

令和 5 年度 税制改正 要望事項 ( 新設 ・ 拡充 ・ 延長 )

(国土交通省 都市局 まちづくり推進課)

項 目 名	都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の拡充及び延長	
税 目	所得税、法人税	
要 望 の 内 容	<p><b>【制度の概要】</b> 都市再生特別措置法に基づき、都市再生緊急整備地域において国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業計画に係る以下の特例措置を講じる。</p> <p>○所得税・法人税の割増償却 (認定事業により整備される建築物について、2割5分増償却(5年間)) ○本特例措置の適用期限：令和5年3月31日</p> <p><b>【適用要件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和5年3月31日までに取得し、供用すること</li> <li>・地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物が整備され、かつ、1)、2)のいずれかに該当             <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 事業区域内において整備される公共施設用地面積が30%以上</li> <li>2) 居住者等利便施設整備費が10億円以上</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【要望の内容】</b></p> <p>○事業区域面積要件を原則1haから0.5haへ緩和する。 ○上記の特例措置の適用期限を令和7年3月31日まで2年間延長する。</p> <p><b>【関係条文】</b></p> <p>所得税：租税特別措置法第14条 租税特別措置法施行令第7条 租税特別措置法施行規則第6条</p> <p>法人税：租税特別措置法第47条 租税特別措置法施行令第29条の5 租税特別措置法施行規則第20条の21</p>	
	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	▲39 百万円 (▲990 百万円の内 数) ( 一 百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

我が国の活力の源泉である都市について、都市機能の高度化及び居住環境の向上（＝都市再生）による都市の更なる魅力の向上を図る。また、新たな資本主義やデジタル田園都市国家構想等の実現のため、地方都市のイノベーション力強化と、それを支える大都市の国際競争力強化に資する都市再生を推進する。

(2) 施策の必要性

都市再生については、その拠点となる都市再生緊急整備地域において、民間の資金、ノウハウ等を集中的に振り向けることを国家戦略として取り組んできているところである。

我が国においては、人口減少・少子高齢化、経済の低迷等の課題が引き続き山積する中、必要とされる居住環境、商業機能、産業機能、文化的機能、防災機能等の諸機能をレベルアップするとともに、住環境や市街地の環境等生活の場としての都市の環境全般を向上させる都市再生の取り組みが引き続き必要である。

直近では、「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画フォローアップ」において、地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じた都市再生を進めることとしており、「経済財政運営と改革の基本方針 2022」では、建築・都市のDX等を活用しつつ、都市再生を促進していくことが盛り込まれている。また、「デジタル田園都市国家構想基本方針」においても、民間投資の喚起や都市再生の質の向上に向け、都市再生緊急整備地域における都市計画等の特例や優良な民間都市開発への金融・税制等による支援等を行うこととしている。（いずれの政府方針も令和4年6月7日閣議決定。）

引き続き、我が国の活力の源泉である都市について、都市再生により都市の更なる魅力の向上・地域経済の活性化を図り、新たな時代の潮流や都市の課題に対応するため、認定事業者を対象とした税制上の特例措置や民間都市開発推進機構による金融支援を戦略的・重点的に講ずることにより、引き続き優良な民間都市開発事業を促進すべく、本特例措置の適用期限を延長する必要がある。

特に地方都市においてイノベーションや新たな産業の創出に資するまちづくりや、個性的で魅力的なまちづくりを促進すべきところ、地方都市の実情として人口・経済規模等の要因により、大都市と比較して床需要が少なく、ポテンシャルにあった事業規模への支援が強く求められている。そのため、事業区域面積要件を現行の原則1haから0.5haへ緩和する必要がある。

