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			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1,500 万円の特別控除の延長
2	対象税目	①	政策評価の対象税目	法人税：義（国税 11） 法人住民税：義、法人事業税：義（自動連動）（地方税 14）
		②	上記以外の税目	所得税：外、個人住民税：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》 法人の有する土地等につき、民間事業者が施行する土地区画整理事業として行われる一定の大規模な宅地造成事業のために譲渡し、当該法人が対価を取得した場合において、当該対価の額が当該土地等の帳簿価格を超えるときには、その超える部分の金額と 1,500 万円とのいずれか低い金額を損金の額に算入することができる。
				《要望の内容》 適用期限を３年間延長し、令和 11 年 12 月 31 日までとする。
				《関係条項》 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 65 条の４第１項第３号、第３項～第５項
5	担当部局			国土交通省都市局市街地整備課
6	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５年度～令和 11 年度
7	創設年度及び改正経緯			平成 ６年度　創設 平成 ８年度　延長 平成 10 年度　延長 平成 13 年度　延長 平成 16 年度　延長 平成 19 年度　延長 平成 21 年度　延長 平成 24 年度　縮減・延長（一団の住宅建設に関する事業を除外） 平成 27 年度　延長 平成 30 年度　延長 令和　３年度　縮減・延長（開発許可を受けて行われる一団の宅地造成に関する事業を除外、施行地区の全部が市街化区域に含まれるものに限定） 令和　６年度　延長
8	適用又は延長期間			３年間（令和９年１月１日～令和 11 年 12 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》 我が国の都市構造を、豊かな都市生活や経済活動を実現できるものへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備等を通じて都市再生を誘発する。

			《政策目的の根拠》 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第一条において、土地区画整理事業の目的が位置づけられている。
		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 参考指標：133　都市再生誘発量
		③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	土地区画整理事業は、法律に基づく換地処分により地権者の財産権を制約した上で、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を同時に実現することで、健全な市街地の造成を図ることを目的としており、まちづくりの根幹をなす公共性が高い事業である。特に、大規模な土地区画整理事業は、良好な宅地と公共施設を一体的・総合的に整備することが可能である等、公益性が高い。 その一方で、大規模な土地区画整理事業は権利者調整の難航により事業が長期化する等、事業のコスト・リスクが高い。また、近年、地方公共団体の財政面・体制面の課題等から大規模な土地区画整理事業を行ってきた公共団体等施行の数が減少傾向にある。 このため、公共団体等施行に代わって大規模かつ必要な公共施設を整備する民間施行による土地区画整理事業を支援し、必要な都市の再生の誘発（良好な住宅地整備や工業用地整備の促進）を図る。 【長期目標】 ①都市再生誘発量 ※1 ・平成 28 年度0ha → 令和 13 年度 40,950ha ※2 本事前評価において評価する期間の目標 ・平成 28 年度0ha → 令和 11 年度 35,490ha ※1 我が国の都市構造を、豊かな都市再生や経済活動を実現できるレベルへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備などを通じて都市再生が誘発された量。民間事業者等による都市再生に係る民間投資を誘発する土地区画整理事業等の基盤整備等が行われた区域等の面積の合計を計上。 ※2 現時点での目標値（今後実施する自治体等を対象とした土地区画整理事業実態調査の結果を踏まえて精査予定） 【短期目標】 ②認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha 以上となる事業の割合 → 50%以上／年 【中期目標】 ③本特例措置を適用した事業地区における1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値(ha/人)を、本特例措置を適用していない事業地区の平均値以上とする Ⅰ期：平成29年度～令和3年度 Ⅱ期：令和4年度～令和8年度 Ⅲ期：令和9年度～令和13年度 ※本事前評価において、令和9年度～令和 11 年度についても検証し、平均値以上を目標とする。

