

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称		都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	(法人税:義)(国税 13) (法人住民税:義、法人事業税:義)(自動連動)
		② 上記以外の税目	所得税:外、登録免許税:外、不動産取得税:外、固定資産税:外、都市計画税:外
3	要望区分等の別		【新設・拡充・ 延長 】 【 単独 ・主管・共管】
4	内容		《現行制度の概要》 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。 ○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 m²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 年間延長し、令和 11 年 3 月 31 日までとする。 《関係条項》 租税特別措置法第 47 条 租税特別措置法施行令第 29 条の2 租税特別措置法施行規則第 20 条の 21
5	担当部局		国土交通省都市局まちづくり推進課
6	評価実施時期及び分析対象期間		評価実施時期:令和7年8月 分析対象期間:令和4年度～令和10年度
7	創設年度及び改正経緯		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
8	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)
9	必要性等	① 政策目的及びその根拠	《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 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。 《政策目的の根拠》 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で、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。
		② 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
		③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	①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） 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） ②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：15.2%～17.6% 令和10年度まで） ③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※ ※今回追加した目標 《達成目標を追加する合理的な理由》 都市再生の取組により、社会課題へ対応することが求められているが、その中でも、都市再生緊急整備地域においては、地域の活性化を図るため、にぎわいの形成や人々の交流を促進する環境を提供することが求められており、道路、公園、広場等の公共施設は、これらの環境整備に資するものであることから、公共施設の量的増加を達成目標として新たに設定することとする。 ・ 令和7年度～令和11年度（2025～2029年度） 目標値：80ha （※中間目標値：64ha 令和10年度まで）
		④ 政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与	本特例措置を戦略的・重点的に講ずることにより、地域の課題解決に資する優良な民間都市再生事業を促進し、本達成目標を実現することで、都市再生緊急整備地域において住宅、オフィス、インベーション施設といった、国民生活の向上や我が国経済の活性化に不可欠な機能が集積し、また、広場や緑地といった公共施設が増加する。これにより、都市機能の高度化及び居住環境の向上が実現し、我が国の活力の源泉である都市の更なる魅力の向上や国際競争力の強化といった政策目的が達成される。
10	有効性等	① 適用数	令和4年度：2計画（2件） 令和5年度：2計画（2件） 令和6年度：2計画（2件） 令和7年度：1計画（見込み）

			令和 8 年度：1 計画（見込み） 令和 9 年度：1 計画（見込み） 令和 10 年度：1 計画（見込み）
			【算定根拠】 ＜実績の算定根拠＞ ・令和 4 年度から令和 6 年度実績については、国交省が実施する「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。以下「適用状況調査」という。）より算定 ＜見込みの算定方法＞ ①令和 7 年度見込み： ・適用状況調査により把握した令和 6 年度の適用実績から、令和 6 年度をもって適用が終了する計画数を差し引き、過年度（平成 17 年度～令和 6 年度）の適用計画数より算出された本特例の年平均新規適用計画数（※年平均 0.3 計画、以下「新規計画数」という。）を加えることで算定 ②令和 8 年度見込み： ・①に令和 7 年度をもって適用が終了する計画数を差し引き、令和 8 年度分の新規計画数を加えることで推計 ③令和 9 年度見込み： ・②に令和 8 年度をもって適用が終了する計画数を差し引き、令和 9 年度分の新規計画数を加えることで推計 ④令和 10 年度見込み ・③に令和 9 年度をもって適用が終了する計画数を差し引き、令和 10 年度分の新規計画数を加えることで推計 ＜見込みの算出式＞※算出に当たっては四捨五入を実施 ①令和 7 年度（1 計画）： ・令和 6 年度の適用実績 2－令和 6 年度をもって適用終了となる計画数 1＋令和 7 年度の新規計画数 0.3 ②令和 8 年度（1 計画）： ・令和 7 年度の適用見込み 1.3－令和 7 年度をもって適用終了となる計画数 1＋令和 8 年度の新規計画数 0.3 ③令和 9 年度（1 計画）： ・令和 8 年度からの継続適用数 0.5－令和 8 年度をもって適用終了となる計画数 0＋令和 9 年度の新規適用数 0.3 ④令和 10 年度（1 計画）： ・令和 9 年度からの継続適用数 0.8－令和 9 年度をもって適用終了となる計画数 0＋令和 10 年度の新規適用数 0.3
	②	適用額	令和 4 年度：1,182 百万円 令和 5 年度：1,182 百万円

