

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

A 現行制度の延長要望を行うもの

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
所得税	租31の2①②四	第一種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	①
所得税	臨13⑤二	第二種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
所得税	租14の2①②一	市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
法人税	租62の3①④四	第一種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
法人税	租68の68①④	第一種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
法人税	臨19⑤二	第二種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
法人税	租47の2①②③	市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
法人税	租68の35①②③	市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
住民税	地附34の2①④	第一種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
住民税	地附34の2①④	第二種市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	
固定資産税	地附16⑤	市街地再開発事業における現行制度の適用期限の延長	優遇措置による再開発事業の促進	

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

A 現行制度の延長要望を行うもの

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
所得税 法人税 住民税	租法31の2①②四 租法62の3①④四 租法68の68①④ 地税法附34の2①④	市街地再開発事業の用に供するために施行者に土地等を譲渡した場合の課税の特例 (第一種市街地再開発事業) の延長を要望。	市街地再開発事業の施行者への土地等の譲渡を円滑に進め、再開発事業の推進に資するため。	②
所得税 法人税 住民税	租法31の2①②十一 租法62の3①④十一 租法68の68①④ 地税法附34の2①④	三大都市圏の既成市街地等内で行われる一定の要件を満たす特定の民間再開発事業 (認定再開発事業を含む) のために事業区域内の土地等を譲渡した場合の課税の特例の延長を要望。	比較的小規模な共同化や大企業同士の共同化など、都市計画決定を必要としない簡便な手続きによる再開発事業や任意の再開発事業の必要性は高く、これらを支援する税制上の支援を継続することが望まれる。	③
所得税 法人税	租法14の2①②一 租法47の2①②③一 租法68の35①②③一	施設建築物に対する割増償却の延長を要望。	再開発事業成立の鍵である民間事業者による保留床取得のインセンティブ付与のため。	④
固定資産税	地税法附16⑤	権利床に係る固定資産税の減額の延長を要望。	地区内残留者の生活、事業活動の安定化のため、再開発ビル完成後の固定資産税の急激な変化を緩和する必要があるため。	⑤

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

A 現行制度の延長要望を行うもの

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
固定資産税		<ul style="list-style-type: none"> ・新築された一定の住宅について、当初3年間1/2減額を継続 ・新築された中高層耐火建築物のうち一定の住宅について、当初5年間1/2減額を継続 	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅取得市場が冷え込むこととなり、再開発事業では保留床処分 (の見通し) の困難性が大きくなる。 ・地区外転出による事業への協力に円滑性を失し、事業の推進が滞る。 	⑥
登録免許税		<ul style="list-style-type: none"> ・土地の売買による税率の軽減を継続 ・SPCの所有権移転登記の税率の軽減を継続 	<p>同上</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業スキームによっては所有権移転費用を転嫁できず、床価額や事業費の上昇につながる。 	⑦

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

B 他の法律の改正・新しい制度に合わせた創設又は拡充の要望

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
所得税 不動産取得税	租 特 令 22 条 11 項・12項 租 特 令 39 条 7 項・8項	再開発会社施行において、再開発会社の出資者となっている場合に、所得税における5000万円特別控除、所得税における優良住宅地の土地譲渡の軽減税率、不動産取得税における買い替え特例を、転出地権者が91条補償金を受領しても、適用されない。 これらの制度が転出地権者の中の出資者に対しても、適用される事として欲しい。 (借家人も適用を受ける事はできない。)	再開発会社施行には、大きな資本力のあるデベロッパー等が中心となり進める場合と、権利の小さな地権者が多数で進める場合の2通りあると思われる。 権利の小さな地権者が多数で進める場合には、再開発会社の発起の段階では、対象者に対し、できるだけ多くの権利者が出資して頂ける様に、依頼してまわる事となる。当初の段階では、出資者自身も転出か残留かの判断が確定はしていない。しかしながら、「出資していると、権利変換により転出となった場合に、税制上の不利益を被る」と再開発を推進していく者が説明すると、明確な残留意思のある地権者以外は出資を控える事となり、出資者の地籍が区域内の地籍の2/3以上という再開発会社施行の施行要件をクリアしにくくなる。つまり、発起の段階で、話が前に進まなくなり、結果、再開発会社施行は、制度の不備により、実際には使い勝手の良くない制度となる。 なお、この制度をそのままにしておくと、再開発会社の発起段階で、転出意向の地権者で出資者に対し、税制上の不利益を受ける事を告げず、施行要件をクリアする事のみ専念して事業を進める事になる恐れがある。結果、出資していた転出地権者が、91条補償金を受け取り、確定申告をする段階で、税制上の特例を受けられず、施行者が恨まれたり、不満が噴出し、ひいては土地の明渡しがスムーズにいかなくなる恐れもある。 例え、出資者であっても、左記の税制上の特例が受けられる様にして欲しい。	東桜町地区第一種市街地再開発事業 (福山市) ⑧

