

（内閣府地方創生推進事務局）

項 目 名	国家戦略特区における国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例措置の拡充及び延長		
税 目	所得税、法人税、登録免許税		
要 望 の 内 容	《現行制度の概要》 国家戦略特別区域法第 25 条第 1 項に規定する国家戦略民間都市再生事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたとき、当該事業の実施主体に対して都市再生特別措置法第 21 条第 1 項の民間都市再生事業計画の認定があったものとみなし、租税特別措置法に基づき課税の特例を受けられる制度。 1. 所得税・法人税の割増償却 【償却率】 25%（5 年間）※特定都市再生緊急整備地域内は 50% 【対象設備】 整備される建物及び附属設備 【取得期限】 令和 8 年 3 月 31 日 【要件】 ・ 地上 10 階以上又は延べ面積 75,000 m²以上の耐火建築物 ※特定都市再生緊急整備地域内は 50,000 m²以上 ・ 公共施設用地面積 30%以上又は都市居住者等利便増進施設整備費が 10 億円以上であること。 2. 登録免許税軽減税率 【軽減税率】 0.4% ⇒ 0.35% ※特定都市再生緊急整備地域内は 0.2% 【対象設備】 建築した建築物（建物の保存登記） 【認定期限】 令和 8 年 3 月 31 日 【要件】 ・ 認定後 3 年間（一定の場合（※）は 5 年）以内に竣工し、1 年以内に登記を受けること ※地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 m²以上の耐火建築物を整備する場合 ・ 割増償却の要件を満たすこと ・ 特定地域においては国際競争力強化建築物の整備を伴うものであること。 《要望内容》 ・ 登録免許税軽減税率における適用要件の緩和 （認定後 3 年以内（一定の場合（※）は 5 年以内）に竣工 ⇒ 5 年以内（一定の場合（※）は 7 年以内）に竣工） ※地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 m²以上の耐火建築物を整備する場合 ・ 以上の拡充を行った上で、現行の特例措置の適用期限を 3 年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長する。 《関係条文》 所得税：租税特別措置法第 14 条、令第 7 条第 2 項、規則第 6 条 法人税：租税特別措置法第 47 条、令第 29 条の 2、規則第 20 条の 21 登録免許税：租税特別措置法 第 83 条、令 第 43 条の 2、規則 第 31 条の 4		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改 正 増 減 収 額）	▲127 百万円の内数 （ — 百万円） （ — 百万円）

新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	(1) 政策目的 成長著しいアジア諸国との都市間競争が激化し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、人口減少が本格化する我が国が今後も持続的な成長を遂げるため、国際的なビジネス環境・生活環境に対応するための環境等を整備することにより、世界中からヒト・モノ・カネ・情報等呼び込み、都市の魅力の向上とその国際競争力の更なる強化を図る。 また、地域に人や投資を呼び込む域内の磁力と域外から稼ぐ力の強化、及びそれを支える都市の魅力の向上・国際競争力の更なる強化に向けて、厳しい事業環境下でも、官民が協働して地域課題の解決にも資する都市再生を促進し、我が国全体の持続可能性を高めていく。 国家戦略特別区域において都市再生を推進することにより、大胆な規制・制度改革を通して経済社会の構造改革を重点的に推進し、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成によって、世界で一番ビジネスのしやすい環境を創出する。 (2) 施策の必要性 産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成を目標に掲げる国家戦略特別区域においては、規制・制度改革をはじめとする成長に向けた課題解決にスピード感を持ち、政府一体となって民間活力の活用による日本経済全体の生産性向上に取り組んでいく必要がある。 「経済財政運営と改革の基本方針 2025」（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）において、 ・人口減少下にあっても、経済のパイを縮小させないためのイノベーションや生産性の向上、そして、その前提となる質の高い雇用の確保。我が国を取り巻く国際秩序が大きく変化する中にあっても、官民が連携し、こうした課題解決のための取組を推進し、我が国経済の持続的な成長と国民生活の豊かさの向上を目指すことこそが、『新しい資本主義』の実現にほかならない ・都市と地方の間で、また地域の内外で、関係人口を中心とした人・モノ・技術の交流・結合、分野を越えた連携・協働の流れを創ることで、都市と地方は二項対立的な構造を越え、共生関係となり、その結び付きにより我が国全体の持続可能性を高めることができる ・都市機能の更なる集積と稼ぐ力の創出に向け、官民が協働して公共的価値も生み出す都市再生・国際競争力の強化（略）を促進する ・経済の主役は企業・個人の活力であり、新たな行動を実行に移す企業・個人を、政府が様々な政策ツールにより積極的に後押しをすることで経済成長を実現していくことが望ましい姿 とされているところであり、民間のノウハウ・資金を活用して国民生活の向上や我が国経済の活性化、国際競争力の強化等を図る都市再生の取組は、これらの政府方針とも合致し、引き続き、国の重要政策として進めて行くべき取組である。 このような中、国家戦略特別区域において、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動拠点の形成に資する都市再生につながる国家戦略民間都市再生事業への投資を促進すべく、課税の特例措置の延長措置を講ずる必要がある。 特に、工事現場の働き方改革や担い手不足等の影響により、工期が著しく延長している現状を鑑みて、認定から建築までの期間要件を 3 年から 5 年（一定の場合には 5 年から 7 年※）に緩和する必要がある。 ※地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 m²以上の耐火建築物を整備する場合
--	---

