

令和8年度 税制改正大綱

所得税・資産税

所得税

- いわゆる160万の壁を178万へ引き上げ
- 住宅ローン控除の延長
- 子育て世帯に対する生命保険料控除の延長
- その他 特例の延長や見直しなど

資産税

- 相続税等の財産評価の適正化
- 教育資金非課税贈与の廃止
- 【番外】インフレで相続課税対象者が増加傾向 相続税の状況(R7.12国税庁発表)

所得稅

物価上昇に応じた基礎控除の引き上げ

R7改正

合計所得金額	控除額
132万以下(年収200万以下)	95万(58万 + 37万)
132万超～336万以下(年収475万以下)	88万(58万 + 30万)
336万超～489万以下(年収665万以下)	68万(58万 + 10万)
489万超～655万以下(年収850万以下)	63万(58万 + 5万)
655万超～2,350万以下	58万
2,350万超～2,400万以下	48万
2,400万超～2,450万以下	32万
2,450万超～2,500万以下	16万
2,500万超	0円

R8大綱

合計所得金額	控除額
132万以下(年収200万以下)	
132万超～336万以下(年収475万以下)	104万(62万 + 42万)
336万超～489万以下(年収665万以下)	
489万超～655万以下(年収850万以下)	67万(62万 + 5万)
655万超～2,350万以下	62万
2,350万超～2,400万以下	48万
2,400万超～2,450万以下	32万
2,450万超～2,500万以下	16万
2,500万超	0円

適用時期

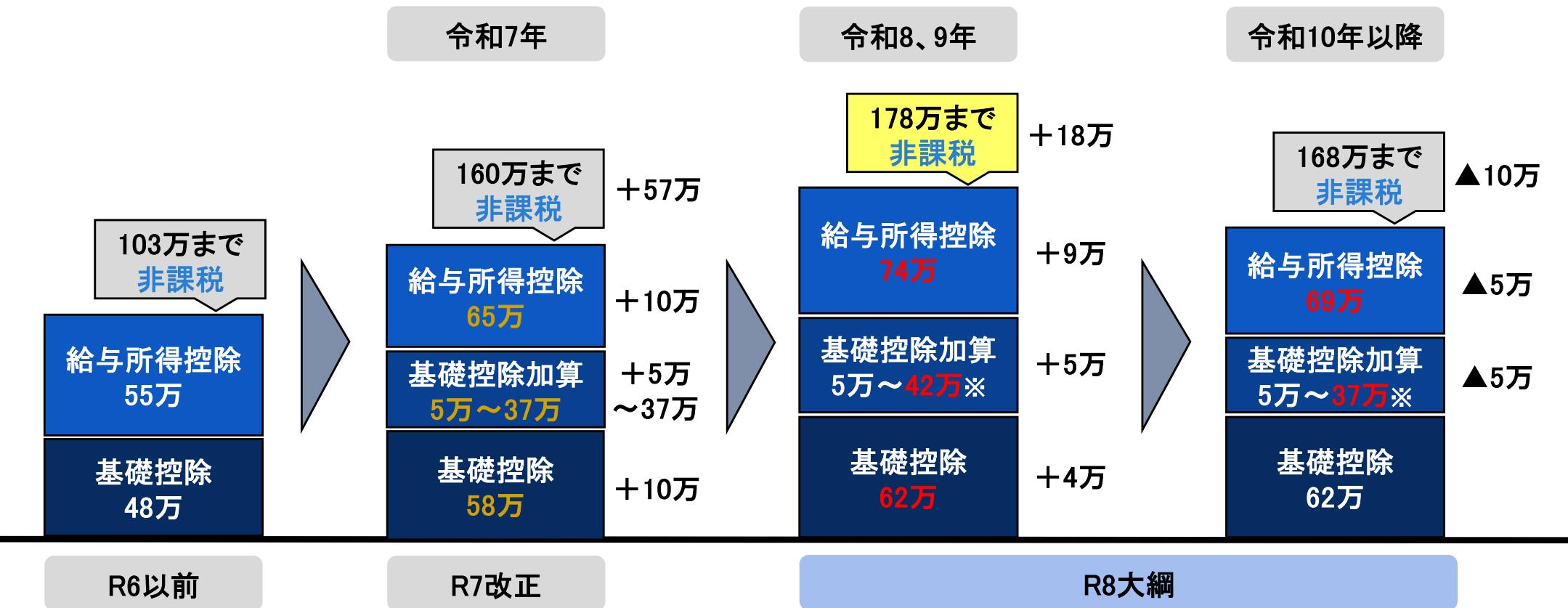
基礎控除58万部分：令和7年以後の所得税に適用
 基礎控除上乗せ部分(色字箇所)：令和7年、8年の特例措置

