

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拡充	
税目	法人税、消費税	
要望の内容	<p><b>【制度の概要】</b>                  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>マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業及び敷地分割事業について、事業実施のために設立される組合に対する税制上の特例措置として、下記事項を要望する。</p> <p><b>【要望の内容】</b>                  （法人税）                  マンション建替円滑化法におけるマンション敷地売却事業<sup>※1</sup>及び敷地分割事業<sup>※2</sup>の対象拡充後においても引き続き、マンション敷地売却組合及び敷地分割組合について、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おけるマンション敷地売却事業及び敷地分割事業の対象拡充後においても引き続き、マンション敷地売却組合及び敷地分割組合について、消費税に係る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>※1. マンション敷地売却事業は、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、マンション及びその敷地を一括して売却を行う事業のこと。</p> <p>※2. 敷地分割事業は、団地において一部の棟の建替え・敷地売却を行うため、区分所有者及び議決権の一定の多数決により、敷地の分割を行う事業のこと。</p> <p><b>【関係条文】</b>                  （法人税）法人税法第 2 条、第 6 条、マンション建替円滑化法第 139 条第 1 項、第 188 条 1 項                  （消費税）消費税法第 60 条第 3 項、第 4 項、第 8 項、マンション建替円滑化法第 139 条第 2 項、第 188 条第 2 項</p>	
	平年度の減収見込額	-
（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敷地売却事業及び敷地分割事業により、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るところ、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、老朽化マンションの再生等の更なる促進を図る観点から、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、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。）の改正について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、区分所有法において、通常のマンションも対象とする「建物敷地売却決議」の創設が検討されていることを踏まえ、現行のマンション敷地売却事業について、除却の必要性に係る認定（以下「要除却認定」という。）を経ることなく、当該事業を行うことができることとすることを検討している（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）。

また、「建物敷地売却決議」等について、地震に対する安全性が確保されていない等の要件を満たす建物は区分所有者等の 4 分の 3 ※以上の賛成で決議できることが検討されていることを踏まえ、敷地分割事業について、要除却認定を受けた場合には、現行では 5 分の 4 以上の賛成を求めているところ区分所有者等の 4 分の 3 以上の賛成で決議できることとすることを検討している（マンション建替円滑化法について、改正を検討中）。※被災区分所有法による場合は「3 分の 2」。

一方で、マンション敷地売却事業等の施行においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の障害要因となっており、マンション建替円滑化法に基づく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、現行と同様の費用負担軽減が必要である。

<p>今回の要望（租税特別措置）に関連する事項</p>	<p>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>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  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  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>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  (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、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  3. 主要分野ごとの基本方針と重要課題  (4) 戦略的な社会資本整備  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>
-----------------------------	------------	--------------------------	---

		○国土交通省政策評価体系上の位置付け 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する 業績指標 36 ①住宅の耐震化率										
	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）										
有効性	要望の措置の適用見込み	適用見込み件数 <span style="float:right">(単位：事業件数)</span>										
		<table border="1" style="width:100%; text-align:center;"> <thead> <tr> <th>適用件数</th> <th>令和7年度</th> <th>令和8年度 (初年度)</th> <th>令和9年度 (平年度)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>マンション敷地売却事業 ※1</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>敷地分割事業 ※2</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align:right;">国土交通省推計</p> <p>※1. 令和7年度は、過去5年間の実績（平均）に基づき、事業件数3件（約180戸）を見込む。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8年度（初年度）についても施行前と同数を見込む。令和9年度（平年度）は、拡充の効果により、初年度から1.25倍に増加すると想定し、事業件数4件（約230戸）を見込む。</p> <p>※2. 令和7年度は、事業件数1件（約400戸<sup>注</sup>）を見込む。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8年度（初年度）についても施行前と同数を見込む。令和9年度（平年度）は、改正法の施行により拡充の効果が見込まれるものの、団地特有の事業推進の困難さ（多数の区分所有者等の存在や敷地分割後の敷地の活用方法に係る合意形成が必要）を勘案し、適用件数は拡充を行う前年と同数を見込む。</p> <p>注：全国の団地型マンションにおける1団地当たりの平均戸数（400戸）を採用。</p>	適用件数	令和7年度	令和8年度 (初年度)	令和9年度 (平年度)	マンション敷地売却事業 ※1	3	3	4	敷地分割事業 ※2	1
適用件数	令和7年度	令和8年度 (初年度)	令和9年度 (平年度)									
マンション敷地売却事業 ※1	3	3	4									
敷地分割事業 ※2	1	1	1									

