

平成 23 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省）

制 度 名	特定民間再開発事業の建築物等における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長		
税 目	法人税		
要 望 の 内 容	特定民間再開発事業により資産を譲渡して中高層の耐火建築物等を取得した場合の事業用資産の買換え特例（繰延割合 80%）の適用期限（平成 23 年 3 月 31 日）を 5 年間延長する。 《根拠条文》 租税特別措置法第 65 条の 7、第 65 条の 9		
		平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	－ 百万円 （－ 百万円）
新 設 ・ 拡 充 又 は 延 長 を 必 要 と す る 理 由	(1) 政策目的 我が国の活力の源泉である都市について、その魅力と国際競争力を高め、都市再生を実現する。 (2) 施策の必要性 本措置は、防災上危険な密集市街地の解消や地方都市等における中心市街地の活性化といった市街地整備における今日的課題に対し有効な手法である特定民間再開発事業の推進に寄与するものである。同様の政策目的に資する事業手法として、都市再開発法に基づく市街地再開発事業があるが、同事業は、事業促進のための強制的な手法が採用されている反面、都市計画決定等の手続や非耐火建築物割合等の厳格な要件が付されるなど、制度上、施行される地区は限定的である。より広範な既成市街地の更新にあたっては、法定の再開発事業と任意の民間再開発事業を組み合わせることが効果的である。 都市機能の更新が必要な市街地は、現在なお多数存在しており、その政策的意義は依然として高い。また、国・地方自治体の財政について抜本的な見直しがなされている中においては、公共支出の依存度が高い法定の再開発事業に加えて、民間事業者が持つ資金やノウハウを引き出し、各都市の実情に応じた再開発事業を早期に促進していく必要がある。		

今 回 の 要 望 に 関 連 す る 事 項	合 理 性	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標 7 都市再生・地域再生等の推進 施策目標 2 6 都市再生・地域再生を推進する
		政策の達成目標	民間の活力を有効に活用し、市街地の土地の合理的な高度利用と都市機能の更新を図るため、特定民間再開発事業の促進を図る。租税特別措置等による達成目標に係る測定指標として、都市機能更新率を平成 27 年度に 42.6%（暫定値）とすることを目標とする。
		租税特別措置の適用又は延長期間	5 年間
		同上の期間中の達成目標	特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（都市再開発方針に位置づけられたいわゆる 2 号地区及び 2 項地区等の区域）における宅地面積のうち、4 階建て以上の建築物の宅地面積の割合（「都市機能更新率」）を平成 27 年度に 42.6%（暫定値）とすることを目標とする。
	有 効 性	政策目標の達成状況	平成 19 年度に 35.6%であった都市機能更新率が平成 21 年度には 37.7%に上昇しており、本措置等によって特定民間再開発事業を促進することによる政策効果が現れている。本指標については平成 27 年度に 42.6%（暫定値）とすることを目標としており、その達成にあたり、引き続き本措置の継続が必要である。
		要望の措置の適用見込み	本措置の延長期間中、年間 1 地区 10 件程度の適用を見込んでいる。また、本措置は特定民間再開発事業の従前地権者全般に利用されるため、適用が想定外に特定の者に偏ることはない。
	相 当 性	要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	本措置は、現状の土地建物を譲渡し、特定民間再開発事業により新たに建築される資産を取得する場合等において、従前権利者に課税の繰延を認めることで建替資金や買換資金の調達を容易にするものであり、これにより従前権利者の事業への参画が促される。これにより民間事業者が持つ資金やノウハウを活かした、各都市の実情に応じた事業の実現が可能となるものである。
		当該要望項目以外の税制上の支援措置	やむを得ない事情により地区外に転出する者が資産を譲渡した際の軽減税率（租特 37 の 5）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—

		<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>本措置は、複数地権者の共同化を目的とする民間の任意事業を支援することで、既存市街地の改善という政策目的の実現を図るものであり、都市再開発法に基づく市街地再開発事業への支援措置や、共同化を目的としないその他の買換特例等の政策手段とは明確な役割分担がなされている。</p>
		<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>特定民間再開発事業における従前権利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非効率であるため、税制上の特例措置によることが相当である。なお、特定民間再開発事業は税制上の支援措置であり、直接的に関連する補助金等は存在しない。また、要件に該当するものとして知事の認定を受けた事業における従前権利者に一律に適用されるものであるため、公平原則の観点から問題はない。</p>
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>過去の適用実績（個人・法人含む） 平成 19 年度：0 件 平成 20 年度：2 地区 20 件 平成 21 年度：0 件</p>	
	<p>租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）</p>		<p>本措置により、特定民間再開発事業は民間が主体的に実施する任意の共同化事業の有効な選択肢となっており、その推進により政策評価目標である都市機能更新率についても順調に達成されている。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</p>		<p>特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき地区（都市再開発方針に位置づけられたいわゆる 2 号地区及び 2 項地区等の区域）における宅地面積のうち、4 階建て以上の建築物の宅地面積の割合（「都市機能更新率」）を平成 20 年度に 36.0%とすることを目標とする。</p>
	<p>前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由</p>		<p>平成 20 年度末時点で 36.9%となっており、目標値が達成された。</p>
	<p>これまでの要望経緯</p>		<p>昭和 59 年新規 昭和 60 年、平成 2 年、3 年、8 年、13 年適用期限の延長（平成 2 年は 1 年延長、その他は 5 年延長） 平成 3 年適用買換資産の追加、平成 10 年、15 年、17 年適用対象区域の拡大</p>