

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		認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づき不動産を取得した場合の所有権の移転登記等の税率の軽減の延長
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	(国税8)(登録免許税:外)
		② 上記以外の税目	
3	要望区分等の別		【新設・拡充・延長】 【単独・主管・共管】
4	内容		《現行制度の概要》 認定特定民間中心市街地経済活力向上事業計画に基づく事業の用に供するため、不動産の取得又は建物の建築をした場合に、所有権の移転登記又は保存登記に対する登録免許税の税率を軽減する。 ・所有権の保存登記 1,000 分の 2 (本則 1,000 分の 4) ・所有権の移転登記 1,000 分の 13 (本則 1,000 分の 20)
			《要望の内容》 軽減措置の適用期限(令和6年3月31日)を2年間延長する。
			《関係条項》 租税特別措置法第81条
5	担当部局		経済産業省地域経済産業グループ中心市街地活性化室
6	評価実施時期及び分析対象期間		評価実施時期:令和5年8月 分析対象期間:平成30年度～令和7年度
7	創設年度及び改正経緯		平成26年度創設、平成28年度延長、平成30年度延長、令和2年度延長、令和4年度延長
8	適用又は延長期間		2年間(令和6年4月～令和8年3月)
9	必要性等	① 政策目的及びその根拠	《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 改正中心市街地活性化法により創設された特定民間中心市街地経済活力向上事業のもと、地元住民や自治体の強いコミットメントがあり、かつ経済波及効果の高い民間プロジェクトに絞り込んで、従来より手厚い支援を重点的に行うことにより、民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図る。
			《政策目的の根拠》 中心市街地が地域の経済及び社会の発展に重要な役割を果たす一方で、人口減少や少子高齢化の進展、消費生活の変化等の社会情勢の変化に十分に対応できるものとなっていないという問題が全国的に深刻化している状況に鑑みると、中心市街地の活性化は、単に一地域の問題ではなく国として取り組むべき重要課題である。 こうした考え方のもと、平成10年に中心市街地活性化法を制定して以来、国の施策として政府が一体となって中心市街地の活性化を推進する事業に取り組んでおり、平成18年には、国としての取組を一層強化すべく、国の責任主体として中心市街地活性化本部を内閣府に設置するとともに、当該本部を中心に関係省庁が緊密な連携を図り、総合的かつ効果的に施策を展開するための法改正を行った。 さらに、平成26年の法改正では、少子高齢化の進展や都市機能の

			郊外移転により、中心市街地における空き店舗や未利用地の増加等による商機能の衰退に歯止めが掛からない状況を踏まえ、「日本再興戦略」において定められた取組の実施に向けて、民間投資の喚起を軸とした中心市街地の活性化を図るため、中心市街地への来訪者等の増加による経済活力の向上を目指す民間事業者による事業計画を認定し、重点支援を行う制度を創設した。 平成 26 年の法改正においては、附則に「（前略）平成 36 年（令和 6 年）3 月 31 日までの間、この法律による改正後の中心市街地活性化に関する法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。」と規定されたことを踏まえ、本年 5 月、内閣府において中心市街地活性化評価・推進委員会を設置。法の施行状況をレビューするとともに、中心市街地に係る現状と課題等を踏まえ「まちの顔」とも言うべき中心市街地の更なる活性化方策の検討を行うため、中間論点整理を行ったところ。全国の地方自治体が中心市街地の活性化に取り組みやすくなるよう、中心市街地の認定の仕組みそのものを、実情を踏まえつつ大胆に見直しを行うとして、引き続き検討を行っている。 上記のような制度見直しを念頭に、本制度に基づく重点支援施策により、魅力ある商業施設等の整備を強力に促し、民間投資を喚起させ、中心市街地の活性化に繋げるため、重点支援施策の一翼である本租税特別措置を延長する必要がある。
		② 政策体系における政策目的の位置付け	7. 中小企業及び地域経済の発展
		③ 達成目標及びその実現による寄与	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 本措置の適用対象となる特定民間中心市街地経済活力向上事業（S 特事業）は、中心市街地への来訪者又は中心市街地の事業者若しくは小売業の売上高を相当程度増加させることを目指すものである。本事業の認定に際しては、①来訪者数、②売上高、③雇用人数のいずれかについて数値目標を達成する取組を行うことが要件となっている。 法制度上は上記 3 指標のいずれかの達成を求めているところであるが、上記 3 指標はいずれも中心市街地活性化に重要な要素であるため、本措置の適用においては、S 特事業の実施者は、商業施設等を整備した次年度から 5 年間、「年間来訪者数」「年間売上高」「年間平均雇用人数」の 3 指標について経済産業大臣に毎年度の報告をすることが義務付けられている。本措置の適用においては、施設整備後の報告書において、「年間来訪者数」「年間売上高」「年間平均雇用人数」の基準を全てクリアする事業者の割合を 100%とすることを目標としている。 《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》 「まち・ひと・しごと創生基本方針 2019」（令和元年 6 月 21 日閣議決定）において、全国の中心市街地における社会・経済状況の変化を踏まえ、国の中心市街地活性化制度を活用する認定市町村における中心市街地を中心に、多世代が暮らし、働く場づくりなど、将来を見据えた再生を図る取組を支援するため、関係省庁の連携した取組の強化を図る必要があるとされているとともに、地域へのインパクト・波及効果の高い事業への重点支援等により民間投資を促進することとされている。

