

租税特別措置等に係る政策の事前評価書

1	政策評価の対象とした政策の名称	老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等 ※住宅関係諸税に係る所要の措置(本税制に係る措置のみ)を含む。	
2	対象税目	① 政策評価の対象税目	法人税: 義(国税1、28) 法人住民税、法人事業税: 義(地方税24、26)
		② 上記以外の税目	所得税: 外、個人住民税: 外、登録免許税: 外、不動産取得税: 外
3	要望区分等の別	【新設・拡充・延長】 【単独・主管・共管】	
4	内容	<p>《現行制度の概要》</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 組合設立後又は権利変換計画等決定後に法人の転出区分所有者が組合に土地等を譲渡する場合に、長期譲渡所得の課税の特例(重課免除)を適用するもの。(法人税、法人住民税の軽減税率) 2. 組合設立後又は権利変換計画等決定後に法人の転出区分所有者が組合に土地等を譲渡する際に生じる譲渡所得について、1,500万円を控除するもの。(法人税、法人住民税、法人事業税の1,500万円控除) 3. 権利変換等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もの。(法人税、法人住民税、法人事業税の繰り延べ) 3'. 完全支配関係にある法人間の資産の譲渡により発生した損益にかかる課税について、資産を譲り受けた法人による譲渡、償却、評価換え、貸倒れ、除却その他これらに類する事由が生じるまでの間、繰り延べが認められているところ、権利変換に伴う権利変動があった場合においても、繰り延べを認めるもの。(法人税の繰り延べ) 	
		<p>《要望の内容》</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 改正マンション再生円滑化法(令和8年4月施行)により、以下の事業が創設される。 <ul style="list-style-type: none"> ・ マンション再生事業(マンション建替事業(現行)、マンション更新事業、マンション再建事業及びマンション一括建替等事業) ・ マンション等売却事業(マンション敷地売却事業(現行)、マンション除却敷地売却事業及び敷地売却事業) ・ マンション除却事業 ○ また、マンション建替事業(現行)における権利変換の対象に「隣接施行敷地権」及び「底地権」が追加され、これらの権利についても建替後のマンションの区分所有権・敷地利用権に変換することが可能となる。 ○ さらに、マンション敷地売却事業(現行)及び敷地分割事業(現行)の対象について、「特定要除却認定マンション」(※1)から、マンション敷地売却事業は「全てのマンション」、敷地分割事業は「要除却等認定マンション」(※2)に、それぞれ拡充される。 	

		<p>※1 「特定要除却認定マンション」は、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性の3要件に係る認定を受けたマンションを指す。</p> <p>※2 「要除却等認定マンション」は、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落危険性、配管設備腐食等、バリアフリー不適合の5要件に係る認定を受けたマンションを指す。</p> <p>○ 加えて、事業の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40㎡(現行 50㎡)に緩和する。</p> <p>○ ついては、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及び敷地分割事業について、下記事項を要望する。</p> <p>1. 区分所有者等が、組合に土地等を買取られる場合に生じる長期譲渡所得について、長期譲渡所得の課税の特例(重課免除)を適用</p> <p>1'. 長期譲渡所得の課税の特例の対象となる再生後マンションの床面積要件の下限について、40㎡(現行 50㎡)に緩和する。</p> <p>2. 区分所有者等が、組合に土地等を買取られる場合に生じる譲渡所得に係る 1,500 万円特別控除</p> <p>3. 区分所有者、隣接施行敷地権者等が、権利変換等を受けてマンション又はその敷地を取得した場合において、従前資産の譲渡がなかったものとみなす特例措置</p> <p>3'. 完全支配関係にある法人間の資産の譲渡により発生した損益に係る課税について、資産を譲り受けた法人による譲渡、償却、評価換え、貸倒れ、除却その他これらに類する事由が生じるまでの間、繰り延べが認められているところ、権利変換に伴う権利変動があった場合においても、繰り延べを認める措置</p> <p>《関係条項》 租税特別措置法 第 62 条の3第4項第 10 号、第 11 号 第 65 条の4第1項第 22 号、第 22 号の2 第 65 条第1項第6号、第7号、第9項、第 14 項 第 65 条第 10 項</p>
5	担当部局	国土交通省住宅局参事官(マンション・賃貸住宅担当)付
6	評価実施時期及び分析対象期間	評価実施時期: 令和7年8月 分析対象期間: 令和5年度～令和12年度
7	創設年度及び改正経緯	平成14年度 創設 平成26年度 拡充(マンション敷地売却事業の創設) 令和3年度 拡充(敷地分割事業の創設)
8	適用又は延長期間	1, 1': 3年間(令和8年1月1日～令和10年12月31日) 2, 3, 3': 恒久措置
9	必要性等	<p>① 政策目的及びその根拠</p> <p>《租税特別措置等により実現しようとする政策目的》 今後の老朽化マンションの急増に対応するため、改正マンション再生円滑化法に基づくマンション再生事業等における区分所有者間の合</p>

		<p>意形成の負担を軽減することにより、これらの事業手続の活用による安全・安心で良好な居住環境を確保したマンション等への再生を促進し、住環境や都市環境の向上、国民の生命の保護を図る。</p> <p>《政策目的の根拠》 「住生活基本計画(全国計画)」(令和3年3月 19 日閣議決定)における位置付け 目標2 頻発・激甚化する災害新ステージにおける安全な住宅・住宅地の形成と被災者の住まいの確保 (1)安全な住宅・住宅地の形成 (基本的な施策) ○ 住宅の改修による耐風性等の向上、耐震改修・建替え等による住宅・市街地の耐震性の向上 (成果指標) ・ 耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成 (2)長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生(建替え・マンション敷地売却)の円滑化 (基本的な施策) ○ マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進</p>
	②: 政策体系における政策目的の位置付け	<p>政策目標 I 少子・高齢化等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</p> <p>政策目標 IV 水害等災害による被害の軽減 施策目標 11 住宅・市街地の防災性を向上する</p>
	③: 租税特別措置等により達成しようとする目標	<p>マンション再生等の件数 493 件(令和6年度)→1,000 件(令和 12 年度) (補足)8 適用又は延長期間1. の適用期間の最終年(令和 10 年度)において 831 件</p>
	④: 政策目的に対する租税特別措置等の達成目標実現による寄与	<p>改正マンション再生円滑化法においては、老朽化マンションの再生等を促進する観点から、マンション再生事業等の事業手続を定めているところであるが、マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっていることから、老朽化マンションの再生等を促進するためには、法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の費用負担を軽減することが有効かつ必要である。</p> <p>本特例措置により区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、老朽化マンションの再生等が促進される。これにより、耐震基準(昭和 56 年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの解消等に</p>

