

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称		老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税：義（国税 3） 法人住民税、法人事業税：義（地方税 1）
		② 上記以外の税目	消費税：外、地方消費税：外、事業所税：外
3	要望区分等の別		【新設・拡充・延長】 【単独・主管・共管】
4	内容		《現行制度の概要》 —
			《要望の内容》 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「マンション建替円滑化法」という。）は、建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号。以下「区分所有法」という。）上の建替え決議（同法第 62 条）がなされた後の事業法と位置付けられており、マンションの建替え等を円滑化する観点から、具体的な手続きや事業の施行者である組合に係る税制上の特例^{※1}が規定されている。 今後の老朽化マンション等の急増に対応するため、区分所有法において、区分所有建物の再生の円滑化を図る方策として、新たな決議の創設が検討されていることから、マンション建替円滑化法において、それらの決議に対応する事業手続きの創設を検討している（区分所有法及びマンション建替円滑化法について、改正を検討中）。 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業^{※2}について、その事業手続を活用した再生等を円滑に進めるために、これらの事業実施のために設立される組合に適用される税制上の特例措置を講じる。 【要望する特例措置】 老朽化マンションの再生等の施行者である組合について、収益事業以外の所得に係る法人税、法人住民税、法人事業税を非課税とする。 ※1.マンション建替組合等の事業活動は、法人税法上、公益法人等の規定が適用されるため、収益事業に係る所得以外の所得については課税されない。普通法人であれば、当該事業における組合員（区分所有者等）からの負担金等の収入（収益事業以外の所得）について課税されるところ、本特例により収益事業以外の所得について法人税等が非課税となる。 ※2.マンション建替円滑化法に新設を検討する事業 ①マンション取壊し敷地売却事業 ・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物を取り壊した上で、敷地を売却することを可能とする事業

			②マンション取壊し事業 ・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、区分所有建物の取壊しを可能とする事業 ③マンション再建事業 ・区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建を可能とする事業 ④敷地売却事業 ・区分所有建物の全部が滅失した場合には、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地の売却を可能とする事業 ⑤マンション更新（一棟リノベーション）事業 ・区分所有者及び議決権の一定の多数決により、共用部分の変更及び全ての専有部分の更新工事を行う事業 ⑥一括建替え等事業 ・区分所有建物の一部が滅失した場合に、敷地利用権を共有又は準共有する者の一定の多数決により、その敷地での区分所有建物の再建及び建替えを可能とする事業 《関係条項》 —
5	担当部局		国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付
6	評価実施時期及び分析対象期間		評価実施時期： 令和6年8月 分析対象期間： 令和7年度～令和11年度
7	創設年度及び改正経緯		—
8	適用又は延長期間		恒久措置
9	必要性等	① 政策目的及びその根拠	《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 老朽化マンションの再生等を円滑化することにより、安全・安心で良好な居住環境を確保及び耐震性不足等のマンションや放置した場合周辺環境悪化のおそれのある老朽化マンション等のストック解消を通じて、周辺の住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。 《政策目的の根拠》 ○「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 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 成果指標 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 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 ○所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和6年6月10日、所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)に

			おける位置付け 5 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用 (略)また、区分所有法等の改正の検討状況や「今後のマンション政策のあり方に関する検討会とりまとめ」を踏まえつつ、マンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号)、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)等についても、所有者不明等のマンションの再生等を円滑化する視点から、見直しの検討を進め、次期通常国会での法案提出を目指す。 ○経済財政運営と改革の基本方針(令和6年6月21日閣議決定)における位置付け 第3章 中長期的に持続可能な経済社会の実現 3. 主要分野ごとの基本方針と重要課題 (4)戦略的な社会資本整備 持続可能な土地の利用・管理の実現に向け、非宅地化を含む土地利用の円滑な転換等を図る方策を導入する。空き家対策について、災害対策上の重要性も踏まえ、空き家の発生抑制、適切な管理、除却等の総合的な取組に加え、流通拡大や二地域居住促進を通じた利活用拡大を進めるとともに、相続登記の申請義務化の周知や地籍調査・法務局地図作成等を含む所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。また、マンションの管理適正化と再生円滑化を推進する。
	②	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 11 住宅・市街地の防災性を向上する
	③	達成目標及びその実現による寄与	《租税特別措置等により達成しようとする目標》 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 成果指標 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) 《政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与》 これまで取組が進みにくい状況にあった老朽化マンションの再生等について、本特例により事業検討段階における区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、事業推進の円滑化に資することとなる。これにより、安全・安心で良好な居住環境の確保並びに、耐震性不足等のマンションや放置した場合周辺環境悪化のおそれのある老朽化マンション等のストック解消を通じて、周辺の住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護に寄与する。