			る。 また、本方針を踏まえた「中心市街地活性化促進プログラム」(令和2年3月23日中心市街地活性化本部決定)においても、社会経済情勢の変化と進展等に対応した戦略に取り組む必要があるとされている。中でも、中心市街地活性化法に基づき経済産業大臣が認定する「特定民間中心市街地経済活力向上事業」は、民間投資を一層喚起するために、中心市街地の来訪者・売上高・就業者を相当程度増加させるなど効果が高く、かつ地元住民や自治体の強いコミットメントがある民間プロジェクトに限って重点支援を実施するものである。当該プロジェクトの実施及び継続を中心市街地活性化の起爆剤として民間投資を喚起し、周辺地域の経済活力を向上させる波及効果をもたらす拠点形成を目標としている。 当該事業は、当該市町村に居住する住民だけでなく、近隣市町村に居住する住民の利用や、それ以外の地域から出かけてくる人々の利用も視野に入れた高度な機能を有する施設を整備するような取組を支援し、中心市街地全体に波及する効果を生み出すものである。民間投資によって街並みの連続性が再生し、個店の魅力が向上することで、中心市街地全体が活性化し、地域の個性を生かした魅力ある中心市街地の形成の実現に寄与する。 本租税特別措置等は、建物等の取得に係るコストを低減し、中心市街地全体の魅力向上と賑わい創出を目的とする事業を実施することで、当該事業の採算性を向上させるとともに、中心市街地に更なる民間投資を呼び込む効果をもたらすための措置である。高い目標の達成というハードルを超える可能性を高めるために必要な投資負担を軽減することで、事業実施予定者に投資回収の算段を確かなものとするとともに、担い手を呼び込むことを目的としている。
10	有効性等	① 適用数	平成27年度:6件 平成28年度:1件 平成29年度:1件 平成30年度:1件 令和元年度:3件 令和2年度:1件 令和3年度:0件 令和4年度:0件 令和5年度:1件(見込) (経済産業省推計)
		② 適用額	平成27年度:4,446.0百万円 平成28年度:331.0百万円 平成29年度:119.0百万円 平成30年度:242.0百万円 令和元年度:1,185.5百万円 令和2年度:134.8百万円 令和3年度:適用なし 令和4年度:適用なし 令和5年度:4,380百万円(見込) (経済産業省推計) ※事業計画の工事費等から推計

		③ 減収額	平成 27 年度: 887.9 万円 平成 28 年度: 66.2 万円 平成 29 年度: 23.9 万円 平成 30 年度: 242.6 万円 令和元年度: 237.1 万円 令和 2 年度: 27.0 万円 令和 3 年度: 適用なし 令和 4 年度: 適用なし 令和 5 年度: 876 万円(見込) (経済産業省推計)
		④ 効果	《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》 S 特事業の実施者は、商業施設等を整備した次年度から報告することが義務づけられており、令和 5 年 4 月 1 日現在、10 事業者について報告書の提出が必要とされている。 令和 5 年度に提出された R4 年度分報告書によれば、この 10 事業のうち「年間来訪者数」の目標を達成した事業者数は 9 事業(90%)、「年間売上高」の目標を達成した事業者数は 6 事業(60%)、「年間平均雇用人数」の目標を達成した事業者は 3 事業(30%)という達成状況であった。 《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》 本措置で特定民間中心市街地経済活力向上事業(S 特事業)のイニシャルコストを軽減し、中心市街地全体の魅力向上と賑わい創出を目的とする事業を実施することで、民間事業者による経済波及効果の高いプロジェクトの効果を高め、更なる民間投資を呼び込む効果が見込まれる。
		⑤ 税収減を是認する理由等	平成 26 年の中心市街地活性化法改正において創設された、特定民間中心市街地経済活力向上事業は、地元住民や自治体の強いコミットメントがあり、かつ経済波及効果の高い民間プロジェクトに絞り込んで重点支援を行うことで、民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図るものである。本租税特別措置等も当該事業の認定により適用される。 中心市街地への民間投資は依然として低迷し、空き店舗・未利用地の活用は進まない状況の中、地域経済を牽引する中心市街地について、当該市町村に居住する住民だけでなく、近隣市町村に居住する住民の利用や、それ以外の地域から出かけてくる人々の利用も視野に入れた高度な機能を有する施設を整備するような民間プロジェクトに対して支援することで、中心市街地全体に波及する効果が期待されるため。
11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	地域経済を牽引する中心市街地において、高度な機能を有し魅力ある商業施設等を整備するような取組に対して本措置を重点支援施策の一つとして講ずることが、中心市街地全体に波及する効果を生み出すこととなる。 本措置は、中心市街地のプロジェクト全てを対象とするものではなく、地元住民や自治体の強いコミットメントがあり、かつ経済波及効果の高い民間プロジェクトに絞り込んで適用するものであるため、民間投資の喚起を通じた中心市街地の活性化を図る上で、必要最小限の措置となっている。

