

# 市街地再開発事業の 税制優遇措置について (概要パンフレット)

---

国土交通省 都市局  
市街地整備課

はじめに	1
市街地再開発事業の概要	2
市街地再開発事業関係の主な税制特例	4
地区外転出者向け税制	5
1. やむを得ない事情等により転出する場合	
1-1. 代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除	
1-2. 代替資産について従前資産額相当分控除	
2. 特定の状況下で土地等を買収された場合	6
2-1. 2,000万円特別控除	
2-2. 1,500万円特別控除	
2-3. 軽減税率	
権利床取得者向け税制	7
1. 権利床の用途にかかわらず効果が一定である特例	
1-1. 従前資産の譲渡がなかったものとみなす	
1-2. 代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除	
1-3. グループ法人税制の適用者に権利変換による権利変動があった場合 における課税の繰延の継続	
1-4. 事業の施行のため必要な登記について非課税	
1-5. 課税標準の算定において従前資産の価額割合相当分控除	
2. 権利床の用途に応じて効果が変化する特例	9
2-1. 市街地再開発事業の施行に伴う固定資産税の減額	
保留床取得者向け税制	10
1. 特定の資産を買換える場合	
1-1. 事業用資産の買換特例	
2. 条例が制定される場合	
2-1. 高度利用地区内の不均一課税特例	
施行者向け税制	11

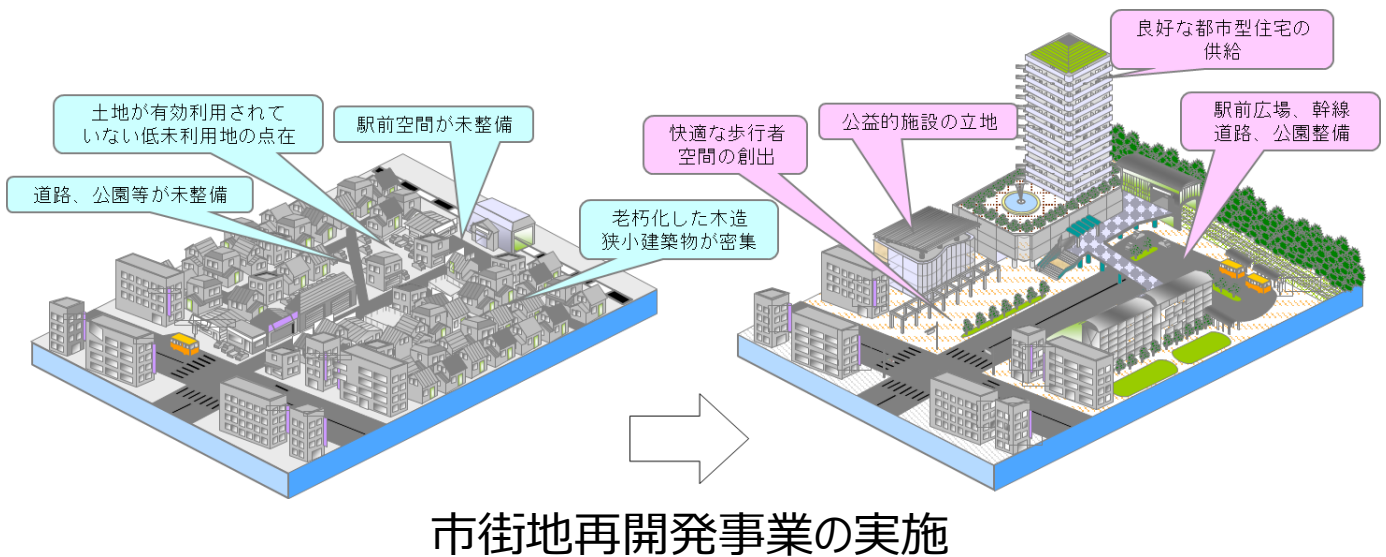
本パンフレットでは、都市再開発法に基づく「市街地再開発事業」の施行に当たり関係者の皆様が利用できる各種税制優遇措置をご紹介します。

