

平成26年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	6	府省庁名	国土交通省
対象税目	<input type="checkbox"/> 個人住民税 <input type="checkbox"/> 法人住民税 <input type="checkbox"/> 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）		
要望項目名	老朽化マンションの建替え等（認定建替事業・認定建物敷地売却事業）の転出者等の譲渡所得に係る特例措置の創設		
要望内容（概要）	<p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要）</p> <p>1. マンションの建替えの円滑化等に関する法律（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。）において新たに創設する、老朽化マンションの建替え等（認定建替事業・認定建物敷地売却事業）の転出者（認定建替事業においては隣接施行敷地権利者である者も含む）が、認定建替事業又は認定建物敷地売却事業の施行者に権利を買い取られる場合に生じる長期譲渡所得</p> <p>2. 認定建替事業において、権利変換により再建建物に係る権利を取得したときに生じる譲渡所得。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>1. ① 1,500万円特別控除を適用する。【個人住民税・法人住民税・事業税】 ② 長期譲渡所得について軽減税率を適用する。【個人住民税】</p> <p>2. 当該権利変換により譲渡した資産の譲渡がなかったものとみなす。【個人住民税・法人住民税・事業税】</p>		
関係条文	<p>マンションの建替えの円滑化等に関する法律第15条第1項、第56条第1項、第64条第1項、第70条、第71条、第73条、租税特別措置法33条の3第6項、同条第7項、第33条の6第1項、第34条の2第1項、同条第2項第2号、第65条第1項第6号、同条第9項、同条第12号、第65条の4第1項第2号、第68条の7第9項、同条第12項、第68条の75、地方税法附則第34条の2第1項、第4項</p>		
減収見込額	<p>[初年度] ▲26（－） [平年度] ▲34（－）</p> <p>[改正増減収額] (単位：百万円)</p>		
要望理由	<p>(1) 政策目的 今後の、構造耐力が不足（耐震性等）している老朽化マンションの急増に対応するため、新たに老朽化マンションに係る認定建替事業・認定建物敷地売却事業を創設するとともに、これらの事業を円滑化することにより老朽化マンションストックを解消することで国民の生命の保護を図る。</p> <p>(2) 施策の必要性 現在のマンションストック総数は約590万戸であり、そのうち旧耐震基準に基づき建設されたものは現在約106万戸であるところ（H24年末時点）、マンション建替えの実績は累計で183件、約14,000戸（H25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。 平成14年のマンション建替え法の制定により、一定程度のマンション建替えの円滑化が図られているところであるが、現行のマンション建替え制度に加え、構造耐力が不足しているものとして認定を受けたマンションについては、速やかな対応が必要となることから、マンション建替え法において、</p> <p>① 構造耐力不足の認定を受けたマンションについて、関係権利者との権利調整をより一層円滑化する新たな制度（認定建替事業）を創設する</p> <p>② 構造耐力不足の認定を受けたマンションについて、建物敷地売却制度（認定建物敷地売却事業）を創設することとしている。</p> <p>さらに、認定建替事業・認定建物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費用負担の問題であるため、転出者の費用負担を軽減する税制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。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、国民の生命保護が図られることとなる。</p>		
本要望に対応する縮減案	—		

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 1 1 住宅・市街地の防災性を向上する 業績指標 7 3 多数の者が利用する一定の建築物及び住宅の耐震化率
	政策の達成目標	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 79%（平 20）→ 95%（平 32）
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	5 年間
	同上の期間中の達成目標	政策の達成目標に同じ
	政策目標の達成状況	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 79%（平成 20 年度）
有効性	要望の措置の適用見込み	現行のマンション建替え法に基づくマンション建替事業に基づく平成 24 年度の権利変換計画認可実績は 2 件、平成 25 年度は同 8 件が認可予定であり、本特例措置が創設された場合、平成 26 年度は同程度の実績が見込まれる。 今後は老朽化マンションの増加、及び認定建替事業・認定建物敷地売却事業の創設により、適用件数は増加していく見込みである。
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	老朽化マンションの建替え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。 同特例措置は、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。

相 当 性	当該要望項目 以外の税制上の 支援措置	<p>○国税関係で以下の項目を要望中。</p> <p>【所得税・法人税】 (認定建替事業及び認定建物敷地売却事業の転出者対象) ・転出者が認定建替事業又は認定建物敷地売却事業の施行者に権利を買い取られる場合について、譲渡所得に係る1,500万円特別控除 ・転出者が認定建替事業又は認定建物敷地売却事業の施行者に権利を買い取られる場合について、長期譲渡所得に係る軽減税率(所得税)及び重課免除(法人税)の特例を要望 ・転出者が認定建替事業又は認定建物敷地売却事業の施行者に事業用資産を譲渡する場合について、特定事業用資産の買換特例 (認定建替事業の継続居住者対象) ・権利変換に伴い資産を取得した場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例</p> <p>【法人税】 (認定建替組合及び建物敷地売却組合対象) ・非収益事業に対する非課税</p> <p>【消費税】 (認定建替組合及び建物敷地売却組合対象) ・資産の譲渡等の時期の特例 ・仕入れ税額控除の特例 ・申告期限の特例</p> <p>【登録免許税】 (認定建替事業及び認定建物敷地売却事業の施行者対象) ・認定建替事業の施行者が行う権利変換開始の登記及び認定建物敷地売却事業の施行者が行う売却手続開始の登記 ・認定建替事業又は認定建物敷地売却事業の施行者が、転出者から区分所有権及び敷地利権を取得した場合に行う登記の非課税 ・認定建替事業の施行者が行う権利変換の登記、認定建物敷地売却事業の施行者が行う権利移転・消滅の登記 (認定建物敷地売却事業の買受者対象) ・建物の明渡し完了後の認定建物敷地売却事業の施行者から参加組合員(買受者)への権利移転に伴う登記の非課税</p> <p>○地方税関係で、以下の項目を要望中。</p> <p>【事業税】 (認定建替組合及び建物敷地売却組合対象) ・非収益事業所得に対する非課税</p> <p>【不動産取得税】 (認定建替事業及び認定建物敷地売却事業の施行者対象) ・認定建替事業及び認定建物敷地売却事業の施行者が取得する権利の非課税 (認定建物敷地売却事業の買受者対象) ・認定建物敷地売却事業において参加組合員(買受者)が取得する権利の非課税</p> <p>【事業所税】 (認定建替組合及び建物敷地売却組合対象) ・非収益事業所得に対する非課税</p>
	予算上の措置等の 要求内容 及び金額	なし
	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>老朽化マンション建替え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>	

税負担軽減措置等の適用実績	—
「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績	—
税負担軽減措置等の適用による効果（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	新制度の創設に伴う税制特例措置創設のため、前回要望時の達成目標なし。
これまでの要望経緯	新制度の創設に伴う税制特例措置創設のため、これまでの要望経緯なし。