			寄与する。
10	有効性等	① 適用数	<p><実績></p> <p>【1及び2】 令和5年度 87件 令和6年度 34件 ※国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査結果(令和7年6月実施)に基づいて推計。 なお、適用数は、マンション建替事業に係る権利変換計画認可又はマンション敷地売却事業に係る分配金計画認可時点における件数を採用。</p> <p>【3及び3’】 令和5年度 64件 令和6年度 33件 ※国土交通省から対象案件のある地方公共団体への租税特別措置の利用状況調査(毎年度8月実施)に基づく。</p> <p><推計></p> <p>【1, 1’及び2】 令和7年度 46件 令和8年度 46件(0件) 令和9年度 76件(30件) 令和10年度 76件(30件) 令和11年度 76件(30件) 令和12年度 76件(30件) ※【1及び1’】の要望期間が令和10年12月31日までのため、令和10年度までを【1及び1’】、令和11年度以降は【2】の措置を適用するものとして試算。 ※()は、拡充分の推計値。</p> <p>【3及び3’】 令和7年度 110件 令和8年度 110件(0件) 令和9年度 211件(65件) 令和10年度 211件(65件) 令和11年度 211件(65件) 令和12年度 211件(65件) ※国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査結果(令和7年6月実施)に基づいて推計。 ※()は、拡充分の推計値。</p> <p><租税特別措置法の適用実態調査の適用額を用いない理由> 「適用実態調査の結果に関する報告書」(財務省)では、本政策に該当する適用額等について合算して計上されており、過去の実績を把握できないため、租特透明化法に基づき把握される情報を用いることはできない。</p> <p>【算定根拠】 ※算定根拠は別紙参照。</p>

	②: 適用額	<p><実績></p> <p>【1及び2】 令和5年度 495 百万円 令和6年度 160 百万円</p> <p>【3及び3’】 令和5年度 3,056 百万円 令和6年度 938 百万円</p> <p><推計></p> <p>【1, 1’及び2】 令和7年度 271 百万円 令和8年度 271 百万円(0 百万円) 令和9年度 432 百万円(161 百万円) 令和10年度 432 百万円(161 百万円) 令和11年度 432 百万円(161 百万円) 令和12年度 432 百万円(161 百万円) ※【1及び1’】の要望期間が令和10年12月31日までのため、令和10年度までを【1及び1’】、令和11年度以降は【2】の措置を適用するものとして試算。 ※()は、拡充分の推計値。</p> <p>【3及び3’】 令和7年度 1,014 百万円 令和8年度 1,014 百万円(0 百万円) 令和9年度 1,994 百万円(648 百万円) 令和10年度 1,994 百万円(648 百万円) 令和11年度 1,994 百万円(648 百万円) 令和12年度 1,994 百万円(648 百万円) ※国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査結果(令和7年6月実施)に基づいて推計。 ※()は、拡充分の推計値。</p> <p>【算定根拠】 ※算定根拠は別紙参照。</p>																					
	③: 減収額	<p><実績></p> <p>【1及び2】 単位: 百万円</p> <table border="1" data-bbox="595 1641 1015 1879"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和5年度</th> <th>令和6年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>法人税</td> <td>25</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>法人住民税</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>法人事業税</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>26</td> <td>9</td> </tr> </tbody> </table> <p>【3及び3’】 単位: 百万円</p> <table border="1" data-bbox="595 1993 1015 2027"> <thead> <tr> <th></th> <th>令和</th> <th>令和</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		令和5年度	令和6年度	法人税	25	8	法人住民税	2	1	法人事業税	0	0	合計	26	9		令和	令和			
	令和5年度	令和6年度																					
法人税	25	8																					
法人住民税	2	1																					
法人事業税	0	0																					
合計	26	9																					
	令和	令和																					

	5年度	6年度
法人税	709	218
法人住民税	50	15
法人事業税	214	66
合計	973	299

<推計>

【1, 1'及び2】

単位: 百万円

	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度
法人税	14	14 (0)	22 (8)	22 (8)	100 (37)	100 (37)
法人住民税	1	1 (0)	2 (1)	2 (1)	7 (3)	7 (3)
法人事業税	0	0 (0)	0 (0)	0 (0)	30 (11)	30 (11)
合計	14	14 (0)	23 (9)	23 (9)	137 (51)	137 (51)

※【1及び1'】の要望期間が令和10年12月31日までのため、令和10年度までを【1及び1'】、令和11年度以降は【2】の措置を適用するものとして試算。

※()は、拡充分の推計値。

【3及び3'】

単位: 百万円

	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度
法人税	235	235 (0)	461 (149)	461 (149)	461 (149)	461 (149)
法人住民税	16	16 (0)	32 (10)	32 (10)	32 (10)	32 (10)
法人事業税	71	71 (0)	140 (45)	140 (45)	140 (45)	140 (45)
合計	323	323 (0)	633 (205)	633 (205)	633 (205)	633 (205)

※国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション建替え事業等に係る施行状況調査結果(令和7年6月実施)に基づいて推計。

※()は、拡充分の推計値。

※減収額のうち、各税目は小数点以下第1位を四捨五入した額を記載しているが、合計は各税目の減収額の合計値を小数点以下第1位で四捨五入した額を記載しているため、各税目の減収額の合計値が必ずしも合計と一致しない場合がある。

【算定根拠】

※算定根拠は別紙参照。

	④ 効果	<p>《政策目的(9①)の達成状況及び租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)の実現状況》</p> <p>・マンション再生等の件数:493件(令和7年3月31日時点)</p> <p>今後も高経年マンションの増加が見込まれる中、マンションの再生等を進めるためには、合意形成の促進と保留床の確保等による負担軽減が重要である。</p> <p>改正マンション再生円滑化法にて新たな再生手法の創設や、隣接地取込み等の事業手法拡大等を講じるとともに、租税特別措置を設けることにより、合意形成促進と負担軽減に取り組み、耐震性を有しない住宅ストックの解消とマンション再生等の増加に寄与する。</p> <p>【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】</p> <p>・マンションの再生等の件数 https://www.mlit.go.jp/policy/content/001869222.pdf</p> <p>なお、これまで住宅の耐震化率を達成目標としていたところ、当該指標にはマンション以外の住宅も含まれており、また、当該達成目標は具体的な数値目標でないこと等を踏まえ、指標をマンション再生等の件数に変更し、より直接的な達成目標とした。 (当該達成目標は令和5年時点で耐震化率90%となっている。令和5年度時点でマンションの再生件数は472件(そのうち耐震性不足が主な理由と明確に確認できたものは48件(2,851戸))となっており、マンションの再生等により住宅全体の耐震化率の向上に寄与している。)</p> <p>《租税特別措置等により達成しようとする目標(9③)に対する租税特別措置等の直接的効果》</p> <p>これまで取組が進みにくい状況にあった老朽化マンションの再生等について、本特例により事業検討段階における区分所有者等からの理解が得られやすくなることで、事業推進の円滑化に資することとなる。</p> <p>今般新設されたマンション再生の円滑化を図る方策等により、耐震性不足のマンションストック解消の円滑化を通じて、耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの解消に寄与する。</p> <p>※老朽化マンションの再生等について新たな仕組みの創設等が検討されていることから、マンションの状況や区分所有者の意向等に応じて、区分所有者が選択可能な事業手法が増えることにより、着実な事業実施が見込まれることから耐震性不足のマンションストック解消に資する。</p> <p>改正マンション再生円滑化法により創設された事業が施行されることにより、耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない住宅ストックの比率の解消に資する。具体的には、令和7～12年度において、耐震性不足を解消する事業件数48件(施行戸数4,660戸)(※1)を見込んでいるところ、耐震基準(昭和56年基準)が求める耐震性を有しない共同住宅ストックの比率として、0.4%(=4,660戸/110万戸※2)の解消となる。</p> <p>※1.別紙に記載※2.令和5年「住宅・土地統計調査」に基づく共同住宅における耐震性が不十分な戸数(国土交通省推計)</p>
--	------	--

