

令和8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事業施行に係る特例措置の拡充等
税 目	所得税、法人税

【制度の概要】

- マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「改正マンション再生円滑化法」という。）（令和8年4月施行）により、以下の事業が創設される。
  - ・ マンション再生事業（マンション建替事業（現行）、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替等事業）
  - ・ マンション等売却事業（マンション敷地売却事業（現行）、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業）
  - ・ マンション除却事業
- また、マンション建替事業（現行）における権利変換の対象に「隣接施行敷地権」及び「底地権」が追加され、これらの権利についても建替後のマンションの区分所有権・敷地利用権に変換することが可能となる。
- さらに、マンション敷地売却事業（現行）及び敷地分割事業（現行）の対象について、「特定要除却認定マンション」（※）から、マンション敷地売却事業は「全てのマンション」、敷地分割事業は「要除却等認定マンション」（※）に、それぞれ拡充される。
  - ※ 「特定要除却認定マンション」は、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性の3要件に係る認定を受けたマンションを指し、「要除却等認定マンション」は、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合の5要件に係る認定を受けたマンションを指す。
- 加えて、マンション再生事業等において、賃貸借終了請求等及び補償金の支払により、マンションにおける借家権を消滅させることができることとなった。

【要望の内容】

マンション再生事業【①】、マンション等売却事業【②】、マンション除却事業【③】及び敷地分割事業【④】について、下記事項を要望する。

- ① 区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる長期譲渡所得について、以下の特例措置を適用【①、②】
  - 所得税：長期譲渡所得に係る軽減税率を適用
  - 法人税：長期譲渡所得の課税の特例（重課免除）を適用  
（租税特別措置法第31条の2第2項第10号、11号、第62条の3第4項第10号、第11号）
- ② 区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除【①、②】
  - （租税特別措置法第34条の2第2項第22号、第22号の2、第65条の4第1項第22号、第22号の2）
- ③ 移転等の支出に充てる補償金の総収入金額の不算入措置【①、②、③】
  - （所得税法第44条、同法施行令第93条）
- ④ 区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置【①、④】
  - （租税特別措置法第33条の3第6項、第7項、第8項、第33条の6第1項、第65条第1項第6号、第7号、第9項、第14項）
- ④' 完全支配関係にある法人間の資産の譲渡により発生した損益に係る課税について、資産を譲り受けた法人による譲渡、償却、評価換え、貸倒

れ、除却その他これらに類する事由が生じるまでの間、繰り延べが認められているところ、権利変換に伴う権利変動があった場合においても、繰り延べを認める措置【①、④】

(租税特別措置法第 65 条第 10 項)

- 新設要望の内容 <①、②、③、④、④' >  
改正マンション再生円滑化法により創設された事業（マンション再生事業のうち「マンション更新事業・マンション再建事業・マンション一括建替等事業」、マンション等売却事業のうち「マンション除却敷地売却事業・敷地売却事業」及び「マンション除却事業」）について、現行措置を踏まえた特例を新設
- 拡充要望の内容 <①、②、③、④、④' >  
現行措置の対象となるマンションを拡充（マンション建替事業における権利変換の対象に隣接地・底地を追加、マンション敷地売却事業の対象を特定要除却認定マンションから全てのマンションに拡大、敷地分割事業の対象を特定要除却認定マンションから要除却等認定マンションに拡大）
- 延長要望の内容 <①>  
マンション建替事業及びマンション敷地売却事業の適用期間の延長
- 見直し要望の内容 <③>  
補償金により賃貸借契約等が終了する仕組みから賃貸借終了請求等により賃貸借契約等が終了する仕組みに変更されたことに伴う現行措置の規定の見直し

また、改正マンション再生円滑化法での事業名等の変更に伴い、税法令においても事業名等を変更する。

平年度の減収見込額	▲312 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	<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、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等における区分所有者間の合意形成の負担を軽減することにより、これらの事業手続の活用による安全・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促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。</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 713 万戸であり、そのうち築 40 年を超えるストックが約 148 万戸（令和 6 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 323 件、約 26,000 戸（令和 7 年 3 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>マンションの建替えについては、平成 14 年のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）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。令和 2 年の同法改正では、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が創設された。</p> <p>今後、老朽化マンションのさらなる増加や、大規模災害の発生の懸念が高まること等を踏まえ、建替えなどの再生等に係る取組の強化や、マンションの再建などの復興を促進する仕組みの整備が必要となることが見込まれることから、今般の改正マンション再生円滑化法により、マンション再生事業、マンション等売却事業及びマンション除却事業が創設されるとともに、現行のマンション建替事業における権利変換対象の拡充や現行のマンション敷地売却事業及び敷地分割事業の対象の拡充が行われるほか、賃貸借終了請求等による賃貸借契約を終了させる仕組みの創設等の措置が講じられることとなっている。</p> <p>この点、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いることから、老朽化マンションの再生等を促進するためには、上記の法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を軽減する措置が必要である。</p>	
	今回の要望（租税特別措置）に関連	合理性
	政策の達成目標	