※本パンフレットがご紹介するのは、各種税制優遇措置の概要ですので、一部の情報は割愛しております。

# 市街地再開発事業の概要

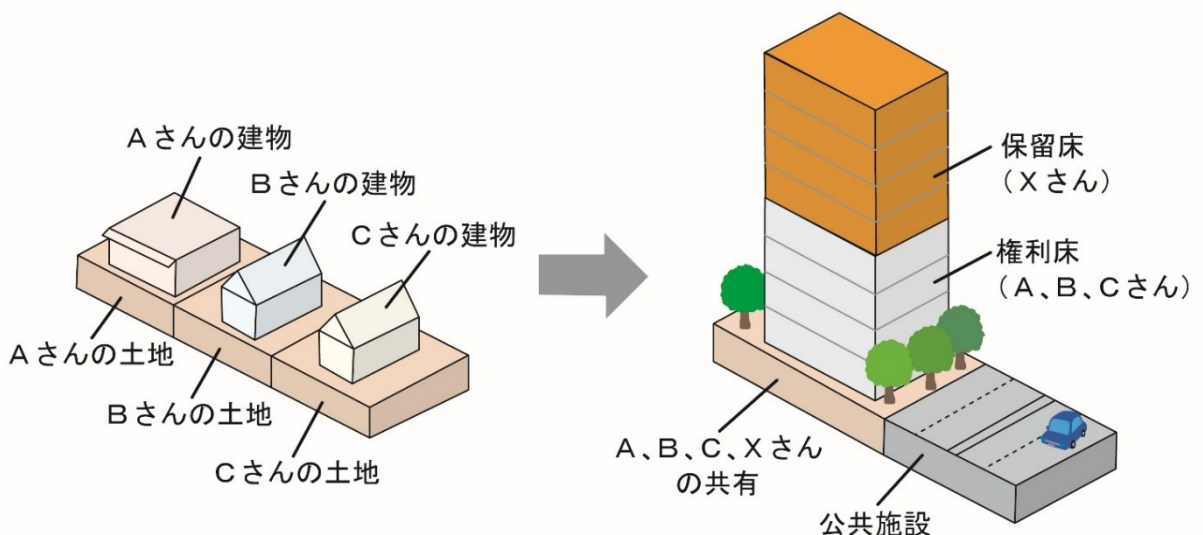
## 事業の目的 (都市再開発法第1条)

土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る



## 事業の仕組み

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利 (※) は、等価で再開発ビルの床に置き換えられる (**権利床**)  
(※) 所有権に限らず、借地権、借家権、配偶者居住権、抵当権等も対象
- 高度利用によって新たに生み出された床 (**保留床**) を処分して事業費に充てる



# 市街地再開発事業の概要

## 事業の種類

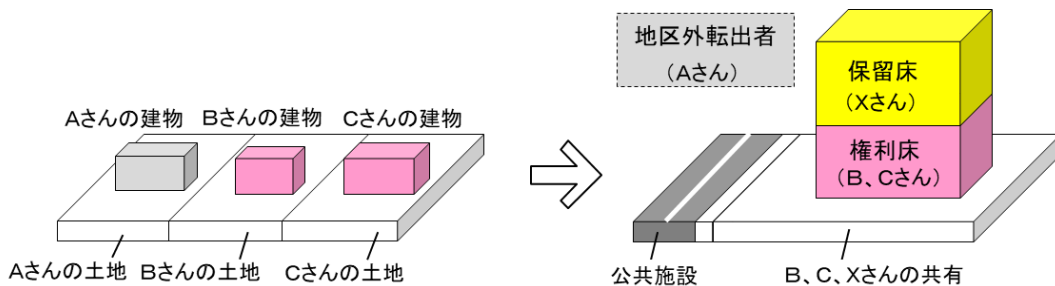
- **第一種市街地再開発事業**  
施行地区内の従前の権利を一括して新しい権利に変換する**権利変換方式**によって行われます。
- **第二種市街地再開発事業**  
施行者が施行地区内の土地をいったん全面的に取得し、完成した施設建築物の管理・処分を行う方式（**管理処分方式**）によって行われます。

