

平成 24 年度税制改正（租税特別措置）要望事項（新設・**拡充**・延長）

（国土交通省）

制 度 名	マンション建替事業に係る特例措置の適用範囲の拡大		
税 目	所得税・法人税		
要 望 の 内 容	<p>「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」（以下「法」という。）に基づくマンション建替事業に適用される以下の税制上の特例措置について、マンション建替組合の設立認可等を定めた国土交通省令の改正（平成 24 年 4 月 1 日施行）に伴い、新たに法に基づくマンション建替事業の施行が可能となる事業についても、同特例措置の対象となるよう、特例措置の適用範囲を拡大する。</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 2 項第 9 号】 ・ 換地処分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、同条第 7 項、同法第 65 条第 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、同法第 65 条の 4 第 1 項第 22 号】 ・ 土地の譲渡等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】 		
	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額）	▲123 百万円 （－ 百万円）	

新設・拡充又は延長を必要とする理由	<p>(1) 政策目的</p> <p>今後の老朽化したマンションの急増に対応して、法に基づくマンション建替え事業における費用負担を軽減することにより、耐震性に劣る等の不良マンションストックを解消し、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を円滑化し、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>分譲マンションの建替えについては、建替えを行う団体の法的位置づけが明確でないこと、区分所有権等の権利を再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがないこと等の問題があったが、平成14年の法の施行により、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、建替えの円滑化に向けて一定の法制度の整備が図られたところである。</p> <p>法に基づくマンション建替事業においては、売渡し請求・買取り請求等による従前資産の権利の買い取りや、権利変換手続きに伴う従前資産の権利の移行が必要となるが、これらによる従前資産の譲渡に係る税負担が、マンション建替事業の合意形成の円滑化の阻害要因となることがある。このため、法に基づくマンション建替事業における従前資産の譲渡に関して、税制上の特例措置が用意されているところである。</p> <p>一方、法に基づくマンション建替組合設立等の認可に当たっては、建替え後のマンションの規模や構造等が一定の基準に該当することとされており、同基準は国土交通省令に規定されている。これまで、同基準は全国一律に定められてきたが、不良ストックの解消の必要性や、基準を満たすための区分所有者間の合意形成の困難度は、対象マンションを含む周辺の市街地環境や建築規制の状況等によって異なり、同基準が厳格すぎるあまり、本来円滑な建替えが望まれる多くのマンションの建替えを阻害することがある。こうしたことから、法の趣旨を踏まえつつ、建替えの必要性を考慮して基準を緩和することができるよう、省令を改正したところである。</p> <p>法に基づくマンション建替えの円滑化を図るためには、省令改正により新たに適用対象となるマンション建替え事業についても特例措置の適用対象とすることが必要である。</p>	
	今回の要望に関連する事項	合理性

	政策の達成目標	<p>住宅及び住宅市街地における高齢者等の生活の利便性の向上を図るとともに、住生活にゆとりと豊かさをもたらす、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。</p> <p>《指標》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 16% (平20) →28% (平32) <p>また、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》</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 79% (平 20) →95% (平 32)
	租税特別措置の適用又は延長期間	<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：平成 25 年 12 月 31 日 ・換地処分に伴い資産を取得した場合の課税の特例：恒久措置 ・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：恒久措置 ・土地の譲渡等がある場合の特別税率：平成 25 年 12 月 31 日
	同上の期間中の達成目標	政策目標の達成に同じ
	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> ・共同住宅のうち、道路から各戸の玄関まで車椅子・ベビーカーで通行可能な住宅ストックの比率 16% (平20) ・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 79% (平 20)
有効性	要望の措置の適用見込み	<p>今後の老朽化マンションの増加や省令改正により、適用件数は増加していく見込みである。</p> <p>平成 24、25 年度は、それぞれ、7 件 (マンション) 程度の認可が見込まれる。</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。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>同特例措置は、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	登録免許税、住民税、事業税

	<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p>	なし												
	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	—												
	<p>要望の措置の妥当性</p>	<p>本特例措置の対象となる従前資産の譲渡は、マンション建替え円滑化法がマンション建替えを円滑に行うために採用した売渡し請求・買取り請求や権利変換手続き等に伴うものであり、同法の活用による費用負担を軽減し合意形成の円滑化をより一層図るため、本特例措置は必要である。</p>												
<p>これまでの租税特別措置の適用実績と効果に関連する事項</p>	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>法に基づくマンション建替事業は、平成22年度末現在、56件、約4,500戸（建替え前戸数）が認可されている。</p> <p>直近3年の特例措置の適用件数（登記件数）は以下のとおり。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成20年度</th> <th>平成21年度</th> <th>平成22年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売渡し請求・買取り請求数</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>権利変換件数</td> <td>190</td> <td>50</td> <td>231</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">国土交通省推計</p>		平成20年度	平成21年度	平成22年度	売渡し請求・買取り請求数	3	3	28	権利変換件数	190	50	231
		平成20年度	平成21年度	平成22年度										
	売渡し請求・買取り請求数	3	3	28										
	権利変換件数	190	50	231										
<p>租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）</p>	<p>マンションの新規供給戸数が停滞している中で、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。</p> <p>法に基づくマンション建替事業は、平成22年度末現在、56件、約4,500戸（建替え前戸数。以下同じ。）が認可されている。</p> <p>平成22年度には新たに6件、1,200戸が認可されており、平成23年度も、同程度の認可件数が見込まれる。</p>													
<p>前回要望時の達成目標</p>	<p>マンションの建替えを円滑化することにより、マンションにおける良好な居住環境の確保を図る。</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>マンション建替事業における租税特別措置の適用実績は着実に増加傾向にある。</p> <p>また、老朽化マンションは今後急速に増加する見込みであり、より一層の建替えの円滑化を図る必要がある。</p>													

これまでの
要望経緯

・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

平成14年度 創設

平成15年度 拡充

平成16年度 延長

平成17年度 拡充

平成21年度 延長

・換地処分に伴い資産を取得した場合の課税の特例

平成14年度 創設

・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

平成14年度 創設

平成15年度 拡充

・土地の譲渡等がある場合の特別税率

平成14年度 創設

平成15年度 拡充

平成16年度 延長

平成17年度 拡充

平成21年度 延長