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		所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例対象拡大に伴う特例措置
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税：義 法人住民税、法人事業税：義
		② 上記以外の税目	（所得税、個人住民税、個人事業税：外）
3	内容		《制度の概要》 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（以下「所有者不明土地法」という。）に定める土地収用法の特例により収用又は使用される土地につき、土地の譲渡等の課税の特例、代替資産を取得した場合の課税の特例、収用交換等の場合の譲渡所得の特別控除等を措置する。 ① 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例により事業地が収用された場合に、所有者の長期（５年超）譲渡所得に係る課税について、下記の特例措置を講じる。 ・法人税、法人住民税：重課（法人税５%）の適用除外 （重課自体は令和 10 年度末まで課税停止） ② 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例により事業地が収用された場合に、所有者の短期（５年以内）譲渡所得に係る課税について、下記の特例措置を講じる。 ・法人税、法人住民税：重課（法人税 10%）の適用除外 （重課自体は令和 10 年度末まで課税停止） ③ 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例により事業地が収用され、代替資産を取得した場合の譲渡の扱いについて、下記の特例措置を講じる。 ・法人税、法人住民税、法人事業税： 代替資産について帳簿価額の減額等をしたときは、減額分等を損金に算入する。 ④ 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例により事業地が収用された場合において、特別勘定を設けて一定期間内に代替資産を取得する見込みであるときに、譲渡益に相当する金額を損金に算入する。 ・法人税、法人住民税、法人事業税 ⑤ 所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例により事業地が収用された場合に、所有者の譲渡所得から 5,000 万円を控除する。 ・法人税、法人住民税、法人事業税

				《関係条項》 ・租税特別措置法第 62 条の3、第 63 条、第 64 条、第 64 条の2、 第 65 条の2
4	担当部局			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 分析対象期間：令和3年8月～令和7年8月
6	創設年度及び改正経緯			令和元年度 創設 令和４年度 拡充
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》 特定所有者不明土地について、所有者不明土地の収用又は使用に関する土地収用法の特例により、収用手続の合理化・円滑化を図り、地域における迅速な社会資本整備を進める。
				《政策目的の根拠》 〇土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定) (5)公共事業用地の円滑な取得の促進 公共事業の迅速な実施につながる円滑な用地取得を促進するため、補償基準等の見直しなど用地取得の合理化に関する取組を更に進めるとともに、地方公共団体に対して円滑な用地取得のための情報提供や技術的な支援等の充実を図る。 また、所有者不明土地に係る土地収用に関する特例制度の利用や土地収用の的確な活用及び運用を促進する。 〇所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（令和8年6月5日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議） 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用 （略） 公共事業の迅速な実施に向け、収用手続の合理化・迅速化のための制度の円滑な運用、適用事例等の横展開を図るとともに、地方公共団体の実務を支援する。 〇経済財政運営と改革の基本方針2026（令和8年7月21日閣議決定） 1.「強い経済」の実現（3）強い地域経済の構築（持続可能で活力ある国土の形成と「交通空白」の解消） （略） 防災等に資する空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。 3.主要分野ごとの重要課題と取り組み方針（3）戦略的な社会資本整備の推進 「強い経済」の実現には、危機管理投資・成長投資を支える社会資本を戦略的に整備することが重要である。 社会資本の整備に不可欠な建設産業における、フィジカルAIの導入を始めとする生産性の向上や、賃上げ等の処遇改善、多様な人材の確保・活躍環境の整備等を通じ、地域のインフラの整備力を強化する。中長期的な見通しの下、安定的・持続的な公共投資を推進しつつ、労務費確保の必要性や近年の資材

