

(特定) 都市再生緊急整備地域に係る税制優遇 要件一覧 (令和8年4月1日より施行)

特例措置の内容		特例措置の対象	特例措置の要件	参照条文	税証明発行申請要否	隣接・近接特例証明発行要否 事業区域の全部又は一部が特別区の 区域内にあり、隣接近接特例を使用 する場合	
認定事業者	所得税 法人税	割増償却 5年間2.5割増 特定都市再生 緊急整備地域内 5年間5割増	認定事業により整備される建物及び附属 設備で認定事業者が取得するもの	○令和11年3月31日までに取得し供用すること ○以下の要件のいずれも充足すること 1) 地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること 2) 事業区域内において整備される公共施設の用地面積割合が30%以上又は 都市利便施設整備費が10億円以上であること 3) 特定都市再生緊急整備地域においては、事業区域内において整備される公共施設 の用地面積割合が10%以上であること	租税特別措置法 第14条、第47条 租税特別措置法施行令 第7条、第29条の2 租税特別措置法施行規則 第6条、第20条の21	○	×
	登録免許税 (建物所有権保存登記)	軽減税率 0.4%→0.35% 特定都市再生 緊急整備地域内 0.4%→0.2%	建築した認定事業の用に供する建築物	○令和11年3月31日までに認定を受けること ○認定後5年以内に建築すること(一定の場合(※)は、7年以内) ※特定都市再生緊急整備地域内の認定事業において、地上階数30階以上 又は延床面積150,000㎡以上の耐火建築物を整備する場合 ○建築後1年以内に登記を受けること ○工事着手前に認定申請が行われていること ○以下の要件のいずれも充足すること 1) 地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること 2) 事業区域内において整備される公共施設の用地面積割合が30%以上又は 都市利便施設整備費が10億円以上であること 3) 特定都市再生緊急整備地域においては、事業区域内において整備される公共施設 の用地面積割合が10%以上であること ○特定都市再生緊急整備地域においては、都市の国際競争力の強化に資する 建築物(外国会社、国際機関その他の者による国際的な活動の拠点の形成 に資する建築物)の整備を伴うものであること	租税特別措置法 第83条 租税特別措置法施行令 第43条の2 租税特別措置法施行規則 第31条の4	○	×
	不動産取得税 (土地・建物)	課税標準 控除 1/5を参照して1/10以上 3/10以下の範囲内において 都道府県の条例で定める割合を 控除 特定都市再生 緊急整備地域内 1/2を参照して2/5以上3/5 以下の範囲内において都道府 県の条例で定める割合を 控除	認定事業の用に供するため取得した事業 区域内の不動産	○令和11年3月31日までに取得すること ○東京23区内の都市再生緊急整備地域において、本税制特例の適用を受ける場合 には、事業区域面積が原則1ha以上であること(隣接又は近接する事業が一体 的な施行である場合にあっては0.5ha以上) ○特定都市再生緊急整備地域においては、整備される公共施設の用地面積割合が 10%以上であること※ ※当該要件は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以降施行	地方税法附則 第11条第7項 地方税法施行令附則 第7条第11項 地方税法施行規則附則 第3条の2の14	×	○
固定資産税 都市計画税	課税標準 控除 課税標準を5年間3/5を参 照して1/2以上7/10以下の 範囲内において市町村の条例 で定める割合とする 特定都市再生 緊急整備地域内 課税標準を5年間1/2を参 照して2/5以上3/5以下の範 囲内において市町村の条例 で定める割合とする	認定事業により新たに取得した家屋及び 償却資産のうち、以下のもの ・都市再生特別措置法第2条第2項に規 定する公共施設 ・省令で定める都市利便施設(※1) ※1: 一定の緑化施設及び通路 ・都市再生整備等協定に定められた民間 事業者の交流又は連携の拠点となる集 会施設、国際会議場施設、観光案内所 及び防災上有効な備蓄倉庫(※2) ※2: 当該要件は、都市再生特別措置法等の 一部を改正する法律の施行の日以降施 行	○令和11年3月31日までに取得すること ○地上階数10以上又は延べ面積75,000㎡以上の耐火建築物であること ○東京23区内の都市再生緊急整備地域において、本税制特例の適用を受ける場合 には、事業区域面積が原則1ha以上であること(隣接又は近接する事業が一体 的な施行である場合にあっては0.5ha以上) ○特定都市再生緊急整備地域においては、整備される公共施設の用地面積割合が 10%以上であること※ ※当該要件は、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行の日以降施行	地方税法附則 第15条第13項 地方税法施行令附則 第11条第17、18項 地方税法施行規則附則 第6条第37、38項	○	○	