				＜前回の事前評価書から達成目標を変更した理由＞ 　なお、前回は、長期目標①の「都市再生誘発量」のみを目標としていたが、「公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha 以上）な事業の割合」を検証する短期目標②、及び「円滑な事業の前提となる先行的な用地取得が着実に実施されている状態」を検証する中期目標③を設定し、多面的に検証することとした。
		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	様々な地権者からの先行的な用地取得に対して本特例措置を講じることにより、合意形成に係る事業コスト・リスクが軽減されることを見込んで、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha以上）な事業が施行される。 　また、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha以上）な事業の施行において、実際に、先行的な用地取得が促進（＝施行地区内における1地権者当たりの土地面積が増加）され、円滑に事業が実施される。 　結果として、先行的な用地取得によって、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模な事業が着実に実施されることで、我が国の都市構造を、豊かな都市再生や経済活動を実現できるレベルへと再構築し、健全で活力ある市街地の整備などを通じて都市再生が誘発（良好な住宅地整備や工業用地整備が促進）される。
10	有効性等	①	適用数	令和 5年度:0地区 令和 6年度:0地区 令和 7年度:3地区（法人0件） 令和 8年度:2地区（法人1件）※見込み 令和 9年度:1地区（法人4件）※見込み 令和10年度:0地区※見込み 令和11年度:0地区※見込み ※適用予定年度が定まっていないものの、適用見込みとしている地区は上記の他4地区が確認出来ている。
				【算定根拠】 ※地方公共団体への土地区画整理事業の税制特例の利用実績等調査（国土交通省都市局市街地整備課にて地方公共団体を対象に毎年4月頃に実施）を基に記載。 ※「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書（財務省）」及び「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（総務省）」に記載される情報は、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、本措置に係る数値のみを抽出することが困難なため、当該情報を用いていない。
		②	適用額	令和 5年度: 0百万円 令和 6年度: 0百万円 令和 7年度: 0百万円 令和 8年度:15百万円※見込み 令和 9年度:60百万円※見込み 令和10年度: 0百万円※見込み 令和11年度: 0百万円※見込み
				【算定根拠】 ※地方公共団体への土地区画整理事業の税制特例の利用実績等調査（国土交通省都市局市街地整備課にて地方公共団体を対象に毎

年４月頃に実施）を基に記載。
※「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書（財務省）」及び「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（総務省）」に記載される情報は、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、本措置に係る数値のみを抽出することが困難なため、当該情報を用いていない。
※各法人権利者は 1,500 万円まで控除を受けるものと仮定して、本措置の適用見込額を算出

③ 減収額

（単位：百万円）

	令和５年度	令和６年度	令和７年度
Ⅰ．法人税　※適用額×税率			
減収額	0.0	0.0	0.0
税率	*23.2%*	*23.2%*	*23.2%*
Ⅱ．法人住民税　※法人税の減収額×税率			
減収額	0.0	0.0	0.0
税率	*12.9%*	*7.0%*	*7.0%*
Ⅲ．法人事業税			
①所得割　※適用額×税率			
減収額	0.0	0.0	0.0
税率	*0.7%*	*1.0%*	*1.0%*
②地方法人特別税（～Ｒ１）/特別法人事業税（R2～）※法人事業税（所得割）の減収額×税率			
減収額	0.0	0.0	0.0
税率	*414.2%*	*260.0%*	*260.0%*
③付加価値割　※適用額×税率			
減収額	0.0	0.0	0.0
税率	*1.2%*	*1.2%*	*1.2%*
合計（①～③）	0.0	0.0	0.0
減収額合計（Ⅰ～Ⅲ）	0.0	0.0	0.0