				価格の高騰の影響等を考慮しながら適切な価格転嫁が進むよう促した上で、必要な事業量を確保するとともに、効率的・重点的な取組を進める。「PPP／PFI推進アクションプラン（令和8年改定版）」に基づき官民連携投資等を促進する。公共事業評価について、費用便益比等に過度に依拠せず、国家戦略、防災・減災、国土強靱化、地域の命と暮らしを守る基盤機能等を踏まえた総合評価へ見直すとともに、近年の金利状況等を踏まえ社会的割引率を見直す。 〇第１次国土強靱化実施中期計画（令和7年6月6日閣議決定） 第１章基本的な考え方 　気候変動に伴い激甚化・頻発化する気象災害や、切迫する南海トラフ地震、首都直下地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震などの大規模地震から、国民の生命・財産・暮らしを守り、国家・社会の重要な機能を維持するため、防災・減災、国土強靱化の取組を切れ目なく推進する必要がある。
		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 30　社会資本整備・管理等を効果的に推進する 参考指標 165　国土交通省の各地方整備局等が施行する直轄事業において用地取得が困難となっている割合（用地あい路率）
		③	租税特別措置等により達成しようとする目標	・用地あい路率 2.30％以下（令和４年度～令和７年度の平均） ※平成 29 年度～令和３年度までの平均 2.52％から約１割の引下げを目標に設定したもの ・所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで） 約1／3短縮（約 31 か月　→　21 か月以下） ※令和元年６月以降に収用手続を開始したもの
		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	特定所有者不明土地における収用手続の合理化・円滑化を図り、地域における迅速な社会資本整備に寄与することとなる。
9	有効性等	①	適用数	本特例措置は、既存の特例措置①～⑤が適用可能であるケースのうち、所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例によって収用等される場合に適用されるものであることから、本特例措置によって適用数の増加は生じない。 　なお、既存の特例措置①～⑤の適用数については、以下のとおりである（いずれも国土交通省推計による）。 【①②　長期・短期譲渡所得の特例関係】 令和３年度　適用なし 令和４年度　適用なし 令和５年度　適用なし

				令和6年度　適用なし 令和7年度　適用なし （推計方法） 　本特例措置は、その対象となる法人税の重課自体が停止されていることから、令和 10 年度までは本特例措置の適用はない。 【③④　代替資産の特例関係】 令和3年度　2,800 件 令和4年度　3,223 件 令和5年度　2,715 件 令和6年度　2,167 件 令和7年度　1,763 件 （推計方法） 　本特例措置は、土地所有者等の選択により、当該特例又は収用換地等の場合の所得の特別控除が適用されるものであり、公共事業施行者が土地所有者等の代替資産の取得の有無及び時期、各種補償金に係る法人の経理方法、法人税の申告内容等を把握することができないことから、本特例措置の適用数の集計にあたり、土地の取得費のみの法人については、収用換地等の場合の所得の特別控除が適用され、土地の取得費と建物等の補償費がある法人については、当該特例が適用されるものとして適用数を算出した。 【⑤　5,000 万円特別控除関係】 令和3年度　2,106 件 令和4年度　1,598 件 令和5年度　1,292 件 令和6年度　1,741 件 令和7年度　2,010 件 （推計方法） 　本特例措置は、土地所有者等の選択により、当該特例又は収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用されるものであり、公共事業施行者が土地所有者等の代替資産の取得の有無及び時期、各種補償金に係る法人の経理方法、法人税の申告内容等を把握することができないことから、本特例措置の適用数の集計にあたり、土地の取得費のみの法人については、当該特例が適用され、土地の取得費と建物等の補償費がある法人については、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用されるものとして適用数を算出した。
				【算定根拠】 　租税特別措置の適用状況の透明化等に関する法律（以下「租特透明化法」という。）に基づき把握される適用実態等に関する情報は、本特例措置以外の租税特別措置等が含まれるとともに、本特例措置のみを抽出して把握することができないことから、公共事業施行者が発行する本特例措置の適用に係る証明書類の発行実績により推計した。

		②	適用額	本特例措置は、既存の特例措置①～⑤が適用可能であるケースのうち、所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例によって収用等される場合に適用されるものであることから、本特例措置によって適用額の増加は生じない。 なお、既存の特例措置①～⑤の適用額については、以下のとおりである（いずれも国土交通省推計による）。 【①② 長期・短期譲渡所得の特例関係】 令和3年度　適用なし 令和4年度　適用なし 令和5年度　適用なし 令和6年度　適用なし 令和7年度　適用なし （推計方法） 本特例措置は、その対象となる法人税の重課自体が停止されていることから、令和 10 年度までは本特例措置の適用はない。 【③④ 代替資産の特例関係】 令和3年度　17,539 百万円 令和4年度　17,937 百万円 令和5年度　19,739 百万円 令和6年度　15,632 百万円 令和7年度　13,340 百万円 （推計方法：損金算入額） 損金算入額の算出にあたっては、公共事業施行者が土地所有者等の代替資産の取得の有無及び時期、譲渡資産の帳簿価額、各種補償金に係る法人の経理方法、法人税の申告内容等を把握することができないことから、土地所有者等が建物等の減価償却相当額を補填した上で代替資産を取得するものとし、代替資産の取得額から補償額を差し引いた金額を損金算入額とした。 【⑤ 5,000 万円特別控除関係】 令和3年度　15,899 百万円 令和4年度　13,357 百万円 令和5年度　11,030 百万円 令和6年度　14,502 百万円 令和7年度　15,220 百万円 （推計方法：損金算入額） 損金算入額の算出にあたって、補償額が 5,000 万円以下の土地所有者については、補償額から譲渡直前の帳簿価格（5%）を控除した金額を損金算入額とし、補償額が 5,000 万円を超える土地所有者については、5,000 万円を損金算入額とした。