	<b>第一種 市街地再開発事業</b>	<b>第二種 市街地再開発事業</b>
方 式	<b>権利変換方式</b>	<b>管理処分方式</b> (用地買収方式)
概 要	工事着工前に、事業地区内すべての土地・建物について現在資産（評価）を再開発ビルの床に一度に変換する。	一旦施行者が土地・建物を買収または収用し、買収した区域から順次工事に着手する。 なお、買収された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

# 市街地再開発事業関係の主な税制特例

市街地再開発事業関係の税制優遇措置としては、大きく分けると、

- 地区外転出者向け
  - 権利床取得者向け
  - 保留床取得者向け
- があります。



## 地区外転出者

### 1. 所得税、法人税

- ・代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除(第一種事業の場合は、やむを得ない事情による転出等に限る。)
- ・地方公共団体買取時等の2,000万円特別控除(第一種)
- ・市街地再開発促進区域内の買取請求時の1,500万円特別控除(第一種)
- ・施行者買取時の軽減税率の特例(第一種)

### 2. 不動産取得税

- ・代替資産について従前資産額相当分控除

## 権利床取得者

### 1. 所得税、法人税

- ・従前資産の譲渡がなかったものとみなす
- ・清算金等について代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除

### 2. 法人税、法人住民税、事業税

- ・グループ法人税制の適用者に権利変換による権利変動があった場合における課税の繰り延べの継続

### 3. 登録免許税

- ・事業の施行のため必要な登記について非課税

### 4. 不動産取得税

- ・課税標準の算定において従前資産の価額割合相当分控除

### 5. 固定資産税(対象:権利床取得者)

- ・新築後5年間減額
  - ①住宅で居住用部分床面積が50㎡以上280㎡以下:  
居住用部分:2/3減額、非居住用部分:1/3<sup>(※)</sup>減額
  - ②住宅以外:1/3<sup>(※)</sup>減額

(※)第一種市街地再開発事業の施行に伴うものは1/4減額

## 保留床取得者

### 1. 所得税、法人税

- ・既成市街地等の資産を譲渡して施設建築物及びその敷地を取得した場合の事業用資産の買換特例(繰延割合80%又は60%)

### 2. 固定資産税

- ・高度利用地区適合建築物に対する不均一課税

# 地区外転出者向け税制

## 地区外転出者とは

事業を円滑に進めるため、権利変換期日以前に先行買収により転出する者や、権利変換手続または管理処分手続により従前の権利を失い転出する者。

## 1. やむを得ない事情等により転出する場合

### 1-1. 代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除

#### 条件

- 1種 次のいずれかの場合
- ・権利変換に際して、やむを得ない事情により権利変換を希望しない旨の申出をした場合
  - ・過小床不交付の場合
- 2種 資産が収用される場合  
(収用される状況下で買い取られる場合も含む)

#### 対象税目

所得税、法人税（住民税も連動）

#### 効果

- 所得税 次のいずれかを選択できる
- ・取得した補償金をもって代替資産を取得した場合、譲渡がなかったものとする
  - ・譲渡所得から5,000万円を控除する
- 法人税 次のいずれかを選択できる
- ・取得した補償金をもって代替資産を取得した場合、圧縮限度額の範囲内で損金算入する
  - ・5,000万円を損金算入する

### 1-2. 代替資産について従前資産額相当分控除

#### 条件

1-1.と同様

#### 対象税目

不動産取得税

#### 効果

代替資産の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、従前資産の固定資産課税台帳に登録された価格相当額を控除する