			居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率） 耐震性が不十分なものをおおむね解消（令和17年）  マンション再生等の件数 493件（令和6年度）→1,000件（令和12年度）			
		租税特別措置の適用又は延長期間	①3年間（令和8年1月1日～令和10年12月31日） ②、③、④、④' 恒久措置			
		同上の期間中の達成目標	第1次国土強靱化実施中期計画 住宅の耐震化率 95%（令和12年） ※期間中の達成目標は設定されていないが、期間後の直近の達成目標として上記が設定されている。  マンション再生等の件数 政策の達成目標に同じ			
		政策目標の達成状況	・対象建築物の耐震化率（住宅）：90%（令和5年） ・マンション再生等の件数：493件（令和7年3月31日時点）			
有効性	要望の措置の適用見込み	適用見込み件数				
		（単位：事業件数）				
		事業名		令和7年度	令和8年度 （初年度）	令和9年度 （平年度）
		マンション再生事業	マンション建替事業※1	11	11	17
			マンション更新事業※2	—	0	1
			マンション再建事業※3	—	—	—
			マンション一括建替等事業※3	—	—	—
		マンション等売却事業	マンション敷地売却事業※1	4	4	6
			マンション除却敷地売却事業※2	—	0	1
			敷地売却事業※3	—	—	—
マンション除却事業※2	—	0	1			
敷地分割事業※4	0	0	1			
国土交通省推計						
※1 令和7年度は過去5年間の実績（平均）に基づき、事業件数を算定。令和8年度（初年度）は施行前と同数を見						

			<p>込む。令和9年度は拡充等の効果により事業件数が増加すると見込む。</p> <p>※2 令和8年度から新たに事業が創設されることにより、令和9年度に1件の実施を見込む。</p> <p>※3 平年度における事業件数の推計は困難。</p> <p>※4 令和8年度から事業対象が拡充されることにより、令和9年度に1件の実施を見込む。</p>
		<p>要望の措置の 効果見込み (手段としての有効性)</p>	<p>改正マンション再生円滑化法においては、老朽化マンションの再生等を促進する観点から、マンション再生事業等の事業手続を定めているところであるが、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いることから、老朽化マンションの再生等を促進するためには、法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を軽減することが有効かつ必要である。</p> <p>本特例措置により区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、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等に寄与する。</p>
<p>相当性</p>		<p>当該要望項目以外の税制上の措置</p>	<p>○国税関係</p> <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>○地方税関係</p> <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>・区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除（国税と連動）</li> <li>・移転等の支出に充てる補償金の総収入金額の不納入措置（個人のみ）（国税と連動）</li> <li>・区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置（国税と連動）</li> </ul> <p>【事業税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除（国税と連動）</li> <li>・区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置（国税と連動）</li> </ul> <p>【不動産取得税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション再生組合等が要除却等認定マンションとその敷地又は災害により被害を受けたマンションとその敷地を取得する場合の不動産取得税の非課税措置（地方税法附則第10条第5項）</li> </ul>

