

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

対象税目：所得税、法人税（国税）

① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- 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、有効な宅地利用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）を図る必要がある。

当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通省政策評価体系上の位置付け
 - ・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：都市再生誘発量

② 現行制度の概要

根拠条文：（所得税）租税特別措置法第34条の2第2項第3号
（法人税）租税特別措置法第65条の4第1項第3号
創設年度：平成6年
適用期限：令和8年12月31日
事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：有】【事後：有】

- 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宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円を控除する。
 - ① 民間（個人・組合・会社）施行の土地区画整理事業であること
 - ② 施行地区の全部が市街化区域に含まれるものであること
 - ③ 一団の土地の面積が5 ha以上であること
 - ④ 造成される宅地の分譲が公募の方法により行われるものであること
 - ⑤ 分譲される一の住宅の建設の用に供される土地の面積が170㎡以上であること
 - ⑥ 土地区画整理事業の認可申請があった年の1月1日以降、仮換地の指定の効力発生の前日までの間の譲渡であること

減収額

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
金額（億円）	4.11	0	3.07	0	0	0	5.49

（出所）国土交通省 都市局市街地整備課「税制特例の利用実態調査」

③ アクティビティ

- 民間施行による土地区画整理事業を実施する場合において、公共団体等施行における同事業に係る用地を先行取得する場合（2,000万円特別控除）に準じた税制上の特例措置を講じることで、様々な地権者からの先行的な用地取得を円滑にし、事業のコスト・リスクの軽減を図り、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。

④ アウトプット

年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
件数	136	0	101	0	0	0	183
適用額（億円）	20.4	0	15.3	0	0	0	27.45

（出所）国土交通省 都市局市街地整備課「税制特例の利用実態調査」

○アウトカムに対する効果分析

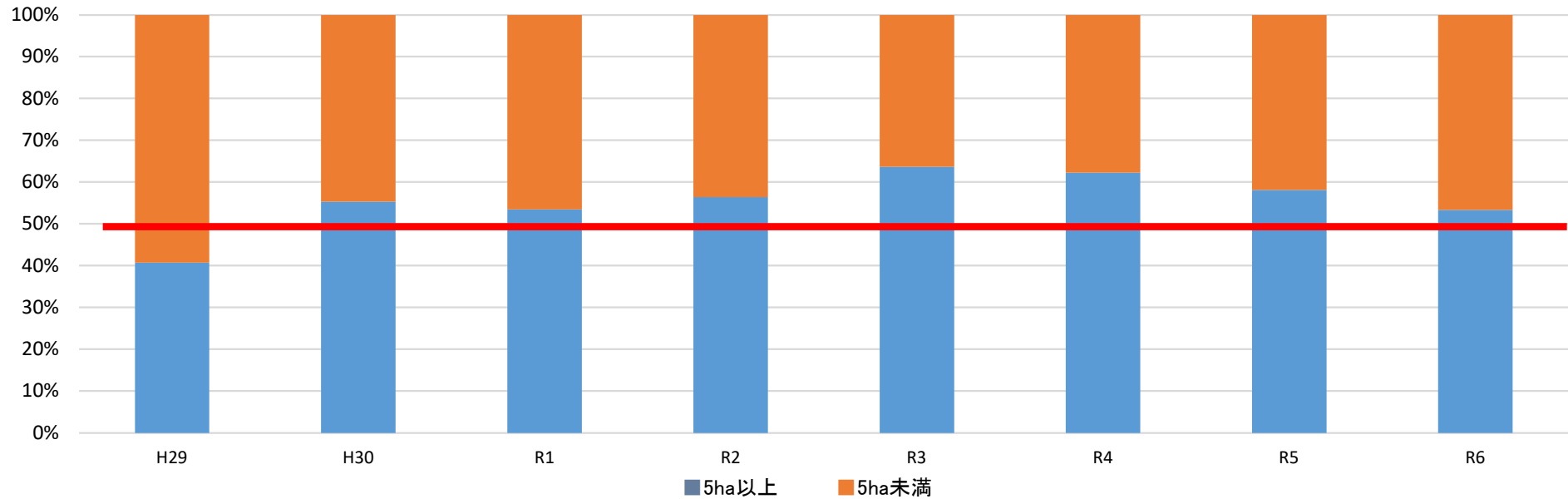
アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 様々な地権者からの先行的な用地取得に対して本特例措置を講じることにより、合意形成に係る事業コスト・リスクが軽減されることを見込んで、公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模（5ha以上）な事業が施行される（事業の認可申請と認可がなされる）。
⑤ 短期アウトカム	○ 公共団体等施行の代わりとなる民間施行による大規模な（5ha以上）な事業の割合を一定水準以上に維持 ・指標：認可された民間施行による事業のうち、施行面積が5ha以上となる事業の割合 ・目標値：50%以上（1年ごとに測定） ・対象期間：～令和13年度
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	○ 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。
⑥ 中期アウトカム	○ 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※の維持又は改善 ・指標：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）…（A） ・目標値：（A）の値について、本特例措置を適用していない事業地区における1地権者当たりの土地面積の5年毎の平均値（ha/人）以上となることを目標とする。 ・対象期間：平成29年度～令和13年度（Ⅰ期：平成29～令和3年度／Ⅱ期：令和4～8年度／Ⅲ期：令和9～13年度の5年毎に分割して測定） ※ 事業地区内における1地権者当たりの土地面積が増加しているかどうかによって確認が可能（増加していれば、先行取得が着実に進んでいる状態）
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 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。
⑦ 長期アウトカム	○ 民間施行による大規模な事業施行を通じた都市再生誘発量 指標：都市再生誘発量 ※1 目標値：40,500ha ※2 対象期間：平成29年度～令和13年度 ※2 ※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（令和8年中に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）。

