

令和 9 年度 税 制 改 正 要 望 事 項 （ 新 設 ・ 拡 充 ・ 延 長 ）

（国土交通省不動産・建設経済局建設振興課）

項 目 名	工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置の延長			
税 目	印紙税			
要 望 の 内 容	【制度の概要】 工事請負契約書及び不動産譲渡契約書について、下表の通り印紙税軽減の特例措置を適用する。			
	契約金額			現行の特例措置 （軽減率）
	不動産の譲渡 に関する契約書	建設工事の請負 に関する契約書	本則	
	10 万円超 50 万円以下	100 万円超 200 万円以下	400 円	200 円（50%減）
	50 万円超 100 万円以下	200 万円超 300 万円以下	1,000 円	500 円（50%減）
	100 万円超 500 万円以下	300 万円超 500 万円以下	2,000 円	1,000 円（50%減）
	500 万円超	1,000 万円以下	1 万円	5,000 円（50%減）
	1,000 万円超	5,000 万円以下	2 万円	1 万円（50%減）
	5,000 万円超	1 億円以下	6 万円	3 万円（50%減）
	1 億円超	5 億円以下	10 万円	6 万円（40%減）
	5 億円超	10 億円以下	20 万円	16 万円（20%減）
	10 億円超	50 億円以下	40 万円	32 万円（20%減）
	50 億円超		60 万円	48 万円（20%減）
	【要望の内容】 本特例措置の適用期間（現行：令和 9 年 3 月 31 日まで）を令和 12 年 3 月 31 日まで 3 年間延長する。			
	【関係条文】 印紙税法別表第 1 租税特別措置法第 91 条			
			平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	— 百万円 （▲28,000 百万円） （ — 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 ①工事請負契約書に係る印紙税 建設工事における重層下請構造の中で多段階にわたり印紙税が課税されており、最終的にはエンドユーザー（例：戸建住宅を購入する個人、工場建設の施主となる中小企業など）に転嫁されるため、建設工事に係るコストを抑制し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進を図る必要がある。 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 不動産取引は高額な取引であることから、不動産市況は経済情勢等の影響を受けやすく、平成 20 年のリーマンショックや令和 2 年の新型コロナウイルス感染症等の影響から回復基調にあったが、直近では建築コスト等の高騰を受け、住宅等の不動産取引量が減少しており、不動産市場には陰りが見られる状況である。そのため、不動産取引のうち、高額な負担となっている不動産譲渡に伴う印紙税についての消費者負担を軽減し、不動産流通のコストを抑制することにより、不動産取引の活性化及び既存・新築双方の取得コストを軽減し、安定した住宅取得機会の提供を図る必要がある。 (2) 施策の必要性 ①建設投資の促進、不動産取引の活性化 ・建設投資市場の現状 建設投資市場は、これまで長期にわたり縮小してきており、近年はやや持ち直しが見られるものの、令和 7 年度では、民間建設投資額（実質値）が 38.1 兆円とピーク時（平成 2 年度：63.8 兆円）から約 40%減少している。 また、令和 6 年度における建設業の売上高経常利益率は 5.4%となり前年から 0.4%上昇したが、製造業の 8.6%と比べて 3.2%低い状況にある。 さらに、令和 7 年度の倒産件数は過去 10 年間で最多となっており、その割合は全産業の 19.6%を占めている状況から他の産業と比べて経営環境が厳しい状況にあるといえる。 建設産業は、地域における経済活動や雇用を支える基幹産業であるとともに、除雪、災害対応等の地域の維持も担っていることから、各地域の活性化や雇用の維持、さらには地域の安全・安心の確保という観点から、建設投資の促進が重要な政策課題となっている。 ・不動産市場の現状 不動産取引は高額な取引であることから、不動産市況は、経済情勢等の影響を受けやすく、新型コロナウイルス感染症等の影響による落ち込みから、令和 3 年度から 6 年度には一定程度の回復が見られたが、建築資材価格等の高騰等の影響により、不動産開発や住宅取得を取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いている。新設住宅着工総数については、令和 7 年度には前年度比で約 12.9%の減少となり、本格的な回復には至っていない。 不動産業の国内総生産は約 80.4 兆円で全体の約 12.7%を占めており、国民資産に占める不動産額が約 3,400 兆円、不動産の割合が約 24.1%であること等からすれば、不動産市場は我が国の経済活動において大きな役割を果たしていると言える。このため、我が国が更なる経済成長を目指すためには、不動産取引を促進し、不動産市場の活性化を図ることが重要である。
--------------------------	---

