

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		換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（都市再開発法の市街地再開発事業により権利等を取得した場合）
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税：義、法人住民税：義、法人事業税：義
		② 上記以外の税目	所得税：外、個人住民税：外
3	内容		《制度の概要》 法人が有する資産について、都市再開発法の市街地再開発事業が施行され、権利変換等により施設建築物の一部等を取得する権利等を取得した場合、圧縮限度額（交換取得資産の価額から当該換地処分等により譲渡した資産の簿価額を控除した残額）の範囲でその帳簿価額を損金経理により減額したときは、その減額した金額に相当する金額を、当該事業年度の所得の金額の計算上損金算入することができる。 《関係条項》 租税特別措置法第 65 条第 1 項第 4 号、第 10 項
4	担当部局		国土交通省都市局市街地整備課
5	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 2 年度～令和 6 年度
6	創設年度及び改正経緯		（権利変換等により施設建築物の一部等を取得する権利等を取得した場合の特例） 昭和 44 年度 創設 昭和 50 年度 拡充（第二種市街地再開発事業による収用又は買取りに伴いその対償として建築施設を取得する場合を追加） 平成元年度 拡充（第二種市街地再開発事業における特則型管理処分手続の場合を追加） 平成 14 年度 拡充（施行者に会社施行の場合を追加） 平成 28 年度 拡充（第一種市街地再開発事業における個別利用区への権利変換の場合を追加） 令和 2 年度 拡充（第一種市街地再開発事業において借家権を取得する場合等を追加） （グループ法人税制の特例） 平成 27 年度 創設 平成 28 年度 拡充（上記に伴う改正） 令和 2 年度 拡充（上記に伴う改正及び連結納税制度のグループ通算制度への移行に伴う改正）
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》 市街地再開発事業の推進により、地方都市の再生や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る。

		《政策目的の根拠》 (都市機能の更新) ○都市再開発法(昭和44年法律第38号)第1条及び第123条 「この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。」 「国及び地方公共団体は、施行者に対し、市街地再開発事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。」 ○デジタル田園都市国家構想総合戦略2023改訂版(令和5年12月26日閣議決定) 「地方都市のイノベーション力の強化及び大都市の国際競争力強化に向け、デジタル技術等を活用する優良な民間都市開発事業への支援等を通じ、都市再生を推進する。」 「多様な暮らし方を支える人間中心のまちづくりを実現し、持続可能な都市を形成するため、立地適正化計画の実効性向上や都市機能の高度化等、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの取組が重要である。都市再生やコンパクトシティ形成の推進に当たっては、関係府省庁が連携して、施策の深化や効果的な支援策の検討等を行い、市町村等の取組を支援する。」 ○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(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、歴史まちづくりの裾野の拡大・加速、地域資源の保全・活用、公共空間等の更なる利活用による居心地が良く歩きたくなる空間の形成、多様な主体の参画によるエリアマネジメントなどを図るための制度改正や支援策の充実により、中心市街地を含め、地域の核となるまちを育てていく。」 (密集市街地の解消) ○住生活基本計画(令和3年3月19日閣議決定) 「地震時等に著しく危険な密集市街地の解消とそれにあわせた地域防災力の向上に資するソフト対策の強化、無電柱化の推進。」 ○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。」 ○地方創生2.0(令和7年6月13日閣議決定) 「ソフト・ハードを組み合わせた総合的な事前防災を推進する。具体的には、災害に強いまちづくりや密集市街地の改善、流域治水の推進のほか、自衛隊員や消防職団員、大工等の担い手の確保や建設業者の災害即応力向上といった人材面の対応、気象情報の高度
--	--	--

			化、気象防災アドバイザーの活用等きめ細かな解説による地方公共団体等の防災対応支援、災害時の支援ネットワークの構築と被災地における迅速な救助・救援活動を可能にするための空港・港湾の広域防災拠点化、災害廃棄物の適正かつ迅速・円滑な処理のための廃棄物処理システムの強靱化等を進める。」
		② 政策体系における政策目的の位置付け	(都市機能の更新) 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に包含 (密集市街地の解消) 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に包含
		③ 租税特別措置等により達成しようとする目標	(都市機能更新率) 令和10年度までに47.0%とすることを目標とする。 ※都市機能更新率とは、特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区等における宅地面積に占める4階建て以上の建築物の宅地面積の割合をいう。 (地震時等に著しく危険な密集市街地の面積) 令和12年度までに概ね解消することを目標とする。 ※地震時等に著しく危険な密集市街地とは、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。
		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	評価対象の租税特別措置(以下「本措置」という。)により、市街地再開発事業の権利床の取得者に対し、税制上のインセンティブを提供し、市街地再開発事業の円滑な施行を確保することで、都市機能の更新及び地震時等に著しく危険な密集市街地の解消が図られ、政策目的の達成に寄与することが見込まれる。
9	有効性等	① 適用数	令和2年度:109件 令和3年度:142件 令和4年度:79件 令和5年度:178件 令和6年度:139件 【算定根拠】 都市局から各都道府県及び各政令指定都市に対して実施した「税制特例適用実態調査」の結果に基づき算定。 なお、「適用実態調査の結果に関する報告書」(財務省)においては、本措置以外の租税特別措置と合算された数値のみしか公表されていないため、これを用いることができなかった。
		② 適用額	令和2年度:125,292百万円 令和3年度:37,622百万円 令和4年度:28,865百万円 令和5年度:72,308百万円 令和6年度:126,995百万円 【算定根拠】 都市局から各都道府県及び各政令指定都市に対して実施した「税制特例適用実態調査」の結果に基づき算定。 なお、「適用実態調査の結果に関する報告書」(財務省)において

