

質問票

特定の事業用資産の買換特例の活用実績及び 不動産の売却・取得意向に関する調査(質問票)

【1. 貴社の概要について】

本アンケート集計対象の事業者様における現下の業況や設備投資額の動向について調査するため、以下質問いたします。

※事業用資産の3号買換え特例(詳細は後述)を利用したかにかかわらずご記入ください。

※記入いただいた情報は、個社と紐付いた形で公表等されることはございません。

問0 **直近の会計年度末**における貴社の業種、資本金額、従業員数、売上高、設備投資額、法人番号を教えてください。

(1) 貴社の業種を以下からご選択ください。→回答シート1

- | | |
|-----------------|-------------|
| ① 鉱業 | ⑧ 金融・保険業 |
| ② 建設業 | ⑨ 不動産業 |
| ③ 製造業 | ⑩ 飲食店・宿泊業 |
| ④ 電気・ガス・熱供給・水道業 | ⑪ 医療、福祉 |
| ⑤ 情報通信業 | ⑫ 教育、学習支援業 |
| ⑥ 運輸業・倉庫業 | ⑬ サービス業 |
| ⑦ 卸売・小売業 | ⑭ その他(分類不能) |

(2) (1)で「③製造業」と回答された法人にお伺いします。

貴社の詳細の業種を以下からご選択ください。→回答シート1

- | | | |
|-----------|--------------|---------------|
| ① 食料品製造業 | ⑦ 石油製品製造業 | ⑬ 機械工業 |
| ② 繊維工業 | ⑧ ゴム製品製造業 | ⑭ 電気機械器具製造業 |
| ③ 紙パルプ製造業 | ⑨ 窯業・土石製品製造業 | ⑮ 情報通信機械器具製造業 |
| ④ 印刷業 | ⑩ 鉄鋼業 | ⑯ 輸送用機械製造業 |
| ⑤ 化学工業 | ⑪ 非鉄金属製造業 | ⑰ その他(分類不能) |
| ⑥ 医薬品製造業 | ⑫ 金属製品製造業 | |

(3) 貴社の資本金額(単位:百万円)、従業員数、売上高(単位:百万円)、税引前当期純利益、設備投資額(単位:百万円)をご記入ください。→回答シート1

(※)連結ベース、単年の内容をご記載下さい。いずれの項目についても、有価証券報告書記載の額を転記して頂ければ結構です。

質問票

問1 貴社の設備投資について 2024 年度(前会計年度)の状況と 2025 年度(本会計年度)の見通し)をお聞きます。→回答シート1

(1)2024 年度(前会計年度)の設備投資額が対前年度比で

- ① 増加した
- ② 変わらない
- ③ 減少した

(2)2025 年度(本会計年度)の設備投資額は

- ① 増加する見込み
- ② 変わらない見込み
- ③ 減少する見込み

問2 上記問1(1)及び(2)の回答に応じて以下(1)～(3)にご回答ください。→回答シート1
(複数回答可)

(1)問1(1)で「②変わらない見込み」及び「③減少した」と回答された方に伺います。設備投資額が変わらなかった理由であてはまるものをお選びください。

- ① 需要に対して十分な製品やサービスを提供できているため、設備投資を増やす必要が無かったから。
- ② 貸出金利の上昇等、資金調達のコストが増加し、設備投資を控えたから。
- ③ 資材価格等が上昇し、設備投資を実施するコストが増加し設備投資を控えたから。
- ④ 労務費の上昇等、設備投資に直接関係しない経営コストが増加したため、設備投資を控えたから。
- ⑤ その他

(2)問1(2)で「②変わらない見込み」及び「③減少した」と回答された方に伺います。設備投資額が変わらなかった理由であてはまるものをお選びください。

- ① 需要に対して十分な製品やサービスを提供できているため、設備投資を増やす必要が無かったから。
- ② 貸出金利の上昇等、資金調達のコストが増加し、設備投資を控えたから。
- ③ 資材価格等が上昇し、設備投資を実施するコストが増加し設備投資を控えたから。
- ④ 労務費の上昇等、設備投資に直接関係しない経営コストが増加したため、設備投資を控えたから。
- ⑤ その他

質問票

【2.「事業用資産の3号買換特例」の適用実績・見込みについて】(問3～問7)

この項目では、貴社における事業用資産の3号買換特例(租税特別措置法第65条の7第1項第3号及び第65条の8第1項(第65条の7第1項第3号関係)。以下「3号買換特例」という。)の適用実績・見込みについて伺います。

