

土地等に係る不動産取得税の特例措置

(①宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置及び②住宅又は土地の取得に係る税率の特例措置)

対象税目：不動産取得税（地方税）

① 措置を講じる 背景・課題 (政策目的)

- 現下の土地取引状況としては、平成20年以降の大きな下落後、景気後退前を下回る水準での横ばいが続いている。土地取引市場が停滞し流動性が低い状況下では、有効活用がなされていない土地であっても、そのまま保有され続け、低未利用や遊休状態が増加・固定化するおそれがある。こうした状況を是正するためには、土地が市場を通じて円滑に移転する環境を整備し、土地取引市場の活性化、すなわち土地取引件数の増加を図ることが重要である。
- また、近年、建築資材価格等の高騰により、住宅価格は上昇傾向にあり、住宅取得環境は厳しい状況にある。土地購入者の約 6 割を個人が占め、その購入目的は約 7 割以上が住宅であることから、不動産取得コストの増加は、住宅需要を抑制し、不動産市場に悪影響を及ぼすおそれもある。
- そのほか、土地購入企業の約 8 割以上が資本金 1 億円未満の中小企業である。不動産の取得コストの増加は、特に地方の中小企業の経営を強く圧迫するおそれがあり、結果として地域経済の停滞、地域活力の減退を招きかねない。
- このため、土地及び住宅（以下「土地等」という。）の取得コストを軽減することで土地等に対する需要を喚起し、土地等の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図るとともに、住宅取得の負担軽減による住宅取得・流通を促進することにより、経済の好循環を加速・拡大させる必要がある。

当該措置の政策体系に おける位置づけ

- 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）
 - 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。

② 現行制度の概要

根拠条文：① 地方税法附則第11条の 5、②地方税法附則第11条の 2
創設年度：① 平成 6 年度、② 昭和56年度
適用期限：①・② 令和 9 年 3 月 31 日
事前事後の計画認定・報告の有無：①・②【事前：無】【事後：無】

- ① 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税について課税標準を 2 分の 1 に圧縮する。
- ② 住宅及び土地の取得に係る不動産取得税について本則 4 %の税率を 3 %に軽減する。

減収額

①宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置						
年度	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年
金額（億円）	2,926	2,755	2,984	3,158	3,096	3,316
②住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置						
年度	令和元年	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年
金額（億円）	812	751	796	874	916	983

（出所）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

③ アクティビティ	○ 本特例措置は、土地等の取得コストを軽減することでその需要を喚起し、土地等の流動化を通じた有効利用の促進・土地取引の活性化を図るとともに、住宅取得の負担軽減による住宅取得・流通を促進することにより、経済の好循環を加速・拡大することを目的とするものであり、「土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置」などの効果と併せ、土地取得時の負担を軽減することで、住宅取得の負担や中小企業の設備投資コストが軽減されることにより、土地取引件数の増加及び住宅投資や設備投資額を増加させるものである。					
④ アウトプット	① 宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置					
	年度	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年
	件数（万件）	134	130	135	138	134
	適用額（億円）	73,161	68,883	74,591	78,943	77,401
	② 住宅及び土地の取得に係る税率の特例措置					
	件数（万件）	(土地) 135 (住宅) 20	(土地) 131 (住宅) 20	(土地) 136 (住宅) 19	(土地) 139 (住宅) 22	(土地) 137 (住宅) 22
	適用額（億円）	27,067	25,033	26,533	29,133	30,533

（出所）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
 総務省「道府県税の課税状況等に関する調」を基に推計