10	有効性等	① 適用数	【適用数見込み】 令和7年度 - 令和8年度 0件 令和9年度 0件 令和10年度 3件 令和11年度 3件 ※算定根拠は別紙参照(参照箇所は以下のとおり)。 ・1.【国税＜法人税(組合の事業施行に伴う非課税等の特例)＞】 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討における表中「適用件数見込み※1」 なお、本税制措置の適用は、改正マンション建替円滑化法の施行が前提となるところ、改正法の施行時期は、最短で令和8年秋頃(想定)になる見込みであるため、令和7年度は適用件数が生じないことから、将来の適用数(令和7年度)について予測していない。以下、②適用額、③減収額についても同様。																														
		② 適用額	【適用額見込み】 単位:百万円 <table><tr><td></td><td>令和7年度</td><td>令和8年度</td><td>令和9年度</td><td>令和10年度</td><td>令和11年度</td></tr><tr><td>法人税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>28</td><td>28</td></tr><tr><td>法人住民税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>法人事業税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>29</td><td>29</td></tr><tr><td>合計</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>62</td><td>62</td></tr></table> ※算定根拠は別紙参照(参照箇所は以下のとおり)。 ・1.【国税＜法人税(組合の事業施行に伴う非課税等の特例)＞】 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討における表中「適用額見込み」 ・2.【地方税＜法人住民税・法人事業税・事業所税(組合の事業施行に伴う非課税等の特例)＞】 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討における表中「適用額見込み」		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	法人税	-	0	0	28	28	法人住民税	-	0	0	4	4	法人事業税	-	0	0	29	29	合計		0	0	62	62
	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度																												
法人税	-	0	0	28	28																												
法人住民税	-	0	0	4	4																												
法人事業税	-	0	0	29	29																												
合計		0	0	62	62																												
		③ 減収額	【減収額見込み】 単位:百万円 <table><tr><td></td><td>令和7年度</td><td>令和8年度</td><td>令和9年度</td><td>令和10年度</td><td>令和11年度</td></tr><tr><td>法人税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>法人住民税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr><tr><td>法人事業税</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>3</td><td>3</td></tr><tr><td>合計</td><td>-</td><td>0</td><td>0</td><td>7</td><td>7</td></tr></table> ※算定根拠は別紙参照。(参照箇所は以下のとおり)。 ・1.【国税＜法人税(組合の事業施行に伴う非課税等の特例)＞】 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討における表中「減収額見込み」 ・2.【地方税＜法人住民税・法人事業税・事業所税(組合の事業施行に伴う非課税等の特例)＞】 マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込み		令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	法人税	-	0	0	4	4	法人住民税	-	0	0	0	0	法人事業税	-	0	0	3	3	合計	-	0	0	7	7
	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度																												
法人税	-	0	0	4	4																												
法人住民税	-	0	0	0	0																												
法人事業税	-	0	0	3	3																												
合計	-	0	0	7	7																												

