

## 令和7年度税制改正要望

我が国の経済は緩やかに回復していくことが期待されているが、海外景気の下振れリスクや物価上昇、金融資本市場の変動等の影響等に留意する必要があるとともに、少子化・人口減少をはじめとした構造的かつ深刻な課題に直面している。

こうした中、デフレから完全脱却し、賃上げや国内投資の拡大の流れをさらに加速し、少子化対策も視野に入れつつ、日本経済を「成長型の新たな経済ステージ」へと移行させていくためには、我が国の競争力を一層強化するとともに、分厚い中間層を形成していくことが不可欠であり、まちづくりにおけるDXやGXの加速やイノベーションの創出、都市の国際競争力強化や防災性能の向上、豊かな住生活の実現等を通じ、社会課題の解決と持続的な経済成長の担い手として、不動産業に期待される役割はますます高まっている。他方、急激かつ大幅な建築費の高騰等が、そうした取組みにも支障をきたし、ひいては国民生活にも大きな影響を及ぼしかねない状況にある。

かかる観点から、成長型経済に資するまちづくりを通じて我が国経済・社会の発展に貢献していくため、以下の税制改正を要望する。

### 《Ⅰ．持続可能な経済社会の実現に不可欠な重要税制》

#### 1. 子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置の延長等

少子化対策・こども政策が最重要政策課題のひとつとして位置づけられる中、足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯等も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。こうした中、住宅取得支援をさらに強化し、子育て世帯や若年夫婦世帯が安心してこどもを産み育てる良質な住環境を整備するとともに、内需の柱であり経済波及効果の高い住宅投資を促進することが不可欠である。かかる点に鑑み、

- ・新築住宅に係る住宅ローン減税について、子育て世帯や若年夫婦世帯を対象に講じられている借入限度額に係る措置及び床面積要件の緩和措置を令和7年も延長するとともに、経済情勢や住宅市場の動向等にも留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

## 《Ⅱ. 都市の国際競争力強化と交流促進まちづくり実現税制》

### 1. 都市の防災性能向上や物流効率化等実現に向けた支援措置の延長・創設

- (1) 市街地再開発事業の権利床に係る固定資産税の特例(従前権利者につき、居住用は2/3、それ以外は1/3を5年間減額。第1種市街地再開発事業に係る住宅の非居住部分及び住宅以外の家屋の減額は1/4)について、その適用期限(令和7年3月31日)を延長する。
- (2) 災害ハザードエリアからの移転促進に向けた不動産取得税の特例の適用期限(令和7年3月31日)を延長する。
- (3) 国際競争力の強化や国土強靱化等の観点より、建築物のBCP機能向上等に貢献する免震・制振装置に対する税制上の支援措置を創設する。
- (4) 社会構造変化に伴うECニーズの多様化等、社会インフラとしての物流の重要性がますます高まる一方、2024年問題を始めとする人手不足対応のため、物流効率化法等に基づき、物流の効率化や環境負荷の低減等が求められる中、都市・地域の活性化や不動産投資市場の成長にも寄与する大規模物流施設における先進的な取り組みに対する税制上の支援措置を創設する。
- (5) 産業競争力強化に向けて国内投資を更に促進するべく、受け皿となる産業用地の整備のため、地方公共団体と民間事業者が連携して産業用地を整備する事業のために土地等を譲渡した場合について、税制上の支援措置を創設する。

### 2. まちづくりにおけるGX・DXの推進加速やイノベーション創出を実現するための支援措置の延長・創設

- (1) 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7年3月31日)を延長するとともに、都市の脱炭素化に資する都市開発事業を促すため、民間都市開発推進機構の金融支援業務に係る税制特例措置を拡充する。また、質の高い都市緑地を維持管理し、持続可能性を高めるための税制上の支援措置を創設する。
- (2) 都市・地域におけるGX・DXの推進に向け、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GXやDXに貢献し、既存ストック等も含めた環境性能を底上げする取組みに対し、税制上の支援措置を創設する。
- (3) 吸収源対策としての木材(CLT等)の利用拡大に向け、木材を活用した建築物に対する税制上の支援措置を創設する。
- (4) イノベーションを生み出す担い手であるスタートアップや地域活性化に貢献する企業との連携による研究所等の施設整備等や、生産性を高め多様な働き方を可能とす

るサテライトオフィスやシェアオフィスの設置等に対する税制上の支援措置を創設する。

## 《Ⅲ. 未来志向の豊かな住生活を実現するための税制》

### 1. 子育て世帯等に対する住宅ローン減税の借入限度額に係る措置の延長等（再掲）

少子化対策・こども政策が最重要政策課題のひとつとして位置づけられる中、足元では住宅価格や物価の上昇の影響等により子育て世帯等も含めた住宅取得環境は極めて厳しく、住宅市場の先行きも注視が必要な状況にある。こうした中、住宅取得支援をさらに強化し、子育て世帯や若年夫婦世帯が安心してこどもを産み育てる良質な住環境を整備するとともに、内需の柱であり経済波及効果の高い住宅投資を促進することが不可欠である。かかる点に鑑み、

- ・新築住宅に係る住宅ローン減税について、子育て世帯や若年夫婦世帯を対象に講じられている借入限度額に係る措置及び床面積要件の緩和措置を令和7年も延長するとともに、経済情勢や住宅市場の動向等にも留意し、必要に応じ機動的な対応を講ずる。

### 2. 子育て世帯等に対する住宅リフォーム税制の延長

子育て世帯の居住環境の改善等の観点から、子育て世帯及び若年夫婦世帯が行う一定の子育て改修工事をした場合の所得税額の特別控除（最大25万円）の適用期限（令和6年12月31日）を延長する。

