

平成 24 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省）

制 度 名	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譲渡所得の 1,500 万円の特別控除の延長	
税 目	所得税・法人税	
要 望 の 内 容	<p>特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合に係る譲渡所得の 1,500 万円特別控除のうち、一団の宅地造成に関する事業及び土地区画整理事業として行われる宅地造成事業に係るものについて、適用期限（平成 23 年 12 月 31 日まで）を 3 年延長する。</p> <p style="text-align: center;">＜関係条文：租税特別措置法第 34 条の 2 第 2 項第 3 号イ、ロ 第 65 条の 4 第 1 項第 3 号イ、ロ ＞</p>	
	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	－ 百万円 （－ 百万円）

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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の促進 ・ 都市再生・地域再生の推進 <p>(2) 施策の必要性</p> <p>わが国における住宅及び居住環境の質については未だ十分な水準ではなく、広い敷地や公園等を備えた優良な住宅地に対するニーズは根強い。</p> <p>しかし、住宅購入者の購買力が低迷していることに加え、用地取得が容易でない中で、公園等の公共施設整備等を行い優良な住宅地を開発することについては、事業リスクを含めたコストが非常に高くなっているため、市場に任せただけでは十分な供給が行われていないものと考えられる。</p> <p>このため、税制上の特例措置を講じ、事業者の土地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短縮化等を通じて、事業のコストの軽減を図り、優良住宅地の供給を促進する必要がある。</p>							
<p>今回の要望に関連する事項</p>	<p>合理性</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="319 1167 537 1518"> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p> </td> <td data-bbox="537 1167 1489 1518"> <p>【3号イ関係】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>政策目標 7 都市再生・地域再生等の推進</p> <p>施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1518 537 1870"> <p>政策の達成目標</p> </td> <td data-bbox="537 1518 1489 1870"> <p>【3号イ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未達率 4.3%（平成 20 年）→早急に解消 ・ 一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合 26.7%（平成 16～18 年度の平均）→20%（平成 25 年度） <p>【3号ロ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市再生誘発量 3,878ha（平成 18 年度）→9,200ha（平成 23 年度） </td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1870 537 2105"> <p>租税特別措置の適用又は延長期間</p> </td> <td data-bbox="537 1870 1489 2105"> <p>3 年間</p> </td> </tr> </table>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>【3号イ関係】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>政策目標 7 都市再生・地域再生等の推進</p> <p>施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p>	<p>政策の達成目標</p>	<p>【3号イ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未達率 4.3%（平成 20 年）→早急に解消 ・ 一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合 26.7%（平成 16～18 年度の平均）→20%（平成 25 年度） <p>【3号ロ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市再生誘発量 3,878ha（平成 18 年度）→9,200ha（平成 23 年度） 	<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>3 年間</p>
<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>【3号イ関係】</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>政策目標 7 都市再生・地域再生等の推進</p> <p>施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p>							
<p>政策の達成目標</p>	<p>【3号イ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 最低居住面積水準未達率 4.3%（平成 20 年）→早急に解消 ・ 一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合 26.7%（平成 16～18 年度の平均）→20%（平成 25 年度） <p>【3号ロ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市再生誘発量 3,878ha（平成 18 年度）→9,200ha（平成 23 年度） 							
<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>3 年間</p>							

	同上の期間中の達成目標	<p>【3号イ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> 最低居住面積水準未達率 4.3%（平成20年）→早急に解消 一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合 26.7%（平成16～18年度の平均）→20%（平成25年度） <p>【3号ロ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生誘発量 3,878ha（平成18年度）→9,200ha（平成23年度）
	政策目標の達成状況	<p>【3号イ関係】</p> <p>平成20年度における最低居住面積水準未達率は4.3%となっている。なお、建設統計年報（新たに着工される建築物等についての統計）によれば、50㎡（4人の世帯の最低居住水準）未達の住宅（持家）は、平成22年度は1.5%となっており、居住水準の改善が進んでいると推測される。</p> <p>また、平成19～21年度における一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合の平均は、24.5%である。</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>平成22年度末時点で7,605haとなっており、目標値の達成に向け順調に推移している。</p> <p>本政策目標を達成するため、引き続き本特例の継続が必要である。</p>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>【3号イ関係】</p> <p>年度当たり2件程度（平成20年度から22年度の実績の平均値）</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>（本特例の適用対象となる事業の見込み）</p> <p>平成24年度 1地区（規模25ha 権利者140人） 平成25年度 3地区（規模35ha 権利者300人） 平成26年度 2地区（規模85ha 権利者500人）</p>
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	<p>優良な住宅地の供給を促進し、国民の居住水準の向上等を図るためには、土地所有者が優良な住宅地を造成しようとする事業者等に土地を譲渡するインセンティブを与えるとともに、事業者の仕入れコストを軽減することによって、最終購入価格を引き下げることが効果的である。そのため、本特例の要件を満たす土地の譲渡について、税負担を軽減することが有効である。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<p>良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（所得税・法人税・住民税）</p>
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>【3号ロ関係】</p> <p>国庫補助（社会資本整備事業特別会計及び一般会計） ：平成23年度予算要求額1,490百万円の内数</p>
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	<p>【3号ロ関係】</p> <p>土地区画整理事業の事業費等に対する施行者への国庫補助と権利者への税制上の特例による一体的な支援措置により、土地区画整理事業を促進する。</p>

		要望の措置の妥当性	土地所有者に優良な住宅地造成事業等のために土地を譲渡するインセンティブを与える等の目的を有する措置として、本措置は的確かつ必要最小限の措置である。
これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項		租税特別措置の適用実績	<p>【3号イ関係】</p> <p>平成20年度 4件 (地権者数：個人 167、法人 5) 平成21年度 3件 (地権者数：個人 72、法人 1) 平成22年度 0件</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>平成20年度 1件 (地権者数：個人 3、法人 0) 平成21年度 2件 (地権者数：個人 34、法人 0) 平成22年度 0件</p>
		租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)	<p>【3号イ関係】</p> <p>本措置によって、167.39ha(平成17年～22年)の優良な住宅地が開発されているところであり、優良な住宅地の供給に対して相応の効果を上げている。</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>本措置によって、72.48ha(平成17年～22年)の優良な住宅地を創出しているところであり、優良な住宅地の供給に対して相応の効果を上げている。</p>
		前回要望時の達成目標	<p>【3号イ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> 一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合 26.7%(平成16～18年度の平均)→22%(平成23年度) <p>【3号ロ関係】</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市再生誘発量 3,878ha(平成18年度)→9,200ha(平成23年度)
		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	<p>【3号イ関係】</p> <p>平成19～21年度における一戸あたり住宅地面積が一定水準に満たないものの割合の平均は、24.5%であり、平成23年度の目標に向けて順調に推移している。</p> <p>【3号ロ関係】</p> <p>平成22年度末時点で都市再生誘発量は7,605haであり、目標に向けて順調に推移している。</p>
	これまでの要望経緯	<p>平成6年 創設 平成8年 拡充・延長 平成10年 延長 平成13年 延長 平成16年 延長 平成19年 延長 平成21年 延長</p>	