

令和 6 年度 税制改正 要望事項（新設・拡充・延長）

（国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当））

項 目 名	マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続開始の登記等の免税措置の延長		
税 目	登録免許税		
要 望 の 内 容	<p>【制度の概要】 <u><マンション建替事業></u> ○権利変換手続開始の登記の免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 1 項第 1 号】 ○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免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 1 項第 2 号】 ○権利変換後の土地に関する権利について必要な登記の免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 1 項第 3 号】</p> <p><u><マンション敷地売却事業></u> ○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免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 2 項第 1 号】 ○分配金取得手続開始の登記の免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 2 項第 2 号】 ○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免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 2 項第 3 号】</p> <p><u><敷地分割事業></u> ○敷地権利変換手続開始の登記の免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 3 項第 1 号】 ○敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記の免税措置 【租税特別措置法第 76 条第 3 項第 2 号】</p> <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 14 年法律第 78 号。以下「マンション建替円滑化法」という。）に基づくマンション建替事業、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業に適用される上記の税制上の特例措置について、適用期限を 2 年間（令和 8 年 3 月 31 日まで）延長する。</p>		
	平年度の減収見込額	-	百万円
	（制度自体の減収額）	（	- 百万円）
	（改正増減収額）	（	- 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

今後の老朽化マンション等の急増に対応するため、マンション建替円滑化法に基づくマンション建替事業の権利変換手続、マンション敷地売却事業の分配金取得手続及び敷地分割事業の敷地権利変換手続等において必要となる登記に係る負担を軽減することで、老朽化マンション等の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等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。

(2) 施策の必要性

現在のマンションストック総数は約 694 万戸であり、そのうち築 40 年以上を超えるマンションが約 125 万戸（いずれも令和 4 年末時点）存在し、今後も急増が見込まれるところ、マンションの建替え実績は累計で 282 件、約 2.3 万戸（令和 5 年 3 月末時点）にとどまっており、国民の生命保護の観点から、老朽化マンション等の再生が喫緊の課題となっている。

マンションの建替えについては、平成 14 年のマンション建替円滑化法の施行により、マンション建替組合の設立や権利変換手続による建替え手法等が位置付けられ、平成 26 年の同法改正により、耐震性が不足する要除却認定マンションを対象にしたマンション敷地売却制度及び容積率緩和制度が導入された。

これに加えて、令和 2 年の同法改正（令和 4 年 4 月全面施行）により、マンション敷地売却制度及び容積率緩和制度の対象となるマンションに、外壁等剥落により危害を生ずるおそれがあるもの等を追加するとともに、団地型マンションにおける敷地分割制度を創設するなど、老朽化マンション等のストックの解消を図っているところ。

今後急増が見込まれる老朽化マンション等のストックを解消し、安全・安心で良好な居住環境を確保するためには、マンション建替円滑化法に基づくマンション建替事業、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業の円滑化が喫緊の課題である。

他方、マンション建替円滑化法が採用した権利変換手続、分配金取得手続及び敷地権利変換手続については、権利変換手続開始等に係る登記が必要となる。本特例措置の対象である登記は、民法の原則に基づいて、全員合意で行う任意の建替え、敷地の売却、敷地の分割であるが、マンション建替円滑化法が区分所有権等の関係権利を再建マンションに円滑に移行させる等の観点から採用している権利変換手続等の実施に伴い必要となるものである。

一方で、通常、マンション建替円滑化法に基づく各事業の施行に際しては、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時における費用負担[※]の問題であるため、施行者等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。

※通常、マンション建替事業及びマンション敷地売却事業は、余剰床等の売却代金による収入でようやく必要経費や新規住居の取得経費を捻出している資金繰りの厳しい事業である。さらに、近年における建築費水準の上昇等により事業採算性が低下していることから、事業に参加する区分所有者の平均負担額は増加傾向にあることが確認されている。

本特例措置は、このような登記に係る費用負担を軽減することでマンション建替事業、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業の円滑化を実現するものであることから、本特例措置の延長が必要である。

今回の要望（租税特別措置）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	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）における位置付け</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>成果指標 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け</p> <p>政策目標 I 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 IV 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>業績指標 35 ①住宅②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率</p>
		政策の達成目標	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>成果指標 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 13%（平成30年度）→おおむね解消（令和12年度）</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け</p> <p>政策目標 IV 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>業績指標 35 ①住宅②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率 約87%（平成30年度）→耐震性の不足するものをおおむね解消（令和12年度）</p>
		租税特別措置の適用又は延長期間	2年間（令和6年4月1日～令和8年3月31日）
	同上の期間中の達成目標	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>成果指標 耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 13%（平成30年度）→おおむね解消（令和12年度）</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け</p> <p>政策目標 IV 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>業績指標 35 ①住宅②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率 約87%（平成30年度）→耐震性の不足するものをおおむね解消（令和12年度）</p>	

