

平成28年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・延長 ・ その他 ）

No	3	府省庁名 国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望項目名	市街地再開発事業における権利変換において従前資産に対応して与えられる権利床等を取得した場合の特例措置の拡充	
要望内容 (概要)	<p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 市街地再開発事業における権利変換において、従前資産に対応して与えられる権利床等を取得した場合に従前資産の譲渡がなかったものとみなす。（国税と連動） ② 市街地再開発事業における権利変換において、清算金を取得した場合に当該清算金について代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除。（国税と連動） ③ 市街地再開発事業の権利変換において、権利床等を取得した場合に課税標準額の従前資産価額割合控除 ④ 市街地再開発事業における権利変換において、従前の権利者に対応して与えられる一定の床面積の施設建築物（権利床）の固定資産税について、築後5年間、住宅床は2/3を、非住宅床は1/3（第一種市街地再開発事業の施行に伴うものについては1/4）の減額 <p>・ 特例措置の内容</p> <p>今般、市街地再開発事業について、低未利用地が散在する地方都市におけるまちのにぎわいを再生するため、個別利用区の導入など制度改正を検討しているところである。これに伴い、以下の拡充を要望する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上記①について、従前資産に対応して与えられる個別利用区内の宅地を取得した場合について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす。 ・ 上記②について、個別利用区内への権利変換において、清算金を取得した場合に当該清算金について代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除 ・ 上記③について、市街地再開発事業の権利変換に伴い、個別利用区内の宅地を取得した場合に課税標準額の従前資産価額割合控除 <p>また、当該制度改正の検討状況等を踏まえ、その他所要の措置を検討する。 なお、個別利用区制度は、従来施設建築物に権利変換されていた権利者の一部の権利変換先として選択肢が増えるものであり、現行の特例措置による減収額以上の減収増は見込まれない。</p>	
関係条文	<p>①租税特別措置法第33条の3第2項、第65条第1項、第68条の72第1項</p> <p>②租税特別措置法第33条の3第3項、第33条、第33条の4、第65条第7項、第64条、第65条の2、第68条の72、第68条の70、第68条の73</p> <p>③地方税法73条の14第7項 連動：地方税法第23条第1項、第292条第1項、第72条の14、第72条の23第1項、第72条の12、地方税法附則第34条第1項、第34条第4項、第35条第1項、第35条第5項</p> <p>④地方税法附則第15条の8第3項、地方税法施行令附則第12条第16項～第20項</p>	
減収見込額	<p>[初年度] — (—) [平年度] — (—)</p> <p>[改正増減収額] — (単位：百万円)</p>	
ページ		3 - 1

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的 有用な既存ストックを残しつつ土地の整序を行い、散在する低未利用地を集約することを可能とする市街地再開発事業の推進により、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。</p> <p>(2) 施策の必要性 地方都市の中心市街地においては、大規模小売店舗の撤退や相続を契機とした空き家・空き店舗化が進展するとともに、青空駐車場等の低未利用地への転換が進展し、建物が歯抜け状に点在する街並みが発生し、地域の活力が低下している。</p> <p>こうした中、まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成26年12月27日閣議決定）において、医療・福祉・商業等の生活サービス機能や居住の誘導による都市のコンパクト化により、高齢者や子育て世代にとって、安心して暮らせる健康で快適な生活環境の実現、財政面及び経済面において持続的な都市経営等を推進していくとされているところ。</p> <p>このため、有用な既存ストックを残しつつ土地の整序を行い、散在する低未利用地を集約し、連続的な街並みを形成することにより賑わいを創出する手法を創設するため、市街地再開発事業に係る制度改正を行う。当該事業の円滑な実施を図るためには、個別利用区へ権利変換される者への税制上の特例措置を講じる必要がある。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	まち・ひと・しごと創生総合戦略 (4)-(イ) 地方都市における経済・生活圏の形成 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	有用な既存ストックを残しつつ土地の整序を行い、散在する低未利用地を集約することを可能とする市街地再開発事業の推進により、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。 →都市機能更新率 目標値：平成30年度 44.0% ※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（都市再開発方針に位置付けられたいわゆる2号地区及び2項地区等の区域）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。
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	恒久措置
	同上の期間中の達成目標	都市機能更新率を平成30年度に44.0%とすることを目標とする。
	政策目標の達成状況	都市機能更新率 平成25年度40.5% → 平成26年度40.8%
有効性	要望の措置の適用見込み	3地区(ヒアリングによる)
	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	本措置は、施設建築物への権利変換と同様に、個別利用区内の宅地への権利変換を可能とするものである。これにより、市街地再開発事業の円滑化を図り、もって都市機能更新率の上昇に寄与する。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	・市街地再開発事業における権利変換に伴う権利変動があった場合のグループ法人税制の適用に係る所要の措置(法人税・法人住民税・事業税) ・市街地再開発事業の施行に必要な登記について非課税(登録免許税) ・市街地再開発事業の施行者に係る特例措置(印紙税・消費税・事業所税・地方消費税)
	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 (平成28年度予算要求額10,574億円の内数)
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	事業費に対する国庫補助は、市街地再開発事業の施行者に対して行うものであり、一方、本措置は、市街地再開発事業の根幹である権利変換を円滑に進めるため、権利者に対して行うものである。このように、国庫補助と税制上の特例それぞれが、事業に関係する各主体に支援措置を講じ、市街地再開発事業を促進するものである。
	要望の措置の妥当性	市街地再開発事業に関して、本措置の他に事業費に対する補助制度があるが、本措置を予算上で同様に補助することは、従前権利者を個別に捕捉する必要があるため、行政の効率性の観点から非効率であるため、租税特別措置で講ずることが的確である。 さらに、該当する従前権利者に対して一律に適用されるため、公平原則の観点からも問題なく、税制上の特例措置によることが相当である。 なお、本措置は、政策目的である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に資する市街地再開発事業に係る権利変換を円滑に行うために必要不可欠な税であり、存置する必要がある。
	ページ	3 — 3