			<p>総戸数(約 2,640 万戸)－耐震性のある戸数(約 2,530 万戸) ＝耐震性のない戸数(約 110 万戸)</p> <p>この点、現行のマンション建替事業(平成 14 年創設)やマンション敷地売却事業(平成 26 年創設)の施行実績を踏まえると、施行から一定期間経ることで、区分所有者や民間事業者等においてマンションの再生等に関する事業ノウハウ等が蓄積されることにより、将来的に事業件数及び施行件数が増加すると見込んでいる。</p> <p>なお、耐震性を有しないマンションのストックを解消するためには、これらのマンションの除却等が必要となる。一方、マンションの除却等を行うためには、マンションの区分所有者間の合意形成が必要となるものの、異なる経済事情や多様な価値観を持った区分所有者間においては、費用負担等の理由により合意形成が難しい傾向にある(※3)。</p> <p>そのため、本特例措置は、マンションの除却等に係る費用負担の軽減につながるものであり、区分所有者間の合意形成の円滑化に資するものであることから、耐震性を有しないマンションのストック数の解消という達成目標の実現に有効な手段である。</p> <p>【マンションの区分所有者間の合意形成 → マンションの除却等 → 耐震性を有しないマンションの解消】</p> <p>※3.国土交通省が実施したマンション建替え等に関する事業者に対するアンケート調査(令和6年6月実施)結果によると、事業上の最大の課題は「権利者間の合意形成」であり、権利者間の合意形成上の最大の課題注は、「費用負担が困難な者の存在」であった。</p> <p>注:マンションの建替え等を進めるに当たり、合意形成において「費用負担が困難な者の存在」が「よく問題になる」又は「問題になりやすい」を選択した割合は 98%(51 社中 50 社で、合意形成上の課題として最多であった。)</p> <p>【使用したデータ(文献等の概要又は所在に関する情報を含む)】 —</p> <p>《適用数(10①)が僅少等である場合の原因・有効性の説明》 —</p>
		⑤: 税収減を是認する理由等	<p>老朽化マンション等のストック数は急増しており、マンション再生事業等の推進は必要不可欠であるが、事業実施の合意形成にあたっては、区分所有者における費用負担の問題が最大の阻害要因となる。</p> <p>本特例措置は区分所有者により構成される組合に係る負担の軽減によって老朽化マンションの再生等を円滑化させるものであることから、国民の生命・身体の保護に寄与するものであり、税収減を是認できる効果を有する特例措置である。</p>
11	相当性	①: 租税特別措置等によるべき妥当性等	<p>改正マンション再生円滑化法においては、老朽化マンションの再生等を促進する観点から、マンション再生事業等の事業手続を定めているところであるが、マンションの再生等においては、費用負担の問題が区分所有者間の合意形成の最大の阻害要因となっていることから、老朽化マンションの再生等を促進するためには、法律上の措置に加え、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等の</p>

		<p>費用負担を軽減することが有効かつ必要である。</p> <p>本特例措置は、改正マンション再生円滑化法に基づく事業に関わる区分所有者等への軽減税率、税額控除の適用や、課税の繰延べによる一時的な負担軽減により、資金需要が逼迫する事業の継続に必要な資金等の確保が可能となり、区分所有者間の合意形成を促す上で、他の措置に比して※的確かつ必要最小限であるため、本特例措置によることが妥当である。</p> <p>※耐震性を有しないあらゆるマンションストックを解消する点においては、予算の範囲内で対象者が限定的となる補助金等と比較して、実施される全てのマンション再生等の事業で適用を受けられる租税特別措置が妥当である。1. 及び2. の対象者は事業に参加せず転出する区分所有者（法人）であるところ、転出すること自体に規制をかけることはマンションがあくまで私有財産であることから当然困難であるが、転出する者へ特例措置を設けることで、区分所有者間の合意形成が促されることから事業全体の円滑化が期待でき、また、それは事業に参加する区分所有者にとってもメリットであることから、必要最小限かつ効果的なものである。また、3. 及び3'. の課税の繰り延べは、最終的な納税額に変化は生じないため国庫への負担が少なく、また、マンションの再生等を実施する時点における区分所有者の費用負担の問題に効果を発揮するものであることから、政策目的を実現する手段としての的確であり、適切かつ必要最小限の措置である。</p>
	②: 他の支援措置や義務付け等との役割分担	<p>マンション総合対策モデル事業(令和8年度予算概算要求額:27 億円(令和7年度当初予算))</p> <p>マンション総合対策モデル事業は、マンションと区分所有者の「2つの古い」の進行に対応するため、対象マンションに一定の要件を設け、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みへの支援や地方公共団体における先導的な老朽化マンション対策への支援を行い、総合的なマンション対策を推進することで、老朽化マンションの長寿命化・再生の広がりや意識啓発に寄与するものである。</p> <p>一方で、本特例措置は、実際にマンションの再生等を実施する区分所有者等に着目してその費用負担を軽減するものであり、上記予算措置と相まって、老朽化マンションの再生等を促進するものである。</p>
	③: 地方公共団体が協力する相当性	<p>本特例により各自治体の管轄区域内の建築後相当年数を経過した老朽化マンションの再生が促進されることで、当該マンションの住民等の生命保護、住環境の向上や新規住民の流入等による地域の活性化が図られるため、地方公共団体が協力する相当性がある。</p>
12	有識者の見解	—
13	前回の事前評価又は事後評価の実施時期	令和5年8月

租税特別措置事前評価における減収額試算

1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)
2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除

	年度	適用件数	うち 拡充分	適用額	うち 拡充分	減収額			うち拡充分			
						合計	法人税	法人住民税	法人事業税	合計	法人税	法人住民税
実績	R5	87	-	495	-	26	25	2	-	-	-	-
実績	R6	34	-	160	-	9	8	1	-	-	-	-
推計	R7	46	-	271	-	14	14	1	-	-	-	-
推計	R8	46	0	271	0	14	14	1	-	0	0	0
推計	R9	76	30	432	161	23	22	2	-	9	8	1
推計	R10	76	30	432	161	23	22	2	-	9	8	1
推計	R11	76	30	432	161	137	100	7	30	51	37	3
推計	R12	76	30	432	161	137	100	7	30	51	37	3

3. 権利変換により権利を取得する場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす
(3' . グループ法人税制)

	年度	適用件数	うち 拡充分	適用額	うち 拡充分	減収額			うち拡充分			
						合計	法人税	法人住民税	法人事業税	合計	法人税	法人住民税
実績	R5	64	-	3,056	-	973	709	50	214	-	-	-
実績	R6	33	-	938	-	299	218	15	66	-	-	-
推計	R7	110	-	1,014	-	323	235	16	71	-	-	-
推計	R8	110	0	1,014	0	323	235	16	71	0	0	0
推計	R9	211	65	1,994	648	633	461	32	140	205	149	10
推計	R10	211	65	1,994	648	633	461	32	140	205	149	10
推計	R11	211	65	1,994	648	633	461	32	140	205	149	10
推計	R12	211	65	1,994	648	633	461	32	140	205	149	10