				【算定根拠】 　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、本特例措置以外の租税特別措置等が含まれるとともに、本特例措置のみを抽出して把握することができないことから、公共事業施行者が発行する本特例措置の適用に係る証明書類の発行実績により推計した。
		③	減収額	本特例措置は、既存の特例措置①～⑤が適用可能であるケースのうち、所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例によって収用等される場合に適用されるものであることから、本特例措置によって減収額の増加は生じない。 　なお、既存の特例措置①～⑤の減収額については、以下のとおりである（いずれも国土交通省推計による）。 【①② 長期・短期譲渡所得の特例関係】 令和3年度　適用なし 令和4年度　適用なし 令和5年度　適用なし 令和6年度　適用なし 令和7年度　適用なし （推計方法） 　本特例措置は、その対象となる法人税の重課自体が停止されていることから、令和 10 年度までは本特例措置の適用はない。 【③④ 代替資産の特例関係】 令和3年度　5,262 百万円 令和4年度　5,381 百万円 令和5年度　5,922 百万円 令和6年度　4,690 百万円 令和7年度　4,002 百万円 （推計方法） 　減収額の算出にあたっては、建物等の補償費がある法人が圧縮限度額まで損金経理を行うものとして、損金算入額の税率 30%にあたる金額を減収額とした。 【⑤ 5,000 万円特別控除関係】 令和3年度　4,770 百万円 令和4年度　4,007 百万円 令和5年度　3,309 百万円 令和6年度　4,351 百万円 令和7年度　4,566 百万円 （推計方法） 　減収額の算出にあたっては、土地の取得費のみの法人の損金算入額の税率 30%にあたる金額を減収額とした。 【算定根拠】 　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、本特例措置以外の租税特別措置等が含まれるとともに、本特例措置のみを抽出して把握することができないことから、公共事業施行者が発

				行する本特例措置の適用に係る証明書類の発行実績により推計した。
		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》 ・用地あい路率の縮減 目標値:2.30%以下(令和4～令和 7 年度の平均) 実績値:1.12%(令和4～令和6年度の平均) (※令和7年度の用地あい路率は現在調査中) 本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、用地あい路率の実績値は目標値を達成している(目標値以下で達成)。 ・所有者不明土地の収用手続に要する期間の短縮 目標値:21 か月以下 実績値:20 か月(令和元年6月以降に収用手続を開始した事例において、手続に要した期間の平均) 本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、所有者不明土地の収用手続に要する期間の実績は目標値を達成している(目標値以下で達成)。 【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)】 ・国土交通省が毎年実施している「用地あい路調査」において収集したデータ ・各地方整備局から提出される所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例に関する裁定報告資料
				《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》 ・用地あい路率の縮減 ＜各年度の用地あい路率＞ 令和4年度　1.10%(本特例によって低下した用地あい路率:0.00%) 令和5年度　1.27%(本特例によって低下した用地あい路率:0.01%) 令和6年度　1.00%(本特例によって低下した用地あい路率:0.01%) (※令和7年度の用地あい路率は現在調査中) 本特例措置が適用されることによって、用地あい路率が年平均約0.01%低下していることから、本特例措置は、公共事業用地の円滑な取得が図られ、効率的な公共事業の推進に寄与しているものと考えられる。 ・所有者不明土地の収用手続に要する期間の短縮 目標値:21 か月以下 実績値:20 か月(令和元年6月以降に収用手続を開始した事例において、手続に要した期間の平均) 本特例措置によって、土地収用法に基づく収用手続による場合と同様の税制措置が適用されることで、当該措置を施したことによる効果を直接的に示すことは困難であるものの、所有者不明土地の収用手続に要する期間の短縮効果が実現していることから、本特例措置は、公共事業用地の円滑な取得が図られ、効率的な公共事業の推進に寄与

