【様式】

租税特別措置等に係る政策の事後評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称		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特別控除（地域商店街活性化法、中心市街地活性化法）
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	（所得税：義、法人税：義） （法人住民税、法人事業税：義（自動連動））
		② 上記以外の税目	
3	内容		《制度の概要》 商店街の活性化のための地域住民の需要に応じた事業活動の促進に関する法律（平成 21 年法律第 80 号、以下「地域商店街活性化法」という。）に規定する認定商店街活性化事業計画又は認定商店街活性化支援事業計画に基づく事業、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号、以下「中活法」という）に規定する認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化事業の用に供するために土地等を譲渡した場合、当該土地等の譲渡所得について 1,500 万円の特別控除を行う。 対象：地域商店街活性化法の認定商店街活性化事業、認定商店街活性化支援事業、中活法の認定特定民間中心市街地活性化事業計画に基づく中小小売商業高度化事業の用に土地等を譲渡した個人、法人
			《関係条項》 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 34 条の 2、第 65 条の 4
4	担当部局		中小企業庁経営支援部商業課
5	評価実施時期及び分析対象期間		評価実施時期：令和 8 年 8 月 分析対象期間：令和 4 年度～令和 7 年度
6	創設年度及び改正経緯		平成 10 年度　土地等の譲渡所得の特別控除（中活法関係）を新たに措置。 平成 21 年度　土地等の譲渡所得の特別控除（地域商店街活性化法関係）を新たに措置。 令和 4 年度　第 68 条の 75（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連結所得の特別控除）について、令和 2 年度税制改正において、連結納税制度を見直し、グループ通算制度へ移行されたことに伴い削除。
7	適用期間		恒久措置
8	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》 来訪者の増加を通じた中小小売商業者又は中小サービス業者の事業機会の増大を図るために商店街振興組合等が行う地域住民の需要に応じた事業活動の円滑な実施を支援し、商店街の活性化を図る。 また、中心市街地の活性化のため、魅力ある店舗等の商業、サービス業集積地への立地を促進し、都市機能の集約とにぎわいの回復を図る。

<table>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>《政策目的の根拠》
本税制の対象者は地域商店街活性化法及び中活法の認定を受けた事業に利用されることを目的に土地を譲渡した者と規定されている。
本税制措置は商店街、中心市街地の活性化のための商業施設や商業基盤施設（駐車場等の顧客その他の地域住民の利便の増進を図るための施設）の整備を行うための事業用地の取得を円滑化する重要な手段として位置づけられているもの。
中小企業基本法（昭和 38 年7月）第 20 条に「国は、相当数の中小小売商業者又は中小サービス業者が事業を行う商店街その他の商業の集積の活性化を図るため、顧客その他の地域住民の利便の増進を図るための施設の整備、共同店舗の整備その他の必要な施策を講ずるものとする。」とある。
「日本再興戦略」2016（平成 28 年 6 月 2 日閣議決定）において、「人口減少、少子・高齢化が進展する中、地域における中心市街地等のまちなか、商店街機能の活性化・維持を図ることが、地域経済活性化のために不可欠。（略）波及効果の高い商業施設整備・改修等を支援する。」として、施設整備を支援することとしている。
また、「まち・ひと・しごと創生基本方針 2021」（令和 3 年 6 月 18 日）において、「中小商業者等が地域のニーズや需要の変化に的確に対応するため、地方公共団体と連携しつつ、商店街等において新たな需要の創出につながる魅力的な機能の導入等や最適な供給体制の実現に向けた仕組みづくり、促進体制の構築等を行う取組を後押しし、地域の持続的発展を促進する。」として、中小商業者を支援することとしている。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>②</td><td>政策体系における政策目的の位置付け</td><td>中小企業・地域経済
　事業環境整備</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>③</td><td>租税特別措置等により達成しようとする目標</td><td>中小企業の事業環境整備を図り、経営基盤の強化を図る。具体的には地域住民の需要に応じた事業活動の円滑な実施の支援や、魅力ある店舗等の商業・サービス業集積地への立地の促進を図ることにより、中小企業の健全な成長発展を図る。</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>④</td><td>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</td><td>土地の譲渡が促されることにより、事業計画の円滑化が図られ、商店街・中心市街地の商業施設や商業基盤施設及び地域住民の利便の増進を図る施設の整備が進み、商店街・中心市街地が活性化する。</td></tr>
<tr><td>9</td><td>有効性等</td><td>①</td><td>適用数</td><td>適用数
<table>
<tr><td>年度</td><td>地域商店街活性化法分</td><td>中活法分</td></tr>
<tr><td>R4</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>R5</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>R6</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>R7</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>R8 見込</td><td>0 件</td><td>1 件</td></tr>
</table>
【算定根拠】
分析対象期間中の適用実績はなし
R8 見込（中活法分）は令和7年度の中心市街地活性化基本計画の認定自治体数（新規）から推計</td></tr>
</table>

