が低い状況が続けば、低未利用土地や遊休地の増加・固定化を招き、土地の有効利用が阻害されるおそれがある。このため、引き続き土地取引を促進し、土地取引市場の活性化を図る必要がある。 住宅投資の観点では、足元の住宅市場において、建築資材価格の高騰等により住宅価格の上昇が続いており、住宅取得に要する資金の年収倍率も高水準で推移するなど、住宅取得環境は一段と厳しさを増している。さらに、土地購入者の約6割を個人が占め、その購入目的の約7割が住宅取得であることを踏まえると、本特例措置が廃止され、不動産取得税の負担が増加した場合には、住宅需要が抑制され、国民の持家取得や居住水準の向上に悪影響を及ぼすおそれがある。 設備投資の観点では、土地購入企業の約8割は資本金1億円未満の中小企業であることから、本特例措置が廃止され、不動産取得税の負担が増加した場合には、地方の中小企業の設備投資の抑制や経営の圧迫を生じさせ、地域経済の停滞や地域活力の低下を招くおそれがある。 建設投資の観点では、土地取引の活性化は住宅建設や事業用施設への設備投資を通じて建設投資の増加にも寄与するものである。この点、建設投資市場は、これまで長期にわたり縮小してきており、近年はやや持ち直しが見られるものの、民間建設投資額（実質値）については、平成29年度以降、低い水準で推移し、新型コロナウイルス感染症の影響も受け、低い水準となっている。 このような状況を踏まえると、土地取得時の負担を軽減し、土地取引を通じた投資を促進する意義は引き		

	続き大きい。 以上のように、本特例措置は、土地の取得時の負担を軽減することで、土地等に対する需要を喚起し、土地取引の活性化・流動化及び土地の有効利用を促進するとともに、住宅取得、設備投資及び建設投資を後押しするものであり、生活環境の向上及び経済の好循環の加速・拡大の実現に資することから、引き続き措置する必要がある。
本要望に対応する 縮減案	—

政策体系における政策目的の位置付け	○国土交通省政策評価体系上の位置付け 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 ○土地基本方針（令和6年6月11日閣議決定） 第二 土地に関する施策 第2章 土地の取引に関する措置に関する基本的事項 1. 不動産市場の環境整備による活性化・流動性の確保 （1）取引環境の整備による不動産流通の活性化 土地の取得に係る登録免許税及び土地等の取得に係る不動産取得税の特例措置や、事業用資産を買い替えた場合の譲渡した事業用資産の譲渡益についての税制特例措置等により、土地に対する需要を喚起し、より有効に土地を活用する担い手への移転を促進する。	
	政策の達成目標	<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> 18.5万ha（令和5年）→18.5万ha以下に抑制（令和15年） <土地取引件数（法務省「登記統計」より）> 132万件（令和6年）→150万件（令和15年） <民間建設投資額（国土交通省「建設投資見通し」より）> 37.4兆円（令和6年）→39.3兆円（令和11年）
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間 3年間（令和9年4月1日～令和12年3月31日）
	同上の期間中の達成目標	<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> 18.5万ha（令和5年）→18.5万ha以下に抑制（令和11年） <土地取引件数（法務省「登記統計」より）> 132万件（令和6年）→142万件（令和11年） <民間建設投資額（国土交通省「建設投資見通し」より）> 同上
政策目標の達成状況	<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> 低・未利用地の面積については、5年に1度実施される土地基本調査を出典とするものであるため、直近、令和8年のデータは存在しないところ、前回要望時の目標（令和8年：21.62万ha）の達成状況を評価することは困難である。 一方で、令和5年の低・未利用地の面積は18.5万haとなっており、本措置も含めた諸施策の効果により同面積は減少していることが確認できている。 <土地取引件数（法務省「登記統計」より）> 売買による土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年以降の景気後退の影響により、土地取引件数は114万件（平成23年）まで落ち込んだところ、本措置をはじめとした各種施策の効果により、下げ止まりが見られ、令和7年には130万件となっている。 （参考） 令和3年：133万件 令和4年：130万件	

	有効性		令和5年：129 万件 令和6年：132 万件 令和7年：130 万件
		要望の措置の適用見込み	令和9年度：138 万件 令和10年度：138 万件 令和11年度：138 万件 ※令和4年度～令和6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)	住宅取得費負担の軽減、中小事業者のコスト軽減、土地の流動化・有効利用の促進のためには、土地取引に係る税負担を軽減することが効果的である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置（租税特別措置法第72条）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—
		要望の措置の妥当性	本措置は、適用件数が相当数に及ぶものであり、個別の補助金の申請手続を求めて交付する手法と比較して、国民・行政双方にとって負担の軽減の観点から優れた施策手段である。

