

## 令和7年度税制改正大綱 ～金融・不動産関連税制



Shape the future  
with confidence

The better the question. The better the answer.  
The better the world works.

### EY Japan税務アラート・ニュースレター

過去のアラートは、下記URLからご覧いただけます。

[https://www.ey.com/ja\\_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts](https://www.ey.com/ja_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts)

2024年12月20日に自由民主党・公明党より令和7年度税制改正大綱が公表されました。

本アラートでは、令和7年度税制改正大綱のうち、金融・不動産関連税制、金融機関及び保険会社に特有の主な改正点について紹介します。

なお、令和7年度税制改正大綱の全体的な概要については、2025年1月22日付ニュースレター「[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)](#)」をご参照ください。

本ニュースレターの内容については、今後の国会における法案審議の過程において、変更される可能性がある点にご留意ください。

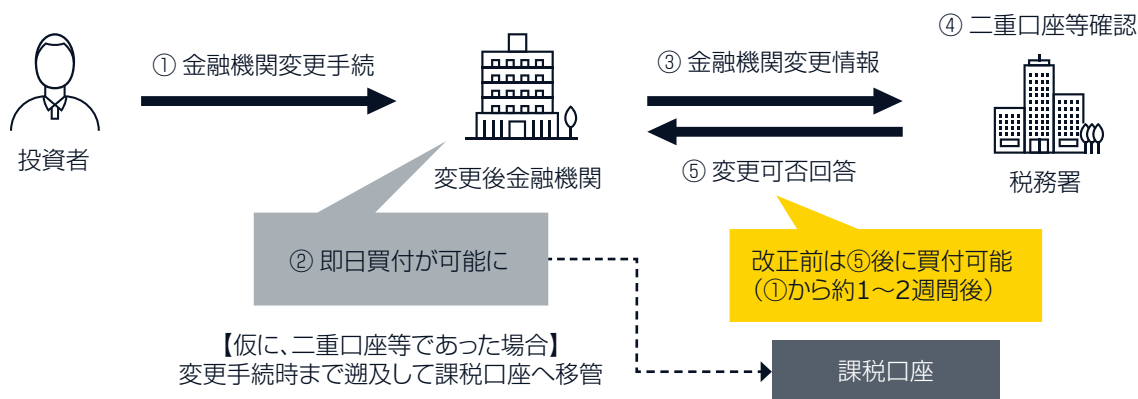
## Contents

1. 金融・証券関連税制	2
(1) NISA制度に係る措置	
(2) ジュニアNISA制度に係る措置	
(3) 特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例等	
(4) 告知制度	
(5) 本人確認方法	
2. 不動産関連税制	6
(1) 投資法人及び特定目的会社による不動産取得における不動産流通税に係る措置	
(2) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等による不動産取得における不動産流通税に係る措置	
3. 法人課税	6
(1) 保険会社等の異常危険準備金制度に対する見直し	
(2) 特定目的信託に係る受託法人の課税の特例	
(3) 受益証券発行信託に関する措置	
(4) 協同組合組織の適格合併等に係る要件緩和	
(5) リース税制の見直し	
4. 国際課税	9
(1) グローバル・ミニマム課税への対応	
(2) 外国子会社合算税制の見直し	
5. 消費課税	9
(1) リース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例の廃止	
6. その他	10
(1) 防衛力強化に係る財源確保のための税制措置	
(2) 法人課税信託に係る所得税の課税の適正化	
(3) 新型コロナウイルス感染症に関する特別貸付けに係る消費貸借契約書の印紙税	
(4) デリバティブ取引に係る金融所得課税の一体化(検討事項)	
(5) 暗号資産取引に係る課税(検討事項)	

