

## マンション再生事業等に関する補助・融資等の全体像

※ 地方公共団体における予算措置が別途必要となりますので、必ずご確認ください。

国・地方公共団体による補助

### ソフト

#### 【管理組合等に対する措置】

- マンションストック長寿命化等モデル事業  
検討費用全般（計画支援）  
（情報収集費用、マンション再生等手法の比較検討費用、基本計画等の検討費用等）
- 老朽マンション対策モデル事業※  
検討費用全般  
（管理不全マンションの劣化状況調査費用、マンション再生等手法の比較検討費用等）

### ハード

#### 【管理組合等に対する措置】

- マンションストック長寿命化等モデル事業  
再生／改修に要する費用（工事支援）
- 老朽マンション対策モデル事業※
- 優良建築物等整備事業  
（マンション建替えタイプ／既存ストック再生型）※  
建替え／改修に要する費用
- 住宅・建築物耐震改修事業※  
耐震改修／建替え／除却に要する費用
- 都心共同住宅供給事業（マンション建替えタイプ）※  
建替えに要する費用

事業の流れ

ステップⅠ  
準備段階

ステップⅡ  
検討段階

推進  
決議

ステップⅢ  
計画段階

建替え  
決議等

ステップⅣ  
事業実施段階

住宅金融支援機構による融資

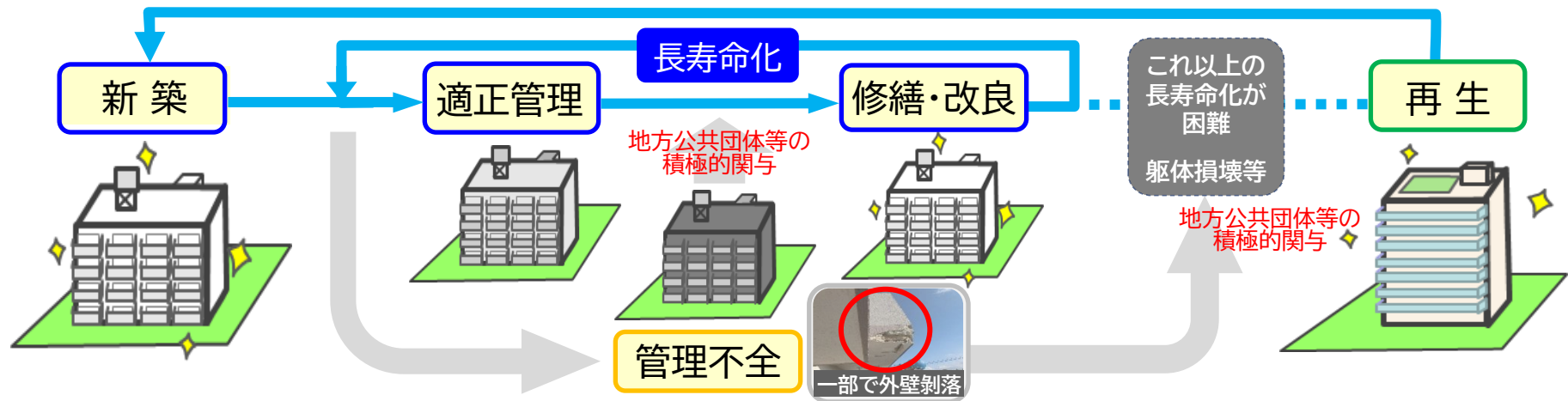
#### 【管理組合に対する措置】

- まちづくり融資（短期事業資金）  
検討費用全般  
（コンサルタント費用、権利調整費用、建物設計費用、組織運営費用、敷地権利（所有権又は借地権）の取得費用等）
- 【管理組合に対する措置】
- マンション共用部分リフォーム融資  
検討費用全般  
（専門家によるマンションの劣化状況診断／耐震診断費用、調査設計費用等）

#### 【再生組合等に対する措置】

- まちづくり融資  
（短期事業資金／長期事業資金）  
再生／売却／除却に要する費用
- 【区分所有者に対する措置】
- まちづくり融資（高齢者向け返済特例）  
マンション再生事業等により供給される住宅に係る購入資金
- 【管理組合に対する措置】
- マンション共用部分リフォーム融資  
共用部分の改修に要する費用

マンションの建物と居住者の「2つの老い」の進行を踏まえ、ライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図る改正マンション関係法の施行とあわせて、マンションの長寿命化等に資する先導的な取組及び地方公共団体による先導的な老朽マンション対策への支援を行う。



## 【1】マンションストック長寿命化等モデル事業

→マンションの長寿命化等に資する先導的な取組について、その費用の一部を支援する。

【補助率】計画支援：定額、工事支援：国1/3

### ＜想定される支援例＞

- ・既存の躯体を有効活用し建物を長寿命化させる一棟リノベーション工事
- ・超高層マンションにおける給排水設備の長寿命化工事等

(一棟リノベーション工事のイメージ)