			の検討における表中「減収額見込み」																											
④	効果	《政策目的の達成状況及び達成目標の実現状況》 本特例により事業検討段階における区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、事業推進の円滑化に資するところ、分析対象期間（令和7年度～令和11年度）において、マンション建替円滑化法に新設を検討する事業（マンション取壊し敷地売却事業等）については、下表のとおり施行を見込む。 事業が施行されることにより、安全・安心で良好な居住環境を確保及び耐震性不足等のマンションや放置した場合周辺環境悪化のおそれのある老朽化マンション等のストック解消を行い、これを通じて、周辺の住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。 また、着実に施行実績を積み重ねることにより、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の解消を図る。 ・分析対象期間（令和7年度～令和11年度）におけるマンション建替円滑化法に新設を検討する事業の組合設立認可3件（約350戸） 上段：事業件数、下段：施行戸数 <table><tr><td></td><td>令和10年度</td><td>令和11年度</td></tr><tr><td>①マンション取壊し敷地売却事業</td><td>1件 約70戸※1</td><td>1件 約70戸※1</td></tr><tr><td>②マンション取壊し事業</td><td>1件 約140戸※2</td><td>1件 約140戸※2</td></tr><tr><td>③マンション再建事業※3</td><td>=</td><td>=</td></tr><tr><td>④敷地売却事業※3</td><td>=</td><td>=</td></tr><tr><td>⑤マンション更新事業</td><td>1件 約140戸※4</td><td>1件 約140戸※4</td></tr><tr><td>⑥一括建替え等事業※3</td><td>= =</td><td>= =</td></tr><tr><td>（推計）事業件数合計</td><td>3件</td><td>3件</td></tr><tr><td>（推計）施行戸数合計</td><td>約350戸</td><td>約350戸</td></tr></table> ※1.現行のマンション敷地売却事業（直近5年間）における1事業あたりの施行戸数を参考に算出 ※2.現行のマンション建替事業（直近5年間）における1事業あたりの施行戸数を参考に算出 ※3.③マンション再建事業、④敷地売却事業及び⑥一括建替え等事業については、マンション（建物）が滅失していることが前提。具体的には、地震等の災害が発生し、マンションが被災した場合において活用が見込まれる事業手続であるため、平年度における適用件数として見込まないことが妥当である。 ※4.現行のマンション建替事業（直近5年間）における1事業あたりの施行戸数を参考に算出 《達成目標に対する租税特別措置等の直接的効果》 これまで取組が進みにくい状況にあった老朽化マンションの再生等について、本特例により事業検討段階における区分所有者等からの理			令和10年度	令和11年度	①マンション取壊し敷地売却事業	1件 約70戸※1	1件 約70戸※1	②マンション取壊し事業	1件 約140戸※2	1件 約140戸※2	③マンション再建事業※3	=	=	④敷地売却事業※3	=	=	⑤マンション更新事業	1件 約140戸※4	1件 約140戸※4	⑥一括建替え等事業※3	= =	= =	（推計）事業件数合計	3件	3件	（推計）施行戸数合計	約350戸	約350戸
	令和10年度	令和11年度																												
①マンション取壊し敷地売却事業	1件 約70戸※1	1件 約70戸※1																												
②マンション取壊し事業	1件 約140戸※2	1件 約140戸※2																												
③マンション再建事業※3	=	=																												
④敷地売却事業※3	=	=																												
⑤マンション更新事業	1件 約140戸※4	1件 約140戸※4																												
⑥一括建替え等事業※3	= =	= =																												
（推計）事業件数合計	3件	3件																												
（推計）施行戸数合計	約350戸	約350戸																												

