

# 平成26年版土地白書について

国土交通省 土地・建設産業局  
参事官(土地市場担当) 河田 浩樹  
平成26年7月9日



## 土地白書のポイント

土地白書は土地基本法第10条に基づき毎年国会に提出。以下の三部で構成。

### 第1部 土地に関する動向

- 各種統計データを用いて地価や土地取引等の動向を紹介し、直近一年間の不動産市場の動向を総括【第1章】
- 土地を巡る状況を踏まえ、毎年テーマを設定し、分析。  p.2~3

#### 平成26年版土地白書分析テーマ

テーマ1：資産デフレから脱却しつつある不動産市場の変化【第2章】

- ① 回復しつつある地価動向の特徴
- ② 不動産投資市場の動向 等

 p.4~7

テーマ2：低・未利用地の有効利用による地域価値の向上【第3章】

- ① 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加
- ② 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組

 p.8~10

### 第2部 土地に関して講じた施策

土地に関して、政府が

- 平成25年度に講じた基本的施策
- 平成26年度に講じようとする基本的施策  p.11

### 第3部 土地に関して講じようとする施策

- ・ 土地に関する情報の整備
  - ・ 土地の有効利用等の推進 等
- について紹介。

## 第1部第1章 平成25年度の地価・土地取引等の動向①

➤ 地価や土地取引の動向を見ると、不動産市場は経済対策、金融政策等の効果を背景に、回復の動きが鮮明となり、市場は活性化している。

### 地価変動率の推移

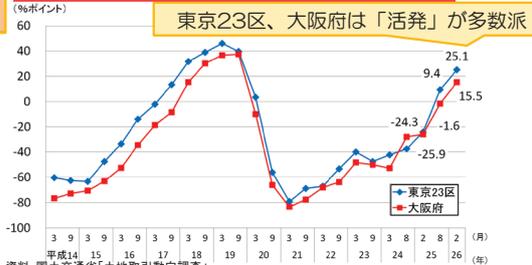
全国の地価は依然として下落しているものの下落率は縮小している。なお、三大都市圏では6年ぶりに上昇に転じている。

	前年からの変動率(住宅地)					前年からの変動率(商業地)				
	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	26 公示	22 公示	23 公示	24 公示	25 公示	26 公示
全国	▲4.2	▲2.7	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲6.1	▲3.8	▲3.1	▲2.1	▲0.5
三大都市圏	▲4.5	▲1.8	▲1.3	▲0.6	0.5	▲7.1	▲2.5	▲1.6	▲0.5	1.6
東京圏	▲4.9	▲1.7	▲1.6	▲0.7	0.7	▲7.3	▲2.5	▲1.9	▲0.5	1.7
大阪圏	▲4.8	▲2.4	▲1.3	▲0.9	▲0.1	▲7.4	▲3.6	▲1.7	▲0.5	1.4
名古屋圏	▲2.5	▲0.6	▲0.4	0.0	1.1	▲6.1	▲1.2	▲0.8	▲0.3	1.8
地方圏	▲3.8	▲3.6	▲3.3	▲2.5	▲1.5	▲5.3	▲4.8	▲4.3	▲3.3	▲2.1

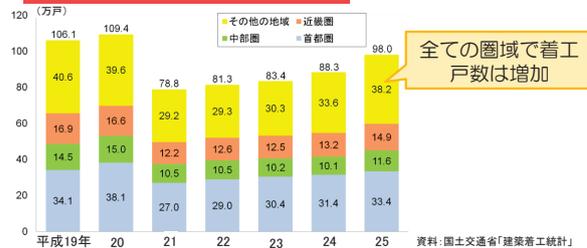
資料:国土交通省「地価公示」

注: ■ 前年よりも上昇率拡大(下落率縮小) ■ 前年よりも下落率拡大

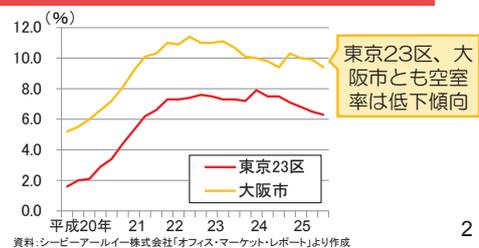
### 企業の現在の土地取引状況の判断に関するDI



### 圏域別新設住宅着工戸数の推移



### 東京23区、大阪市におけるオフィスビル空室率の推移



## 第1部第1章 平成25年度の地価・土地取引等の動向②

➤ 被災3県では、住民の移転需要や復旧・復興事業の進展により、土地需要が拡大し、地価の回復傾向や土地取引の増加が見られる。

### 岩手県、宮城県、福島県の年間の地価変動率の推移

いずれの県でも地価は回復傾向。宮城県では住宅地、商業地とも上昇率が拡大。福島県の住宅地は下落から上昇に転換。

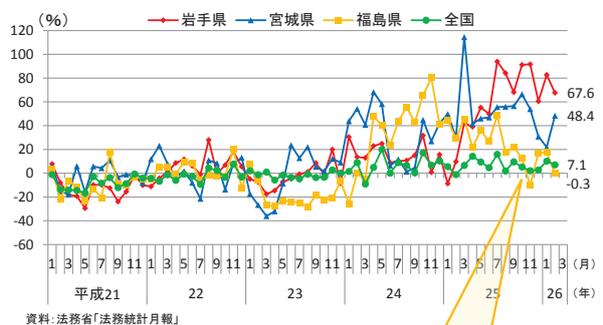
	住宅地			商業地		
	24公示	25公示	26公示	24公示	25公示	26公示
岩手県	▲4.8	▲2.7	▲0.9	▲7.0	▲4.8	▲3.5
宮城県	▲0.7	1.4	2.5	▲3.9	0.0	1.7
福島県	▲6.2	▲1.6	1.2	▲7.2	▲3.2	▲0.5
全国	▲2.3	▲1.6	▲0.6	▲3.1	▲2.1	▲0.5

資料:国土交通省「地価公示」

注1: 東日本大震災による被害が甚大であった地域は選定替のため調査地点なし。  
注2: 福島県では、平成25年1月1日現在で原子力災害対策特別措置法により設定された警戒区域等に存する標準地についての調査を休止した(休止は警戒区域、計画的避難区域及び避難指示解除準備区域内の17地点)。  
注3: 24公示…平成24年地価公示(平成23年1月1日～平成24年1月1日の変動率)。  
25公示…平成25年地価公示(平成24年1月1日～平成25年1月1日の変動率)。  
26公示…平成26年地価公示(平成25年1月1日～平成26年1月1日の変動率)。

