

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした租税特別措置等の名称	特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の延長 (国税:7)(所得税:外、法人税:義) (地方税:7)(個人住民税:外、法人住民税:義、法人事業税:義)	
2	要望の内容	東日本大震災復興特別区域法第4条第1項に規定する特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業(復興交付金事業計画に記載されている集団移転促進事業と併せて行うもの)のために買い取られる土地及び当該土地の上に存する資産であることについて、国土交通大臣(当該事業を施行する者が市町村である場合には道県知事)の証明を平成28年3月31日までの間に受け、当該証明を受けた土地及び当該土地の上に存する資産を地方公共団体等に譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例措置(5,000万円特別控除)につき、当該証明を受ける期限を平成31年3月31日までに延長する。	
3	担当部局	復興庁インフラ構築班	
4	評価実施時期	平成27年8月	
5	租税特別措置等の創設年度及び改正経緯	平成25年度 創設	
6	適用又は延長期間	3年間(平成28年度～平成30年度)	
7	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》 震災により住居を失った被災者の居住を迅速かつ確実に確保する。 《政策目的の根拠》 東日本大震災からの復興の基本方針(平成23年7月29日、東日本大震災復興対策本部) 「地域全体のまちづくりを進める中で、職業の継続・確保、高齢者等の生活機能の確保に配慮しつつ、恒久的な住まいを着実に確保できるよう支援する。」(p.9)
		② 政策体系における政策目的の位置付け	■復興庁政策評価体系 政策「復興施策の推進」 施策「(4)被災者の住宅再建の支援に係る施策の推進」
	③ 達成目標及び測定指標	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 東日本大震災復興特別区域法第4条第1項に規定する特定被災区域内において計画された防災集団移転促進事業等の実施。 (被災者の居住の確保を目的とするものであり、本来は早急に100%の確保が求められるものであるが、住民意向を踏まえた各地方公共団体の復興整備	