		<p>政策目標の達成状況</p>	<p>耐震基準（昭和 56 年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率 13%（平成 30 年度）</p>																											
		<p>要望の措置の適用見込み</p>	<p>今後の老朽化マンション等の急増に加え、改正マンション建替円滑化法が全面施行（令和 4 年 4 月）され、容積率緩和制度の対象拡大及び敷地分割制度の創設に伴い、マンション建替事業及びマンション敷地売却事業の着実な実施が見込まれる。</p> <p>現在、全国のマンションストック総数のうち、団地型マンションは戸数ベースで約 225 万戸とその約 3 割を占めていることから、今後既存の耐震性不足マンション等において敷地分割事業の施行実績が見込まれる。</p> <p>適用見込み（件数）</p> <p style="text-align: right;">（単位：登記件数）</p> <table border="1" data-bbox="568 674 1374 1368"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和 6 年度</th> <th>令和 7 年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第 76 条第 1 項第 1 号</td> <td>12</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 1 項第 2 号</td> <td>192</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 1 項第 3 号</td> <td>1, 248</td> <td>1, 248</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 2 項第 1 号</td> <td>24</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 2 項第 2 号</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 2 項第 3 号</td> <td>186</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 3 項第 1 号</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>第 76 条第 3 項第 2 号</td> <td>400</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">国土交通省推計</p>		令和 6 年度	令和 7 年度	第 76 条第 1 項第 1 号	12	12	第 76 条第 1 項第 2 号	192	192	第 76 条第 1 項第 3 号	1, 248	1, 248	第 76 条第 2 項第 1 号	24	24	第 76 条第 2 項第 2 号	3	3	第 76 条第 2 項第 3 号	186	186	第 76 条第 3 項第 1 号	1	1	第 76 条第 3 項第 2 号	400	400
	令和 6 年度	令和 7 年度																												
第 76 条第 1 項第 1 号	12	12																												
第 76 条第 1 項第 2 号	192	192																												
第 76 条第 1 項第 3 号	1, 248	1, 248																												
第 76 条第 2 項第 1 号	24	24																												
第 76 条第 2 項第 2 号	3	3																												
第 76 条第 2 項第 3 号	186	186																												
第 76 条第 3 項第 1 号	1	1																												
第 76 条第 3 項第 2 号	400	400																												
	<p>有効性</p>	<p>要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)</p>	<p>老朽化マンション等のマンション建替事業やマンション敷地売却事業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ところ、合意形成の最大の阻害要因は費用負担の問題である。さらに、近年のマンション建替事業等では、建築費水準の上昇等により事業採算性が低下していることから、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>本特例措置は、個別に補助金の申請手続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> <p>なお、老朽化マンション等のストックは今後急増することが見込まれており、現時点において本特例措置を廃止することは適切ではない。</p>																											