		以上のような状況を踏まえ、建設投資の促進や不動産取引の活性化を推し進め、持続的な経済成長の実現及び住宅の安定確保を確実なものとする必要がある。 ②建設投資の促進、不動産取引の活性化を図るための建設工事及び不動産流通コストの抑制 建設工事においては、重層的な下請契約関係の中で工事請負契約が多段階にわたっており、不動産譲渡契約書においても印紙税負担が課されることから、課税企業からエンドユーザーである消費者（例：戸建住宅や分譲マンションを購入する個人、工場建設の施主となる中小企業など）に転嫁されている。 さらに、工事請負契約や不動産譲渡契約では、その対象物の性質上、一件当たりの取引額が高額となることから、結果として税負担も高額となる。 こうしたことから、消費者にとって負担となっている工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の負担軽減により、流通段階でのコストの抑制を図ることにより、建設投資の促進、不動産取引の活性化につなげていくことが必要である。	
今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	①工事請負契約書に係る印紙税 政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護 施策目標 32 建設市場の整備を推進する ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護 施策目標 31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する 業績指標参 96 指定流通機構（レインズ）における売却物件に係る各年度の成約報告件数
		政策の達成目標	建設工事・不動産譲渡に係る消費者負担の軽減により、建設投資の促進及び不動産取引の活性化を図る。 ①工事請負契約に係る印紙税 民間建設投資額（実質値） 令和 11 年度 39.3 兆円 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計値 令和 11 年度 1,564 千件
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 9 年 4 月 1 日～令和 12 年 3 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	①工事請負契約書に係る印紙税 民間建設投資額（実質値） 令和 11 年度 39.3 兆円 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計値 令和 11 年度 1,564 千件

		政策目標の達成状況	①工事請負契約書に係る印紙税 令和7年度 38.1兆円（民間建設投資額（実質値）） ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計値 令和7年度 1,448千件													
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和9年度～令和11年度の各年度適用見込み件数 令和9年度 工事請負契約数 1,388,338 件 不動産譲渡契約数 261,810 件 令和10年度 工事請負契約数 1,368,689 件 不動産譲渡契約数 246,805 件 令和11年度 工事請負契約数 1,349,318 件 不動産譲渡契約数 232,660 件 ※計算方法 ①平成27年度～令和7年度の前年増減率の平均を計算 ②①を用いて令和9～11年度の見込みを推計													
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	工事請負契約数は約142万件、不動産譲渡契約数も約29万件（令和7年度国土交通省調べ）となっており、これら膨大な契約数について、印紙税の特例措置が適用されている。 本特例措置は、建設業者、宅地建物取引業者のみならず、最終的には、消費者等に係る不動産流通コスト等の負担軽減に寄与しており、活発な建設投資・不動産取引が行われうる環境の整備に効果があるといえる。													
	相当性	当該要望項目以外の税制上の措置	—													
予算上の措置等の要求内容及び金額		—														
上記の予算上の措置等と要望項目との関係		—														
要望の措置の妥当性		契約段階の負担を軽減し、取引コストを低減させるものであり、補助金等による手法と比べ、複雑な申請手続を要せずに市場全体に広く適用されており、契約という意思決定に近い段階で速やかに負担軽減を図ることができる手段であるため、軽減税率の適用を前提とした事業者の投資行動を促すことができるという点において、事後的かつ限定的範囲（事業者選定等を経る）な補助金等よりも適当な措置と考えられる。このため、税制特例により措置することは妥当である。														
置の適用実績と効果に 関連する事項	租税特別措置の適用実績	<table><tr><th>年度</th><th>減収額（百万円）</th><th>適用件数</th></tr><tr><td>令和5年度</td><td>27,000 (27,000)</td><td>1,716,495 (1,752,080)</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>26,000 (27,000)</td><td>1,646,983 (1,773,244)</td></tr><tr><td>令和7年度</td><td>28,000 (27,000)</td><td>1,723,098 (1,773,244)</td></tr></table>			年度	減収額（百万円）	適用件数	令和5年度	27,000 (27,000)	1,716,495 (1,752,080)	令和6年度	26,000 (27,000)	1,646,983 (1,773,244)	令和7年度	28,000 (27,000)	1,723,098 (1,773,244)
		年度	減収額（百万円）	適用件数												
令和5年度	27,000 (27,000)	1,716,495 (1,752,080)														
令和6年度	26,000 (27,000)	1,646,983 (1,773,244)														
令和7年度	28,000 (27,000)	1,723,098 (1,773,244)														

		【出典】租税特別措置法の規定による増減収額試算（参議院予算委員会資料） ※前回要望時の減収額及び適用件数については、括弧内の通りである。 ※適用件数については減収額より推計
	租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—
	租税特別措置の適用による効果（手段としての有効性）	①工事請負契約書に係る印紙税 建設工事における重層下請構造の中で多段階にわたり課税されるコストを抑制し、消費者負担を軽減することにより、建設投資の促進を図る効果がある。 令和7年度の民間建設投資額（名目値）は、50.3兆円となり、設定した目標値を達成したが、近年の建設コストの上昇による影響が大きく、物価変動を除いた実質値でみると建設投資は横ばいで推移しており、ピーク時（平成2年度：63.8兆円）から約40%の減少となっている状況であり、実質値を考慮すると引き続き本特例措置が必要である。 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 不動産流通コスト等の負担軽減に寄与することにより、不動産取引を活性化させ、ひいては建設・不動産投資を押し上げる効果があるといえる。 前回要望時に達成目標として設定した指定流通機構（レインズ）における売却物件に係る各年度の成約件数については、令和8年度時点で204千件を目標値としていたが、令和7年度時点の実績は256千件と大きく目標を超過している状況である。ただし、令和7年1月に実施されたレインズのシステム更改により成約件数登録の周知が徹底された結果の登録増加分が含まれている。 一方で、直近の建築コスト高騰等の影響を受け、既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計値からなる住宅不動産市場の動向は令和6年度と比較して悪化しており、システム更改による成約登録件数への影響を見極める観点からも、引き続き本措置特例が必要である。
	前回要望時の達成目標	①工事請負契約書に係る印紙税 民間建設投資額（名目値） 令和8年度 47.6兆円 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 指定流通機構（レインズ）における売却物件に係る各年度の成約報告件数 令和8年度 208千件
	前回要望時からの達成度及び目標に達してい	①工事請負契約書に係る印紙税 令和7年度の民間建設投資額（名目値）は50.3兆円となり、名目値においては目標値を達成したが、近年の建設コストの上昇による影響が大きく、物価変動を除いた実質値でみると建設投資は横ばいで推移しており、ピーク時（平成2年度：63.8兆