		<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、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業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、現行と同様の費用負担軽減措置が有効かつ必要である。</p> <p>本特例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、マンション敷地売却事業及び敷地分割事業を活用した、老朽化マンションの再生等が促進される。これにより、耐震性不足のマンションストック解消の円滑化を通じて、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>
<p>相 当 性</p>		<p>当該要望項目 以外の税 制上の措置</p>	<p>※マンション建替円滑化法に基づく事業に係る税制上の措置は以下のとおり（当該要望項目を除く）</p> <p><b>【国税】</b> 〔所得税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> <li>・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）</li> </ul> <p>〔法人税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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7号）</li> <li>・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）</li> </ul> <p>〔登録免許税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換手続開始等の登記の免税措置（租税特別措置法第76条）</li> </ul> <p><b>【地方税】</b> 〔不動産取得税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> </ul>

			<p>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> <p>〔事業税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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 1 項第 8 号）</li> <li>・ 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】</li> <li>・ 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】</li> <li>・ 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】</li> </ul> <p>〔事業所税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業所税の非課税の範囲（地方税法第 701 条の 34 第 2 項）</li> </ul> <p>〔個人住民税・法人住民税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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）</li> <li>・ 区分所有者が組合に土地等を買収される場合の譲渡所得の特別控除【国税と連動】</li> <li>・ 組合の収益事業以外の所得に係る非課税特例【国税と連動】</li> <li>・ 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】</li> </ul>
		<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>																													
<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>令和元年度～令和5年度のマンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業等の組合設立認可実績 14 件(約 918 戸)  上段:事業件数、下段:施行戸数</p> <table border="1" data-bbox="563 920 1453 1626"> <thead> <tr> <th></th> <th>敷地売却事業</th> <th>敷地分割事業</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">令和元年度</td> <td>2件</td> <td rowspan="2">※</td> </tr> <tr> <td>187戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和2年度</td> <td>4件</td> <td rowspan="2">※</td> </tr> <tr> <td>265戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和3年度</td> <td>2件</td> <td rowspan="2">※</td> </tr> <tr> <td>124戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和4年度</td> <td>1件</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>70戸</td> <td>0戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和5年度</td> <td>5件</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>272戸</td> <td>0戸</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>14件</td> <td>0件</td> </tr> <tr> <td>918戸</td> <td>0戸</td> </tr> </tbody> </table> <p>【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建替事業等に係る施行状況調査結果(令和6年7月実施)  ※敷地分割制度は、令和4年4月施行。</p>		敷地売却事業	敷地分割事業	令和元年度	2件	※	187戸	令和2年度	4件	※	265戸	令和3年度	2件	※	124戸	令和4年度	1件	0件	70戸	0戸	令和5年度	5件	0件	272戸	0戸	合計	14件	0件	918戸	0戸
	敷地売却事業	敷地分割事業																														
令和元年度	2件	※																														
	187戸																															
令和2年度	4件	※																														
	265戸																															
令和3年度	2件	※																														
	124戸																															
令和4年度	1件	0件																														
	70戸	0戸																														
令和5年度	5件	0件																														
	272戸	0戸																														
合計	14件	0件																														
	918戸	0戸																														
	<p>租特透明化法に基づく適用実態調査結果</p>	<p>—</p>																														

	<p>租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)</p>	<p>本特例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、マンション敷地売却事業により老朽化マンションの再生等が促進され<sup>※1</sup>、耐震性不足のマンションストック解消に寄与した(マンション敷地売却事業は、令和3年5件、令和4年1件の事業が完了。)</p> <p>なお、国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替事業等に係る施行状況調査結果(令和6年7月実施)に基づくと、マンション建替円滑化法に基づくマンション敷地売却事業について、現在、事業推進中(組合設立から事業完了前まで)の案件が10件程度あることを確認している。</p> <p>また、現時点において、敷地分割事業(令和4年4月施行)の実績はないが、これは、当該事業は団地において多数の区分所有者等の存在や敷地分割後の敷地の活用方法(建替え・マンション敷地売却等)に係る合意形成や権利調整が必要になるためであると考えられ、現行のマンション建替事業<sup>※2</sup>と同様に、本特例措置の適用を受ける案件が生じるまでに一定の期間を要することが想定される。</p> <p>※1. 特定要除却認定マンションは売却後買受人が除却を行う必要がある。</p> <p>※2. マンション建替事業では、マンションの管理組合等において建替えの検討開始からマンション建替組合の設立認可まで、平均で約5年を要している。</p>
	<p>前回要望時の達成目標</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>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、本特例措置を引き続き講じることで、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のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成14年度 創設(マンション建替事業)</li> <li>・平成26年度 創設(マンション敷地売却事業)</li> <li>・令和3年度 創設(敷地分割事業)</li> </ul>