

令和 7 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	老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設										
税目	法人税、消費税										
要望の内容	<p>【制度の概要】 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。）は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）に基づく建替え決議（同法第 62 条）がなされた後の事業法と位置付けられており、マンションの建替え等を円滑化する観点から、具体的な手続や事業の施行者である組合に係る税制上の特例等が規定されている。</p> <p>今後の老朽化マンション等の急増に対応するため区分所有法において、区分所有建物の再生等の円滑化を図る方策として、一棟リノベーションをはじめ、建替えによらない新たな決議の創設が検討されていることから、マンション建替円滑化法において、それらの決議に対応する事業手続（組合設立等）の創設を検討している（区分所有法及びマンション建替円滑化法について、改正を検討中）。</p> <p>老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施のために設立される組合について、従来の建替組合と同様の費用負担軽減が必要であることから、下記事項を要望する。</p> <p>【要望の内容】</p> <p>(法人税) マンション建替円滑化法に新設を検討する事業（詳細は次ページ）について、事業実施のために設立される組合に係る収益事業以外の所得に係る法人税を非課税とする。</p> <p>(消費税) マンション建替円滑化法に新設を検討する事業（詳細は次ページ）について、事業実施のために設立される組合に係る消費税について、以下の特例措置を講ずる。</p> <p>①資産の譲渡等の時期の特例 ②仕入税額控除の特例 ③申告期限の特例</p> <p>【関係条文】 (法人税) 法人税法第 2 条、第 6 条 (消費税) 消費税法第 60 条第 3 項、第 4 項、第 8 項</p> <table border="1" data-bbox="885 1937 1487 2087"> <tr> <td>平年度の減収見込額</td> <td></td> <td>+1.1 百万円</td> </tr> <tr> <td>(制度自体の減収額)</td> <td>(</td> <td>- 百万円)</td> </tr> <tr> <td>(改正増減収額)</td> <td>(</td> <td>- 百万円)</td> </tr> </table>		平年度の減収見込額		+1.1 百万円	(制度自体の減収額)	(- 百万円)	(改正増減収額)	(- 百万円)
平年度の減収見込額		+1.1 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、区分所有法において、区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みが検討されている。これらの仕組みに対応して、マンション建替円滑化法に新設することとしている事業手続の活用により、安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を円滑化するほか、耐震性不足等のマンションや放置した場合周辺環境悪化のおそれのある老朽化マンション等のストック解消を通じて、周辺の住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。

(2) 施策の必要性

現在のマンションストック総数は約 704 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 137 万戸（いずれも令和 5 年末時点）存在し、今後も急増が見込まれており、国民の生命保護の観点から、老朽化マンションの再生等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の促進を図っている。

このような状況の中で、法制審議会から区分所有法制の見直しに関する要綱が答申されたことを受けて、区分所有法改正の検討が進められているところ。区分所有関係の解消・再生のための新たな仕組みとして、①建物取壊し敷地売却、②建物取壊し、③再建、④敷地売却、⑤建物更新（一棟リノベーション）、⑥一括建替え等の創設が検討されている。今後想定される区分所有法の改正を踏まえて、マンション建替円滑化法では、これらの仕組みに対応した事業手続（①マンション取壊し敷地売却事業、②マンション取壊し事業、③マンション再建事業、④敷地売却事業、⑤マンション更新（一棟リノベーション）事業、⑥一括建替え等事業）を定めることとしており、事業主体の法的安定性の確保や権利変換手続等による円滑な権利調整を実施するための事業組合の設立等に関する措置の創設を検討している。

一方で、老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施のために設立される組合について、従来の建替組合と同様の費用負担軽減が必要である。