適用時期：令和8年以後の所得税に適用

※給与、年金については令和9年1月1日以後の支給に適用

基礎控除が58万から62万へ4万引き上げられる案が示された。尚、基礎控除は今後消費者物価指数を参照し2年毎に見直すことが示されており、今回はR5～R7の上昇率が6%であったことを踏まえ、今回の上昇額へ至ったとされている

いわゆる160万の壁を178万へ引き上げ

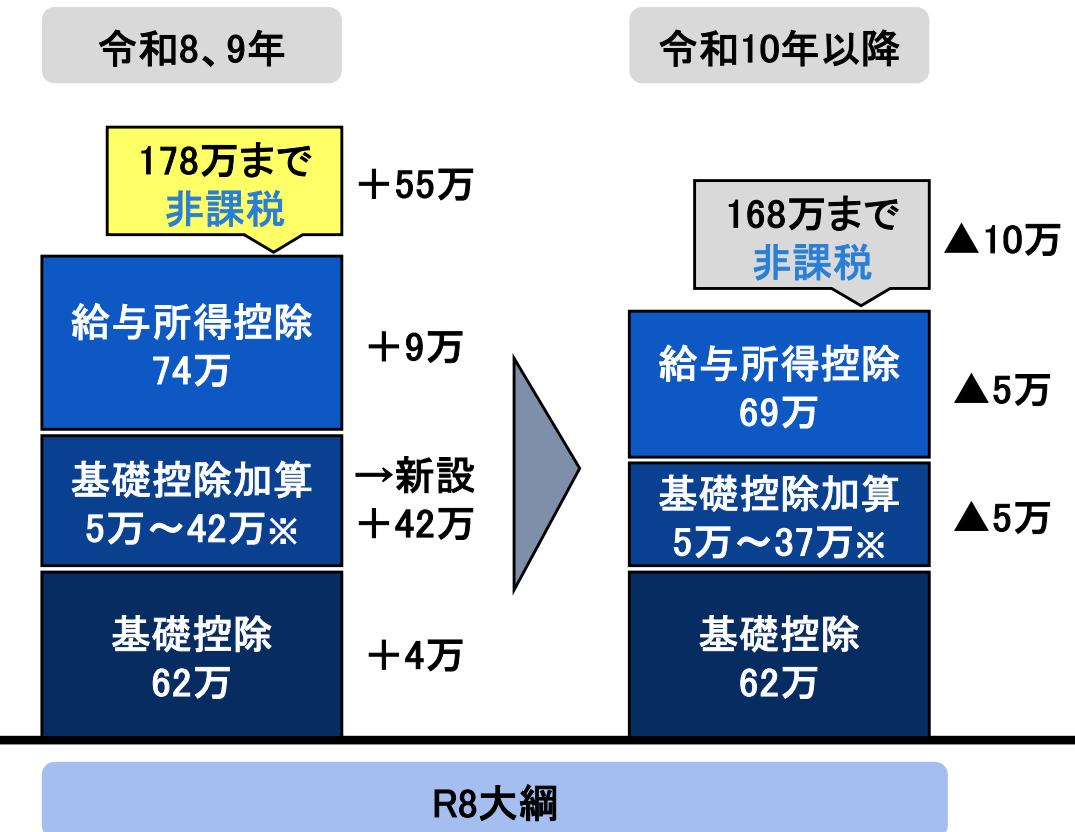


※適用は合計所得655万以下(給与収入のみだと850万以下)とし、令和8、9年に限り合計所得が489超(給与収入のみだと666万超程度)の場合、基礎控除加算は5万とされる

