

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会の多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

## － マンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正 －

老朽化したマンションの売却と解体の決議要件を緩和する「マンション建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」(以下、「改正マンション建替え円滑化法」)が平成 26 年 6 月 25 日に公布されております。

そこで今回のタックスレビューでは改正マンション建替え円滑化法の改正内容をご紹介します。

### 1. 改正マンション建替え円滑化法が公布された背景

現在、日本国内のマンションのストック総数は約 590 万戸と言われています。そのうち、昭和 56 年以前の旧耐震基準により建設されたマンションはおよそ 106 万戸存在し、それらの多くは耐震性不足であると考えられています。しかし、これらの耐震性不足であると考えられる旧耐震基準のマンションの建替えは進んでいません。近年の巨大地震発生によるマンション倒壊等の防災の点から、耐震性不足のマンションの耐震化の促進が喫緊の課題となっています。

そこで、耐震性不足のマンションに関して、建替え等の円滑化を図るべく、マンションの区分所有者全員の同意が無くとも、マンション及びその敷地を売却することを可能とする制度として、改正マンション建替え円滑化法が創設されました。

### 2. 改正の内容

今回の改正についての具体的な内容は下記の①から⑦のとおりです。

- ① 耐震性不足の認定を受けたマンションについては、区分所有者等の 5 分の 4 以上の賛成で、マンション及びその敷地の売却を行う旨を決議できることとする。
- ② 決議に係るマンションを買い受けようとする者は、決議前に、当該マンションに係る買受計画を作成し、都道府県知事等の認定を受けることができることとし、決議で定める買受人は、当該認定を受けた者でなければならないこととする。
- ③ 決議合意者は、決議合意者等の 4 分の 3 以上の同意で、都道府県知事等の認可を受けてマンション及びその敷地の売却を行う組合を設立できることとする。
- ④ 組合は、決議に反対した区分所有者に対し、区分所有権及び敷地利用権を時価で売り渡すことを請求できることとする。
- ⑤ 都道府県知事等の認可を受けた分配金取得計画で定める権利消滅期日に、マンション及びその敷地利用権は

組合に帰属し、当該マンション及びその敷地利用権に係る借家権及び担保権は消滅することとする。

- ⑥ 組合は 権利消滅期日までに 決議に合意した区分所有者に分配金を支払うとともに借家権者に対して補償金を支払うこととする。
- ⑦ 耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するものについて、特定行政庁の許可により容積率制限を緩和することとする。

### 3. 税制面での優遇

上記の改正マンション建替え円滑化法を税制面から支援するために、平成 26 年度税制改正において各種の税制優遇措置が手当されています。

マンションの敷地売却に伴う売渡請求、又は、分配金取得に基づくそのマンションの敷地売却を施行する者に対する土地等の譲渡で、一定の要件を満たすときは下記①「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例」及び②「特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円特別控除」が適用されます。

#### ① 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例

「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例」が適用された場合、課税長期譲渡所得金額のうち 2,000 万円以下の金額に対して税率軽減の特例が認められることとなります。

#### 「優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例」

区分	所得税(※)	住民税	合計
課税長期譲渡所得金額のうち2,000万円以下の部分	<u>10%</u>	<u>4%</u>	<u>14%</u>
課税長期譲渡所得金額のうち2,000万円超の部分	15%	5%	20%

(※)復興特別所得税は加味していません。

#### ② 特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円特別控除

「特定の民間住宅地造成事業のために土地等を譲渡した場合の 1,500 万円特別控除」を適用することができますが、当該特別控除の適用については、「通行障害既存耐震不適格建築物」(都道府県・市町村が指定する避難場所と連絡する道路に敷地が接する一定の耐震基準不適合建築物)を対象とする一定のマンション敷地売却事業に限られます。

なお、取り壊されたマンションに居住していた区分所有者は、居住用財産を譲渡した場合の 3,000 万円特別控除等を適用することも可能です。

税制面の優遇措置は、改正マンション建替え円滑化法の施行以後の譲渡等からとされており、平成 26 年 12 月 24 日以後の譲渡等から適用となります。

## ネクストウィル・タックスレビュー Vol.47

発行日:平成 26 年 9 月 10 日(毎月 10 日発行)

発行者:ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

住所:107-0052 東京都港区赤坂 7 丁目 9 番 4 号赤坂 Vetro 3 階 電話:03-3568-1977 / FAX:03-3568-1979



上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

### 【参考文献】

- 税務研究会 「税務通信」 3324 号
- 国土交通省 「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案について」

### 【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 清水 一宏

### 【事業概要】

- 法人アドバイザー事業  
法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス
- 個人アドバイザー事業  
所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス
- 財務アドバイザー事業  
M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務  
企業価値評価業務、事業再生支援業務