※マンション建替円滑化法において新設を検討する事業

①マンション取壊し敷地売却事業

・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地の売却を行う事業

②マンション取壊し事業

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを行う事業 ③マンション再建事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を行う事業 ④敷地売却事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を行う事業 ⑤マンション更新（一棟リノベーション）事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新を行う事業 ⑥一括建替え等事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 区分所有建物の一部が滅失した場合に、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建及び建替えを行う事業 	
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">合理性</p>	<p>政策体系における政策目的の位置付け</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)における位置付け</p> <p style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">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 style="padding-left: 20px;">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>○所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和6年6月10日、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)における位置付け</p> <p style="padding-left: 20px;">5 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用</p> <p style="padding-left: 40px;">(略) マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。)等について、法制審議会の答申を踏まえ、所有者不明等の区分所有建物に特化した財産管理制度の創設、不明区分所有者を決議の母数から除外する仕組みの創設等の管理の円滑化を図る方策や、建替え要件の緩和、多数決による売却・取壊し等の新たな再生手法の創設等の再生の円滑化を図る方策、今後の災害に備えた被災区分所有建物の再生の円滑化を図る方策を盛り込んだ改正法案の速やかな国会提出を目指す。また、区分所有法等の改正の検討状況や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」を踏まえつつ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)、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)等についても、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から、</p>

		<p>見直しの検討を進め、次期通常国会での法案提出を目指す。</p> <p>○経済財政運営と改革の基本方針(令和6年6月21日閣議決定)における位置付け</p> <p>第3章 中長期的に持続可能な経済社会の実現</p> <p>3. 主要分野ごとの基本方針と重要課題</p> <p>(4) 戦略的な社会資本整備</p> <p>持続可能な土地の利用・管理の実現に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換等を図る方策を導入する。空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、空き家の発生抑制、適切な管理、除却等の総合的な取組に加え、流通拡大や二地域居住促進を通じた利活用拡大を進めるとともに、相続登記の申請義務化の周知や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。また、マンションの管理適正化と再生円滑化を推進する。</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 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>業績指標 36 ①住宅の耐震化率</p>
	政策の達成目標	○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）
	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	○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）
	政策目標の達成状況	○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）

		要望の措置の適用見込み	適用見込み件数	(単位：事業件数)				
			年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度
			適用件数	— ※1	0 ※2	0 ※2	3	3
有効性			<p style="text-align: right;">国土交通省推計</p> <p>※1. 改正法の施行時期は、最短で令和8年秋頃（想定）になるため、令和7年度は適用件数が生じない見込み。</p> <p>※2. 平成26年改正法（マンション敷地売却制度の創設）の施行から2年後に、当該事業の組合設立認可が1件生じたことを参考に、①マンション取壊し敷地売却事業、②マンション取壊し事業及び⑤マンション更新事業については、令和7年改正法（新たな事業手続の創設）の施行から2年が経過する令和10年度以降に各事業案件（①、②及び⑤）が毎年度1件生じる見込み。また、③マンション再建事業、④敷地売却事業及び⑥一括建替え等事業については、マンションが災害等により滅失していることが前提であるため、平年度における適用件数を推計することは困難。</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再生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。老朽化マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、新たな事業手続を活用した再生等を円滑に進めるためには、これらの事業実施のために設立される組合について、従来の建替組合と同様の費用負担軽減が有効かつ必要である。</p> <p>本特例措置により事業検討段階における区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、一棟リノベーションをはじめとする建替えに限らない新たな老朽化マンションの再生等が促進される。これにより、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解消に寄与する。</p>					
相当性		当該要望項目以外の税制上の措置	老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置（法人住民税、法人事業税、事業所税、地方消費税）の創設を要望。					
		予算上の措置等の要求内容及び金額	—					
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	—					

	要望の措置の妥当性	<p>老朽化マンションの再生等を円滑に行うにあたっては、組合設立（法人格が与えられること）により、事業組合が主体となって事業推進を図ることが有効（各区分所有者が個別で売買契約や登記手続を行うことなく、組合が権利調整や各種契約行為の主体となり事業を円滑化）である。一方、事業組合を設立した場合は、当該組合に対して法人税等が課税されることになるため、追加の費用負担が発生することになる。この点、マンションの再生等を実施するためには、区分所有者間の合意形成が必要不可欠であるが、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、本特例が措置されない場合、区分所有者間の合意形成に支障が生ずるおそれがある。</p> <p>本特例措置は、これまで取り組みが進みにくい状況にあった老朽化マンション等において、組合設立による事業実施を行うための区分所有者間の合意形成を促す上で、他の措置に比して的確かつ必要最小限であるため、本特例措置によることが妥当である。</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	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	<p>マンション建替円滑化法に基づく事業組合の特例に係る要望経緯は以下とおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年度 創設（マンション建替事業） ・平成26年度 創設（マンション敷地売却事業） ・令和3年度 創設（敷地分割事業） 	