

# 建設工事の請負に関する契約書に係る印紙税の軽減措置

対象税目：印紙税（国税）

① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

○ 建設業においては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。

当該措置の政策体系における位置づけ

○ 国土交通政策評価体系上の位置付け  
 ・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

根拠条文：印紙税法別表第1第2号、租税特別措置法第91条第2項  
 創設年度：平成9年度  
 適用期限：令和9年3月31日  
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

② 現行制度の概要

○ 工事請負契約書に係る印紙税について、右表の建設工事の請負に関する契約書記載の契約金額に対する課税額を特例措置により減額する。

・工事請負契約書・・・建設工事の請負に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が100万円を超えるもの

契約金額		本則	現行の特例措置
建設工事の請負に関する契約書			
100万円超	200万円以下	400円	200円 (50%減)
200万円超	300万円以下	1,000円	500円 (50%減)
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)

減収額

年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額（億円）		267	251	218	227	218	210

（出所）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）を基に推計

③ アクティビティ

○ 工事請負契約書に係る印紙税負担を軽減することにより、建設投資に伴う取引コストを低減し、発注者及び事業者が契約を行う際の負担軽減につながる。これにより、最終的なエンドユーザーの負担を軽減し、建設投資の促進を図る。

④ アウトプット

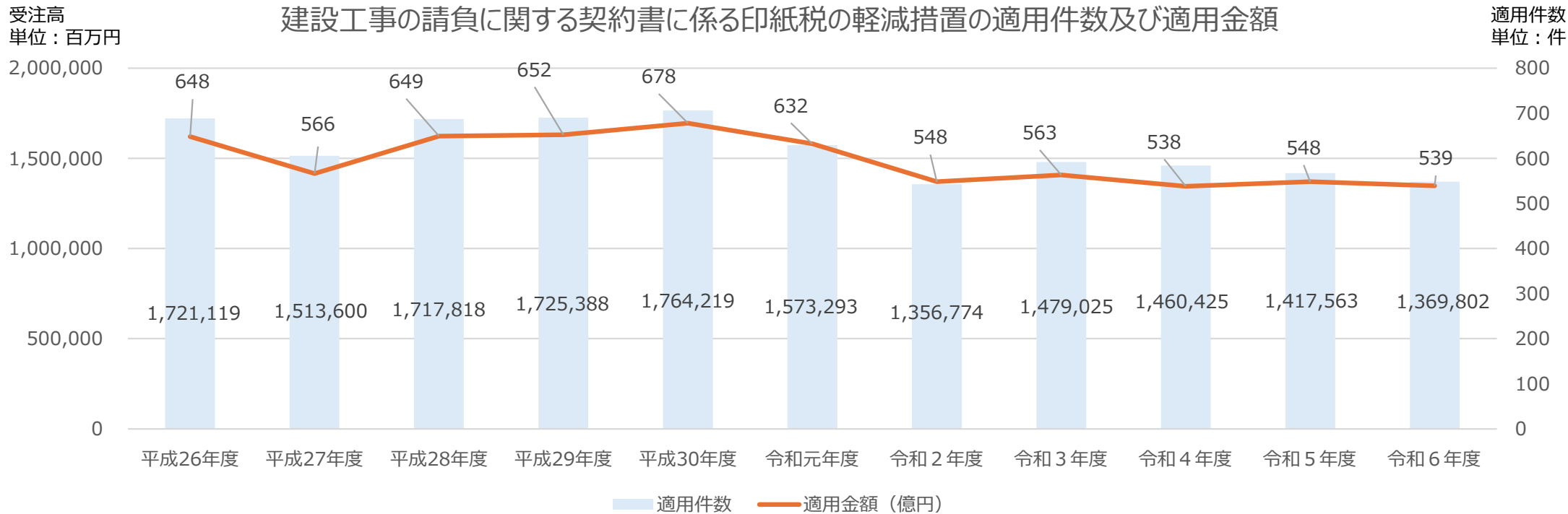
年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
件数	1,573,293	1,356,774	1,479,025	1,460,425	1,417,563	1,369,802
適用額（億円）	632	548	563	538	548	539