		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	〈政策金融（低利融資）〉 財政基盤が脆弱かつ経営資源に乏しい中小小売商業者や特定会社等に対して資金提供を円滑にし、経営基盤の安定・強化を図る。 （措置名） ・企業活力強化貸付（中小・国民）
		③ 地方公共団体が協力する相当性	
12	有識者の見解		（参考） 中心市街地の再活性化にむけて（提言）（平成 25 年 6 月 4 日、産業構造審議会中心市街地活性化部会）〈抜粋〉 ・中心市街地が活性化していないのは、民間投資が不十分であることが要因であると考えられるため、投資がより活性化するよう、施策を再構築する必要がある。 ・地権者や空き店舗・未利用地の利用者・取得者に対して、税制上の措置等の支援策を講じ、不動産の流動化を図ることを検討すべき。 今後の中心市街地活性化政策に関する勉強会（平成 30 年 2 月 19 日、第二回） ・投資を郊外ではなく中心部に集約することに、中心市街地活性化政策の意義がある。 ・地方都市に投資しようという流れが縮小している。地域ごとの色が出るような開発の誘導が必要ではないか。 中心市街地活性化の今後の議論に向けて～新しい時代の「まちなか再生」～ 中間論点整理（令和 5 年 8 月、内閣府中心市街地活性化評価・推進委員会）〈抜粋〉 ・中心市街地の活性化については、国として、長年、多様な支援措置を通じ、様々なハード整備やソフト面の取組を後押ししてきたが、社会状況の急激な変化に歯止めがかかっていない。 ・都市機能の中心となる公共施設は一定程度まちなかに集積する一方で、小規模な空き地・空き店舗等の低未利用不動産が「スポンジ」のようにランダムに発生し、周辺の事業活動への悪影響や、防災上の安全性の低下が懸念される事態につながっており、地域によっては、周辺の事業活動への悪影響も見られている。 ・中心市街地には築数十年以上経つ民間ビル、共同店舗や個店が多く存在し、建物の老朽化が進んでいるところ、民間所有者によるリノベーションや建替えの体力が課題となっている。 ・少子高齢化・人口減少に加え、新型コロナの影響の長期化を受け、全国的に、域の核となる大型商業施設の撤退が続き、その施設や跡地の利用が課題。 ・中心部への投資の観点からも改めて中心市街地の意義を見直すべきである。イギリスでは、中心市街地の投資先としての再利用こそが、都市としての「持続可能性」を高めると考えられている。歴史・文化があり、すでに一定の官民ストックの集積が見られる「まちなか」を核として地域を再生させていくことは、最小限の投資で地域のエリア価値を高め、税収の増加にもつながる正のスパイラルをもたらすものである。 ・潜在的ポテンシャルを有する中心市街地を再生することは、地域経

		済の持続可能性を確保し、地方都市及びその周辺地域、ひいては我が国全体の発展に資すると考えられる。 ・地方都市においても活発な投資が行われるようリスクマネジメントを念頭に置いた『公民共創』や、民間資本によるまちなかへの投資喚起が図られる視点が大事である。 ・地域の核となる百貨店等の撤退が大きな課題となっている。老朽化した商業施設の改修・利活用等を図る必要があるのではないか。 ・
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期	令和3年 8 月