		なお、国家戦略民間都市再生事業は令和7年8月末現在8つの計画が認定されており、国家戦略特別区域における都市再生の取組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	政策6 地方創生 施策6 地方創生に関する施策の推進
		政策の達成目標	我が国経済を牽引する都市の国際競争力の強化等に資する民間都市再生事業の推進のため、国家戦略特別区域においても国家戦略民間都市再生事業を実施し、民間都市再生事業の推進に寄与していく。政策の達成目標については、国家戦略民間都市再生事業は、以下のとおり民間都市再生事業の目標の内数となる。 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。以下本項において同じ。）における都市開発事業の建設投資累計額 ・令和2年度～令和12年度（2020～2030年度） 目標値：7兆円～10兆円 （※中間目標値：5.7兆円～8.2兆円 令和10年度まで） ②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2年度～令和12年度（2020～2030年度） 目標値：16.5%～19.5%（初期値9.1%（平成30年度）） （※中間目標値：15.2%～17.6% 令和10年度まで） ③都市再生緊急整備地域において、都市開発事業により整備される公共施設の用に供される土地の面積 ・令和7年度～令和11年度（2025～2029年度） 目標値：80ha （※中間目標値：64ha 令和10年度まで）
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間（令和8年4月1日～令和11年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	我が国経済を牽引する都市の国際競争力の強化等を実現していくため令和8年度から令和10年度は以下を目標とする。 ①令和10年度までの建設投資累計額：5.7兆円～8.2兆円 ②令和10年度までの区域面積割合：15.2%～17.6% ③令和10年度までの公共施設の用に供される土地の面積：64ha
		政策目標の達成状況	①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 →令和2年度～令和10年度の建設投資累計額：約9.5兆円（見込み） ※令和2年度～令和10年度の中間目標値：5.7兆円～8.2兆円 ②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10年度までの区域面積割合：14.5%（見込み） ※令和10年度までの中間目標値：15.2%～17.6%（初期値9.1%（平成30年度））

			③都市再生緊急整備地域において、都市開発事業により整備される公共施設の用に供される土地の面積 →令和7年度～令和10年度の公共施設面積：約66ha(見込み) ※令和10年度までの中間目標値：64ha ・租税特別措置法の適用期間及び延長要望期間においては、政策目標及び中間政策目標の達成に向けて、目標②に関しては中間目標値まで届かない見込みであるが、目標②のうち令和2年度から令和10年度の間には本特例措置により直接引き起こされた認定事業の区域面積割合は、同期間に都市開発事業が行われた区域面積のうち38%を占めており、本特例措置が目標達成に与える影響は大きいと考えられる。また、目標①・③に関しては概ね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る。したがって、目標達成に向け、引き続き本特例の措置が必要である。
		要 望 の 措 置 の 適用見込み	【法人税】 令和7年度：1計画 令和8年度：1計画 令和9年度：2計画 【登録免許税】 令和7年度：0計画 令和8年度：0計画 令和9年度：2計画 (適用事業者の範囲) 国家戦略民間都市再生事業の実施主体 ※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7年5月末時点）
	有 効 性	要望の措置 の効果見込み (手段としての有効性)	本税制措置が講じられることにより、国家戦略特別区域における産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動拠点の形成に資する優良な国家戦略民間都市再生事業が促進される。 これまで国家戦略特別区域においては8つの国家戦略民間都市再生事業が認定され都市再生に取り組んでおり、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成が推進されている。 具体的な効果として、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2年度から令和10年度までの建設投資累計額は約9.5兆円が見込まれ、令和10年度までの中間目標値（5.7～8.2兆円）の達成に向けて順調に進捗しているところである。 なお、都市再生緊急整備地域における措置により直接引き起こされる認定事業の建設投資累計額は、上記の建設投資累計額のうち、約49%（約4.7兆円）を占めている。 8つの国家戦略民間都市再生事業では、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成につながる国際交流施設、ビジネス支援施設、外国人向け生活支援施設、文化芸術発信施設などの整備がそれぞれ進められており、国家戦略特別区域の目標の達成に寄与することが期待される。