東京都、共同住宅（築56年）

## 【2】老朽マンション対策モデル事業

→地方公共団体による先導的な老朽マンション対策について、その費用の一部を支援する。

【補助率】①に要する経費：国1/2、地方1/2

②のうち調査検討経費：国1/3、地方1/3

②のうち工事費：国1/6、地方1/6

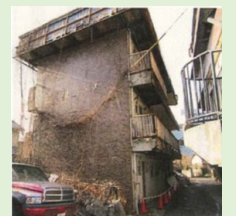
### ① 管理不全マンション化の防止

- ・管内マンションの管理状況等の実態調査
- ・管理組合の合意形成のための専門家派遣等

### ② 管理不全マンションの再生支援

- ・再生のための調査検討
- ・再生のための工事

(管理不全化が進行したマンション)



- 高経年マンションの急増が見込まれる中、管理適正化・再生円滑化を進めていくため、政策目的に適合した老朽化マンションの長寿命化に資するモデル的な取組に対して支援。
- マンションの長寿命化に資する新しい工法や材料、新機能の導入等を行う「先導的再生モデルタイプ」と、管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図っていく「管理適正化モデルタイプ」の2種類のモデルタイプを設定。

## 事業概要

### ① 先導的再生モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]  
先導性の高い長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討等に係る支援
- **工事支援** [長寿命化等の工事実施段階]  
先導性が高く創意工夫に富む改修等への支援

### ② 管理適正化モデルタイプ

- **計画支援** [事業前の立ち上げ準備段階]  
管理水準の低いマンションが地方公共団体と協力して管理適正化を図るために必要な調査・検討費用等への支援
- **工事支援** [大規模修繕工事等の実施段階]  
管理適正化モデルタイプ・計画支援で検討した内容に基づいて、実施する一般的な大規模修繕等への支援

#### ○ 計画支援 [事業前の立ち上げ準備段階]

- 補助事業者  
マンション再生コンサル、設計事務所、管理会社 等
- 補助率：定額（原則上限500万/年（最大3年））

※ただし、単年度で実施する調査が多い場合や一棟リノベーションにかかる既存の調査で通常調査より費用を要する場合等は、1事業あたり1,500万円を上限として、500万円/年を超えて補助を受けることが可能。



#### ○ 工事支援 [事業実施段階]

- 補助事業者  
施工業者、買取再販業者 等
- 補助率：1 / 3

※管理適正化モデルタイプは計画支援で、マンション管理の適正化を図った後に、工事支援の応募が可能。  
※先導的再生モデルタイプは工事支援からの応募も可能。

# 老朽マンション対策モデル事業(地方公共団体向け)

## 老朽マンション対策モデル事業の対象となる取組

○ 以下のいずれかに該当すると判断される取組に対しては、本事業により幅広く支援が可能。

**①管理不全マンション化を防止するための取組**

**②周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための取組**

○ これらに該当する範囲内であれば、**地方公共団体のマンション政策全体をパッケージとして支援**することも可能。

事業種別	実施内容	補助対象費用	補助率・補助額	
管理不全マンション化を防止するための事業 【ソフト事業】	<ul style="list-style-type: none"> <li>管内マンションの管理状況等の実態調査</li> <li>管理組合の合意形成のための専門家派遣</li> <li>マンションの管理等に関する相談窓口の設置</li> <li>普及啓発のためのセミナーの開催</li> <li>管理不全マンション化の防止に資する施策の検討（検討会の開催等）</li> </ul>	左記に要する経費	補助対象費用の1/2又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額	
周辺に悪影響を及ぼしている管理不全マンションを再生させるための事業 【ハード事業】	①再生のための調査検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>再生のための調査検討</li> <li>管理不全マンションの劣化状況の調査</li> <li>再生手法の比較検討</li> <li>合意形成に向けた調整</li> </ul>	調査検討経費	補助対象費用の1/3又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額
	②再生のための工事	再生のための工事	工事費	補助対象費用の1/6又は地方公共団体が補助する額の1/2のいずれか低い額

# 優良建築物等整備事業

市街地の環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給、防災拠点の整備等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う。

## 補助対象

型	タイプ	概要	新築・改修
優良再開発型	共同化タイプ	住宅等の地権者が敷地の共同化を行い建築物を整備する事業(任意の再開発)	新築
	市街地環境形成タイプ	地区計画・建築協定の区域内で協調的な建築物を整備する事業等	新築
	マンション建替タイプ	区分所有者による老朽化したマンションの建替を行う事業	新築
市街地住宅供給型	中心市街地共同住宅供給タイプ	中心市街地における優良な共同住宅の供給を行う事業	新築
既存ストック再生型	—	既存建築物ストックのバリアフリー性能、省エネ性能等の向上のための改修を行う事業	改修
都市再構築型	人口密度維持タイプ	まちの拠点となるエリアに医療等の施設を整備する事業	新築・改修
	高齢社会対応タイプ	駅等に近接した高齢者が交流する施設を整備する事業	新築・改修
複数棟改修型	—	一定のエリア内で市街地環境の形成に寄与する改修と併せて行われる複数の建築物ストックの改修を行う事業	改修