	令和6年度：1,182百万円 令和7年度：492百万円（見込み） 令和8年度：197百万円（見込み） 令和9年度：295百万円（見込み） 令和10年度：394百万円（見込み） 【算定根拠】※詳細は別添を参照。 ＜実績の算定根拠＞ ・令和4年～令和6年度については、適用状況調査に基づく減収額の実績を、23.2%の法人税率を割り戻して、割増償却額を算定 ＜見込みの算定方法＞ ・令和7年～令和10年度については、都市再生緊急整備地域における、これまでの都市再生促進税制の適用実績・見込みのうち、当該特例の対象事業における1事業当たりの建物取得価額（43,362百万円）※を基に、1事業当たりの割増償却額を推計し、10①で算定した各年度の適用見込み件数を乗じて算定 ※適用状況調査及び認定時に事業者から提供される情報を基に算出 ＜適用額が特定の者に偏っていない旨の説明＞ ・本特例措置は、都市再生特別措置法に基づき、都市の再生の拠点として緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域として政令で指定する都市再生緊急整備地域（全国55地域）における優良な民間都市開発事業を推進するための制度であり、法人の業種・業態に関わらず、また、大都市・地方都市を問わず、一定の要件を満たすことで一律に適用が可能になっていることから、制度上特定の者に偏ることはない。 ＜租税特別措置法の適用実態調査の適用額を用いない理由＞ ・「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書」に記載される数値は、本件と同様の他の租税特別措置の適用件数及び適用額が合算された数値であり、本特例措置に係る数値のみを抽出することはできないため、租特透明化法に基づき把握される情報を用いることはできない。																																
③ 減収額	(単位:百万円) <table><tr><th>年度 区分</th><th>令和 4年 度</th><th>令和 5年 度</th><th>令和 6年 度</th><th>令和 7年 度</th><th>令和 8年 度</th><th>令和 9年 度</th><th>令和 10年 度</th></tr><tr><td>法人税</td><td>274</td><td>274</td><td>274</td><td>114</td><td>46</td><td>69</td><td>91</td></tr><tr><td>法人住 民税</td><td>19</td><td>19</td><td>19</td><td>8</td><td>3</td><td>5</td><td>6</td></tr><tr><td>法人事 業税</td><td>79</td><td>79</td><td>79</td><td>33</td><td>13</td><td>20</td><td>26</td></tr></table> ※令和7年度以降は見込み 【算定根拠】※詳細は別添を参照。	年度 区分	令和 4年 度	令和 5年 度	令和 6年 度	令和 7年 度	令和 8年 度	令和 9年 度	令和 10年 度	法人税	274	274	274	114	46	69	91	法人住 民税	19	19	19	8	3	5	6	法人事 業税	79	79	79	33	13	20	26
年度 区分	令和 4年 度	令和 5年 度	令和 6年 度	令和 7年 度	令和 8年 度	令和 9年 度	令和 10年 度																										
法人税	274	274	274	114	46	69	91																										
法人住 民税	19	19	19	8	3	5	6																										
法人事 業税	79	79	79	33	13	20	26																										

