

目的

- 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り、コンパクトシティの推進や密集市街地の解消を図るためには、法定の市街地再開発事業のみならず、**一定の水準を担保した民間事業者による任意の再開発事業の推進**が必要である。
- 当該事業の施行には強制力はないため、土地所有者の土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**事業者による土地取得の円滑化**を図り、民間再開発事業を推進する。

要件

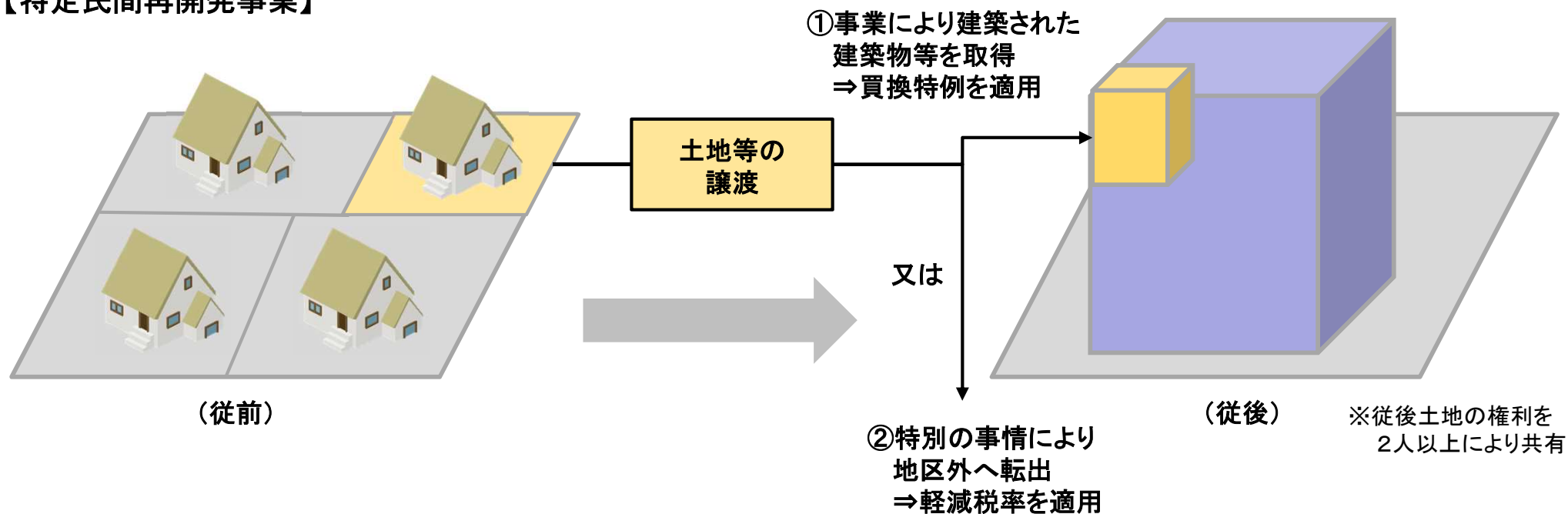
※特民、特の民ともに都道府県知事の認定が必要(事業主体が認定申請書に確認済証その他必要書類を添付して都道府県に提出)。

	特定民間再開発事業(特民)	特定の民間再開発事業(特の民)
対象区域	①三大都市圏の既成市街地等 ②都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区 ③高度利用地区 ④防災街区整備地区計画、沿道地区計画の区域 ⑤認定中心市街地の区域 ⑥都市再生緊急整備地域 ⑦認定誘導事業計画の区域 ⑧認定集約都市開発事業計画の区域	同左
権利関係	従前土地の権利者2人以上、かつ従後土地の権利を2人以上により共有	従前土地の権利者2人以上
建築される建築物	地上階数4以上の中高層の耐火建築物	同左
区域面積	1,000㎡以上	1,000㎡以上(認定再開発事業の場合は500㎡以上)
用地、空地の確保	都市施設(都市計画施設又は地区施設)の用に供される土地又は公開空地の確保	同左

特例措置の内容

- 【特民】個人が土地等を譲渡した場合の譲渡所得に係る課税の特例(次の①・②に場合分け)【恒久措置】
 - ①事業により建築された建築物等を取得し、当該取得資産を1年以内に居住の用に供した場合:買換特例(100%課税繰延べ)を適用
 - ②特別の事情により地区外に転出する場合(居住の用に供していた資産を譲渡した場合に限る):当該譲渡資産の所有期間が10年以下でも居住用財産の長期譲渡所得の軽減税率を適用
(6,000万円以下の部分につき、所得税:本則15%→特例10%、個人住民税:本則5%→特例4%)
- 【特の民】長期保有の土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得に係る課税の特例【令和4年12月31日までの時限措置】
 - 所得税・個人住民税:2,000万円以下の部分につき税率軽減(所得税:本則15%→特例10%、個人住民税:本則5%→特例4%)
 - 法人税・法人住民税:土地譲渡益に対する重課措置の適用除外(ただし、重課措置自体が令和4年度末まで停止となっている)

【特定民間再開発事業】



【特定の民間再開発事業】