# 1. 金融・証券関連税制

## (1) NISA制度に係る措置

- ① 廃止通知の提出等により、開設される非課税口座又は非課税口座に設けられる特定累積投資勘定等について、次の措置が講じられます。
- イ 廃止通知の提出等により非課税口座に設けられる特定累積投資勘定については、当該廃止通知の提出等があった日において設けられることとされます。
  - ロ 一定の非課税口座開設届出書の提出により開設された口座につき、その提出を受けた金融商品取引業者等の営業所の長が所轄税務署長から非課税口座の開設ができない旨の提供を受けた場合には、その開設された口座は、その開設の時から非課税口座に該当しないこととされます。
- ハ 勘定廃止通知書又は非課税口座廃止通知書の提出等により非課税口座に設けられた勘定につき、その提出等を受けた金融商品取引業者等の営業所の長が所轄税務署長から特定累積投資勘定の設定ができない旨の提供を受けた場合には、その設けられた勘定は、その設定の時から特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定に該当しないこととされます。



※金融庁「令和7(2025)年度税制改正について」<https://www.fsa.go.jp/news/r6/sonota/20241227-2/01.pdf> (2025年1月15日アクセス)

- ② 特定累積投資勘定に受け入れることができる上場株式投資信託の受益権について、次の措置が講じられます。
- イ 累積投資上場株式等の要件のうち上場株式投資信託の受益権の取得対価の額に係る要件について、次の措置が講じられます。
    - (イ) 当該取得対価の額を1口当たり1万円以下(現行:1,000円以下)に引き上げられます。
    - (ロ) 下記ロにより、累積投資契約により取得する上場株式投資信託の受益権に含むこととされた上場株式投資信託の受益権については、当該受益権の取得対価の額に係る要件を次に掲げる要件とされます。
      - 対象商品届出書を提出する日前1月間の公表最終価格の平均が1万円以下であること。
      - 対象商品届出書を提出する日の前日の公表最終価格が1万円以下であること。
      - 一定の場合を除き、対象商品届出書を提出した日以後において公表最終価格が3万円以下であること。
  - (注) 上記の「公表最終価格」とは、金融商品取引所において公表されたその日における当該上場株式投資信託の受益権の最終の売買の価格等に相当する金額をその一単位当たりの価額として計算した金額をいいます。
  - ロ 対象となる累積投資契約により取得する上場株式投資信託の受益権には、一定額をもって取得することができる上場株式投資信託の受益権(その口数のうち最も多い口数のものに限る)につき定期かつ継続的な方法による買付けの委託等により取得するものを含むこととされます。

- ③ その他所要の措置が講じられます。

金融機関変更時の即日買付を可能にするなど、NISAの更なる利便性向上が進むものと期待されます。

また、NISAのつみたて投資枠について、上場投資信託(ETF)の最小取引単位の見直しを通じ、投資初心者に適した指数連動型のETFを購入しやすい環境が整備されます。

## (2) ジュニアNISA制度に係る措置

未成年者口座内の少額上場株式等に係る配当所得及び譲渡所得等の非課税措置(ジュニアNISA)について、居住者等が次に掲げる日のいずれか遅い日において未成年者口座を開設している場合には、同日において当該居住者等が、当該未成年者口座が開設されている金融商品取引業者等の営業所の長に未成年者口座廃止届出書の提出をしたものとみなすこととされます。

- ① 当該居住者等の未成年者口座に設けられる非課税管理勘定のうち最も新しい年分の勘定に係る非課税期間終了の日の翌日又は継続管理勘定に係る非課税期間終了の日の翌日のいずれか遅い日
- ② 令和8年1月1日

## (3) 特定口座内保管上場株式等の譲渡等に係る所得計算等の特例等

特定口座に受け入れることができる上場株式等の範囲に、次に掲げる上場株式等を加えることとされます。

- ① 居住者等が金融商品取引業者等の営業所の長に対し非課税口座開設届出書の提出をしたことにより開設された口座で、その開設の時から非課税口座に該当しないこととされたものにおいて管理されている上場株式等で、その該当しないこととされた日にその金融商品取引業者等の営業所に開設されている特定口座に一定の方法により移管されるもの
- ② 居住者等が金融商品取引業者等の営業所の長に対し勘定廃止通知書又は非課税口座廃止通知書の提出等をしたことにより非課税口座に設けられた勘定で、その設定の時から特定累積投資勘定及び特定非課税管理勘定に該当しないこととされたものに係る上場株式等で、その該当しないこととされた日にその金融商品取引業者等の営業所に開設されている特定口座に一定の方法により移管されるもの