### 3. 更新等による良質な住宅ストック形成に資する特例の延長・創設等

- (1) 既存ストックの更新等による木密地域の解消や旧耐震建替え等を進めるための再開発や老朽化マンションの再生等の促進に向け、関連法制の改正等も踏まえた新しい仕組みの創設等と合わせた税制上の支援措置を創設する。
- (2) 防災街区整備事業における固定資産税の特例の適用期限（令和7年3月31日）を延長する。
- (3) 管理計画認定マンション等における長寿命化に資する一定の大規模修繕工事に対する固定資産税の特例の適用期限（令和7年3月31日）を延長するとともに、認定制度の普及促進等に向けた税制上の支援措置を講ずる。

### 4. 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長

中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を進め、国民の住生活の向上を図るため、住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の適用期限（令和7年3月31日）を延長する。

※中古住宅の築年月日に応じて、課税標準（固定資産税評価額）から以下の額を控除

築年月日	控除額（万円）
平成9年4月1日～	1,200
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

## 5. サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長

高齢者の充実したくらしの実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅に係る固定資産税及び不動産取得税の特例の適用期限（令和7年3月31日）を延長する。

## 6. 多様化する住宅ニーズ等に対応するための税制の創設等

- (1) 仕事と子育てを両立できる環境をさらに整備するための施設整備・運営等に対する税制上の支援措置を講ずる。
- (2) 魅力ある働き方や豊かな暮らしの実現に向け、複数拠点を利用する二地域居住の推進に向けた支援措置（住宅ローン減税、投資減税）を創設する。
- (3) 高齢者の円滑な住み替えを支援するため、質の高い一定の住宅に住み替える場合の居住用財産の買換え・譲渡に伴う譲渡損失に対する支援措置を創設する。
- (4) 世帯構成の変化やライフスタイルの多様化等を踏まえ、住宅取得支援税制の要件等の見直しを行う。
- (5) 都市開発プロジェクトにより整備される大規模複合用途型建物における住宅に係る固定資産税減免措置等を弾力的に運用する。

## 7. 住宅取得に対する安定的な負担軽減

住宅は国民生活の基盤となる社会的資産であり、単なる消費財と異なる。住宅価格は極めて高額であり、消費税率が上がると住宅購入者の負担も極めて重くなる。また、住宅投資は内需の柱であり、経済波及効果も大きく、駆け込み需要とその反動によって日本経済に与える影響が甚大である。

こうした観点を踏まえ、住宅購入予定者が安心して取得の計画を立てられるよう、消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置を検討するとともに、住宅投資の波及効果に鑑み、住宅市場の動向等を踏まえ、機動的に必要な対応を講ずる。

## 《Ⅳ. 不動産事業の推進等に不可欠な税制》

### 1. Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長

不動産証券化を一層推進する観点から、Jリート、特定目的会社及び不動産特定共同事業法の特例事業者が取得する不動産に係る所有権移転等の登録免許税の特例(所有権移転: 本則2%→特例1.3%、所有権保存: 特例事業者のみ本則0.4%→特例0.3%)及び不動産取得税の特例(課税標準の3/5控除、特例事業者のみ1/2控除)の適用期限(令和7年3月31日)を延長する。

### 2. 所有者不明土地問題等に係る特例の延長

所有者不明土地法に基づく地域福利増進事業の用に供する資産に係る固定資産税・都市計画税の特例措置(課税標準を5年間2/3に軽減)の適用期限(令和7年3月31日)を延長する。

### 3. 土地固定資産税負担の適正化に向けた中長期的な対応

固定資産税は、固定資産の処分によって支払われるものではなく、その保有の継続を前提として、資産の使用収益しうる価値に応じて課される税である。他方、現行の土地固定資産税は、平成6年度から導入された最有効利用を前提とした地価公示の7割評価により、実効税率が平成20年度まで大きく上昇、その後も高止まりする中、継続的な使用収益からの乖離が生じること等により、企業収益を大きく圧迫する等の問題が生じている。また、応益原則に立脚する税であるにもかかわらず、行政サービスとの関係が明確でない中、税額が上昇するといった問題も生じるなど、様々な問題が顕在化している。

こうした抜本的問題を踏まえ、土地固定資産税負担を適正化し、市町村の基幹税として納税者の信頼に足る制度とすべく、中長期的な観点から必要な対応を行う。

### 4. 2027年国際園芸博覧会に係る特例の創設

2027年国際園芸博覧会に係る活動に関して課税されないようにするなど、公式の参加者、博覧会協会等による円滑な準備及び開催のために国税及び地方税に関して必要な措置を講じる。

### 5. 芸術文化・スポーツ等の施設整備に対する支援措置の創設

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税制上の支援措置を創設する。

## 6. 国際課税の諸課題への対応

外国子会社合算税制等における国際課税の諸課題について、企業の国際競争力の低下や負担の増加につながることをないよう、必要な対応を行う。

## 7. 償却資産課税や事業所税等について立地競争力の観点から総合的に負担軽減

国内における企業の立地競争力を強化するとともに、グローバル企業の誘致を促進し、経済の成長力を高めるために、償却資産に係る固定資産税や事業所税を廃止するなど、法人課税の総合的な負担軽減を図る。

## 8. 不動産に係る多重課税の排除

住宅等の建築物には、消費税・不動産取得税・登録免許税・印紙税・固定資産税が重畳的に課され、重い税負担となっている。

消費税率の引上げ等に伴う税制の抜本改革に際しては、多重課税を排除し、不動産取得税の廃止や登録免許税の手数料化等、不動産流通課税を抜本的に見直すとともに、不動産譲渡契約書に係る印紙税を廃止する。