

## 7. 令和6年度税制改正(不動産・建設関連)

---



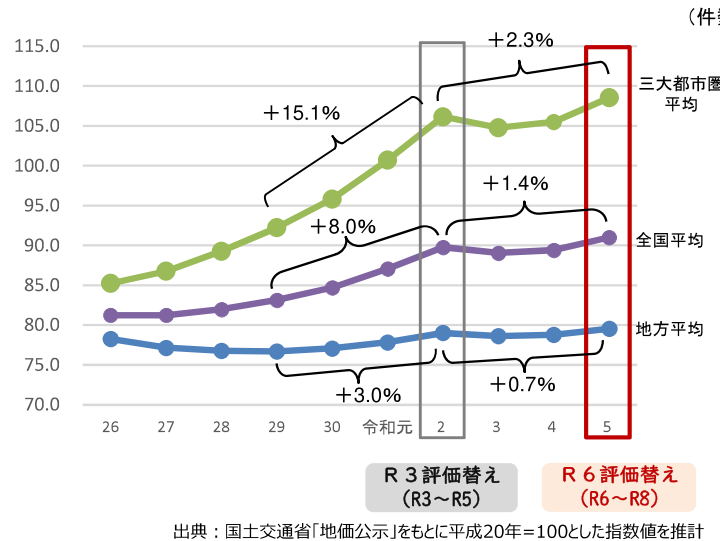
# 土地に係る固定資産税の負担調整措置及び条例減額制度の延長 (固定資産税・都市計画税)

土地に係る固定資産税について、①現行の負担調整措置、②市町村等が一定の税負担の引下げを可能とする条例減額制度、を3年間延長する。

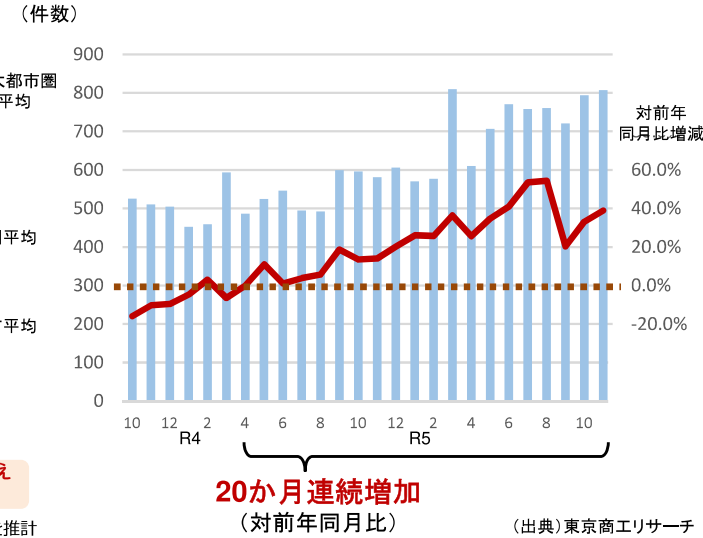
## 施策の背景

- 全国的に地価は緩やかに上昇しており、固定資産税(商業地等)は、現行措置を縮小等しなくても、過去最大の増収幅での自然増収となる見込み。
- 足元の経済は、倒産件数が20か月連続で増加するなど予断を許さない状況。
- 負担調整措置の廃止等を行えば、既に物価高騰などに苦しむ経営者を更に苦しめ、設備投資までも冷え込ませかねない。
- 成長に必要な前向きな投資を促進し、経済回復の歩みを着実なものとするためにも、負担調整措置等の延長は必要。

## 商業地の地価動向



## 企業倒産件数の推移



## 要望の結果

### 特例措置の内容

#### ① 負担調整措置

商業地等及び住宅用地について、負担水準(=前年度の課税標準額÷評価額)に応じて、課税標準額を調整。

#### 課税標準額の算定方法

##### <商業地等>

- ア 負担水準が70%以上 → : 評価額の70%
- イ 負担水準が60%以上70%未満 → : 前年度の課税標準額と同額(評価額の60%~70%に据置)
- ウ 負担水準が60%未満 → : 前年度の課税標準額に「評価額の5%」を加算した額  
(評価額の60%が上限)

##### <住宅用地>

- ア 負担水準が100%以上 → : 評価額の100%
- イ 負担水準が100%未満 → : 前年度の課税標準額に「評価額の5%」を加算した額

#### ② 条例減額制度

- 商業地等について、課税標準額の上限を「評価額の60~70%の範囲で条例で定める値」とすることができる。
- 住宅用地及び商業地等について、課税標準の対前年度増加率に上限(1.1以上で条例で定める割合)を設けることができる。