適用件数 実績と推計

1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例（軽減税率）
2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除

<実績>

(件)

年度	事業名	法人転出者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和5年度	マンション建替事業	3	13	39	87
	マンション敷地売却事業	8	6	48	
令和6年度	マンション建替事業	2	5	10	34
	マンション敷地売却事業	6	4	24	

<推計>

(件)

年度	事業名	法人転出者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和7年度	マンション建替事業	2	11	22	46
	任意建替からの切替	0	0	0	
	マンション更新事業	2	0	0	
	マンション敷地売却事業	6	4	24	
	マンション除却敷地売却事業	6	0	0	
令和8年度	マンション建替事業	2	11	22	46
	任意建替からの切替	0	0	0	
	マンション更新事業	2	0	0	
	マンション敷地売却事業	6	4	24	
	マンション除却敷地売却事業	6	0	0	
令和9年度	マンション建替事業	2	16	32	76
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	2	1	2	
	マンション敷地売却事業	6	6	36	
	マンション除却敷地売却事業	6	1	6	
令和10年度	マンション建替事業	2	16	32	76
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	2	1	2	
	マンション敷地売却事業	6	6	36	
	マンション除却敷地売却事業	6	1	6	
令和11年度	マンション建替事業	2	16	32	76
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	2	1	2	
	マンション敷地売却事業	6	6	36	
	マンション除却敷地売却事業	6	1	6	
令和12年度	マンション建替事業	2	16	32	76
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	2	1	2	
	マンション敷地売却事業	6	6	36	
	マンション除却敷地売却事業	6	1	6	

3. 権利変換により権利を取得する場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす

(3' グループ法人税制)

<実績>

(件)

年度	事業名	法人権利変換者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和5年度	マンション建替事業	—	—	—	64
令和6年度	マンション建替事業	—	—	—	33

<推計>

(件)

年度	事業名	法人権利変換者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和7年度	マンション建替事業	10	11	110	110
	任意建替からの切替	3	0	0	
	隣接地	1	0	0	
	底地	1	0	0	
	敷地分割事業	36	0	0	
令和8年度	マンション建替事業	10	11	110	110
	任意建替からの切替	3	0	0	
	隣接地	1	0	0	
	底地	1	0	0	
	敷地分割事業	36	0	0	
令和9年度	マンション建替事業	10	16	160	211
	任意建替からの切替	3	1	3	
	隣接地	1	1	1	
	底地	1	1	1	
	敷地分割事業	36	1	36	
令和10年度	マンション建替事業	10	16	160	211
	任意建替からの切替	3	1	3	
	隣接地	1	1	1	
	底地	1	1	1	
	敷地分割事業	36	1	36	
令和11年度	マンション建替事業	10	16	160	211
	任意建替からの切替	3	1	3	
	隣接地	1	1	1	
	底地	1	1	1	
	敷地分割事業	36	1	36	
令和12年度	マンション建替事業	10	16	160	211
	任意建替からの切替	3	1	3	
	隣接地	1	1	1	
	底地	1	1	1	
	敷地分割事業	36	1	36	

減収額 実績と推計

1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例（軽減税率）
2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除

<実績>

(百万円)

年度	事業名	減収額 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和5年度	マンション建替事業	1	13	13	25
	マンション敷地売却事業	1	6	6	
令和6年度	マンション建替事業	1	5	5	8
	マンション敷地売却事業	1	4	4	

<推計>

(百万円)

年度	事業名	法人転出者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和7年度	マンション建替事業	1	11	11	14
	任意建替からの切替	0	0	0	
	マンション更新事業	1	0	0	
	マンション敷地売却事業	1	4	4	
	マンション除却敷地売却事業	1	0	0	
令和8年度	マンション建替事業	1	11	11	14
	任意建替からの切替	0	0	0	
	マンション更新事業	1	0	0	
	マンション敷地売却事業	1	4	4	
	マンション除却敷地売却事業	1	0	0	
令和9年度	マンション建替事業	1	16	16	22
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	1	1	1	
	マンション敷地売却事業	1	6	6	
	マンション除却敷地売却事業	1	1	1	
令和10年度	マンション建替事業	1	16	16	22
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	1	1	1	
	マンション敷地売却事業	1	6	6	
	マンション除却敷地売却事業	1	1	1	
令和11年度	マンション建替事業	4	16	64	100
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	4	1	4	
	マンション敷地売却事業	4	6	24	
	マンション除却敷地売却事業	4	1	4	
令和12年度	マンション建替事業	4	16	64	100
	任意建替からの切替	0	1	0	
	マンション更新事業	4	1	4	
	マンション敷地売却事業	4	6	24	
	マンション除却敷地売却事業	4	1	4	

3. 権利変換により権利を取得する場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす

(3'. グループ法人税制)

<実績>

(百万円)

年度	事業名	法人権利変換者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和5年度	マンション建替事業	—	—	—	709
令和6年度	マンション建替事業	—	—	—	218

<推計>

(百万円)

年度	事業名	法人権利変換者 (A)	事業地区数 (B)	合計 (A) × (B)	年度計 (各事業の合計)
令和7年度	マンション建替事業	21	11	235	235
	任意建替からの切替	0	0	0	
	隣接地	4	0	0	
	底地	16	0	0	
	敷地分割事業	77	0	0	
令和8年度	マンション建替事業	21	11	235	235
	任意建替からの切替	0	0	0	
	隣接地	4	0	0	
	底地	16	0	0	
	敷地分割事業	77	0	0	
令和9年度	マンション建替事業	21	16	342	461
	任意建替からの切替	0	1	0	
	隣接地	4	1	4	
	底地	16	1	16	
	敷地分割事業	77	1	77	
令和10年度	マンション建替事業	21	16	342	461
	任意建替からの切替	0	1	0	
	隣接地	4	1	4	
	底地	16	1	16	
	敷地分割事業	77	1	77	
令和11年度	マンション建替事業	21	16	342	461
	任意建替からの切替	0	1	0	
	隣接地	4	1	4	
	底地	16	1	16	
	敷地分割事業	77	1	77	
令和12年度	マンション建替事業	21	16	342	461
	任意建替からの切替	0	1	0	
	隣接地	4	1	4	
	底地	16	1	16	
	敷地分割事業	77	1	77	

耐震性が不足するマンション件数

事業名	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	小計(A) (※1)
マンション建替事業	2	2	4	4	4	4	20
うち任意建替からの切替え分	0	0	0	0	0	0	0
マンション更新	0	0	0	0	0	0	0
マンション再建事業							0
マンション一括建替事業							0
マンション敷地売却事業	4	4	5	5	5	5	28
マンション除却敷地売却事業	0	0	0	0	0	0	0
敷地売却事業							0
マンション除却事業	0	0	0	0	0	0	0
敷地分割事業	0	0	0	0	0	0	0
							合計 48 件

各事業における マンションの 住戸数(B) (※2)
135
33
135
135
135
70
70
70
135
400

(※1) 各事業の件数については、過去5年間の事業実績から推計

(※2) 各事業におけるマンションの住戸数については、過去5年間の事業実績から推計

耐震性が不足するマンション戸数(A×B)

