

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		国家戦略特区における国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例措置の拡充・延長
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税：義（国税6）
		② 上記以外の税目	所得税：外、登録免許税：外 固定資産税：外、都市計画税：外、不動産取得税：外
3	要望区分等の別		【新設・ <u>拡充</u> ・ <u>延長</u> 】 【 <u>単独</u> ・主管・共管】
4	内容		《現行制度の概要》 国家戦略特別区域法第 25 条第1項に規定する国家戦略民間都市再生事業を定めた区域計画について、内閣総理大臣の認定を受けたとき、当該事業の実施主体に対して都市再生特別措置法第 21 条第1項の民間都市再生事業計画の認定があったものとみなし、租税特別措置法に基づき課税の特例を受けられる制度。 ●所得税・法人税の割増償却 【 償却率 】25%（5年間）※特定都市再生緊急整備地域内は 50% 【対象設備】整備される建物及び附属設備 【取得期限】令和8年3月 31 日 【要 件】 ・地上 10 階以上又は延べ面積 75,000 ㎡以上の耐火建築物 ※特定都市再生緊急整備地域内は 50,000 ㎡以上 ・公共施設用地面積 30%以上又は都市居住者等利便増進施設整備費が 10 億円以上であること。 《要望の内容》 国家戦略民間都市再生事業に対する課税の特例措置について、登録免許税の適用要件を緩和した上で、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》 所得税： 租税特別措置法第 14 条、同政令第7条第2項、同規則第6条 法人税： 租税特別措置法第 47 条、同政令第 29 条の5、同規則第 20 条の 21（連結法人：租税特別措置法第 68 条の 35、同政令第 39 条の 64、同規則第 22 条の 42） 登録免許税： 租税特別措置法第 83 条、同政令第 43 条の2、同規則第 31 条の4
5	担当部局		内閣府地方創生推進事務局
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 26 年度：創設 平成 27 年度：延長（2年間）

			平成 29 年度: 延長(2 年間) 平成 31 年度: 延長(2 年間) 令和 3 年度: 延長(2 年間) 令和 5 年度: 延長(3 年間)
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》 都市再生緊急整備地域等における、優良な民間都市開発プロジェクト(認定民間都市再生事業)による大都市・地方都市のまちづくりを推進するとともに、地方創生 2.0 基本構想(令和 7 年 6 月閣議決定)に基づく特区の再起動を踏まえ、国家戦略特別区域において認定民間都市再生事業を推進することで、大胆な規制・制度改革を通して経済社会の構造改革を重点的に推進し、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成によって、世界で一番ビジネスのしやすい環境の創出を図る必要がある。 《政策目的の根拠》 ●国家戦略特別区域法第 1 条 我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展を図るためには、国が定めた国家戦略特別区域において、経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力を強化するとともに、国際的な経済活動の拠点を形成することが重要であることに鑑み、国家戦略特別区域に関し、規制改革その他の施策の総合的かつ集中的に推進するために必要な事項を定め、もって国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。 ●国家戦略特別区域基本方針(平成 26 年 2 月 2 日閣議決定) (国家戦略特区制度の目的・意義) 国家戦略特区は、日本の経済社会の風景を変える大胆な規制・制度改革の突破口である。大胆な規制・制度改革を通して経済社会の構造改革を重点的に推進することにより、産業の国際競争力の強化とともに、国際的な経済活動の拠点形成を図り、もって国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。 ●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や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地域の核となるまちを育てていく
		② 政策体系における政策目的の位置付け	政策 6 地方創生 施策 6 地方創生に関する施策の推進

	③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	我が国経済を牽引する都市の国際競争力の強化等に資する民間都市再生事業を推進するため、国家戦略特別区域においても国家戦略民間都市再生事業を実施し、民間都市再生事業の推進に寄与していく。政策の達成目標については、国家戦略民間都市再生事業は、次のとおり民間都市再生事業の目標の内数となる。 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 ・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） 《達成目標を追加する合理的な理由》 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 KPI として設定することとする。
	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	本税制措置が講じられることにより、国家戦略特別区域において８つの国家戦略民間都市再生事業が認定され、都市再生に取り組んでいる。これらの事業では、国際交流施設、ビジネス支援施設、外国人向け生活支援施設、文化芸術発信施設などビジネス拠点の形成に資する施設が整備され、これらの整備が図られることで、国際的な事業活動を行う企業が集積することにより、国際都市機能の充実を図ることができ、産業の国際競争力を強化及び国際的な経済活動の拠点が形成されている。これら都市再生が活発に行われることにより（建築投資額や都市開発事業が行われた区域面積割合の指標）、当該地域における国際都市機能の充実が図られ、当該地域において新たにビジネスを行う者が増加することにつながり、その効果として地価上昇が起こると想定される。また、国際都市機能の充実を図ることにより、産業の国際競争力を強化及び国際的な経済活動の拠点が形成されることから、世界で一番ビジネスのしやすい環境を創出するという政策目的に寄与している。本特例措置が講じられず、仮に認定事業が誘発されなかった場合、政策目標の達成に対する影響は大きいと考えられる。

