

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション再生事業

【適用期限のある特例】

- ・長期譲渡所得に係る軽減税率 令和10年12月31日まで
- ・登録免許税、不動産取得税の特例 令和10年3月31日まで

区分所有者等に係る税制

個人住民税
所得税

法人住民税
法人税

【**転出者**への措置】

- 居住用財産の3,000万円特別控除
- 1,500万円控除 (※1)
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》
- 長期譲渡所得に係る軽減税率 (※2,※3)
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》
長期譲渡所得2,000万円以下の部分の軽減税率
(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)
及び重課免除

【**転出者（借家人等）**への措置】

- 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 (※4)
《所得税、個人住民税》

※1 やむを得ない事情による譲渡に限る
 ※2 再生後マンションの床面積要件あり
 ※3 一定の条件のもと、隣接地権者も対象（マンション更新事業を除く）

【**権利変換者**への措置】

- 権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置 (※5)
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》



組合に係る税制

登録免許税

不動産取得税

その他

- 非収益事業所得に係る課税の非課税措置 (※2)
《法人税、法人住民税、事業所税》
- 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 (※2)
《消費税、地方消費税》

- 売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置 (※2)
《登録免許税》
- 売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置 (※6)
《不動産取得税》

- 権利変換手続開始の登記の免税措置 (※2)
《登録免許税》

※4 マンション再建事業及びマンション一括建替等事業のうちマンションの再建のみを行うものを除く
 ※5 隣接地、底地を除く
 ※6 要除却等認定マンション及び被災マンションに限る

- 権利変換による土地の権利変動に係る登記の免税措置 (※2)
《登録免許税》
- 権利変換期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置 (※6)
《不動産取得税》

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション再生事業 各税制措置の適用要件

(※2) マンションの床面積要件
〔基本〕40㎡以上 〔単身〕25㎡以上 〔高齢者等〕30㎡以上
もしくは都道府県知事等が定める面積以上

【適用期限のある特例】
(★1) 令和10年12月31日まで
(★2) 令和10年3月31日まで

	税制措置	要件
個人住民税 所得税 法人住民税 法人税	1,500万円控除 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> やむを得ない事情(※1)により、権利変換を希望しない旨の申出によって権利変換による補償金を取得するとき やむを得ない事情(※1)により、当該土地を売渡し請求等により買い取られたとき (※1)再生前マンションが用途制限による既存不適格である場合又は老齢若しくは身体上の障害のために再生後マンションにおいて生活すること若しくは事業を営むことが困難となる場合
	長期譲渡所得に係る軽減税率 (★1) 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> 権利変換を希望しない旨の申出又は売渡し請求等による施行者に対する土地の譲渡 再生前マンション又は再建敷地に存していたマンションで滅失したものが既存不適格建築物に該当しており、かつ再生後マンションの延べ床面積が再生前マンション又は滅失したマンションの延べ床面積以上(※2)である場合の、施行者に対する隣接施行敷地権の譲渡
	賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 《所得税、個人住民税》	賃貸借終了請求等に伴って、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合に、その交付を受けた金額を交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てたとき (マンション再建事業及びマンションの再建のみを行うマンション一括建替等事業を除く)
	権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	権利変換により再生後マンションに関する権利を取得する権利又は再生後マンションに係る敷地利用権を取得したとき (権利変換前の権利が隣接地、底地である場合を除く)
登録免許税 (★2)	売渡し請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置 (※2)	事業に伴って受ける、再生前マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は再建敷地の敷地共有持分等の登記
	権利変換手続開始の登記の免税措置 (※2)	組合による権利変換手続開始の登記
	権利変換による土地の権利変動に係る登記の免税措置 (※2)	再生後マンションの権利を与えられる者が取得する土地 (参加組合員が取得するものを除く。) に関する権利の価額のうち当該マンション再生事業が行われる前に当該土地について有していた権利の価額を超える部分を除く。
不動産取得税 (★2)	売渡し請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置	要除却等認定マンション若しくはその敷地、政令指定災害による大規模一部滅失をしたマンション若しくはその敷地又は当該災害により滅失したマンションの敷地の用に供されていた土地を取得した場合
	権利変換期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置	同上
その他	非収益事業所得に係る課税の非課税措置 (※2) 《法人税、法人住民税、事業所税》	組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。
	資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 (※2) 《消費税、地方消費税》	組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション等売却事業

【適用期限のある特例】

- ・長期譲渡所得に係る軽減税率 令和10年12月31日まで
- ・登録免許税、不動産取得税の特例 令和10年3月31日まで

区分所有者等に係る税制

個人住民税
所得税

法人住民税
法人税

【**転出者**への措置】

- 居住用財産の3,000万円控除
- 1,500万円控除 (※1,※2)
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》
- 長期譲渡所得に係る軽減税率 (※3)
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》
長期譲渡所得2,000万円以下の部分の軽減税率
(所得税15%→10%、個人住民税5%→4%)
及び重課免除