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	<table><tr><th>年度</th><th>適用件数（万件）</th><th>減収額（千円）</th></tr><tr><td>令和2年度</td><td>130</td><td>275,534,638</td></tr><tr><td>令和3年度</td><td>135</td><td>298,367,363</td></tr><tr><td>令和4年度</td><td>138</td><td>315,772,564</td></tr><tr><td>令和5年度</td><td>134</td><td>309,606,506</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>141</td><td>331,601,040</td></tr></table> 【出典】 適用件数：総務省「道府県税の課税状況等に関する調」 減収額：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」を基に推計	年度	適用件数（万件）	減収額（千円）	令和2年度	130	275,534,638	令和3年度	135	298,367,363	令和4年度	138	315,772,564	令和5年度	134	309,606,506	令和6年度	141	331,601,040
	年度	適用件数（万件）	減収額（千円）																	
	令和2年度	130	275,534,638																	
	令和3年度	135	298,367,363																	
	令和4年度	138	315,772,564																	
令和5年度	134	309,606,506																		
令和6年度	141	331,601,040																		
「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	① 適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） ② 適用実績：7,894,314,104 千円（令和4年度） 7,740,162,650 千円（令和5年度） 8,290,026,000 千円（令和6年度）																			
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）	住宅取得費負担の軽減、中小事業者のコスト軽減、土地の流動化・有効利用の促進のためには、土地取引に係る税負担を軽減することが効果的である。																			
前回要望時の達成目標	・低未利用地の面積（平成30年：18.9万ha→令和8年：21.62万ha） ・土地取引件数（平成30年：131万件→令和8年：140万件）																			
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	・低未利用地の面積 前回要望時には令和10年時点の数値を目標としていたところ、当該数値の評価を現時点で行うことは困難であるが、平成20年以降増加傾向にあった低未利用地の面積は、本措置をはじめとした各種施策の効果により、令和5年には18.5万ha（平成30年から0.4万haの減少）となっている。 ・土地取引件数 売買による土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年以降の景気後退の影響により、土地取引件数は114万件（平成23年）まで落ち込んだところ、本措置をはじめとした各種施策の効果により下げ止まりが見られ、一時的に新型コロナウイルス感染症の影響を受けたものの、令和2年度以降は徐々に回復し、順調に推移している。																			
これまでの要望経緯	平成6年度 創設（1/2を控除） 平成7年度 課税標準の控除措置（2/3） 平成8年度 課税標準の控除措置（1/2） 平成9年度 3年間の延長 平成12年度 3年間の延長 平成15年度 3年間の延長 平成18年度 3年間の延長 平成21年度 3年間の延長 平成24年度 3年間の延長 平成27年度 3年間の延長 平成30年度 3年間の延長 令和3年度 3年間の延長 令和6年度 3年間の延長																			

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置

- 本措置について自己点検を実施した結果、短期アウトカムである土地取引件数の増加数については、令和 15 年にリーマンショック前の水準（150 万件）を回復するという目標のため、毎年 2 万件の増加を目安としたところ、令和 6 年は達成。
- なお、令和 7 年の土地取引件数は減少したが、建築資材価格の高騰等の押し下げ要因がある現下においても、本措置は土地取引件数の底支えを図るものとして機能していると評価している。
- また、長期アウトカムである建設投資額の増加については、対象期間未到達につき現時点での判断は困難であり、引き続き中長期的な検証が必要であるが、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた令和 2 年度以降、徐々に回復傾向にあり、アウトカムの達成に向けて順調に推移していることを確認した。
- 本措置は、土地等の取得時のコスト軽減を通じて、土地取引件数や建設投資額の増加に寄与しており、住宅取得時の負担軽減、中小事業者等の企業の土地取得時のコスト軽減により、土地の流動化・有効利用のインセンティブとなっている。
- 自己点検においても、本措置の効果が一定確認されており、また、本措置の目的である土地の流動化・有効利用の促進は、有効な活用がされていない土地が保有され続け、低未利用や遊休状態の増加・固定化の抑止となるものであり、引き続き、土地取引の活性化により、土地の有効活用を図る必要があることから、現行の措置を令和 12 年 3 月 31 日まで 3 年間の延長を要望するものである。