	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	小計
マンション建替事業	270	270	540	540	540	540	2,700
うち任意建替からの切替え分	0	0	0	0	0	0	0
マンション更新	0	0	0	0	0	0	0
マンション再建事業	0	0	0	0	0	0	0
マンション一括建替事業	0	0	0	0	0	0	0
マンション敷地売却事業	280	280	350	350	350	350	1,960
マンション除却敷地売却事業	0	0	0	0	0	0	0
敷地売却事業	0	0	0	0	0	0	0
マンション除却事業	0	0	0	0	0	0	0
敷地分割事業	0	0	0	0	0	0	0
							合計 4,660 戸

老朽化マンションの建替え等(マンション建替事業・マンション敷地売却事業)の転出者等の譲渡所得に係る特例措置

1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)

本特例措置は、「2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除」と併用不可のため、租税特別措置等に係る政策の事前評価書には両特例措置を合算して計上。

※優良軽減に法人事業税は含まない

①マンション建替事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R5 9	3	5.0%	1	R5 7.0%	0	1	R5	-	0
R6 9	2	5.0%	1	R6 7.0%	0	0	R6	-	0
減収額				減収額合計			減収額合計		
R5 1	13	=		18	360	360			
R6 1	5	=		5	92	92			
事業地区数				適用額合計			適用額合計		
18				23			452		

②マンション敷地売却事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R5 3	8	5.0%	1	R5 7.0%	0	1	R5	-	0
R6 3	6	5.0%	1	R6 7.0%	0	0	R6	-	0
減収額				減収額合計			減収額合計		
R5 1	6	=		7	135	135			
R6 1	4	=		3	68	68			
事業地区数				適用額合計			適用額合計		
10				10			203		

【1. ①～②合計】

法人税			法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計
R5 87	25	495	R5 2	2	2	R5 -	-	-
R6 34	8	160	R6 1	1	1	R6 -	-	-
121			33			655		

2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除

本特例措置は、「1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)」と併用不可のため、租税特別措置等に係る政策の事後評価書には両特例措置を合算して計上。

①マンション建替事業(やむを得ない事情で転出する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R5 9	0	23.2%	0	R5 7.0%	0	0	R5 7.0%	0	0
R6 9	0	23.2%	0	R6 7.0%	0	0	R6 7.0%	0	0
減収額				減収額合計			減収額合計		
R5 0	13	=		0	0	0			
R6 0	5	=		0	0	0			
事業地区数				適用額合計			適用額合計		
0				0			0		

※施行マンションが、都市計画法上の地域地区の用途制限につき既存不適格であることにつき、施行者が審査委員の過半数の同意を得た場合。令和5年から令和6年度においては、該当件数0件。

②敷地売却事業(一定の要件を具備する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R5 3	0	23.2%	0	R5 7.0%	0	0	R5 7.0%	0	0
R6 3	0	23.2%	0	R6 7.0%	0	0	R6 7.0%	0	0
減収額				減収額合計			減収額合計		
R5 0	6	=		0	0	0			
R6 0	4	=		0	0	0			
事業地区数				適用額合計			適用額合計		
0				0			0		

※マンションが耐震改修促進法に規定する通行障害既存耐震不適格建築物(緊急輸送道路等の避難路沿道で耐震診断の義務づけがされている建築物)に該当し、認定買受計画にマンションが新たに建築される旨の記載がある場合。令和5年から令和6年度においては、該当件数0件。

3. 権利変換により権利を取得する場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす

(3. グループ法人税制)

①マンション建替事業

令和5、6年度の実績については、国土交通省から対象案件のある地方公共団体への租税特別措置の利用状況調査(毎年度8月に実施)に基づく。

法人税				法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R5 64	3,056	23.2%	709	R5 7.0%	50	50	R5 7.0%	214	214
R6 33	938	23.2%	218	R6 7.0%	15	15	R6 7.0%	66	66

②マンション敷地売却制度

敷地売却制度に当該税制はない

【3. ①～②合計】

法人税			法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計
R5 64	709	3,056	R5 50	50	50	R5 214	214	214
R6 33	218	938	R6 15	15	15	R6 66	66	66
97			65			280		

適用件数等の算定根拠(～R6)

1 マンション建替法に基づく事業の実績

(1) マンション建替事業の実績

組合認可年度	事業地区数	戸数
令和5年度	13	2,260
令和6年度	5	744

(2) マンション敷地売却事業の実績

組合認可年度	事業地区数	戸数
令和5年度	6	470
令和6年度	4	264

2 令和5年度、6年度の実績(推計)

○R5年度

マンション建替事業

平均戸数		174
総区分所有者数	個人	158
	法人	16
	計	174
権利変換者	個人	138
	法人	13
	計	151
転出者	個人	20
	法人	3
	計	23

法人所有割合

9.0%

転出者割合

13.0%

マンション敷地売却事業

平均戸数		78
総区分所有者数	個人	70
	法人	8
	計	78

※全員転出

○R6年度

マンション建替事業

平均戸数		149
総区分所有者数	個人	135
	法人	14
	計	149
権利変換者	個人	117
	法人	12
	計	129
転出者	個人	18
	法人	2
	計	20

マンション敷地売却事業

平均戸数		66
総区分所有者数	個人	60
	法人	6
	計	66

※全員転出

※ 総区分所有者数は、令和5年度、令和6年度の組合設立の認可を取得した1地区当たりの戸数の平均値。

※ 商業又は業務床(非居住床)の所有者を法人として整理し、法人が所有している率を9%で算定。

※ 小数点以下は、四捨五入。

老朽化マンションの建替等(マンション建替事業・マンション敷地売却事業)の転出者等の譲渡所得に係る特例措置

1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)

本特例措置は、「2. 転出者の組合に土地等を買収される場合の1500万円譲渡所得控除」と併用不可のため、租税特別措置等に係る政策の事前評価書には両特例措置を合算して計上。

本特例措置の措置期間は令和10年12月31日までのため、減収額は令和10年度までとして試算。

※優良軽減に事業税は含まない

①-1 マンション建替事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R8	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R9	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R10	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
減収額				減収額合計			減収額合計		
R7	1	11		10		203			
R8	1	11		10		203			
R9	1	16		15		295			
R10	1	16		15		295			
件数 54 件				50 百万円			996 百万円		

任意建替からの切り替え分

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	0	0
R8	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	0	0
R9	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	0	0
R10	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	0	0
減収額				減収額合計			減収額合計		
R7	0	0		0		0			
R8	0	0		0		0			
R9	0	1		0		0			
R10	0	1		0		0			
件数 2 件				0 百万円			0 百万円		

①-2 マンション更新事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R8	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R9	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R10	9	2	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
減収額				減収額合計			減収額合計		
R7	1	0		0		0			
R8	1	0		0		0			
R9	1	1		1		18			18
R10	1	1		1		18			18
件数 2 件				2 0			37 百万円		

②-1 マンション敷地売却事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R8	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R9	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R10	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
減収額				減収額合計			減収額合計		
R7	1	4		3		68			68
R8	1	4		3		68			68
R9	1	6		5		101			101
R10	1	6		5		101			101
件数 20 件				17 百万円			338 百万円		

