

令和2年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・**拡充**・延長）

（国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室）

制 度 名	マンション敷地売却事業の対象拡充に伴う組合の事業実施に係る特例措置の拡充	
税 目	法人税、消費税	
要 望 の 内 容	<p>【要望の内容】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号。以下「マンション建替え法」という。）に基づくマンション敷地売却事業の対象拡充に伴い適用される上記の税制上の特例措置のうち、以下のものについて非課税を要望する。</p> <p>【制度の概要】</p> <p>（法人税） マンション建替え法におけるマンション敷地売却事業の対象拡充に伴い、マンション敷地売却組合に係る、非収益事業所得に係る法人税を非課税とする。 （マンションの建替え等の円滑化に関する法律第139条第1項、法人税法第7条）</p> <p>（消費税） マンション建替え法におけるマンション敷地売却事業の対象拡充に伴い、マンション敷地売却組合に係る消費税について、以下の特例措置を講ずる。 ①資産の譲渡等の時期の特例 ②仕入れ税額控除の特例 ③申告期限の特例 （マンションの建替え等の円滑化に関する法律第139条第2項、消費税法第60条第3項、第4項、第8項）</p>	
	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	ー 百万円 （ ー 百万円） （ ー 百万円）

<p>新設・拡充又は延長を必要とする理由</p>	<p>(1) 政策目的</p> <p>今後の老朽化マンションの急増に対応するため、マンション建替え法に基づくマンション敷地売却事業の対象を拡充し、マンション敷地売却組合の負担を軽減することにより、老朽化マンションストックの解消を図り、安全・安心で良好な居住環境を確保したマンションへの建替えを円滑化するとともに、周辺の住環境や都市環境の向上を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>現在のマンションストック総数は約 655 万戸であり、そのうち築 40 年を超えるストックが約 81 万戸（H30 年末時点）と総数の 1 割を超え、今後も急増が見込まれるところ、マンション建替えの実績は累計で 244 件、約 19,200 戸（H31 年 4 月時点）にとどまっており、国民の生命保護の観点から、老朽化マンションの再生が喫緊の課題となっている。</p> <p>平成 26 年度のマンション建替え法の改正により、耐震性の不足により特定行政庁から要除却認定を受けたマンションについて、当該マンションの区分所有者の 5 分の 4 以上の賛成により当該マンションの建物及び敷地を売却することができるマンション敷地売却制度が創設された。</p> <p>今後、耐震性のあるマンションでも老朽化が懸念される中、非居住化の進展等による改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、事業採算性の低下等から、改修や建替えが難しいマンションが増加することが見込まれる。</p> <p>また、大規模な団地型マンションでは高経年化が進み、建替え等の合意形成がより困難となってきている。こうしたことから</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 マンション敷地売却事業の対象となるマンションを現行の耐震性不足のマンションから拡充 2 団地型マンションの敷地分割の円滑化を通じたマンション敷地売却等の促進 <p>することとしている。</p> <p>マンション敷地売却事業の実施に際しては、区分所有者間の合意形成の円滑化が必要不可欠であるところ、合意形成の最大の阻害要因は事業実施における費用負担の問題であるため、施行者の費用負担を軽減する特例措置により資金面での支援を行うことで合意形成を円滑化する必要がある。</p> <p>これらの措置により、老朽化マンションストックが解消され、国民の生命の保護が図られることとなる。</p>					
<p>今回の要望に関連する事項</p>	<p>合理性</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="549 1406 699 1664"> <p>政策体系における政策目的の位置付け</p> </td> <td data-bbox="699 1406 1479 1664"> <p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する。</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="549 1664 699 2074"> <p>政策の達成目標</p> </td> <td data-bbox="699 1664 1479 2074"> <p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定） 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る。 <<指標>>マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計） 約 250 件（平成 26 年度）→ 約 500 件（令和 7 年度）</p> <p>大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。 <<指標>>新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 82%（平成 25 年度）→ おおむね解消（令和 7 年度）</p> </td> </tr> </table>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する。</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p>	<p>政策の達成目標</p>	<p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定） 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る。 <<指標>>マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計） 約 250 件（平成 26 年度）→ 約 500 件（令和 7 年度）</p> <p>大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。 <<指標>>新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 82%（平成 25 年度）→ おおむね解消（令和 7 年度）</p>
<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する。</p> <p>政策目標 4 水害等災害による被害の軽減</p> <p>施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p>					
<p>政策の達成目標</p>	<p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定） 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る。 <<指標>>マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計） 約 250 件（平成 26 年度）→ 約 500 件（令和 7 年度）</p> <p>大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。 <<指標>>新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 82%（平成 25 年度）→ おおむね解消（令和 7 年度）</p>					