適用時期：令和8年以後の所得税に適用

いわゆる160万の壁については、178万へ引き上げるとされている。基礎控除については前述の通り5万引き上げられると共に基礎控除加算が新たに新設され、最大で42万の加算控除が示された。また、給与所得控除も9万引き上げられることとされている

いわゆる160万の壁を178万へ引き上げ



同族法人における役員報酬の考え方

◆住民税の控除額範囲内の役員報酬設定目安額

令和6年以前 : 月額8万(年96万)

令和7年 : 月額9万(年108万)

令和8、9年 : 月額9.75万(年117万)

令和10年以降: 月額9.3万程度(年111.6万)

→月10万の設定は住民税の控除を超える傾向

※社会保険に加入している場合、月額8万と9万では等級が変わると思われるためご留意ください

◆給与所得控除のみで全額控除可能な役員報酬目安額

令和7年 : 月額5.4万程度(年64.8万)

令和8、9年 : 月額6.1万程度(年73.2万)

令和10年以降: 月額5.75万程度(年69万)

※社会保険に加入している場合、6.3万未満は同じ等級のため、影響は生じないとと思われます

【参考】住民税における改正

◆現行	基礎控除43万	給与所得控除65万	→合計108万
◆令和8、9年	基礎控除43万	給与所得控除74万	→合計117万
◆令和10年以降	基礎控除43万	給与所得控除69万	→合計112万

所得税においては基礎控除の改正案が示されたが、住民税の基礎控除は昨年の税制改正大綱と同様に言及されていなかった。住民税における基礎控除、給与所得控除の範囲内で設定する役員報酬額は注意が必要と考えられる

配偶者控除等の所得要件見直し

■配偶者控除、扶養控除における合計所得、ひとり親控除における子の総所得金額要件を以下に見直し

現行

合計所得等

58万以下

(給与収入目安123万以下)

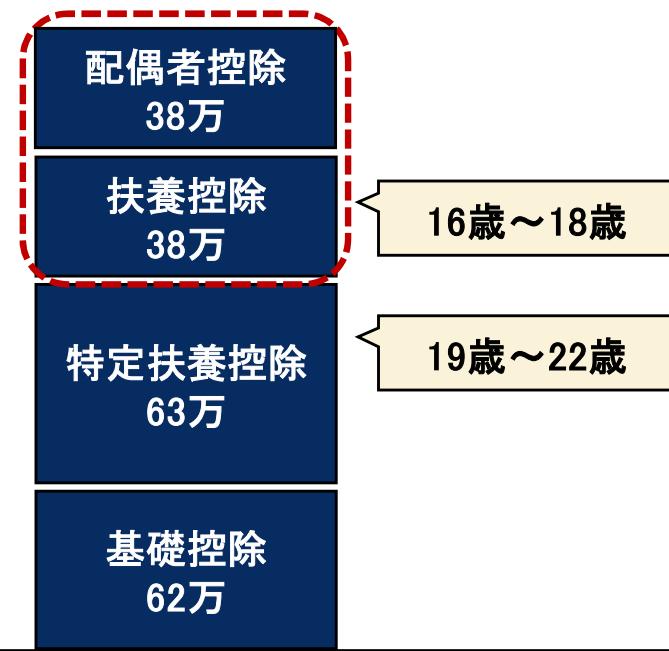
改正案

合計所得等

62万以下

(給与収入目安136万以下※)