なお、租税特別措置法第65条の7第1項第3号に該当する場合とは

- ・10年超保有していた事業用資産(土地、建物、構築物)を売却し
- ・売却した事業年度内に資産(土地(※)、建物、構築物)を取得し
- ・取得して1年以内にその資産(土地(※)、建物、構築物)を事業の用に供する

場合です。

(第65条の7第1項第3号の制度の概要については、添付の参考資料をご参照ください。)

また、租税特別措置法第65条の8第1項(第65条の7第1項第3号関係)に該当する場合とは、上記の資産の買換にあたって

- ・10年超保有していた事業用資産(土地、建物、構築物)を売却し
- ・売却した事業年度の翌期首から1年以内(やむを得ない事情がある場合、所管税務署長の承認により、最大翌期首から3年以内まで延長可)に資産(土地(※)、建物、構築物)を取得する見込みであり、
- ・取得して1年以内にその資産(土地(※)、建物、構築物)を事業の用に供する見込みである場合で、
- ・特別勘定を設ける方法により経理した場合

です。

(※)取得する資産が土地の場合については、原則として駐車場や福利厚生施設の用途に供される場合を除き、かつ、300㎡以上という要件に合致する必要があります。

問3 令和3年4月1日～令和6年3月31日における、3号買換特例の適用の有無を教えてください。(該当無しの場合は、問5以下についてお答えください。)→回答シート1

問4-1 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人にお伺いいたします。

以下の項目について、特例適用事例ごとに教えてください。→回答シート2

(1)譲渡資産:資産の名称、場所、資産の種類、譲渡額、譲渡益、(資産が土地である場合)土地の面積、譲渡先、譲渡年月日、保有期間、譲渡前利用、譲渡後利用

(2)買換資産:資産の名称、場所、資産の種類、取得額、圧縮額、(資産が土地である場合)土地の面積、取得元、取得年月日、取得後利用、取得前利用

※ 譲渡後利用、取得前利用はわかる範囲でご回答ください。

※ 譲渡前後利用、取得前後利用において「④研究施設」「⑥事務所」を選択した場合、その用途(例:新薬開発部門研究施設、本社、〇〇部門オフィス、賃貸用等)についてもご回答ください。

質問票

問4-2 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人にお伺いいたします。

3号買換特例による効果の具体的な内容を、可能な範囲でご記入ください。→回答シート1

問4-3 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人で、租税特別措置法第65条の8第1項(第65条の7第1項第3号関係)の特例を適用された法人にお伺いいたします。

令和3年度から令和5年度までに租税特別措置法第65の8第1項(第65条の7第1項第3号関係)を適用し、特別勘定へ繰り入れた金額を年度ごとに教えてください。

→回答シート1

問4-4 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人にお伺いいたします。譲渡資産、買換資産それぞれについて、特に、デジタルトランスフォーメーション(DX)やカーボンニュートラル(CN)の観点から譲渡前・取得後に投資(改良・改修(バリューアップ)を含む)を行った(又は行う予定)ものがあれば、その内容を具体的に教えてください。

→回答シート1

※ 譲渡資産、買換資産が複数ある場合には、回答シート2に記載したどの資産に対応する内容なのか、なるべく明示するようにしてください。

※ また、自社が行ったものだけでなく、譲渡後に譲渡先が行った投資、改良・改修(バリューアップ)についても、もしご存知でしたらご教示いただければ幸いです。

問4-5 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人にお伺いいたします。譲渡資産、買換資産それぞれについて、譲渡前・取得後に改良・改修(バリューアップ)を行った(又は行う予定)ものがあれば、その内容を具体的に教えてください。→回答シート1

※ 譲渡資産、買換資産が複数ある場合には、回答シート2に記載したどの資産に対応する内容なのか、なるべく明示するようにしてください。

※ また、自社が行ったものだけでなく、譲渡後に譲渡先が行った改良・改修(バリューアップ)についても、もしご存知でしたらご教示いただければ幸いです。

問4-6 問3で、3号買換特例の適用実績があると回答された法人にお伺いいたします。3号買換特例がなければ(又は現行より圧縮率が低ければ)事業が実施できなかった、事業の見直し(例:縮小、事業期間の延長等)が必要になっていた、という事例はありますか。幅広く検討の上、ある場合には具体的な内容を教えてください。→回答シート1

