

令和 9 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	特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の 1,500 万円の特別控除の延長		
税 目	所得税、法人税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 民間事業者が施行する土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合、譲渡所得から 1,500 万円を控除する。 【要望の内容】 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の 1,500 万円の特別控除の適用期限を 3 年間（令和 11 年 12 月 31 日まで）延長する。 【関係条文】 （所得税）租税特別措置法第 34 条の 2 第 2 項第 3 号 同法施行令第 22 条の 8 同法施行規則第 17 条の 2 （法人税）租税特別措置法第 65 条の 4 第 1 項第 3 号 同法施行令第 39 条の 5 同法施行規則第 22 条の 5		
		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 （ ▲100 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	(1) 政策目的 我が国の都市構造を、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備等を通じて都市再生を誘発する。 (2) 施策の必要性 土地区画整理事業は、法律に基づく換地処分により地権者の財産権を制約した上で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を同時に実現することで、健全な市街地の造成を図ることを目的としており、まちづくりの根幹をなす公共性が高い事業である。特に、大規模な土地区画整理事業は、有効な宅地利用と公共施設を一体的・総合的に整備することが可能である等、公益性が高い。 その一方で、大規模な土地区画整理事業は権利者調整の難航により事業が長期化する等、事業のコスト・リスクが高い。また、近年、地方公共団体の財政面・体制面の課題等から大規模な土地区画整理事業を行ってきた公共団体等施行の数が減少傾向にある。 このため、公共団体等施行に代わって大規模かつ必要な公共施設を整備する民間施行による土地区画整理事業を支援し、必要な都市の再生の誘発（良好な住宅地整備や工業用地整備の促進）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 《参考指標》 都市再生誘発量 ①都市再生誘発量 ※1 平成 28 年度 0 ha → <u>令和 13 年度 40,950ha</u> ※2 ※1 我が国の都市構造を、豊かな都市再生や経済活動を実現できるレベルへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備等を通じて都市再生が誘発された量。民間事業者等による都市再生に係る民間投資を誘発する土地区画整理事業等の基盤整備等が行われた区域等の面積の合計を計上。 ※2 現時点での目標値（今後実施する自治体等を対象とした土地区画整理事業実態調査の結果を踏まえて精査予定） ②認可された民間施行による事業のうち、施行面積が 5 ha 以上となる事業の割合 → <u>50%以上/年（単年度ごとに測定）</u>

			③本特例措置を適用した事業地区における1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値(ha/人)が、<u>本特例措置を適用していない事業地区の平均値以上。</u> I期：平成29年度～令和3年度 II期：令和4年度～令和8年度 III期：令和9年度～令和13年度
		租税特別措置の適用又は延長期間	3年間（令和9年1月1日～令和11年12月31日）
		同上の期間中の達成目標	①都市再生誘発量 平成28年度0ha → <u>令和11年末時点34,808ha</u> ②認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha以上となる事業の割合 → <u>50%以上/年（単年度ごとに測定）</u> ③本特例措置を適用した事業地区における1地権者当たりの土地面積の平均値(ha/人)が、<u>本特例措置を適用していない事業地区の平均値以上（上記期間）。</u>
		政策目標の達成状況	①都市再生誘発量 平成28年度0ha → 令和13年度40,950ha <u>令和7年度末時点：27,521ha</u> ②認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha以上となる事業の割合 → 50%以上/年 <u>令和4年度：62%</u> <u>令和5年度：58%</u> <u>令和6年度：53%</u> ③本特例措置を適用した事業地区における1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値(ha/人)が、本特例措置を適用していない事業地区の平均値以上。 ※括弧内は本特例措置を適用していない事業地区における平均値 <u>I期平均：0.40ha/人（0.36ha/人）</u> <u>II期平均：0.28ha/人（0.25ha/人）</u> ※令和4～6年度の平均値
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、57件/年（令和3年度～令和7年度の平均適用件数）程度の適用が見込まれる。 ※国土交通省都市局市街地整備課で実施した税制特例適用等実態調査によれば、令和8年度から令和9年度にかけて、計90件の適用が見込まれている