## 結果

現行の負担調整措置、条例減額制度を、3年間(令和6年4月1日~令和9年3月31日)延長する。

# 商業地等に係る固定資産税の負担調整措置

固定資産税評価額※  
(地価公示価格の7割)

負担調整措置

当年度の課税標準額

×

税率(1.4%)

=

税額

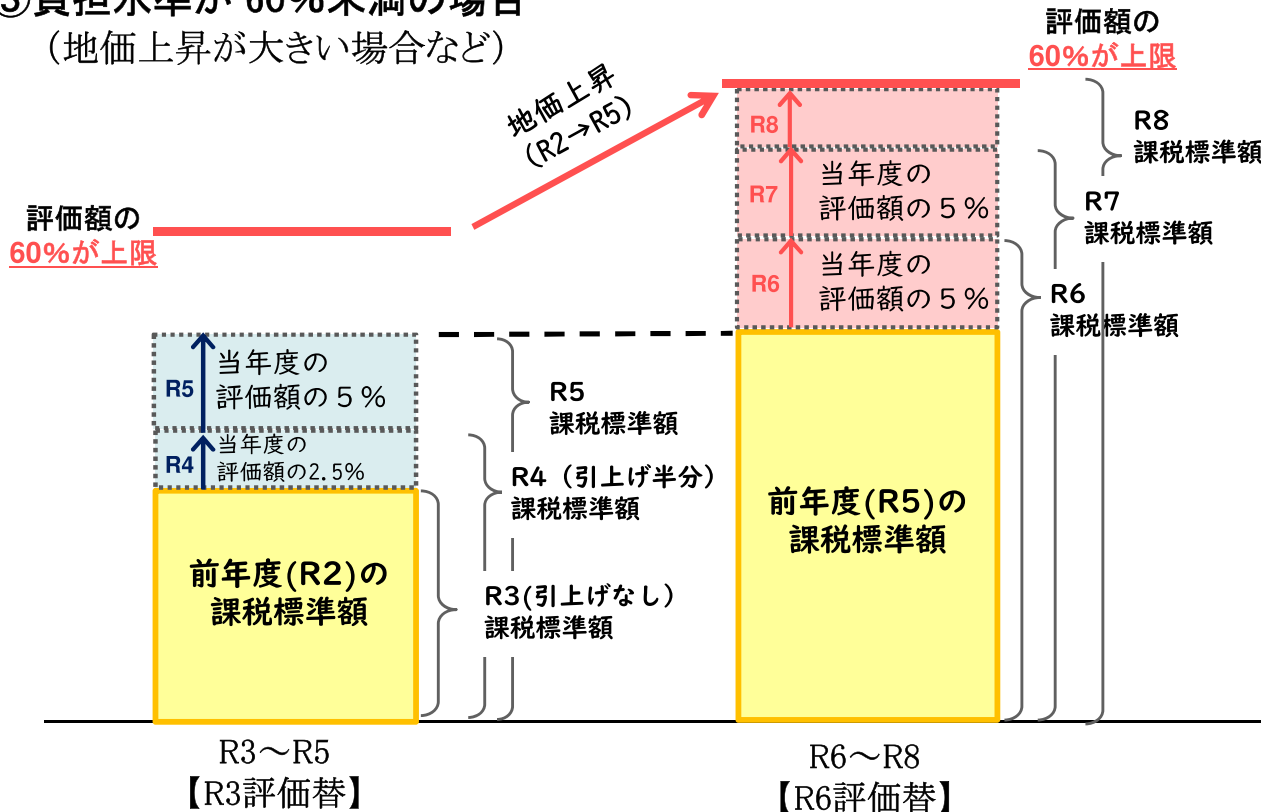
※3年ごとに地価動向を反映して見直し  
(評価替え)