注4: ■ 前年よりも上昇率拡大(下落率縮小) ■ 前年よりも下落率拡大

### 岩手県、宮城県、福島県の土地取引の動向(前年同月比)



いずれの県でも土地取引は活発になっている

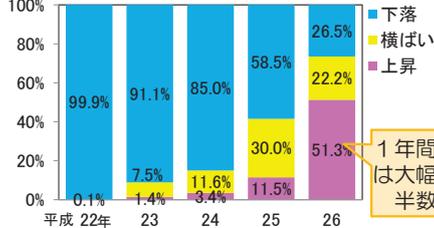
## 第1部第2章第1節 回復しつつある地価動向の特徴①

➤ 三大都市圏では、中心部から周辺部へ地価上昇の動きが拡大しているが、地方圏では、限られた地域での上昇にとどまっており、下落が続いている地域との動きの違いが見られる。

### 三大都市圏の地価動向

[ 上昇・横ばい・下落地点の推移 ]

【三大都市圏(全用途)】

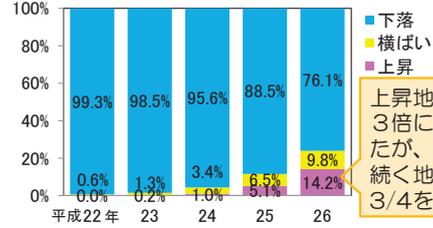


1年間で上昇地点は大幅に増加し、半数を超えた

### 地方圏の地価動向

[ 上昇・横ばい・下落地点の推移 ]

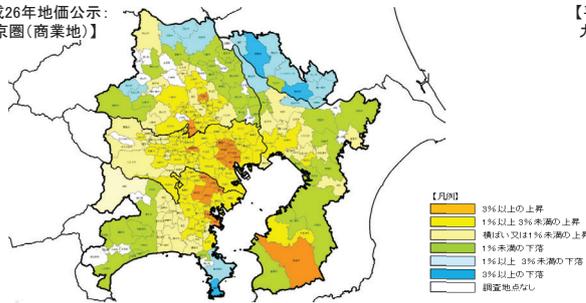
【地方圏(全用途)】



上昇地点は約3倍に増加したが、下落が続く地点が約3/4を占める

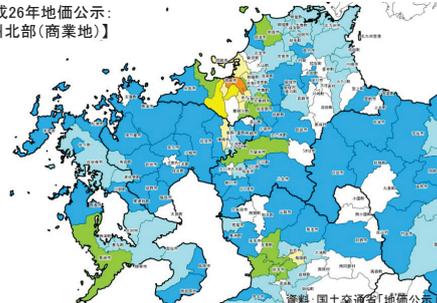
〔東京圏の市区町村別地価変動率(商業地)の状況〕

【平成26年地価公示: 東京圏(商業地)】



〔九州北部の市区町村別地価変動率(商業地)の状況〕

【平成26年地価公示: 九州北部(商業地)】

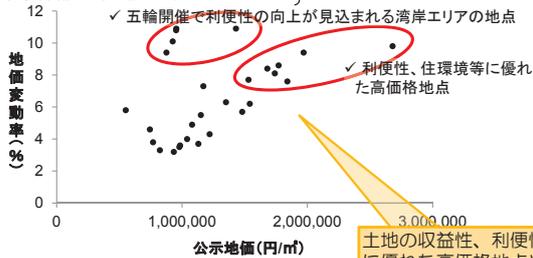


## 第1部第2章第1節 回復しつつある地価動向の特徴②

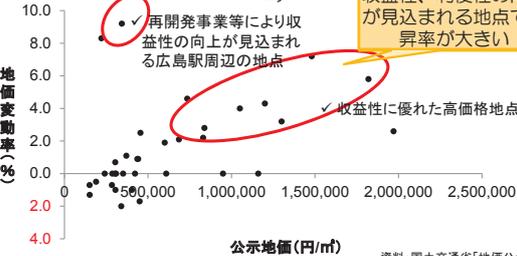
➤ 最近の地価は、土地の収益性や利便性を重視した実需による変動となっている。

### 地価水準と変動率の関係

〔東京都心部(港区・中央区)－住宅地〕

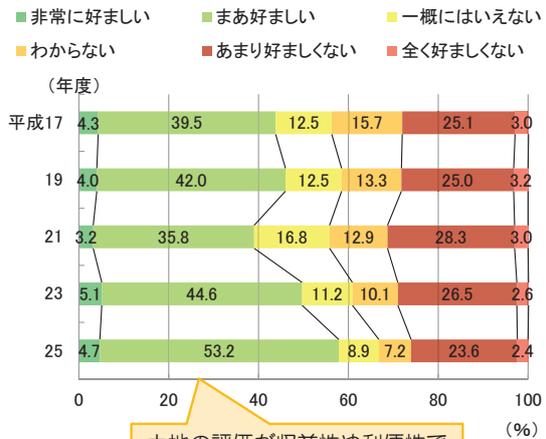


〔広島市中心部(中区・東区)－商業地〕



資料: 国土交通省「地価公示」

### 土地の評価についての国民意識



土地の評価が収益性や利便性で決まることについて好ましいと考える国民の割合が増加

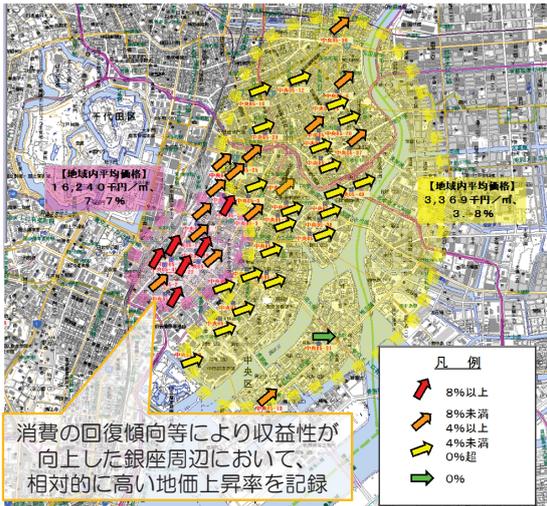
資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

➤ 今後の地価動向については、実体経済と連動した適度な地価の上昇により、デフレ経済脱却につながることを期待。地価公示、不動産価格指数等を活用しつつ、その動向を引き続き注視していくことが必要。

## 第1部第2章第1節 東京都中央区[商業地]における地価動向

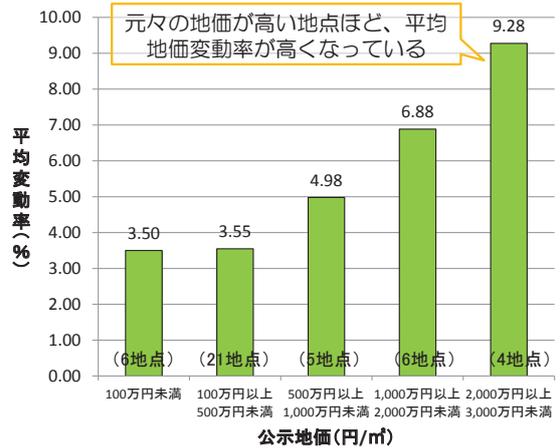
- 銀座周辺は7.7%と、それ以外の地域の3.8%に比べて高い地価上昇率を記録した。
- 中央区の中でも、特に収益性、利便性に優れた地価が高い地域において、相対的に地価上昇率が高くなる傾向が見られる。

