

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	都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 都市再生特別措置法に基づき、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（以下「認定事業」という。）に係る以下の特例措置を講じる。 ○所得税・法人税の割増償却 （認定事業により整備される建築物について、2割5分増償却（5年間）） ○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日までに取得し、供用すること ・地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡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 【要望の内容】 上記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、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	平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	—百万円 (▲400百万円の内数) (—百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由	政策目的 我が国の活力の源泉である都市について、都市機能の高度化及び居住環境の向上（＝都市再生）による都市の更なる魅力の向上を図る。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 平成 13 年に総理大臣を本部長、全閣僚を構成員とした都市再生本部を内閣に設置、平成 14 年に都市再生特別措置法を制定し、国の重要政策として政府全体で都市再生に取り組んでいるところ。 同法においては、都市再生の拠点となる都市再生緊急整備地域を創設、令和 7 年 8 月時点で全国 55 地域を政令で指定し、当該地域において、民間の資金、ノウハウ等を活用、集中的に振り向け、都市再生を迅速かつ効果的に実施しているところ。また、当該地域はいわゆる大都市部だけでなく、特に近年は地方都市にも広がりを見せ、全国的な都市再生の機運が高まってきている。 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。我が国は、人口減少の本格化、アジアなど近隣諸国との国際競争の激化、インフラ等の既存ストックの老朽化とそれに伴う事故等の発生など、引き続き厳しい社会経済情勢に置かれている。こうした情勢の中、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、必要とされる居住環境、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、大都市・地方都市を問わず増しているところである。 こうした都市再生の取組により、都市の魅力や国際競争力の強化を図ること、国民生活の向上や我が国経済の活性化、都市間や国内外における人・モノ・技術の交流・連携が促進され、我が国全体の持続可能性を高めていくことへとつながる。 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、 ・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いくべき取組である。 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、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。
--------------------------	---

		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年度の中間目標値：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。
	有効性	要望の措置の適用見込み	(適用件数) 所得税 令和8年度：1計画 令和9年度：1計画 令和10年度：1計画 法人税 令和8年度：1計画 令和9年度：1計画 令和10年度：1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
		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：都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置(登録免許税) 地方税：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。
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：0計画（0件） （令和3年度要望時見込数：2計画） 令和5年度：0計画（0件） （令和5年度要望時見込数：1計画） 令和6年度：0計画（0件） （令和5年度要望時見込数：1計画） 法人税 令和4年度：2計画（2件） （令和3年度要望時見込数：3計画） 令和5年度：2計画（2件） （令和5年度要望時見込数：2計画） 令和6年度：2計画（2件） （令和5年度要望時見込数：2計画） （減収額） 所得税 令和4年度：0百万円 （令和3年度要望時見込数：142百万円） 令和5年度：0百万円 （令和5年度要望時見込数：36百万円） 令和6年度：0百万円 （令和5年度要望時見込数：72百万円） 法人税 令和4年度：274百万円 （令和3年度要望時見込数：247百万円） 令和5年度：274百万円 （令和5年度要望時見込数：164百万円） 令和6年度：274百万円

		(令和 5 年度要望時見込数 : 206 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	条項 : 第 47 条 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 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 なお、本要望項目は上記の一部である。
	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15年度 創設 平成17年度 適用期限の2年延長 平成19年度 適用期限の2年延長 平成21年度 適用期限の2年延長 平成23年度 適用期限の2年延長 平成25年度 適用期限の2年延長（割増償却5割→4割） 平成27年度 適用期限の2年延長（割増償却4割→3割） 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（割増償却3割→2.5割） 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・拡充