(特定) 都市再生緊急整備地域に係る税制優遇 要件一覧 (令和8年4月1日より施行)

特例措置の内容		特例措置の対象	特例措置の要件	参照条文	税証明発行申請要否	隣接・近接特例証明発行要否 事業区域の全部又は一部が特別区の区域内にあり、隣接近接特例を使用する場合
地区内残留者	所得税	課税繰延 所得税 100%繰延 【居住用資産】	都市再生緊急整備地域内にある土地等	以下の要件のいずれも充足すること 1) 事業区域面積が1,000㎡以上であること 2) 譲渡日の属する年の12月31日までに取得すること (例外あり) 3) 取得後1年以内に供用(見込みも可)すること 4) 地上階数4以上の中高層耐火建築物を建築する事業の用に供するための譲渡 5) 買換資産が当該都市再生緊急整備地域内の特定民間再開発事業により建築された中高層耐火建築物であること 6) 事業区域内に都市施設の用に供される土地又は空地が確保されていること 7) 事業区域の土地の従前地権者が2名以上 8) 事業区域の土地の従後地権者が、従前地権者1名以上を含む2名以上	租税特別措置法 第37条の5第1項第一号、第2項 租税特別措置法施行令附則 第25条の4 租税特別措置法施行規則附則 第18条の6	
	所得税 個人住民税 法人税	軽減税率 所得税 15%→10% (2,000万円以下) 住民税 5%→4% (2,000万円以下) 法人税 重課5%→0%	認定事業の用に供するため認定事業者等に譲渡した長期所有土地等	○令和10年12月31日までに譲渡すること ○土地の所有期間が5年を超えていること ○事業区域面積原則1ha以上(一定の場合は0.5ha以上) ○都市再生特別措置法第2条第2項に規定する公共施設を整備すること ○認定計画に定められた建築物の建築面積が1,500㎡以上であること	租税特別措置法 第31条の2第2項第七号 第62条の3第4項第七号 租税特別措置法施行令 第20条の2第5項、第38条の4第15項 租税特別措置法施行規則 第13条の3第1項第七号 第21条の19第2項第七号 地方税法附則 第34条の2第1.5項 地方税法施行規則附則 第13条の3第1.5項	
地区外転出者	所得税 個人住民税	軽減税率 所得税 15%→10% (6,000万円以下) 住民税 5%→4% (6,000万円以下)	都市再生緊急整備地域内にある土地等	以下の要件のいずれも充足すること 1) 事業区域面積が1,000㎡以上であること。 2) 地上階数4以上の中高層耐火建築物を建築する事業に供用 3) 中高層耐火建築物等の取得をすることが困難である特別な事情があるものとして、政令で定める場合に該当すること 4) 事業区域内に都市施設の用に供される土地又は空地が確保されていること 5) 確認済証交付の翌日から6月以内に譲渡 6) 事業区域の土地の従前地権者が2名以上 7) 事業区域の土地の従後地権者が、従前地権者1名以上を含む2名以上	租税特別措置法 第31条の3 第37条の5第6.7項 租税特別措置法施行令 第20条の3、第25条の4第17~20項 租税特別措置法施行規則 第13条の4、第18条の6第5.6項 地方税法附則 第34条の3	
	所得税 個人住民税 法人税	軽減税率 所得税 15%→10% (2,000万円以下) 住民税 5%→4% (2,000万円以下) 法人税 重課5%→0%	認定事業の用に供するため認定事業者等に譲渡した長期所有土地等	○令和10年12月31日までに譲渡すること ○土地の所有期間が5年を超えていること ○事業区域面積原則1ha以上(一定の場合は0.5ha以上) ○都市再生特別措置法第2条第2項に規定する公共施設を整備すること ○認定計画に定められた建築物の建築面積が1,500㎡以上であること	租税特別措置法 第31条の2第2項第七号 第62条の3第4項第七号 租税特別措置法施行令 第20条の2第5項、第38条の4第15項 租税特別措置法施行規則 第13条の3第1項第七号 第21条の19第2項第七号 地方税法附則 第34条の2第1.5項 地方税法施行規則附則 第13条の3第1.5項	

※ 具体的な建物等がどのような分類として税制上扱われるかについては、最終判断権は課税主体となる税務署・地方公共団体が有しています。一般的な目安としては、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」の別表が参考となります。
 ※ 税制改正により内容・参照条文が変更されている恐れがあります。実際の検討に当たっては必ず、最新の条文で内容をご確認下さい。