		<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p>	<p>マンション総合対策モデル事業（令和8年度予算概算要求額：40億円）</p>																																
		<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>マンション総合対策モデル事業は、マンションと区分所有者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取り組みへの支援や地方公共団体における先導的な老朽マンション対策への支援を行い、総合的なマンション対策を推進することで、老朽マンションの長寿命化・再生の広がりや意識啓発に寄与するものである。          一方で、本特例措置は、実際にマンションの再生等を実施する区分所有者等に着目してその費用負担を軽減するものであり、上記予算措置と相まって、老朽化マンションの再生等を促進するものである。</p>																																
		<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>改正マンション再生円滑化法においては、老朽化マンションの再生等を促進する観点から、マンション再生事業等の事業手続を定めているところであるが、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いることから、老朽化マンションの再生等を促進するためには、法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を軽減することが有効かつ必要である。          本特例措置は、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を直接軽減することができる措置であり、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 連する事項</p>		<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>令和4、5、6年度のマンション建替円滑化法に基づくマンション建替事業等の組合設立認可実績          上段：事業件数、下段：施行戸数</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>マンション建替事業</th> <th>マンション敷地売却事業</th> <th>敷地分割事業※</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">令和4年度</td> <td>6件 (10件)</td> <td>1件 (2件)</td> <td>0件 (1件)</td> </tr> <tr> <td>614戸 (1,100戸)</td> <td>59戸 (100戸)</td> <td>0戸 (400戸)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和5年度</td> <td>13件 (10件)</td> <td>6件 (2件)</td> <td>0件 (1件)</td> </tr> <tr> <td>2,260戸 (1,100戸)</td> <td>470戸 (100戸)</td> <td>0戸 (400戸)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">令和6年度</td> <td>5件 (10件)</td> <td>4件 (2件)</td> <td>0件 (1件)</td> </tr> <tr> <td>744戸 (1,100戸)</td> <td>264戸 (100戸)</td> <td>0戸 (400戸)</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>24件 (30件)</td> <td>11件 (6件)</td> <td>0件 (3件)</td> </tr> <tr> <td>3,618戸 (3,300戸)</td> <td>793戸 (300戸)</td> <td>0戸 (1,200戸)</td> </tr> </tbody> </table>		マンション建替事業	マンション敷地売却事業	敷地分割事業※	令和4年度	6件 (10件)	1件 (2件)	0件 (1件)	614戸 (1,100戸)	59戸 (100戸)	0戸 (400戸)	令和5年度	13件 (10件)	6件 (2件)	0件 (1件)	2,260戸 (1,100戸)	470戸 (100戸)	0戸 (400戸)	令和6年度	5件 (10件)	4件 (2件)	0件 (1件)	744戸 (1,100戸)	264戸 (100戸)	0戸 (400戸)	合計	24件 (30件)	11件 (6件)	0件 (3件)	3,618戸 (3,300戸)	793戸 (300戸)	0戸 (1,200戸)
	マンション建替事業	マンション敷地売却事業	敷地分割事業※																																
令和4年度	6件 (10件)	1件 (2件)	0件 (1件)																																
	614戸 (1,100戸)	59戸 (100戸)	0戸 (400戸)																																
令和5年度	13件 (10件)	6件 (2件)	0件 (1件)																																
	2,260戸 (1,100戸)	470戸 (100戸)	0戸 (400戸)																																
令和6年度	5件 (10件)	4件 (2件)	0件 (1件)																																
	744戸 (1,100戸)	264戸 (100戸)	0戸 (400戸)																																
合計	24件 (30件)	11件 (6件)	0件 (3件)																																
	3,618戸 (3,300戸)	793戸 (300戸)	0戸 (1,200戸)																																

		<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え事業等に係る施行状況調査結果（令和7年7月実施）</p> <p>（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、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場合がある。</p>
	<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>本特例措置により区分所有者等の負担が軽減され、マンション建替事業、マンション敷地売却事業等の実施の同意が得やすくなることで、老朽化マンションの再生等が促進され、耐震性不足のマンションストック解消に寄与している（マンション建替事業は令和5、6年度で18件（うち耐震性不足2件）、マンション敷地売却事業は10件（うち耐震性不足9件）の組合設立認可）。</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え事業等に係る施行状況調査（令和7年7月実施）によると、マンション建替円滑化法に基づくマンション建替事業は23件、マンション敷地売却事業は2件が事業推進中（組合設立から事業完了前まで）である。</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しない住宅ストックの比率          18%（平成25年）→ おおむね解消（令和7年）          ※耐震基準の目標は平成28年3月18日閣議決定の住生活基本計画にて定められていたところ、要望後に新たに令和3年3月19日に閣議決定され、成果指標の期間が、「13%（平成30）→ おおむね解消（令和12）」に変更された。</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>住宅の耐震化率 90%（令和5年）</p> <p>政策目標の達成のためには、本特例措置を講ずることで、老朽化マンション等の住宅ストックの解消を図るとともに、安全・安心で良好な居住環境を確保したマンションへの再生等を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護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>

これまでの 要望経緯	平成14年度	新設	
	平成15年度	拡充	(①・②)
	平成16年度	延長	(①)
	平成21年度	延長	(①)
	平成24年度	拡充	(①)
	平成26年度	新設	(③)、拡充(①・②)、延長(①)
	平成29年度	延長	(①)
	令和2年度	延長	(①)
	令和3年度	拡充	(①・②・③・④・④')
	令和5年度	延長	(①)