## 補助要件

### ■ 事業要件

- ・ 地区面積が概ね1,000㎡以上
  - ※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
    - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
    - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上 等
- ・ 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保 等

### ■ 補助対象費用

- ①調査設計計画
- ②土地整備(除去費等)
- ③共同施設整備(共用通行部分、空地等の整備)

※2 都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

## 施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者 等

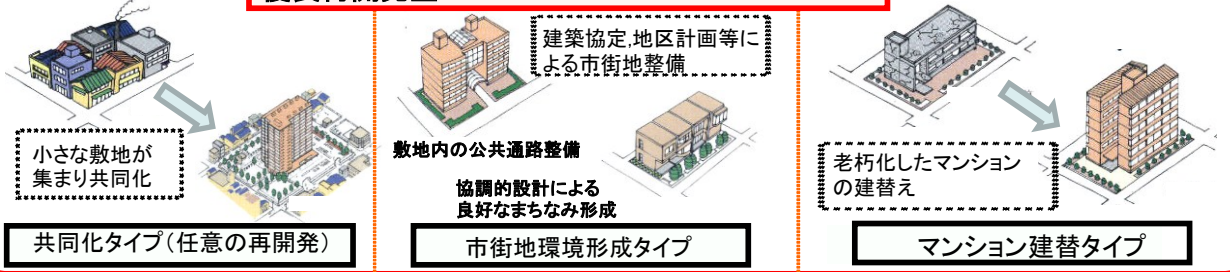
## 対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域 等

## 補助率

国:1/3、地方:1/3、民間事業者等:1/3 等  
 〔 長期優良住宅の整備を含む場合は、  
 国:2/5、地方:2/5、民間事業者等:1/5 〕

### 優良再開発型 (既存市街地の再開発を促進)



### 市街地住宅供給型 (住宅の供給を促進)



### 既存ストック再生型 (既存ストックを、現在の居住ニーズ等にあつたストックに改修)



### 都市再構築型 (都市機能の誘導)



### 複数棟改修型 (一定エリア内における市街地環境の改善)




# 優良建築物等整備事業(マンション建替えタイプ)

市街地環境の整備改善や、良好な居住環境の確保を図るため、老朽化マンションの再生を推進する。

## 【事業要件】

地域：三大都市圏等

敷地面積：概ね1,000㎡以上（三大都市圏は500㎡以上）

従前建物：要除却等認定基準に適合する共同住宅 

区分所有者10名以上

従後建物：地上3階以上、耐火建築物又は準耐火建築物

50㎡/戸以上(単身の場合は25㎡/戸以上) ※1

延べ面積の2分の1以上を住宅の用に供すること ※2

空地面積：法定空地率+15~20%以上

決議要件：区分所有法第62条第1項の規定による建替え決議、同法第64条の6第1項の規定による建物敷地売却決議、同法第64条の7第1項の規定による建物取壊し敷地売却決議若しくは区分所有者全員の総意による建替え決議又はこれに準ずる措置等

適正管理の要件：建替後のマンションにおいて、計画期間を30年以上に設定した長期修繕計画を作成し、長期修繕計画に適切な修繕積立金の額が設定されるものであること。(なお、地方公共団体のマンション管理適正化推進計画等において、異なる定めがある場合は、それによることができる。)

【要除却等認定基準】マンション再生円滑化法(令和7年5月改正)

- ① 耐震性が不足するもの
- ② 外壁等の剝離及び落下により被害の生じるおそれがあるもの
- ③ 火災時に大きな被害が生じるおそれがあるもの
- ④ 給水等の配管設備の劣化により著しく衛生上有害となるおそれがあるもの
- ⑤ 高齢者等の移動上又は施設の利用上の安全性の向上を図る必要があるもの

※1 マンション再生円滑化法に基づく事業は、都道府県知事が別に定める基準によることができる。

※2 区分所有法に基づく建物敷地売却決議又は建物取壊し敷地売却決議を経た事業は、適用外。

## 【交付対象事業費】

調査設計計画費、土地整備費、共同施設整備費

<マンション建替えの事例イメージ>

## 【国費率】

1/3 長期優良住宅の整備を含む建替えの場合は、2/5に引上げ  
(ただし、地方公共団体が補助する額の1/2以内)



老朽マンション等において、耐震やアスベスト対策に加え、バリアフリー化や省エネ化等の改修を行うことにより、現在の居住ニーズに合ったストックへの総合的な再生を支援する。

## 施行区域

- ・全国を対象
- ・敷地に接する道路中心線以内の面積が概ね300㎡以上

## 対象事業

次の①又は②で行われる改修事業を対象

- ① 10名以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること
- ② 次のいずれの要件も満たし、かつ10人以上の区分所有者が存する住宅・建築物ストックであること
  - ・官民連携の協議会が組織されていること
  - ・都市開発方針、その他まちづくり計画に位置付けられた地区