				しているものと考えられる。 【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）】 ・国土交通省が毎年実施している「用地あい路調査」において収集したデータ ・各地方整備局から提出される所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例に関する裁定報告資料
				《適用数（9①）が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 ー
		⑤	税収減を是認する理由等	本特例措置によって税収減は生じないものの、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、用地あい路率の縮減及び所有者不明土地の収用手続に要する期間の短縮が実現していることから、本特例措置が地域における迅速な社会資本整備に寄与する効果を是認するものであると言える。
10	相当性	①	租税特別措置等によるべき妥当性等	本特例措置は、特定所有者不明土地における収用手続の合理化・円滑化を図り、地域における迅速な社会資本整備を図るために、土地所有者等の税負担を軽減するものであり、土地の譲渡等に対して課税する一方で、国の補助金等によりこれを補填することは非効率であることから、土地の譲渡等に係る課税の特例を措置することが妥当である。
		②	他の支援措置や義務付け等との役割分担	ー
		③	地方公共団体が協力する相当性	本特例措置によって、公共事業用地の円滑な取得が図られ、効率的な公共事業の推進が可能になるとともに、地域における迅速な社会資本整備が図られることになる。
11	有識者の見解			ー
12	評価結果の反映の方向性			本特例措置は、特定所有者不明土地における収用手続の合理化・円滑化を図る上で成果を上げており、地域における社会資本整備を迅速かつ効率的に推進していく上で必要不可欠であるため、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８月（国交 02）

減収額の試算
（所有者不明土地法に基づく土地収用法の特例対象拡大に伴う特例措置）

＜①②　長期・短期譲渡所得の特例関係＞

１　推計方法

本特例措置は、その対象となる法人税の重課自体が停止されていることから、令和10年度までは本特例措置の適用はない。

２　減税額等

	長期・短期譲渡所得の特例関係					
	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	合計
件数（件）	適用なし	適用なし	適用なし	適用なし	適用なし	－
損金算入額（百万円）	－	－	－	－	－	－
減収額（百万円）	－	－	－	－	－	－

＜③④　代替資産の特例関係＞

１　推計方法

本特例措置は、土地所有者等の選択により、当該特例又は収用換地等の場合の所得の特別控除が適用されるものであり、公共事業施行者が土地所有者等の代替資産の取得の有無及び時期、各種補償金に係る法人の経理方法、法人税の申告内容等を把握することができないことから、本特例措置の適用数の集計にあたり、土地の取得費のみの法人については、収用換地等の場合の所得の特別控除が適用され、土地の取得費と建物等の補償費がある法人については、当該特例が適用されるものとして算出した。

２　計算方法

建物等の補償費がある法人が、圧縮限度額まで損金経理を行うものとして、損金算入額の税率30%にあたる金額を減収額とした。

３　減税額等

	代替資産の特例関係					
	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	合計
件数（件）	2,800	3,223	2,715	2,167	1,763	12,668
損金算入額（百万円）	17,539	17,937	19,739	15,632	13,340	84,187
減収額（百万円）	5,262	5,381	5,922	4,690	4,002	25,527

＜⑤ 5,000 万円特別控除関係＞

１　推計方法

本特例措置は、土地所有者等の選択により、当該特例又は収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用されるものであり、公共事業施行者が土地所有者等の代替資産の取得の有無及び時期、各種補償金に係る法人の経理方法、法人税の申告内容等を把握することができないことから、本特例措置の適用数の集計にあたり、土地の取得費のみの法人については、当該特例が適用され、土地の取得費と建物等の補償費がある法人については、収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例が適用されるものとして算出した。

２　計算方法

土地の取得費のみの法人の損金算入額の税率 30%にあたる金額を減収額とした。

３　減税額等

	⑤ 5,000 万円特別控除関係					
	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度	令和７年度	合計
件数（件）	2,106	1,598	1,292	1,741	2,010	8,747
損金算入額（百万円）	15,899	13,357	11,030	14,502	15,220	70,008
減収額（百万円）	4,770	4,007	3,309	4,351	4,566	21,003