		■法人税 ＜実績の算定根拠＞ ・令和４年度から令和６年度実績については、適用状況調査より算定 ＜見込みの算定根拠＞ ・10②で算定した適用額に法人税率（23.2％）を乗じることで、減収額を推計。 ■法人住民税 ＜実績及び見込みの算定根拠＞ 上記の法人税減収額、及び以下の式に基づき算出 法人住民税減収額＝法人県民税減収額＋法人市町村民税減収額 法人県民税減収額＝法人税減収額×税率（1.0％） 法人市町村民税減収額＝法人税減収額×税率（6.0％） ■法人事業税 ＜実績及び見込みの算定根拠＞ 10②の適用額、及び以下の式に基づき算出 法人事業税減収額＝法人事業税（収入割）減収額＋特別法人事業税減収額＋法人事業税（付加価値割）減収額 法人事業税（収入割）減収額＝適用額×税率（3.4％） 特別法人事業税減収額＝法人事業税（収入割）減収額×税率（76.0％） 法人事業税（付加価値割）減収額＝適用額×税率（0.7％）
	④ 効果	《政策目的（9①）の達成状況及び租税特別措置等により達成しようとする目標（9③）の実現状況》 （令和６年度までの達成状況） ①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 ②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）） （延長要望期間における達成の見込み） ①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 10 年度の建設投資累計額：約 9.5 兆円（見込み） ※令和２年度～令和 10 年度の間目標値：5.7 兆円～8.2 兆円 ②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 10 年度までの区域面積割合：14.5％（見込み） ※令和 10 年度までの中間目標値：15.2％～17.6％

(初期値 9.1% (平成 30 年度))

③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 10 年度の公共施設面積：66ha(見込み)
※令和 10 年度までの中間目標値：64ha

・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②に関しては建築費の高騰や工期の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たため、中間目標値まで届かない見込みであるが、目標②のうち令和 2 年度から令和 10 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 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。また、目標①・③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。

【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】
内閣府「自治体に対する都市開発事業に係るアンケート調査」

《租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)に対する租税特別措置等の直接的効果》

・直接的効果を図る指標として、本特例により直接引き起こされる認定事業の建設投資額、区域面積及び公共施設面積を基に寄与度を算出
※特定都市再生緊急整備地域及び都市再生緊急整備地域における認定事業の合算値

【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】
内閣府「自治体に対する都市開発事業に係るアンケート調査」

①建設投資額

(兆円)

	令和 4年 度	令和 5年 度	令和 6年 度	令和 7年 度	令和 8年 度	令和 9年 度	令和 10年 度
単年度	1.2	1.2	1.2	1.2	1.0	0.8	0.6
うち、 認定事業	0.7	0.7	0.7	0.5	0.3	0.2	0.1
累計金額 (R2 年度以降)	3.6	4.8	6.0	7.1	8.1	9.0	9.5
認定事業 の寄与度	58%	58%	57%	43%	33%	29%	25%

※令和 7 年度以降は見込み

②区域面積割合

※初期値 9.1% 平成 30 年度

(%)

	令和 4年 度	令和 5年 度	令和 6年 度	令和 7年 度	令和 8年 度	令和 9年 度	令和 10年 度
単年度	0.3%	0.5%	0.5%	0.5%	0.8%	1.2%	0.4%
うち、 認定事業	0.2%	0.3%	0.3%	0.3%	0.2%	0.3%	0.0%
累計% (R2 年度以降)	10.7%	11.2%	11.7%	12.2%	13.0%	14.1%	14.5%
認定事業 の寄与度	52%	67%	55%	64%	31%	26%	10%

※令和7年度以降は見込み

③公共施設の用に供される土地の面積

(ha)

	令和 4年 度	令和 5年 度	令和 6年 度	令和 7年 度	令和 8年 度	令和 9年 度	令和 10年 度
単年度	18.0	11.0	9.9	39.3	15.3	8.6	2.4
うち、 認定事業	3.0	5.0	1.7	7.6	4.9	2.8	0.8
累計面積 (R7 年度以降)	—	—	—	39.3	54.5	63.2	65.5
認定事業 の寄与度	17%	45%	17%	19%	32%	32%	32%

※令和7年度以降は見込み

・過去適用実績のある事業者及び今後適用見込みのある事業者に対してヒアリングを行ったところ、取得年度の割増し償却がプロジェクトを進める上での後押し効果があるといった意見があり、本特例措置が都市開発事業の促進につながるといえる。