			解が得られやすくなることで、事業推進の円滑化に資することとなる。今後新設が検討されているマンション再生の円滑化を図る方策※等により、耐震性不足のマンションストック解消の円滑化を通じて、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解消に寄与する。 ※ 耐震性を有しないマンションのストックを解消するためには、これらのマンションの除却等が必要となる。一方、マンションの除却等を行うためには、マンションの区分所有者間の合意形成が必要となるものの、異なる経済事情や多様な価値観を持った区分所有者間においては、費用負担等の理由により合意形成が難しい傾向にある*。 本特例措置は、マンションの除却等に係る費用負担の軽減につながるものであり、区分所有者間の合意形成の円滑化に資することから、耐震性を有しないマンションのストック数の解消という達成目標の実現に有効な手段である。 【マンションの区分所有者間の合意形成 → マンションの除却等 → 耐震性を有しないマンションの解消】 * 国土交通省が実施したマンション建替え等に関する事業者に対するアンケート調査（令和 6 年 6 月実施）結果によると、事業上の最大の課題は「権利者間の合意形成」であり、権利者間の合意形成上の最大の課題^注は、「費用負担が困難な者の存在」であった。 注：マンションの建替え等を進めるに当たり、合意形成において「費用負担が困難な者の存在」が「よく問題になる」又は「問題になりやすい」を選択した割合は 98%（51 社中 50 社で、合意形成上の課題として最多であった。） また、老朽化マンションの再生等について新たな仕組みの創設等が検討されていることから、マンションの状況や区分所有者の意向等に応じて、区分所有者が選択可能な事業手法が増えることにより、着実な事業実施が見込まれることから耐震性不足のマンションストック解消に資する。 さらに、現行のマンション建替事業（平成 14 年創設）やマンション敷地売却事業（平成 26 年創設）の施行実績を踏まえると、施行から一定期間経ることで、区分所有者や民間事業者等においてマンションの再生等に関する事業ノウハウ等が蓄積されることにより、将来的に事業件数及び施行件数が増加すると見込んでいる。 具体的な直接的効果としては、令和 10 年度及び令和 11 年度において、事業件数 6 件（施行戸数 700 戸）を見込んでいることから、0.05%（$=700 \text{ 戸} \times 90\%^{※1} / 140 \text{ 万戸}^{※2}$）の解消が見込まれる（平成 30 年度時点で約 6%）。 ※1. 令和 6 年 4 月時点で、事業完了したマンション建替事業及びマンション敷地売却事業等において耐震基準（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割合は約 90%（施行前マンションの竣工年が昭和 56 年以前のマンションの件数（=137 件中 119 件）から算出）。 ※2. 平成 30 年「住宅・土地統計調査」に基づく共同住宅における耐震性が不十分な戸数（国土交通省推計）
--	--	--	--

		⑤ 税収減を是認する理由等	老朽化マンション等のストック数は急増しており、更新等事業の推進は必要不可欠であるが、事業実施の合意形成にあたっては、区分所有者における費用負担の問題が最大の阻害要因となる。 本特例措置は区分所有者により構成される組合に係る負担の軽減によって老朽化マンションの再生等を円滑化させるものであることから、国民の生命・身体保護に寄与するものであり、税収減を是認できる効果を有する特例措置である。
11	相当性	① 租税特別措置等によるべき妥当性等	老朽化マンションの再生等を円滑に行うにあたっては、組合設立（法人格が与えられること）により、事業組合が主体となって事業推進を図ることが有効（各区分所有者が個別で売買契約や登記手続を行うことなく、組合が権利調整や各種契約行為の主体となり事業を円滑化）である。一方、事業組合を設立した場合は、当該組合に対して法人税等が課税されることになるため、追加の費用負担が発生することになる。この点、マンションの再生等を実施するためには、区分所有者間の合意形成が必要不可欠であるが、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっており、本特例が措置されない場合、区分所有者間の合意形成に支障が生ずるおそれがある。 本特例措置は、これまで取り組みが進みにくい状況にあった老朽化マンション等において、組合設立による事業実施を行うための区分所有者間の合意形成を促す上で、他の措置に比して※的確かつ必要最小限であるため、本特例措置によることが妥当である。 ※ 耐震性を有しないあらゆるマンションストックを解消する点においては、予算の範囲で対象者が限定的となる補助金等と比較して、マンションの再生等の事業実施のために設立される組合すべてが適用を受けられる租税特別措置が妥当である。
		② 他の支援措置や義務付け等との役割分担	同様の政策目的に係る他の支援措置や義務付け等は存在しない。
		③ 地方公共団体が協力する相当性	本特例により各自治体の管轄区域内の建築後相当年数を経過した老朽化マンションの再生が促進されることで、当該マンションの住民等の生命保護、住環境の向上や新規住民の流入等による地域の活性化が図られるため、地方公共団体が協力する相当性がある。
12	有識者の見解		—
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期		—

