

令和 8 年度 税制改正要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省都市局市街地整備課）

項 目 名	市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長								
税 目	所得税、法人税								
要 望 の 内 容	【制度の概要】 個人又は法人が所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べる。（繰延割合 80%） 【要望の内容】 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の適用期限を 3 年間（所得税：令和 11 年 12 月 31 日、法人税：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 37 条第 1 項の表第 2 号 租税特別措置法施行令第 25 条 租税特別措置法施行規則第 18 条の 5 （法人税）租税特別措置法第 65 条の 7 第 1 項の表第 2 号、第 65 条の 8、第 65 条の 9 租税特別措置法施行令第 39 条の 7 租税特別措置法施行規則第 22 条の 7 <table><tr><td>平年度の減収見込額</td><td>－ 百万円</td></tr><tr><td>（制度自体の減収額）</td><td>（▲109,400 百万円の内数）</td></tr><tr><td>（改正増減収額）</td><td>（－ 百万円）</td></tr></table>			平年度の減収見込額	－ 百万円	（制度自体の減収額）	（▲109,400 百万円の内数）	（改正増減収額）	（－ 百万円）
平年度の減収見込額	－ 百万円								
（制度自体の減収額）	（▲109,400 百万円の内数）								
（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 市街地再開発事業の推進により、地方都市の再生や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る。 (2) 施策の必要性 地方都市の再生や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新及び安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を推進するにあたって、老朽化した建築物等が一定割合を超える地区において細分化された敷地の統合、施設建築物の建築及び公共施設の整備等を行うことで都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る市街地再開発事業は有効な手段である。 市街地再開発事業においては、施行に必要な事業費を保留床の処分金により回収することが不可欠であり、保留床が円滑に処分されなければ事業は成立しない。 そのため、本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図る必要がある。								

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 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する <参考> (都市機能の更新) ○デジタル田園都市国家構想総合戦略 2023 改訂版（令和 5 年 12 月 26 日閣議決定） 「地方都市のイノベーション力の強化及び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、都市再生を推進する。」 「多様な暮らし方を支える人間中心のまちづくりを実現し、持続可能な都市を形成するため、立地適正化計画の実効性向上や都市機能の高度化等、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの取組が重要である。都市再生やコンパクトシティ形成の推進に当たっては、関係府省庁が連携して、施策の深化や効果的な支援策の検討等を行い、市町村等の取組を支援する。」 ○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） 「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、地域資源を活かした個性あるまちづくり、持続的なエリアマネジメントを促進する。」 ○地方創生 2.0 基本構想（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定） 「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を強化し、誇りや愛着を持てる個性ある持続可能な地方の都市再生を推進するため、まちの顔にふさわしい民間都市開発プロジェクトの促進や、歴史まちづくりの裾野の拡大・加速、地域資源の保全・活用、公共空間等の更なる利活用による居心地が良く歩きたくなる空間の形成、多様な主体の参画によるエリアマネジメントなどを図るための制度改正や支援策の充実により、中心市街地を含め、地域の核となるまちを育てていく。」 (密集市街地の解消) ○住生活基本計画（令和 3 年 3 月 19 日閣議決定） 「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。」 ○国土強靱化基本計画（令和 5 年 7 月 28 日閣議決定） 「地震等に対し著しく危険な密集市街地の解消に向けて、道路や公園の整備、老朽建築物等の除却・建て替え等のハード対策を進めるとともに、より一層の安全性を確保するため、防災設備の設置（消防水利、防災備蓄倉庫等）や防災マップの作成、消火・避難訓練の実施等のソフト対策を促進する。」 ○地方創生 2.0 基本構想（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定） 「ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。具体的には、災害に強いまちづくりや密集市街地の改善、流域治水の推進のほか、自衛隊員や消防職団員、大工等の担い手の確保や建設業者の災害即応力向上といった人材面の対応、気象情報の高度化、気象防災アドバイザーの活用等きめ細かな解説による地方公共団体等の防災対応支援、災害時の支援ネットワークの構築と被災地における迅速な救助・救援活動を可能にするための空港・港湾の広域防災拠点化、災害廃棄物の適正かつ迅速・円滑な処理のための廃棄物処理システムの強靱化等を進める。」
			政策の達成目標 ○都市機能更新率 平成 25 年度 40.5%