	相 当 性	当該要望項目以外の税制上の措置	<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10号、第11号） ・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、第7項、第8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10号、第11号） ・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72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） ・内国公益法人等の非収益事業所得等の非課税（マンション建替円滑化法第44条第1項、第139条第1項、第188条第1項、法人税法第7条） <p>【地方税】</p> <p>〔不動産取得税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替円滑化法における施行者又はマンション敷地売却組合が特定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）
--	-------------	-----------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<ul style="list-style-type: none"> ・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>[消費税・地方消費税]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体等に対する特例（マンション建替円滑化法第44条第2項、第139条第2項、第188条第2項、消費税法第60条第3項、第4項、第8項） 																																				
	<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>老朽化マンション等のマンション建替事業等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ところ、合意形成の最大の阻害要因は費用負担の問題である。さらに、近年のマンション建替事業等では、建築費水準の上昇等により事業採算性が低下していることから、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>本特例措置は、個別に補助金の申請手続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> <p>なお、老朽化マンション等のストックは今後急増することが見込まれており、現時点において本特例措置を廃止することは適切ではない。</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>適用実績（適用件数）</p> <p style="text-align: right;">（単位：登記件数）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和2年度</th> <th>令和3年度</th> <th>令和4年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>第76条第1項第1号</td> <td>12 (6)</td> <td>11 (6)</td> <td>5 (13)</td> </tr> <tr> <td>第76条第1項第2号</td> <td>172 (7)</td> <td>182 (7)</td> <td>65 (182)</td> </tr> <tr> <td>第76条第1項第3号</td> <td>1,154 (545)</td> <td>1,221 (545)</td> <td>434 (1,248)</td> </tr> <tr> <td>第76条第2項第1号</td> <td>28 (1)</td> <td>14 (6)</td> <td>8 (22)</td> </tr> <tr> <td>第76条第2項第2号</td> <td>4 (1)</td> <td>2 (1)</td> <td>1 (2)</td> </tr> <tr> <td>第76条第2項第3号</td> <td>236 (29)</td> <td>110 (44)</td> <td>62 (178)</td> </tr> <tr> <td>第76条第3項第1号</td> <td>注</td> <td>注</td> <td>0 (1)</td> </tr> <tr> <td>第76条第3項第2号</td> <td>注</td> <td>注</td> <td>0 (400)</td> </tr> </tbody> </table>		令和2年度	令和3年度	令和4年度	第76条第1項第1号	12 (6)	11 (6)	5 (13)	第76条第1項第2号	172 (7)	182 (7)	65 (182)	第76条第1項第3号	1,154 (545)	1,221 (545)	434 (1,248)	第76条第2項第1号	28 (1)	14 (6)	8 (22)	第76条第2項第2号	4 (1)	2 (1)	1 (2)	第76条第2項第3号	236 (29)	110 (44)	62 (178)	第76条第3項第1号	注	注	0 (1)	第76条第3項第2号	注	注	0 (400)
		令和2年度	令和3年度	令和4年度																																		
第76条第1項第1号	12 (6)	11 (6)	5 (13)																																			
第76条第1項第2号	172 (7)	182 (7)	65 (182)																																			
第76条第1項第3号	1,154 (545)	1,221 (545)	434 (1,248)																																			
第76条第2項第1号	28 (1)	14 (6)	8 (22)																																			
第76条第2項第2号	4 (1)	2 (1)	1 (2)																																			
第76条第2項第3号	236 (29)	110 (44)	62 (178)																																			
第76条第3項第1号	注	注	0 (1)																																			
第76条第3項第2号	注	注	0 (400)																																			

※過去要望時の適用見込み件数は括弧内のとおりである。
注：令和4年4月施行のため実績無し。

適用実績（減収額）

（単位：百万円）

	令和2年度	令和3年度	令和4年度
第76条第1項 第1号	46 (13)	73 (42)	21 (55)
第76条第1項 第2号	38 (1)	50 (20)	10 (26)
第76条第1項 第3号	335 (89)	448 (184)	91 (240)
第76条第2項 第1号	1 (0)	0 (1)	0 (8)
第76条第2項 第2号	3 (0)	1 (2)	1 (3)
第76条第2項 第3号	15 (2)	4 (7)	2 (34)
第76条第3項 第1号	注	注	0 (14)
第76条第3項 第2号	注	注	0 (68)

※過去要望時の減収見込み額は括弧内のとおりである。
注：令和4年4月施行のため実績無し。

【出典】国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンションの建替え事業等に係る施行状況調査結果（令和5年6月実施）に基づいて推計。

（前回要望との乖離の理由）

要望時における適用見込み件数及び減収額は、過去の事業実績の平均値等を参考に算出しているため、必ずしも実際の適用件数と減収額と一致しない。また、事業件数が少ない場合は、当該事業規模（住戸数・敷地面積等）に大きく影響を受けることから、前回要望との乖離が大きくなる傾向がある。

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）

マンション建替円滑化法に基づくマンション建替事業及びマンション敷地売却事業は、着実に実施されている。
マンション建替事業等は、令和3年15件、令和4年9件の事業が完了している。

	<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定） 住宅の改修による耐震性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上 ・耐震基準（昭和56年基準）が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率：おおむね解消（令和12年度）</p> <p>住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定） 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。 ・マンションの建替え等の件数：約500件（令和7年度）</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>政策目標の達成のためには、本特例措置を延長することで、老朽化マンション等の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等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ことが必要である。なお、目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難である。</p>
<p>これまでの要望経緯</p>		<p><マンション建替事業> 平成14年度 創設 平成15年度 拡充 平成16年度 延長 平成18年度 延長 平成20年度 延長 平成22年度 縮減 平成24年度 拡充 平成26年度 延長 平成28年度 延長 平成30年度 延長 令和2年度 延長 令和3年度 拡充 令和4年度 延長</p> <p><マンション敷地売却事業> 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3年度 拡充 令和4年度 延長</p> <p><敷地分割事業> 令和3年度 創設</p>