《適用数(10①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》

・本特例措置は、国土交通大臣が認定する、一定の要件を満たした優良な都市再生事業に限り支援対象としているため、年間の適用件数自体は10件未満となっているが、本特例措置により直接引き起こされる1事業当たりの建設投資額の平均は約476億円、区域面積の平均は約49,000㎡と、一つのプロジェクトが達成目標の実現に与える影響が大きいため、認定事業のインセンティブとなる本特例措置は、達成目標の実現に有効な手段である。

なお、認定事業は令和7年度8月末現在の累計で171計画が認定され（見込み）、実績を着実に積み上げているところである。

		⑤ 税収減を是認する理由等	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）の建設投資累計額は約 10.3 兆円（平成 15 年以降の民間建設投資累計額 21.4 兆円（現在想定されている額）の 48%を占める）、経済波及効果は約 25.9 兆円、税収増効果は約 2.7 兆円と試算され、減収額を大幅に上回る効果が生じていると考えられることから、今後も税収減を是認するに足る効果が期待される。 出典：野村総合研究所 R6「都市再生緊急整備地域における民間都市再生事業の効果分析調査」のデータを基に国交省にて算出
11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	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。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	本特例措置は、都市再生特別措置法に基づき、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に対して支援を行っているものである。 また、本特例措置と併せて金融支援を行っているが、当該金融支援は、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である。 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。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	本特例措置については、地域の課題解決に資するとともに、周辺の都市開発事業の呼び水となるような、経済へのインパクトも大きい優良な都市再生事業を支援対象としており、本特例措置が上記のような都市再生事業のインセンティブとなることは、地域

			経済の活性化にとって有益であると考えられるため、地方公共団体が協力する相当性が認められる。
12	有識者の見解		－
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		令和４年８月（Ｒ４国交０３）

減収見込額調書

都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長(法人税)

■基礎情報

1事業あたりの建築物取得価額(百万円/件) ※都市再生緊急整備地域における、都市再生促進税制の適用実績・見込のうち、 当該特例の対象事業における1事業あたりの建築物取得価額(百万円) (R7年5月末時点調査に基づく実績・見込み)		43,362
内建物取得価額(百万円/件)		28,185
内設備取得価額(百万円/件)		15,177
※建物:設備の割合を65%:35%と仮定	建物比率	65%
	設備比率	35%
事業1計画あたりの単年度割増償却額(百万円/件・年) ※建物は50年定額、設備は15年定額で減価償却すると仮定		394
	建物償却期間(年)	50
	設備償却期間(年)	15
	割増償却率	25%
年間平均適用件数(件/年) ※H17～R6年度の平均新規適用事業数		0.3
	合計適用件数(件)	5
	経過年数(年)	20

■各年度適用額・減収額実績

(百万円/年)

	法人税減収額	適用額	法人住民税減収額	法人事業税所得割減収額	特別法人事業税減収額	法人事業税付加価値割減収額	法人事業税減収額
税率	23.2%		7.0%	3.4%	76.0%	0.7%	
R4	274	1,182	19	40	31	8	79
R5	274	1,182	19	40	31	8	79
R6	274	1,182	19	40	31	8	79

■各年度適用額見込み

	前年度の適用事業数(件/年)	前年度で適用が終了する事業数(件/年)	今年度の新規適用数(件/年)	適用件数(件/年)	一事業あたり割増し償却額(百万円/件・年)	適用額(百万円/年)
R7	2.0	1	0.3	1.3	394	492
R8	1.3	1	0.3	0.5	394	197
R9	0.5	0	0.3	0.8	394	295
R10	0.8	0	0.3	1.0	394	394

■各年度減収額見込み

(百万円/年)

	適用額	法人税減収額	法人住民税減収額	法人事業税所得割減収額	特別法人事業税減収額	法人事業税付加価値割減収額	法人事業税減収額
税率		23.2%	7.0%	3.4%	76.0%	0.7%	
R7	492	114	8	17	13	3	33
R8	197	46	3	7	5	1	13
R9	295	69	5	10	8	2	20
R10	394	91	6	13	10	3	26