

平成 22 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延長	
税 目	登録免許税	
要 望 の 内 容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換手続開始の登記に係る非課税の延長 [租税特別措置法第 7 5 条第 1 号] ・ 建替組合が売渡請求又は買取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にかかる非課税の延長 [租税特別措置法第 7 5 条第 2 号] ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税の 延長 [租税特別措置法第 7 5 条第 3 号] ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記に係る非課税 の延長 [租税特別措置法第 7 5 条第 4 号] 	
	減収見込額 （平年度）	－ (137 百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

今後老朽化したマンションが増加していくことに対応して、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。）に基づく権利変換により必要となる登記に伴う負担を軽減することにより、居住環境の良好なマンションへの建替えを円滑化し、都市居住形態としてのマンションに対する居住者の安全・安心の確保、周辺の住環境や都市環境の向上を図る。

(2) 施策の必要性

マンション建替えについては、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点があり、これについては、法の施行により、建替事業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。

これにより、権利変換手法による建替えが位置づけられたところであるが、権利変換を行うためには、法に基づく登記が必要となるため、権利変換に伴う金銭面での負担が、建替えの合意形成への阻害要因となることがある。

今後の老朽マンションの急速な増加に対応して、居住環境の良好なマンションへの建替えの円滑化を図ることが喫緊の課題となることから、建替えへの阻害要因を解消するため、本特例措置の延長が必要である。

(3) 要望の措置の妥当性

①租税特別措置等の背景にある政策に今日的な「合理性」が認められるか

耐震性不足やバリアフリー未対応等の問題を抱える老朽マンションの再生は喫緊の重要課題である。老朽マンションの急速な増加（築30年以上マンションストック：73万戸（H20末）→129万戸（5年後）（国交省推計））や居住者の高齢化に対応して、良好な居住環境の確保に向けた取り組みに対して支援する必要がある。

②租税特別措置等の政策実現に向けた手段としての「有効性」が認められるか

老朽マンションの再生円滑化のためには、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、税制特例による資金面での支援は有効かつ重要である。

③租税特別措置等に補助金等其他の政策手段と比して「相当性」が認められるか

権利変換手続により、従前の権利に対応して与えられる施行再建マンションの区分所有権等については、新たな資産や利益の取得には当たらないため、その登記について非課税とすることが適当であることから、本特例によって直接措置することが必要である。

<p>今 回 の 要 望 に 関 連 す る 事 項</p>	<p>政策評価体系における位置付け</p>	<p>政策目標 「1 少子・高齢化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。」 業績目標 「1 最低居住面積水準未達率」 ・ H15 : 4.6% → H22 : 概ね 0% 「2 子育て世帯における誘導居住面積水準達成率 (①全国、②大都市圏)」 ・ H15 : ①42%、②37% → H22 : ①50%、②45%</p>
	<p>政策の達成目標</p>	<p>以下の政策目標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。 【ストックの新耐震基準適合率】 H15: 75%→H27: 90% 【共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)】 H15: 10%→H27: 25% 【子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(大都市圏)】 H15: 37%→H27: 50%</p>
	<p>租税特別措置の適用又は延長期間</p>	<p>2年</p>
	<p>同上の期間中の達成目標</p>	<p>【子育て世帯における誘導居住面積水準達成率(大都市圏)】 H15: 37%→H27: 50% 【ストックの新耐震基準適合率】 H15: 75%→H27: 90% 【共同住宅ストックの共用部のユニバーサルデザイン化率(バリアフリー化率)】 H15: 10%→H27: 25%</p>
	<p>当該要望項目以外の税制上の支援措置</p>	<p>所得税、法人税、不動産取得税、住民税、事業税、事業所税の特例措置 (租税特別措置法第31条の2第1項・第2項第9号、第33条の3第6項、第34条の2第2項第22号、第62条の3第4項第9号、第65条第1項第6号、第65条の4第1項第22号) (地方税法第72条の5第1項第9号、第701条の34第2項、附則第11条第14項)</p>