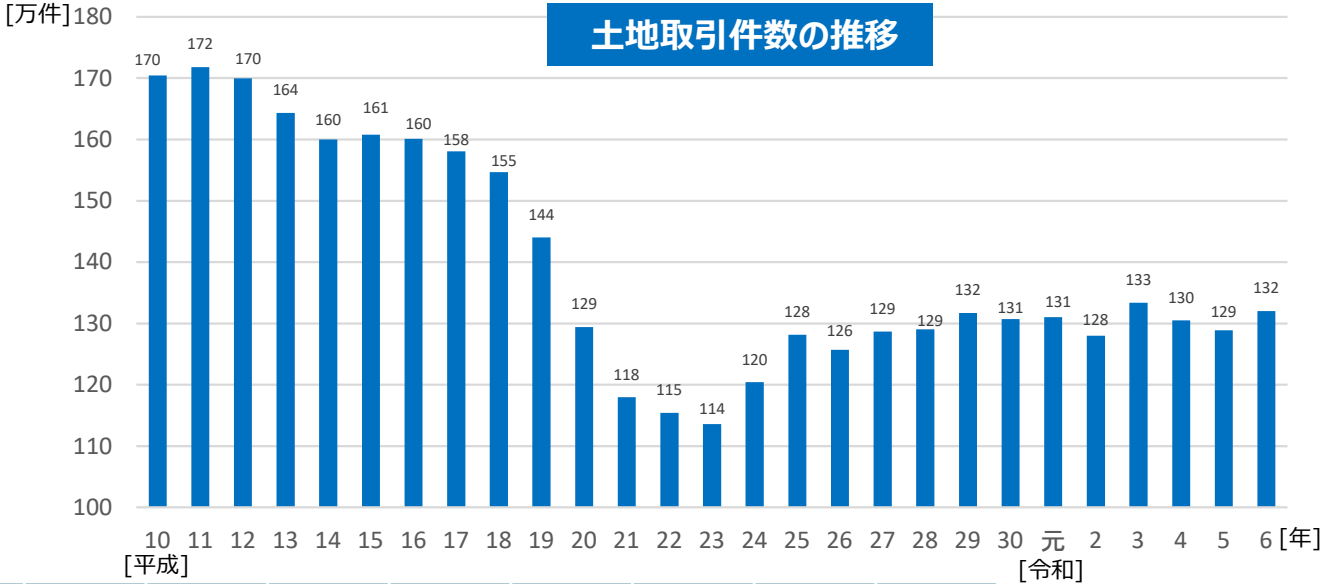
○アウトカムに対する効果分析

アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ ①宅地評価土地の取得に係る課税標準の特例措置及び②住宅又は土地の取得に係る税率の特例措置により土地等の取得コストが軽減されることから、個人の住宅取得負担や事業者の設備投資コストの軽減に寄与する。 ○ 土地取得コストの軽減は、土地等に対する需要の喚起となり、土地取引の活性化により、土地取引件数が増加する。
⑤ 短期アウトカム	○ 土地取引件数の増加数 ・ 指標 ：土地取引件数 ・ 目標値 ：各年平均して2万件の土地取引件数増加 ・ 対象期間：令和6年
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	—
⑥ 中期アウトカム	—
短期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 土地取引は、単に土地を取引するにとどまらず、取引を行った当該土地において住宅等を建設することに繋がるものであり、土地取引の活性化は、住宅等の建設投資の増加に寄与する。
⑦ 長期アウトカム	○ 建設投資額の増加 ・ 指標 ：一年あたりの建設投資額 ・ 目標値 ：39.3兆円（内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和8年1月22日）」における成長移行ケースのGDP成長率をもとに、令和11年度末の民間建設投資額（実質値）を推計し、目標として設定） ・ 対象期間：令和11年度

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
法務省「登記統計」	土地取引件数の増減を把握できるため。
国土交通省「建設投資見通し」	土地取引が寄与する建設投資額について、影響を把握・推計できるため。
● 分析手法：時系列分析 ● 選定理由：複数年度の傾向を分析することにより、本特例が土地取引や建設投資の増加に寄与しているか検証することが可能であるため。	

