

令和4（2022）年9月9日

国土交通大臣  
齊藤 鉄夫 様

一般社団法人日本ビルディング協会連合会  
会 長 木村 恵司

## 令和5（2023）年度 税制改正等要望

### I 税制改正要望

#### 1. 長期保有事業用資産の買換え特例の延長等（所得税・法人税）

（R2年度税制改正：R2年4月1日～R5年3月31日まで3年間延長）

法人が、長期（10年超）保有の土地、建物を譲渡し、土地、建物に買い換えた場合の特例措置（譲渡益の70～80%相当の課税繰延べ）について、適用期限延長等をして頂きたい。

[現行制度における課税繰延べの割合]

- ① 地方（東京23区及び首都圏近郊整備地帯等を除いた地域）  
→東京23区 70%
- ② 地方  
→首都圏近郊整備地帯等（東京23区を除く首都圏既成市街地、首都圏近郊整備地帯、近畿圏既成都市区域、名古屋市の一部） 75%
- ③上記以外 80%

#### 2. 土地に係る固定資産税への対応

（R4年度税制改正：R4年度限りで、商業地等に対してR3年度の課税標準額にR4年度の評価額2.5%を加算）

土地に係る固定資産税に関しては、商業地等の課税標準額について、令和4年度限りの措置として、令和3年度の課税標準額に令和4年度の評価額の2.5%（本則：5%）を加算した額とされたが、コロナ禍の影響の継続等により経済が下振れするリスクが依然存在する中で、事業者の経営環境、経済情勢、地価動向等を踏まえつつ、来年度の固定資産税の負担増の発生状況が納税者に与える影響に十分留意の上、課税標準額上昇の抑制を継続するなど、負担軽減のため必要な措置を機動的に講じて頂きたい（都市計画税についても同様の取扱いとする）。

### 3. 土地に係る登録免許税の特例措置の延長（登録免許税）

（R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長）

土地等の流動化、有効利用の促進等を図るため、土地の取得に係る登録免許税の税率について、以下の適用期限を延長して頂きたい。

- ・所有権の移転登記：本則 20/1,000 → 特例 15/1,000
- ・所有権の信託登記：本則 4/1,000 → 特例 3/1,000

### 4. Jリート及びSPCが取得する不動産に係る特例措置の延長 （登録免許税・不動産取得税）

（R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長）

Jリート及び資産流動化法に基づく特定目的会社（SPC）が取得する不動産に係る特例措置について、適用期限を延長して頂きたい。

〔特例措置の内容〕

- ① 登録免許税：移転登記 2.0→1.3%
- ② 不動産取得税：課税標準から 3/5 控除

### 5. 不動産特定共同事業において取得される不動産に係る特例措置の延長 （登録免許税・不動産取得税）

（R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長）

不動産特定共同事業法上の特例事業者が取得する不動産に係る特例措置について、適用期限を延長して頂きたい。

〔特例措置の内容〕

- ② 登録免許税：移転登記 2.0→1.3%、保存登記 0.4→0.3%
- ③ 不動産取得税：課税標準から 1/2 控除

6. 法人の土地等の譲渡益に対する追加課税制度（法人重課）の停止期限の延長

(R2年度税制改正：R2年4月1日～R5年3月31日まで3年間延長)

法人の土地等の譲渡益に対して、通常の法人税のほか、特別税率が課される法人重課制度について、制度の停止期限を延長して頂きたい。

[法人重課制度の概要]

短期（5年以下）所有土地の場合 10%を重課  
 長期（5年超）所有土地の場合 5%を重課

7. 都市再生緊急整備地域に係る課税特例措置の延長

(法人税・所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税、都市計画税)

(R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長)

都市再生緊急整備地域において国土交通大臣の認定を受けた事業者に係る課税特例措置について、適用期限を延長して頂きたい。

【特例措置の内容】

	都市再生緊急整備地域	特定都市再生緊急整備地域
① 割増償却 (所得税・法人税)	5年間25%	5年間50%
② 登録免許税 (建物の保存登記)	0.35% (本則0.40%)	0.20% (本則0.40%)
③ 不動産取得税	課税標準から、1/10以上3/10以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準：1/5)	課税標準から、2/5以上3/5以下の範囲内において都道府県の条例で定める割合を控除 (参酌基準：1/2)
④ 固定資産税および都市計画税	課税標準を5年間、1/2以上7/10以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減 (参酌基準：3/5)	課税標準を5年間、2/5以上3/5以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に軽減 (参酌基準：1/2)

8. 市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長  
(所得税・法人税)

(R2 年度税制改正 : R2 年 4 月 1 日～R5 年 3 月 31 日まで 3 年間延長)

市街地再開発事業の推進を図るにあたり保留床処分の円滑化のため、事業用資産を譲渡し市街地再開発事業の保留床へと買換えた場合に、譲渡益への課税を繰り延べる特例措置について、適用期限を延長して頂きたい。