質問票

問5 問3で3号買換特例の適用実績がないと回答された法人にお伺いいたします。

3号買換特例措置を適用しなかった理由は何ですか。→回答シート1(複数回答可)

- ① 3号買換特例措置の適用の対象となるような事業用資産の買換を行わなかったため。
- ② そもそも長期保有の事業用資産がなかったため。
- ③ 資産の買換を行ったが、第65条の7第1項第3号以外の号(※)の適用を受けたため。
(適用した3号以外の号 ())
- ④ 資産の買換を行ったが、事業用資産の買換特例以外の特例措置の適用を受けたため。
(適用した他の特例措置 ())
- ⑤ 資産の買換を行ったが、譲渡益が発生しなかったため。
- ⑥ 資産の買換を行ったが、3号買換特例を知らなかったため。
- ⑦ 資産の買換を行ったが、赤字法人であり、そもそも課税対象外であるため。
- ⑧ その他

(※)租税特別措置法第65条の7第1項第3号以外の号の内容については、添付の参考資料をご参照ください。

問6 令和6年度以降に、3号買換特例を活用する見込みはありますか。→回答シート1

※ 現時点で適用の可能性が少しでもあるものや適用を検討している場合につきまして
も、「可能性あり」とご回答ください。(最終的に適用しなかった場合でもその責を問うよう
なことは一切ございません。)

※ 見込みについて「あり」又は「可能性あり」と回答された法人には、別途6月以降に、令和6年度分の実績及び令和7年度の見込みの詳細についてお伺いさせて頂く予定です。

問7-1 働き方の変化、災害に備えた拠点分散化、経営効率化のための拠点集約等の観点から、今後数年内に、本社の移転を検討していますか。→回答シート1

※ 本社移転を検討している場合は、「検討している」とご回答ください。3号買換特例の適用見込みの有無や、その後実際に移転したかどうかは問いません。

※ 本社機能の一部移転も含み検討されていれば、「検討している」とご回答ください。

問7-2 上記問7-1で、「検討している」と回答された法人にお伺いいたします。

現在の本社所在地及び移転検討先の都道府県を教えてください。→回答シート1

質問票

【3.「事業用資産の3号買換特例」についての評価・要望】(問8～問13)

この項目では、**3号買換特例に対する評価・要望等**について伺います。貴社における3号買換特例の適用実績の有無にかかわらずお答え下さい。

問8-1 3号買換特例の内容、適用要件について、貴社にとって有益だと思われる点を以下からすべてお答えください。→回答シート1(複数回答可)

- ① 圧縮率が60～90%であり、繰延べの効果が大きい。
- ② 適用対象となる買換資産に制限が少なく、適用が容易。
- ③ 事業規模、地域等に制約がなく、多様な経営ニーズへの対応が可能。
- ④ その他()
- ⑤ 有益だと思える点はない。

問8-2 上記問8-1において②と回答されている場合、具体的に、買換資産としてどのような資産に適用できることが有益であるとお考えでしょうか。→回答シート1(有益なものから順に、上位5位まで回答可)

- | | | |
|--------------|----------------|----------|
| ① 工場 | ⑥ 事務所 | ⑪ 迎賓施設 |
| ② 商業施設・店舗 | ⑦ 住宅 | ⑫ 農業施設 |
| ③ 電気・ガス事業用設備 | ⑧ ホテル・旅館 | ⑬ その他 |
| ④ 研究施設 | ⑨ 駐車場 | (具体的に記述) |
| ⑤ 倉庫 | ⑩ 福利厚生施設(建物のみ) | |

問8-3 上記問8-1において③と回答されている場合、具体的にはどのような制約が課されていないことが有益であるとお考えでしょうか。→回答シート1(有益なものから順に、上位3位まで回答可)

- | | |
|-------------------|-------------------|
| ①雇用増加が要件とされていないこと | ④圧縮率に差があることを除き、買換 |
| ②法人の事業規模に応じた特例の内容 | 資産の所在地に制約がないこと |
| の差が設けられていないこと | ⑤その他(具体的に記述) |
| ③収益増加が要件とされていないこと | |

問8-4 問8-1において、①から③のうちの複数の選択肢を回答されている場合、どの点をもっとも有益であるとお考えでしょうか。一つのみお答えください。→回答シート1

問9-1 3号買換特例を活用した設備投資を検討するに当たって、妨げになっている(なった)要件があれば教えてください。→回答シート1(複数回答可)