（出所）受注動態調査（公共：第9表、民間：第30-1表より）を基に推計

# ○アウトカムに対する効果分析（建設工事の請負に関する契約書）

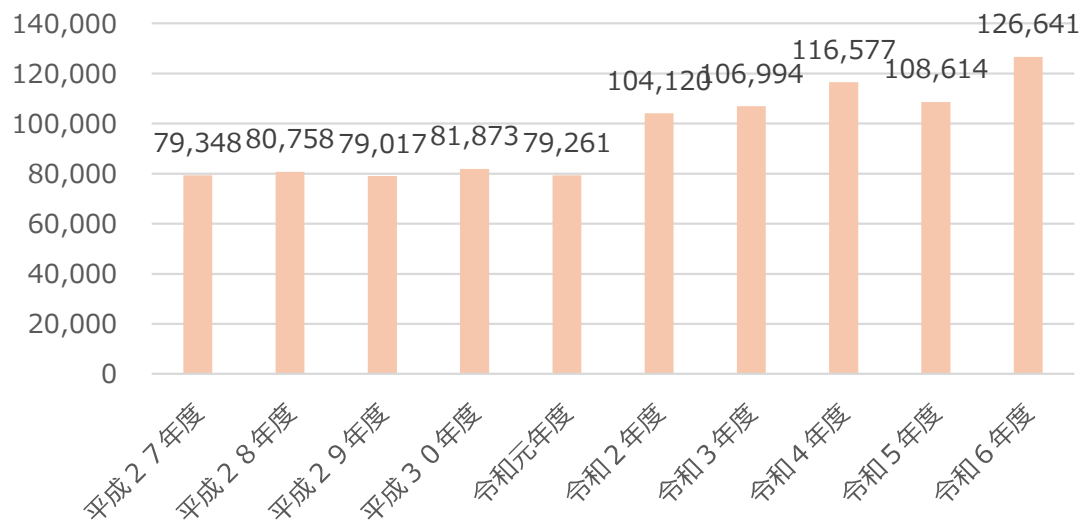
アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 印紙税の軽減措置により、契約締結コストが低減され、契約締結時のインセンティブが高まることで、建設工事に係る取引が活性化されることとなり、工事金額（受注高）が増加する。
⑤ 短期アウトカム	○ 建設工事における受注高の増加 指標：受注高合計 目標値：直近3年の平均を維持 対象期間：令和6年度末
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	—
⑥ 中期アウトカム	—
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 工事請負契約（受注高）が安定化し、安定的に出来高が発現（工事完成）することで、エンドユーザーを含めた各ステークホルダーの投資判断が促進される。
⑦ 長期アウトカム	○ 建設投資の促進 指標：1年当たりの民間建設投資額（実質値） 目標値：39.3兆円（内閣府「中長期の経済財政に関する試算（令和8年1月22日）」における成長移行ケースのGDP成長率をもとに令和11年度末の民間建設投資額（実質値）を推計し目標として設定） 対象期間：令和11年度末

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
①各省庁担当課長会議資料「租税特別措置法の規定による増減収額試算」 ②国土交通省「建設工事受注動態調査」	軽減措置適用件数の直接的な統計資料はなく、推計に用いるのに適切であるため。
国土交通省「建設投資見通し」	民間建設投資額（実質値）を利用し、本措置の効果を図るため。
<p>●分析手法：時系列分析</p> <p>選定理由：建設投資は、物価・金利等複合的な要因の影響を受けるため、厳密な因果推定は困難であるが、受注高や民間建設投資額の推移を比較することで本税制の効果を分析することが適切であると考えたため。</p>	



(出所) 建設工事受注動態調査 (公共：第9表、民間：第30-1表より)、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) を基に推計