## 対象建物要件

- ・住宅各戸において、床面積50㎡以上、2部屋以上、台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室を備えたもの(上記対象事業②は適用外)
- ・地階を除く階数が原則3階以上
- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定し、修繕積立金額が計画額と概ね一致

## 補助率

補助対象に対して国1/3、地方1/3、民間1/3  
〔長期優良住宅の整備を含む場合は、国:2/5、地方:2/5、民間:1/5〕

## 補助対象

下記①～⑤のいずれかの改修に伴う次の費用が対象

- ・調査設計計画の作成に要する費用
- ・共同施設整備費に要する費用

- ① バリアフリー改修
- ② 省エネ改修
- ③ 維持管理対策改修
- ④ 防災対策改修
- ⑤ 子育て支援対応改修

※ただし、耐震や吹付アスベスト対策が未実施の場合は、該当する以下の改修の実施が必須

- ・耐震改修
- ・アスベスト改修

## 事業着手期限

左記対象事業のうち、  
①に該当するものについては、令和9年3月31日までに着手した事業

## 事業イメージ



バリアフリー改修として、エレベーターを設置

住宅・建築物ストックの耐震性の向上を効果的に進めるため、耐震性のない住宅を除却し、まちなかに移転する場合の除却・移転等についての支援を強化する。

本事業は民間事業者への直接補助ではなく、地方公共団体を通じた間接補助(地方公共団体による補助制度の整備が必要)

## 住宅

**耐震診断** 民間実施：国と地方で2/3

### 個別支援

**補強設計等** 民間実施：国と地方で2/3

### 耐震改修等、建替え又は除却

- 対象となる住宅  
マンションを含む全ての住宅を対象
  - 交付率・補助限度額
- |       |          |
|-------|----------|
| マンション | 国と地方で1/3 |
| その他   | 国と地方で23% |

### 拡充：メニューの追加

### 除却移転支援

- 対象となる住宅  
駅・バス停から1km超にある住宅(マンション除く)を除却し、駅・バス停から800m以内※に移転する場合(※土砂災害特別警戒区域等を除く)
- 交付対象  
除却費、移転費
- 交付率・補助限度額  
【交付率】国と地方で2/3  
【補助限度額】除却費200万円/戸、移転費65万円/戸

## 建築物

**耐震診断** 民間実施：国と地方で2/3

**補強設計等** 民間実施：国と地方で2/3

### 耐震改修等、建替え又は除却

- 対象となる建築物
- 多数の者が利用する建築物
  - ・商業施設、ホテル・旅館、事務所、飲食店、幼稚園、保育所(公立を除く)、工場等
  - ・1,000㎡(幼稚園、保育所又は地方公共団体等と災害時の活用等に関する協定等を締結されている建築物にあっては500㎡)以上等
- 避難所等

■ 交付率

避難所等	国と地方で2/3 ※耐震改修と併せて行う省エネ改修の場合、国と地方で23%
その他	国と地方で23%

### 耐震改修と併せて行う省エネ改修(上記に加算)

■ 補助限度額(国と地方が交付率23%で補助する場合)

省エネ基準適合レベル	5,600円/㎡
ZEBレベル	9,600円/㎡

### パッケージ支援(総合支援メニュー)

- 対象となる住宅  
マンションを除く住宅
- 交付対象  
補強設計等費及び耐震改修工事費(密集市街地等で防火改修も行う場合は防火改修工事費を含む)を合算した額(建替えは改修工事費用相当額に対して助成)
- 交付額(ただし、補助対象工事費の8割を限度)

耐震改修の種類別	交付額 (国と地方で定額)
密集市街地等(防火改修含む)	175万円
多雪区域	140万円
その他	115万円

### 耐震改修と併せて行う省エネ改修(上記に加算)

- 交付対象  
省エネ設計等費及び省エネ改修工事費を合算した額
- 交付額(国と地方が補助する場合)

省エネ基準適合レベル	30万円/戸(交付対象費用の4割を限度)
ZEHレベル	70万円/戸(交付対象費用の8割を限度)

- ・住宅の建替えについて、移転建替(除却移転支援メニューの要件に該当するものに限る)も対象とする。 **拡充**
- ・区域要件(老朽住宅が多い地区、既成市街地、避難地、避難路に面する区域、DID地区)等を適用しないとする時限措置を恒久化する。 **拡充**
- ・補助率の嵩上げ(1/3→1/2)、工事費限度額の嵩上げ(防災拠点の建築設備に係る場合の8,270円/㎡加算)に係る特例措置を令和12年度末まで延長する。 **延長**