- ①圧縮率が80%(又は90%又は75%又は70%若しくは60%)であること
- ②買換資産が土地である場合に面積を300㎡以上とする要件
- ③機械装置が適用対象外となっていること
- ④買換資産が土地である場合に、譲渡資産である土地の面積の5倍を超える部分の面積に対応する土地が対象外となっていること
- ⑤要件について特段妨げになっていることはない
- ⑥その他

質問票

問9-2 上記問9-1における②の要件がなければ3号買換特例を適用していた(できる見込みがある)例はありますか。あるとお答えの場合、可能な範囲で具体的な内容を教えてください。→回答シート1

問10 3号買換特例について、仮に特例措置が廃止又は縮小された場合、貴社の事業へどのような影響があるとお考えでしょうか。→回答シート1(複数回答可)

- ① 新規設備投資にマイナスの影響を与えるようになる。
- ② 有利子負債の低減などの財務状況の改善が遅れる。
- ③ 雇用を維持できなくなってしまう。
- ④ 遊休資産の処分を控えるようになる。
- ⑤ その他()

問11 令和5年度の税制改正により、令和6年4月1日以後、同一年度内に資産の買換えを行った場合であっても、一定の期限までに本特例の適用を受ける旨等の届出をすることになりました(※)。この改正が貴社の事業用資産(土地、建物、構築物)の取得に与えた影響を教えてください。→回答シート1

(※)譲渡資産の譲渡日又は買換資産の取得日のいずれか早い日の属する四半期の末日の翌日から、2ヶ月以内に届出を行う。

- ① 買換えを行う際に特例の適用が受けにくくなった。
- ② 特に影響なかった。
- ③ その他

問12 令和5年に行われた税制改正により、本社の移転について3号買換特例が適用される圧縮率に変更されました。(※)。この改正が貴社の設備投資に与えた影響を教えてください。→回答シート1(複数回答可)

(※)(本社の買換の場合のみ、)東京 23 区内から集中地域(3大都市圏)外への買換に係る圧縮率を 80%から 90%へ引き上げするとともに、集中地域外から東京 23 区内への買い換えに係る圧縮率を 70%から 60%へ引き下げ

- ① 圧縮率が相対的に有利となった地方部の資産への買換を検討又は実施した。
- ② 圧縮率が下がった東京 23 区内への新規設備投資の計画を縮小した。
- ③ 圧縮率の変更の影響を受け、金融機関等からの借入額が増えたこと等により、経営に悪影響を与えた。
- ④ 含み益を有すると思われる資産の処分を控えた。
- ⑤ 圧縮率が下がった地域間での事業用資産の買換がなかったため、影響はなかった。
- ⑥ 圧縮率の引き下げ以降、3号買換特例措置の適用の対象となるような事業用資産の買換がなかったため、影響はなかった。
- ⑦ 圧縮率に変更されても特に影響はなかった。
- ⑧ その他

質問票

問13 平成27年に行われた税制改正により、3号買換特例が適用される圧縮率が変更されています(※)。この改正が貴社の事業資産の取得に与えた影響を教えてください。

→回答シート1(複数回答可)

(※)変更1: 集中地域(3大都市圏)外から集中地域内(東京23区を除く。)への買換に係る圧縮率を80%から75%に引き下げ

変更2: 集中地域外から東京23区内への買換に係る圧縮率を80%から70%に引き下げ

- ① 圧縮率が相対的に有利となった地方部の資産への買換を検討又は実施した。
- ② 圧縮率が下がった資産への新規設備投資の計画を縮小した。
- ③ 圧縮率の変更の影響を受け、金融機関等からの借入額が増えたこと等により、経営に悪影響を与えた。
- ④ 含み益を有すると思われる資産の処分を控えた。
- ⑤ 圧縮率が下がった地域間での事業用資産の買換がなかったため、影響はなかった。
- ⑥ 圧縮率の引き下げ以降、3号買換特例措置の適用の対象となるような事業用資産の買換がなかったため、影響はなかった。
- ⑦ 圧縮率が変更されても特に影響はなかった。
- ⑧ その他

問14 その他、3号買換特例についてご意見・ご要望等ありましたらご記入ください。→回答シート1

お忙しい中、ご協力いただきまして、誠にありがとうございました。

なお、アンケートの回答内容につきまして、後日、国土交通省の担当者等から問合せさせていただく場合もございますので、ご了承ください。