

令和6年度税制改正要望事項（新設・拡充・**延長**）

（国土交通省 都市局 市街地整備課）

項 目 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><b>【制度の概要】</b> 民間事業者が施行する土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合、譲渡所得から1,500万円を控除する。</p> <p><b>【要望の内容】</b> 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適用期限を3年間（令和8年12月31日まで）延長する。</p> <p><b>【関係条文】</b> （所得税）租税特別措置法第34条の2第2項第3号 （法人税）租税特別措置法第65条の4第1項第3号</p>		
	平年度の減収見込額	— 百万円	
	（制度自体の減収額）	（▲100百万円の内数）	
	（改正増減収額）	（ — 百万円）	

(1) 政策目的

我が国の都市構造を、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備等を通じて都市再生を誘発する。

(2) 施策の必要性

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地において公共施設の整備改善及び宅地利用の増進を図ることで健全な市街地を造成する、まちづくりの根幹をなす事業である。土地区画整理事業を施行する際には、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な道路や公園等の公共施設及び宅地に関する計画を適正に定めることが義務づけられている。

市街地の宅地整備については、「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）において、「地域のまちづくり方針と調和したコンパクトシティの推進とともに、（略）どの世代も安全で安心して暮らせる居住環境・住宅地を整備」を図ることが基本的な施策として掲げられており、また、「国土利用計画（全国計画）」（令和5年7月閣議決定）においては、「工業用地については、グローバル化や情報化の進展等に伴う工場の立地動向、産業・物流インフラの整備状況及び地域産業活性化の状況等を踏まえ、（略）必要な用地の確保を図る」としているなど、良好な環境を備えた住宅地整備及び工業用地整備が政府全体の方針として求められており、基盤整備の重要な手法の一つである土地区画整理事業は政策実現に必要な不可欠なものである。

こうした状況において、これまでは地方自治体等の公共主体が施行する土地区画整理事業が住宅地及び工業用地を供給してきたが、近年においては財政や体制等の課題から施行件数は減少傾向にある。このような流れをうけ、地方自治体が民間事業者の土地区画整理事業を有効に活用することで、良好な宅地の供給を図る事例が出てきている。

これらの民間事業者が行う土地区画整理事業であっても、

- ・都市計画との整合性やその設立の認可等、行政が密接に関与するものであること
- ・宅地の所有者及び借地権者それぞれ3分の1以下の反対権利者がいた場合においても、要件を満たし事業の認可がなされた施行者は、換地処分や建物移転等の財産権の制限を伴う事業施行上の強い権能が与えられ、事業目的である公共の福祉の増進を実現しなければならないものであること
- ・本特例措置が対象とする土地区画整理事業の施行区域面積は、5haを上回る大規模な事業であることを要件としており、それに即した規模の優良な公共施設整備が行われること

から、公共主体が行う事業と同様に、市町村におけるまちづくりにおいて極めて重要な役割を果たし、高い公共性を有する。

しかし、このような公共施設等の基盤整備を伴う良好な環境を備えた宅地整備を行う大規模な土地区画整理事業は、多数の権利者との合意形成に時間を要すると共に規模が大きいため事業期間が長く、事業のコスト、リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない。

このような公的主体が行う事業と同様に公共性の高い優良な土地区画整理事業に対して、公的主体が土地を取得する場合に準ずる税制上の特例措置を講じ、民間事業者による用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化等を通じて、事業のコストやリスクの軽減を図り、良好な住宅地整備や工業用地整備を促進する必要がある。

新設・拡充又は延長を必要とする理由

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	政策目標 7 都市再生・地域再生の推進 施策目標 25 都市再生・地域再生を推進する
		政策の達成目標	都市再生誘発量 平成 28 年度末 0ha → 令和 8 年度末 27,300ha ※都市再生誘発量 我が国の都市構造を、豊かな都市再生や経済活動を実現できるレベルへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備などを通じて都市再生が誘発された量。民間事業者等による都市再生に係る民間投資を誘発する都市再生区画整理事業や都市再構築戦略事業等の基盤整備等が行われた区域等の面積の合計を計上。
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 6 年 1 月 1 日～令和 8 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	都市再生誘発量 令和 8 年 12 月 31 日までの間に、他の施策と合わせ、26,618ha を整備する。 ※都市再生誘発量の達成目標は令和 8 年度 27,300ha であることから、平成 29 年度から令和 8 年度までに毎年度一定面積の整備が行われるものと仮定すると、目標達成にあたっては 2,730ha/年の整備が必要となることから、平成 29 年 4 月 1 日から令和 8 年 12 月 31 日までの 9 年 9 か月に換算すれば約 26,618ha の整備が行われている必要があると考えられたため。
		政策目標の達成状況	都市再生誘発量 令和 4 年度末時点 17,233ha
有効性	要望の措置の適用見込み	本特例措置の延長要望期間中、34 件/年（平成 27 年度～令和 4 年度の平均適用件数）程度の適用が見込まれる。 ※国土交通省都市局市街地整備課にて実施した地方公共団体への税制特例適用実績等調査によれば、同期間中において計 391 件（130 件/年）の適用が見込まれている。	
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	優良な住宅地整備及び工業用地整備を促進するためには、土地等の権利者が、優良かつ大規模な宅地を造成しようとする民間事業者等に対して、土地等を譲渡するインセンティブを与えることで、合意形成の長期化等による事業リスク及びコストを軽減し事業を円滑に推進すると共に事業に必要な一定規模の土地確保が行える環境を整え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。 また、以下のとおり、政策目標の達成に寄与することが見込まれる。  (都市再生誘発) 平成 29 年度から令和 4 年度までに増加した都市再生誘発量 17,233ha のうち、本特例措置によって 50.2ha の土地区画整理事業が誘発され整備が完了していることから、本特例措置により土地区画整理事業の促進を図ることにより、延長要望期間中においても同程度の効果が見込まれる。	

