

平成30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 | 24 | 府省庁名 | 国土交通省 |
| 対象税目 | 個人住民税 法人住民税 事業税 <u>不動産取得税</u> 固定資産税 事業所税 その他（ ） | | |
| 要望項目名 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律における施行者又はマンション敷地売却組合が要除却認定マンション及びその敷地を取得する場合の非課税措置の延長 | | |
| 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>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。）に基づくマンション建替事業における施行者及びマンション敷地売却事業におけるマンション敷地売却組合による、耐震性が不足する要除却認定マンション及びその敷地の取得</p> <p>・特例措置の内容</p> <p>上記取得に係る不動産取得税の非課税措置について、適用期限（平成28年3月31日）を2年間延長する。</p> | | |
| 関係条文 | 地方税法附則第10条第5項 | | |
| 減収見込額 | [初年度] | — (▲137) | [平年度] — (▲137) |
| | [改正増減収額] | — | (単位：百万円) |
| 要望理由 | <p>(1) 政策目的</p> <p>耐震性が不足するマンションの増加に対応するため、マンション建替え法に基づくマンション建替組合等の施行者及びマンション敷地売却組合による耐震性不足の要除却認定マンション及びその敷地の取得に係る負担を軽減することで、耐震性不足マンション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。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>分譲マンションの建替えについては、建替えを行う団体の法的位置づけが明確でないこと、区分所有権等の権利を再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがないこと等の問題があったが、平成14年のマンション建替え法の施行により、マンション建替組合の設立や権利変換手続きによる建替え手法等が位置付けられ、一定の法制度の整備が図られた。また、平成26年のマンション建替え法改正により、耐震性が不足する要除却認定マンションに係る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、更なる建替促進策が整備されたところである。</p> <p>耐震性不足マンションストックを解消し、安全・安心で良好な居住環境を確保するためには、マンション建替え法に基づく耐震性不足マンションの建替え及び売却の円滑化が喫緊の課題である。他方、マンション建替え法が採用した権利変換手続き及び分配金取得手続きにおいては、要除却認定マンション及びその敷地を一旦施行者に帰属させることが必要となり、施行者の不動産取得のための追加的な費用が発生する。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、保留床の売却代金等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まかなっている資金繰りの厳しい事業であることから、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、施行者の不動産取得のための追加的な費用負担は、マンション建替え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の阻害要因となる可能性がある。</p> <p>本特例措置は、このような費用負担を軽減することで耐震性不足マンションの建替え及び売却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。</p> <p>なお、本特例措置の対象である不動産取得については、全員合意による民法原則に基づく任意の建替事業や売却事業では発生しない、本来なら不要な手続であるものの、マンション建替え法が区分所有権等の関係権利を円滑に移行させる観点から採用している権利変換手続き及び分配金取得手続きに伴い必要となるものであること、本特例措置によってマンション建替えの円滑化が促進される必要があることを踏まえると、引き続き非課税とする必要がある。</p> | | |

| | |
|---------------------|------|
| 本要望に 対応する 縮減案 | — |
| ページ | 24—2 |

| | | |
|-----|------------------------|--|
| 合理性 | 政策体系における政策目的の位置付け | 政策目標 1 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 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 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率 |
| | 政策の達成目標 | <p>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。</p> <p>《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（平成37年度） ※「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）</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。</p> <p>《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年度）→ おおむね解消（平成37年度） ※「住生活基本計画（全国計画）」（平成28年3月18日閣議決定）</p> |
| | 税負担軽減措置等の適用又は延長期間 | 2年間（平成30年度～平成31年度） |
| | 同上の期間中の達成目標 | 政策の達成目標に同じ |
| 有効性 | 政策目標の達成状況 | <ul style="list-style-type: none"> ・マンションの建替え等の件数 283件（平成28年度） ・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） |
| | 要望の措置の適用見込み | 耐震性不足マンションに係る本件非課税措置は、平成26年度のマンション建替え法改正（施行日：平成26年12月24日）により制度が創設されたが、本措置の前提となる要除却認定については、平成28年度に4件の認定実績がある。平成29年度、平成30年度、平成31年度とそれぞれ10件程度の実績が見込まれ、今後、既存の耐震性不足マンションにおいて制度が活用され、実績が出てくることが見込まれる。 |
| | 要望の措置の効果見込み（手段としての有効性） | <p>耐震性不足のマンションの建替え等円滑化のためには、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>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。予算上、権利変換等の手続自体に係る金銭的負担は補助対象とはなっておらず、本特例措置は、転出者も含めた合意形成に資する重要な政策手段となっている。</p> |

| | | |
|-----------|---|---|
| 相当性 | 当該要望項目以外の税制上の支援措置 | <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9号、第9号の2） ・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） ・収用交換等により取得した代替資産等の取得価額の計算（租税特別措置法第33条の6） ・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2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9号、第9号の2） ・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9号、第68条の7第9項、第12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（マンション建替え法第44条第1項、第139条第1項、法人税法第7条） <p>〔登録免許税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替事業の施行者等が受ける権利変換手続き開始の登記等の非課税（租税特別措置法第76条第1項、第2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） <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>〔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） <p>〔消費税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体等に対する特例（マンション建替え法第44条第2項、第139条第2項、消費税法第60条第3項、第4項、第8項） |
| | 予算上の措置等の要求内容及び金額 | —（権利変換等の手続自体に対する予算上の措置はない） |
| | 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>耐震性不足マンション建替え等円滑化のためには、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。予算上、権利変換等の手続自体に係る金銭的負担は補助対象とはなっておらず、本特例措置は、転出者も含めた合意形成に資する重要な政策手段となっている。</p> | |

| | |
|---|---|
| <p>税負担軽減措置等の適用実績</p> | <p>耐震性不足マンションに係る本件非課税措置は、平成26年度のマンション建替え法改正（施行日：平成26年12月24日）により制度が創設されたが、本措置の前提となる要除却認定については、平成28年度に4件の認定実績がある。今後、既存の耐震性不足マンションにおいて制度が活用され、実績が出てくることが見込まれる。</p> |
| <p>「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</p> | <p>—</p> |
| <p>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）</p> | <p>耐震性不足マンション建替え等円滑化のためには、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。予算上、権利変換等の手続自体に係る金銭的負担は補助対象とはなっておらず、本特例措置は、転出者も含めた合意形成に資する重要な政策手段となっている。</p> |
| <p>前回要望時の達成目標</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。</p> <p>〈指標〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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） |
| <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、本特例を延長することで、老朽化マンション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>平成26年度 創設 平成28年度 延長</p> |