【**転出者(借家人等)**への措置】

- 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 (※2)
《所得税、個人住民税》

※1 通行障害既存不適格建築物とその敷地の譲渡に限る
 ※2 敷地売却事業を除く
 ※3 売却後にマンション(床面積要件あり)又は公共施設を建築する場合に限る
 ※4 要除却等認定マンション又は被災マンションに限る

事業の流れ

決議

組合設立認可

反対区分所有者への売渡請求

分配金取得計画の決定・認可

権利消滅期日

(除却・)売却

清算・組合解散

組合に係る税制

登録免許税

不動産取得税

その他

- 非収益事業所得に係る課税の非課税措置
《法人税、法人住民税、事業所税》
- 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置
《消費税、地方消費税》

- 売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置
《登録免許税》

- 売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置 (※4)
《不動産取得税》

- 分配金取得手続開始の登記の免税措置
《登録免許税》

- 権利消滅期日による建物及びその敷地の権利変動に係る登記の免税措置
《登録免許税》

- 権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置 (※4)
《不動産取得税》

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション等売却事業 各税制措置の適用要件

(※1) マンションの床面積要件
〔基本〕40㎡以上 〔単身〕25㎡以上 〔高齢者等〕30㎡以上
もしくは都道府県知事等が定める面積以上

【適用期限のある特例】
(★1) 令和10年12月31日まで
(★2) 令和10年3月31日まで

	税制措置	要件
個人住民税 所得税 法人住民税 法人税	1,500万円控除 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	通行障害既存不適格建築物に該当するマンションの敷地の用に供されている土地等につき、マンション敷地売却事業又はマンション除却敷地売却事業が実施された場合において、分配金取得計画に基づき分配金を取得したとき又は売渡請求等により買い取られたとき (認定除却等計画その他財務省令で定める計画に、マンションを除去した後の土地に新たに建築されるマンションに関する事項の記載があるものに限る。)
	長期譲渡所得に係る軽減税率 (★1) 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	売渡請求等に基づくマンション等売却組合への土地等の譲渡又は分配金取得計画に基づくマンション等売却組合への土地等の譲渡で、譲渡した土地等がマンション等売却事業の用に供されるとき (認定除却等計画その他財務省令で定める計画に、マンションを除去した後の土地又は売却敷地に新たに建築されるマンション(※1)、これらの土地に整備される道路、公園、広場その他の公共の用に供する施設に関する事項の記載があるものに限る。)
	賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 《所得税、個人住民税》	賃貸借終了請求等に伴って、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合に、その交付を受けた金額を交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てたとき (敷地売却事業を除く)
登録免許税 (★2)	売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置	事業に伴って受ける売却等マンションの区分所有権若しくは敷地利用権又は売却敷地の敷地共有持分等の登記
	分配金取得手続開始の登記の免税措置	組合による分配金取得手続開始の登記
	権利消滅期日による建物及びその敷地の権利変動に係る登記の免税措置	売却等マンション及びその敷地又は売却敷地に関する権利の登記
不動産取得税 (★2)	売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置	要除却等認定マンション若しくはその敷地、政令指定災害による大規模一部滅失をしたマンション若しくはその敷地又は当該災害により滅失したマンションの敷地の用に供されていた土地を取得した場合
	権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置	同上
その他	非収益事業所得に係る課税の非課税措置 《法人税、法人住民税、事業所税》	組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。
	資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 《消費税、地方消費税》	組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション除却事業

【適用期限のある特例】

・登録免許税、不動産取得税の特例 令和10年3月31日まで

区分所有者等に係る税制

所得税
個人住民税

【転出者（借家人等）への措置】

- 賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置
《所得税、個人住民税》

事業の流れ

決議

組合設立
認可

反対区分所有者
への売渡請求

補償金支払計画
の決定・認可

権利消滅期日

除却

清算・
組合解散

登録免許税

不動産取得税

その他

組合に係る税制

- 非収益事業所得に係る課税の非課税措置
《法人税、法人住民税、事業所税》

- 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置
《消費税、地方消費税》

- 売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置
《登録免許税》

- 売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置（※1）
《不動産取得税》

- 補償金支払手続開始の登記の免税措置
《登録免許税》

- 権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置（※1）
《不動産取得税》

※1 要除却等認定マンション
又は被災マンションに限る

マンション再生円滑化法 関連税制措置

マンション除却事業 各税制措置の適用要件

【適用期限のある特例】
 (★) 令和10年3月31日まで

	税制措置	要件
個人住民税 所得税	賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 《所得税、個人住民税》	賃貸借終了請求等に伴って、資産の移転等の費用に充てるための金額の交付を受けた場合に、その交付を受けた金額を交付の目的に従って資産の移転等の費用に充てたとき
登録免許税 (★)	売渡請求により組合が事業不参加者から取得する建物、土地の権利に係る登記の免税措置	事業に伴って受ける除却マンションの区分所有権又は敷地利用権の登記
	補償金支払手続開始の登記の免税措置	組合による補償金支払手続開始の登記
不動産取得税 (★)	売渡請求により組合が取得する建物・土地に係る課税の非課税措置	要除却等認定マンション若しくはその敷地、政令指定災害による大規模一部滅失をしたマンション若しくはその敷地又は当該災害により滅失したマンションの敷地の用に供されていた土地を取得した場合
	権利消滅期日における権利の帰属により組合が取得する建物に係る課税の非課税措置	同上
その他	非収益事業所得に係る課税の非課税措置 《法人税、法人住民税、事業所税》	組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。
	資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 《消費税、地方消費税》	組合は、消費税法その他消費税に関する法令の規定の適用については、同法別表第三に掲げる法人とみなす。