短期・長期アウトカムの目標値

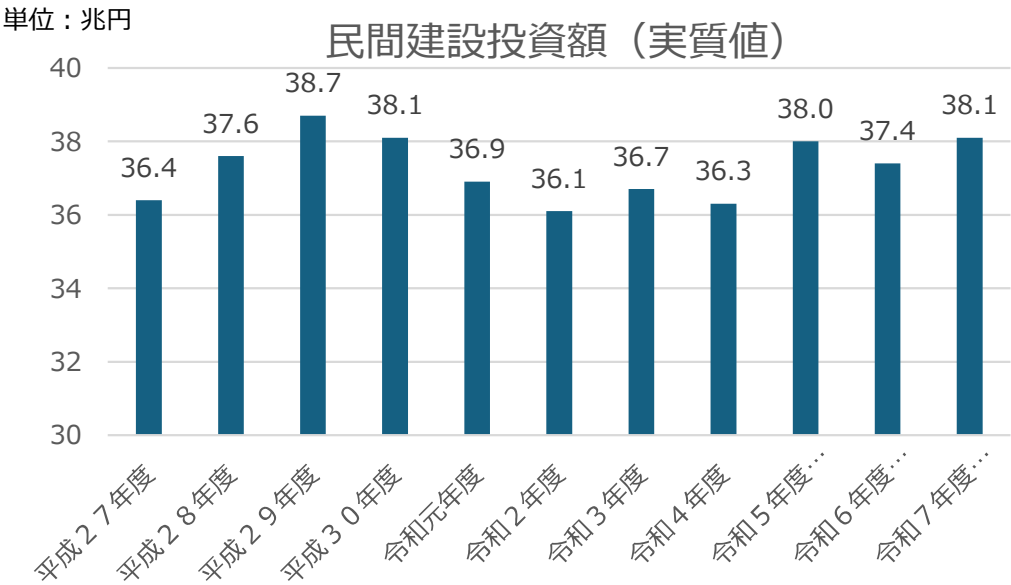
- 土地取引件数については、平成20年以降、リーマンショックを契機とした景気後退の影響により土地取引が大きく下落（平成18年＝155万件、平成19年＝144万件、平成20年＝129万件）
- 土地取引件数をリーマンショック前水準に回復すること最終目標とし、令和15年に土地取引件数150万件（リーマンショック前の水準（平成18年及び平成19年）の土地取引件数の平均値）とする目標を設定。
- ※令和15年という目標期限は、国土利用計画における「国土の利用目的に応じた区分ごとの規模の目標」の目標年次が令和15年であり、平仄をとったもの。
- 令和6年の土地取引件数は132万件であるところ、各年平均2万件ずつ土地取引件数を増加させることを目標とする。



令和	5(実績)	6(実績)	7	8	9	10	11	12	13	14	15
土地取引件数 (万件)	129	132	134	136	138	140	142	144	146	148	150

(出所) 法務省「登記統計」

- 民間建設投資額（実質値）については、近年の推移を見ると、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を受けた令和2年度では、平成29年度以降で最も低い額となっているが、近年は回復傾向にある。
- 短期アウトカムとして設定した土地取引件数が増加した結果、土地取引が活性化し、併せて建設需要が発生すると考えられることから、目標値として令和11年度において、民間建設投資額（実質値）を39.3兆円にすることを目標とする。
- ※GDPに占める民間建設額及び内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和8年1月22日）」における成長移行ケースのGDP成長率をもとに、11年度末の民間建設投資額（実質値）を推計し、設定



(出所) 国土交通省「建設投資見通し」

○評価等

① 各アウトカムの達成状況	短期	中期	長期
	○ 令和 5 年から令和 6 年にかけて、土地取引件数は約 3 万件増加となっており、短期アウトカムを達成。	—	○ 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。
② 達成できていない場合の要因	短期	中期	長期
	—	—	—
③ 政策効果等	○ 本特例措置を活用することで、土地等の取得時のコストが軽減されることによる、土地取引件数や建設投資額の増加が確認できており、住宅取得時の負担軽減、中小事業者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が働いているという直接的な効果が認められる。 ○ なお、本特例措置は土地等を取得する際に広く適用されるものであり、公平にその効果が発生するところ、特定の者への偏り等は認められない。		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	○ 不動産取引は、その件数が相当数に及ぶものであり、個別に申請手続を求めて補助金を交付する手法と比較して、国民・行政双方に生じる手続き等の負担軽減の観点から、税制特例により措置することは妥当である。 ○ 本特例は、土地の有効利用、土地取引の活性化、経済の好循環の加速・拡大という目的を達成するために、土地等の取引を増加させることを企図し、その取得時の負担を軽減するものであり、目的を達するために必要な直接的かつ、最小限の措置である。供給数が一定である土地等において、土地等を取得することにインセンティブを付与することは、土地取引の円滑化・土地の流動化が期待されるものである。		
⑤ 見直しの方向性	○ 本特例は、他の不動産流通税の特例と一体となって活用され、政策効果が認められるものであることから、土地取引市場の動向等を踏まえつつ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。		