## (4) 告知制度

- ① 次に掲げる告知又は告知書の提出(以下「告知等」という)をする個人が、当該告知等を受ける者に対して当該個人の個人番号の告知又は告知書への記載を要しないこととする措置について、当該告知等を受ける者が、預貯金者の意思に基づく個人番号の利用による預貯金口座の管理等に関する法律<sup>1</sup>(以下「口座管理法」という)に基づき預金保険機構から当該個人の本人特定事項及び個人番号の通知を受けて当該個人の氏名、住所及び個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えている場合には、当該個人は、本措置の適用を受けることができることとされます。

イ 利子、配当等の受領者の告知

ロ 無記名公社債の利子等に係る告知書の提出

ハ 譲渡性預金の譲渡等に関する告知書の提出

ニ 株式等の譲渡の対価の受領者の告知

ホ 交付金銭等の受領者の告知

ヘ 償還金等の受領者の告知

ト 信託受益権の譲渡の対価の受領者の告知

チ 先物取引の差金等決済をする者の告知

リ 金地金等の譲渡の対価の受領者の告知

ヌ 特定口座開設届出書の提出をする者の告知

ル 非課税口座開設届出書等の提出をする者の告知

ヲ 国外送金等をする者の告知書の提出

ワ 国外証券移管等をする者の告知書の提出

カ 国外電子決済手段移転等をする者の告知書の提出

---

1. 預貯金者の意思に基づく個人番号の利用による預貯金口座の管理等に関する法律(令和3年法律第39号)

② 次に掲げる告知書の提出をする個人が、当該告知書の提出の際に必要な本人確認書類の提示等を要しないこととする措置について、当該告知書の提出を受ける者が、口座管理法に基づき預金保険機構から当該個人の本人特定事項及び個人番号の通知を受けて当該個人の氏名、住所及び個人番号その他の事項を記載した帳簿を備えている場合には、当該個人は、本措置の適用を受けることができることとされます。

イ 国外送金等をする者の告知書の提出

ロ 国外証券移管等をする者の告知書の提出

ハ 国外電子決済手段移転等をする者の告知書の提出

③ その他所要の措置が講じられます。

口座管理法の開始に伴い、金融機関が同制度に基づき取得した個人番号等について税法上の告知等の要件を充足できるよう所要の措置が講じられます。

## (5) 本人確認方法

所得税法及び租税特別措置法等の規定による本人確認の方法について、署名用電子証明書を送信する方法に代えて、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律に規定するカード代替電磁的記録を送信する方法によることができることとされます。

デジタル社会形成基本法等の一部改正法(※)によるマイナンバーカードに係る機能のスマートフォンへの搭載に伴い、税務手続における本人確認措置に係る所要の措置が講じられます。

※情報通信技術の活用による行政手続等に係る関係者の利便性の向上並びに行政運営の簡素化及び効率化を図るためのデジタル社会形成基本法等の一部を改正する法律(令和6年法律第46号)

## 2. 不動産関連税制

不動産流通税の特例措置に関して、次の見直しが行われます。

### (1) 投資法人及び特定目的会社による不動産取得における不動産流通税に係る措置

投資法人及び特定目的会社が特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減措置（原則2%（土地は一般特例により1.5%）、軽減税率1.3%）の適用期限が2年間延長されます（2027年3月31日まで）。

投資法人及び特定目的会社が取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（課税標準を5分の2に軽減）の適用期限が2年延長されます（2027年3月31日まで）。

### (2) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等による不動産取得における不動産流通税に係る措置

特例事業者等が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置（原則2%（土地は一般特例により1.5%）、軽減税率1.3%）について、所要の措置を講じた上、適用期限が2年延長されます（2027年3月31日まで）。

不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（課税標準を5分の2に軽減）について、所要の見直しを行った上、適用期限が2年延長されます（2027年3月31日まで）。