## 制度の概要

- 老朽化マンションの再生等を支援するため、マンション再生事業等を対象とした、「個人」、「中小事業者」又は「事業を行う組合」向けの融資制度。
- 融資対象者や資金用途に応じて、返済方法や金利の異なる「短期事業資金」又は「長期事業資金」の利用が可能。

マンション  
再生等組合



①再生事業等への融資

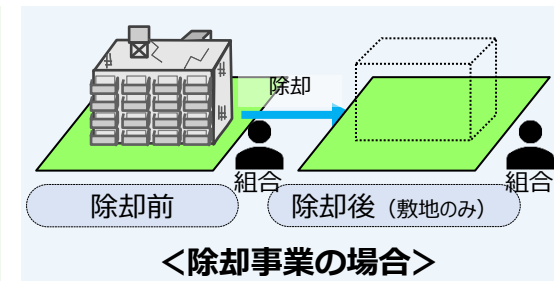
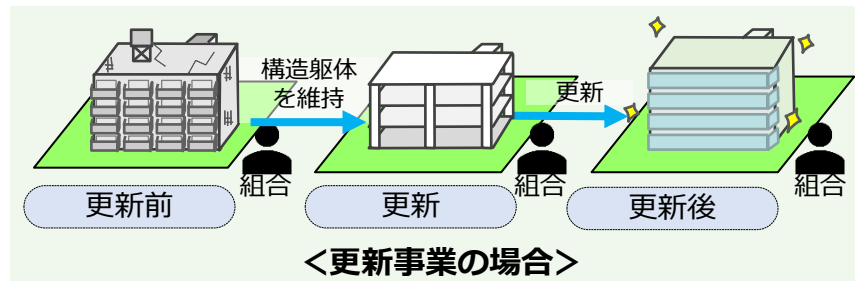
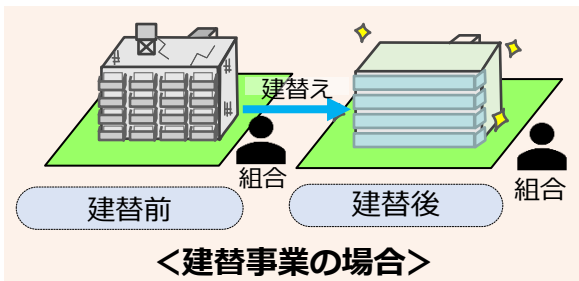


②返済



住宅金融支援機構  
Japan Housing Finance Agency

## ●融資対象事業 ※建物敷地売却により、事業者が建替え・更新・除却を行う場合も対象



## ●融資条件

事業要件		・区分所有法等に基づく「決議」がなされていること ・事後建築物がマンション以外(更地含む。)となる場合は、「要除却等認定」を受けていること
建築物要件 ※	建物規模	・地上階数: 3以上 ・敷地面積: 原則100㎡以上
	住宅割合	住宅部分の床面積が、建築物全体の1/4以上
	構造	耐火構造・準耐火構造 など
	容積率	法定容積率の1/3以上 又は 地方公共団体が定める最低容積率以上
	住戸面積	30㎡以上 かつ 280㎡以下
地域要件		なし

	短期事業資金	長期事業資金
融資対象者	個人、中小事業者(資本金3億円以下又は従業員300人以下)、事業を行う組合(マンション再生組合など)	
融資額	融資の対象となる事業費の100%以内	
返済期間	工事完了後 2年以内	40年以内
返済方法	保留床の譲渡状況に応じて、元金及び利息を返済	元利均ぶ等返済 又は 元金均等返済
融資金利	住宅金融支援機構HPにてご確認ください。	
担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定	
保証人	融資審査の結果に応じて必要となる場合がある。	原則必要