10

有効性等

①	適用数	(単位:計画) <table><tr><td>年度 区分</td><td>令和 4</td><td>令和 5</td><td>令和 6</td><td>令和 7</td><td>令和 8</td><td>令和 9</td><td>令和 10</td></tr><tr><td>適用件 数</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td><td>2</td></tr></table> 【算定根拠】 「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、本特別措置に係る数値のみを抽出することができないことから、実績・見込み数とも認定事業者に対するアンケート調査に基づき把握した数値を用いた【出典:国土交通省調べ令和7年5月末時点】	年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10	適用件 数	0	0	0	1	1	2	2																
年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10																											
適用件 数	0	0	0	1	1	2	2																											
②	適用額	(単位:百万円) <table><tr><td>年度 区分</td><td>令和 4</td><td>令和 5</td><td>令和 6</td><td>令和 7</td><td>令和 8</td><td>令和 9</td><td>令和 10</td></tr><tr><td>適用額</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>6,063.4</td><td>10,247.4</td></tr></table> 【算定根拠】 実績・見込み数とも、認定事業者に対するアンケート調査の集計値(法人税分の実数)【国土交通省調べ令和7年7月末時点】の減収額から法人税率 23.2%を割り戻して推計したもの。	年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10	適用額	0	0	0	0	0	6,063.4	10,247.4																
年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10																											
適用額	0	0	0	0	0	6,063.4	10,247.4																											
③	減収額	(単位:百万円) <table><tr><td>年度 区分</td><td>令和 4</td><td>令和 5</td><td>令和 6</td><td>令和 7</td><td>令和 8</td><td>令和 9</td><td>令和 10</td></tr><tr><td>法人税</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>1,406.7</td><td>2,377.4</td></tr><tr><td>法人 住民税</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>98.5</td><td>166.4</td></tr><tr><td>法人事業税</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>581.5</td><td>982.7</td></tr></table> 【算定根拠】 「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、本特別措置に係る数値のみを抽出することができないことから、実績・見込み数とも認定事業者に対するアンケート調査に基づき把握した数値を用いた【出典:国土交通省調べ令和7年7月末時点】 ・法人住民税:各年度の減収見込額に法人住民税(7%)を乗じて算出 ・法人事業税:(ア):10②の各年度の適用額に外形外法人の税率7%を乗じて法人事業税の減収額を算出 (イ):(ア)で算出した法人税事業税所得割の減収額に外形外法人の税率 37%を乗じて地方法人特別税の減収額を算出 これら(ア)と(イ)の減収額を合計し法人事業税を算出	年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10	法人税	0	0	0	0	0	1,406.7	2,377.4	法人 住民税	0	0	0	0	0	98.5	166.4	法人事業税	0	0	0	0	0	581.5	982.7
年度 区分	令和 4	令和 5	令和 6	令和 7	令和 8	令和 9	令和 10																											
法人税	0	0	0	0	0	1,406.7	2,377.4																											
法人 住民税	0	0	0	0	0	98.5	166.4																											
法人事業税	0	0	0	0	0	581.5	982.7																											

	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》 これまで、民間都市再生事業のうち、国家戦略特別区域においては8つの国家戦略民間都市再生事業が認定され、都市再生に取り組んでいる。それぞれの達成目標の実現状況は以下のとおりである。 (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年度の建設投資額：約6.0兆円 ※令和6年度までの中間目標値：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2年度～令和6年度の区域面積割合：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年度の建設投資額：約9.5兆円(見込み) ※令和10年度までの中間目標値：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2年度～令和10年度の区域面積割合：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、令和2年度～令和10年度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

①建設投資額

(単位:兆円)

年度 区分	令和 4	5	6	7	8	9	10
目標	令和10年度までの中間目標値:5.7~8.2						
単年度実績	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%	26%
うち国家戦略分の寄与度	12%	10%	11%	14%	21%	24%	6%

※令和7年度以降は見込み

【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」に基づき国土交通省算定。

その算定は、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建設投資額の令和4年度から令和10年度の合算値(国家戦略民間都市再生事業分はそのうち国家戦略特区民間都市再生事業分のみを同様に計算して合算したもの)

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	52%	67%	55%	64%	31%	26%	10%