	② 適用額	適用額 年度 / 地域商店街活性化法分 / 中活法分 R4 / 0 / 0 R5 / 0 / 0 R6 / 0 / 0 R7 / 0 / 0 R8 推計 / 0 / 15 百万円 【算定根拠】 分析対象期間中の適用実績はなし R8 推計（中活法分）は譲渡所得の特別控除の上限値
	③ 減収額	減収額 年度 / 地域商店街活性化法分 / 中活法分 R4 / 0 / 0 R5 / 0 / 0 R6 / 0 / 0 R7 / 0 / 0 R8 見込 / 0 / 3.5 百万円 【算定根拠】 分析対象期間中の適用実績はなし 中活法分 ・令和8年度の譲渡件数について、法人1社と想定 ・譲渡人に適用される控除額は上限の 1,500 万円と想定 ・税率は法人税率の最高税率を想定 減収額　348 万円 譲渡者数　控除額　税率 ＝　1社 × 1,500 万円 × 23.2%
	④ 効果	《政策目的（8①）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（8③）の実現状況》 （分析対象期間：令和 4 年度～令和7年年度） 新型コロナウイルス感染症による行動制限の解除等に伴い、商店街における人流や消費活動は回復傾向にあるものの、物価高騰、人手不足、事業者の高齢化等により、商店街を取り巻く環境は依然として厳しい状況にある。本税制は、商店街等の活性化に向けて引き続き必要不可欠な税制である。 特に、商店街等においては空き店舗の増加が大きな問題の一つとなっており、こうした空き店舗において新たな事業の創出を促進するため、本税制による支援が必要である。 【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）】 令和 6 年度商店街等実態調査報告書
		《租税特別措置等により達成しようとする目標（8③）に対する租税特別措置等の直接的効果》 （分析対象期間：令和4年度～令和7年度） 地域商店街活性化法及び中活法に基づく事業計画の認定件数の増加に向けて、以下の取組を行っている。 全国商店街振興組合連合会による専門家派遣事業により、必要に応じ、地域商店街活性化法に係る相談を行っている。

				（独）中小企業基盤整備機構による中小企業アドバイザー派遣事業等により、中心市街地活性化基本計画の認定を目指す中心市街地活性化協議会に対し支援を行っている。 「令和7年度商店街実態調査（簡易調査）報告書」（令和8年7月全国商店街振興組合連合会）によれば、商店街の平均空き店舗率は約11%。心理学的に「廃れている」と感じる境界と言われる「空き店舗率10%」を超える商店街は、全体の 33%に達している。また、空き店舗が「増えた」と回答した商店街は 22%に達している。 空き店舗の発生が商店街の魅力を低下させ、更に空き店舗が発生するという負のスパイラルを抑制するためには、本税制により空き店舗の所有者に対してインセンティブを与えることで、当該空き店舗の土地等の譲渡を円滑にすることにより、当該空き店舗の地域商店街活性化法に基づく商店街活性化事業等への活用を促すことが必要である。 【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）】 令和7年度商店街実態調査（簡易調査）報告書
				《適用数（9①）が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 中活法における本制度の利用スキームとして、中心市街地活性化基本計画に特定民間中心市街地活性化事業が記載され、内閣総理大臣の認定を受けた上で、特定民間中心市街地活性化事業計画を作成し、経済産業大臣の認定を受けることとなっており、申請主体の事務負担等のコストを要する。 一方で、本制度によって土地等の確保の円滑化を図ることは、経済活動の拠点として不可欠な商業施設の整備が進められ、地域住民等の利便性向上にも貢献するものであり、中心市街地を含めた地域全体の活性化のために有効な施策である。
		⑤	税収減を是認する理由等	本制度適用により、一時的な税収減とはなるものの、特定民間中心市街地活性化事業により施設等が整備され、当該事業を実施する事業者の収益拡大等により、長期的な視点で視ると、法人税収入の増加等が見込まれる。
10	相当性	①	租税特別措置等によるべき妥当性等	地域の商店街等は、地域住民の身近にあって、その暮らしを支える商品・サービスの供給機能を担っているだけでなく、地域住民の交流の場を提供し、地域文化の継承や、防犯活動、高齢者や子育て支援等の公的な役割を果たしている。このように、本来地方自治体が担うべき、公共的機能を代替する役割を果たしており、商店街等の役割は地域にとって重要である。 こうした中で、商店街や中心市街地の活性化のために新たな事業を行う場合において、事業用地の円滑な取得が不可欠であり、本税制措置により当該事業の用に供する土地等を譲渡する者に対して一定のインセンティブを与え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	当該税制は、個人等を対象として土地を譲渡する者に対してインセンティブを与えるものであり、土地の取得・譲渡の円滑化に資するものである。 以下の支援は、商店街を含む中心市街地の活性化を目的に専門家による支援を行うソフト支援であり、事業用地の円滑な取得を目的とする

			本制度とは異なり、役割分担がなされている。 【他の支援措置】 ・商店街等活性化支援事業（中小機構事業） 中心市街地または商店街を中心としたエリアの発展と地域経済の活性化を図ることを目的に、エリアの活性化を推進する中心市街地活性化協議会や商店街振興組合、まちづくり会社などの地域組織に対してまちづくり分野の経験豊富な専門家の派遣等により支援を行う。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	中活法の基本計画は、市町村の中心的な役割を果たしている中心市街地を定め、市町村が内閣総理大臣の認定を受け、国の施策と相まって、効果的に中心市街地の活性化を推進するものである。 また、地域商店街活性化法の認定及び税制の適用要件である地域住民の利便の増進を図る公共用施設の整備については、事業の区域内にある都道府県及び市町村の意見を聴き、事業計画の認定に際し考慮することとしている。 以上のことから、両法において、地方公共団体の関与を前提としていることから、地方公共団体が本税制の利用について一定の関与を行うことが相当である。
11	有識者の見解		―
12	評価結果の反映の方向性		引き続き、本税制の普及に努めることにより、事業の円滑な実施を支援し、商店街及び中心市街地の活性化を図る。
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		令和 3 年 8 月