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			特定の土地等の長期譲渡所得の特別控除
2	対象税目	①	政策評価の対象税目	法人税：義 法人住民税：義、法人事業税：義
		②	上記以外の税目	所得税：外、個人住民税：外
3	内容			《制度の概要》 法人が平成 21 年1月1日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に取得をした国内にある土地等で、その年1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡をした場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から 1,000 万円（当該譲渡所得の金額が 1,000 万円に満たない場合には、当該譲渡所得の金額）を控除する。
				《関係条項》 租税特別措置法第 65 条の5の2
4	担当部局			不動産・建設経済局不動産市場整備課
5	評価実施時期及び分析対象期間			評価実施時期：令和8年8月 分析対象期間：令和3年度～令和7年度
6	創設年度及び改正経緯			平成 21 年度　創設
7	適用期間			平成 22 年 12 月 31 日 ※土地等の取得期限
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》 リーマンショックを受け、緊急的に平成21・22年に限り、急減した土地取引を活性化させることで土地の流動化と有効利用を通じた景気の回復を図ったもの。
				《政策目的の根拠》 「生活防衛のための緊急対策」（平成 20 年 12 月 19 日、経済対策閣僚会議） 国民生活を守り、今年度からの3年間のうちに景気回復を最優先で実現する見地から、内需を刺激するための減税等、経済金融情勢の変化等に対応した税制措置を講じる。
		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	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 平成21・22年の土地取引量を増加させること
		④	政策目的に対する租税特別措置等	《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》 当該措置が存在しない場合と比較して、土地を取得するインセンティブが増加することで、平成 21 年及び平成 22 年中の土地取引件数の増

			の達成目標実現による寄与	加が見込まれ、取引の活性化により土地の流動化及び有効利用が進展する。 その結果、土地関連投資や建設需要の創出等を通じて景気回復に寄与する。
9	有効性等	①	適用数	令和3年度　51 件 令和4年度　54 件 令和5年度　56 件 令和6年度　44 件 令和7年度　51 件（見込） ※実績値（令和3年度～令和6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」による。なお、直近のデータは令和6年度実績値となっており、令和7年度実績値は、適用数見込みとして、令和3年度から令和6年度の平均値を記載。
		②	適用額	令和3年度　372,239　千円 令和4年度　433,107　千円 令和5年度　415,858　千円 令和6年度　314,509　千円 令和7年度　383,928　千円（見込） ※実績値（令和3年度～令和6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」による。なお、直近のデータは令和6年度実績値となっており、令和7年度実績値は、適用額見込みとして、令和3年度から令和6年度の平均値を記載。
		③	減収額	令和3年度　130,284　千円 令和4年度　151,587　千円 令和5年度　145,550　千円 令和6年度　110,078　千円 令和7年度　134,475　千円（見込） ※令和3年度～令和6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」の適用額（控除額）の実績値に対して、法人税率（23.2%）、法人住民税（7%）、法人事業税（所得割1%、付加価値割1.2%、特別法人事業税 260%）を用いて推計。なお、令和7年度は、減収額見込みとして、令和3年度から令和6年度の平均値を記載。

		④	効果	《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》 　いわゆるリーマンショックを契機とする平成 20 年後半以降の景気後退の影響により、平成 19 年には 144 万件あった土地取引件数が平成 21 年は 118 万件と大幅に減少したが、本特例をはじめとした各種施策の効果もあり、土地取引件数は平成 22 年 115 万件、平成 23 年 114 万件で底を打ち、平成 24 年以降は回復し、不動産市場の活性化を通じた景気回復に効果があった。なお、土地取引件数は、令和6年には土地取引件数が 132 万件まで緩やかに上昇している。 （参考）土地取引件数の推移　※出典：法務省「登記統計」より 平成 19 年　144 万件 平成 20 年　129 万件 平成 21 年　118 万件 平成 22 年　115 万件 平成 23 年　114 万件 平成 24 年　120 万件 平成 25 年　128 万件 平成 26 年　126 万件 平成 27 年　129 万件 平成 28 年　129 万件 平成 29 年　132 万件 平成 30 年　131 万件 令和元年　131 万件 令和2年　128 万件 令和3年　133 万件 令和4年　130 万件 令和5年　129 万件 令和6年　132 万件 令和7年　130 万件 《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》 　現時点で本特例の適用件数の全体像を把握することができないため、本特例の直接的効果を定量的に把握することは困難であるが、本特例措置は、他の税制特例と一体となって税制上のインセンティブを与えることで、平成 21 年・22 年の土地等の取得を促進し、不動産市場の活性化を通じた景気回復に一定の効果があったものと考えられる。
		⑤	税収減を是認する理由等	本特例を始めとした各種施策の効果により、厳しい景気局面においても一定の土地取引が下支えされたものであり、その効果は単なる土地取引の活性化のみならず、不動産市場の活性化を通じて日本の景気全体の底上げにつながったものであると考えられるため、税収減に比して大きいと言える。
10	相当性	①	租税特別措置等によるべき妥当性等	平成 20 年当時、土地取引件数の減少や地価の持続的な下落など、土地市場は厳しい状況にあり、土地需要を喚起し、土地の流動化と有効利用を強力に推進することは、わが国経済全体を力強く浮揚させる上でも急務となっていた。このため、緊急経済対策として、将来譲渡益に対する本特例措置により土地需要の喚起を図る必要があった

				ため。
		②	他の支援措置や義務付け等との役割分担	平成 21 年及び平成 22 年中に土地等の先行取得をした場合の譲渡所得の課税の特例 事業者が平成 21 年1月1日から平成 22 年 12 月 31 日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、その取得の日を含む事業年度の確定申告書の提出期限までにこの特例の適用を受ける旨の届出書を提出している場合において、その取得の日を含む事業年度終了の日後 10 年以内に、その事業者の所有するほかの土地等の譲渡をしたときは、その先行して取得をした土地等について、他の土地等の譲渡益の 80%相当額（その先行して取得をした土地等が平成 21 年1月1日から平成 22 年 12 月 31 日までの期間内に取得をされたものである場合には、60%相当額）を限度として、圧縮記帳ができることとする制度であり、合わせて土地需要を喚起し、土地の流動化と有効活用を強力に推進することで景気の回復を図ったものであるが、既に適用期間を過ぎており、同様の政策目的に係る他の政策手段はない。
		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、地価下落の続く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。
11	有識者の見解			―
12	評価結果の反映の方向性			本特例の適用を受けるための土地等の取得期限はすでに終了しているが、本特例が適用される土地取引は今後も継続的に見込まれるため、措置自体は引き続き継続する。
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期			令和３年８月