地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

価格帯別の平均地価変動率

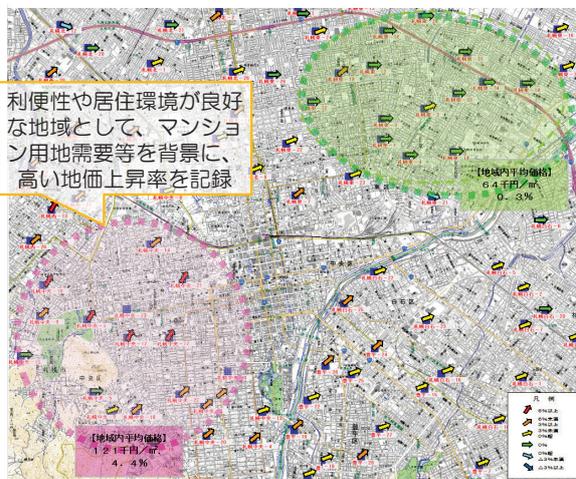


資料：国土交通省「地価公示」より作成  
 注：平成26年地価公示の結果より、東京都中央区の商業地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

## 第1部第2章第1節 北海道札幌市[住宅地]における地価動向

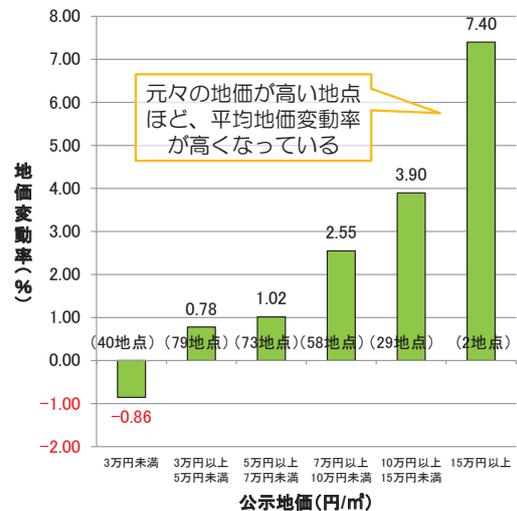
- 人気の高い中央区円山地区、西18丁目駅周辺地区等の利便性や居住環境が良好な地域において、地価が上昇する傾向が見られる。

地点別の地価と変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
 注：地図は国土地理院「電子国土」を利用している。

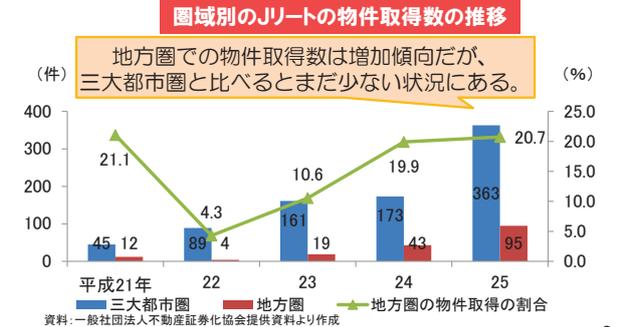
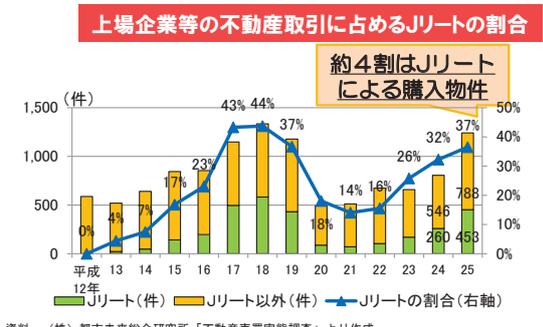
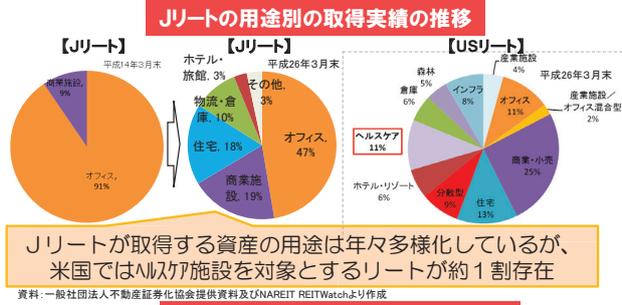
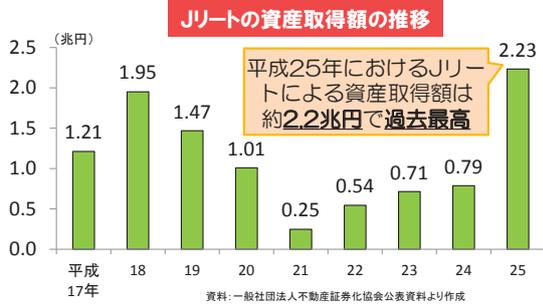
価格帯別の平均地価変動率



資料：国土交通省「地価公示」より作成  
 注：平成26年地価公示の結果より、札幌市の住宅地における地点別に公示地価と平均変動率を集計したもの。

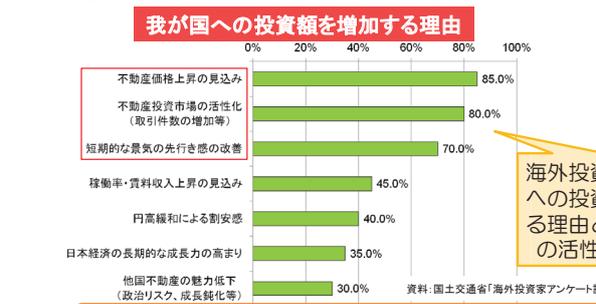
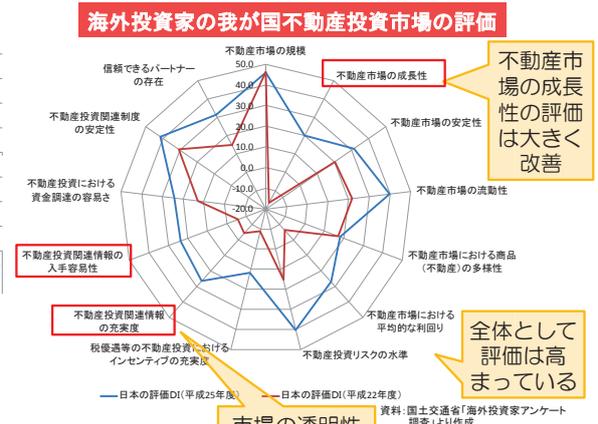
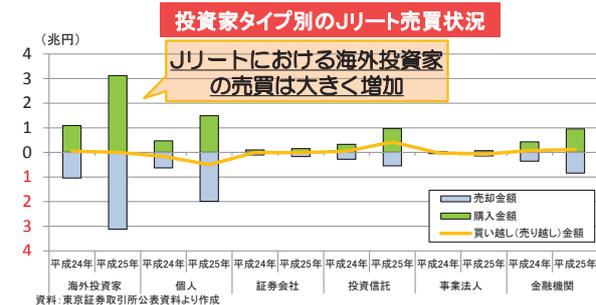
## 第1部第2章第2節 不動産投資市場の動向①

