

令和 8 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		特定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		登録免許税	
要 望 の 内 容	【制度の概要】 都市再生特別措置法に基づき、特定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優良な民間都市再生事業計画(同法第 19 条の 10 第 2 項により認定があったものとみなされる場合を含む。以下「認定事業」という。)に係る以下の特例措置を講じる。 ○登録免許税の軽減税率（本則建物 0.4%→0.2%） ○本特例措置の適用期限：令和 8 年 3 月 31 日		
	【適用要件】 令和 8 年 3 月 31 日までに認定を受けること 工事着手前に認定申請を行ったものに限る 地上階数 10 以上又は延べ面積 75,000 m ² 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 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 2) 居住者等利便施設整備費が 10 億円以上 認定後 3 年以内（一定の場合（ ）は 5 年以内）に建築すること 地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 m ² 以上の耐火建築物を整備する場合 建築後 1 年以内に登記を受けること		
	【要望の内容】 ・適用要件 の緩和 （認定後 3 年以内（一定の場合（ ）は 5 年以内）に建築 5 年以内（一定の場合（ ）は 7 年以内）に建築） 地上階数 30 以上又は延べ面積 150,000 m ² 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】 登録免許税：租税特別措置法第 83 条 租税特別措置法施行令第 43 条の 2 租税特別措置法施行規則第 31 条の 4		
		平年度の減収見込額	▲125 百万円
		(制度自体の減収額)	(ー百万円)
		(改正増減収額)	(ー百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由	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、我が国経済を牽引する大都市について、国際的なビジネス環境・生活環境、大規模災害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・情報等を呼び込み、都市の魅力の向上と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。 施策の必要性 今後、人口減少が本格化する我が国が持続的な成長を遂げるためには、国内外からヒト・モノ・カネ・情報等を呼び込む力といった、国際競争力の強化により、高度な専門人材やグローバル企業、国内外からの投資や情報を呼び込むことが必要不可欠である。 そして、都市は、人々や企業の日々の活動が行われる基盤・空間であり、我が国の活力の源泉である。国際競争力を強化し、国内外からヒト・モノ・カネ・情報等を呼び込むためには、こうした都市における機能の高度化や居住環境の向上に取り組むことが必要不可欠である。 我が国では、大都市の国際競争力強化の観点から、平成 23 年に都市再生特別措置法の改正により特定都市再生緊急整備地域を創設、令和 7 年 8 月時点で 15 地域を政令で指定し、当該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、都市再生を迅速かつ効果的に実施することで国際競争力の更なる強化を図っているところである。 他方で近年は、上海やシンガポール、ソウルなどのアジアの成長都市との都市間競争の激化により、我が国の都市の国際競争力が相対的に低下し、例えば外資系企業のアジアのヘッドクォーターの多くは他のアジア諸都市に所在しているほか、対内直接投資も中国やシンガポールに大きく後れを取り、成長する世界各国のイノベーション力や資金を我が国の成長に十分に活用できているとは言い難い状況となっている。 こうした社会経済情勢の下、都市の国際競争力強化の取組を続けなければ、国内外からヒト・モノ・カネ・情報等を呼び込むことができず、経済規模の縮小、イノベーション力の低下、雇用・税収の減少など、様々な悪影響が生じてしまう。 また、大都市の国際競争力強化は、地方都市の成長にも波及しており、都市の国際競争力強化の取組を続けなければ、地方都市の成長の停滞にもつながり、ひいては、我が国全体の持続的な成長の大きな阻害要因となるおそれがある。 こうしたことから、我が国の活力の源泉である都市において、官の力だけでなく民の活力を活用しながら、国際競争力強化に資する居住環境、商業機能、産業機能、文化的機能、防災機能等の諸機能を高めるとともに、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組の重要性は増しているところである。 直近では、「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。 こうしたことから、民間の資金、ノウハウ等を活用しながら、国際競争力の更なる強化や地域課題の解決にも資する都市再生を促進することが引き続き重要であるため、認定事業者を対象とした税制上の特例措置を戦略的・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。 加えて、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、認定事業は、令和7年8月末現在 171 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。また、近年は地方都市にも広がりを見せ、全国的な展開となっ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	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） - 令和12年度までの目標値：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） 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） - 令和12年度までの目標値：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） 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） - 令和11年度までの目標値：80ha 5年間の合計値 （ 中間目標値：64ha - 令和7年度～令和10年度までの合計値）

		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	令和 10 年度までの建設投資累計額：5.7 兆円～8.2 兆円 令和 10 年度までの区域面積割合：15.2%～17.6% 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	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 6 年度の建設投資累計額：約 6.0 兆円 令和 2 年度～令和 6 年度の間目標値：3.5 兆円～5 兆円 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% 令和 6 年度までの中間目標値：12.0%～12.5% （初期値 9.1%（平成 30 年度）） 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 →今般、新たに目標を設定 （実績） 令和 2 年度～令和 6 年度に着工した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：80ha ・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 に関しては中間目標値まで届かなかったが、目標 のうち令和 2 年度から令和 6 年度の間に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 44%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 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	（適用件数） 登録免許税 令和 8 年度：5 計画 令和 9 年度：5 計画 令和 10 年度：5 計画 （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
有効性		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	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、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）を達成する見込みである。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。 また、本特例措置により認定事業のみならず、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の行われた区域面積割合は、令和 10 年度には、14.5%とな

			る見込みである。これは、令和 10 年度までの中間目標値（15.2%～17.6%）に僅かに届かない見込みであるが、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る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る区域面積のうち約 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。 加えて、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は令和 7 年度から令和 10 年度までで約 66ha が見込まれ、令和 10 年度までの中間目標値（64ha）を達成する見込みである。なお、本特例措置により直接引き起こされる認定事業の当該面積は、上記のうち約 25%（約 16.1ha）を占めている。
	相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	国税：特定都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置（所得税、法人税） 地方税：特定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）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	民間都市開発プロジェクトに対する金融支援（令和 8 年度予算概算要求額（政府保証債及び政府保証借入）：70,000 百万円）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	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。
		要望の措置の妥当性	本特例措置は、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。例えば、本特例措置により誘発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。）における認定事業（171 計画）により、約 77ha の緑地や広場等の公共施設等が民間によって整備され、国民生活の向上や我が国経済の活性化にも寄与してきているところ。 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、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の支援措置の方が、より確実にインセンティブとして機能するため、本特例措置を措置することは妥当である。 また、認定事業は、令和 7 年 8 月末現在で 171 計画が認定されており、認定事業の実施による成果が着実に積み上がってきており、全国的な広がりも見せているところ、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。
責 任 と 効 果 に 関 する 考 察	租 税 特 別 措 置 の 適 用 実 績	租税特別措置の適用実績	（適用件数） 令和 4 年度：0 計画（0 件） （令和 3 年度要望時見込数：2 計画） 令和 5 年度：5 計画（5 件） （令和 5 年度要望時見込数：4 計画）

		令和6年度：4計画（8件） （令和5年度要望時見込数：4計画） （減収額） 令和4年度：0百万円 （令和3年度要望時見込数：126百万円） 令和5年度：459百万円 （令和3年度要望時見込数：213百万円） 令和6年度：139百万円 （令和5年度要望時見込数：273百万円） 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7年5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、実際の適用実態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	-
	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	認定事業は令和7年8月末現在 171 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。
	前回要望時の達成目標	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） 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） 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	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。 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 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23年度 創設 平成24年度 拡充（都市再生特別措置法第19条の10第2項により認定があったものとみなされる場合を適用対象に追加。） 平成25年度 適用期限の2年延長 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