

# 令和8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	25	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 <b>不動産取得税</b> 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望項目名	老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等	
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>○ マンションの再生等の円滑化に関する法律（以下「改正マンション再生円滑化法」という。）（令和8年4月施行）により、以下の事業が創設される。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション再生事業（マンション建替事業（現行）、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替等事業）</li> <li>・ マンション等売却事業（マンション敷地売却事業（現行）、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業）</li> <li>・ マンション除却事業</li> </ul> <p>○ また、マンション敷地売却事業（現行）の対象について、「特定要除却認定マンション」（※）から「全てのマンション」に拡充される。</p> <p>※ 「特定要除却認定マンション」は、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性の3要件に係る認定を受けたマンションを指す。</p> <p>○ さらに、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合の5要件に該当するマンション（要除却等認定マンション）と政令指定災害により滅失したマンション等について、建替え等を行おうとする場合に、区分所有法における決議要件が緩和される。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>マンション再生事業等を実施する組合等が要除却等認定マンションとその敷地又は災害により被害を受けたマンションとその敷地を取得する場合の不動産取得税を非課税とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 新設要望の内容 改正マンション再生円滑化法により創設された事業（マンション再生事業のうち「マンション更新事業・マンション再建事業・マンション一括建替等事業」、マンション等売却事業のうち「マンション除却敷地売却事業・敷地売却事業」及び「マンション除却事業」）について、現行措置（拡充要望の内容を含む。）を踏まえた特例を新設</li> <li>● 拡充要望の内容 現行措置の対象となるマンションを拡充（マンション建替事業及びマンション敷地売却事業における対象を要除却等認定マンション及び被災マンション等に拡充）</li> <li>● 延長要望の内容 マンション建替事業及びマンション敷地売却事業の適用期間の延長</li> </ul> <p>また、改正マンション再生円滑化法での事業名等の変更に伴い、税法令においても事業名等を変更する。</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]      —      (      ▲34      )      [平年度]      ▲16      (      ▲34      )</p> <p>[改正増減収額]      —      (      )      (単位：百万円)</p>	

<p>要望理由</p>	<p>(1) 政策目的      今後の老朽化マンションの急増に対応するため、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等における区分所有者間の合意形成の負担を軽減することにより、これらの事業手続の活用による安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。</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713万戸であり、そのうち築40年を超えるストックが約148万戸（令和6年末時点）存在し、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323件、約26,000戸（令和7年3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。</p> <p>マンションの建替えについては、平成14年のマンションの建替え等の円滑化に関する法律（以下「マンション建替円滑化法」という。）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。令和2年の同法改正では、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、団地型マンションにおける敷地分割制度が創設された。</p> <p>今後、老朽化マンションのさらなる増加や、大規模災害の発生の懸念が高まること等を踏まえ、建替えなどの再生等に係る取組の強化や、マンションの再建などの復興を促進する仕組みの整備が必要となることから、今般の改正マンション再生円滑化法により、マンション再生事業、マンション等売却事業及びマンション除却事業が創設されるとともに、現行のマンション敷地売却事業の対象の拡充等の措置が講じられることとなっている。さらに、区分所有法における建替え決議等の要件が、要除却等認定マンションの場合は3/4に、政令指定災害により滅失したマンション等の場合は2/3に緩和される。</p> <p>この点、マンションの再生等においては、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いることから、耐震性等が不足している要除却等認定マンションや災害により被害を受けたマンションの再生等を促進するためには、上記の法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を軽減する措置が必要である。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>