項目名：老朽化マンションの再生等の円滑化のための組合による事業施行に係る特例措置の創設

【適用額及び減収額見込み算定にあたっての前提条件】

1. 現行のマンション建替円滑化法に基づく事業類型（マンション建替事業、マンション敷地売却事業、敷地分割事業）の実績（本特例の適用件数推計上の参考値）

(1) マンション建替事業

組合設立認可年度	事業件数	戸数
令和元年度	5	904
令和2年度	12	1,326
令和3年度	11	1,403
令和4年度	5	499
令和5年度	12	2,155
合計	45	6,287
平年度（直近5年平均）	9	1,257

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり（平均値）	1	140

(2) マンション敷地売却事業

組合設立認可年度	事業件数	戸数
令和元年度	2	187
令和2年度	4	265
令和3年度	2	124
令和4年度	1	70
令和5年度	5	272
合計	14	918
平年度（直近5年平均）	3	184

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり（平均値）	1	66

2. マンション建替事業等における1事業あたりの非収益事業所得の見込みについて
（本特例の適用額推計上の参考値）

マンションの建替え等に係る事業は、当該事業に賛成した区分所有者等からの負担金等を原資に、事業に必要な費用（工事や調査設計等）を捻出している資金繰りの厳しい事業であるため、事業利益（課税所得）が生じるケースは極めて少ない事業となっている。

普通法人であれば、当該事業における組合員（区分所有者等）からの負担金等の収入（非収益事業所得）について課税される可能性があるところ、本特例により収益事業以外の所得について法人税等が非課税となる。

他方、組合員（区分所有者等）からの負担金等については、事業の進捗に応じて発生する事業費を見込み、必要な額を充てることになることから、組合において発生する課税所得額は僅少であるが、事業を推進する上で予見し難い事情に円滑に対応するために、予備費を計上するケースがある。こうした予備費については、一定期間において組合に留保されると考えられることから、本税制特例が措置されていない場合、予備費に相当する金額については、課税されるものと考えられる。

現行のマンション建替事業及びマンション敷地売却事業の実績から、一般的な事業において想定される予備費分を算定した上で、本特例による適用額及び減収額の見込みについて推計を行う。

具体的には、マンション建替事業等の事業経験がある事業者への聞き取りによると、通常は総事業費の0.5%程度を予備費に計上していることを踏まえ、本特例における適用額については、想定される総事業費の0.5%が収益事業以外の所得（＝適用額）になるものと仮定して推計を行うものとする。

3. マンション建替円滑化法に新設を検討する事業ごとの総事業費推計の考え方について

新たな仕組みに対応した各事業における減収額の算定における基本的な考え方

① マンション取壊し敷地売却事業

→本事業の総事業費は、マンション建替事業における総事業費の0.1倍とマンション敷地売却事業における総事業費の0.9倍の合計値※とする。

※当該事業においては、(i)マンションの取壊し(除却)及び(ii)敷地売却を行う。現行制度のマンション建替事業(除却及び新築工事)における建替え前マンションの除却に係る費用(事務費を含む)が全体事業費のうち1割程度であることを踏まえ、(i)マンションの取壊しに係る事業費については、マンション建替事業の総事業費の0.1倍と仮定して推計する。また、(ii)敷地売却に係る事業費については、現行制度のマンション敷地売却事業(建物と敷地の売却)における敷地売却に係る費用(主に区分所有者への分配金の支払い、事務費を含む)が全体事業費のうち9割程度であることを踏まえ、(ii)敷地売却に係る事業費については、マンション敷地売却事業の総事業費の0.9倍と仮定して推計する。以上を踏まえ、(i)及び(ii)の推計事業費の合計値を、本事業費の総事業費の推計値とする。

② マンション取壊し事業

→本事業の総事業費は、マンション建替却事業における総事業費の0.1倍※とする。

※当該事業においては、マンションの取壊し(除却)を行う。現行制度のマンション建替事業(除却及び新築工事)における建替え前マンションの除却に係る費用(事務費を含む)が全体事業費のうち1割程度であることを踏まえ、本事業の総事業費については、マンション建替事業の総事業費の0.1倍と仮定して推計する。

③ マンション再建事業

→本事業の総事業費は、マンション建替事業における総事業費の0.9倍※とする。

※当該事業においては、マンションの再建(新築工事)を行う。現行制度のマンション建替事業(除却及び新築工事)における建替え後マンションの新築工事に係る費用(事務費を含む)が全体事業費のうち9割程度であることを踏まえ、本事業の総事業費については、マンション建替事業の総事業費の0.9倍と仮定して推計する。