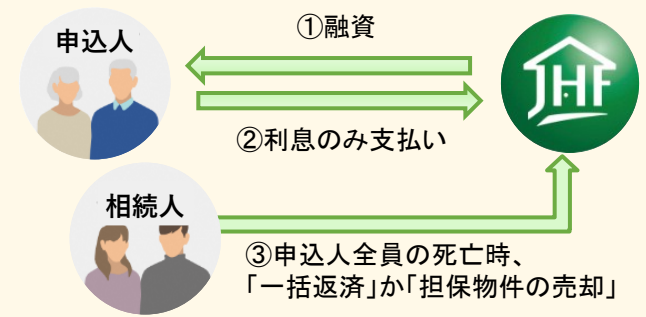
※ 事業完了後、住宅になる場合に限りです。



# まちづくり融資(高齢者向け返済特例)

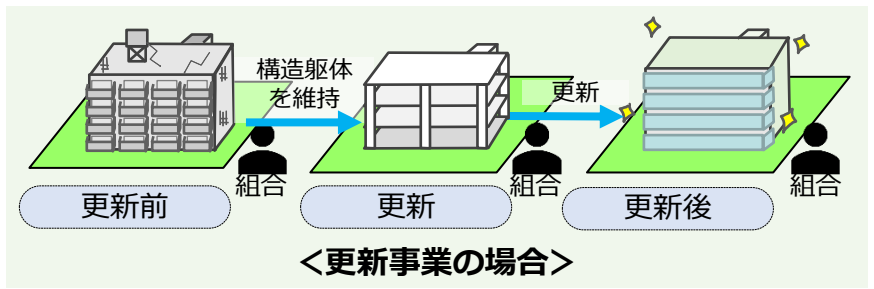
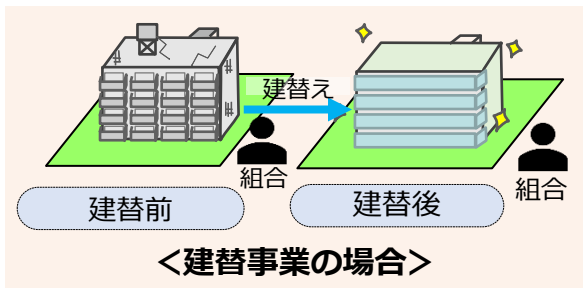
## 制度の概要

- まちづくり融資は、老朽化マンションの再生等を支援するため、マンション再生事業等に係る資金調達を支援するための融資。
- まちづくり融資(高齢者向け返済特例)は、マンション再生事業等により供給される住宅について 満60歳以上の高齢者が増床負担金等を融資により利用する場合に返済期間を借入申込み人全員の死亡時までとし、毎月の支払いを利息のみとする制度。



## ●融資対象事業

※建物敷地売却により、事業者が建替え・更新を行う場合も対象



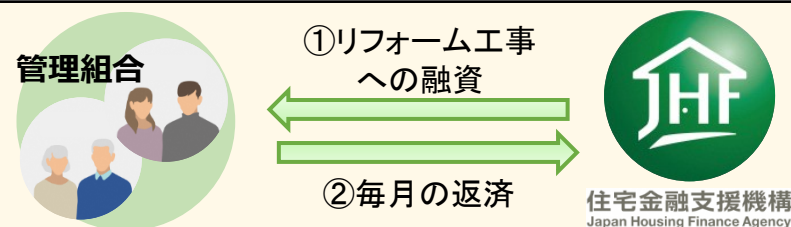
## ●融資条件

	保証ありコース※	保証なしコース
資金用途	マンション再生事業等により供給される住宅に係る購入資金	
融資対象者	満60歳以上	
融資額	次のいずれか低い金額 3,000万円 または 保証機関が設定する保証限度額 (建物及び土地の評価額の合計額×50%)	次のいずれか低い金額 5,000万円 または 機構による担保評価額 (建物及び土地の評価額の合計額×60%)
返済期間	借入申込み人全員の死亡時まで	
返済方法	毎月の支払いは利息のみ(死亡時に一括返済)	
	融資住宅及び敷地の売却等でも融資金の全額を返済できない場合、相続人が残債務の返済義務を負う(リコース型)	融資住宅及び敷地の売却により返済した場合で残債務があるときは、残債務について相続人に請求しない(ノンリコース型)
融資金利	申込時に決定します。具体の利率は住宅金融支援機構HPにてご確認ください。	
担保	建物・土地に第1順位の抵当権を設定	

※ (一財)高齢者住宅財団による保証を利用する場合

## 制度の概要

- 外壁塗装、屋上防水、エレベーター改修などの「マンション共用部分」のリフォーム工事を対象とした、マンション管理組合向けのリフォーム融資制度。



## ● 融資対象工事

### ▼ 外部の工事

- ・ 屋上防水
- ・ 外壁塗装
- ・ バルコニー補修
- ・ 駐車場増設 など



### ▼ 内部の工事

- ・ 階段・廊下の補修
- ・ オートロック設置
- ・ エレベーター設置
- ・ 内壁塗装 など



## ● 融資条件

融資限度額	次の①又は②のいずれか低い額 ① 融資対象工事費の100%    ② 毎月徴収する修繕積立金×80%÷借入金100万円当たりの毎月の返済額×100万円		
返済期間等	次の①から③までのいずれかの返済期間から選択		
	① 10年以内 対象工事等の要件はなし。	② 11年以上20年以内 以下の対象工事を実施すること。 ・耐震改修 ・浸水対策 ・省エネ対策 ・給排水管取替 ・玄関又はサッシ取替 ・エレベーター取替又は新設 ・アスベスト対策 ・機械式駐車場解体	③ 21年以上35年以内 以下の対象工事を実施し、管理計画認定を取得していること。 ・耐震改修 ・浸水対策 ・省エネ対策
融資金利	住宅金融支援機構HPをご確認ください。		
金利引下げ制度 (併用可)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震改修工事、浸水対策工事又は省エネルギー対策工事を行うことにより、融資金利を0.2%引下げ</li> <li>・マンションすまい・る債の積立てにより、融資金利を0.2%引下げ</li> <li>・マンション管理計画認定の取得により、融資金利を0.2%引下げ</li> </ul>		
担保	なし		
保証人	(公財)マンション管理センター、(一財)住宅改良開発公社		