			の寄与度							
			うち 特区分 累計%	10.6%	11.1%	11.5%	12.0%	12.7%	13.9%	14.2%
			うち 特区分の 認定事業 寄与度	53%	68%	49%	65%	32%	26%	11%
			※令和7年度以降は見込み							
			【算定根拠】							
			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」に基づき国土交通省算定							
			その算定は、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区域面積割合を令和4～10年度に累計したもの（特区分は、このうち特区指定されている自治体分を抽出したもので同様に計算したもの）							
			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%
			うち 特区分の 認定事業 寄与度	14%	45%	17%	19%	32%	32%	32%
			※令和7年度以降は見込み							
			【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」に基づき国土交通省算定							
			その算定は、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公共施設の用に供される土地の面積を令和4～10年度に累計したもの。							
			(特区分は、このうち特区指定されている自治体分を抽出したもので同様に計算したもの)							
			《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》							
			・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》 本措置の適用対象の国家戦略特区における民間都市再生事業は、権利調整や計画策定等に相当の時間を費やすことが多く、国家戦略特区に基づく規制の特例により手続きを簡素化しても、竣工までに数年の期間を要するため、事業者や自治体の事情により事業の組成は限られることが想定される。また、資材・人員調達などの事情により計画進行が左右され、工期の影響で建設される建物を事業に供用する時期がずれることなどもあるため、想定外に僅少となるものではない。 また、本特例措置の過去の適用数がないものの、上記のとおり所期の目標(建設投資累計額及び都市開発事業が行われた区域面積割合)の中間目標の達成に向けて、本特例措置は今後の達成目標の実現に必要となる措置である。さらに、本特例措置により直接引き起こされる8計画の1事業あたりの最終的な建設投資累計額 1,379 億円、区域面積の平均 3.7ha 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ことから、認定事業のインセンティブとなる本特例措置は、達成目標に有効な手段である。 また、本措置は、国家戦略特区における規制の特例措置の一つであり、国、自治体及び実施主体が一体として参加する区域会議で区域計画を策定することから、特定の事業等が計画策定に関与する前提である。ただし、国家戦略特区法上、特定事業の内容及び実施主体を公表し、実施主体の追加の申出を受ける仕組みがあり、要件を満たす他者の参画の機会を確保していることから、想定外に特定の者に偏ることはない。
	⑤ 税収減を是認する理由等	これまで、国家戦略民間都市再生事業を含む都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域含む)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)、うち国家戦略民間都市再生事業(8計画)の建設投資累計額約 11,030 億円が見込まれる。本特例措置を活用した我が国経済を牽引する都市の国際競争力の強化等に資する民間都市再生事業を推進することにより、国家戦略特別区域における産業の国際競争力強化及び国際的な経済活動拠点の形成につながることから、今後も税収減を是認するに足る効果が期待される。 【参考:認定事業(171 計画)における効果(試算)】 都市再生緊急整備地域(特定都市再生事業緊急整備地域含む)の認定事業(171 計画)における効果(試算)は次の通り。 建設投資累計額:約 10.3 兆円 経済波及効果 :約 25.9 兆円 税収増効果 :約 2.7 兆円 ※上記はいずれも国土交通省調べ

11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	本税制措置は、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的な発展を図っていくため、産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動拠点の形成につながる事業への投資を促すことにより、世界で一番ビジネスのしやすい環境の創出を目的としている。優良な国家戦略民間都市再生事業を実施するためには、多額の投資と長期の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うこととなることから、市場原理に基づき投資判断を行う民間事業者にゆだねるのみでは優良な都市開発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、国家戦略民間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、本税制特例を措置することは妥当である
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	国家戦略特区制度は、政策目的を達成するために規制の特例措置、金融上の支援措置、税制の特例措置が講じられている。それぞれの役割としては、 ① 規制の特例措置は、永年にわたり改革ができていないような、いわゆる「岩盤規制」に突破口を開くことにより、民間の能力が十分に発揮できる世界で一番ビジネスのしやすい環境を整備し、経済成長につなげるもの。 ② 金融上の支援措置は、新たな成長分野を切り開く先駆的な研究開発や革新的な事業を行うものの資金調達が容易ではないベンチャー企業又は中小企業者を支援するもの。 ③ 税制の特例措置は、政策目的の達成に資する特定の事業の実施に対してインセンティブを付与することで民間投資を喚起し、事業実施を促すもの。 であり、明確に役割分担がなされている。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	国家戦略特別区域法第3条において、「地方公共団体及び民間事業者その他の関係者が、国と相互に密接な連携を図りつつ、これらの施策を活用して、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的な発展を図ることを旨として、行われなければならない。」とされている。
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 内閣 01)