[特例措置の内容]

一定の事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得して事業の用に供した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益の 80% の課税を繰り延べる。

9. 市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る固定資産税の特例措置の延長

(R3 年度税制改正 : R3 年 4 月 1 日～R5 年 3 月 31 日まで 2 年間延長)

市街地再開発事業に係る権利床に対する固定資産税の特例措置について、適用期限を延長して頂きたい。

[特例措置の内容]

- ① 床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下であり、居住の用に供する部分の固定資産税額について : 2/3 減額 (5 年間)
- ② 非居住部分等の固定資産税額 : 1/3 減額 (5 年間)

10. 既存建築物の耐震改修投資促進を目的とする固定資産税の特例措置の延長等

(R2 年度税制改正 : R2 年 4 月 1 日～R5 年 3 月 31 日まで 3 年間延長)

耐震診断が義務付けられる建築物について耐震改修を行った場合、固定資産税を減額する特例措置について、適用期限を延長するとともに、ストックの健全化を促進するために既存設備の更新等も対象に加えて頂きたい。

[特例措置の内容]

耐震診断義務付け対象建築物で耐震診断結果が報告されたもののうち、政府の補助を受けて耐震改修工事を完了したのものについて、工事完了の翌年度から 2 年間、税額を 1/2 減額 (改修工事費の 2.5% を限度)。

## 1 1. 浸水防止用設備に係る課税標準の特例措置の延長（固定資産税）

（R2年度税制改正：R2年4月1日～R5年3月31日まで3年間延長）

浸水防止用設備に係る固定資産税の特例措置（課税標準を軽減）について、適用期限を延長して頂きたい。

### [現行制度の概要]

#### （1）対象設備

河川氾濫時における浸水想定区域内の地下街等の所有者又は管理者が、水防法に規定された浸水防止計画に基づき、一定の浸水防止用設備（止水板、防水扉、排水ポンプ、換気口浸水防止機等）。

#### （2）特例措置の内容

浸水防止用設備に係る固定資産税について、5年間課税標準を市町村の条例で定める割合（2/3を参酌して1/2以上5/6以下の範囲内）に軽減。

## 1 2. 市民緑地認定制度に係る固定資産税等の特例の延長 （固定資産税・都市計画税）

（R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長）

都市における緑地・オープンスペース整備促進に向けて、緑地保全・緑化推進法人が設置管理する認定市民緑地の敷地に係る固定資産税・都市計画税の特例の適用期限（令和5年3月31日）を延長して頂きたい。

## 1 3. カーボンニュートラルやDXの技術進展も踏まえたまちづくりに対する支援措置の延長等

（R3年度税制改正：R3年4月1日～R5年3月31日まで2年間延長）

都市・地域におけるDX・CNの推進に向け、DX投資促進税制（ソフトウェア、器具備品等が対象）の適用期限（令和5年3月31日）を延長等するほか、都市の更なる魅力向上・国際競争力の強化・地域経済の活性化等に資するまちづくりや建築物でのCNやDXに貢献する取組みに対する支援措置を検討して頂きたい。

#### 14. 建築物に係る多重課税の見直し

建築物には、消費税だけでなく不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税等が重疊的に賦課され、税負担が過重となっている。

については、税制の抜本改革に際しては、これらの多重課税を見直し、不動産取得税の廃止、登録免許税の手数料化および不動産譲渡契約書に関する印紙税の廃止等を図って頂きたい。

## II 各種支援の拡充等要望

### (1) 脱炭素社会の実現に向けた支援の充実

2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、新築・既存ビルにおける省エネ性能の向上、再生可能エネルギーの利用拡大、地域のエネルギーネットワークの構築等を推進するため、事業者の積極的な取組（新技術の導入、設備投資等）を適正に評価するとともに、各種支援制度の充実を図ること。

### (2) 都市再生の着実な推進のための支援の充実

アフターコロナの時代を見据えて、都市再生による国際競争力の強化、安全・防災性能の向上、良好な都市景観の形成、まちづくりのDX等を着実に推進するため、市街地再開発事業に係る補助金（国費）を十分に確保するとともに、各種支援制度の充実を図ること。

### (3) 官民連携まちづくりの推進のための支援の充実等

官民連携による良質なまちづくりを推進するため、エリアマネジメント活動の担い手の確保・育成、活動団体に対する各種支援措置の充実、公共空間の利活用に係る手続きの一層の簡素化等を図ること。

### (4) 不動産市場の活性化等に向けた必要な対応

観光産業の回復や都市・地方の活性化による地方創生の推進のために、ポストコロナを見すえた新たなニーズにも対応した宿泊施設や観光施設等の整備・運営等に対する支援措置、まちづくりと一体となって取り組む芸術文化、スポーツ等の促進に貢献する施設に対する支援措置を創設する。

以上