# 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（国土利用計画法の規制区域内の土地等を譲渡する場合） |
| 2 | 対象税目 | ① | 政策評価の対象税目 | 法人税：義<br>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》<br>国土利用計画法（以下、「法」という。）に規定する規制区域内にある土地等（棚卸資産を除く。）を、都道府県知事又は指定都市の長（以下、「都道府県知事等」という。）に譲渡する場合には、同一年内の譲渡について、年 1,500 万円を限度としてその譲渡所得を特別控除（損金算入）する。 |
| | | | | 《関係条項》<br>租税特別措置法第 65 条の4第1項第 18 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8年8月<br>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 | | | 昭和 49 年度 税制措置創設 |
| 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》<br>規制区域制度の円滑な運用を通じて、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。 |
| | | | | 《政策目的の根拠》<br>国土利用計画法（昭和 49 年6月 25 日法律第 92 号）<br>第 11 条 土地の投機的取引及び地価の高騰が国民生活に及ぼす弊害を除去し、かつ、適正かつ合理的な土地利用の確保を図るため、全国にわたり土地取引の規制に関する措置の強化が図られるべきものとし、その緊急性にかんがみ、次章及び第五章で定めるところにより、土地取引の規制に関する措置が講じられるものとする。 |
| | | 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<br>施策目標 31 不動産市場の整備や適正な土地利用確保のための条件整備を推進する<br>に包含 |
| | | ③ | 租税特別措置等により達成しようとする目標 | 規制区域内の土地売買等の契約を不許可にされた土地等の適正かつ合理的な土地利用の確保を図る。 |
| | | ④ | 政策目的に | 本特例措置により、規制区域内において土地売買等の契約を不許 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与 | 可にされた土地等の適正かつ合理的な土地利用の確保が図られ、もって全体としての適正かつ合理的な土地利用に寄与する。 |
| 9 | 有効性等 | ① | 適用数 | 令和3年度0件<br>令和4年度0件<br>令和5年度0件<br>令和6年度0件<br>令和7年度0件<br>※法施行以来、規制区域の指定実績はないものの、将来、投機的な土地取引の集中により地価が急激に上昇する可能性を否定できないことから、規制区域制度及びこれに係る本特例措置を存置する必要がある。<br>※租特透明化法に基づき把握される適用実態等に関する情報は、本措置以外の租税特別措置等の適用件数及び適用額を含んでおり、本特例措置に係る数値のみを抽出することはできないため、当該情報を用いることはできない。 |
| | | ② | 適用額 | 令和3年度0百万円<br>令和4年度0百万円<br>令和5年度0百万円<br>令和6年度0百万円<br>令和7年度0百万円 |
| | | ③ | 減収額 | ― |
| | | 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》<br>　土地取引規制(規制区域制度、監視区域制度、注視区域制度、事後届出制度)の円滑な運用を通じて、適正かつ合理的な土地利用の確保が図られている。<br><br>【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)】<br>ー |
| | | | | 《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》<br>　規制区域の指定実績はこれまで無いため直接的効果を図ることは困難であるが、土地取引規制(規制区域制度、監視区域制度、注視区域制度、事後届出制度)全体の円滑な運用を通じて、適正かつ合理的な土地利用の確保が図られている。<br><br>【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)】<br>ー |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | 《適用数(9①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》<br>　これまで規制区域の指定要件となる土地の投機的取引の集中や地価の急激な上昇が生じていないため、規制区域の指定実績はないものの、今後の規制区域制度の適用の可能性もあることから、本特例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 | 　規制区域内においては、土地の価格及び利用目的に係る規制が課されることとなるため、適正かつ合理的な土地利用の確保を図る上で、土地売買等の契約が不許可とされた土地所有者等による本特例の要件を満たす土地の譲渡について税負担の軽減を図ることは有効である。 |
| 10 | 相当性 | ① | 租税特別措置等によるべき妥当性等 | 　規制区域制度の円滑な運用を通じた、適正かつ合理的な土地利用を進めるためには、これに伴う税負担を迅速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 | 　本特例措置により、規制区域制度の円滑な運用を通じて各地域の適正かつ合理的な土地利用が図られるものであるから、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 | | | 　本特例措置により、土地所有者等が不許可処分を受けた場合の都道府県知事等への土地の譲渡が促進され、規制区域制度の円滑な運用により、適正かつ合理的な土地利用の確保に資することとなる。<br>　法施行以来、規制区域の指定実績はないものの、今後も投機的な土地取引の集中により地価が急激に上昇する可能性を否定できないことから、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3年9月 |