※上記は、マンション管理組合向けのマンション共用部分リフォーム融資の概要です。このほか、区分所有者向けのマンション共用部分リフォームもごさい。詳細につきましては、住宅金融支援機構HPをご確認ください。

# 民間再開発促進基金(債務保証)【(公社)全国市街地再開発協会】

## 目的

市街地再開発事業、マンション再生事業等を行う組合やその準備組織の信用を補完し、準備段階に必要な調査設計計画費等、初動期に必要な資金の調達を円滑化

## 保証対象資金

- ① 調査設計計画等のコンサル費用
- ② 転出者の土地・借地権等の買収費用
- ③ 転出者用の代替地の取得費用
- ④ 転出者に対する補償費用
- ⑤ マンション再生等に係る区分所有者の抵当権解除のための費用
- ⑥ マンション敷地売却事業等に係る要除却等認定マンションの除却等に必要な費用

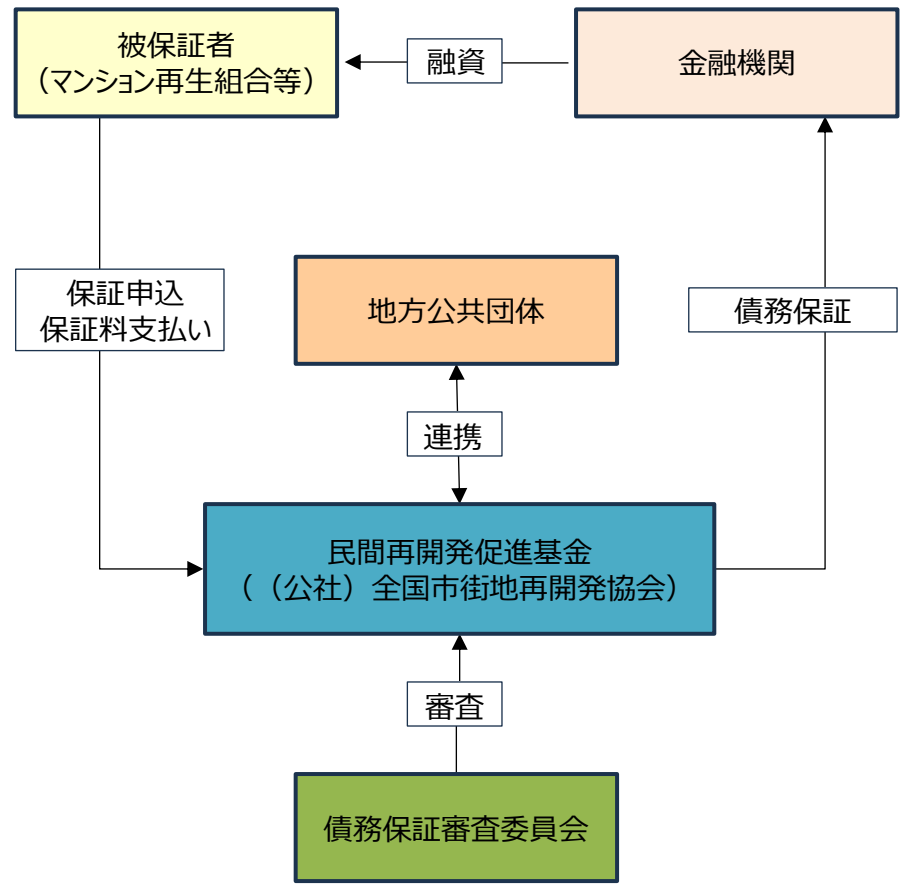
## 保証限度額・保証期間

- ・保証限度額 ①・⑤・⑥：1件当たり1億円
- ②～④：1件当たり2億円
- ・保証期間 ①～④：5年以内
- ⑤～⑥：10年以内

## 保証料

- ・連帯保証人及び担保がともにある場合 年0.30%
- ・連帯保証人又は担保のいずれかがある場合 年0.50%
- ・連帯保証人又は担保がいずれもない場合 年0.75%

### ■ 債務保証のイメージ図



# 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  
所得税  
住民税

法人  
住民税

**【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

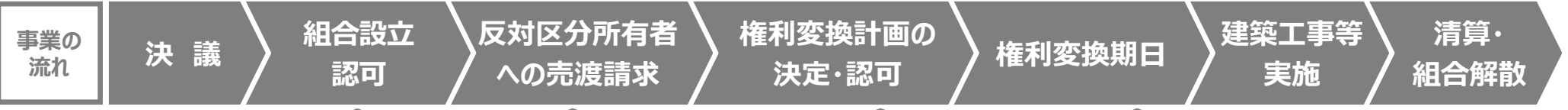
**【転出者（借家人等）への措置】**

- 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

令和8年4月時点

## 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	<b>1,500万円控除</b> 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	<b>長期譲渡所得に係る軽減税率(★1)</b> 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> </ul>
	<b>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</b> 《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)
	<b>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</b> 《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)	<b>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)</b>	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
	<b>権利変換手続開始の登記の免税措置(※2)</b>	組合による権利変換手続開始の登記
	<b>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)</b>	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)	<b>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</b>	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
	<b>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</b>	同上
その他	<b>非収益事業所得に係る課税の非課税措置(※2)</b> 《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。
	<b>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)</b> 《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  
法人住民税

