

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称	都市再生緊急整備地域等に係る課税の特例措置の延長等 (特定都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長等)
2	対象税目	(法人税:義)(国税 17)
	①: 政策評価の対象税目	
	②: 上記以外の税目	
3	要望区分等の別	【延長・拡充】 【共管】
4	内容	《現行制度の概要》 都市再生特別措置法に基づき、特定都市再生緊急整備地域において国土交通大臣の認定を受けた認定事業者(都市再生特別措置法第19条の10第2項により民間都市開発事業の実施主体に対する同法第20条第1項の認定があったものと見なされる場合を含む。)に係る特例措置であり、認定事業により整備される建築物について、5年間の5割増償却がある。  【適用要件】 ・平成31年3月31日までに取得し、供用すること ・地上階数10以上又は延べ面積50,000㎡以上の耐火建築物が整備され、かつ、1)、2)のいずれかに該当 1)事業区域内において整備される公共施設用地面積が30%以上 2)居住者等利便施設整備費が10億円以上  「東京一極集中是正のための中枢・中核都市の機能強化の「支援施策の方向」」(平成30年7月12日都市再生本部、まち・ひと・しごと創生本部決定)を踏まえ、所要の支援施策を講じる。
		《要望の内容》 適用期限を2年間延長し、平成33年3月31日までとする。
		《関係条項》 法人税:租税特別措置法§47の2、令§29の5、規則§20の21 (連結法人:法§68の35、令§39の64、規則§22の42)
5	担当部局	内閣府地方創生推進事務局
6	評価実施時期及び分析対象期間	評価実施時期:平成30年8月 分析対象期間:平成27年度～平成32年度
7	創設年度及び改正経緯	平成23年度 創設 平成24年度 拡充(都市再生特別措置法第19条の10第2項により民間都市開発事業の実施主体に対する同法第20条第1項の認定があったものとみなされる場合を含む。) 平成25年度 適用期限の2年延長

		平成 27 年度 適用期限の 2 年延長 平成 29 年度 適用期限の 2 年延長
8	適用又は延長期間	2 年間(平成 31 年度～平成 32 年度)
9	必要性等	<p>① 政策目的及びその根拠</p> <p>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》      昨今の成長が著しいアジア諸国と比較し、我が国都市の国際競争力が低下している中、我が国経済を牽引する大都市について、国際的なビジネス・生活環境、大規模災害に対応するための環境を整備することにより、世界中からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込み、その国際競争力の強化を図る。      また、東京オリンピック・パラリンピック後に懸念される景気の停滞・落ち込みを軽減し、我が国の経済活性化に資する取組を推進する。</p> <p>《政策目的の根拠》      上海やシンガポールなどのアジアの成長都市との都市間競争が激化し、我が国の都市の国際競争力が相対的に低下している。      こうした中、大都市の国際競争力強化の観点から、都市再生特別措置法の改正により特定都市再生緊急整備地域を創設し、平成 29 年度末時点で特定都市再生緊急整備地域として 13 地域の指定が行われてきた。更に直近では、我が国の大都市がグローバルな経済圏の中心となり、世界から人材や企業、投資等呼び込むべく、平成 28 年 6 月に都市再生特別措置法を改正し、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上を図っているところである。      また、「未来投資戦略 2018」(平成 30 年 6 月 15 日閣議決定)において、交通・物流に関する地域の社会課題の解決と都市の競争力の向上に関して、都市再生プロジェクトを進めることが盛り込まれたところである。      また、「経済財政運営と改革の基本方針 2018」(平成 30 年 6 月 15 日閣議決定)においても、力強い経済成長の実現に向けた重点的な取組に関して、貴重な都市内空間を有効活用して都市機能を向上するため、都市開発を集中的に促進することが盛り込まれたところである。      昨今の成長が著しいアジア諸国の都市と比較し、我が国都市の国際競争力が相対的に低下している中、国全体の成長を牽引する大都市について、認定事業者を対象とした税制上の特例措置や民間都市開発推進機構による金融支援を戦略的・重点的に講ずることにより、国際競争力の強化等に資する優良な民間都市開発事業を促進するものであり、東京オリンピック・パラリンピック後の都市再生を腰折れさせないためにも、引き続き、当該施策の推進を図るため、本特例措置の適用期限を延長する必要がある。      あわせて、「東京一極集中是正のための中枢・中核都市の機能強化の「支援施策の方向」」(平成 30 年 7 月 12 日都市再生本部、まち・ひと・しごと創生本部決定)を踏まえ、中枢・中核都市における都市再生事業を推進し、質の高い投資案件を形成するため、所要の支援施策を講じる必要がある。</p> <p>② 政策体系における政策目的の位置</p> <p>政策目標 4 地方創生の推進に包含</p>