④ 敷地売却事業

→本事業の総事業費は、マンション敷地売却事業における総事業費の0.9倍※とする。

※当該事業においては、敷地の売却を行う^注。現行制度のマンション敷地売却事業(建物と敷地の売却)における建物敷地売却に係る費用(主に区分所有者への分配金の支払い、事務費を含む)が全体事業費のうち9割程度であることを踏まえ、本事業の総事業費については、マンション敷地売却事業の総事業費の0.9倍と仮定して推計する。

注:マンション(建物)は滅失している状態。

⑤ マンション更新事業

→本事業の総事業費は、マンション建替事業における総事業費の0.6倍※とする。

※当該事業においては、マンションの更新(一棟リノベーション)を行う。現行制度のマンション建替事業(除却及び新築工事)における建替え後マンションの新築工事に係る費用(事務費を含む)が全体事業費のうち9割程度である。また、建物更新(一棟リノベーション)工事は、新築に係る費用の7割程度^注である。以上を踏まえ、本事業の総事業費については、マンション建替事業の総事業費の0.6倍($\div 0.9割 \times 0.7割$)と仮定して推計する。

注:一棟リノベーション工事業の事業経験がある事業者からの聞き取りに基づく。

⑥ 一括建替え等事業

→本事業の総事業費は、マンション建替事業における総事業費の3.0倍※とする。

※当該事業においては、団地型マンション(複数等のマンションが存在)において、マンションの建替え等(除却及び新築工事)を行う。マンションの建替に係る事業費については、現行制度のマンション建替事業の総事業費をそのまま採用する(1.0倍)。

また、国交省の調査によると、団地型マンションについては1団地あたり平均400戸と推定され、マンション建替事業の1事業当たりの平均戸数は約140戸(直近5年)である。以上を踏まえて、本事業の総事業費については、マンション建替事業の総事業費の3.0倍($\div 400戸 \div 140戸$)と仮定して推計する。

【国税＜法人税（組合の事業施行に伴う非課税等の特例）＞】

法人税に係る適用額及び減収額の算出にあたっての前提条件

(1) マンション建替事業【分析対象期間: 令和元年度～令和5年度】

件	総事業費（中央値）	【適用額見込み】 予備費（総事業費×0.5%）
1事業あたり	5,200百万円	26.0百万円

【出典】国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査に基づく

(2) マンション敷地売却事業【分析対象期間: 令和元年度～令和5年度】

件	総事業費（中央値）	【適用額見込み】 予備費（総事業費×0.5%）
1事業あたり	1,500百万円	7.5百万円

【出典】国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査に基づく

1. 【国税＜法人税（組合の事業施行に伴う非課税等の特例）＞】

マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討

■法人税

事業名	参考とする事業 (前提条件参照)	参考とする事業 に対する割合	適用件数 見込み ※1	小計	適用額見込み
① マンション取壊し 敷地売却事業	マンション建替事業 【予備費26百万円】	0.1	1	2.6	9.4 百万円
	マンション敷地売却事業 【予備費8百万円】	0.9		6.8	
② マンション取壊し事業	マンション建替事業 【予備費26百万円】	0.1	1	2.6	2.6 百万円
③ マンション再建事業	マンション建替事業 【予備費26百万円】	0.9	※2	-	-
④ 敷地売却事業	マンション敷地売却事業 【予備費8百万円】	0.9	※2	-	-
⑤ マンション更新事業	マンション建替事業 【予備費26百万円】	0.6	1	15.6	15.6 百万円
⑥ 一括建替え等事業	マンション建替事業 【予備費26百万円】	3.0	※2	-	- 百万円
(適用額見込み) 合計					27.6 百万円

