

令和3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	31	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 不動産取得税 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の改正に伴う税制上の所要の措置		
要望内容 (概要)	<ul style="list-style-type: none"> ・特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） <p>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「マンション建替え法」という。）第102条では、除却の必要性に係る認定について規定されている。従来、マンション敷地売却事業の対象は耐震性不足のマンション（要除却認定マンション）に限られていたところ、令和2年のマンション建替え法の改正によって、対象が外壁の剥落等により周辺に危害を生ずるおそれがあるもの等で除却の必要性に係る認定を受けたマンション（以下「特定要除却認定マンション」※という。）まで拡充された。</p> <p>また、同一の法改正によって、特定要除却認定マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする敷地分割制度が創設された。</p> <p>※ 改正前の法律では、耐震性不足により「要除却認定マンション」の認定を受けたマンションをマンション敷地売却事業の対象としていたところ。今回の法改正によって、マンション敷地売却事業や敷地分割事業の対象となるマンションを拡充（耐震性が不足しているものに加え、火災に対する安全性が不足しているものや外壁剥落が生じるおそれがあるもの）する一方で、対象とはならない要除却認定マンションの類型を設けた（給排水管の損傷やバリアフリー性能が確保されていないもの）ため、要除却認定マンションのうち、特にマンション敷地売却事業や敷地分割事業の対象となるマンションを「特定要除却認定マンション」として分類することとした。以下では、改正後の規定に合わせた記載としている。</p> ・特例措置の内容 <ul style="list-style-type: none"> (1) マンション建替え法における特定要除却認定マンションの対象拡充に伴う所要の措置を要望する。 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション建替組合及びマンション敷地売却組合が取得する特定要除却認定マンション及びその敷地に係る不動産取得税の非課税措置 (2) マンション建替え法における敷地分割制度の創設に伴う所要の措置を要望する。 <ul style="list-style-type: none"> ・敷地権利変換によって除却マンション敷地を共有する区分所有者が取得した敷地等に係る不動産取得税の非課税措置 		
関係条文	地方税法附則第10条第5項		
減収見込額	[初年度] - (-) [平年度] ▲55 (-) [改正増減収額] - (単位：百万円)		

要望理由	<p>(1) 政策目的 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まで拡充すること、及び、特定要除却認定マンションを含む団地型マンションにおける敷地分割制度を創設することにより、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。</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 666 万戸であり、そのうち築 40 年を超えるマンションが約 92 万戸（いずれも令和元年度末時点）と総数の 1 割を超え、今後も急増が見込まれるところ、マンション建替えの実績は累計で 254 件、約 19,900 戸（令和 2 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 26 年のマンション建替え法の改正により、耐震性の不足により特定行政庁から要除却認定を受けたマンションについて、当該マンションの区分所有者の 5 分の 4 以上の合意により当該マンションの建物及び敷地を売却することができるマンション敷地売却制度が創設された。 今後、耐震性のあるマンションでも老朽化が懸念される中、非居住化の進展等による改修や建替えに関心の低い区分所有者の増加や、事業採算性の低下等から、改修や建替えが困難なマンションが増加すると見込まれている。 こうしたことから、令和 2 年にマンション建替え法を改正し、マンション敷地売却事業の対象となるマンションを現行の耐震性不足のマンションのみから特定要除却認定マンションまで拡充することとなった。 また、今後は、団地型マンションでも老朽化等の課題が発生することが懸念されることから、新たな再生手法として団地型マンションの再生の円滑化のため、団地における敷地分割制度が創設された。 各制度における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事業実施時における費用負担の問題であるため、施行者の費用負担を軽減する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、老朽化マンション等のストックが解消され、国民の生命の保護が図られることとなる。</p>
本要望に 対応する 縮減案	—

	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標 I 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 IV 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
合理性	政策の達成目標	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） 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）→ おおむね解消（令和 7 年）
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	（1）1年間（～令和 4 年 3 月 31 日） （2）恒久措置
	同上の期間中の達成目標	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） 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）→ おおむね解消（令和 7 年）
	政策目標の達成状況	・マンションの建替え等の件数：325 件（平成 30 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：87%（平成 30 年）
有効性	要望の措置の適用見込み	マンション建替事業は、平成 30 年度に 8 件、令和元年度に 5 件の組合設立認可実績がある。また、マンション敷地売却事業は、平成 30 年度に 1 件、令和元年度に 2 件の組合設立認可実績がある。 令和 2 年のマンション建替え法の改正によるマンション敷地売却事業の対象拡充及び敷地分割事業の創設により、今後、適用件数が増加していくことが見込まれる。
	要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	マンション敷地売却事業及び敷地分割事業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。 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。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	・組合の非収益事業所得に係る課税の非課税化（法人税、法人住民税、事業税、事業所税） ・組合の資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例（消費税、地方消費税）
	予算上の措置等の要求内容及び金額	—

	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>対象を拡充するマンション敷地売却事業においては、建物の老朽化等により、生命・身体に危険を及ぼす蓋然性が高まったマンションについても、マンション及びその敷地を売却し、買受人による除却等を促進することを企図しているところ、拡充後のマンション敷地売却事業における各種手続きは現行のマンション敷地売却事業と同様のスキームである。</p> <p>よって、現行のマンション敷地売却事業と同様の税制特例を、対象拡充後のマンション敷地売却事業にも設けることが適当である。</p> <p>また、マンション敷地売却事業や団地における老朽化マンションの建替え等を想定して実施される敷地分割事業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>なお、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	—
	これまでの要望経緯	—