			<p>計画に基づき実施される事業であり、地方公共団体によっては除染作業の進捗状況にも影響されるなど、不確定要素が多分にあることから、定量的な目標とはせず、適用期間中に計画された事業の完了を目標とするものである。）</p> <p>《租税特別措置等による達成目標に係る測定指標》 平成 30 年度末までに東日本大震災復興特別区域法第 4 条第 1 項に規定する特定被災区域内において計画された防災集団移転促進事業等の用に供する用地面積の取得。</p> <p>なお、地権者による土地の譲渡については、土地代金等、他の影響を受けることも考えられるものであるが、土地の評価額については、地域の動向を踏まえた適切な不動産鑑定結果に基づき算出されているものである。</p> <p>また、本特例措置は、土地の譲渡にあたっての税制面での支障を緩和又は解消し、手続きに一定の時間を要する土地収用等の強制手段によることなく、地権者の理解の下に用地取得を短期間で完了させ、被災者の居住を早急に確保すること等を目的として設けられた特例措置であり、適用対象となる条件下において土地を譲渡し、代替資産を取得した地権者については、土地代金に関わらず基本的にはすべての地権者が本特例措置の適用を受けることとなる。</p> <p>仮に、本特例措置がなかったとした場合には、用地交渉が長期化する又は収用手続きが増加することが想定され、政策目的の達成に遅れが生じることにつながるおそれがある。</p> <p>《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》 用地取得の進捗が図られることにより、住宅団地用地の確保が困難な状況にある被災地における居住施設用地の迅速な確保、居住施設の早期着工につながり、もって被災者の居住の迅速かつ確実な確保に寄与する。</p>																																				
有効性等	①	適用数等	<p>本特例措置の適用実績及び適用見込みは以下のとおり。</p> <p>なお、適用実績の把握については、地方公共団体から報告された、より実態に則した実績値及び推計値を利用しているため、租特透明化法及び地方税法に基づき把握される適用実態等に関する情報は用いていない。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>平成 25 年度</td> <td>個人</td> <td>適用件数: 818 件</td> <td>特別控除額: 4,095,431 千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>法人</td> <td>適用件数: 15 件</td> <td>特別控除額: 57,176 千円</td> </tr> <tr> <td>平成 26 年度</td> <td>個人</td> <td>適用件数: 562 件</td> <td>特別控除額: 2,136,592 千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>法人</td> <td>適用件数: 18 件</td> <td>特別控除額: 91,718 千円</td> </tr> <tr> <td>平成 27 年度</td> <td>個人</td> <td>適用件数: 231 件</td> <td>特別控除額: 1,398,617 千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>法人</td> <td>適用件数: 14 件</td> <td>特別控除額: 68,686 千円</td> </tr> <tr> <td>平成 28 年度以降</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>個人</td> <td>適用件数: 33 件</td> <td>特別控除額: 334,848 千円</td> </tr> <tr> <td></td> <td>法人</td> <td>適用件数: 1 件</td> <td>特別控除額: 1,298 千円</td> </tr> </table> <p>上記「平成 28 年度以降」の適用件数及び特別控除額は、以下の理由により評価時点で算定可能な地方公共団体のみ推計値を計上している。</p> <p>平成 28 年度以降、本特例を適用する可能性のある地方公共団体は次の①及び②のとおり。</p> <p>① 平成 27 年度内の用地取得を目標とする計画を策定していたが、やむを得</p>	平成 25 年度	個人	適用件数: 818 件	特別控除額: 4,095,431 千円		法人	適用件数: 15 件	特別控除額: 57,176 千円	平成 26 年度	個人	適用件数: 562 件	特別控除額: 2,136,592 千円		法人	適用件数: 18 件	特別控除額: 91,718 千円	平成 27 年度	個人	適用件数: 231 件	特別控除額: 1,398,617 千円		法人	適用件数: 14 件	特別控除額: 68,686 千円	平成 28 年度以降					個人	適用件数: 33 件	特別控除額: 334,848 千円		法人	適用件数: 1 件	特別控除額: 1,298 千円
平成 25 年度	個人	適用件数: 818 件	特別控除額: 4,095,431 千円																																				
	法人	適用件数: 15 件	特別控除額: 57,176 千円																																				
平成 26 年度	個人	適用件数: 562 件	特別控除額: 2,136,592 千円																																				
	法人	適用件数: 18 件	特別控除額: 91,718 千円																																				
平成 27 年度	個人	適用件数: 231 件	特別控除額: 1,398,617 千円																																				
	法人	適用件数: 14 件	特別控除額: 68,686 千円																																				
平成 28 年度以降																																							
	個人	適用件数: 33 件	特別控除額: 334,848 千円																																				
	法人	適用件数: 1 件	特別控除額: 1,298 千円																																				

		<p>ない事情により用地取得が平成 28 年度に及んでしまう地方公共団体。</p> <p>② 原発事故に伴い、本特例が設けられる以前から広範囲に渡り継続して避難指示区域に指定されていたが、時間の経過とともに除染作業等に進捗が見られはじめたことで、集団移転促進事業を実施する可能性が出てきた地方公共団体。</p> <p>上記②については、移転事業に係る具体の計画が策定されていない段階にあるため、評価時点において移転先となる候補地、取得予定面積、土地の評価額等が不明であり、根拠のある適用数等を推計できる状況にはない。</p> <p>そのため、既に計画を策定済みの①に該当する地方公共団体における実施計画等に基づく推計値を計上する。</p>
	<p>② 減収額</p>	<p>平成 25 年度から平成 27 年度における各年度の減収額は以下のとおり。 (算定根拠は別添のとおり。なお、平成 27 年度については、評価時点以降の推計値を含む。)</p> <p>平成 25 年度 ◇国 税 所得税:583,599 千円、法人税:8,576 千円 ◇地方税 個人住民税:194,533 千円、法人住民税:1,484 千円 法人事業税:5,485 千円</p> <p>平成 26 年度 ◇国 税 所得税:304,464 千円、法人税:13,758 千円 ◇地方税 個人住民税:101,488 千円、法人住民税:2,380 千円 法人事業税:8,798 千円</p> <p>平成 27 年度 ◇国 税 所得税:199,303 千円、法人税:10,303 千円 ◇地方税 個人住民税:66,434 千円、法人住民税:1,329 千円 法人事業税:6,590 千円</p> <p>平成 28 年度以降 3 カ年における減収見込額は以下のとおり。 (算定根拠は別添のとおり。評価時点において事業計画が未策定である地方公共団体の見込額については含まれていない。)</p> <p>平成 28 年度 ◇国 税 所得税:36,673 千円、法人税:195 千円 ◇地方税 個人住民税:12,224 千円、法人住民税:25 千円 法人事業税:124 千円</p> <p>平成 29 年度 ◇国 税 所得税:9,483 千円 ◇地方税 個人住民税:3,161 千円</p> <p>平成 30 年度 ◇国 税 所得税:1,559 千円 ◇地方税 個人住民税:520 千円</p>