【所得控除イメージ】

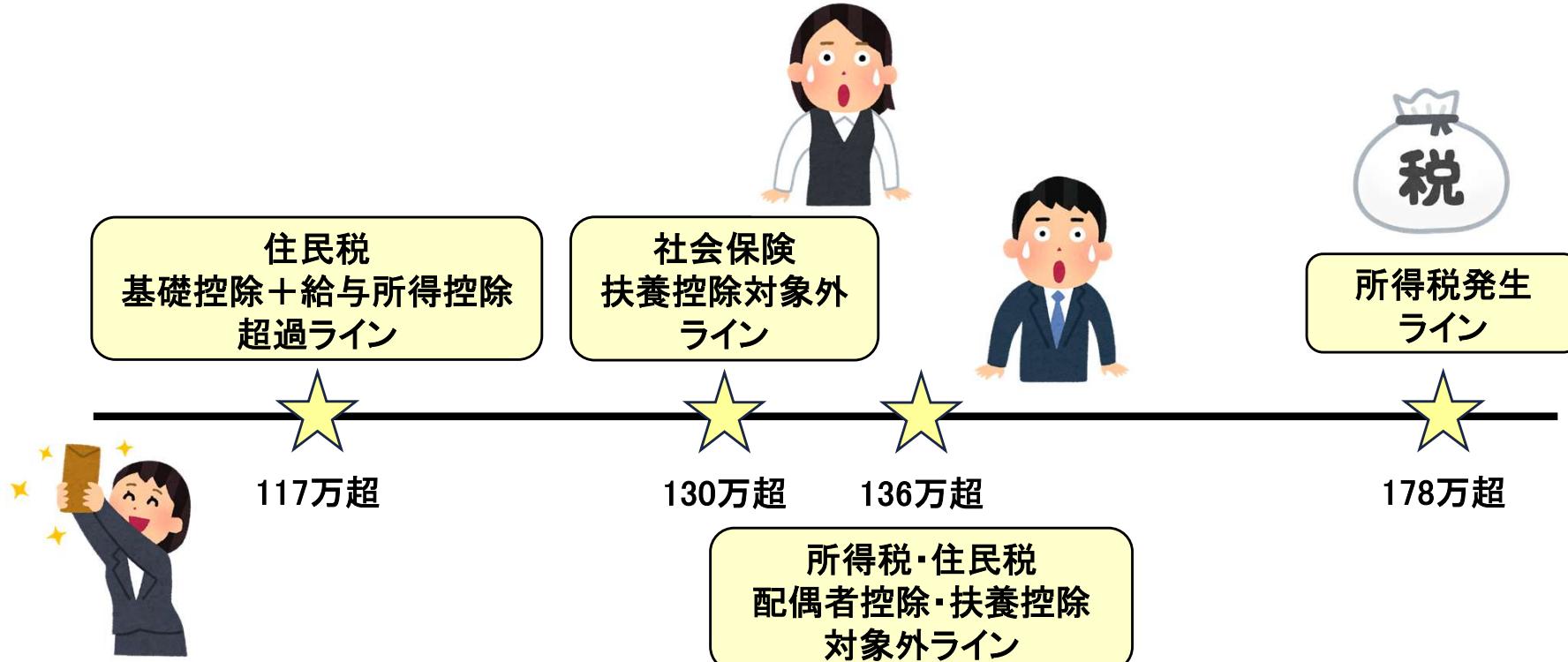


※令和8年、9年の給与所得控除における目安
令和10年以降の給与収入目安は131万以下

適用時期：令和8年以後の所得税に適用

給与所得控除の改正に併せ、人的控除の合計所得要件にも改正案が示されている。尚、ひとり親控除は現行の控除額35万から38万へ3万増額に改正される予定(令和9年以後の所得税に適用)

年収の壁



【妻の給与が103万の場合】

- 夫 給与800万
- 妻 給与103万
- 夫の扶養は妻と子1名
- 夫 社会保険料120万 税金70万
 $\rightarrow 800万 + 103万 - (120万 + 70万) = 713万$

【妻の給与が178万の場合】

- 夫 給与800万
- 妻 給与178万
- 夫の扶養は子1名
- 夫 社会保険料120万 税金80万
妻 社会保険料24万 税金6万(住民税)
 $\rightarrow 800万 + 178万 - (120万 + 80万 + 24万 + 6万) = 748万 (+35万)$

今回、年収の壁は178万と表現されているが、その手前には住民税、社会保険料、配偶者控除、扶養控除の壁があると考えられる。178万の前提で働いた結果、社会保険料の追加や配偶者控除、扶養控除の対象外となつた結果、労働の割に手残りはそこまで伸びないなど、課題は残っているのかもしれない