②-2 マンション除却敷地売却事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R8	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R9	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
R10	3	6	5.0%	1	7.0%	0	1	0	1
減収額				減収額合計			減収額合計		
R7	1	0		0		0			0
R8	1	0		0		0			0
R9	1	1		1		17			17
R10	1	1		1		17			17
件数 2 件				2 百万円			34 百万円		

【1. ①～②合計】

法人税			法人住民税			法人事業税			
適用件数	減収額合計	適用額合計	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計	
R7	46	14	271	1	1	0	1	0	1
R8	46	14	271	1	1	0	1	0	1
R9	76	22	432	2	2	0	2	0	2
R10	76	22	432	2	2	0	2	0	2
244 件			70 百万円			1,405 百万円			
						5 百万円			
						0 百万円			

2. 転出者の組合に土地等を買取られる場合の1500万円譲渡所得控除

本特例措置は、「1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)」と併用不可のため、租税特別措置等に係る政策の事後評価書には両特例措置を合算して計上。

「1. 転出者の長期譲渡所得への課税の特例(軽減税率)」の措置期間は令和10年12月31日までのため、令和11年度以降は、こちらの税制措置が利用されるものとして試算。

①-1 マンション建替事業(やむを得ない事情で転出する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税			
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計	
R11	9	2	23.2%	4	7.0%	0	5	7.0%	1	21
R12	9	2	23.2%	4	7.0%	0	5	7.0%	1	21
	減収額	事業地区数		減収額合計		適用額合計				
R11	4	16		68		295				
R12	4	16		68		295				
	件数	32		137		590				

任意建替からの切り替え分

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R11	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0
R12	2	0	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0
	減収額	事業地区数		減収額合計		適用額合計			
R11	0	1		0		0			
R12	0	1		0		0			
	件数	2		0		0			

①-2 マンション更新事業(やむを得ない事情で転出する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R11	9	2	23.2%	4	7.0%	0	5	7.0%	1
R12	9	2	23.2%	4	7.0%	0	5	7.0%	1
	減収額	事業地区数		減収額合計		適用額合計			
R11	4	1		4		18			
R12	4	1		4		18			
	件数	2		9		37			

②-1 マンション敷地売却事業(一定の要件を具備する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R11	3	6	23.2%	4	7.0%	0	2	7.0%	1
R12	3	6	23.2%	4	7.0%	0	2	7.0%	1
	減収額	事業地区数		減収額合計		適用額合計			
R11	4	6		24		101			
R12	4	6		24		101			
	件数	12		47		203			

②-2 マンション除却敷地売却事業(一定の要件を具備する場合※)

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人転出者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R11	3	6	23.2%	4	7.0%	0	1	7.0%	1
R12	3	6	23.2%	4	7.0%	0	1	7.0%	1
	減収額	事業地区数		減収額合計		適用額合計			
R11	4	1		4		17			
R12	4	1		4		17			
	件数	2		8		34			

[2. ①~②合計]

法人税			法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	適用額合計	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R11	76	100		7	7		30	30
R12	76	100		7	7		30	30
	152	200		14	14		60	60

3. 権利変換により権利を取得する場合、従前資産の譲渡がなかったものとみなす
(3'. グループ法人税制)

①-1 マンション建替事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人権利変換者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	16	7.0%	6	71
R8	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	16	7.0%	6	71
R9	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	24	7.0%	6	103
R10	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	24	7.0%	6	103
R11	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	24	7.0%	6	103
R12	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	24	7.0%	6	103
減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計						
R7	21 × 11	235	1,014						
R8	21 × 11	235	1,014						
R9	21 × 16	342	1,475						
R10	21 × 16	342	1,475						
R11	21 × 16	342	1,475						
R12	21 × 16	342	1,475						
	件数	1840	7,931						

任意建替からの切り替え分

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人権利変換者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
R8	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
R9	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
R10	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
R11	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
R12	2 × 3	5.0%	0	7.0%	0	0	7.0%	0	0
減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計						
R7	0 × 0	0	0						
R8	0 × 0	0	0						
R9	0 × 1	0	7						
R10	0 × 1	0	7						
R11	0 × 1	0	7						
R12	0 × 1	0	7						
	件数	4	27						

うち拡充分

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人権利変換者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
R8	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
R9	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
R10	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
R11	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
R12	9 × 10	23.2%	21	7.0%	1	7	7.0%	6	32
減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計						
R7	21 × 0	0	0						
R8	21 × 0	0	0						
R9	21 × 5	107	461						
R10	21 × 5	107	461						
R11	21 × 5	107	461						
R12	21 × 5	107	461						
	件数	20	1,844						

隣接施行敷地

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人所有割合	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
R8	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
R9	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
R10	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
R11	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
R12	115 × 16.0%	23.2%	4	7.0%	0	0	7.0%	1	1
減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計						
R7	4 × 0	0	0						
R8	4 × 0	0	0						
R9	4 × 1	4	18						
R10	4 × 1	4	18						
R11	4 × 1	4	18						
R12	4 × 1	4	18						
	件数	4	73						

底地

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人所有割合	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	0	7.0%	5	0
R8	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	0	7.0%	5	0
R9	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	1	7.0%	5	5
R10	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	1	7.0%	5	5
R11	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	1	7.0%	5	5
R12	434 × 16.0%	23.2%	16	7.0%	1	1	7.0%	5	5
減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計						
R7	16 × 0	0	0						
R8	16 × 0	0	0						
R9	16 × 1	16	69						
R10	16 × 1	16	69						
R11	16 × 1	16	69						
R12	16 × 1	16	69						
	件数	4	278						

①-2更新事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人権利変換者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9	10	23.2%	7.0%	1	0	7.0%	6	0
R8	9	10	23.2%	7.0%	1	0	7.0%	6	0
R9	9	10	23.2%	7.0%	1	1	7.0%	6	6
R10	9	10	23.2%	7.0%	1	1	7.0%	6	6
R11	9	10	23.2%	7.0%	1	1	7.0%	6	6
R12	9	10	23.2%	7.0%	1	1	7.0%	6	6

減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計
R7	0	0	0
R8	0	0	0
R9	1	21	92
R10	1	21	92
R11	1	21	92
R12	1	21	92
件数	4	86	369

② 敷地分割事業

法人税				法人住民税			法人事業税		
単価	法人権利変換者	税率	減収額	税率	減収額	減収額合計	税率	減収額	減収額合計
R7	9	36	23.2%	7.0%	5	0	7.0%	23	0
R8	9	36	23.2%	7.0%	5	0	7.0%	23	0
R9	9	36	23.2%	7.0%	5	5	7.0%	23	23
R10	9	36	23.2%	7.0%	5	5	7.0%	23	23
R11	9	36	23.2%	7.0%	5	5	7.0%	23	23
R12	9	36	23.2%	7.0%	5	5	7.0%	23	23

減収額	事業地区数	減収額合計	適用額合計
R7	0	0	0
R8	0	0	0
R9	1	77	332
R10	1	77	332
R11	1	77	332
R12	1	77	332
件数	4	308	1,328

