

令和9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)

[illegible]

	他方、近年、事業期間が長期化する事業が増えており、「権利変換日から工事完了後の事業費確定までの期間」が5年を超える事業が増加している。この場合、「権利変換日から工事完了後の事業費確定までの期間」が5年を超えてしまうと、特例措置の適用前に、地方税の賦課期限（5年）が到来し、権利者は「従前資産に対応する部分」にも課税されてしまうところ。 このように、事業期間の長期化という権利者が自由にコントロールできない理由によって原則どおりの課税となる場合には、本特例措置の本来の目的を達成できず、権利者に不当な負担を課してしまうこととなるほか、権利者の協力意欲を減退させ、事業の円滑な施行にも支障が生じるおそれがあることから、所要の措置を講じる必要がある。
本要望に対応する縮減案	—

今回の要望（税負担軽減措置等）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 131・・・都市機能更新率（市街地再開発事業等により4階建以上の建築物へ更新された宅地面積の割合） 政策目標 4・・・水害等災害による被害の軽減 施策目標 11・・・住宅・市街地の防災性を向上する 業績指標 41・・・著しく危険な密集市街地の面積の解消率（密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地をいう） <参考> 【都市機能の更新】 ○地域創生に関する総合戦略～これまでの地方創生の取組のフォローアップと推進戦略～（令和7年12月23日閣議決定） 「都市再生特別措置法の制度等を活用し、地方都市の顔として地域経済をけん引する優良な民間都市開発プロジェクトを促進することで、必要な都市基盤や魅力的な公共公益施設の整備、これら的高質な管理運営による持続可能な協働型都市再生を実現する。」 【地震時等に著しく危険な密集市街地の面積】 ○住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定） 「密集市街地における、老朽建築物の除却、建築物の共同化・不燃化、避難路となる道路及び避難地となる公園の整備、無電柱化等並びに地域防災力の向上に資するソフト対策の促進」 ○国土強靱化基本計画（令和5年7月28日閣議決定） 「地震等に対し著しく危険な密集市街地の解消に向けて、道路や公園の整備、老朽建築物等の除却・建て替え等のハード対策を進めるとともに、より一層の安全性を確保するため、防災設備の設置（消防水利、防災備蓄倉庫等）や防災マップの作成、消火・避難訓練の実施等のソフト対策を促進する。」	
			○都市機能更新率 平成30年度 42.5% → 令和10年度 47.0% ※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（都市再開発法第2条の3第1項第2号又は同条第2項に位置付けられた地区等）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 ○「地震時等に著しく危険な密集市街地」の面積の解消率（（令和7年度）83%）について令和12年度までに100%解消を目指す（住生活基本計画（令和8年3月27日閣議決定））。 ※地震時等に著しく危険な密集市街地の面積 密集市街地のうち、延焼危険性又は避難困難性が高く、地震時等における最低限の安全性が確保されていない、著しく危険な密集市街地	
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間	—	
		同上の期間中の達成目標	—	

		政策目標の達成状況	○都市機能更新率 令和7年度末時点 45.4% ○地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の解消率 令和7年度末時点 83%
		要望の措置の適用見込み	○市街地再開発事業 916件／年程度の適用が見込まれる。 (工事完了地区における権利者数の年間合計値の平均(令和3～7年度)) (出典) 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) ○防災街区整備事業 17件／年程度の適用が見込まれる。 (工事完了地区における権利者数の年間合計値の平均(令和3～7年度)) (防災街区整備事業の施行者等へのヒアリング調査より) (市街地建築課市街地住宅整備室にて実施)
	有効性	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	一般的な市街地再開発事業及び防災街区整備事業では、権利者の同意の有無にかかわらず、権利者の従前資産に関する権利を、従後資産に関する権利に強制的に変換することから、従後資産の取得時に発生する不動産取得税のうち、「従前資産に対応する部分」には課税がされないよう、特例措置が講じられているところ、「権利変換日から工事完了後の事業費確定までの期間」が地方税の賦課期限である5年を超える場合においても適用を可能とすることで、本特例措置の本来の目的を達成し、事業の円滑な施行を確保する効果が見込まれる。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	・権利床の取得に係る譲渡所得の特例(租税特別措置法第33条の3第2項及び第4項、第65条第1項) ・権利床の取得に係る固定資産税の特例(地方税法附則第15条の8第1項及び第3項)
	相当性	予算上の措置等の要求内容及び金額	○市街地再開発事業 社会資本整備総合交付金(令和9年度予算概算要求額: 6,811億円の内数) ○防災街区整備事業 社会資本整備総合交付金(令和9年度予算概算要求額: 6,811億円の内数) 防災・安全交付金(令和9年度予算概算要求額: 11,293億円の内数)
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記の予算上の措置は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	特例措置は、事業の性質に鑑み、従後資産の取得時に発生する不動産取得税のうち「従前資産に対応する部分」には課税がされないようにするためのものである。他方、補助金による事業費支援については施行者への支援を目的としており、役割分担されている。 また、事業の権利者を個別に捕捉して予算措置によって補助していくことは、行政の効率化の観点から非効率であるため、税制特例によって措置することは政策の達成のための手段として妥当である。

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項	税負担軽減措置等の適用実績	○市街地再開発事業		
		(単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)		
		年度	適用件数	減収額
		令和3年度	1,389	1,452
		令和4年度	354	586
		令和5年度	1,255	16,154
		令和6年度	861	2,893
		令和7年度	721	4,857
		(出典) 地方公共団体への税制特例適用実績等調査 (国土交通省にて実施)		
		○防災街区整備事業		
		(単位：(適用件数) 件、(減収額) 百万円)		
		年度	適用件数	減収額
		令和3年度	28	30
		令和4年度	0	0
		令和5年度	33	46
		令和6年度	23	30
		令和7年度	0	0
		(出典) 防災街区整備事業の施行者等へのヒアリング調査 (国土交通省にて実施)		
	「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	① 適用総額の種類 : 課税標準 (不動産の価格)		
		② 【市街地再開発事業】		
		適用実績 : 令和4年度 3,809,280 千円		
		令和5年度 3,268,508 千円		
		令和6年度 1,964,083 千円		
		【防災街区整備事業】		
		適用実績 : 令和4年度 0 千円		
		令和5年度 39,417 千円		
		令和6年度 0 千円		
	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)	一般的な市街地再開発事業及び防災街区整備事業では、権利者の同意の有無にかかわらず、権利者の従前資産に関する権利を、従後資産に関する権利に強制的に変換することから、従後資産の取得時に発生する不動産取得税のうち、「従前資産に対応する部分」には課税がされないよう、特例措置が講じられているところ、「権利変換日から工事完了後の事業費確定までの期間」が地方税の賦課期限である5年を超える場合においても適用を可能とすることで、本特例措置の本来の目的を達成するためのものであることから、不動産取得税の特例措置を講じることが手段として有効である。		
	前回要望時の達成目標	—		
	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	—		
これまでの要望経緯		・市街地再開発事業に関する措置 昭和44年度 創設 ・防災街区整備事業に関する措置 平成16年度 創設		