			→ 令和10年度 47.0%、令和11年度 47.4% ※都市機能更新率 特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に位置づけられた地区等）における宅地面積のうち4階建て以上の建築物の宅地面積の割合 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和2年度 約2,220ha → 令和12年度 概ね解消 ※地震時等に著しく危険な密集市街地 密集市街地のうち、延焼危険性や避難困難性が特に高く、地震時等において、大規模な火災の可能性、又は道路閉塞による地区外への避難経路の喪失の可能性があり、生命・財産の安全性の確保が著しく困難で、重点的な改善が必要な密集市街地
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間 (所得税) 令和9年1月1日→令和11年12月31日 (法人税) 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	○都市機能更新率 令和10年度 47.0%、令和11年度 47.4% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 地震時等に著しく危険な密集市街地約2,220ha（令和2年度時点）について、令和10年度までに約430ha、令和11年度までに約210haまで解消されることを目指す。
		政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和6年度 44.9% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和6年度 約1,350ha (約2,220ha（令和2年度時点）から約4割解消)
	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、16件/年（令和3年度～令和5年度の平均適用件数）程度の適用が見込まれる。
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図り、次のとおり政策目的の達成に寄与することが見込まれる。 ○都市機能更新率 令和3年度から令和5年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち、市街地再開発事業によるものの割合は7.6%である。 また、令和3年度から令和5年度までに完了し、都市機能更新率の改善に寄与した市街地再開発事業のうち、本特例措置の要件を満たしうるものの面積の割合は79.8%である。 さらに、本特例措置は、令和3年度から令和5年度までの3年間の平均で年間16件の適用実績があったところ、当該期間中に完了し、本特例の要件を満たしうる市街地再開発事業の件数（平均約8件/年）や当該期間中に完了した市街地再開発事業の保留床取得者の人数（平均約6人/地区）から、本特例措置は、本特例措置の要件を満たしうる事業の92.5%に適用されたと推計される。 よって、本特例措置は、令和3年度から令和5年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち、5.6%（7.6%×79.8%×92.5%）に貢献していると考えられ、将来においても、同程度寄与することが見込まれる。 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 市街地再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路、公園及び広場等の公共施設の整備等を行う事業であって、地域の延焼危険性又は避難困難

相 当 性			性を低減させ、地域の防災性の向上に寄与する事業であるため、対象の密集市街地で施行されることにより、その解消に資することが見込まれる。														
	当該要望項目以外の税制上の措置	—															
	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8年度予算概算要求約 5,862 億円の内数） 防災・安全交付金 （令和8年度予算概算要求約 1 兆 185 億円の内数）															
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	市街地再開発事業に関する予算上の補助は、公共公益施設の整備促進や従前権利者の権利保護を主たる目的とするものであり、施行者を対象とするものである。一方で、本特例措置は事業資金の確実な確保という観点から、保留床取得者を支援するものであり、明確に役割が異なる。															
	要望の措置の妥当性	本特例措置を適用した者にあつては、買換資産に係る減価償却費が減少し、又は買換資産を譲渡した場合の譲渡益が増加することによって、本特例措置を適用したときに繰延べた利益につき将来課税されることになるため、財政への負担が少ない。 また、市街地再開発事業の保留床取得者を個別に捕捉して予算上補助していくことは、行政の効率性の観点から非効率であり、税制上の特例措置によることが相当である。 さらに、市街地再開発事業は、制度創設から現在に至るまで長期にわたり、我が国の都市機能の更新や密集市街地の解消に貢献しており、今後も同様の効果が期待されることから、本特例措置も引き続き維持することが必要である。															
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	【法人税】 (単位：(適用件数)件、(適用額、減収額)百万円)															
		<table><tr><td>年度</td><td>令和3年度</td><td>令和4年度</td><td>令和5年度</td></tr><tr><td>適用件数</td><td>9 (8)</td><td>23 (8)</td><td>16 (8)</td></tr><tr><td>適用額</td><td>38,085 (62,624)</td><td>16,682 (62,624)</td><td>11,890 (62,624)</td></tr><tr><td>減収額</td><td>8,836 (14,529)</td><td>3,870 (14,529)</td><td>2,759 (14,529)</td></tr></table> ※1 適用件数及び適用額は、財務省「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書（令和7年2月国会提出）」に基づき記載。減収額は、適用額に法人税の税率（23.2%）を乗じて算出。 ※2 前回要望時の適用件数及び減収額については、括弧内のとおりである。 （前回要望時との乖離の理由） 本特例措置の適用額は、譲渡資産に係る譲渡益の金額や買換資産の取得金額等によって変動するものであるため、1件あたりの適用額にばらつきがある。前回要望時には、平成30年度から令和2年度までの適用件数、適用額及び減収額の平均値を要望期間中の見込み値としていたところ、令和3年度から令和5年度までの期間は、平成30年度から令和2年度までの期間よりも適用額が小さい傾向にあったため、結果的に前回要望時の見込みと乖離した。		年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	適用件数	9 (8)	23 (8)	16 (8)	適用額	38,085 (62,624)	16,682 (62,624)	11,890 (62,624)	減収額	8,836 (14,529)
年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度														
適用件数	9 (8)	23 (8)	16 (8)														
適用額	38,085 (62,624)	16,682 (62,624)	11,890 (62,624)														
減収額	8,836 (14,529)	3,870 (14,529)	2,759 (14,529)														

