

2026  
改正

## その他の改正項目

No	項目	内容・適用時期等
1	住宅ローン控除の見直し・延長（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 中古の認定住宅等について借入限度額等の見直し等 【適用期限】 2030年12月31日(5年延長)
2	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の見直し・延長（所得税・法人税）	【見直し内容】 地域経済牽引事業法の改正を前提に、一定の事業用地整備者への土地等の譲渡を適用対象に追加等 【適用期限】 2028年12月31日(3年延長)
3	特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除等の延長（所得税・個人住民税）	【適用期限】 2027年12月31日(2年延長)
4	特定の居住用財産の買換えおよび交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例の見直し・延長（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 2026年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について、2028年1月1日以後に居住用とする建築後未使用家屋である場合の要件に、災害危険区域等にないことを追加 【適用期限】 2027年12月31日(2年延長)
5	居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除等についての見直し・延長（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 2026年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について、2028年1月1日以後に居住用とする建築後未使用家屋である場合の要件に、災害危険区域等にないことを追加 【適用期限】 2027年12月31日(2年延長)
6	総合課税の対象となる社債利子の範囲の見直し（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 同族会社の役員等がその同族会社以外の法人が発行した社債の利子で、実質的にその同族会社から支払を受けるものと認められる場合におけるその利子を総合課税の対象とする等 【適用時期】 2026年4月1日以後に支払を受けるべき社債の利子等について適用
7	生命保険料控除の特例の延長（所得税・個人住民税）	【適用期限】 年齢23歳未満の扶養親族を有する場合の特例について2027年12月31日まで1年延長
8	エンジェル税制の一部延長（所得税・個人住民税）	【適用期限】 国家戦略特別区域法および地域再生法に規定する株式会社により発行される株式の発行期限を2029年3月31日まで3年延長
9	マイカー通勤に係る通勤手当の非課税限度額の引上げ等（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 ①非課税限度額に片道65km以上の新たな距離区分を新設 ②月5千円までの駐車場代を非課税 【適用時期】 2026年4月1日以後に支払を受けるべき通勤手当について適用
10	公的年金等に係る雑所得についての見直し（所得税・個人住民税）	【見直し内容】 給与等の収入金額及び公的年金等の収入金額を有する者について、その年分の給与所得控除額と公的年金等控除額の合計額が280万円を超える場合には、その超える部分の金額をその公的年金等控除額から控除する等 【適用時期】 2027年分以後の所得税について適用
11	中小企業者等の少額減価償却資産の取得価額の損金算入の特例の見直し・延長（所得税・法人税）	【見直し内容】 ①対象資産の取得価額を40万円未満(現行:30万円未満)に引き上げる ②従業員数400人超の法人を除外 【適用期限】 2029年3月31日(3年延長)
12	食事支給の非課税限度額の引上げ（所得税・個人住民税）	【内容】 使用者からの食事の支給により受けける経済的利益について所得税が非課税とされるその食事の支給に係る使用者の負担額の上限を月額7,500円とする 【適用時期】 未定
13	教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の終了	【適用期限】 2026年3月31日(信託等可能期間を延長せず終了)

No	項目	内容・適用時期等
14	個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の見直し	【見直し内容】個人事業承継計画の延長 【適用期限】2028年9月30日
15	農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予制度の適用に係る農地等を収用交換等により譲渡した場合の利子税の特例の延長	【適用期限】2031年3月31日(5年延長)
16	土地の売買による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の延長	【適用期限】2029年3月31日(3年延長)
17	新築住宅に係る固定資産税の税額の減額措置等の見直し・延長	【見直し内容】①床面積要件の上限を240m <sup>2</sup> 以下、下限を40m <sup>2</sup> 以上(一部地域を除く)とする等 ②災害危険区域等内において新築された住宅等については本特例の適用ができないこととする 【適用期限】①2031年3月31日(5年延長)
18	賃上げ促進税制の一部廃止等 (所得税・法人税・法人住民税・法人事業税)	【見直し内容】①大企業向け措置は、適用期限を待たずに廃止 ②中堅企業向け措置は要件を強化し、適用期限をもって廃止 ③教育訓練費に係る上乗せ措置は廃止 【適用期限】①2026年3月31日 ②2027年3月31日 ③2026年3月31日
19	オープンイノベーション促進税制の見直し・延長 (法人税・法人住民税・法人事業税)	【見直し内容】対象となる特定株式に発行法人以外の者から購入により取得した一定の株式でその取得の日から3年以内に発行法人の総株主の議決権の過半数を有することとなることが見込まれるものを加える等 【適用期限】2028年3月31日(2年延長)
20	中小企業者の欠損金等以外の欠損金の繰戻しによる還付制度の不適用措置の延長(法人税)	【適用期限】2028年3月31日(2年延長)
21	企業グループ間の取引に係る書類保存の特例の創設(法人税)	【内容】内国法人が関連者との間で一定の取引を行った場合には、取引関連書類や計算明細等を保存しなければならない。これらの書類の保存が行われていないときは、青色申告が取り消される。 【適用時期】未定
22	国内に所在する不動産に関する役務提供に対する課税の見直し(消費税)	【見直し内容】非居住者に対して行う国内に所在する不動産に係る役務の提供等について、消費税の輸出免税の適用対象からの除外等 【適用時期】2026年10月1日以後に行われる資産の譲渡等について適用する。ただし、2026年3月31日までに締結した契約に基づき2026年10月1日以後に資産の譲渡等を行った場合には適用しない
23	個人住民税における配当課税の見直し	【見直し内容】納税義務者が自己の同族会社である法人との合計で株式等の保有割合が3%以上となる内国法人から支払を受ける上場株式等の配当等について、引き続き総合課税の対象とした上で、道府県民税配当割の対象とする等の所要の措置を講ずる 【適用時期】未定
24	固定資産税の免税点の見直し	【見直し内容】家屋に係る免税点を30万円に、償却資産に係る免税点を180万円にそれぞれ引き上げる 【適用時期】2027年度分以後
25	不動産取得税の免税点の見直し	【見直し内容】土地に係る免税点を16万円に、家屋に係る免税点のうち建築に係るものについては1戸につき66万円に、その他のものについては1戸につき34万円にそれぞれ引き上げる 【適用時期】未定