なお、民間都市再生事業計画は、令和4年8月末現在151計画が認定され、都市再生に向けた民間都市開発事業の促進が着実に図られているところである。

今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>政策目標 7 都市再生・地域再生の推進</p> <p>施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する</p>
		政策の達成目標	<p>①民間都市再生事業が実施された都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。以下本項において同じ。）の地価上昇率が、その都市再生緊急整備地域の存する市区町村の地価上昇率を上回っている割合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和7年時点（2025年時点）</li> <li>目標値：80%以上</li> <li>（※地価上昇率は2020年を基準値として計測）</li> </ul> <p>②都市再生緊急整備地域における都市開発事業の建設投資累計額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度～令和12年度（2020～2030年度）</li> <li>目標値：7兆円～10兆円</li> <li>（※中間目標値：3.5兆円～5兆円 令和6年度まで）</li> </ul> <p>③都市再生緊急整備地域内の都市開発事業が行われた区域面積割合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・令和2年度～令和12年度（2020～2030年度）</li> <li>目標値：16.5%～19.5%（初期値9.1%※平成30年度）</li> <li>（※中間目標値：12.0%～12.5% 令和6年度まで）</li> </ul>
		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む）における都市開発事業の令和6年度までの建設投資累計額</li> <li>目標値：3.5兆円～5兆円</li> <li>・都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む）内の都市開発事業が行われた令和6年度までの区域面積割合</li> <li>目標値：12.0%～12.5%</li> </ul>
		政策目標の達成状況	<p>①民間都市再生事業が実施された都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。以下本項において同じ。）の地価上昇率が、その都市再生緊急整備地域の存する市区町村の地価上昇率を上回っている割合</p> <p>→令和3年12月末時点で上回っている割合：80.8%</p> <p>※令和7年時点の目標値：80%以上</p> <p>②都市再生緊急整備地域における都市開発事業の建設投資累計額</p> <p>→令和2年度～令和6年度の建設投資額：約5.3兆円（見込）</p> <p>※令和6年度までの中間目標値：3.5兆円～5兆円</p>

			<p>③都市再生緊急整備地域内の都市開発事業が行われた区域面積割合  →令和6年度までの区域面積割合：約12.1%（見込）  ※令和6年度までの中間目標値：12.0%～12.5%</p> <p>各政策目標の達成に向けて、いずれも順調に進捗しているところだが、建設工事費の上昇等の影響を受けて、都市開発事業の見通しは未だ不透明であり、目標達成に向け、引き続き支援が必要である。</p>
		<p>要望の措置の適用見込み</p>	<p>(適用件数)  所得税  令和5年度：1計画  令和6年度：1計画</p> <p>法人税  令和5年度：2計画  令和6年度：2計画</p> <p>(適用事業者の範囲)  国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業を施行する者</p>
<p>有効性</p>		<p>要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)</p>	<p>本特例措置を戦略的・重点的に講ずることにより、優良な都市開発事業が促進され、具体的な効果として、令和3年12月末時点では、民間都市再生事業が実施された都市再生緊急整備地域（特定都市再生緊急整備地域を含む。以下本項において同じ。）の地価上昇率について、その都市再生緊急整備地域の存する市区町村の地価上昇率を上回っている割合が80.8%となっており、令和7年時点で80%以上という目標に向けて順調に推移している。</p> <p>また、都市再生緊急整備地域における都市開発事業の令和2年度から令和6年度までの建設投資額についても、現時点では約5.3兆円が見込まれ、令和6年度までの中間目標値（3.5～5兆円）の達成に向けて順調に進捗しているところである。なお、本特例措置により直接引き起こされる建設投資額は、上記の建設投資額のうち、約55%（約2.9兆円）を占めている。</p> <p>加えて、本特例措置により認定民間都市開発事業のみならず、都市再生緊急整備地域内において民間都市開発を誘発し、不動産活性化の呼び水とすることで、都市再生緊急整備地域内において都市開発事業が行われた区域面積割合は、令和6年度には、12.1%となる見込みであり、令和6年度までの中間目標値（12.0%～12.5%）の達成に向けて順調に進捗している。なお、本特例措置により直接引き起こされる認定事業の区域面積割合は、上記の区域面積割合のうち、約24%を占めている。</p> <p>※認定事業の建設投資額及び区域面積割合については、内閣府「自治体に対する都市開発事業に係るアンケート調査」より試算。</p>