【目的】 地価上昇により評価額が大きく上昇した土地の場合等においても、税負担は緩やかに上昇させる

【課税標準額】 ※負担水準 = 前年度課税標準額 / 当年度の評価額

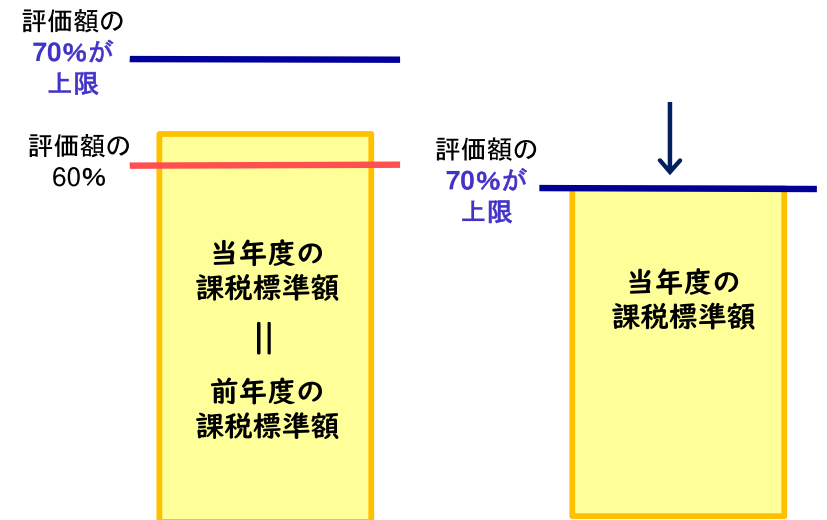
- ① 負担水準※が70%以上 : 当年度の評価額の70%
- ② 負担水準※が60%以上70%未満 : 前年度課税標準額と同額
- ③ 負担水準※が60%未満 : 前年度の課税標準額に「当年度の評価額の5%」を加算した額(評価額の60%を上限)

## ③負担水準が60%未満の場合 (地価上昇が大きい場合など)



②負担水準が60%~70%の場合  
(地価が下落した場合など)

①負担水準が70%以上の場合  
(地価の下落が大きい場合など)



# 土地等に係る不動産取得税の特例措置の延長（不動産取得税）

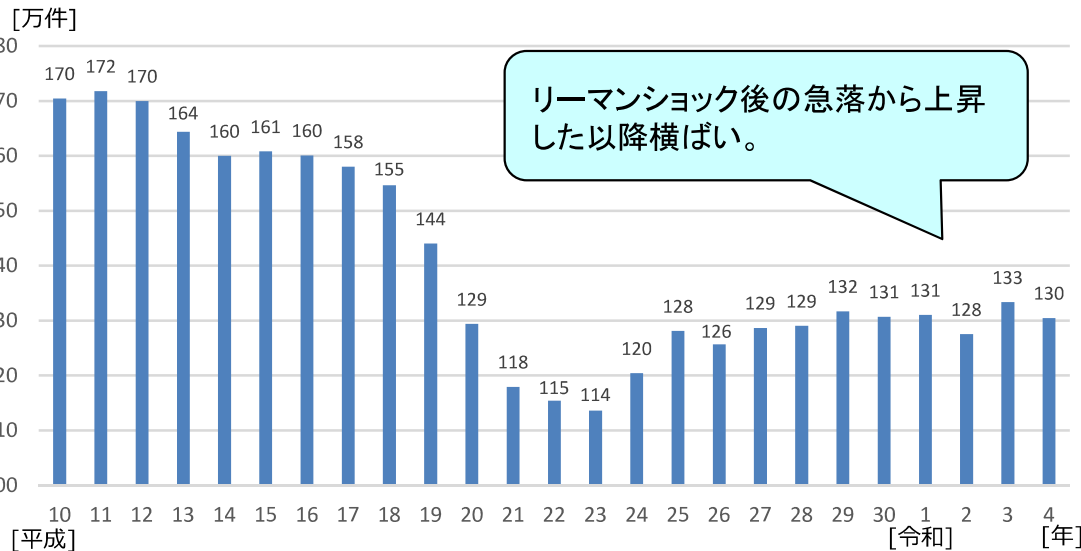
土地等に対する需要を喚起することにより、土地等の流動化・有効利用を促進し、経済回復を着実に進めていくため、以下の特例措置を3年間延長する。

- ①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置(1/2控除)
- ②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置(特例3%、本則4%)

## 施策の背景

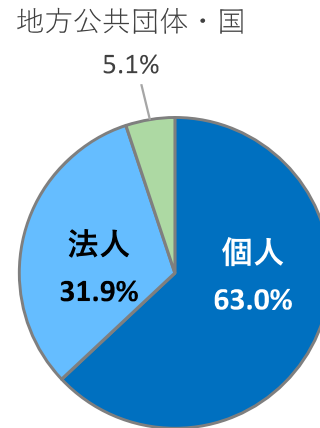
- ・土地取引件数は、依然として低水準。
- ・また、土地の購入者は多くが個人や中小企業であり、特例措置による負担軽減効果は大きい。
- ・取得時の負担を軽減することで土地等に対する需要を喚起することにより、土地等の流動化と有効利用を促進し、経済回復を着実に進めていく。

