

令和 8 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（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民間の再開発事業のために土地等を譲渡した場合の特例措置の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	《現行制度の概要》 認定区域計画に定められた特定事業の用に供するため、土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例等を適用できる制度。		
	【所得税】 軽減税率 15% ⇒ 10% (課税長期譲渡所得金額が2千万円を超える部分については15%)		
	【法人税】 5 %重課税の適用除外 (ただし、法人税の重課は令和8年3月31日まで停止中)		
	【譲渡期限】 令和7年12月31日		
	【事業要件】 ・ 当該事業の施行される土地の区域の面積が500㎡以上であること。 ・ 公益的施設を2以上(一定の施設は1以上)整備する事業であって一定の国家戦略特別区域法の規制の特例措置の適用を受けること、又は専ら公益的施設の用に供する建築物等の整備を行う事業であること。		
	《要望の内容》 国家戦略特別区域法第27条の4に規定される施設整備への土地供給者に対する軽減税率等について、その適用期間を3年間延長する。		
	《関係条文》 国家戦略特別区域法：第27条の4 国家戦略特別区域法施行規則：第12条 所得税：租税特別措置法 第31の2、令 第20の2、規則 第13の3 法人税：租税特別措置法 第62の3、令 第38の4、規則 第21の19		
	平年度の減収見込額	—	百万円
	(制度自体の減収額)	(	— 百万円)
	(改正増減収額)	(	— 百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 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することにより、産業の国際競争力の強化とともに、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ことを目的とする。 (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区においては、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。 また、国家戦略特区については、近年、以下のとおり、地方創生や国家プロジェクトの推進の観点から、新たな区域を指定し、取組を開始している。 ・令和6年6月に、共通の課題を有する地域間で連携して規制・制度改革を進める地方創生の新たな取組である「連携“絆”特区」として2区域（宮城県・熊本県、福島県・長崎県）を新たに指定し、宮城県・熊本県においては半導体等の新たな産業集積を支える外国人材の受入れ円滑化等の取組が開始されている。 ・令和6年6月に、金融・資産運用特区の1つとして、北海道を新たに指定し、国内外から資金・人材等と呼び込み、GX産業やデジタル産業の集積やアジア・世界の金融センターの実現を目指す取組が開始されている。 ・令和7年7月に、成田空港の機能強化を契機として、千葉県全域を追加指定し、国際的なビジネス環境の創出やライフサイエンス（創薬・医療機器等）におけるイノベーションの促進等の取組が開始されている。 これら新たに指定された特区における取組を含む特区制度については、「経済財政運営と改革の基本方針 2025」（令和7年6月閣議決定）や「地方創生2.0 基本構想」（令和7年6月閣議決定）において、国の果たすべき役割として、その運用を抜本的に強化し、地方の課題を起点とする大胆な規制・制度改革を推進することとしており、新たな規制・制度改革を実現するための調査事業や利子補給金等の予算・金融措置も含め、地域のチャレンジを徹底して後押ししていくこととしている。 さらに、「対日直接投資促進プログラム 2025」（令和7年6月対日直接投資推進会議決定）においては、外国企業も視野に入れた産業立地・企業誘致によって地方創生を進めるため、特区制度の活用・見直しにより、規制・制度改革と設備投資に係る特別償却や税額控除等のファイナンス面での支援を一体的に講ずることとしている。 これらを踏まえ、本税制措置については、国家戦略特別区域における産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動拠点の形成につながる都市の再開発事業の早期取組を促す手段として事業の用に供する土地等を譲渡した者に対するインセンティブを付与することが有効であることから、本特例の延長措置を講ずる必要がある。
--------------------------	---