【3. ①~②合計】

法人税			法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計
R7	110	2,316	110	10	162	110	71	700
R8	110	2,316	110	10	162	110	71	700
R9	211	4,611	211	32	1,994	211	140	1,400
R10	211	4,611	211	32	1,994	211	140	1,400
R11	211	4,611	211	32	1,994	211	140	1,400
R12	211	4,611	211	32	1,994	211	140	1,400
1,064	2,316	10,006	1,064	162	700	1,064	700	7,000

うち拡充分

法人税			法人住民税			法人事業税		
適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計	適用件数	減収額合計	適用額合計
R7	0	0	0	0	0	0	0	0
R8	0	0	0	0	0	0	0	0
R9	65	1,449	65	10	42	65	45	450
R10	65	1,449	65	10	42	65	45	450
R11	65	1,449	65	10	42	65	45	450
R12	65	1,449	65	10	42	65	45	450
260	596	2,592	260	42	162	260	181	1,800

○各事業における事業件数等の推計

マンション再生事業

マンション建替事業

	法人転出者数	法人権利変換者数	事業件数	うち拡充分	うち隣接地含む	うち底地含む
R7	2	10	11	0	0	0
R8	2	10	11	0	0	0
R9	2	10	17	6	1	1
R10	2	10	17	6	1	1
R11	2	10	17	6	1	1
R12	2	10	17	6	1	1

マンション更新事業

	法人転出者数	法人権利変換者数	事業件数
R7	2	10	0
R8	2	10	0
R9	2	10	1
R10	2	10	1
R11	2	10	1
R12	2	10	1

マンション再建事業

平年度における適用件数の推計は困難

マンション一括建替等事業

平年度における適用件数の推計は困難

マンション等売却事業

マンション敷地売却事業

	法人転出者数	法人権利変換者数	事業件数	うち拡充分
R7	6	-	4	0
R8	6	-	4	0
R9	6	-	6	2
R10	6	-	6	2
R11	6	-	6	2
R12	6	-	6	2

マンション除却敷地売却事業

	法人権利変換者数	事業件数
R7	6	0
R8	6	0
R9	6	1
R10	6	1
R11	6	1
R12	6	1

敷地売却事業

平年度における適用件数の推計は困難

マンション除却事業

	法人転出者数	法人権利変換者数	事業件数	うち拡充分
R7	2	-	0	0
R8	2	-	0	0
R9	2	-	1	1
R10	2	-	1	1
R11	2	-	1	1
R12	2	-	1	1

敷地分割事業

	法人転出者数	法人権利変換者数	事業件数
R7	-	36	0
R8	-	36	0
R9	-	36	1
R10	-	36	1
R11	-	36	1
R12	-	36	1

適用件数等の算定根拠(R7～)

項目名:老朽化マンションの再生等の円滑化のための事業施行に係る特例措置の拡充等

【適用額及び減収額見込み算定にあたっての前提条件】

1. 現行のマンション建替円滑化法に基づく事業類型(マンション建替事業、マンション敷地売却事業、敷地分割事業)の実績(本特例の適用件数推計上の参考値)及び今後の各事業の推計値

(1) マンション再生事業

・マンション建替事業の実績

組合設立認可年度	事業件数	戸数	うち特定要 除却認定
令和2年度	12	1,332	2
令和3年度	11	1,403	3
令和4年度	6	614	1
令和5年度	13	2,260	2
令和6年度	5	744	0
合計	47	6,353	8
平年度(直近5年平均)	9	1,271	2

直近5年の建替事業実績	
	47
それ以前の5年の実績	
	38
認定による増加率	
	124%

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり(平均値)	1	135

※任意の建替え件数

竣工年度	事業件数	戸数	特定要除却認 定相当
令和2年度	0	0	0
令和3年度	1	25	0
令和4年度	3	123	1
令和5年度	1	19	1
令和6年度	0	0	0
合計	5	167	2
平年度(直近5年平均)	1	33	0

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり(平均値)	1	33

①マンション建替事業

【平年度の事業件数】

年度	事業件数	戸数	要除却
令和7年度	11	1,485	2
令和8年度(初年度)	11	1,485	2
令和9年度(平年度)	11	1,485	2

■マンション建替事業
【平年度による事業増加件数】
直近5年と、それ以前の5年を比較し、
1.24倍で推移するものと仮定。

【高さ制限の緩和による事業件数の増加分】

年度	事業件数	戸数	要除却
令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	1

<令和9年度から増加する理由>
・平成26年公布(敷地売却制度創設)
後、平成28年度に1件の組合設立認可
があったことから、令和7年公布(要除
却等認定対象拡充及び隣接地取り込
み追加)後の効果は令和9年度と推測。

【権利変換の対象拡充(隣接施行敷地)による事業件数の増加分】

年度	事業件数	戸数	要除却
令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	0

高さ制限緩和による影響は、容積率緩和(平成26年度創設後、実績がある
H30～R6年度は平均1.6件と創設後す

【権利変換の対象拡充(底地)による事業件数の増加分】

要除却

ぐに実施されていない)を参考に、少な

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	0

隣接敷地、底地、決議要件緩和、組合
設立要件緩和による影響は、令和9年

【決議要件緩和による事業件数】

要除却

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	1

※要除却認定と決議要件緩和の要件が同じ

【組合設立要件緩和による事業件数】

要除却

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	0

【組合設立要件緩和による任意建替からの手法変更】

要除却

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	33	0

組合設立要件緩和により、任意で実施
していた建替えが、令和9年度より建替
事業にて実施の想定

【小計】

要除却

うち隣接地含む

令和7年度	11	1,485	2	2
令和8年度(初年度)	11	1,485	2	2
令和9年度(平年度)	17	2,193	4	3

建替え事業のうち、
隣接地を取込んだ事業割合

17.0%

増加見込み(R9-R8)

6 708

②マンション更新事業

要除却

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	135	0

■マンション更新事業
R9年度より、1件実施される見込み。

③マンション再建事業

平年度における適用件数の推計は困難

④マンション一括建替事業

平年度における適用件数の推計は困難

(2) マンション等売却事業

・マンション敷地売却事業の実績

組合設立認可年度	事業件数	戸数
令和元年度	2	187
令和2年度	4	271
令和3年度	2	124
令和4年度	1	59
令和5年度	6	470
令和6年度	4	264
合計	17	1,188
平年度(直近5年平均)	3	238

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり(平均値)	1	70

①マンション敷地売却事業

【平年度の事業件数】

令和7年度	4	280
令和8年度(初年度)	4	280
令和9年度(平年度)	4	280

【対象マンション拡充による事業件数】

令和7年度	0	0
令和8年度(初年度)	0	0
令和9年度(平年度)	1	70

【決議要件緩和による事業件数】

			要除却
令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	70	1

【小計】

			うち要除却等認定マンション
令和7年度	4	280	4
令和8年度(初年度)	4	280	4
令和9年度(平年度)	6	420	5

増加見込み(R9-R8)	2	140
--------------	---	-----

令和1～3年の平均	2.7
令和4～6年の平均	3.7
増加率	138%

■マンション敷地売却事業

【平年の増加】

R9年度より、過去3年と、それ以前の3年を比較し、1.38倍になる想定。

※ 制度が創設されて10年程度しか経過しておらず5年平均で差を比較すると過大になるため、3年平均としている。

【通常マンションへの拡充】

耐震性の低いマンションだけでなく、高経年マンションにも対象が広がることから、R9年度から1.2倍の想定

【要除却等認定(既設2種別)】

(万戸)