➤ Jリートは、資産取得額が過去最高を記録するとともに、住宅、物流・倉庫など投資分野の多様化が進んでいる。



## 第1部第2章第2節 不動産投資市場の動向②

➤ Jリートに対する海外投資家の評価は、景気の回復に伴う市場の活性化等により大きく改善しており、Jリート市場における海外投資家の売買も活発化している。

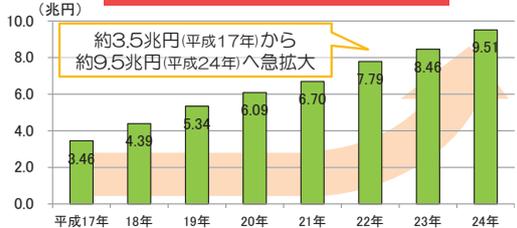


- 不動産投資市場を通じて国内外の資金を取り込むためには、市場の透明性の向上等を一層図ることが必要。
- ヘルスケア施設等の新たなニーズに対応した投資対象の多様化や、地方圏への投資の促進が必要。

## 第1部第2章第3節 物流施設を巡る動向

- 電子商取引市場の規模拡大、既存倉庫の老朽化等を背景に、近年、大規模かつ高機能な物流施設に対する需要が拡大している。
- 平成25年には、物流施設の不動産証券化が大きく増加した。

消費者向け電子商取引市場の規模



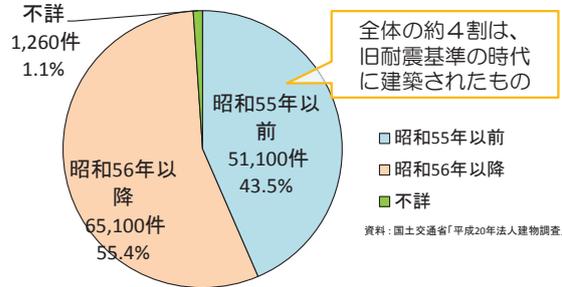
資料：経済産業省「平成24年度我が国情報経済社会における基盤整備(電子商取引に関する市場調査)」より作成

Jリートによる倉庫の取得件数の推移



資料：一般社団法人不動産証券化協会調べを基に国土交通省作成

建築時期別に見た倉庫ストック



大規模物流施設の例



資料：(株)プロロジス

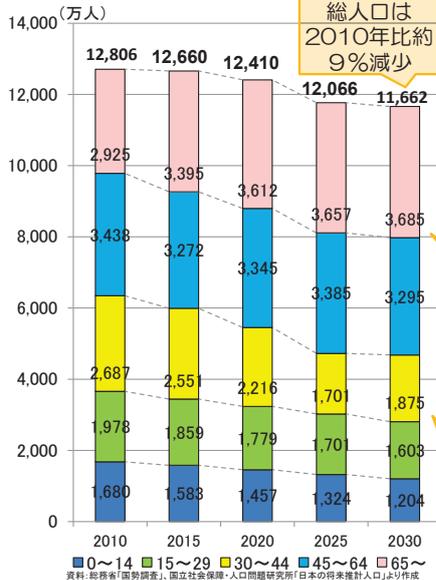
- ✓ 敷地面積約5万㎡超、5階建ての大規模物流施設。
- ✓ 上層階へのトレーラーによる直接乗り入れ等により、高い荷さばき能率の発揮を実現。
- ✓ 約1,600人の従業員を雇用するなど、多くの雇用創出を実現。

10

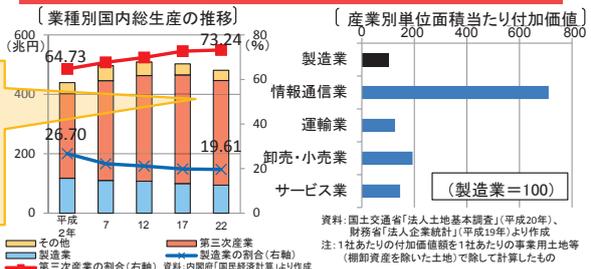
## 第1部第3章第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加①