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

B 他の法律の改正・新しい制度に合わせた創設又は拡充の要望

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項（事業の種類・改正の内容）	理由（改正の必要性）	備考
登録免許税	登録免許税法 第5条（非課税 登記等）次に掲 げる登記等につ いては、登録免 許税を課さない。 第7号 都 市再開発法第2 条に規程する市 街地再開発事業 に関する登記	再開発会社(※)を債務者兼根抵当権設定者、 民間金融機関を根抵当権者として根抵当権設 定登記（根抵当権の極度額増額変更登記を含 む。）を申請する場合、登録免許税は、非課税 にさせていただきたく存じます。 ※都市再開発事業第2条第1号(定義)に規定 されている「第二種市街地再開発事業」の施行 者。	当社は、H19.6.18に事業施行認可され、寝屋川市駅東地区 第二種市街地再開発事業の施行を推進していますが、土地買 収する資金を借り入れるにあたって、金融機関の根抵当権を 設定する登記が必要となります。 抵当権の登録免許税の負担は、登記権利者、登記義務者の 連帯債務と解されており、当事者間で定めることができます が、実務上は、債務者が負担することとなっています。 平成19年秋に事業用地（建築敷地）の一部を買収する際、 根抵当権(16億円)の登録免許税(6,400千円)を非課税とする ことについて大阪法務局枚方出張所に相談したところ、大阪 法務局（本局）不動産部から同出張所を通じて、次の2つの 理由により、「課税扱い」との回答がありました。①条文に 明確に記載されていない。（「～に関する」では読めない。） ②所有権移転登記は、絶対的に必要な登記あり、非課税であ るが、根抵当権設定は、絶対的に必要な登記ではない。 公共事業の施行者に登録免許税を課さないとする法の趣 旨から、市街地再開発事業に関する登記は、全て理由の如何 に関わらず、非課税にさせていただきたく存じます。	⑨

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

B 他の法律の改正・新しい制度に合わせた創設又は拡充の要望

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
不動産取得税	地方税法 第73条の27の4 (市街地再開発 組合等の取得に 対して課する不 動産取得税の納 税義務の免除 等) 5項及び7項	再開発会社が第二種市街地再開発事業を施行 する際、①譲受け予定者の土地を再開発会社が 取得したとき、②従後公共施設用地となる土地 を再開発会社が取得したときは、不動産取得税 の納税義務は免除となる。 上記①、②以外の土地 (従後の公共用地ではな く、かつ、地区外転出者の土地) を再開発会社 が取得する際も、不動産取得税を免除してい ただきたい。	再開発会社は事業の施行上、一旦、施行地区内の土地を買収 することとなるが、建築工事完了後には、施設建築物とあわ せて施設建築敷地を譲受け予定者、保留床取得者等に処分す ることとなる。 したがって、事業期間中のみ再開発会社が土地を取得するこ ととなるが、市街地再開発事業の公共性に鑑み、再開発会社 に対する不動産取得税については全て免除いただきたい。	⑩

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調書

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

C 制度は変わらないが、状況が変わったためあるいは当初想定し得なかったことが判明してきたため税制上の手直しを要望するもの

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項(事業の種類・改正の内容)	理由(改正の必要性)	備考
不動産取得税 登録免許税	地方税法 登録免許税法	権利者及び従前権利者が1/2以上出資する権利者法人が取得する保留床に対して、不動産取得税・登録免許税の免除を要望。	昨今、地方都市においては、第三者の保留床取得者がなかなか確保できない状況が多いため、地権者の自助努力をベースとした増床及び権利者法人(従前権利者が1/2以上出資する権利者法人。)の保留床取得による適正規模の再開発事業の推進を図るための措置として有効と考える。	⑪
固定資産税	地方税法	権利者及び従前権利者が1/2以上出資する権利者法人が取得する保留床に対して、権利床と同様の固定資産税の軽減措置を要望。	昨今、地方都市においては、第三者の保留床取得者がなかなか確保できない状況が多いため、地権者の自助努力をベースとした増床及び権利者法人(従前権利者が1/2以上出資する権利者法人。)の保留床取得による適正規模の再開発事業の推進を図るための措置として有効と考える。 特に、権利者法人については、低収益性の床を保有せざるを得ない場合が多く、経営の継続的安定を図るためには支援措置が必要と考える。	⑫