	令和８年度 ※見込み	令和９年度 ※見込み	令和10年度 ※見込み	令和11年度 ※見込み
Ⅰ．法人税　※適用額×税率				
減収額	3.5	13.9	0.0	0.0
税率	*23.2%*	*23.2%*	*23.2%*	*23.2%*
Ⅱ．法人住民税　※法人税の減収額×税率				
減収額	0.2	1.0	0.0	0.0
税率	*7.0%*	*7.0%*	*7.0%*	*7.0%*
Ⅲ．法人事業税				
①所得割　※適用額×税率				
減収額	0.2	0.6	0.0	0.0
税率	*1.0%*	*1.0%*	*1.0%*	*1.0%*
②地方法人特別税（～Ｒ１）/特別法人事業税（R2～）※法人事業税（所得割）の減収額×税率				
減収額	0.4	1.6	0.0	0.0
税率	*260.0%*	*260.0%*	*260.0%*	*260.0%*
③付加価値割　※適用額×税率				
減収額	0.2	0.7	0.0	0.0
税率	*1.2%*	*1.2%*	*1.2%*	*1.2%*
合計（①～③）	0.7	2.9	0.0	0.0
減収額合計（Ⅰ～Ⅲ）	4.4	17.8	0.0	0.0

※いずれも外形標準課税対象法人に適用される税率を用いて計算

【算定根拠】
※地方公共団体への土地区画整理事業の税制特例の利用実績等調査（国土交通省都市局市街地整備課にて地方公共団体を対象に毎年４月頃に実施）を基に記載。
※いずれも外形標準課税対象法人に適用される税率を用いて計算。

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》

①都市再生誘発量の年度別の達成状況

（ha）

	令和5年	令和6年	令和7年
各年度合計面積	3,160	2,515	4613
累計面積※	20,393	22,908	27,521

※平成 28 年度末をOha とした時の平成 29 年度から当該年度までの都市再生誘発量の累計

租税特別措置等による達成目標に係る測定指標として、都市再生誘発量を平成 29 年度から令和 13 年度の間に 40,950ha とすることを目標としているところ、目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難であるが、平成 29 年度から令和 13 年度までの期間において、毎年度一定の面積の整備が完了するものと仮定すると、目標達成にあたっては 2,730ha／年の整備が必要となる。平成 29 年度から令和７年度までの９年間に換算すれば 24,570ha の整備が完了している必要があると考えられるが、令和7年度末時点においては 24,570ha を上回る 27,521ha の整備が完了している。平成 29 年度から令和７年度までの９年間に整備が完了した 27,521ha を、平成 29 年度から令和７年度までの９年間で除した 3,058ha／年の整備が今後も継続し、都市再生誘発量が推移すると単純に仮定すると、令和 11 年度の目標期間までに都市再生誘発量が 35,490ha、令和 13 年度の目標期間までに都市再生誘発量が 40,950ha に到達することとなる。

なお、前回目標値は令和７年度末に達成しているところ、一方で、都市再生の誘発に向けた基盤整備については、基盤整備の対象となる区域（DID 地区（人口集中地区、全国で約 1,325,000ha（令和２年国勢調査））や立地適正化計画区域（全国で居住誘導区域が約 810,551ha（R7 都市計画現況調査））等の区域面積と比較すると、現在までの都市再生誘発量は極めて限定的である。そのため、一定規模の都市再生誘発量を確保できるよう、令和９年度以降においても、引き続き、都市再生誘発量に関する目標値を掲げ、施策を講じる必要がある。

②認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha 以上となる事業の割合の達成状況

令和５年度：58％
令和６年度：53％
令和７年度：58％
※令和７年度は未集計のため過年度（平成 30 年度～令和６年度）の平均値とした暫定値

認可された民間施行による事業数において、令和５年度は 43 件の内 25 件（58%）、令和６年度は 30 件の内 16 件（53%）が5ha 以上の

施行面積で事業が実施されている。過年度（H30 年度 55%、R1 年度 53%、R2 年度 56%、R3 年度 64%、R4 年度 64%）の期間においても、50%を上回る水準が保たれている。令和8年度から令和 11 年度までで本特例措置の活用が見込まれる事業が3件存在するため、「認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha 以上となる事業の割合」についても今後も順調に推移すると予想される。