	<p>予算上の措置等の要求内容及び金額</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 融資、補助金その他 <ul style="list-style-type: none"> 補助 ・ 優良建築物等整備事業（マンション建替えタイプ） 【平成21年度予算額】住宅市街地総合整備事業 112,912百万円の内数 ・ 都市再生住宅制度（従前居住者対策） 【平成21年度予算額】住宅市街地総合整備事業 112,912百万円の内数 融 資 ・ (独)住宅金融支援機構融資（まちづくり融資） 債務保証 ・ 民間再開発促進基金による債務保証制度 																				
	<p>上記の予算上の措置等と要望項目との関係</p>	<p>区分所有者間の合意形成の円滑化には資金面の支援が必要不可欠であり、税制特例は補助金と共に支援措置の柱となっている。</p> <p>マンション建替えは、これら支援措置を前提として長い期間を掛けて合意形成が図られており、政策実現には、補助金と併せて税制特例による支援も必要である。</p> <p>特に、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>政策の達成状況</p>	<p>円滑化法に基づく建替事業認可地区：56地区 （平成20年度までの実績：46地区＋平成21年度見込み：10地区）</p>																				
	<p>租税特別措置の適用実績</p>	<p>円滑化法に基づく建替事業認可地区：56地区 （平成20年度までの実績：46地区＋平成21年度見込み：10地区）</p> <p>過去3年間の特例措置適用実績（登記件数）</p> <table border="1" data-bbox="536 1518 1286 1729"> <thead> <tr> <th></th> <th>H18</th> <th>H19</th> <th>H20</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>75条1項</td> <td>14</td> <td>9</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>75条2項</td> <td>3</td> <td>8</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>75条3項</td> <td>350</td> <td>633</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td>75条4項</td> <td>122</td> <td>477</td> <td>437</td> </tr> </tbody> </table> <p>※国土交通省推計</p>		H18	H19	H20	75条1項	14	9	6	75条2項	3	8	4	75条3項	350	633	292	75条4項	122	477	437
		H18	H19	H20																		
	75条1項	14	9	6																		
75条2項	3	8	4																			
75条3項	350	633	292																			
75条4項	122	477	437																			
<p>租税特別措置による政策の達成目標の実現状況等</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。 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：マンション建替事業に係る以下の特例措置が認められた。</p> <p>〔所得税・法人税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換に伴い資産を取得した者について従前資産の譲渡がなかったものとみなす ・ 建替事業の施行に伴い施行者に買取られて転出する場合の軽減税率 ・ やむを得ない事情により施行者に買取られて転出する場合の1500万円特別控除等 <p>〔登録免許税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換手続開始の登記に係る非課税措置 ・ 建替組合が売渡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所有権の取得の登記に係る非課税措置 ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税措置 ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記に係る非課税措置 <p>平成15年度：マンション建替事業に係る以下の特例措置が認められた。</p> <p>〔所得税・法人税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 法第64条第3項に規定する買取請求により施行者に買い取られて転出する場合又は隣接施行敷地所有者が補償金を受け取る場合の軽減税率等。 ・ やむを得ない事情に基づき法第64条第3項に規定する買取請求により施行者に買い取られて転出する場合又は隣接施行敷地所有者が補償金を受け取る場合の1,500万円特別控除。 <p>〔登録免許税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建替組合が買取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所有権の取得の登記に係る非課税措置 <p>平成16年度：マンション建替事業に係る以下の軽減措置の延長が認められた。</p> <p>〔所得税・法人税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出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し転出する場合の軽減税率の適用の延長 <p>〔登録免許税〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 権利変換手続開始の登記に係る非課税の延長 ・ 建替組合が売渡請求又は買取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所有

権の取得の登記に係る非課税の延長

- ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税の延長
- ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記に係る非課税の延長

平成17年度：マンション建替事業に係る以下の軽減措置の拡充が認められた。

- [所得税・法人税]
- ・ 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し転出する場合の軽減税率について、その対象となる事業施行の際現に存する一定のマンション（施行マンション）に、平成16年の建築基準法改正において措置された建築基準法第86条の9の規定により建築基準法上の既存不適格建築物となるマンションを追加

平成18年度：マンション建替事業に係る以下の軽減措置の延長が認められた。

- [登録免許税]
- ・ 権利変換手続開始の登記に係る非課税の延長
 - ・ 建替組合が売渡請求又は買取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所有権の取得の登記に係る非課税の延長
 - ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税の延長
 - ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記に係る非課税の延長

平成20年度：マンション建替事業に係る以下の軽減措置の延長が認められた。

- [登録免許税]
- ・ 権利変換手続開始の登記に係る非課税の延長
 - ・ 建替組合が売渡請求又は買取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所有権の取得の登記に係る非課税の延長
 - ・ 権利変換後の土地に関する権利について必要な登記に係る非課税の延長
 - ・ 施行再建マンションに関する権利について必要な登記に係る非課税の延長

平成21年度：マンション建替事業に係る以下の軽減措置の延長が認められた。

- [所得税・法人税]
- ・ マンション建替事業の施行に伴い売渡請求、買取請求等により転出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し転出する場合の軽減税率の適用の延長