	<p>③ 効果・達成目標の実現状況</p>	<p>《政策目的の実現状況》(分析対象期間:平成25年度～平成27年度) 本特例措置が新設されて以降、評価時点までに各地方公共団体において計画された防災集団移転促進事業等に係る用地取得については、適用期限である平成28年3月31日までに概ね完了する見込みであり、被災者の居住の確保等に係る事業が着実に進められてきたところ。 一方、原発事故発生以降継続して避難指示区域に指定され、評価時点において立入りや居住が制限されている地域が複数存在しており、避難指示区域が解除されるまでの間は、事業に着手できない或いは事業計画を策定することができない状況にある地域も存在する。</p> <hr/> <p>《租税特別措置等による効果・達成目標の実現状況》(分析対象期間:平成25年度～平成30年度) 平成28年3月31日までの間に、津波被災地域の存する地方公共団体において計画された防災集団移転促進事業等はほぼ完了する見込みであり、防災集団移転促進事業の実施に際し直接的なボトルネックとなっていた用地買収の促進に寄与したことが伺える状況となっている。 その一方で、避難指示等の影響から、未だ仮設住宅等に住む被災者が多数存在しており、当該被災者の居住確保のため、移転先となる土地を取得していく必要があるが、土地を所有する地権者の理解の下に早期に事業を実施していくためには、引き続き本特例措置の適用が求められるところ。</p> <p>平成27年5月末時点における取得計画面積:846.3ha 平成27年5月末時点における取得済み面積:824.2ha(97.4%) ※ 上記取得計画・取得済み面積は、地方公共団体からの報告に基づく実績値。</p> <hr/> <p>《租税特別措置等が新設、拡充又は延長されなかった場合の影響》(分析対象期間:平成28年度～平成30年度) 被災地におけるやむを得ない事情により土地の譲渡が平成28年度以降に及んだ場合、或いは、原発事故に係る避難指示の影響から適用期限以降に用地買収が進められる場合において、当該土地の地権者については本特例措置の適用が受けられないこととなる。 これにより、既に本特例措置の適用を受けた地権者との公平性が失われ、地権者の理解が得られないことに起因した用地交渉の長期化や、地方公共団体における計画見直しなど、政策目的達成の遅れにつながる懸念される。</p> <hr/> <p>《税収減を是認するような効果の有無》(分析対象期間:平成25年度～平成30年度) 仮設住宅等での生活を余儀なくされている被災者への居住施設の供給にあたっては、相当規模の面積が必要となるが、適地が少なく代替地の確保も難しい状況下において、各地方公共団体の復興計画に基づき、短期間で効率的かつ確実に土地を取得していくためには、移転先の地権者の理解が不可欠となる。 こうした背景の下、平成27年度末までの3カ年の適用期間において計画された用地取得については、ほぼ完了する見込みであり、この間における用地取得面積及び本特例措置の適用実績からも、本特例措置が政策目的の進捗に寄与したことが伺える状況となっている。</p>
--	-----------------------	---