	相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	①特別償却又は法人税額の特別控除制度 認定区域計画に定められた特定事業の実施主体が、特区において機械等を取得した場合、特別償却又は税額控除。 ②土地長期譲渡所得の軽減税率の特例 認定区域計画に定められた特定事業（公益的施設等を整備する事業）の用に供するため、土地等を譲渡した場合、譲渡所得の軽減税率を適用。
		予算上の措置等の要求内容及び金額	・ 国家戦略特区支援利子補給金 令和7年度予算額 14 百万円 地方創生支援利子補給金（仮称）令和8年度要求額 636 百万円の内数
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	利子補給金は、先駆的な研究開発や革新的な事業等を金融面から支援するもの。
		要望の措置の妥当性	特定都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置は、民間投資を誘発し、地域課題の解決にも資する優良な都市再生事業を推進することを目的としている。 優良な民間都市再生事業を実施するためには、多額の投資と長い事業期間を要することから大きなリスクを有するとともに、収益を生まない公共施設等の整備や投資効率を下げる環境性能の向上に係る設備投資を行わなければならない、市場原理に基づき投資判断を行う民間事業者に委ねるのみでは高質で優良な事業が実施されなくなる可能性がある。 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、租税特別措置の方が、より確実にインセンティブとして機能するため、特定都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置を措置することは妥当である。また、国家戦略民間都市再生事業は、令和7年8月末現在で8事業の計画が認定されており、当該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、引き続き本税制特例を講じる必要がある。 なお、措置の対象は国家戦略特別区域計画で定められた「国家戦略民間都市再生事業」にあたるもので、都市再生緊急整備地域内（特定都市再生緊急整備地域を含む）の開発に限定されており、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	（適用件数） 所得税 令和4年度：なし 令和5年度：なし 令和6年度：なし 法人税 令和4年度：なし 令和5年度：なし 令和6年度：なし 登録免許税 令和4年度：1件

		令和５年度：なし 令和６年度：なし (減収額) 所得税 令和４年度：なし 令和５年度：なし 令和６年度：なし 法人税 令和４年度：なし 令和５年度：なし 令和６年度：なし 登録免許税 令和４年度：430 百万円 令和５年度：なし 令和６年度：なし ※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７年５月末時点）なお、数値には見込額を含む。
	租特透明化 法に基づく 適用実態 調査結果	【法人税】 ① 条項：第 47 条 ②適用件数 令和３年度：９件 令和４年度：４件 令和５年度：７件 ③適用総額 令和３年度：3,525 百万円 令和４年度：2,912 百万円 令和５年度：2,656 百万円 ※国家戦略民間都市再生事業は上記の内数
	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	本税制措置は、国家戦略特別区域において国・自治体と民間が一体となった区域計画の認定により、都市再生特別措置法などの関係法令に基づく計画認定手続きを一括でみなすことを通じ、都市再生特別措置法に基づく課税の特例と同様、民間投資を活用した優良な都市再生プロジェクトの開発を誘発し、産業の国際競争力の強化や国際的な経済拠点の形成に資する事業推進の呼び水とすることができる。 その結果、国家戦略特別区域における規制の特例を活用した手続き負担の緩和とともに、事業実施のコスト低減を通じた採算性の向上を図ることができるため、これらのプロジェクトを活用する施設整備が着実に成果を上げることを通じ、国家戦略特別区域の政策目標の達成に寄与することが期待できる。

	前回要望時の達成目標	達成目標については、国家戦略民間都市再生事業は、以下のとおり民間都市再生事業の目標の内数となる。 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 ・令和7年度時点(2025年時点) 目標値：80%以上 (※地価上昇率は2020年を基準値として計測) ②都市再生緊急整備地域における都市開発事業の建築投資累計額 ・令和2年度～令和12年度(2020～2030年度) 目標値：7兆円～10兆円 (※中間目標値：3.5兆円～5兆円 令和6年度まで) 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2年度～令和12年度(2020～2030年度) 目標値：16.5%～19.5%(初期値9.1%(平成30年度)) (※中間目標値：12.0%～12.5% 令和6年度まで)
	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	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 →令和6年12月末時点で上回っている割合：65.4% ※前回要望時の目標値：80%以上 ＜目標に達していない理由＞ 認定事業が実施された時期が令和2年度(基準年)より古く、都市再生緊急整備地域の地価は上昇しているものの、市区町村全体の地価上昇率よりも低い場合等があるため。 本指標は本特例措置の効果の適切な把握が困難だと考えられることから、確実に検証が可能な政策目標を再設定することとしたい。 ②都市再生緊急整備地域における都市開発事業の建築投資累計額 →令和2年度～令和6年度の建設投資累計額：6.0兆円 ※前回要望時の目標値：3.5兆円～5兆円 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：11.7% ※前回要望時の目標値：12.0%～12.5% ＜目標に達していない理由＞ 建築費の高騰や工期延長といった事業環境の悪化により、全般的に事業の進捗が想定よりも遅れているため。
これまでの要望経緯		平成26年度 創設 平成27年度 適用期限の2年延長 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 令和3年度 適用期限の2年延長 令和5年度 適用期限の3年延長及び拡充(地方都市における事業区域面積要件の緩和)