



合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>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</p> <p>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</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>
	政策の達成目標	<p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）</p> <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（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。</p> <p>《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>
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	恒久措置
	同上の期間中の達成目標	<p>住生活基本計画（平成 28 年 3 月 18 日閣議決定）</p> <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（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。</p> <p>《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>
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・マンションの建替え等の件数：325 件（平成 30 年度）</li> <li>・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）</li> </ul>
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>マンション敷地売却事業は、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、平成 28 年度に 1 件、平成 30 年度に 3 件のマンション敷地売却決議の実績がある。</p> <p>今後、マンション敷地売却事業の対象拡充及び団地型マンションの敷地分割の円滑化により適用件数が増加していくことが見込まれる。</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建替え及びマンション敷地売却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。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>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<p><b>【国税】</b></p> <p>〔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 項第 9 号、第 9 号の 2）</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）</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 9 号、第 9 号の 2）</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 68 条の 72 第 9 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 65 条の 4 第 1 項第 22 号、第 22 号の 2）</li> <li>・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）</li> </ul> <p>〔登録免許税〕</p> <p>＜マンション建替事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換手続開始の登記の非課税措置</li> <li>・建替組合が売渡し請求又は買取り請求により取得する施行マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税措置</li> <li>・権利変換後の土地に関する権利について必要な登記の非課税措置（租税特別措置法第 76 条第 1 項第 1 号・第 2 号・第 3 号）</li> </ul> <p>＜マンション敷地売却事業＞</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション敷地売却組合が売渡し請求により取得する売却マンションの区分所有権又は敷地利用権の取得の登記の非課税措置</li> <li>・分配金取得手続開始の登記の非課税措置</li> <li>・権利消滅期日後の売却マンション及びその敷地に関する権利について必要な登記の非課税措置（租税特別措置法第 76 条第 2 項第 1 号・第 2 号・第 3 号）</li> </ul> <p>【地方税】</p> <p>〔不動産取得税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・マンション建替え法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又はその敷地を取得す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）</li> </ul> <p>〔事業税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <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>〔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>・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>〔消費税・地方消費税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</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>

	要望の措置の 妥当性	<p>老朽化マンションの建替え及びマンション敷地売却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。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	ー	
「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	ー	
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）	ー	
前回要望時の 達成目標	ー	
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	ー	
これまでの要望経緯		<p>【マンション敷地売却事業】          平成26年度 創設</p>