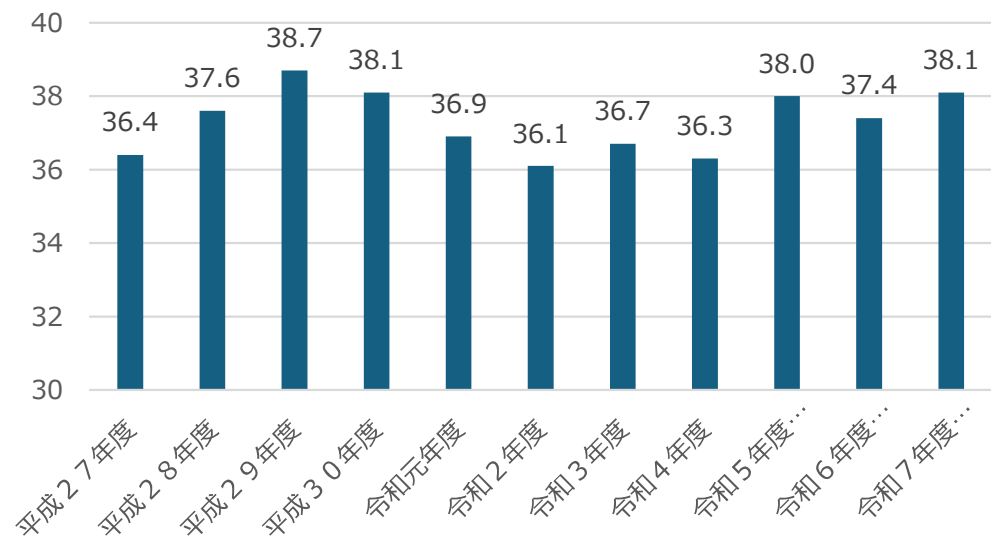
### 建設工事における受注高の推移



(出所) 国土交通省「建設工事受注動態調査」

単位：兆円

### 民間建設投資額 (実質値)



(出所) 国土交通省「建設投資見通し」

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	○ 受注高は平成27年度～令和元年度まで横ばいで推移していたが、令和2年度以降は増加傾向であり、令和6年度においても、直近3年平均を上回っていることから、目標を達成している。	—	○ 引き続き中長期的な検証が必要であるが、民間建設投資額（実質値）は、新型コロナウイルス感染症の影響を受けた令和2年度以降、徐々に回復傾向にあるため、アウトカムの達成に向けて着実に推移している。
② 達成できていない場合の要因	—	—	—
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築資材価格等の高騰により建設投資市場は厳しい環境にある中、建設工事における受注高や民間建設投資額は現行水準の維持又は増加傾向にあり、本特例措置によって個々の取引の負担が軽減されることで、安定的な取引に寄与していると考えられる。</li> <li>○ なお、本特例措置は、一定額以上の建設工事の請負契約を行う際に一律に適用されるものであり、対象を絞らず公平にその効果が生じるところ、特定の者への偏り等は認められない。</li> </ul>		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例措置は、重層下請構造の中で個々の工事の請負契約段階における負担を軽減することで、最終的にはエンドユーザーによる建設投資を促進することを目的とするものであり、補助金等による手法と比べ、複雑な申請手続を要せずに適用されるため行政コストが低く、市場全体に広く作用する点に特徴がある。</li> <li>○ また、現行制度の下で、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、本特例により措置することは妥当である。</li> </ul>		
⑤ 見直しの方向性	○ 本特例措置については、政策効果が認められるものであることから、今回の効果分析に加え、建設投資や経済環境の変化等を踏まえつつ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。		

主担当部局 : 国土交通省 不動産・建設経済局 建設振興課  
 共管担当部局 : 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課

# 不動産譲渡契約書に係る印紙税の軽減措置

対象税目：印紙税（国税）

① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- 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に影響され、住宅等の不動産の取引量が減少しているほか、直近では建築資材価格の高騰等の影響も受けていることから、引き続き不動産市場には陰りが見られる状況である。
- 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を図る必要がある。

当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通政策評価体系上の位置付け
  - ・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：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

根拠条文：印紙税法別表第1第1号、租税特別措置法第91条  
 創設年度：平成9年度  
 適用期限：令和9年3月31日  
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：無】【事後：無】

② 現行制度の概要

- 不動産譲渡契約書に係る印紙税について  
 不動産譲渡に関する契約書記載の  
 契約金額に対する課税額を特例措置により減額
- ・不動産譲渡契約書・・・土地建物売買契約書などの  
 不動産の譲渡に関する契約書のうち、  
 契約書に記載された契約金額が10万円を超えるもの

契約金額 不動産の譲渡 に関する契約書		本則	現行の特例措置
10万円超	50万円以下	400円	200円 (50%減)
50万円超	100万円以下	1,000円	500円 (50%減)
100万円超	500万円以下	2,000円	1,000円 (50%減)
	500万円超	1万円	5,000円 (50%減)
	1,000万円超	2万円	1万円 (50%減)
	5,000万円超	6万円	3万円 (50%減)
	1億円超	10万円	6万円 (40%減)
	5億円超	20万円	16万円 (20%減)
	10億円超	40万円	32万円 (20%減)
	50億円超	60万円	48万円 (20%減)

減収額	年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
金額（億円）		62	58	51	52	51	51	49

(出所) 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)

③ アクティビティ

- 不動産譲渡契約書に係る印紙税の軽減措置を講じることで、宅地建物取引業者のみならず、最終的に消費者等に掛かる不動産取引に要するコスト等の負担軽減に寄与し、流通量を増加させる。