●上記適用額見込みについて、以下の区分に基づき税率を乗じて減収額見込みを推計

事業名	課税所得に応じた区分	税率	小計	減収額見込み
① マンション取壊し 敷地売却事業	8 百万円以下の部分	15%	120	146 万円
	8 百万円超の部分 (=9.4百万 (予備費) - 8 百万)	19%	26	
② マンション取壊し事業	8 百万円以下の部分	15%	39	39 万円
	8 百万円超の部分 (=2.6百万 (予備費) - 8 百万)	19%	-	
③ マンション再建事業	8 百万円以下の部分	15%	-	-
	8 百万円超の部分	19%	-	
④ 敷地売却事業	8 百万円以下の部分	15%	-	-
	8 百万円超の部分	19%	-	
⑤ マンション更新事業	8 百万円以下の部分	15%	120	264 万円
	8 百万円超の部分 (=15.6百万 (予備費) - 8 百万)	19%	144	
⑥ 一括建替え等事業	8 百万円以下の部分	15%	-	- 万円
	8 百万円超の部分 (=78百万 (予備費) - 8 百万)	19%	-	
(減収額見込み) 合計				449 万円

※1 H26年改正法（マンション敷地売却制度の創設）の施行から2年後に、当該事業の組合設立認可が1件生じたことを参考に、①マンション取壊し敷地売却事業、②マンション取壊し事業及び⑤マンション更新事業については、R7年改正法の施行から2年が経過する令和10年度以降に各事業案件（①、②及び⑤）が毎年度1件生じる想定。

※2 ③マンション再建事業、④敷地売却事業及び⑥一括建替え等事業については、マンションが災害等により滅失していることが前提であるため、平年度における適用件数を推計することは困難。

2. 【地方税＜法人住民税・法人事業税・事業所税（組合の事業施行に伴う非課税等の特例）＞】

マンション建替円滑化法に新設を検討する事業における減収額見込みの検討

■法人住民税

	事業名	適用件数 見込み※ 1	税率 (市町村税分 1 %) (都道府県分 6 %)	適用額見込み (法人税の減収額見込みと 同一)	減収額 見込み
①	マンション取壊し敷地売却事業	1	7%	1.5 百万円	10 万円
②	マンション取壊し事業	1	7%	0.4 百万円	3 万円
③	マンション再建事業	※ 2	7%	-	- 万円
④	敷地売却事業	※ 2	7%	-	- 万円
⑤	マンション更新事業	1	7%	2.6 百万円	19 万円
⑥	一括建替え等事業	※ 2	7%	-	- 万円
合計				4 百万円	31 万円

■法人事業税

	事業名	適用件数見込み ※ 1	税率 (外形外法人)	適用額見込み (法人税の適用額見込 みと同一)	減収額 見込み
①	マンション取壊し敷地売却事業	1	7%	9.4 百万円	65 万円
②	マンション取壊し事業	1	7%	2.6 百万円	18 万円
③	マンション再建事業	※ 2	7%	-	- 万円
④	敷地売却事業	※ 2	7%	-	- 万円
⑤	マンション更新事業	1	7%	15.6 百万円	109 万円
⑥	一括建替え等事業	※ 2	7%	-	- 万円
合計				28 百万円	193 万円

【特別法人事業税】

	事業名	適用件数 見込み※ 1	税率 (外形外法人)	適用額見込み (法人事業税の減収額 見込みと同一)	減収額 見込み
①	マンション取壊し敷地売却事業	1	37%	0.7 百万円	24 万円
②	マンション取壊し事業	1	37%	0.2 百万円	7 万円
③	マンション再建事業	※ 2	37%	-	- 万円
④	敷地売却事業	※ 2	37%	-	- 万円
⑤	マンション更新事業	1	37%	1.1 百万円	40 万円
⑥	一括建替え等事業	※ 2	37%	-	- 万円
合計				2 百万円	71 万円

※ 1 及び※ 2については、前ページに記載

■法人事業税の減収額

		適用額見込み	減収額見込み
法人事業税＋特別法人事業税	合計	29 百万円	3 百万円
初年度			

■法人三税（法人税、法人住民税、法人事業税）の合計

		適用額見込み	減収額見込み
法人三税	合計	62 百万円	7 百万円
平年度			
(内訳)	国税（法人税）	28 百万円	4 百万円
	地方税（法人住民税＋法人事業税）	34 百万円	3 百万円