③本特例措置を適用した事業地区における1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値(ha/人)が、本特例措置を適用していない事業地区の平均値以上とする目標の達成状況

Ⅰ期平均（平成 29 年度～令和 3年度）
本特例措置を適用した事業地区　:0.40ha/人（0.36ha/人）

Ⅱ期平均（令和 4年度～令和 8年度）
本特例措置を適用した事業地区　:0.28ha/人（0.25ha/人）
※括弧内は本特例措置を適用していない事業地区における平均値。また、Ⅱ期平均については令和4～6年度までの平均値。

Ⅰ期目の本特例措置を適用した地区は3地区であり、同条件（施行面積5ha 以上）で適用していない地区は 53 地区であった。
Ⅱ期目においては、目標期間が満了していないが、令和4年度から令和6年度の期間で本特例措置を適用した地区は1地区であり、同条件（施行面積5ha 以上）で適用していない地区は2地区であった。
どちらの期間においても1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値(ha/人)は、適用していない地区の平均値以上となっており、順調に推移している。
また、この傾向が令和9年度以降も継続すると仮定すれば、令和8年度から令和 11 年度においても、先行的な用地取得が促進（＝施行地区内における1地権者当たりの土地面積が増加）され、円滑に事業が実施される。

【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）】
※地方公共団体への土地区画整理事業の実施状況調査（国土交通省都市局市街地整備課にて地方公共団体を対象に実施）を基に記載。

《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》

①本特例措置による従前権利者の合意形成の促進は、土地区画整理事業の事業期間の短縮及び確実かつ円滑な推進に寄与しており、結果として政策目標に係る業績指標である都市再生誘発量についても、土地区画整理事業によって下記のとおり令和5年度から令和7年度の間に約 1,482ha が整備されており、順調に増加している。

	令和5年	令和6年	令和7年
各年度合計面積	532	681	269

※都市再生誘発量のうち、土地区画整理事業の手法を用いて整備さ

			れた各年度の合計面積（ha） 令和5年度から令和7年度までの3年間において、法人における適用件数は0件であるが、過年度においては適用実績があるほか、令和8年度以降も法人の適用が見込まれていること、本措置が適用される大規模な土地区画整理事業においては多数の権利者がいる中で、地区によっては一定の法人権利者が存することが想定されるため、本措置は達成目標の実現に有効な手段である。 また、本措置は5ha 以上の大規模な土地区画整理事業を対象としており、達成目標の実現に有効な手段である。実際、本措置の直接的な効果として、計約 117.2ha（令和5年度～令和 11 年度）の土地区画整理事業が行われている（見込み含む）。 令和 5年度： 0ha 令和 6年度： 0ha 令和 7年度：70.4ha 令和 8年度：13.8ha 令和 9年度：33.0ha※見込み 令和 10 年度： 0ha※見込み 令和 11 年度： 0ha※見込み 本特例措置により優良な宅地を創出しているところであり、優良な宅地の供給に対して相応の効果を上げているとともに、都市再生誘発量の向上に寄与している。本措置は民間事業者が買い取った一団の宅地の面積が5ha を超えることを要件としており、そうした大規模な土地区画整理事業に対して事業期間の短縮及び確実かつ円滑な推進の効果を上げているものである。 ②様々な地権者からの先行的な用地取得に対して本特例措置を講じることにより、合意形成に係る事業コスト・リスクが軽減されることを見込んで、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha 以上）な事業が施行される。 令和6年度の民間施行による事業のうち、施行面積が5ha 以上となる事業の割合は、53%と目標を上回っているが、仮に、本特例措置が無く、本特例措置の適用地区（2地区※）が、施行面積5ha 以下の事業しか施行できなかった場合、本割合は 47%となり、目標を達成できなかったと考えられる。このことから、本特例措置は、民間主体が一定規模（5ha）以上の事業を推進することを後押しする効果を上げているものである。 ※本特例措置を適用した事業地区の実績は、同措置の適用年度ではなく、事業認可を受けた年度において計上している。 ③公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha 以上）な事業の施行において、実際に、先行的な用地取得が促進（＝施行地区内における1地権者当たりの土地面積が増加）され、円滑に事業が実施される。 本特例措置を適用した事業地区の平均値は、適用していない事業