# 地区外転出者向け税制

## 2. 特定の状況下で土地等を買収された場合

### 2-1. 2,000万円特別控除

条件	第一種市街地再開発事業の用に供するために、国、地方公共団体、UR、地方住宅供給公社等に土地等を買収された場合
対象税目	所得税、法人税（住民税も連動）
効果	所得税 譲渡所得から2,000万円を控除する 法人税 2,000万円を損金算入する

### 2-2. 1,500万円特別控除

条件	市街地再開発促進区域等で、建築行為等の不許可により、知事等に土地等を買収される場合
対象税目	所得税、法人税（住民税も連動）
効果	所得税 譲渡所得から1,500万円を控除する 法人税 1,500万円を損金算入する

### 2-3. 軽減税率

条件	長期保有する土地等を次のいずれかの事業の施行者により買収される場合 (第一種市街地再開発事業) ・当該譲渡に係る土地等が当該事業の用に供されるもの (第二種市街地再開発事業) ・収用交換等によるもの
対象税目	所得税、個人住民税
効果	次の通り、譲渡所得（2,000万円以下の部分）に係る税率を軽減 所得税 15%→10% 個人住民税 5%→4%

# 権利床取得者向け税制

## 権利床取得者とは

権利変換手続または管理処分手続により、従前の権利に対応した再開発ビルに係る権利を取得する者。

## 1. 権利床の用途にかかわらず効果が一定である特例

### 1-1. 従前資産の譲渡がなかったものとみなす

条件	権利変換（管理処分）に伴い権利床を取得する場合
対象税目	所得税、法人税（住民税も連動）
効果	所得税 従前資産の譲渡がなかったものとみなす 法人税 圧縮限度額の範囲内で損金算入する

### 1-2. 代替資産取得の特例又は5,000万円特別控除

条件	清算金を取得する場合
対象税目	所得税、法人税（住民税も連動）
効果	所得税 次のいずれかを選択できる ・取得した清算金をもって代替資産を取得した場合、譲渡がなかったものとする ・譲渡所得から5,000万円を控除する 法人税 次のいずれかを選択できる ・取得した清算金をもって代替資産を取得した場合、圧縮限度額の範囲内で損金算入する ・5,000万円を損金算入する

# 権利床取得者向け税制

## 1-3. グループ法人税制の適用者に権利変換による権利変動があった場合における課税の繰延の継続

条件	権利変換に伴い権利床を取得する場合（第一種市街地再開発事業のみ）
対象税目	法人税（住民税、事業税も連動）
効果	過去にグループ法人税制の適用を受け、譲渡により発生した損益に係る課税について繰り延べが認められている資産について、権利変換に伴う権利変動があった場合においても、引き続き繰り延べを認める