	租特透明化 法に基づく 適用実態 調査結果	【法人税】 ①租税特別措置法の条項 65 の 7～65 の 9、68 の 78～68 の 80 ②適用件数 令和 3 年度：9 件 令和 4 年度：23 件 令和 5 年度：16 件 ③適用総額 令和 3 年度：38,085 百万円 令和 4 年度：16,682 百万円 令和 5 年度：11,890 百万円
	租税特別措 置の適用に よる効果 (手段として の有効性)	本特例措置によって民間事業者による保留床の取得を促し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、市街地再開発事業の推進を図り、以下のとおり政策目的の達成に寄与している。 ○都市機能更新率 令和 3 年度から令和 5 年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち、市街地再開発事業によるものの割合は 7.6%である。 また、令和 3 年度から令和 5 年度までに完了し、都市機能更新率の改善に寄与した市街地再開発事業のうち、本特例措置の要件を満たしうるものの面積の割合は 79.8%である。 さらに、本特例措置は、令和 3 年度から令和 5 年度までの 3 年間の平均で年間 16 件の適用実績があったところ、当該期間中に完了し、本特例の要件を満たしうる市街地再開発事業の件数（平均約 8 件/年）や当該期間中に完了した市街地再開発事業の保留床取得者の人数（平均約 6 人/地区）から、本特例措置は、本特例措置の要件を満たしうる事業の 92.5%に適用されたと推計される。 よって、本特例措置は、令和 3 年度から令和 5 年度までの期間における都市機能更新率の上昇のうち、5.6%（7.6%×79.8%×92.5%）に貢献したと考えられる。 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 令和 3 年度から令和 5 年度までに完了し、地震時等に著しく危険な密集市街地において施行された市街地再開発事業はなかったものの、市街地再開発事業は、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路、公園及び広場等の公共施設の整備等を行う事業であって、地域の延焼危険性又は避難困難性を低減させ、地域の防災性の向上に寄与する事業であるため、対象の密集市街地で施行されることにより、その解消に資することが見込まれる。
	前回要望時 の達成目標	○都市機能更新率 令和 8 年度 46.1% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 地震時等に著しく危険な密集市街地約 2,220ha について、令和 12 年度までに概ね解消することを目標とし、令和 8 年度までに当該目標が約 5 割の地域で達成されることを目指す。
	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	○都市機能更新率 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できないものの、44.0%（令和 3 年度）から 44.9%（令和 6 年度）に上昇しているところである。 ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 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できないものの、約 1,990ha（令和 3 年度）から約 1,350ha（令和 6 年度）まで解消しているところである。
これまでの 要 望 経 緯		昭和 44 年度 創設 昭和 50、55、60、平成 2、3、8、13、18、23、29、令和 2、5 年度 適用期限の延長 平成 10 年度 対象地域の拡大及び認定再開発事業の追加

	平成 23 年度 認定再開発事業を除外 平成 26 年度 対象資産、施行区域面積の要件追加
--	--