## 3. 法人課税

### (1) 保険会社等の異常危険準備金制度に対する見直し

保険会社等の異常危険準備金制度について、次の見直しが行われます。

- ① 異常災害損失に係る保険の種類について火災保険等、動産総合保険等及び賠償責任保険を同一の区分とした上で、その区分に係る異常災害損失率を55%（現行：火災保険等、動産総合保険等及び賠償責任保険の区分ごとに50%）とされます。  
（注1）上記の「火災保険等」とは、火災保険及び風水害保険をいいます。  
（注2）上記の「動産総合保険等」とは、動産総合保険、建設工事保険、貨物保険及び運送保険をいいます。
- ② 前事業年度から繰り越された異常危険準備金の金額の計算及び洗替保証限度額の計算に係る保険の種類について、火災保険等、動産総合保険等及び賠償責任保険を同一の区分とする。
- ③ 火災保険等及び動産総合保険等に係る特例積立率について、対象事業年度を火災保険等、動産総合保険等及び賠償責任保険に係る異常危険準備金の残高がこれらの保険の正味収入保険料の30%以下の事業年度とした上で、その適用期限が3年延長されます。
- ④ 火災共済に係る特例積立率（特例4%、本則積立率2%）の適用期限が3年延長されます。



## 異常危険準備金

### 改正前

種目	積立率 (本則2%)	洗替保証 限度額	異常災害 損失率
火災、風水害	10%	30%	50%
動産総合、建設工事、 貨物、運送	6%	30%	50%
賠償責任	2%	30%	50%

### 改正後

種目	積立率 (本則2%)	洗替保証 限度額	異常災害 損失率
火災、風水害	10% (3年延長)		
動産総合、建設工事、 貨物、運送	6% (3年延長)	30% (一本化)	55% (一本化)
賠償責任	2%		

損害保険会社の異常危険準備金については、大型台風、雪害、洪水等の自然災害への保険金支払いが近年増大しており、その残高が低水準となっていることから、十分な残高の確保・維持を図る措置が必要とされています。また、さまざまな巨大災害リスクに対する異常危険準備金を総合一体的に運用し、リスク分散効果を活用することが望ましいことから、取崩計算及び洗替保証限度額計算の残高管理において、その適用区分を一本化することとされます。

今回の改正により、各保険区分の残高管理を一本化するとともに、取崩基準である異常災害損失率が55%（現行50%）に引き上げられるため、税額計算上、残高管理区分を見直す必要があります。

## (2) 特定目的信託に係る受託法人の課税の特例

関係法令の改正を前提に、特定目的信託に係る受託法人の課税の特例について、超過分配事業年度における金銭の分配の額が分配可能利益の額の90%を超えていることとする要件における分配可能額の計算上加算される超過分配額を、金銭の分配の額が受託法人の当該事業年度終了の時点における純資産価額から元本の額及び評価・換算差額等の額の合計額を控除した金額（現行：純資産価額から元本の額を控除した金額）を上回る場合におけるその上回る部分の金額とされます。

## (3) 受益証券発行信託に関する措置

受益証券発行信託に関する会計の見直しを前提に、法人が有する特定受益証券発行信託の受益権（以下「所有受益権」という）につき元本の払戻しとして金銭の交付を受けた場合における所有受益権の譲渡損益の計算について、その譲渡原価を所有受益権の帳簿価額に元本減少割合を乗じて計算した金額とするほか、所要の措置が講じられます。

（注1）上記の「元本減少割合」とは、特定受益証券発行信託の元本の払戻しの直前の元本の額のうちに元本の払戻しにより減少した特定受益証券発行信託の元本の額の占める割合をいいます。

（注2）上記の改正は、令和8年4月1日以後に行われる元本の払戻しについて適用されます。

受益証券発行信託に係る会計処理を定める計算規則においては、信託財産の減価償却費相当分に係る投資家（受益者）への分配（利益を原資としない分配）を「元本の払戻し」として処理する規定がないため、「元本の払戻し」として処理する規定を設けることが予定されています。税制上の取扱いについても、利益を原資としない分配に係る所得税及び法人税の課税関係が不明確となっていることから、当該計算規則において利益を原資としない分配を「元本の払戻し」として処理する規定を設けた場合に、分配を受ける投資家（受益者）の課税の取扱いの明確化が図られます。