		租税特別措置の適用又は延長期間	恒久措置
		同上の期間中の達成目標	<p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定） 多数の区分所有者の合意形成という特有の難しさを抱える老朽化マンションの建替え・改修を促進し、耐震性等の安全性や質の向上を図る。</p> <p>《指標》マンションの建替え等の件数（昭和 50 年からの累計） 約 250 件（平成 26 年度）→ 約 500 件（令和 7 年度）</p> <p>大規模な地震時等において危険な住宅及び住宅市街地の安全性の確保等により、安全・安心な住宅及び居住環境の整備を図る。 《指標》新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率 82%（平成 25 年度）→ おおむね解消（令和 7 年度）</p>
		政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替え等の件数：325 件（平成 30 年度） ・新耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有する住宅ストックの比率：82%（平成 25 年度）
有効性		要望の措置の適用見込み	<p>マンション敷地売却事業は、平成 26 年度のマンション建替え法改正（施行日：平成 26 年 12 月 24 日）により制度が創設されたが、平成 28 年度に 1 件、平成 30 年度に 3 件のマンション敷地売却決議の実績がある。</p> <p>今後、マンション敷地売却事業の対象拡充及び団地型マンションの敷地分割の円滑化により適用件数が増加していくことが見込まれる。</p>
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	<p>老朽化マンションの建替え及びマンション敷地売却の円滑化のためには、区分所有者間の合意形成の円滑化が必要不可欠である。合意形成の最大の阻害要因は費用負担の問題であり、特例措置による資金面での支援は有効かつ重要である。</p> <p>また、本特例措置は、個別に補助金の申請手続きを求めて交付する場合と比べ、国民・行政双方にとって負担の軽減の観点から優れた手段である。</p>
相当性		当該要望項目以外の税制上の支援措置	<p>【国税】</p> <p>[所得税]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（租税特別措置法第 31 条の 2 第 1 項、第 2 項第 9 号、第 9 号の 2） ・換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（租税特別措置法第 33 条の 3 第 6 項） ・特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第 34 条の 2 第 2 項第 22 号、第 22 号の 2） ・移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入（所得税法第 44 条、同法施行令第 93 条） <p>[法人税]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地等の譲渡がある場合の特別税率（租税特別措置法第 62 条の 3 第 4 項第 9 号、第 9 号の 2） ・換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例（租税特別措置法第 65 条第 1 項第 6 号、第 68 条の 7 第 9 項） ・特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（租税特別措置法第 65 条の 4 第 1 項第 22 号、第 22 号の 2）

			<p>〔登録免許税〕</p> <p><マンション建替事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換手続開始の登記の非課税措置 ・ 建替組合が売渡し請求又は買取り請求により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税措置 ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記の非課税措置（租税特別措置法第76条第1項第1号・第2号・第3号） <p><マンション敷地売却事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション敷地売却組合が売渡し請求により取得する売却マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税措置 ・ 分配金取得手続開始の登記の非課税措置 ・ 権利消滅期日後の売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記の非課税措置（租税特別措置法第76条第2項第1号・第2号・第3号） <p>【地方税】</p> <p>〔不動産取得税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション建替え法における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション又はその敷地を取得する場合の不動産取得税の非課税（地方税法附則第10条第5項） <p>〔事業税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法人の事業税の非課税所得等の範囲（地方税法第72条の5第8号） ・ 換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例【国税と連動】 ・ 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除【国税と連動】 ・ 移転等の支出に充てるための交付金の総収入金額不算入【国税と連動】 <p>〔事業所税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業所税の非課税の範囲（地方税法第701条の34第2項） <p>〔個人住民税・法人住民税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（地方税法附則第34条の2第1項、第4項） ・ 区分所有者が組合に土地等を買取られる場合の譲渡所得の特別控除【国税と連動】 ・ 組合の非収益事業所得等に対する非課税特例【国税と連動】 ・ 権利消滅期日に権利を失う者に対して支払われる補償金の総収入金額不算入の特例【国税と連動】
	<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p>	<p>—</p>	
	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>—</p>	
	<p>要望の措置の妥当性</p>		<p>対象拡充するマンション敷地売却事業においては、建物の老朽化により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進することを検討しているところ、拡充後のマンション敷地売却事業における組合の設立手続や精算方法等は現行のマンション敷地売却事業</p>

			と同様のスキームであることが想定される。 よって、現行のマンション敷地売却事業と同様の法人税及び消費税の特例を、対象拡充後のマンション敷地売却事業の組合にも設けることが適当である。
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	租税特別措置の適用実績	—	
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—	
	租税特別措置の適用による効果(手段としての有効性)	—	
	前回要望時の達成目標	—	
	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	—	
これまでの要望経緯			[マンション敷地売却制度] 平成26年度 創設