9	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	<p>本特例措置は、事業完了までに要する期間の短縮を図ることに加え、新設当時に他の税制措置で認められていた特別控除額の上限を大幅に超える譲渡所得(土地売買契約)が多数発生している状況に対応するために設けられた措置である。</p> <p>控除できない額を補助金等で助成する性質のものではなく、規制的手段により解決が図られる性格のものでもない。</p> <p>また、法定の手続きを経る復興整備計画に位置づけられた事業に限定することで、公益性を担保するものである。</p>
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	<p>他の政策手段として、現行では、復興事業等の用に供するため、特定住宅被災市町村の区域内にある土地等が地方公共団体等に買い取られた場合における譲渡所得の2,000万円特別控除があるが、当該制度が、およそ復興に関連する事業等全般のために買い取られた場合に適用されるのに対し、本特例措置は、適地が少なく代替地の設定も困難な状況下において、移転先に適した一定規模の土地を短期間で集中的に取得することが求められる公益性・強制性が高い事業のために買い取られた場合に適用されるものであり、適用の対象が異なる。</p>
		③ 地方公共団体が協力する相当性	<p>本特例措置は、地方公共団体自らが用地交渉を行い取得した土地等に係る特例措置であるため、適用実績の把握等、地方公共団体の関与が不可欠なものである。</p>
10	有識者の見解	—	
11	前回の事前評価又は事後評価の実施時期	平成24年8月	

<平成 25 年度～平成 27 年度減収額>

特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の延長に係る減収額（国税）

防災集団移転促進事業等の実施主体である各地方公共団体から報告された適用件数及び特別控除額の実績値を用いて算定する（平成 27 年度については、評価時点以降の推計値を含む。）。

◇ 所得税

※ いずれの地権者も長期の所有（税率 15 %）、取得費は特別控除見込額の 5 %と仮定する。

平成 25 年度 適用件数：818 件 特別控除額：4,095,431,071 円
(4,095,431,071 円 - 4,095,431,071 円 × 5 %) × 税率 15 % = 583,598,927 円

平成 26 年度 適用件数：562 件 特別控除額：2,136,591,644 円
(2,136,591,644 円 - 2,136,591,644 円 × 5 %) × 税率 15 % = 304,464,309 円

平成 27 年度 適用件数：231 件 特別控除額：1,398,617,315 円
(1,398,617,315 円 - 1,398,617,315 円 × 5 %) × 税率 15 % = 199,302,967 円

所得税計 1,087,366,203 円

◇ 法人税

※ いずれの法人も期末資本金は 1 億円以下、本件譲渡所得以外の所得金額は 0 と仮定する。また、税率は、所得金額年 800 万円以下の場合の 15 %を適用する。

平成 25 年度 適用件数：15 件 特別控除額：57,175,649 円
57,175,649 円 × 税率 15 % = 8,576,347 円

平成 26 年度 適用件数：18 件 特別控除額：91,717,604 円
91,717,604 円 × 税率 15 % = 13,757,640 円

平成 27 年度 適用件数：14 件 特別控除額：68,686,106 円
68,686,106 円 × 税率 15 % = 10,302,915 円

法人税計 32,636,902 円

<平成 28 年度以降減収見込み>

特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の延長に係る減収見込額（国税）

防災集団移転促進事業等の実施主体である各地方公共団体から事業計画等に基づき報告された平成 28 年度以降の適用見込件数及び特別控除見込額（譲渡所得見込額）を用いて算定する（減収見込額算定時点において、防災集団移転促進事業等の計画が未策定である地方公共団体を除く。）。