	ない場合の理由	円）から約 40%の減少となっている状況であり、実質値においては建設投資の促進がなされた状況とは言い難く、引き続き本特例措置が必要である。 ②不動産譲渡契約書に係る印紙税 前回要望時に達成目標として設定した指定流通機構（レインズ）における売却物件に係る各年度の成約件数については、令和8年度時点で 204 千件を目標値としていたが、令和7年度時点の実績は 256 千件と大きく目標を超過している状況である。ただし、令和7年1月に実施されたレインズのシステム更改により成約件数登録の周知が徹底された結果の登録増加分が含まれており、システム更改以降の成約登録件数の増加は売却物件数の増加を適切に反映していない。 上記の状況を鑑み、住宅不動産市場の動向を適切に反映可能な既存住宅流通推計量と新設住宅着工総数の合計を指標として採用することとした。 新たに設定した既存住宅流通推計量と新築着工総数の令和7年度の合計値は建築コスト上昇等の影響を受け 1,448 千件となり令和6年度実績から減少しており、目標値を達成できていない。そのため引き続き本特例措置が必要である。
これまでの要望経緯		平成 9 年度 創設 平成 11 年度 2 年間延長 平成 13 年度 2 年間延長 平成 15 年度 2 年間延長 平成 17 年度 2 年間延長 平成 19 年度 2 年間延長 平成 21 年度 2 年間延長 平成 23 年度 2 年間延長 平成 25 年度 5 年間延長と平成 26 年度から適用する特例措置の拡充 平成 30 年度 2 年間延長 令和 2 年度 2 年間延長 令和 4 年度 2 年間延長 令和 6 年度 3 年間延長

要望内容と自己点検の関係

措置名：工事請負契約書及び不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置

- 本措置について自己点検を実施した結果、工事請負契約書に係る印紙税の特例措置については、重層下請構造の中で個々の工事請負契約に係る負担を軽減する効果があり、短期アウトカムである建設工事における受注高も増加していることから、一定の政策効果が認められた。
- 一方で、長期アウトカムについては、令和7年度の民間建設投資額（実質値）は38.1兆円となっており、ピーク時（平成2年度：63.8兆円）から約40%減少しているところ、令和2年以降、徐々に回復傾向にはあるが、近年の建設資材価格等の高騰により建設投資市場が厳しい環境にあることが確認された。
- このため、今回の要望においては、建設投資の実態をより把握するため、従来の民間建設投資額（名目値）に代えて、民間建設投資額（実質値）を設定し、当該指標をもとに、税制特例の必要性を継続的に検証しながら、引き続き措置を講じる必要がある。
- また、不動産譲渡契約書に係る印紙税の特例措置についても、自己点検を実施した結果、長期アウトカムである既存及び新設住宅に関する不動産取引数については、既存住宅流通推計量は増加傾向にあるものの、新設住宅着工総数は建築資材価格を始めとした建築コストの高騰等の影響により、令和7年度の合計値は1,448千件とピーク時（平成18年度）の1,810千件を下回る状況となっていることから、不動産取引の活性化という政策目的は依然として達成途上にあることが確認された。
- このため、今回の要望においては、住宅不動産市場の動向を適切に把握するため、従来の要望時の達成目標である指定流通機構（レインズ）における売却物件※に代えて、自己点検における長期アウトカムと同様の「既存及び新設住宅に関する不動産取引数」を目標に設定し、当該指標をもとに、税制特例の必要性を継続的に検証しながら、引き続き措置を講じる必要がある。
※ レインズのシステム更改により成約件数登録の周知が徹底された結果、前回要望時の目標を大きく上回るものとなっているが、これは登録周知による増加分を含み、住宅不動産市場の動向を適切に反映できていない。
- 以上の工事請負契約書及び不動産譲渡契約書における軽減措置の自己点検結果を踏まえ、今回の要望においては、本特例措置における政策効果の把握に用いる指標の見直しを行うとともに、建設投資及び不動産取引を取り巻く環境が依然として厳しい状況にあることから、建設投資の促進及び不動産取引の活性化を図るため、現行の軽減措置を3年間延長を要望するものである。