#### (4) 協同組合組織の適格合併等に係る要件緩和

共同で事業を行うための合併又は分割型分割であって、特別の法律により設立された法人のうちその組合員である事業者又は消費者の相互扶助その他これに類する目的を有する一定のもの(以下「対象組合」という)のみが当事者となるものに係る適格要件について、次の見直しが行われます。

- ① その合併については、事業規模比5倍以内要件及び特定役員引継要件(その合併の直前にその合併に係る被合併法人の全てについて他の者との間に当該他の者による支配関係がない場合等には、株式継続保有要件を含む)が除外されます。
- ② その分割型分割については、事業規模比5倍以内要件及び特定役員引継要件(その分割型分割の直前にその分割型分割に係る分割法人の全てについて他の者との間に当該他の者による支配関係がない場合には、株式継続保有要件を含む)が除外されます。

(注)上記の「対象組合」とは、次の法人をいいます。

- ① 公益法人等(法人税法別表第二に掲げるもの)のうち、漁業共済組合、漁業共済組合連合会、漁船保険組合、酒造組合、酒造組合中央会、酒造組合連合会、酒販組合、酒販組合中央会、酒販組合連合会、商工組合、商工組合連合会、農業共済組合、農業共済組合連合会、公的医療機関に該当する病院等を設置する農業協同組合連合会、輸出組合及び輸入組合
- ② 協同組合等(法人税法別表第三に掲げるもの)のうち、次のもの以外のもの
  - イ 漁業生産組合
  - ロ 生活衛生同業組合
  - ハ 生活衛生同業組合連合会
  - ニ 生産森林組合
  - ホ 農事組合法人(農業の経営(その行う農業に関連する一定の事業及び農業と併せ行う林業の経営を含む)を行うものに限る)
- ③ 特例農業協同組合中央会

従前より、農業協同組合等(農協、漁協、森林組合)については、上記要件を満たさずとも、適格合併となる措置が存在していましたが、今般、農業協同組合等のみならず、法人税法別表第三に掲げるもの(協同組合等)等の協同組合組織にも幅を広げた上で、適格合併等の要件緩和が措置されることとなります。

#### (5) リース税制の見直し

[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)5ページ参照](#)



## 4. 国際課税

### (1) グローバル・ミニマム課税への対応

[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)10ページ参照](#)

### (2) 外国子会社合算税制の見直し

[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)17ページ参照](#)

## 5. 消費課税

### (1) リース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例の廃止

リース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例は、廃止されます。なお、令和7年4月1日前にリース譲渡に該当する資産の譲渡等を行った事業者の令和12年3月31日以前に開始する年又は事業年度について延払基準の方法により資産の譲渡等の対価の額を計算することができることとするとともに、令和7年4月1日以後に開始する年又は事業年度において延払基準の適用をやめた場合の賦払金の残金を10年均等で資産の譲渡等の対価の額とする等の経過措置が講じられます。

リース譲渡に係る資産の譲渡等の時期の特例が廃止されることにより、消費税法上の課税売上を繰り延べることができなくなるため、課税売上を一時に認識することになると考えられます。なお、既契約については貸手の税負担を考慮した経過措置が設けられることになります。

## 6. その他

### (1) 防衛力強化に係る財源確保のための税制措置

[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)23ページ参照](#)

### (2) 法人課税信託に係る所得税の課税の適正化

[令和7年度税制改正大綱\(詳細版\)21ページ参照](#)

### (3) 新型コロナウイルス感染症に関する特別貸付けに係る消費貸借契約書の印紙税

新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のための措置によりその経営に影響を受けた事業者に対して行う特別貸付けに係る消費貸借契約書で2025年3月31日までに作成されるものについては印紙税が非課税となっていますが、この非課税措置<sup>2</sup>の適用期限が2025年8月31日まで延長されます。