◇ 所得税

適用見込件数：33 件（H28：28 件、H29：3 件、H30：2 件）

譲渡所得見込額：334,848,326 円（H28：257,356,615 円、H29：66,549,431 円、
H30：10,942,280 円）

※ いずれの地権者も長期の所有（税率 15 %）、取得費は特別控除見込額の 5 %と仮定する。

H28	(257,356,615 円 - 257,356,615 円 × 5 %)	× 税率 15 % =	<u>36,673,317 円</u>
H29	(66,549,431 円 - 66,549,431 円 × 5 %)	× 税率 15 % =	<u>9,483,294 円</u>
H30	(10,942,280 円 - 10,942,280 円 × 5 %)	× 税率 15 % =	<u>1,559,274 円</u>
			計 <u>47,715,885 円</u>

◇ 法人税

適用見込件数：1 件（H28） 特別控除見込額：1,297,562 円（H28）

※ 当該法人の期末資本金は 1 億円以下、本件譲渡所得以外の所得金額は 0 と仮定する。

特別控除見込額が年 800 万円以下となるため、税率は 15 %を適用。

$$1,297,562 \text{ 円} \times \text{税率 } 15 \% = \underline{194,634 \text{ 円}}$$

◇ 合 計（3 力年）

所得税 47,715,885 円

法人税 194,634 円

合 計 47,910,520 円

【各年内訳】

H28	所得税	36,673,317 円
	法人税	<u>194,634 円</u>
	計	36,867,951 円

H29 所得税 9,483,294 円

H30 所得税 1,559,274 円

<平成 25 年度～平成 27 年度減収額>

特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の延長に係る減収額（地方税）

防災集団移転促進事業等の実施主体である各地方公共団体から報告された適用件数及び特別控除額の実績値を用いて算定する（平成 27 年度については、評価時点以降の推計値を含む。）。

◇ 個人住民税

※ いずれの地権者も取得費は譲渡所得の 5 % と仮定する。

平成 25 年度 適用件数：818 件 特別控除額：4,095,431,071 円
(4,095,431,071 円 - 4,095,431,071 円 × 5 %) × 税率 5 % = 194,532,975 円

平成 26 年度 適用件数：562 件 特別控除額：2,136,591,644 円
(2,136,591,644 円 - 2,136,591,644 円 × 5 %) × 税率 5 % = 101,488,103 円

平成 27 年度 適用件数：231 件 特別控除額：1,398,617,315 円
(1,398,617,315 円 - 1,398,617,315 円 × 5 %) × 税率 5 % = 66,434,322 円

個人住民税計 362,455,400 円

◇ 法人住民税

<法人税額>

※ いずれの法人も期末資本金は 1 億円以下、本件譲渡所得以外の所得金額は 0 と仮定する。また、税率は、所得金額年 800 万円以下の場合の 15 % を適用する。

平成 25 年度 適用件数：15 件 特別控除額：57,175,649 円
57,175,649 円 × 税率 15 % = 8,576,347 円

平成 26 年度 適用件数：18 件 特別控除額：91,717,604 円
91,717,604 円 × 税率 15 % = 13,757,640 円

平成 27 年度 適用件数：14 件 特別控除額：68,686,106 円
68,686,106 円 × 税率 15 % = 10,302,915 円

<法人住民税>

平成 25 年度 8,576,347 円 × 税率 17.3 % = 1,483,708 円

平成 26 年度 13,757,640 円 × 税率 17.3 % = 2,380,071 円

平成 27 年度 10,302,915 円 × 税率 12.9 % = 1,329,076 円

法人住民税計 5,192,855 円

◇ 法人事業税

※ いずれの法人も期末資本金が1億円以下の外形外法人と仮定する。

平成25年度

・ 法人事業税の減収額

$$57,175,649 \text{ 円} \times 5.3 \% = 3,030,309 \text{ 円}$$

・ 地方法人特別税の減収額

$$3,030,309 \text{ 円} \times 81 \% = 2,454,550 \text{ 円}$$

平成25年度 法人事業税 5,484,859 円

平成26年度

・ 法人事業税の減収額

$$91,717,604 \text{ 円} \times 5.3 \% = 4,861,033 \text{ 円}$$

・ 地方法人特別税の減収額

$$4,861,033 \text{ 円} \times 81 \% = 3,937,436 \text{ 円}$$

平成26年度 法人事業税 8,798,469 円

平成27年度

<所得割>

・ 法人事業税所得額の減収額

$$68,686,106 \text{ 円} \times 6.7 \% = 4,601,969 \text{ 円}$$

・ 地方法人特別税の減収額

$$4,601,969 \text{ 円} \times 43.2 \% = 1,988,050 \text{ 円}$$

<付加価値割>

外形外法人 (0%)