**【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



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

令和8年4月時点

## 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	<b>1,500万円控除</b> 《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、マンションを除却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。)
	<b>長期譲渡所得に係る軽減税率 (★1)</b> 《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、マンションを除却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。)
	<b>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</b> 《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)	<b>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</b>	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
	<b>分配金取得手続開始の登記の免税措置</b>	組合による分配金取得手続開始の登記
	<b>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</b>	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に登記
不動産取得税 (★2)	<b>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</b>	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
	<b>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</b>	同上
その他	<b>非収益事業所得に係る課税の非課税措置</b> 《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。
	<b>資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置</b> 《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

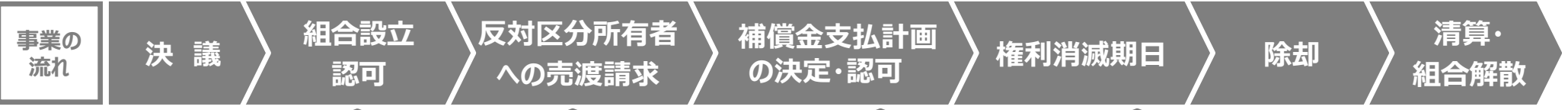
【適用期限のある特例】  
・登録免許税、不動産取得税の特例 ..... 令和10年3月31日まで

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》



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（※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

令和8年4月時点

## マンション除却事業 各税制措置の適用要件

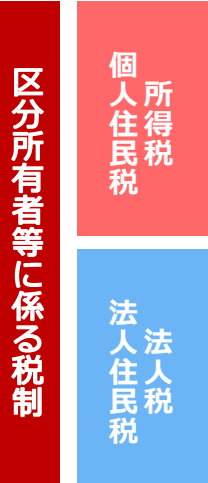
【適用期限のある特例】  
(★) 令和10年3月31日まで

	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、事業所得税》	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

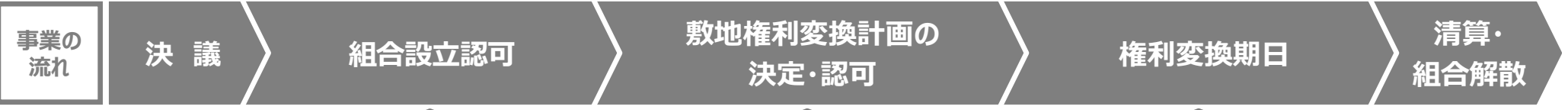
## 敷地分割事業

【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



**【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》



- 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

令和8年4月時点

## 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
個人住民税 所得税	<b>1,500万円控除</b> 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法34-2②二十二、65-4①二十二</li> <li>措令22-8⑮、39-5⑮、65-4</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法34-2②二十二、二、65-4①二十二、二</li> </ul>		
	<b>長期譲渡所得に係る軽減税率</b> 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法31-2②十、62-3④十</li> <li>措令20-2⑦、38-4⑰</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法31-2②十一、62-3④十一</li> <li>措令20-2⑨、38-4⑱</li> </ul>		
法人住民税 法人税	<b>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</b> 《所得税、個人住民税》		<ul style="list-style-type: none"> <li>所法44</li> <li>所令93</li> </ul>		
	<b>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</b> 《所得税、個人住民税、法人税、法人住民税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法33-3⑥⑦、33-6①、65①六</li> <li>措令22-3⑧～⑩、39-2②⑤</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>措法33-3⑧、65①七</li> <li>措令22-3⑪</li> </ul>
	<b>登録免許税</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法76①</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法76②</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法76③</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>措法76④</li> </ul>
	<b>不動産取得税</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>地法附則10⑤</li> </ul>		
その他	<b>非収益事業所得に係る課税の非課税措置</b> 《法人税、法人住民税、事業所税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法44①</li> <li>法法6</li> <li>地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34②</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法139①</li> <li>法法6</li> <li>地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34②</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法163-32①</li> <li>法法6</li> <li>地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34②</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法188①</li> <li>法法6</li> <li>地法24⑤、72-5①八、294⑦、701-34②</li> </ul>
	<b>資産の譲渡等の時期、仕入税額控除、申告期限の特例措置</b> 《消費税、地方消費税》	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法44②</li> <li>消法60③④⑧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法139②</li> <li>消法60③④⑧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法163-32②</li> <li>消法60③④⑧</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>再法188②</li> <li>消法60③④⑧</li> </ul>