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
「区画整理年報」：区画整理促進機構	（都道府県・政令指定都市・UR都市機構：回収率100%）
税制特例の利用実態調査：国土交通省都市局市街地整備課	（都道府県・政令指定都市：回収率100%）

●分析手法：時系列分析
 選定理由：数年にわたる「施行面積が5ha以上となる民間施行の事業割合」等の推移を把握することで本措置の効果を確認することができるため。

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の推移

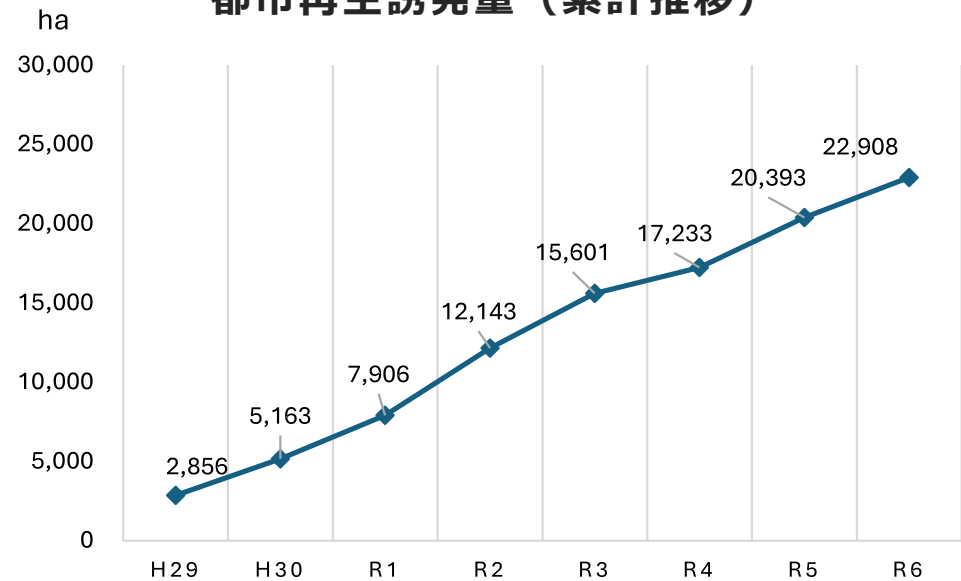
施行面積が5ha以上となる事業の割合が
5割以上となる水準を維持



近年の事業地区内における1地権者当たりの土地面積 (ha/人)

	本特例措置を適用していない事業地区	本特例措置を適用した事業地区
I期平均 (H29~R3)	0.36ha/人 (53地区)	0.40ha/人 (3地区)
II期平均 (R4~R6)	0.25ha/人 (1地区)	0.28ha/人 (2地区)

都市再生誘発量 (累計推移)



※ 左右の欄同じ条件で比較するため、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

○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	<p>○ 直近の年度においては、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目標とする5割以上の水準が保たれており、アウトカムの達成に向けて順調に推移している。</p> <p>(参考) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 令和4年度：62% ・ 令和5年度：58% ・ 令和6年度：53% 	<p>○ 直近の年度においては、本特例措置を適用した事業地区内における1地権者当たりの土地面積の平均値が、本特例措置を適用していない事業地区における1地権者当たりの土地面積の平均値以上となっており、アウトカムの達成に向けて順調に推移している。</p> <p>(参考) 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</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ I期平均：0.40ha/人 (0.36ha/人) ・ II期平均：0.28ha/人 (0.25ha/人) <p>※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。</p>	<p>○ 現時点の都市再生誘発量については、目標値に向けた単年度あたりの平均値を上回っており、アウトカムの達成に向けて順調に推移している。</p>
② 達成できていない場合の要因	—	—	—
③ 政策効果等	<p>○ 本特例措置によって先行的な用地取得が円滑に進み、事業コスト・リスクが軽減されることで、民間施行による大規模（5ha以上）な事業実施が一定の水準で保たれ、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）されるという効果が認められる。</p> <p>○ なお、本特例措置は一定の要件を満たした宅地造成事業のために土地等を譲渡した者に対して適用が可能であり、特定の者への偏り等は認められない。</p>		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	<p>○ 事業費などに対する予算支援（社会資本整備総合交付金）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。また、本特例措置は、民間施行による大規模な事業（優良な宅地造成事業）のために土地等を譲渡する場合に限り適用の対象を限定していることから、的確かつ必要最低限の措置である。</p>		
⑤ 見直しの方向性	<p>○ 政策効果が認められ、公共団体等に代わり、民間主体において円滑に実施するために必要不可欠な措置であることから、合意形成に係る事業コスト・リスクの高い大規模な土地区画整理事業の進捗状況を踏まえつつ、引き続き、現行措置の継続を含めて検討する。</p>		

主担当部局 : 国土交通省都市局市街地整備課市街地整備制度調整室
 共管担当部局 : —