- 人口減少、高齢化の進行や産業構造の変化は土地の需給構造に大きな影響を及ぼす。
- 医療・福祉や物流などの分野では、土地に対する需要は増加している。

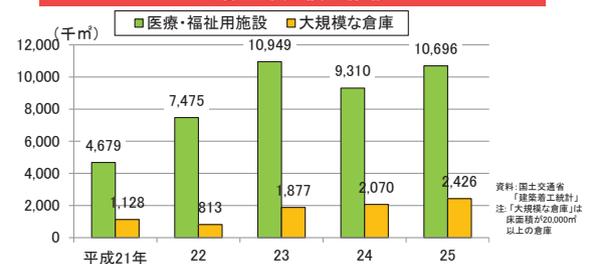
年齢階層別の将来人口の推移



業種別国内総生産の推移と単位面積当たりの付加価値



医療・福祉用施設、大規模な倉庫の着工床面積の推移



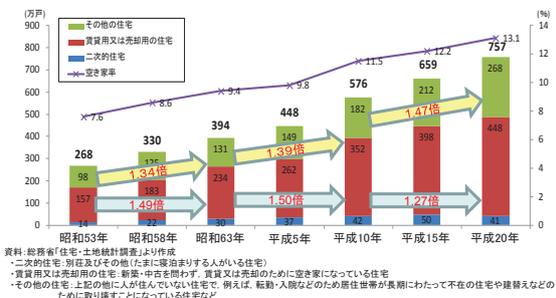
➤ 今後の土地利用については、中長期的な土地需給の変化を踏まえた取組が重要。

11

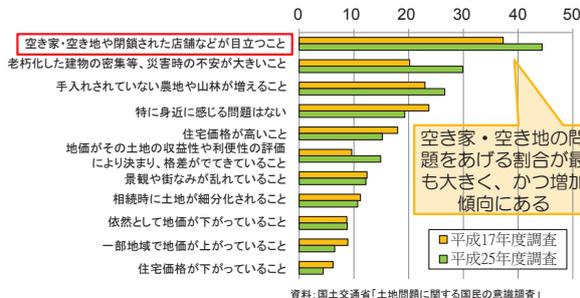
## 第1部第3章第1節 経済社会構造の変化と低・未利用地の増加②

- 土地の需給構造の変化に伴い、空き地や空き家等の低・未利用地が増加している。
- 低・未利用地の増加は、地域の土地問題の中で最も大きな問題と認識されている。

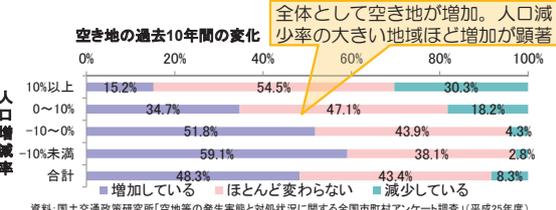
### 空き家数及び空き家率(種類別)の推移



### 「身近に感じる土地問題」に関する国民の意識



### 人口増減率別の空き地の増減状況(過去10年間の変化)



### 低・未利用地の問題に対する国民の意識



今後増加することが見込まれる低・未利用地について、所有と利用の分離や用途の転換等によって有効利用を図っていくことが必要(不動産価値の向上)。

## 第1部第3章第2節 低・未利用地の有効利用を地域価値の向上に結びつける戦略的な取組

- 低・未利用地の有効利用をまちづくり施策等と連携させることにより、地域の活性化に結びつけようとする取組が各地で進められている(地域価値の向上)。

### 未利用公有地を有効利用した地域拠点の整備(岩手県紫波町「オガールプラザ」)

**官民連携による取組**

- 70%以上全体の企画を担い、民間活力を誘導する主体として、官民共同出資のまちづくり会社を設立。
- 「地域価値の向上」を共通理念に、町民の意見・提案等を取り入れながらまちづくり会社が全体像を設計。
- 施設の整備にあたっては、建設・管理のための特別目的会社(SPO)を設立し、70%以上外資手法を活用して、事業が生み出すテナント料収益を裏付けとした出資※、融資により資金調達。※一般財団法人民間都市開発推進機構等からの出資
- 人を引きつける、という視点を重視し、集客力のある施設(図書館、マルシェ等)が集積した地域拠点(オガールプラザ)を整備(平成24年)

#### 取組の効果

- オガールプラザの整備に伴い、周辺での住宅建設が相次ぎ、町の人口が増加に転じた。【集客等の実績】
- 開業後1年間に来訪者数70万人を達成
- 雇用105名創出

官民連携の仕組みづくり、土地情報の整備、人材の育成・活用等により各地域の意欲的な取組を促進していくことが重要。

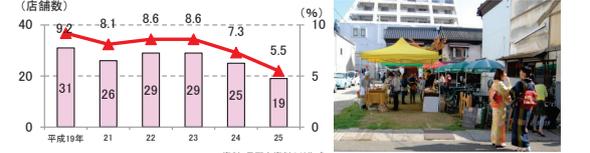
### 低・未利用の町屋・蔵を有効利用した商業地の再生(長野県長野市「ぱていお大門蔵楽庭」)

**官民連携による取組**

- 事業主体として官民共同出資のまちづくり会社を設立。【ぱていお大門蔵楽庭の様子】
- 複数の地権者と会社が定期借地権契約を締結。
- 補助金、融資を活用して町屋、蔵群の改修や街区整備を実施
- 街づくり協定や景観条例と連携
- 店舗の賃料によりまちづくり会社が街区を維持・管理
- カフェ等の店舗と改修された蔵群による魅力的な商業地区(ぱていお大門蔵楽庭)に再生(平成17年)

#### 取組の効果

- 商業地の衰退傾向に歯止め(直接的効果)
- 「ぱていお大門蔵楽庭」等に触発された若者達による空き店舗の有効利用の取組が拡大(7、8年後の波及効果)



## 第2部・第3部 土地に関する基本的な施策

### 第2部 土地に関して講じた施策

### 第3部 土地に関して講じようとする施策

- 第1章 土地に関する基本理念の普及等
- 第2章 土地に関する情報の整備  
国土調査の推進、国土に関する情報の整備、登記制度の整備等
- 第3章 地価動向の的確な把握等  
地価公示、不動産取引価格情報の提供、不動産鑑定評価の充実等
- 第4章 不動産市場の整備等  
不動産取引・投資市場の整備、土地税制における対応、国際展開支援
- 第5章 土地利用計画の整備・充実等
- 第6章 住宅対策等の推進
- 第7章 土地の有効利用等の推進  
地域活性化・都市再生の推進、低・未利用地の利用促進等
- 第8章 環境保全等の推進  
農地・森林・河川流域の適正な保全・利用の確保等
- 第9章 東日本大震災と土地に関する復旧・復興施策  
土地利用関連施策、住宅関連施策、土地情報関連施策、税制上の措置等

14

## ヘルスケアリーの創設に向けた取組 について

15

## 高齢者人口の増加と高齢者向け住宅等の供給

- 総人口が減少する一方で、高齢者人口は、2010年から2020年の10年間で**約700万人の増加**、高齢者単身・夫婦世帯は、**約280万世帯増加**することが予測されている。
- 我が国は、高齢者人口に対する高齢者向け住宅の割合が欧米先進諸国と比べて相対的に小さく（2005年に0.9%）、政府の「住生活基本計画」（平成23年3月）において、同割合を**2020年に3～5%とする目標**が掲げられている。
- サービス付き高齢者向け住宅は、平成23年10月に登録開始。平成26年5月末時点で、約4,600棟、約148,000戸が登録。また、有料老人ホームは、平成25年7月には約8,500施設、入居定員約350,000人まで拡大。

### 高齢者単身・夫婦世帯の増加

2010年から2020年の10年間で、  
 高齢者人口：  
 約2,900万人→約3,600万人  
 高齢者単身・夫婦世帯：  
 約1,040万世帯→約1,320万世帯  
（出所）国立社会保障・人口問題研究所

### サービス付き高齢者向け住宅の登録状況の推移



### 全高齢者における介護施設・高齢者住宅等の定員数の割合



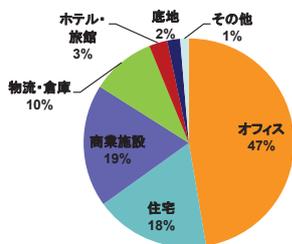
### 有料老人ホーム数の推移



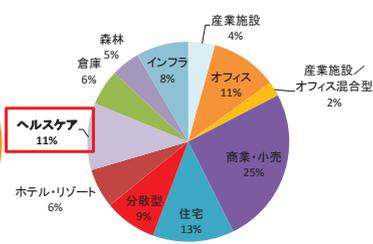
## 投資対象の多様化に向けた取組み（ヘルスケアリートの活用に向けた環境整備）

- 不動産証券化市場を拡大する観点から、投資対象を多様化することが重要。
- Jリートによる取得資産は、オフィス、住宅、商業施設等が中心である。また、近年では、商業施設、物流施設等地方への投資の展開が進んでいる。
- 直近では我が国においても、ヘルスケアリート設立に向けた事業者の動きが見られる。

### Jリート



### USリート



・ARES提供資料及びNAREIT REITWatchを基に国土交通省作成  
 ・Jリートは用途別投資比率（2014年3月末日時点）、  
 USリートは用途別銘柄の時価総額比率（2014年3月末日時点）