				地区を上回っていることから、先行的な用地取得が着実に進められており、結果として必要な都市再生が誘発（良好な住宅地整備や工業用地整備が促進）される効果に繋がっている。
				《適用数（10①）が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 土地区画整理事業の施行件数は、長期的には減少しつつあるものの、近年でも年間 50 件程度新たに認可されており、現在もなお日本各地で利用されている制度である。ただし、主に次の理由から、本措置を適用することができない場合がある。 ・本措置を適用するには、事業者が取得する土地の面積が5ha 以上である必要があり、小規模な土地区画整理事業では適用できない。 ・本措置を適用するには、施行者等が取得する土地が一団にまとまっている必要があるため、継続保有意向の強い地権者の多い地区では適用できない。 しかしながら、本特例措置について周知を行ってきたことにより、令和8年度以降も法人の適用が見込まれていること、加えて本措置が適用される大規模な土地区画整理事業においては多数の権利者がいる中で、地区によっては一定の法人権利者が存することが想定される。以上から令和8年度以降も法人の適用が見込まれており、本措置は達成目標の実現に有効な手段である。
		⑤	税収減を是認する理由等	優良な宅地の供給を促進し、豊かな都市環境と経済活動の実現を図るには、優良な土地区画整理事業を施行しようとする民間事業者に対して、従前の権利者が土地を譲渡するインセンティブを与えることで、用地交渉の長期化等による事業コストやリスクを軽減し、事業を円滑に推進する環境を整えることが効果的であることから、税収減を是認するに足る効果が期待される。 また、近年の適用した事業地区においては、整備後の用途として、良好な住宅地だけでなく、工業用地としての整備が多く進められている。整備後において、工業施設等の法人が誘致されることで、結果として税減収以上の税収効果が期待される。
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、一団地の面積が5ha 以上の大規模な土地区画整理事業を対象としており、必要十分な公共施設を一体的・総合的に整備することが可能である等、特に公共性が高い事業であるが、その一方で、多数の権利者との調整の難航により事業が長期化するなど大きなリスクを有することから、市場原理に基づき投資判断を行う民間事業者に委ねるのみでは、優良な土地区画整理事業が施行されない可能性がある。権利者調整の難航により事業が長期化するリスクを低減させるにあたって、本特例措置によって仮換地指定の前における従前権利者の土地等の譲渡に対するインセンティブを与えることが効果的であることから、本特例を措置することは妥当である。 また、補助金申請等により補助対象者に補助を行うことは単年度予算となる点が利用の機会に適わないと想定され、行政の効率性の観点からも非効率であり、土地の譲渡を支援する制度として用意するには不適切であることから、租税特別措置によることが適切である。

		②	他の支援措置や義務付け等との役割分担	・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（所得税・法人税・住民税） 　本特例措置は、公的主体が実施する土地区画整理事業と同程度に優良な土地区画整理事業について認められるものであり、厳しい要件が課されている分、大きな税負担の軽減が措置されている。また、住宅地造成のみならず他の宅地造成においても適用が可能である点、仮換地指定の前の譲渡を対象としている点など、両制度は役割分担がなされている。 ・事業費などに対する国庫補助等は土地区画整理事業の施行者に対して行うものであり、本措置の支援対象（従前の権利者）とは明確な区別がなされている。
		③	地方公共団体が協力する相当性	本措置により、各地域において良好な宅地の形成、都市再生・地域再生の推進が図られるものであることから、地方公共団体が政策目的の実現に協力することに相当性がある。
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５年８月（国交 03）