平成27年度 法人事業税 6,590,019 円

法人事業税計 20,873,347 円

<平成 28 年度以降減収見込み>

特定被災区域内において都市計画事業に準ずる事業として行う一団地の津波防災拠点市街地形成施設の整備に関する事業のために土地等を譲渡した場合における所得の特別控除の延長に係る減収見込額（地方税）

防災集団移転促進事業等の実施主体である各地方公共団体から事業計画等に基づき報告された平成 28 年度以降の適用見込件数及び特別控除見込額（譲渡所得見込額）を用いて算定する（減収見込額算定時点において、防災集団移転促進事業等の計画が未策定である地方公共団体を除く。）。

◇ 個人住民税

適用見込件数：33 件（H28：28 件、H29：3 件、H30：2 件）

譲渡所得見込額：334,848,326 円（H28：257,356,615 円、H29：66,549,431 円、
H30：10,942,280 円）

※ いずれの地権者も取得費は譲渡所得見込額の 5 % と仮定する。

$$\text{H28} \quad (257,356,615 \text{ 円} - 257,356,615 \text{ 円} \times 5\%) \times \text{税率} 5\% = \underline{12,224,439 \text{ 円}}$$

$$\text{H29} \quad (66,549,431 \text{ 円} - 66,549,431 \text{ 円} \times 5\%) \times \text{税率} 5\% = \underline{3,161,098 \text{ 円}}$$

$$\text{H30} \quad (10,942,280 \text{ 円} - 10,942,280 \text{ 円} \times 5\%) \times \text{税率} 5\% = \underline{519,758 \text{ 円}}$$

$$\text{計} \quad \underline{15,905,295 \text{ 円}}$$

◇ 法人住民税

適用見込件数：1 件（H28）

特別控除見込額（譲渡所得見込額）：1,297,562 円（H28）

<法人税額>

※ 当該法人の期末資本金は 1 億円以下、本件譲渡所得以外の所得金額は 0 と仮定する。
特別控除見込額が年 800 万円以下となるため、税率は 15 % を適用。

$$1,297,562 \text{ 円} \times \text{税率} 15\% = 194,634 \text{ 円}$$

<法人住民税>

$$\text{H28} \quad 194,634 \text{ 円} \times \text{税率} 12.9\% = \underline{25,107 \text{ 円}}$$

◇ 法人事業税

適用見込件数：1 件（H28）

特別控除（譲渡所得）見込額：1,297,562 円（H28）

※ 当該法人は期末資本金が 1 億円以下の外形外法人と仮定する。

<所得割>

・ 法人事業税所得割の減収額

$$1,297,562 \text{ 円} \times 6.7\% = 86,936 \text{ 円}$$

・ 地方法人特別税の減収額

$$86,936 \text{ 円} \times 43.2\% = 37,556 \text{ 円}$$

（法人事業税所得割の減収額（特別税含む））

$$86,936 \text{ 円} + 37,556 \text{ 円} = \underline{124,492 \text{ 円}}$$

<付加価値割>

外形外法人（0 %）

◇ 合 計 (3 力年)		
個人住民税	15,905,295 円	
法人住民税	25,107 円	
法人事業税	<u>124,492 円</u>	
合 計	16,054,894 円	

【各年内訳】

H28	個人住民税	12,224,439 円
	法人住民税	25,107 円
	法人事業税	<u>124,492 円</u>
	計	12,374,038 円

H29 個人住民税 3,161,098 円

H30 個人住民税 519,758 円