④ アウトプット	年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
適用件数（件）		432,303	361,182	351,508	317,141	298,932	277,181
適用額（億円）		118	103	108	104	105	102

(出所) 首都圏不動産流通市場の動向 ((公財)東日本不動産流通機構)

# ○アウトカムに対する効果分析(不動産譲渡契約書に係る印紙税の軽減措置)

アウトカムから短期アウトカムへの効果発現経路	○ 本特例措置により、不動産取引に係るコストが低減され、一般消費者が軽減措置の恩恵を受けることとなり、不動産取引件数が活発化することで、指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る成約件数が増加する。
⑤ 短期アウトカム	○ 指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る成約件数の増加 指標：指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る成約件数 目標値：192千件 (R4-R5年度の変動率(+5.7%)が令和6年度においても継続した場合の値) 対象期間：令和6年度
短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路	-
⑥ 中期アウトカム	-
中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路	○ 指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る成約件数の増加は、一般消費者において不動産取引の活性化や不動産需要の喚起がなされたことの表れであり、不動産需要の喚起等がなされることで既存及び新設住宅に関する不動産取引数(成約数)が増加する。
⑦ 長期アウトカム	○ 既存及び新設住宅に関する不動産取引数(成約数)の増加 指標：既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計 目標値：1,810千件 (リーマンショック前の平成18年におけるピーク値) 対象期間：令和19年度 (令和2年度～7年度における変動率と同様の傾向で指標が増加した場合の目標値の達成時期を対象期間として設定したもの)

分析に利用するデータ	選定理由(政府統計等でない場合、回収率・対象件数等)
法務省「登記統計」	既存住宅流通推計量を推計するため。
総務省「固定資産の価格等の概要調書」 「令和5年住宅・土地統計調査」	住宅ストック戸数及び住宅ストック割合を算出し、建物売買による所有権移転登記件数に乗じることで、既存住宅流通量を推計するため。
国土交通省「建築着工統計調査報告」 「建築物滅失統計」	新設着工総数を推計するため。

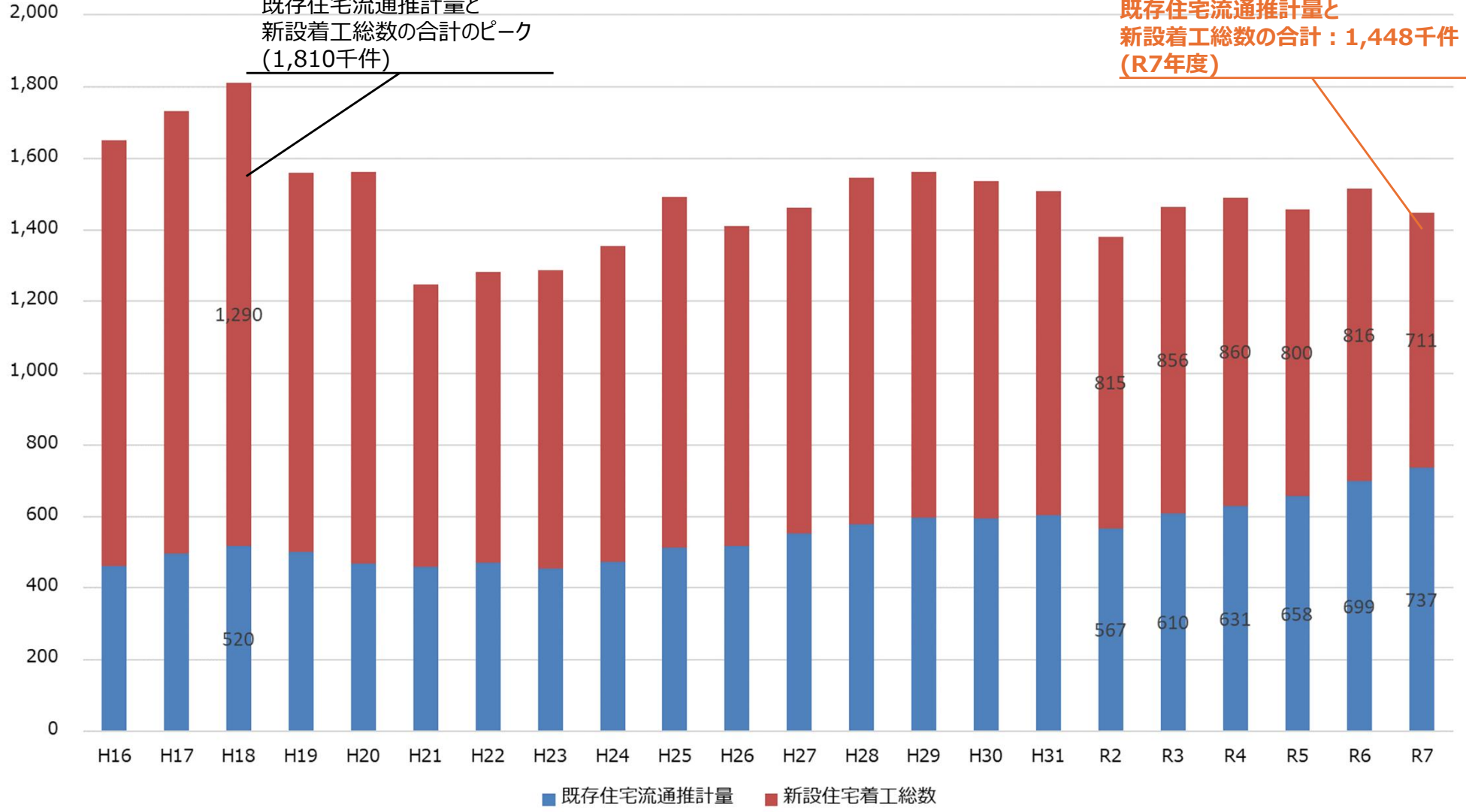
●分析手法：時系列分析  
 選定理由：「指定流通機構(レインズ)における売却物件に係る成約件数」や「既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計」の傾向を複数年度で分析することにより、本特例がこれらの増加に寄与しているか検証することが可能であるため。

