

令和4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特定要除却認定マンション又は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等の円滑化に関する法律（平成十四年法律第七十八号。以下「マンション建替円滑化法」という。）に基づくマンション建替事業における施行者又は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、耐震性が不足する等の特定要除却認定マンション又はその敷地の取得</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（地方税法附則第10条第5項）について、適用期限（令和4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	<p>[初年度] — (▲121) [平年度] — (▲121)</p> <p>[改正増減収額] — (単位：百万円)</p>	
要望理由	<p>(1) 政策目的</p> <p>今後の老朽化マンション等の急増に対応するため、マンション建替円滑化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等の特定要除却認定マンション又はその敷地の取得に係る負担を軽減することで、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</p> <p>現在のマンションストック総数は約675万戸であり、そのうち築40年を超えるマンションが約103万戸（いずれも令和2年末時点）と総数の1割を超え、今後も急増が見込まれるところ、マンションの建替え実績は累計で263件、約21,900戸（令和3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、老朽化マンション等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年のマンション建替円滑化法の施行により、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、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。</p> <p>これに加えて、令和2年の同法改正により、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、団地における敷地分割制度を創設するなど、老朽化マンション等のストックの解消を図っているところ。</p> <p>今後急増が見込まれる老朽化マンション等のストックを解消し、安全・安心で良好な居住環境を確保するためには、マンション建替円滑化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円滑化が喫緊の課題である。</p> <p>他方、マンション建替円滑化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、特定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る。この不動産の取得は、全員合意によ</p>	

	<p>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、本来であれば不要な手続であるが、マンション建替円滑化法が区分所有権等の関係権利を再建マンションに円滑に移行させる等の観点から必要となるもので、手続上の瞬間的な取得に過ぎないものである。</p> <p>また、マンション建替事業及びマンション敷地売却事業は通常、保留床の売却代金等による収入で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り、事業採算性も低下しているところである。施行者による一時的な不動産取得に係る税負担は、区分所有者間の合意形成の阻害要因となることがあるため、施行者の費用負担を軽減することにより、合意形成を円滑化する必要がある。</p> <p>本特例措置は、このような負担を軽減することでマンション建替事業及びマンション敷地売却事業の円滑化を実現するものであることから、引き続き延長することが必要である。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）における位置付け</p> <p>目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保</p> <p>指標3 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</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け</p> <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 IV 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（令和3年3月19日閣議決定）</p> <p>住宅の改修による耐震性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上 ≪指標≫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 13%（平成30年度）→おおむね解消（令和12年度）</p> <p>長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化</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	2年間（令和4年4月1日～令和6年3月31日）
同上の期間中の達成目標	<p>住生活基本計画（令和3年3月19日閣議決定） 住宅の改修による耐震性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上・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：おおむね解消（令和12年度）</p> <p>住生活基本計画（平成28年3月18日閣議決定） 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。 ・マンションの建替え等の件数：約500件（令和7年度）</p>	

	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・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(平成30年度:13%) ・マンションの建替え等の件数:368件(令和2年度)
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>マンション建替事業は、今後の老朽化マンション等の急増に伴い、適用件数は増加していく見込みである。平成30年度に8件、令和元年度に5件、令和2年度に12件のマンション建替組合設立認可実績がある。改正マンション建替円滑化法の施行後(令和3年12月及び令和4年4月見込み)は、容積率緩和制度の対象拡大及び敷地分割制度の創設に伴い、より多くの実績が見込まれる。</p> <p>また、マンション敷地売却事業は、平成30年度1件、令和元年度2件、令和2年度3件のマンション敷地売却組合設立認可実績がある。今後も、既存の耐震性不足マンション等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。また、改正マンション建替円滑化法の施行後(令和3年12月及び令和4年4月見込み)は、マンション敷地売却制度の対象拡大及び敷地分割制度の創設に伴い、より多くの実績が見込まれる。</p>
	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	<p>老朽化マンション等のマンション建替事業やマンション敷地売却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>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> <p>なお、老朽化マンション等のストックは今後急増することが見込まれており、本特例措置の対象を拡充したところであることから、現時点において本特例措置を廃止することは適切でない。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	<p>【国税】</p> <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) ・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) ・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68条の72第9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(マンション建替円滑化法第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> <p><マンション建替事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利変換手続開始の登記の免税措置 ・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免税措置 ・権利変換後の土地に関する権利について必要な登記の免税措置(租税特別措置法第76条第1項第1号・第2号・第3号) <p><マンション敷地売却事業></p>

		<ul style="list-style-type: none"> ・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免税措置 ・分配金取得手続開始の登記の免税措置 ・権利消滅期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免税措置（租税特別措置法第76条第2項第1号・第2号・第3号） <p><敷地分割事業></p> <ul style="list-style-type: none"> ・敷地権利変換手続開始の登記の免税措置 ・敷地権利変換による土地の権利変動に係る登記の免税措置（租税特別措置法第76条第3項第1号・第2号） <p>【地方税】</p> <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） ・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】 ・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】 ・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】 <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>〔個人住民税・法人住民税〕</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） ・区分所有者が組合に土地等を買取られる場合の譲渡所得の特別控除【国税と連動】 ・組合の非収益事業所得等に対する非課税特例【国税と連動】 ・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】 <p>〔消費税・地方消費税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国、地方公共団体等に対する特例（マンション建替円滑化法第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	—	
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>老朽化マンション等のマンション建替事業やマンション敷地売却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、事業採算性も低下していることから、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>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。なお、老朽化マンション等のストックは今後急増することが見込まれており、本特例措置の対象を拡充したところであることから、現時点において本特例措置を廃止することは適切でない。</p>

<p>税負担軽減措置等の適用実績</p>	<p>本特例措置は、耐震性不足マンションに係る特例措置として、平成26年のマンション建替円滑化法改正（施行日：平成26年12月24日）により制度が創設されたが、本特例措置の適用前提となるマンション建替法第102条の要除却認定については、平成27年度から令和2年度において24件の実績がある。令和2年の法改正によって、令和3年度より耐震性不足マンションだけではなく、特定要除却認定マンションに対象が拡充されたことから、今後も適用実績の増加が見込まれる。</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>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、着実に施行されている。平成30年度4件、令和元年度6件、令和2年度9件の事業が完了している。 また、マンション敷地売却事業は、令和元年度2件の売却が完了している。 改正マンション建替円滑化法施行後は、マンション敷地売却制度及び容積率緩和制度の対象拡大や敷地分割制度の創設により、適用数の増加も見込まれる。</p>
<p>前回要望時の達成目標</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。 《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しない住宅ストックの比率 18%（平成25年度）→ 概ね解消（令和7年度）</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>政策目標の達成のためには、本特例措置を延長することで、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事業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 平成30年度 延長 令和2年度 延長 令和3年度 拡充</p>