		付け	
		③ 達成目標及びその実現による寄与	<p>《租税特別措置等により達成しようとする目標》</p> <p>我が国の活力の源泉である都市について、特定都市再生緊急整備地域において、優良な民間都市再生事業を推進することにより、都市再生を図り、都市の魅力を高める。</p> <p>→2020年(平成32年)までに、世界の都市総合ランキングにおいて、東京が2012年4位→3位以内に入る</p> <p>→都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)における都市開発事業の平成24年度から平成32年までの建設投資累計額</p> <p>目標値:8兆円～11兆円</p> <p>→都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む)内の都市開発事業が行われた2018年度から2030年度までの区域面積割合</p> <p>目標値:16.0%～18.5%</p> <p>※1 初期値:9.1%(2002年度～2017年度末(2017年度は見込み値))</p> <p>※2 中間目標値:12.8%～14.2%(2024年度)</p> <p>《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》</p> <p>本特例措置を引き続き戦略的・重点的に講ずることにより、特定都市再生緊急整備地域における優良な民間都市開発を誘発し、不動産活性化の呼び水とすることができ、我が国の活力の源泉である都市の活性化を図ることができる。</p>
10	有効性等	① 適用数	<p>(適用計画数実績)</p> <p>27年度:5計画(15件)</p> <p>28年度:8計画(18件)</p> <p>29年度:9計画(18件)</p> <p>※適用計画実績については、認定事業者に対するアンケート調査の集計値(実数)</p> <p>(適用計画数見込み)</p> <p>31年度:6計画</p> <p>32年度:7計画</p> <p>※適用計画数見込みについては、引き続き継続して適用される計画数の実績と平成17年度から平成29年度の適用実績の年平均から新規適用見込みを割り出して推計。</p> <p>・「租税特別措置の適用実態調査の結果に関する報告書」に記載される数値は、本件と同様の他の租税特別措置の適用件数及び適用額が合算された数値であり、本特別措置に係る数値のみを抽出することはできないため、租特透明化法に基づき把握される情報を用いることはできない。</p> <p>・本特定措置は、特に我が国の国際競争力の強化を図るべき地域である特定都市再生緊急整備地域における優良な民間都市開発事業を推進するための制度であって、当該事業を施行する能力のある民間事業者であれば一律に適用されるものである。また、特定都市再</p>

		<p>生緊急整備地域において法人税の適用を受けた事業者は3年間で48社と、特定の事業者への偏りは見られないことから、本特例措置においても想定外に特定の者に偏るといふ蓋然性は低い。</p>
②	適用額	<p>(適用額実績)</p> <p>27年度:1,837百万円 28年度:3,184百万円 29年度:3,765百万円</p> <p>※適用額実績については、認定事業者に対するアンケート調査による減収額の集計値(実数)をもとに、法人税率で割り戻して推計したもの。※平成27年 23.9%、平成28、29年 23.4%で計算。</p> <p>(適用額見込み)</p> <p>31年度:8,879百万円 32年度:10,358百万円</p> <p>※適用計画数見込みについては、引き続き継続して適用される計画数の実績と平成17年度から平成29年度の適用実績の年平均から新規適用見込みを割り出して推計。</p>
③	減収額	<p>(減収額実績)</p> <p>27年度:439百万円 28年度:745百万円 29年度:881百万円</p> <p>※適用額実績については、認定事業者に対するアンケート調査による減収額の集計値(実数)をもとに、法人税率で割り戻して推計したもの。</p> <p>(減収額見込み)</p> <p>31年度:2,060百万円 32年度:2,232百万円</p> <p>※適用計画数見込みについては、引き続き継続して適用される計画数の実績と平成17年度から平成29年度の適用実績の年平均から新規適用見込みを割り出して推計。</p>
④	効果	<p>《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》</p> <p>民間都市再生事業計画は、平成30年8月末現在114計画が認定され、都市再生に向けた民間都市開発事業の促進が着実に図られている。具体的には、都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む。)における都市開発事業の平成29年度から平成30年度までの建設投資額は約2.3兆円となり、目標に届く見込みである。現時点での平成24年度～平成32年度までの建設投資累計額(見込)が約8.5兆円であることから、目標達成に向けて順調に推移している。</p> <p>今後も認定建築物が順次整備される予定であり、本特例措置を通じて優良な民間都市開発事業を推進することで、目標達成に向けた効果を発現していく見通しである。</p> <p>《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》</p> <p>建設工事費の急激な上昇等による不動産市場の停滞など、引き続</p>