# ○アウトカムに対する効果分析内容(不動産譲渡契約書に係る印紙税の軽減措置)

## ■住宅不動産市場の動向(H16～R7年度)

※既存住宅流通推計量と新設着工総数の合計

(単位：千件)



出所：国土交通省『建設着工統計調査報告(令和7年度計)』・『建築物滅失統計調査』  
 法務省『登記統計』  
 総務省『固定資産の価格等の概要調査』・『令和5年住宅・土地統計調査』

※上記の出所に基づく数値を採用したものの、現時点でR7年度の数値が出揃っていないものは過年度の年平均変動率をR6年度実績に乗じてR7年度数値を推計した。

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和6年度の指定流通機構における売却物件に係る成約件数は、増加傾向を継続し、R5年度以降の変動率に基づき設定した目標値を達成した。</li> </ul> <p>【達成状況】            令和6年度：206千件            令和5年度：183千件            令和4年度：174千件</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 令和7年度の住宅不動産市場の動向は、既存住宅流通推定量が増加傾向にあるものの、合計値は昨年度と比較して減少しており、ピーク時である平成18年度数値(1,810千件)と比較しても、約20%減少となっている。</li> <li>○ 回復途上であるため、引き続き中長期的な検証が必要。</li> </ul>
② 達成できていない場合の要因	-	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 不動産取引成約件数は増加傾向にあるものの、新設着工総数は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減少しており、既存住宅流通推定量の増加分を相殺しているため、合計値が減少していると考えられる。</li> <li>○ 長期アウトカムの達成に向けては、継続的な不動産取引活性化に関する取組が必要。</li> </ul>
③ 政策効果等	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建築資材価格の高騰などの要因により不動産市場が厳しい環境にある中、既存住宅流通推定量と新設着工総数の合計は増加傾向にあり、本特例措置によって契約時コストを引き下げることを通じて取引活性化に寄与していると考えられる。</li> <li>○ なお、本特例は、一定額以上の不動産の譲渡契約を行う際に一律に適用されるものであり、対象を絞らず公平にその効果が生じるところ、特定の者への偏り等は認められない。</li> </ul>		
④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 印紙税の軽減措置は、不動産取引に伴う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、申請手続を要せずに適用されるため行政コストが低く、市場全体に広く作用する点に特徴がある。</li> <li>○ また、本特例は、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契約行動を促すことができる点において、事後的かつ限定的範囲(交付対象の選定等を経る)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。</li> </ul>		
⑤ 見直しの方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例措置については、一定の政策効果が認められており、今回の効果分析に加え、不動産市場の動向や経済環境の変化等を踏まえつつ、引き続き現行措置の継続を含めて検討する。</li> </ul>		

主担当部局 : 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課  
 共管担当部局 : 国土交通省 不動産・建設経済局 建設振興課