## 1-4. 事業の施行のため必要な登記について非課税

条件	市街地再開発事業を施行した場合
対象税目	登録免許税
効果	施行に必要な登記について非課税とする

## 1-5. 課税標準の算定において従前資産の価額割合相当分控除

条件	権利変換（管理処分）に伴い権利床を取得する場合
対象税目	不動産取得税
効果	従後資産の価額に対する従前資産の価額の割合に応じて課税標準額を控除する

# 権利床取得者向け税制

## 2. 権利床の用途に応じて効果が変わる特例

### 2-1. 市街地再開発事業の施行に伴う固定資産税の減額

条件

権利変換（管理処分）に伴い権利床を取得する場合

対象税目

固定資産税

効果

次の通り、固定資産税（家屋部分）を5年間減額する

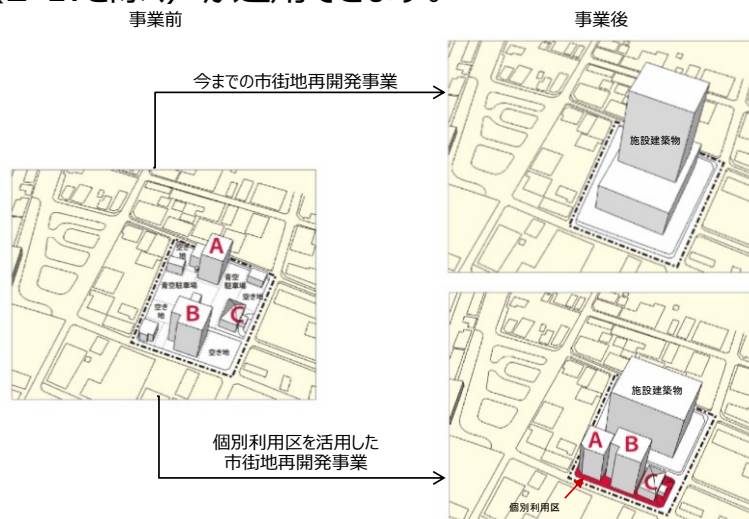
1種	床面積が50㎡以上280㎡以下の居住の用に供する部分	2/3を減額
	非居住用部分、住宅以外の家屋	1/4を減額
2種	床面積が50㎡以上280㎡以下の居住の用に供する部分	2/3を減額
	非居住用部分、住宅以外の家屋	1/3を減額

### （参考）個別利用区について

個別利用区制度は、第一種市街地再開発事業の施行者が、既存建築物を活用しながら市街地再開発事業を施行することができるよう、一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域（個別利用区）を定め、当該建築物に係る地権者の申出に応じ、再開発ビルに関する権利ではなく、個別利用区内の宅地に権利変換されることができるようにする制度です。（平成28年創設）

本制度により、これまで施行地区内の建築物についてはすべて除却することを原則としていた市街地再開発事業において、全員同意によらずに一定の建築物を存置または移転して活用することが可能となりました。

なお、個別利用区内の宅地に権利変換される場合も、本パンフレットでご紹介した権利床取得者向け税制（2-1.を除く）が適用できます。



# 保留床取得者向け税制

## 保留床取得者とは

市街地再開発事業の施行の結果、高度利用によって新たに生み出された床等を取得する権利床取得者以外の者。

## 1. 特定の資産を買い換える場合

### 1-1. 事業用資産の買換特例

#### 条件

次の①～③を全て満たす場合

- ①既成市街地等内に所在する事業用資産を譲渡し、
- ②既成市街地等内に所在する、一定の要件を満たす市街地再開発事業の保留床を取得し、
- ③取得した保留床を1年以内に事業の用に供した場合

#### 対象税目

所得税、法人税（住民税も連動）

#### 効果

- 所得税 譲渡益のうち60%（買換資産（保留床）が都市機能誘導区域等の一定の区域に所在する場合には80%）について課税を繰り延べる
- 法人税 圧縮限度額（圧縮割合：60%※）の範囲内で損金算入等を行う  
※買換資産（保留床）が都市機能誘導区域等の一定の区域に所在する場合には、80%

## 2. 条例が制定される場合

### 2-1. 高度利用地区内の不均一課税特例

#### 条件

高度利用地区内の都市計画に適合する一定の耐火建築物が建築された場合

#### 対象税目

固定資産税

#### 効果

地方公共団体は、条例により不均一の課税をする（軽減措置を設ける）ことができる

# 施行者向け税制

## 1. 施行者の非課税特例

条件

市街地再開発組合が市街地再開発事業の施行者となる場合

対象税目

所得税、法人税（住民税も連動）、事業税、事業所税、印紙税

効果

非課税

ただし、税法上の収益事業から生じる所得に対しては課税されるほか、住民税の均等割額は課税される

（※）個人施行者、再開発会社は本特例の対象外

施行者が個人や再開発会社の場合、  
施行者自身が納める税に係る特例は、  
権利床取得者向け税制1-4.（登録免許税の非課税）  
のみとなります。