		は、本措置以外の租税特別措置と合算された数値のみしか公表されていないため、これを用いることができなかった。																																										
③	減収額	令和2年度：38,600 百万円 令和3年度：11,591 百万円 令和4年度：8,893 百万円 令和5年度：22,277 百万円 令和6年度：39,125 百万円 【算定根拠】 法人税の減収額は、上記②の適用額に税率（23.2％）を乗じる方法により算定。 法人住民税の減収額は、上記の法人税減収額に法人税割に係る税率（7.0％）を乗じる方法により算定。 法人事業税の減収額は、外形法人及び外形外法人のいずれもが適用しうることを踏まえ、収入割の減収額につき上記②の適用額に 3.4％に乗じる方法により算定し、特別法人事業税の減収額につき収入割の減収額に 76.0％を乗じる方法により算定したうえで、これらを合算する方法により算定。 よって、権利変換等により施設建築物の一部等を取得する権利等を取得した場合の特例に係る各税目における減収額は下表のとおり。 (単位：百万円) <table><tr><td>年度</td><td>令和 2 年</td><td>令和 3 年</td><td>令和 4 年</td><td>令和 5 年</td><td>令和 6 年</td></tr><tr><td>法人税</td><td>29,068</td><td>8,728</td><td>6,697</td><td>16,775</td><td>29,463</td></tr><tr><td>法人住民税</td><td>2,035</td><td>611</td><td>469</td><td>1,174</td><td>2,062</td></tr><tr><td>法人事業税</td><td>7,497</td><td>2,251</td><td>1,727</td><td>4,327</td><td>7,599</td></tr><tr><td>収入割</td><td>(4,260)</td><td>(1,279)</td><td>(981)</td><td>(2,458)</td><td>(4,318)</td></tr><tr><td>特別法人事業税</td><td>(3,238)</td><td>(972)</td><td>(746)</td><td>(1,868)</td><td>(3,282)</td></tr><tr><td>合計</td><td>38,600</td><td>11,591</td><td>8,893</td><td>22,277</td><td>39,125</td></tr></table> なお、「適用実態調査の結果に関する報告書」（財務省）においては、本措置以外の租税特別措置と合算された数値のみしか公表されていないため、これを用いることができなかった。	年度	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年	法人税	29,068	8,728	6,697	16,775	29,463	法人住民税	2,035	611	469	1,174	2,062	法人事業税	7,497	2,251	1,727	4,327	7,599	収入割	(4,260)	(1,279)	(981)	(2,458)	(4,318)	特別法人事業税	(3,238)	(972)	(746)	(1,868)	(3,282)	合計	38,600	11,591	8,893	22,277	39,125
年度	令和 2 年	令和 3 年	令和 4 年	令和 5 年	令和 6 年																																							
法人税	29,068	8,728	6,697	16,775	29,463																																							
法人住民税	2,035	611	469	1,174	2,062																																							
法人事業税	7,497	2,251	1,727	4,327	7,599																																							
収入割	(4,260)	(1,279)	(981)	(2,458)	(4,318)																																							
特別法人事業税	(3,238)	(972)	(746)	(1,868)	(3,282)																																							
合計	38,600	11,591	8,893	22,277	39,125																																							
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》 （都市機能更新率） 令和2年度から令和6年度までの5年間における都市機能更新率の推移は次のとおりであり、本措置等により市街地再開発事業を促進することによって、「地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新」という政策目的の達成に向けた効果が現れている。 令和2年度：43.4％ 令和3年度：44.0％ 令和4年度：44.2％ 令和5年度：44.7％ 令和6年度：44.9％ 本指標については令和 10 年度に 47.0％とすることを目標としており、その達成に向けて、引き続き本措置の継続が必要である。 （地震時等に著しく危険な密集市街地の面積） 所期には、地震時等に著しく危険な密集市街地を令和2年度に概																																										