相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	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所得の特別控除（個人住民税・法人住民税・事業税）																						
	予算上の措置等の要求内容及び金額	社会資本整備総合交付金 （令和6年度予算概算要求額 6,563 億円の内数）																						
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	事業費などに対する国庫補助等は土地区画整理事業の施行者に対して行うものであり、本特例措置の支援対象（従前の権利者）とは明確な区別がなされている。																						
	要望の措置の妥当性	土地等の権利者に優良な宅地造成事業のために土地を譲渡するインセンティブを与えることによって、合意形成を円滑化し、土地区画整理事業に要する期間の短縮を図るものであることから、本特例措置は的確かつ必要最低限の措置である。																						
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>【法人税・所得税】</p> <p>（単位：（適用件数）件、（適用額・減収額）百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">年度</th> <th colspan="2">適用件数</th> <th rowspan="2">適用額</th> <th rowspan="2">減収額</th> </tr> <tr> <th>個人</th> <th>法人</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和2年度</td> <td>0 (24)</td> <td>0 (0)</td> <td>0 (360)</td> <td>0 (54)</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>101 (24)</td> <td>1 (0)</td> <td>1,530 (360)</td> <td>231 (54)</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>0 (24)</td> <td>0 (0)</td> <td>0 (360)</td> <td>0 (54)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※括弧内に前回要望時（令和3年度時点）の適用件数・適用額・減収額の見込みを記載</p> <p>【出所】 適用件数：地方公共団体への税制特例適用実績等調査（国土交通省都市局市街地整備課にて実施） 適用額・減収額：国土交通省都市局市街地整備課による推計</p>	年度	適用件数		適用額	減収額	個人	法人	令和2年度	0 (24)	0 (0)	0 (360)	0 (54)	令和3年度	101 (24)	1 (0)	1,530 (360)	231 (54)	令和4年度	0 (24)	0 (0)	0 (360)	0 (54)
	年度	適用件数		適用額	減収額																			
個人		法人																						
令和2年度	0 (24)	0 (0)	0 (360)	0 (54)																				
令和3年度	101 (24)	1 (0)	1,530 (360)	231 (54)																				
令和4年度	0 (24)	0 (0)	0 (360)	0 (54)																				
租特透明化法に基づく適用実態調査結果	<p>【法人税】</p> <p>① 租税特別措置法の条項 65の4、68の75</p> <p>② 適用件数 （単体法人） 令和元年度：65件の内数 令和2年度：61件の内数 令和3年度：50件の内数 （連結法人） 令和元年度：3件の内数 令和2年度：1件の内数 令和3年度：2件の内数</p> <p>③ 適用総額 （単体法人） 令和元年度：664百万円の内数 令和2年度：479百万円の内数 令和3年度：455百万円の内数 （連結法人） 令和元年度：27百万円の内数 令和2年度：2百万円の内数 令和3年度：19百万円の内数</p>																							

	<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>都市再生誘発量のうち、本特例措置によって50.2ha（平成29年度～令和4年度）の土地区画整理事業が施行され、優良な宅地の供給に対して相応の効果を上げている。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>都市再生誘発量 令和2年度から令和5年度の間、他の施策と合わせ、11,306haを整備する。</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>目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、令和2年度から令和4年度の間、他の施策と合わせ、9,327haが整備されているところであり、引き続き本特例措置等により土地区画整理事業の施行を促進することが必要である。なお、目標期間中において毎年度一定面積の整備が行われるものと仮定すると、目標達成にあたっては2,827ha/年の整備が必要となることから、令和2年度から令和4年度までの3年間に換算すれば8,481haの整備が行われている必要があると考えられるが、令和4年度末時点においては8,481haを上回る9,327haの整備が行われているものである。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p>平成6年 創設 平成8年 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 平成24年 縮減・延長 平成27年 延長 平成30年 延長 令和3年 縮減・延長</p>