合理性

<p>政策体系における政策目的の位置付け</p>	<p>第1次国土強靱化実施中期計画（令和7年6月6日閣議決定）                  （4）災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化                  1）南海トラフ地震、首都直下地震、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震等の巨大地震対策の推進                  ① 生活の基盤となる住宅・建築物の耐震化、地域の防災性向上に資する空き家等の除却や活用の促進                  推進施策 41—2 住宅・建築物の耐震化                  居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率）                  耐震性が不十分なものをおおむね解消（令和17年）</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け                  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 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る                  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                  業績指標 36 ①住宅②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率</p>									
<p>政策の達成目標</p>	<p>居住世帯のある住宅のストック総数のうち、大規模地震時に倒壊等しないよう耐震性が確保されているものの割合（住宅の耐震化率）                  耐震性が不十分なものをおおむね解消（令和17年）</p> <p>マンション再生等の件数                  493件（令和6年度）→1,000件（令和12年度）</p>									
<p>税負担軽減措置等の適用又は延長期間</p>	<p>2年間（令和8年4月1日～令和10年3月31日）</p>									
<p>同上の期間中の達成目標</p>	<p>第1次国土強靱化実施中期計画                  住宅の耐震化率 95%（令和12年）                  ※期間中の達成目標は設定されていないが、期間後の直近の達成目標として上記が設定されている。</p> <p>マンション再生等の件数                  政策の達成目標に同じ</p>									
<p>政策目標の達成状況</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象建築物の耐震化率（住宅）：90%（令和5年）</li> <li>・マンション再生の件数：493件（令和7年3月31日時点）</li> </ul>									
<p>有効性</p> <p>要望の措置の適用見込み</p>	<p>適用見込み（適用件数・減収額）</p> <table border="1" data-bbox="475 1877 1544 1998"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>適用件数</th> <th>減収額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和8年度</td> <td>550件</td> <td>34百万円</td> </tr> <tr> <td>令和9年度</td> <td>890件</td> <td>50百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">国土交通省推計</p>	年度	適用件数	減収額	令和8年度	550件	34百万円	令和9年度	890件	50百万円
年度	適用件数	減収額								
令和8年度	550件	34百万円								
令和9年度	890件	50百万円								

		<p>要望の措置の 効果見込み (手段としての 有効性)</p>	<p>改正マンション再生円滑化法においては、これらの事業の実施について、マンションの再生等を円滑に進める観点から、組合にマンション等の権利を一旦集約させ、組合において一括して再生等を行うことができる制度としている。一方、権利の集約については、改正マンション再生円滑化法によらず全員合意で行う任意の建替え等においては必要とはならないものであり、権利の集約に伴い課税される不動産取得税など、改正マンション再生円滑化法に基づいて事業を実施する場合に追加の費用負担が生ずる形となっている。</p> <p>追加の費用負担により改正マンション再生円滑化法による事業手続の利用が断念されることがないようにするためには、区分所有者等の費用負担を軽減することが有効かつ必要である。</p> <p>本特例措置により、改正マンション再生円滑化法の事業手続の利用のハードルが下がり、老朽化マンションの再生等が促進される。これにより、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解消等に寄与する。</p>
<p>相 当 性</p>	<p>当該要望項目 以外の税制上の 支援措置</p>		<p>○国税関係</p> <p>【所得税・法人税】</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2項第10号、11号、第62条の3第4項第10号、第11号）</li> <li>・区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除（租税特別措置法第34条の2第2項第22号、第22号の2、第65条の4第1項第22号、第22号の2）</li> <li>・移転等の支出に充てる補償金の総収入金額の不納入措置（個人のみ）（所得税法第44条、同法施行令第93条）</li> <li>・区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置（租税特別措置法第33条の3第6項、第7項、第8項、第33条の6第1項、第65条第1項第6号、第7号、第9項、第14項）</li> <li>・完全支配関係にある法人間の資産の譲渡により発生した損益に係る課税について、資産を譲り受けた法人による譲渡、償却、評価換え、貸倒れ、除却その他これらに類する事由が生じるまでの間、繰り延べが認められているところ、権利変換に伴う権利変動があった場合においても、繰り延べを認める措置（租税特別措置法第65条第10項）</li> </ul> <p>【登録免許税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換手続開始等の登記の免税措置（租税特別措置法第76条）</li> </ul> <p>○地方税関係</p> <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>・区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除（国税と連動）</li> <li>・移転等の支出に充てる補償金の総収入金額の不納入措置（個人のみ）（国税と連動）</li> <li>・区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置（国税と連動）</li> </ul> <p>【事業税】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区分所有者等が、組合に土地等を買収される場合に生じる譲渡所得に係る1,500万円特別控除（国税と連動）</li> <li>・区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置（国税と連動）</li> </ul>