耐震性の低いマンション	約110万戸
高経年マンション	約137万戸
対象の比率	1.2倍

(令和5年時点)

※要除却認定と決議要件緩和の要件が同じ

うち通行障害既存不適格マンション

2	140
---	-----

②マンション除却敷地売却事業

うち要除却等認定マンション

令和7年度	0	0	0
令和8年度(初年度)	0	0	0
令和9年度(平年度)	1	70	0

■マンション除却敷地売却事業

R9年度より、1件実施される見込み。

③敷地売却事業

平年度における適用件数の推計は困難

(3) マンション除却事業

実績なし(令和8年度創設)

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり(想定値)	1	135

建替事業の平均戸数

うち要除却等認定マンション

令和7年度	0	135	0
令和8年度(初年度)	0	135	0
令和9年度(平年度)	1	135	0

■マンション除却事業

R9年度より、1件実施される見込み。

(4) 敷地分割事業

組合設立認可年度	事業件数	戸数
令和4年度	0	0
令和5年度	0	0
令和6年度	0	0
合計	0	0
平年度(直近3年平均)	0	0

創設年度

年度	事業件数	総戸数
1事業当たり(想定値)	1	400

1団地当たりの平均戸数(創設時と同様)

【対象マンション拡充による事業件数】

令和7年度	0	0
令和8年度(初年度)	0	0
令和9年度(平年度)	0	0

見込み

見込み

見込み

【決議要件緩和による事業件数】

令和7年度	0	0
令和8年度(初年度)	0	0
令和9年度(平年度)	1	0

見込み

見込み

見込み

【小計】

令和7年度	0	0
令和8年度(初年度)	0	0
令和9年度(平年度)	1	400

見込み

見込み

見込み

■敷地分割事業

R9年度より、1件実施される見込み。

2. 各事業における平均戸数と平均借家人数

(1) マンション建替事業

※建替円滑化法に基づく建替事業における割合（転出者数が把握できている地区のみ集計）

平均戸数		135
総区分所有者数	個人	123
	うちマイホーム以外	39
	法人	12
	計	135
権利変換者	個人	107
	うちマイホーム以外	34
	法人	10
	計	117
転出者	個人	16
	うちマイホーム以外	5
	法人	2
	計	18
	うち売渡請求等に基づいた転出者	4

借家住戸を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

借家住戸を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

借家住戸を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

建替事業での転出者は平均戸数の13%

売渡請求・買取請求に基づいて転出した者の割合は3%

○平均借家人数

平均借家人数	43	平均戸数に建替円滑化法に基づく建替完了事業における 賃貸住戸割合(32%)を乗じる。
--------	----	---

※任意の建替えにおける戸数（人数が把握できている地区のみ集計し、建替え事業と同様の割合で試算）

平均戸数		33
総区分所有者数	個人	30
	うちマイホーム以外	10
	法人	3
	計	33
権利変換者	個人	26
	うちマイホーム以外	8
	法人	3
	計	29
転出者	個人	4
	うちマイホーム以外	2
	法人	0
	計	4
	うち売渡請求等に基づいた転出者	1

借家住戸(32%)を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

借家住戸(32%)を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

借家住戸(32%)を想定

建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)

建替事業での転出者は平均戸数の13%

売渡請求・買取請求に基づいて転出した者の割合は3%

○平均借家人数

平均借家人数	11	平均戸数に建替円滑化法に基づくマンション建替事業における 賃貸住戸割合(32%)を乗じる。
--------	----	--

(2) マンション敷地売却事業

平均戸数		70	
総区分所有者数	個人	64	
	うちマイホーム以外	20	借家住戸(32%)を想定
	法人	6	建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)
	計	70	
反対者	個人	11	敷地売却事業における反対者の割合(16%)

※全員転出

○平均借家人数

平均借家人数	22	平均戸数に建替円滑化法に基づくマンション建替事業における賃貸住戸割合(32%)を乗じる。
うち、賃貸借終了請求等を受けた者	1	平均借家人数に建替え完了事業における売渡し請求の割合(3%)を乗じる。

(3) 敷地分割事業

平均戸数		400	
総区分所有者数	個人	364	
	うちマイホーム以外	116	借家住戸を想定
	法人	36	建替円滑化法に基づく建替完了事業における法人所有住戸割合(9%)
	計	400	

○平均借家人数

平均借家人数	128	平均戸数に建替円滑化法に基づく建替完了事業における賃貸住戸割合(32%)を乗じる。
--------	-----	---

3. 各事業における平均売却単価等

○1戸あたりの平均売却単価(建物は含まない)【マンション建替事業】

$$\begin{array}{ccc} \text{(円)} & & \text{(m}^2\text{)} \\ \boxed{191,825} & \times & \boxed{48.07} = \boxed{9} \text{百万円} \\ \text{令和6年の3大都市圏地価公示価格} & & \text{R2~R6年度におけるマンション建替事業の組合設立} \\ \text{(m}^2\text{単価)} \times 0.7 & & \text{認可取得事業における1戸あたりの平均敷地面積} \end{array}$$

○1戸あたりの平均売却単価(建物は含まない)【マンション敷地売却事業】

$$\begin{array}{ccc} \text{(円)} & & \text{(m}^2\text{)} \\ \boxed{191,825} & \times & \boxed{14.69} = \boxed{3} \text{百万円} \\ \text{令和6年の3大都市圏地価公示価格} & & \text{R2~R6年度におけるマンション建替事業の組合設立} \\ \text{(m}^2\text{単価)} \times 0.7 & & \text{認可取得事業における1戸あたりの平均敷地面積} \end{array}$$

○隣接敷地あたりの土地価格

$$\begin{array}{ccc} \text{(円)} & & \text{(m}^2\text{)} \\ \boxed{191,825} & \times & \boxed{597.63} = \boxed{115} \text{百万円} \\ \text{令和6年の3大都市圏地価公示価格} & & \text{建替円滑化法に基づく建替完了事業における} \\ \text{(m}^2\text{単価)} \times 0.7 & & \text{隣接施行敷地の平均敷地面積} \\ & & \text{(敷地面積が分かる地区のみ集計)} \end{array}$$

○底地あたりの土地価格

$$\begin{array}{ccc} \text{(円)} & & \text{(\%)} \\ \boxed{1,240,016,260} & \times & \boxed{35.0\%} = \boxed{434} \text{百万円} \\ \text{1建替事業あたりの平均売却単価} & & \text{底地権の場合の価格割合} \end{array}$$

○※任意の建替えにおける1戸あたりの平均売却単価(土地)

$$\begin{array}{ccc} \text{(円)} & & \text{(m}^2\text{)} \\ \boxed{191,825} & \times & \boxed{11.87} = \boxed{2} \text{百万円} \\ \text{令和6年の3大都市圏地価公示価格} & & \text{任意の建替における1戸あたりの} \\ \text{(m}^2\text{単価)} \times 0.7 & & \text{平均敷地面積(敷地面積が分かる地区のみ集計)} \end{array}$$