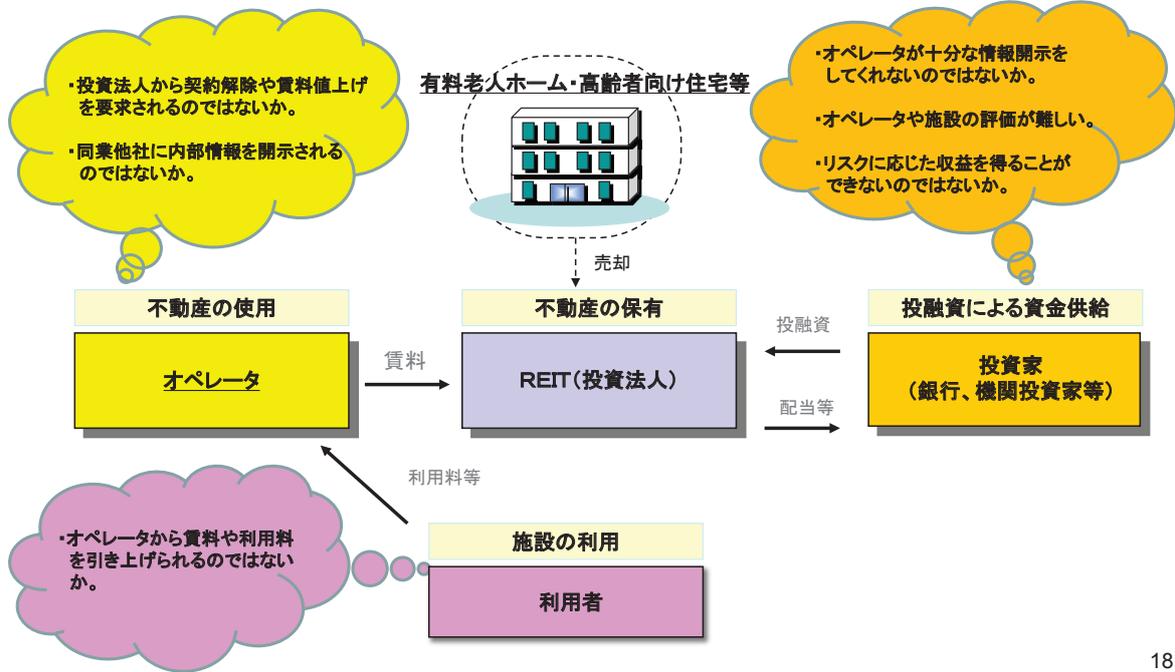
### ヘルスケアリート設立の動き

資産運用会社	大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)	ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)	ヘルスケアアセットマネジメント(株)
スポンサー	大和証券グループ本社	・新生銀行 ・ケネディクス ・長谷工 ・三菱UFJ信託銀行 ・LIXILグループ ・損害保険ジャパン	・三井住友銀行グループ ・NECキャピタルソリューション ・シブヘルスケアHD
投資法人	日本ヘルスケア投資法人 (平成26年3月運用開始)	(設立準備中)	(設立準備中)
想定資産規模	上場時において200～300億円程度	早期に1000億円程度を目指す	上場時において200億円
今後の上場の目標時期	平成26年秋以降	平成26年後半	未定

※各社報道発表資料等により国土交通省作成

## ヘルスケアリート関係者の懸念

○利用者、オペレータ、投資家それぞれの立場毎に、懸念事項が存在している。



18

## ヘルスケアリート活用に向けたガイドラインに係る閣議決定について

### 日本再興戦略-JAPAN is BACK-(平成25年6月14日閣議決定)

第Ⅱ. 3つのアクションプラン

二. 戦略市場創造プラン

テーマ1: 国民の「健康寿命」の延伸

③ 病气やけがをしても、良質な医療・介護へのアクセスにより、早く社会に復帰できる社会

Ⅱ) 解決の方向性と戦略分野(市場・産業)及び当面の主要施策

○ 安心して歩いて暮らせるまちづくり

① **民間資金の活用を図るため、ヘルスケアリートの活用に向け、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインの整備、普及啓発等(来年度中)**

※「健康・医療戦略」(平成25年6月14日大臣申合せ)2.(2)②ウにも同様の記述あり。

### 産業競争力の強化に関する実行計画 (平成26年1月24日閣議決定)

1. 産業競争力の強化に関する実行計画

二. 重点施策の内容、実施期限及び担当大臣(産業競争力強化法(平成25年法律第98号)第6条第3項)

2. 「戦略市場創造プラン」関連

(1) 国民の「健康寿命」の延伸

施策項目: 安心して歩いて暮らせるまちづくり

施策内容及び実施期限: **高齢者向け住宅及び病院(自治体病院を含む)等を対象とするヘルスケアリートの活用に関して、ガイドラインの策定等の環境整備を平成26年度中に行う。**

担当大臣: 内閣総理大臣(内閣府特命担当大臣(金融)、**国土交通大臣**)

2. 成長戦略進化のための今後の検討方針

Ⅱ. これまで成長産業と見做されてこなかった分野の成長エンジンとしての育成

1. 社会保障の持続可能性確保と質の高いヘルスケアサービスの成長産業化

① 医療・介護等の一体的サービス提供促進のための法人制度改革等

～中略～

**自治体病院を含む病院を対象とするヘルスケアリート活用のため、ガイドライン策定等の環境整備を平成26年度中に行う。**

19

## 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン検討委員会

### 1. 趣旨

- 高齢化の進展に伴い、ヘルスケア施設の供給の拡大等が求められる中、ヘルスケアリート創設の環境整備として、日本再興戦略(平成25年6月14日閣議決定)等を受け、国土交通省として、関係省庁との連携の下、高齢者向け住宅等の取得・運用に関するガイドラインを策定するための検討委員会を開催。

### 2. 開催日

- 第1回 平成26年4月25日
- 第2回 平成26年6月9日

### 3. 委員及びオブザーバー

座長	田村 幸太郎	牛島総合法律事務所 弁護士
委員	今井 真祐(※)	一般社団法人不動産証券化協会 事務局長
	栗原 美津枝	株式会社日本政策投資銀行 企業金融第6部長
	小早川 仁	一般財団法人サービス付き高齢者向け住宅協会 理事
	齋藤 理	長島・大野・常松法律事務所 パートナー弁護士
	灰藤 誠	公益社団法人全国有料老人ホーム協会 理事 事務局長
	平岩 千代子	NPO法人シニアライフ情報センター 理事
	松田 淳	KPMGヘルスケアジャパン株式会社 取締役・パートナー
	村木 信爾	公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会 常務理事
	矢木 茂	企業年金連合会 年金運用部不動産担当部長
	横田 雅之	株式会社東京証券取引所 上場推進部課長アセットファイナンス統括
	吉原 竜二	一般社団法人投資信託協会 企画政策部次長
	(※)事務局長交代に伴い、第2回委員会より市井達夫委員から今井真祐委員へ交代。	(敬称略、五十音順)
オブザーバー	三村 淳	金融庁監督局証券課長
	高橋 謙司	厚生労働省老健局高齢者支援課長
	瀬良 智機	国土交通省住宅局安心居住推進課長
	小林 靖	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長
	久保田 誉	国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室長