マンション再生円滑化法 関連税制措置

敷地分割事業

【適用期限のある特例】

・登録免許税の特例 令和10年3月31日まで

区分所有者等に
係る税制

所得税
個人住民税

法人税
法人住民税

【権利変換者への措置】

- 敷地権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置
《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》

事業の
流れ

決議

組合設立認可

敷地権利変換計画の
決定・認可

権利変換期日

清算・
組合解散

組合に係る
税制

登録免許税

不動産取得税

その他

- 非収益事業所得に係る課税の非課税措置
《法人税、法人住民税、事業所税》

- 資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置
《消費税、地方消費税》

- 敷地権利変換手続開始の登記の免税措置
《登録免許税》

- 敷地権利変換による土地の権利変動に係る登記の免税措置
《登録免許税》

マンション再生円滑化法 関連税制措置

敷地分割事業 各税制措置の適用要件

【適用期限のある特例】
(★) 令和10年3月31日まで

	税制措置	要件
個人住民税 所得税 法人住民税 法人税	敷地権利変換による権利変動について、 従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	敷地権利変換により除却敷地持分、非除却敷地持分又は敷地分割後の団地共用部分の共有持分を取得したとき (権利変換による譲渡により、差額に相当する金額の交付を受けることとなった場合には、譲渡した資産のうち当該差額に相当する金額に対応する部分を除く)
登録免許税 (★)	敷地権利変換手続開始の登記の免税措置	組合による敷地権利変換手続開始の登記
	敷地権利変換による土地の権利変動に係る 登記の免税措置	敷地権利変換後の土地及びその権利について必要な登記 (除却敷地持分又は非除却敷地持分等を与えられることになる者が取得する土地に関する権利の価額のうち差額に相当する金額に対応する部分を除く)
その他	非収益事業所得に係る課税の非課税措置 《法人税、法人住民税、事業所税》	組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。
	資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 《消費税、地方消費税》	組合は、法人税法その他法人税に関する法令の規定の適用については、同法第二条第六号に規定する公益法人等とみなす。

マンション再生円滑化法 関連税制措置

(参考) 各税制措置の根拠法令

【法令の略称】

措法：租税特別措置法、措令：租税特別措置法施行令、所法：所得税法、所令：所得税法施行令、地法：地方税法、再法：マンション再生円滑化法、法法：法人税法、消法：消費税法

	税制措置	マンション再生事業	マンション等売却事業	マンション除却事業	敷地分割事業
個人所得税 法人住民税 法人税	1,500万円控除 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> 措法34-2②二十二、65-4①二十二 措令22-8⑳、39-5㉔、65-4 	<ul style="list-style-type: none"> 措法34-2②二十二、65-4①二十二 		
	長期譲渡所得に係る軽減税率 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> 措法31-2②十、62-3④十 措令20-2⑦、38-4⑰ 	<ul style="list-style-type: none"> 措法31-2②十一、62-3④十一 措令20-2⑨、38-4⑱ 		
	賃貸借終了請求等を受けた場合における移転等の支出に充てる交付金の総収入への不算入措置 《所得税、個人住民税》		<ul style="list-style-type: none"> 所法44 所令93 		
	権利変換による権利変動について、従前資産の譲渡がなかったものとみなす措置 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> 措法33-3⑥⑦、33-6①、65①六 措令22-3⑧～⑩、39-2②⑤ 			<ul style="list-style-type: none"> 措法33-3⑧、65①七 措令22-3⑪
	登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> 措法76① 	<ul style="list-style-type: none"> 措法76② 	<ul style="list-style-type: none"> 措法76③ 	<ul style="list-style-type: none"> 措法76④
	不動産取得税		<ul style="list-style-type: none"> 地法附則10⑤ 		
その他	非収益事業所得に係る課税の非課税措置 《法人税、法人住民税、事業所税》	<ul style="list-style-type: none"> 再法44① 法法6 地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34② 	<ul style="list-style-type: none"> 再法139① 法法6 地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34② 	<ul style="list-style-type: none"> 再法163-32① 法法6 地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34② 	<ul style="list-style-type: none"> 再法188① 法法6 地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34②
	資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置 《消費税、地方消費税》	<ul style="list-style-type: none"> 再法44② 消法60③④⑧ 	<ul style="list-style-type: none"> 再法139② 消法60③④⑧ 	<ul style="list-style-type: none"> 再法163-32② 消法60③④⑧ 	<ul style="list-style-type: none"> 再法188② 消法60③④⑧