税負担軽減措置等の
適用実績

イ) 市街地再開発事業の権利変換において、従前資産に対応して与えられる権利床等を取得した場合に従前資産の譲渡がなかったものとみなす税制特例の適用実績（国税との連動）

年度	個人住民税			法人住民税			法人事業税
	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	減収額 ※百万円
平成 24 年度	18	232	335	17	57	1,544	2,942
平成 25 年度	32	941	1,608	36	301	5,015	9,555
平成 26 年度	18	593	578	20	110	785	2,026

ロ) 市街地再開発事業の権利変換において、清算金を取得した場合に当該清算金について代替資産取得の税制特例の適用実績（国税との連動）

年度	個人住民税			法人住民税			法人事業税
	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	減収額 ※百万円
平成 24 年度	0	0	0	1	1	11	21
平成 25 年度	0	0	0	0	0	0	0
平成 26 年度	0	0	0	0	0	0	0

ハ) 市街地再開発事業の権利変換において、清算金を取得した場合に当該清算金について 5,000 万円控除の税制特例の適用実績（国税との連動）

年度	個人住民税			法人住民税			法人事業税
	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	適用地区数	適用件数	減収額 ※百万円	減収額 ※百万円
平成 24 年度	13	188	42	12	36	17	33
平成 25 年度	9	129	35	8	27	14	27
平成 26 年度	9	37	3	6	11	1	1

※イ)～ハ) 平成 24 年度～平成 26 年度自治体ヒアリングによる適用実績調査に基づく減収額

二) 市街地再開発事業の権利変換において、権利床等を取得した場合に課税標準額の従前資産価額割合控除

年度	件数	控除額(千円)	減収額(千円)
平成 21 年度	15	327,117	9,814
平成 22 年度	38	123,038	3,691
平成 23 年度	340	9,696,203	290,886
平成 24 年度	103	3,338,313	100,149
平成 25 年度	238	4,364,125	130,924

※総務省 HP 「平成 21 年度～平成 25 年度 都道府県税の課税状況等に関する調」より。平成 26 年度実績は、未公表。

本措置の対象である市街地再開発事業は全国で実施され、当該事業で権利変換を望む権利者であれば、一律に適用される措置であるため、想定外に特定の者に適用が偏るものではない。

<p>「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績</p>	<p>収用等に伴い代替資産を取得した場合等の課税の特例 【影響額】 道府県民税：1,801,946千円 事業税：4,959,647千円 市町村民税：4,432,786千円 地方法人特別税：5,554,553千円</p> <p>換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例 【影響額】 道府県民税：2,128,292千円 事業税：5,750,093千円 市町村民税：5,235,601千円 地方法人特別税：6,560,472千円</p> <p>収用換地等の場合の所得の特別控除 【影響額】 道府県民税：498,888千円 事業税：1,816,343千円 市町村民税：1,227,264千円 地方法人特別税：1,538,068千円</p> <p>適用総額の種類：課税標準（不動産の価格） 適用額：4,364,125千円</p> <p>※上記の内数</p>
<p>税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）</p>	<p>現行措置により権利変換が円滑に行われ、市街地再開発事業が推進されている。その結果、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に寄与している。</p>
<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>—</p>
<p>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</p>	<p>—</p>
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>昭和44年度 創設 昭和50年度 拡充（第二種市街地再開発事業による収用又は買取りに伴いその対償として建築施設を取得する場合を追加） 平成元年 拡充（第二種市街地再開発事業における特則型管理処分手続の場合を追加） 平成14年度 拡充（施行者に会社施行の場合を追加）</p>
<p>ページ</p>	<p>3 — 5</p>