

平成24年度税制改正（地方税）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	12	府省庁名	国土交通省		
対象税目	<u>個人住民税</u> <u>法人住民税</u> 住民税(利子割) <u>事業税</u> 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）				
要望項目名	マンション建替事業に係る特例措置の適用範囲の拡大				
要望内容 (概要)	<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"> ・ 特例措置の対象(支援措置を必要とする制度の概要) 法に基づくマンション建替事業の施行に伴う売渡請求、買取請求等により土地等を譲渡する場合及び一定のマンション建替事業のために隣接施行敷地を譲渡する場合 ・ 特例措置の内容 長期譲渡所得金額に対する道府県民税に対し、以下の軽減税率を適用する。 ① 長期譲渡所得金額が2,000万円以下の場合 : 2%⇒1.6% ② 長期譲渡所得金額が2,000万円以上の場合 : 2%⇒32万円+(長期譲渡所得金額-2,000万円)×2% ・ 特例措置の内容 長期譲渡所得金額に対する市町村民税に対し、以下の軽減税率を適用する。 ① 長期譲渡所得金額が2,000万円以下の場合 : 3%⇒2.4% ② 長期譲渡所得金額が2,000万円以上の場合 : 3%⇒48万円+(長期譲渡所得金額-2,000万円)×3% <p>以下の国税(法人税、所得税)に係る特例措置による個人住民税、法人住民税、事業税の減収分</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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】 				
関係条文	地方税法附則第34条の2				
減収見込額	(初年度)	▲39 (▲236)	(単位:百万円) (平年度)	▲39 (▲236)	(単位:百万円)
要望理由	<p>(1) 政策目的 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 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。 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譲渡に伴う税負担が、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。 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</p>				

	<p>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。</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>
--	--

本要望に対応する縮減案	—
-------------	---

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	政策目標 2 良好な生活環境、自然環境の形成、バリアフリー社会の実現 施策目標 3 総合的なバリアフリー化を推進する 政策目標 4 水害等災害による被害の軽減 施策目標 1 1 住宅・市街地の防災性を向上する
	政策の達成目標	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し、美しい街並みや景観の維持及び形成を図る。 《指標》 ・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) 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。 《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 79% (平 20) →95% (平 32)
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	平成 25 年 3 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	・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	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。 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。
	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	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。 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。
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	所得税、法人税、登録免許税
	予算上の措置等の要求内容及び金額	なし
	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	本特例措置の対象である登記は、マンション建替え円滑化法が区分所有権等の関係権利を再建したマンションに円滑に移行させるために採用した権利変換手続きに伴うものであり、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>税負担軽減措置等の適用実績</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、57 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" data-bbox="400 224 1256 322"> <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>売渡請求・買取請求数</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>28</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	売渡請求・買取請求数	3	3	28
	平成 20 年度	平成 21 年度	平成 22 年度						
売渡請求・買取請求数	3	3	28						
<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、57 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>								
<p>これまでの要望経緯</p>	<p>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</p>								