### (4) デリバティブ取引に係る金融所得課税の一体化(検討事項)

デリバティブ取引に係る金融所得課税の更なる一体化については、意図的な租税回避行為を防止するための方策等に関するこれまでの検討の成果を踏まえ、総合的に検討するとされています。

### (5) 暗号資産取引に係る課税(検討事項)

暗号資産取引に係る課税については、一定の暗号資産を広く国民の資産形成に資する金融商品として業法の中で位置づけ、上場株式等をはじめとした課税の特例が設けられている他の金融商品と同等の投資家保護のための説明義務や適合性等の規制などの必要な法整備をするとともに、取引業者等による取引内容の税務当局への報告義務の整備等を行うことを前提に、その見直しを検討することとされています。

---

2. 新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律第11条第1項及び同施行令第8条第3項。

## メールマガジンのお知らせと登録方法

弊法人では、上記ニュースレター、専門雑誌への寄稿記事及び海外の税制動向を定期的にメールマガジンにて配信しております。

メールマガジン配信サービスのお申し込みをご希望される方は、以下をご参照ください。

1. [https://www.ey.com/ja\\_jp/connect-with-us/newsletter](https://www.ey.com/ja_jp/connect-with-us/newsletter)を開きます。
  2. 「メールマガジンの新規登録について」に従い、メールマガジン登録ページよりご登録ください。
- \* なお、本メールマガジン登録に際しては、「個人情報の取扱い」についてご同意いただく必要がございます。

Youtube: @EYJapan  
Facebook: EYJapanOfficial  
X Twitter: @Japan\_EY

本ニュースレターに関するご質問・ご意見等がございましたら、弊社の担当者又は下記宛先までお問い合わせください。

### EY税理士法人

ブランド、マーケティングアンドコミュニケーション部  
[tax.marketing@jp.ey.com](mailto:tax.marketing@jp.ey.com)

## EY | Building a better working world

EYは、クライアント、EYのメンバー、社会、そして地球のために新たな価値を創出するとともに、資本市場における信頼を確立していくことで、より良い社会の構築を目指しています。

データ、AI、および先進テクノロジーの活用により、EYのチームはクライアントが確信を持って未来を形づくるための支援を行い、現在、そして未来における喫緊の課題への解決策を導き出します。

EYのチームの活動領域は、アシュアランス、コンサルティング、税務、ストラテジー、トランザクションの全領域にわたります。蓄積した業界の知見やグローバルに連携したさまざまな分野にわたるネットワーク、多様なエコシステムパートナーに支えられ、150以上の国と地域でサービスを提供しています。

All in to shape the future with confidence.

EYとは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。EYによる個人情報の取得・利用の方法や、データ保護に関する法令により個人情報の主体が有する権利については、[ey.com/privacy](https://www.ey.com/privacy)をご確認ください。EYのメンバーファームは、現地の法令により禁止されている場合、法務サービスを提供することはありません。EYについて詳しくは、[ey.com](https://www.ey.com)をご覧ください。

### EY 税理士法人について

EY 税理士法人は、EY メンバーファームです。税務コンプライアンス、クロスボーダー取引、M&A、組織再編や移転価格などにおける豊富な実績を持つ税務の専門家集団です。グローバルネットワークを駆使して、各国税務機関や規則改正の最新動向を把握し、変化する企業のビジネスニーズに合わせて税務の最適化と税務リスクの低減を支援することで、より良い社会の構築に貢献します。詳しくは、[ey.com/ja\\_jp/about-us/ey-tax](https://www.ey.com/ja_jp/about-us/ey-tax)をご覧ください。

©2025 Ernst & Young Tax Co. All Rights Reserved.

ED None

本書は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務およびその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。EY 税理士法人および他のEYメンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより被ったいかなる損害についても、一切の責任を負いません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。また、著作権に関して記事、写真、表、図面、グラフなど、本書で提供されるあらゆる形のコンテンツの一部または全部を著作権法第30条に規定する私的使用以外の目的で複製することはできません。

[ey.com/ja\\_jp](https://www.ey.com/ja_jp)