20

## 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインの概要

### 1. 目的

- 高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドラインは、**宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第50条の2等に基づく取引一任代理等の認可申請等に際して整備すべき組織体制を示すとともに、ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項を示す**ことを目的としている。

### 2. 概要

#### ○ 対象施設

サービス付き高齢者向け住宅  
有料老人ホーム  
認知症高齢者グループホーム

※なお、病院については、今後別途検討を行う予定。

#### ○ 適用時期

平成26年7月1日  
(現にヘルスケア施設を運用対象としている資産運用会社は平成26年10月1日、当該資産運用会社が新たなヘルスケア施設の取得を行う場合はその取得の日)

#### ○ 資産運用会社が整備すべき組織体制(認可要件)

次のいずれかにより、ヘルスケア施設の事業特性を十分に理解している者を配置又は関与させること。

- 一定の経験を有する重要な使用人の配置
- 外部専門家からの助言
- 投資委員会等への外部専門家の配置 等

#### ○ ヘルスケア施設の取引に際し留意すべき事項

##### ◇利用者への配慮事項

- ・ヘルスケアリートの仕組みの周知
- ・ヘルスケア施設の適切な運営に係る関係法令や通知等の確認、及び行政指導等への対応確保

##### ◇その他

- ・オペレータとの信頼関係の構築及び運営状況の把握
- ・情報の収集及び開示

#### ○ 取引一任代理等の認可申請等における業務方法書への記載事項

- ◇利用者の安心感の確保
- ◇ヘルスケア施設の取引等への専門家等の関与方法

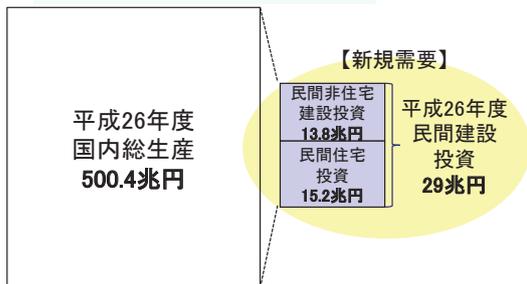
21

# 土地税制について

## 不動産業が日本経済再生に果たす役割

- 不動産業は、国民生活及び経済活動の基本となる器（住宅やオフィスなどの住環境、都市環境）を提供する重要な役割を果たし、我が国経済の成長を支えてきた。

### 国内総生産と不動産関連投資



資料：「平成26年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」（平成26年1月24日閣議決定）、  
（一財）建設経済研究所等「建設経済モデルによる建設投資の見通し」より作成。

### 不動産ストックの規模



資料：内閣府「国民経済計算」、PRUDENTIAL REAL ESTATE INVESTORS等より  
国土交通省作成。

不動産業が毎年直接生み出す需要は29兆円  
国内総生産(GDP)の約5.8%に相当

不動産ストックは約2,400兆円存在。  
その有効利用は不動産業が担う。

- 不動産業は、住宅、オフィス、物流施設整備等地域経済の骨格を作り上げている。
- 不動産業がもたらす経済波及効果（生産誘発額、雇用誘発数）は非常に大きい。

（不動産業の新規需要（建設投資29兆円（民間住宅投資15.2兆円、民間非住宅建設投資13.8兆円）と仮定）

◆生産誘発額： 約57兆円

◆雇用誘発数： 約416万人



### 平成26年度に適用期限を迎える主な税制特例

税目	特例措置	減収額の規模感
登録免許税	○土地の所有権移転登記等に係る登録免許税の特例措置 (本則:2%、特例:1.5%) <i>平成15年度:創設 平成25年度:2年間延長</i>	670億円
不動産取得税	○宅地評価土地に係る課税標準の特例(1/2控除) <i>平成6年度:創設 平成24年度:3年間延長</i>	1,800億円
	○土地及び住宅に係る税率の特例(本則:4%→特例:3%) <i>昭和36年度:創設 平成24年度:3年間延長</i>	740億円
固定資産税	○負担調整措置 <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業地等に係る据置き特例 <i>平成9年度:創設</i></li> <li>・商業地等に係る条例減額制度 <i>平成16年度:創設</i></li> <li>・税負担急増土地に係る条例減額制度 <i>平成21年度:創設</i></li> </ul> <i>平成24年度:3年間延長</i>	950億円 (上から730億、1億、220億)
法人税・所得税等	○長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例 例:不動産会社の再開発事業やメーカー企業の研究施設等の事業用資産の再配置等 <i>昭和38年度:創設 平成3年度:廃止 平成6年度:再度創設 平成24年度:3年間延長</i>	750億円

26

### 平成26年度に適用期限を迎える主な税制特例(不動産証券化税制)

税目	特例措置	減収額の規模感
登録免許税・不動産取得税	○Jリート・特定目的会社を取得する不動産に係る特例措置 (登録免許税(移転登記):1.3%、不動産取得税:課税標準3/5控除) <i>平成10年度:創設(特定目的会社) 平成13年度:対象にJリートを追加 平成25年度:2年間延長</i>	60億円
登録免許税・不動産取得税	○特例事業者が営む不動産特定共同事業において取得する不動産に係る特例措置 (登録免許税(移転登記):1.3%、登録免許税(保存登記):0.3%、不動産取得税:課税標準1/2控除) <i>平成25年度:創設</i>	0.2億円
法人税・所得税等	○投資法人等に係る導管性要件等の見直し (税会不一致への対応)	570億円 (導管性要件を満たすことによる減収額)

27

## 取得段階に係る税制(登録免許税、不動産取得税)の特例

- 土地取引の活性化や土地の有効利用を促進する観点から、土地の取得コスト等の低減を図るため、土地等の取得に係る登録免許税・不動産取得税の軽減措置が講じられている。

〔登録免許税〕 【減収額の規模感 670億円】

$$\text{登録免許税額} = \text{固定資産評価額(土地については公示地価の7割)} \times \text{税率}$$

	本則	～H23.3.31	～H24.3.31	～H27.3.31
税率の特例	20/1000	10/1000	13/1000	15/1000

〔不動産取得税〕 【減収額の規模感 (税率の特例)740億円、(課税標準の特例)1,800億円】

$$\text{不動産取得税} = \text{固定資産評価額(土地については公示地価の7割)} \times \text{課税標準の特例} \times \text{税率(本則4\%)}$$