			<p>き都市再生については様々な課題がある中、特定都市再生緊急整備地域における優良な民間都市開発事業を推進する本措置が延長されなければ、我が国の活力の源泉である都市の活性化を図ることができなくなる。</p>
		⑤ 税収減を是認する理由等	<p>本特例措置を引き続き戦略的・重点的に講ずることにより、特定都市再生緊急整備地域における優良な民間都市開発を誘発し、不動産市場活性化の呼び水とすることができ、我が国の活力の源泉である都市の活性化を図ることができる。</p> <p>特に、建設工事費の急激な上昇等によりリスクが高まっているなど都市再生についてはさまざまな課題がある現状において、本特例措置の延長により、引き続き特定都市再生緊急整備地域等における優良な民間都市開発事業を推進し、我が国の活力の源泉である都市の活性化を図りたい。</p> <p>本特例措置による減収額は先述の通りだが、本特例措置により誘発された都市再生緊急整備地域(特定都市再生緊急整備地域を含む。)における認定事業(114 計画)における建設投資累計額は 59,939 億円、経済波及効果は 150,787 億円と試算され、税収増効果 15,871 億円と試算される。</p>
11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	<p>本特例措置は割増償却であり、最終的な納税額に変化は生じないため、補助金に比して国庫への負担が少なく、効率的な措置である。</p> <p>本特例措置は、これまで多数の事業者への適用実績があり、また、都市再生の拠点として重点的に市街地の整備を推進すべき地域である特定都市再生緊急整備地域における優良な民間都市開発事業に限って適用されるものであり、都市再生の推進による都市の魅力向上という政策目標の達成のために的確かつ必要最小限の措置である。</p>
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	<p>本特例措置と併せて金融支援を行っているが、当該金融支援は、民間金融機関からの調達が困難なミドルリスクの部分を補充し、事業の立ち上げを支援するもの。</p> <p>一方、本特例措置は、民間都市開発事業に必要な不動産取引等に係るコストを低減することで当該事業の採算性を向上させ、事業実を実施するインセンティブを与えるものであり、両者の役割分担は明確である。</p>
		③ 地方公共団体が協力する相当性	<p>地方税に関係しない。</p>
12	有識者の見解		—
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		平成28年8月(平成29年度税制改正要望時)(H28 国交 06)

## 減収見込額調書

<b>特定都市再生緊急整備地域に係る課税の特例措置の延長等(所得税)</b>
--

減収見込額: 平年度      444 百万円

### 認定事業者に該当する個人に対する割増償却

- ・ 当該特例の対象事業における1事業あたりの建築物取得価額  
都市再生緊急整備地域における、これまでの都市再生促進税制の適用実績・見込のうち、現在指定されている特定都市再生緊急整備地域内の建築物等の平均取得価額(H30年5月末時点調査に基づく実績・見込)      81,450 百万円      <1>
- このうち、建物:設備の割合を65%:35%と仮定すると
- 建物取得価額:<1>×65%      52,943 百万円      <2>
- 設備取得価額:<1>×35%      28,508 百万円      <3>
- ・ 新規に適用される平均計画数  
毎年度1計画が新規に適用するものと仮定      1 計画/年度 <4>

### 【平成31年度見込】

- ・ 平成31年度に適用される認定事業の計画数見込  
<4>=      1 計画      <5>
- ・ 事業1計画あたり割増される減価償却額  
建物は50年定額、設備は15年定額とすると、  
{<2>×1/50(50年定額)+<3>×1/15(15年定額)}×50%(割増率)=      1,480 百万円      <6>
- ・ 事業1計画あたり減収見込み  
<6>×20%(所得税率)=      296 百万円      <7>
- ・ 平成31年度の減収見込額  
<5>×<7>=      296 百万円      <8>

### 【平成32年度見込】

- ・ <5>のうち、平成29年度をもって適用が終了するもの      0 計画      <9>
- ・ 平成32年度に平成31年度より継続して適用される認定事業の計画数  
<5>-<9>=      1 計画      <10>
- ・ <10>×23.2%(法人税率)=      0
- ・ <5>+<10>=      2 計画      <11>
- ・ 平成32年度の減収見込額  
<7>×<11>=      592 百万円      <12>

以上より、認定事業者に係る税制特例の平年度の減収見込額は、  
(<8>+<12>)/2=      444 百万円