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	国家戦略特別区域法の下、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進し、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点形成につながる都市の再開発を促進することにより、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展に相当程度寄与することを目標とする。
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間（令和8年1月1日～令和10年12月31日）
		同上の期間中の達成目標	我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展を図るため、国家戦略特別区域における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促進することにつながる都市の再開発事業の早期取組に寄与していくことを目標とする。
		政策目標の達成状況	本税制措置の要件となっている国家戦略特別区域法に基づく都市の再開発に関わる規制の特例を受けた特定事業はこれまで52事業あり、都市の再開発に寄与している。
	有効性	要望の措置の適用見込み	地権者との交渉等があり、現時点で確定しているわけではないが、特区におけるプロジェクト推進に向けて活用見込みが存在する。
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	国家戦略特別区域法に基づく都市開発に関わる規制の特例措置は、これまで52の事業が認定を受けており都市開発が進められている。（今後も2事業が認定される見込みである。） 本税制措置は、これらの規制の特例を受けた都市の再開発事業の早期取組を図るため、事業の用に供する土地等を譲渡した者に対してインセンティブを付与するものであり、都市の再開発事業が早期に取り組まれることにより公益的施設の整備等が図られることから、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の促進につながるものとして有効である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	①国家戦略特区 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国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例措置 認定区域計画に定められた国家戦略民間都市再生事業の実施主体に対して、都市再生緊急整備地域等において行われる都市再生事業の課税の特例を適用。
		予算上の措置等の要求内容及び金額	・地方創生2.0特区推進事業 令和7年度予算額 80百万円 令和8年度要求額 810百万円 ・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	「地方創生 2.0 特区推進事業」は新たな規制・制度改革の実現（規制の特例措置（特定事業）の創設等）のために必要となる調査・実証等を推進するもの。 また、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。 一方、要望項目は、事業の用に供する土地等を譲渡した者に対して軽減税率を適用し、都市の再開発事業の早期取組を図るもの。
		要望の措置の妥当性	国家戦略特別区域は、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することにより、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動の拠点の形成によって我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展につながることを目的とするものであり、課題解決に向けてスピード感をもって取り組む必要がある。 都市の再開発事業は通常長期にわたっており、特に事業用地の確保を円滑に行うことは重要な要素の一つである。 このため、本税制措置を活用して都市の再開発事業の用に供する土地等の譲渡を行った者へのインセンティブを付与することにより、都市の再開発事業の早期取組につながるとともに、本措置の要件としてバスターミナル等の公益的施設を整備することを課していることから、これらの施設の整備が促進されることで産業の競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点形成にも寄与することから政策目的を達成する効果的な措置である。 なお、措置の対象は国家戦略特別区域計画に定められた一定の事業の用に供する土地等の譲渡に限定されており、必要最小限の措置である。 また、国家戦略特区については、近年、地方創生や国家プロジェクトの推進の観点から、新たな区域を指定（令和6年6月に連携“絆”特区2区域（宮城県・熊本県、福島県・長崎県）、金融・資産運用特区の1つとして北海道を指定、令和7年7月に千葉県全域を追加指定）し、新たな取組を開始していること、「対日直接投資促進プログラム 2025」（令和7年6月対日直接投資推進会議決定）においては、外国企業も視野に入れた産業立地・企業誘致によって地方創生を進めるため、特区制度の活用・見直しにより、規制・制度改革と設備投資に係る特別償却や税額控除等のファイナンス面での支援を一体的に講ずることとしているから、これらに関連して都市の再開発事業の早期取組を促す手段として、当該制度の存置が必要である。
		租税特別措置の適用実績	—
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		租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—

	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	国家戦略特別区域法に基づく都市開発に関わる規制の特例措置は、これまで 52 の事業が認定を受けており、公益的な施設としてバスターミナル等を含む都市の再開発事業が進められているところであり、都市再開発の事業用地の早期確保に資するインセンティブとして有効である。
	前回要望時の達成目標	国家戦略特別区域法の下、規制改革等の施策を総合的かつ集中的に推進し、産業の国際競争力の強化、国際的な経済活動の拠点形成を促進することにより、国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目標とする。
	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	国家戦略特別区域における都市開発に関わる規制の特例措置は、これまで 52 の事業が認定を受けた。このうち令和 4 年度から 6 年度までの間には 12 事業が認定されている。 本税制措置は、これら規制の特例を受けた都市の再開発事業の早期取組を図るため、事業の用に供する土地等を譲渡した者に対してインセンティブを付与するものであり、これまで税制活用に向けた検討が行われ、当該事業は進捗しているものの、本税制については開発関係者の事情により活用されなかった事例がある。 今後も政策目的である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都市の再開発の早期取組に資するインセンティブとして活用が見込まれるため、国家戦略特別区域の関係自治体や都市の再開発を行う事業者と連携していく。
これまでの要望経緯	○平成 27 年度…新設 ○平成 29 年度…適用期限の延長（3 年） ○令和 2 年度…適用期限の延長（3 年） ○令和 5 年度…適用期限の延長（3 年）	