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調査

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

D その他の要望事項

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
不動産取得税等	地法73の14⑩	地区外転出者に対する現行の特例は、過小床又はやむを得ない事情により転出し、権利変換期日から2年以内に一定の要件を満たす代替資産を取得した場合に受けられるが、権利変換期日前に先行した代替資産に対しても同様に特例を認めていただきたい。	適当な代替資産が、いつ見つかるか分からない状況下で、権利変換期日以降に取得と限定することについては、現実的ではない。 また多くの場合、代替地を取得し、その上に建物を建設した上で移転するのが理想的である。そうでない場合、居住の場合は仮住まいが必要であり、当然、移転を2度行わなければならない。それらを考えると先行取得は必然であると言っても過言ではないと思われる。したがって、要望する特例は妥当と考えられる。	⑬
不動産取得税 固定資産税 都市計画税	地法	再開発組合が、工事期間中の仮営業先として従前営業権利者のために設けた仮設の店舗・事務所に対する課税を非課税としていただきたい。	大規模再開発においては、工事期間が長期となるため、課税されている場合があるが、事業の施行に伴い必要な仮設の店舗・事務所であり、施設建築物完成後には除却することが明確である建物については、非課税が妥当と思慮される。	⑭
所得税 法人税		代替資産の提供者に対する税制上の特例を公共事業と同様に設けていただきたい。	再開発事業を行うにあたり、地区外転出希望者の代替地の取得が、事業の成立に欠かせないものであるが、代替資産の提供者に対する税制の特例がないために協力が得られず、事業遅延の原因となっているため、本要望の特例が必要である。 本要望による改正によって、更なる都市の再生が進むものと思慮される。	⑮

平成21年度 都市再開発事業関係税制改正要望事項 調査

団体名	(社) 再開発コーディネーター協会	担当者氏名	林 信孝	所属	事業課
		連絡先	03-3437-0261 MAIL: jigyou@urca.or.jp		

D その他の要望事項

改正すべき税目	根拠条文	改正要望事項 (事業の種類・改正の内容)	理由 (改正の必要性)	備考
印紙税	印紙税法5①二	別表第2の規定により、再開発組合が作成した文書に係る印紙税は非課税となっているが、準備組合が再開発事業施行の準備のため作成した文書に係る印紙税も非課税としていただきたい。	再開発事業において、準備組合において行う業務についても再開発組合設立後と同様に大変重要な時期であり、何ら変わるものでない、一環しているものであると考えられる。更に、営利を目的とする団体ではなく、資金的にも大変厳しい状況にあるので、印紙税を非課税とすることは妥当であると思慮される。	⑯
不動産取得税	地法73の27の4①	組合が土地を取得して3年以内(最近ようやくやむを得ないと認められた場合は4年以内とされた。)に参加組合員以外の組合員に譲渡した場合は土地の不動産取得税は免除される。 その期間を更に長期、又は、問わないようお願いしたい。或いは、地方公共団体が非課税、都市再生機構が市街地再開発事業の用に供するために土地を取得した場合には非課税とされているように、組合も非課税団体として扱って頂きたい。また、再開発事業に協力、参加している機構以外の参加組合員に対しても特例を設けて頂きたい。	最近、施設建築物の大規模高層化や公共施設(道路)の整備、また、施行地区が住宅地に隣接しているなどの理由により解体工事に時間を要する等で権利変換期日から施設建築物の竣工・引渡までに長期間かかり、その結果として組合に多額の不動産取得税が課せられるケースが増えている。その多額の税金が事業収支を圧迫していることもある。	⑰
法人住民税	地法53条24項 地法61条 地法52条2項3号	再開発組合を住民税減免対象法人とするように各自治体に指導してもらいたい。61条の減免は各自治体の条例によることと定められていることから、総務省による指導をお願いしたい。	再開発組合は地方税法52条2項3号に掲げる公共法人等であるが、法61条の減免対象とする規定及び手続きが各自治体によってさまざまである。結果的に均等割額の納税をせざるを得ない事例がある。総務省から改めて各自治体に再開発組合を減免対象とすることが問題ない等の連絡をしてもらいたい。	⑱