		<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p>	<p>マンション総合対策モデル事業（令和8年度予算概算要求額：40億円）</p>
		<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>マンション総合対策モデル事業は、マンションと区分所有者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みへの支援や地方公共団体における先導的な老朽マンション対策への支援を行い、総合的なマンション対策を推進することで、老朽マンションの長寿命化・再生の広がりや意識啓発に寄与するものである。</p> <p>一方で、本特例措置は、実際にマンションの再生等を実施する区分所有者等に着目してその費用負担を軽減するものであり、上記予算措置と相まって、老朽化マンションの再生等を促進するものである。</p>
		<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>改正マンション再生円滑化法においては、これらの事業の実施について、マンションの建替え等を円滑に進める観点から、組合にマンション等の権利を一旦集約させ、組合において一括して再生等を行うことができる制度としている。一方、権利の集約については、改正マンション再生円滑化法によらず全員合意で行う任意の建替え等においては必要とはならないものであり、権利の集約に伴い課税される不動産取得税など、改正マンション再生円滑化法に基づいて事業を実施する場合に追加の費用負担が生ずる形となっている。</p> <p>本特例措置は、当該追加の費用負担を直接軽減するものであり、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。</p>

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項	税負担軽減措置等の適用実績	<p>適用実績（適用件数・減収額）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>適用件数</th> <th>減収額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和2年度</td> <td>322件</td> <td>20百万円</td> </tr> <tr> <td>令和3年度</td> <td>119件</td> <td>6百万円</td> </tr> <tr> <td>令和4年度</td> <td>27件</td> <td>4百万円</td> </tr> <tr> <td>令和5年度</td> <td>816件</td> <td>68百万円</td> </tr> <tr> <td>令和6年度</td> <td>264件</td> <td>22百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>【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事業等に係る施行状況調査結果（令和7年7月実施）に基づいて推計。</p>	年度	適用件数	減収額	令和2年度	322件	20百万円	令和3年度	119件	6百万円	令和4年度	27件	4百万円	令和5年度	816件	68百万円	令和6年度	264件	22百万円
	年度	適用件数	減収額																	
	令和2年度	322件	20百万円																	
	令和3年度	119件	6百万円																	
令和4年度	27件	4百万円																		
令和5年度	816件	68百万円																		
令和6年度	264件	22百万円																		
「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）	<p>本特例措置により区分所有者で構成される組合等の負担が軽減され、マンション建替事業、マンション敷地売却事業等の実施の同意が得やすくなることで、老朽化マンションの再生等が促進され、耐震性不足のマンションストック解消に寄与している（マンション建替事業は令和5、6年度で18件（うち耐震性不足2件）、マンション敷地売却事業は10件（うち耐震性不足9件）の組合設立認可）。</p> <p>なお、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（令和7年7月実施）によると、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23件、マンション敷地売却事業は2件が事業推進中（組合設立から事業完了前まで）である。</p>																			
前回要望時の達成目標	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）  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）→おおむね解消（令和12年）</p> <p>国土交通省政策評価体系上の位置付け  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  業績指標 35 ①住宅②耐震診断義務付け対象建築物の耐震化率約87%（平成30年）→耐震性の不足するものをおおむね解消（令和12年）</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>住宅の耐震化率 90%（令和5年）</p> <p>政策目標の達成のためには、本特例措置を講ずることで、老朽化マンション等の住宅ストックの解消を図るとともに、安全・安心で良好な居住環境を確保したマンションへの再生等を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護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>																			

これまでの要望経緯	平成26年度 新設 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 令和4年度 延長 令和6年度 延長
-----------	---