相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	<p>国税：都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置 (登録免許税)</p> <p>地方税：都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置 (不動産取得税、固定資産税、都市計画税)</p>
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>民間都市開発プロジェクトに対する金融支援 (令和5年度予算概算要求額 (政府保証債及び政府保証借入):45,000 百万円)</p>
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	<p>金融支援は、民間金融機関からの調達が困難なミドルリスクの部分を補充し、事業の立ち上げを支援するもの。 一方、本特例措置は、民間都市開発事業に必要な不動産取引等に係るコストを低減することで当該事業の採算性を向上させ、事業実施を決断するインセンティブを与えるものであり、両者の役割分担は明確である。</p>
	要望の措置の妥当性	<p>本特例措置は、民間投資を誘発し、優良な都市再生事業を推進することを目的としている。民間事業者にとって、優良な都市再生事業を実施するためには、毎年度の予算枠等により支援範囲が左右される補助金よりも、要件を満たすことにより確実に支援を受けることができる租税特別措置での支援の方が、より確実にインセンティブとして機能するため、本特例措置を講じることは妥当である。</p> <p>また、民間都市再生事業計画は、令和4年8月末現在で151計画が認定されており、民間都市再生事業の実施による成果が着実に積み上がってきているところ、政策目標の達成のために、引き続き本特例措置を講じる必要がある。</p>

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

(適用件数)

所得税

令和元年度：0計画（0件）  
（令和元年度要望時見込数：1計画）

令和2年度：0計画（0件）  
（令和元年度要望時見込数：2計画）

令和3年度：0計画（0件）  
（令和3年度要望時見込数：1計画）

法人税

令和元年度：1計画（1件）  
（令和元年度要望時見込数：3計画）

令和2年度：1計画（1件）  
（令和元年度要望時見込数：4計画）

令和3年度：1計画（1件）  
（令和3年度要望時見込数：2計画）

(減収額)

所得税

令和元年度：0百万円  
（令和元年度要望時見込数：86百万円）

令和2年度：0百万円  
（令和元年度要望時見込数：172百万円）

令和3年度：0百万円  
（令和3年度要望時見込数：71百万円）

法人税

令和元年度：90百万円  
（令和元年度要望時見込数：300百万円）

令和2年度：153百万円  
（令和元年度要望時見込数：399百万円）

令和3年度：153百万円  
（令和3年度要望時見込数：165百万円）

※出典：国土交通省「認定民間都市再生事業計画における都市再生促進税制の適用状況調査」（令和4年7月末時点）

(過去要望時との乖離の理由)

- ・減収額の算定に当たっては、過去の認定事業計画における平均計画数及び平均建築物等取得価額を基に算出しているところ、実際の適用実績との間で乖離が生じたため。

租特透明化法に基づく適用実態調査結果

① 条項：第47条、第68条の35

② 適用件数

平成30年度：13件

令和元年度：11件

令和2年度：9件

③ 適用総額

平成30年度：2,631百万円

令和元年度：5,482百万円

令和2年度：3,742百万円

なお、本要望項目は上記の一部分である。

	<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>	<p>民間都市再生事業計画は令和4年8月末現在 151 計画が認定されており、本特例措置を戦略的・重点的に講ずることにより、民間投資が誘発され、政策目標達成に向けた民間都市再生事業の促進が着実に図られている。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>①都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)における都市開発事業の令和3年度から令和4年度までの建設投資累計額 目標値：1.4兆円～2兆円</p> <p>②都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)内の都市開発事業が行われた令和4年度までの区域面積割合 目標値：11.0%～11.4%</p>
	<p>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>	<p>①都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)における都市開発事業の令和3年度から令和4年度までの建設投資累計額 →令和3年度～令和4年度の建設投資額：約2.2兆円(見込) ※前回要望時の建設投資額の目標値：1.4兆円～2兆円</p> <p>②都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)内の都市開発事業が行われた令和4年度までの区域面積割合 →令和4年度までの区域面積割合：約11.1%(見込) ※前回要望時の区域面積割合の目標値：11.0%～11.4%</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>平成15年度 創設 平成17年度 適用期限の2年延長 平成19年度 適用期限の2年延長 平成21年度 適用期限の2年延長 平成23年度 適用期限の2年延長 平成25年度 適用期限の2年延長 (割増償却5割→4割) 平成27年度 適用期限の2年延長 (割増償却4割→3割) 平成29年度 適用期限の2年延長 令和元年度 適用期限の2年延長 (割増償却3割→2.5割) 令和3年度 適用期限の2年延長</p>