## 土地取引件数の推移

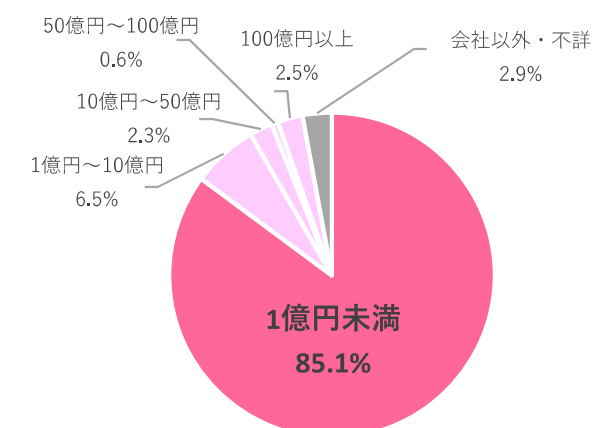


## 土地取引の内訳

土地購入者の約6割が個人(件数ベース)



土地を購入する法人の約8割が資本金1億円未満の中小企業(件数ベース)



※国土交通省「土地保有・動態調査(2021年取引分)」より

## 要望の結果

### 特例措置の内容

【不動産取得税】土地等の取得に係る課税標準・税率を右記のとおり軽減

### 結果

現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。

対象	本則	特例
①宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例	—	1/2
②土地等の取得に係る不動産取得税の税率の特例	4%	3% <sup>42</sup>



# 軽油引取税の課税免除の特例措置(建設機械)の延長(軽油引取税)

とび・土工事業者がとび・土工・コンクリート工事の工事現場において、専らくい打ち、くい抜き、掘削又は運搬のために使用する建設機械(キャタピラを有しないもの又は車両登録を受けているものを除く。)の動力源の用途に供する軽油を購入する場合、軽油引取税の課税措置を免除する。

## 施策の背景

国内総生産・全産業就業者数の約1割を占める地域の基幹産業であるとともに、防災・減災、老朽化対策、耐震化、インフラメンテナンスなど地域社会の維持を担っている建設業について、依然厳しい経営環境にある建設企業の負担を軽減し、住宅・社会資本の整備・維持管理とその品質確保や、災害対応等を通じた地域の維持を図る。

### 【とび・土工事業者の資本金階層構成比】

(施工統計調査より作成)

業種／資本金階層	1,000万円未満	1,000万円～1億円未満	1億円超
とび・土工・コンクリート	<b>66.2%</b>	32.6%	1.2%
鉄骨	53.8%	44.8%	1.4%
さく井	40.8%	57.2%	1.8%
土木工事	42.5%	56.9%	0.6%
舗装	42.3%	56.6%	1.1%
しゅんせつ	55.4%	42.8%	1.6%
一般土木建築	24.0%	72.1%	3.9%
総数	55.9%	42.7%	1.3%

### 【建設業における資本金1,000万円未満の業者の経営状況等】

(「法人企業統計」より作成)

	H29年度	H30年度	R1年度	R2年度	R3年度
自己資本比率	13.9%	22.4%	24.8%	27.2%	22.3%
自己資本額	約552万円	約1,125万円	約1,285万円	約1,523万円	約1,245万円
経常利益額	155万円	273万円	281万円	283万円	219万円
経常利益率	2.0%	3.1%	2.8%	3.3%	2.7%
軽油免税額	295万円	285万円	255万円	246万円	252万円

### 【建設業における倒産件数】

(帝国データバンク「全国企業倒産集計」より作成)

	H30年度	R元年度	R2年度	R3年度	R4年度
倒産件数	1,375	1,452	1,167	1,084	1,291
構成比	17.1%	17.1%	16.0%	18.3%	19.0%
(参考)全体件数	8,057	8,480	7,314	5,916	6,799

- とび・土工事業者は、約6割が資本金1,000万円未満であり、建設業の軽油を多く使う業種中、企業規模が最も小さい。
- 資本金1,000万円未満の階層においては、ここ数年で他産業並みに自己資本比率・自己資本額が上昇しH30年度でようやく1,000万円台に到達するなど、経営基盤の強化がされつつある一方で、経常利益においては、依然として低い傾向にある。
- 上記の経営状況の中、1業者当たり約252万円が課税免除されている本特例が廃止されるようなことがあれば、今後経営悪化のリスクが、ひいては工事全体への遅延リスクが高くなる。

## 要望の結果

### 特例措置の内容

とび・土工事業者がとび・土工・コンクリート工事の工事現場において、専らくい打ち、くい抜き、掘削又は運搬のために使用する建設機械(キャタピラを有しないもの又は車両登録を受けているものを除く。)の動力源に供する軽油に係る軽油引取税の課税免除

### 結果

現行の措置を3年間(令和6年4月1日～令和9年3月31日)延長する。