		要望の措置 の効果見込 み(手段とし ての有効性)	優良な住宅地及び工業用地の整備を促進するためには、土地等の権利者が、優良かつ大規模な宅地を造成しようとする民間事業者等に対して、土地等を譲渡するインセンティブを与えることで、合意形成の長期化等による事業リスク及びコストを軽減し事業を円滑に推進すると共に事業に必要な一定規模の土地確保が行える環境を整えることが効果的である。そのため本特例の要件を満たす土地の譲渡について、税負担を軽減することが有効であり、前記政策目標の達成状況②及び③のとおり、実際に効果がみられる。																						
相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置		特定住宅地造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（個人住民税・法人住民税・事業税）																						
	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9年度予算概算要求額約 6,811 億円の内数）																						
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係		事業費などに対する国庫補助等は土地区画整理事業の施行者に対して行うものであり、本特例措置の支援対象（従前の権利者）とは明確な区別がなされている。																						
	要望の措置の妥当性		土地等の権利者に優良な宅地造成事業のために土地を譲渡するインセンティブを与えることによって、合意形成を円滑化し、土地区画整理事業に要する期間の短縮を図るものであることから、本特例措置は的確かつ必要最低限の措置である。																						
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	【法人税・所得税】 （単位：（適用件数）件、（適用額・減収額）百万円） <table><tr><th rowspan="2">年度</th><th colspan="2">適用件数</th><th rowspan="2">適用額</th><th rowspan="2">減収額</th></tr><tr><th>個人</th><th>法人</th></tr><tr><td>令和5年度</td><td>0 (34)</td><td>0 (0)</td><td>0 (510)</td><td>0 (76)</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>0 (34)</td><td>0 (0)</td><td>0 (510)</td><td>0 (76)</td></tr><tr><td>令和7年度</td><td>183 (34)</td><td>0 (0)</td><td>2,745 (510)</td><td>412 (76)</td></tr></table> ※括弧内に前回要望時（令和6年度時点）の適用件数・適用額・減収額の見込みを記載 【出所】 適用件数：地方公共団体への税制特例適用実績等調査（市街地整備課にて実施） 適用額・減収額：市街地整備課による推計		年度	適用件数		適用額	減収額	個人	法人	令和5年度	0 (34)	0 (0)	0 (510)	0 (76)	令和6年度	0 (34)	0 (0)	0 (510)	0 (76)	令和7年度	183 (34)	0 (0)	2,745 (510)	412 (76)
		年度	適用件数		適用額	減収額																			
個人	法人																								
令和5年度	0 (34)	0 (0)	0 (510)	0 (76)																					
令和6年度	0 (34)	0 (0)	0 (510)	0 (76)																					
令和7年度	183 (34)	0 (0)	2,745 (510)	412 (76)																					

	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 4 ② 適用件数 令和 4 年度：38 件の内数 令和 5 年度：43 件の内数 令和 6 年度：64 件の内数 ③ 適用総額 令和 4 年度：361 百万円の内数 令和 5 年度：397 百万円の内数 令和 6 年度：764 百万円の内数
	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	都市再生誘発量のうち、本特例措置によって 70.4ha（令和 5 年度～令和 7 年度）の土地区画整理事業が施行され、優良な宅地の供給に対して相応の効果を上げている。
	前回要望時の達成目標	都市再生誘発量 平成 28 年度 0 ha → 令和 8 年度 27,300ha
	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	前回要望時の目標は達成している。ただし、都市再生の誘発に向けた基盤整備については、必ずしも基盤整備の対象となる区域（DID 地区（人口集中地区）（全国で約 1,325,000ha（令和 2 年国勢調査））、立地適正化計画区域（全国で居住誘導区域が約 810,551ha（R7 都市計画現況調査））等）の全てにおいて行われる必要はなく、地域実態やその時々の実情を踏まえ適切に判断されるべきものではあるものの、当該区域面積に占める現在までの都市再生誘発量は極めて限定的であることから、当該区域面積と比較して一定規模の都市再生誘発量を確保できるよう、令和 9 年度以降においても、引き続き、都市再生誘発量に関する目標値を掲げ、施策を講じる必要がある。
これまでの要望経緯		平成 6 年度 創設 平成 8 年度 延長 平成 10 年度 延長 平成 13 年度 延長 平成 16 年度 延長 平成 19 年度 延長 平成 21 年度 延長 平成 24 年度 縮減・延長（一団の住宅建設に関する事業を除外） 平成 27 年度 延長 平成 30 年度 延長 令和 3 年度 縮減・延長（開発許可を受けて行われる一団の宅地造成に関する事業を除外、施行地区の全部が市街化区域に含まれるものに限定）

	令和6年度 延長
--	----------

要望内容と自己点検の関係

措置名：特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円の特別控除

- 本特例措置は、民間施行の土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業において、施行地区内の地権者が土地等を譲渡した場合の負担を軽減することにより、良好な工業用地や住宅地等の整備を促進するものである。
- 自己点検については、本措置により地権者の合意形成に係る事業コスト・リスクが軽減され、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模な事業が行われたことを各指標において点検しており、要望事項における政策目標等と整合している。
- なお、自己点検における短期アウトカムについては、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模な（5ha以上）事業の割合を一定水準（50%）以上に維持することとし、中期アウトカムについては、円滑な事業の前提となる「先行的な用地取得」が着実に実施されている状態を維持又は改善することとしている。また、長期アウトカムでは最終的な目標として、民間施行による大規模な事業施行を通じて都市再生が誘発された量を目標として設定している。
- 各目標の達成状況については、目標とする水準を上回っていることから、先行的な用地取得が着実に進められており、結果として必要な都市再生が誘発（良好な住宅地整備や工業用地整備が促進）される効果に繋がっている。
- 政策効果が認められ、公共団体等に代わり、民間主体において円滑に実施するために必要不可欠な措置であることから、引き続き、現行措置の継続を要望するものである。