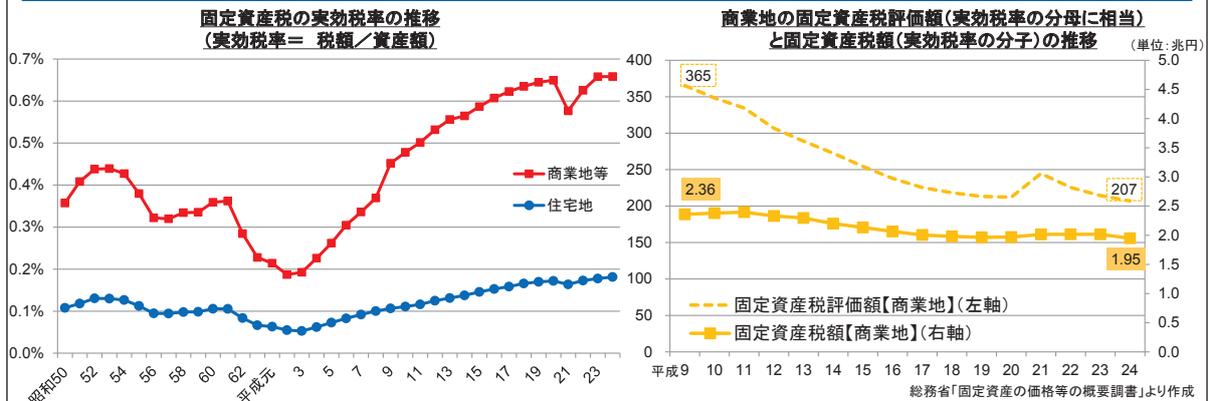
	～H14年度		H15～H17		H18～H20		H20・H21		H22・H23		H24～H26	
	課税標準	税率	課税標準	税率	課税標準	税率	課税標準	税率	課税標準	税率	課税標準	税率
土地(住宅)	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%	1/2	3%
土地(非住宅)		4%(本則)										
建物(住宅)	—	3%	—	3%	—	3%	—	3%	—	3%	—	3%
建物(非住宅)	—	4%	—	3%	—	3.5%	9/10	4%	9/10	4%	—	4%

※床面積が60～240㎡の新築住宅について、課税標準額から1200万円を控除。中古住宅についても、当該住宅の新築時期により最高で1200万円を控除。

28

## 土地に係る固定資産税の実効税率の推移

- 平成6年度評価替えの際に7割評価が導入された結果、増税が目的ではないという趣旨で導入されたにもかかわらず、**現在の実効税率は平成2年度の3倍程度に上昇している。**
- 現行の負担調整措置が始まった平成9年度から**土地の評価額が4割強下がったにもかかわらず、税額は2割弱しか下がっていない。**その結果、**固定資産税の実効税率は大きく上昇しており、納税者の負担感は重くなっている。**



\* 税額は、総務省「固定資産の価格等の概要調査」の課税標準額×税率(1.4%)

\* 資産額は、平成9年度以降は総務省「固定資産の価格等の概要調査」の決定価格÷0.7とし、平成8年度以前は、内閣府「国民経済計算ストック編」の民有宅地資産額に補正率\*を乗じて算出

\* 平成9年度以降の「決定価格÷0.7」の値と民有宅地資産額の乖離率

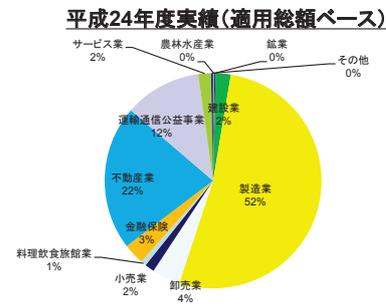
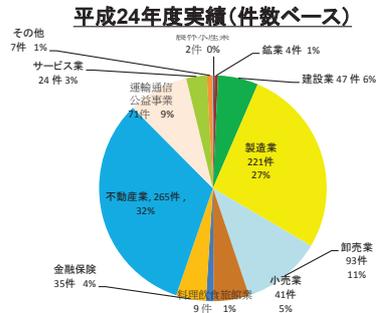
〔参考〕「自治大臣書簡」(平成4年11月17日付)(抄)

「今回の見直しは、固定資産税にとっては抜本的な改正に等しいものですが、この見直しは、いやくも増税の目的で行うとの誤解を受けることとなれば、大変なことになります。(中略)このように今回の固定資産税の見直しは、**土地評価の均衡化・適正化を図ることが目的であり増税を目的とするものではありません。**」

29

## 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の適用実績①

- 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の適用件数及び適用総額は不動産業(適用件数32%、適用総額22%)、製造業(27%、52%)、卸売業(11%、4%)、運輸通信公益事業(9%、12%)、建設業(6%、2%)等と多岐にわたる事業において、買換特例が活用されている。



平成24年度実績	
適用件数	818件
適用総額	2,790億円
上位10社の適用総額合計	1,089億円(38.9%)

財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第186回国会提出)」より作成  
 ※平成24年4月1日から平成25年3月31日までの間に終了した事業年度又は連結事業年度において適用を受けた法人税関係特別措置について、全数調査(単体法人:954,505法人、連結法人:586法人)。

## 長期保有土地等に係る事業用資産の買換特例の適用実績②

- 事業用資産の買換特例については、企業の所有する長期保有土地等の譲渡益を活用した設備投資を喚起。土地取引の活性化による土地の有効利用及び地域活性化を促進するために必要不可欠。
- 海外に製造業等が流出することを防ぎ、我が国の地域における雇用を維持するための手段としても不可欠。
- 特例は、都市部や大企業のみならず、地方や中小企業においても重要。

### 事業用資産の買換特例の活用実績(花王)

- 事務所の再配置に伴い遊休となった都内の土地を売却
- 譲渡益を活用して和歌山市の工場内に研究施設を新設
- 次世代環境分野での研究開発力を集約・強化。生産部門との連携により生産性を向上

#### 【譲渡資産】

所在地	東京都江戸川区
用途	事務所用の土地



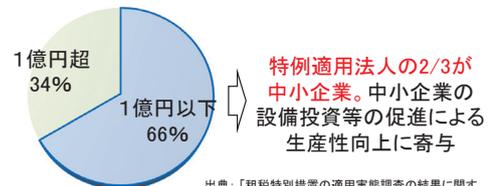
#### 【買換資産】

所在地	和歌山県和歌山市
用途	研究所の建物
投資額	約160億円 (繰延額は28億円)



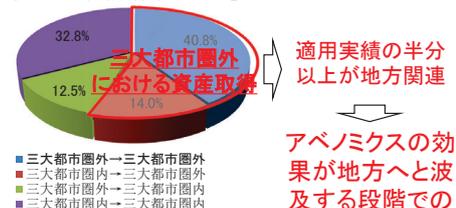
### 事業用資産の買換特例の適用状況

#### 【資本規模別の特例適用実績(法人数ベース)】



出典:「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書(第186回国会報告)」より作成

#### 【地域別に見た適用実績(件数ベース)】



出典:国土交通省・経済産業省アンケートにより把握した平成21年度、22年度の適用実績を元に作成