		ね解消することを目標としていたところ、令和2年度末時点で2,219haと毎年度減少してきたものの、権利者の高齢化や権利関係の輻輳、接道要件を満たしていない敷地の存在等により、整備が困難で時間を要する密集市街地が残存し、目標を達成しなかった。そのため、改めて、目標年度を令和12年度としたうえで、地震時等に著しく危険な密集市街地を概ね解消することを目標とした。 令和2年度から令和6年度までの5年間における地震時等に著しく危険な密集市街地の面積の推移は次のとおりであり、本措置等により市街地再開発事業を促進することによって、「安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消」という政策目的の達成に向けた効果が現れている。 令和2年度：2,219ha 令和3年度：1,989ha 令和4年度：1,875ha 令和5年度：1,662ha 令和6年度：1,347ha 上記のとおり、本指標については令和12年度に概ね解消することを目標としており、その達成に向けて、引き続き本措置の継続が必要である。 【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)】 都市機能更新率の数値は、都市局及び住宅局から地方公共団体に対して実施した「都市機能更新率調査」を基に記載。 地震時等に著しく危険な密集市街地の面積は、住宅局から地方公共団体に対して作成を依頼した「地区カルテ」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(8③)に対する租税特別措置等の直接的効果》 (都市機能更新率) 本措置がなければ、市街地再開発事業の地区内権利者である法人が所有する土地等について権利変換等があった場合、実際にその権利の移転の対価として金銭を受け取るわけではないにもかかわらず、その土地等の簿価に応じた譲渡益について課税されることとなる(すなわち、担税力の有無にかかわらず課税されることになる)ため、市街地再開発事業の円滑な施行に著しい支障をきたすこととなる。 本措置により、市街地再開発事業の施設建築物の権利床を取得しようとする地区内権利者である法人に対し、税制上のインセンティブが提供されることで、市街地再開発事業の施行の円滑化が図られ、都市機能の更新に資する。 (地震時等に著しく危険な密集市街地の面積) 上記のとおり、本措置により、市街地再開発事業の施行の円滑化が図られ、密集市街地の解消に資する。 【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)】 特になし
		《適用数(9①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 —
	⑤ 税収減を是認する理由等	そもそも本措置は、市街地再開発事業においては、地区内の権利者自らの意思にかかわらず、地区内に所有する土地等につき権利変換等を受ける場合があるところ、このような強制的な資産の交換については、法人税法における資産の交換特例と同様に、取得資産につき

			圧縮記帳をすることができることとすべきであることから、当然に措置されるものである。 また、本措置を適用した法人にあっては、取得資産に係る減価償却費が減少し、又は売却時の利益が増加することによって、適用時に繰延べた利益につき将来課税されることになるため、財政への負担が少ない。 さらに、本措置等により市街地再開発事業が推進されることにより、都市機能の更新が図られ、密集市街地の解消を通じ地震又は火災等による被害のリスクが低減される。加えて、市街地再開発事業には、次のよう効果がある(都市局及び住宅局が地方公共団体に対して実施した市街地再開発事業の完了地区の調査により把握した令和元年から令和5年までの間に事業完了した地区の平均値による)。 ○都市構造の改善効果 ・土地の高度利用:容積率が約 3.5 倍(約 208%→約 733%) ・道路等の公共施設の整備:整備率が約 1.2 倍(約 25%→約 30%) ・住宅の供給:約 205 戸/地区(計1万7千戸の供給) ・防災性の向上:不燃化率の向上(約 68%→100%) ○民間投資効果 ・1地区あたり平均事業費約 338 億円 よって、市街地再開発事業の推進による効果と措置の適用による減収(及び将来の増収)とを比較すると税収減を是認できるものと考えられる。
10	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	市街地再開発事業の権利床取得者を個別に捕捉して予算上補助していくことは、行政の効率性の観点から極めて非効率であり、税制上の特例措置によることが相当である。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	事業費に対する国庫補助は、市街地再開発事業の施行者に対して行うものである一方、本措置は、市街地再開発事業の根幹である権利変換を円滑に進めるため、権利者に対して行うものである。他の政策手段と明確な役割分担がなされている。 このように、国庫補助と税制上の特例それぞれが、事業に関係する各主体に支援措置を講じ、市街地再開発事業を促進するものである。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	本措置が適用される市街地再開発事業は、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランである都市再開発方針で定めた再開発促進地区や高度利用地区等の地方公共団体が定める都市計画の目的達成に寄与することから、地方公共団体が協力する相当性が認められる。
11	有識者の見解		—
12	評価結果の反映の方向性		市街地再開発事業は、全国 181 地区(令和7年3月 31 日時点。都市局及び住宅局が地方公共団体に対して実施した市街地再開発事業の実施状況等の調査による。)で事業実施中であり、早期の事業完了が求められているほか、今後も新たな事業が予定されている。事業を円滑に実施し、政策目標を達成するため、引き続き存続すべき制度である。
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		令和2年9月