# 今後検討が想定される主な項目

## 2026年度税制改正大綱およびこれまでの税制改正大綱に取り上げられた検討事項

- ◎**事業承継税制(特例措置)**の適用期限到来後のあり方については、世代交代の停滞や地域経済の成長への影響に係る懸念に加えて、本措置の適用状況や課税の公平性等の観点も踏まえて多角的な検討を行い、2027年度税制改正において結論を得る。
- ◎**新築マンションの短期売買**に起因する不動産価格高騰への対応については、所管省庁においてマンション取引の実態把握を継続し、本来あるべき不動産取引への影響や、資産価値への影響など、様々な観点を考慮しながら、税制上の措置を含め、必要な措置を講ずる。
- ◎今後の**交際費課税**のあり方については、企業の設備投資や賃上げを強く推進する中、冗費や濫費の抑制といった交際費課税の趣旨や会議費の実態を踏まえ、適用期限の到来にあわせて見直しを検討する。
- ◎今後の法人税については、これまで現預金を大きく積み上げてきた大企業を中心に企業が**国内設備投資**や**賃上げ**に積極的に取り組むよう、**法人税率を引き上げ**つつターゲットを絞った政策対応を実施するなど、メリハリある法人税体系を構築していく。
- ◎**年金課税**については、各種年金制度間のバランス、貯蓄・投資商品に対する課税との関連、給与課税等とのバランス等に留意するとともに、公的年金等控除の見直しの考え方等も踏まえつつ、拠出・運用・給付を通じて課税のあり方を総合的に検討する。
- ◎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。
- ◎現行の事業用及び貸付事業用の**小規模宅地等の特例**について、相続後短期間で資産売却が可能であることを踏まえ、制度の濫用を防止する観点から引き続き検討する。(2019年度税制改正大綱より)

## 会計検査院 決算検査報告(2023年度分)

- ◎会計検査院の決算検査報告(2023年度分)において、財産評価基本通達に定められている「取引相場のない株式の評価」に関する項目が取り上げられました。会計検査院の報告が税制改正の契機となった例は少なくないことから、今後の税制改正の動向を注視する必要があります。

# 相続・事業承継・不動産活用のことなら 青山財産ネットワークスにお任せください。

資産5億超の  
リピート率

72%

※お客様から2回目受託率  
※アドバイザーリングをご購入のみのお客様を除く

継続中のお客様

3,320組

専門家在籍数

150名超

※公認会計士・税理士・社会保険労務士・  
不動産鑑定士など、国家資格を持つ専門家

顧客資産規模

平均10億円

顧客満足度

98.5%

※5段階評価で「とても満足」  
「満足」と回答した割合

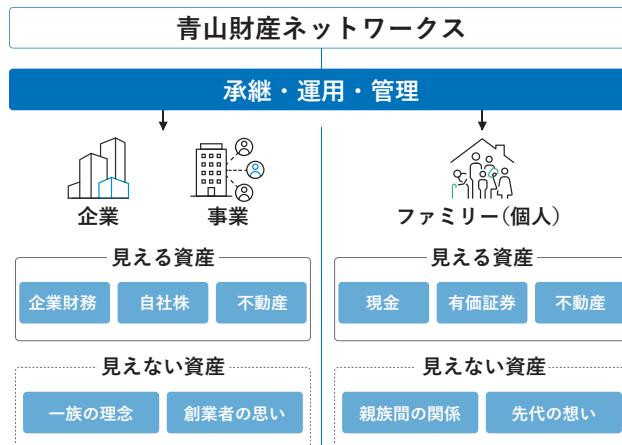
## 1 富裕層が抱える複雑な課題を 一気通貫でご支援

税務・不動産の購入・売却・組み換え・収益性向上の活用提案、事業承継や金融資産運用まで、複雑な課題をワンストップでご支援。



## 2 承継・運用・管理を一体で考える 充実したフォローアップ体制

現金・株式・不動産といった「見える財産」に加え、企業理念や親族間等の関係といった「見えない財産」までご支援。



## 3 次世代・次々世代まで 財産を守る長期伴走型の支援

次々世代までお客様の資産形成を伴走する、“100年財産コンサルティング”をご提供。次世代・次々世代まで財産を守るという視点で最適な財産構成の実現に向けてご支援。