住宅ローン減税の延長

■以下の内容にて適用期間を令和8年1月1日～令和12年12月31日までの居住にて延長

【新築等の場合】

住宅区分	世帯種別	借入限度額	控除率	控除期間
長期優良住宅 低炭素住宅	子育て世帯	5,000万	0.7%	13年
	その他の世帯	4,500万		
ZEH水準 省エネ住宅	子育て世帯	4,500万	0.7%	13年
	その他の世帯	3,500万		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯	3,000万 (現行4,000万)	0.7%	10年
	その他の世帯	2,000万 (現行3,000万)		
上記以外		2,000万		10年

※省エネ基準適合住宅は令和8年、9年の居住に限定し、それ以降は適用外となる予定

住宅ローン控除は5年間延長されることとなった。また、省エネ適合住宅については環境面での観点から、省エネへの取り組みは当然のこととして令和10年以降は適用外となる予定

住宅ローン減税の延長

■以下の内容にて適用期間を令和8年1月1日～令和12年12月31日までの居住にて延長

【既存住宅の場合】

住宅区分	世帯種別	借入限度額	控除率	控除期間
長期優良住宅 低炭素住宅	子育て世帯	4,500万 (現行3,000万。以下同じ)	0.7%	13年 (現行10年)
	その他の世帯	3,500万		
ZEH水準 省エネ住宅	子育て世帯	4,500万	0.7%	13年 (現行10年)
	その他の世帯	3,500万		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯	3,000万	0.7%	10年
	その他の世帯	2,000万		
上記以外		2,000万		10年

※省エネ基準適合住宅は令和8年、9年の居住に限定し、それ以降は適用外となる予定

床面積要件の改訂

既存住宅につき、現行は床面積50m²以上が要件となるが、改正案では40m²以上50m²未満も対象とされている

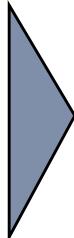
既存住宅は借入限度額、控除期間と共に大幅に減税がはかられている。今後は中古マンションでも適用可能な範囲が広がるため流通の加速が予測されると共に、本改正がストック型社会の一助になる可能性が見込まれる

子育て世帯に対する生命保険料控除の拡充

■新生命保険料控除（一般）について、23歳未満の扶養親族を有する場合の控除額

R6以前

年間の新生命保険料	控除額
2万以下	支払保険料等の全額
2万超～4万以下	支払保険料等 × 1/2 + 1万
4万超～8万以下	支払保険料等 × 1/4 + 2万
8万超	一律4万



R7大綱

年間の新生命保険料	控除額
3万以下	支払保険料等の全額
3万超～6万以下	支払保険料等 × 1/2 + 1.5万
6万超～12万以下	支払保険料等 × 1/4 + 3万
12万超	一律6万

※一般生命保険料控除、介護医療保険料控除、個人年金保険料控除の合計適用限度額は12万円とする（現行と同じ）

適用時期：令和8年分の一般生命保険料控除に適用（R7大綱）

本制度を一年間延長する（R8大綱）

新生命保険料のうち、一般生命保険料控除は子育て世代を対象に控除額が2万円引き上げられた昨年の改正につき、一年延長されることが示された。但し、控除額の総額は現行の12万円が維持される点に変更はないと思われる

その他 特例の延長や見直しなど

- 特定居住用財産の買換え特例 →令和9年12月31日まで2年間延長
- 特定居住用財産の譲渡に係る損失の繰越控除 →令和9年12月31日まで2年間延長
- リフォームに係る住宅ローン控除は廃止 →令和7年12月31日をもって廃止
- 青色申告10万円特別控除 →前々年の収入が1,000万超の場合対象外
- 少額減価償却の対象を40万未満へ引き上げ(法人税も同様。現行:30万未満)
- 暗号資産譲渡を分離課税へ変更
→銘柄を限定し、税務署への報告など一定の要件を加えたうえで現行の総合課税(最高税率55%程度)から分離課税(20%程度)へ変更
→開始は金商法改正の翌年1月より
- 防衛特別所得税の創設 → 令和9年以後 所得税額×1%を徴収
- 復興特別所得税の見直し
→税率を1.1%(現行2.1%)とし、期限を令和29年(現行:令和19年)まで延長する

資產稅

■貸付用不動産の不動産の市場価格と相続税評価額の乖離を踏まえ、以下の見直しを行う**1. 評価方法****① ②以外の貸付用不動産**

取得価額 × 80% (土地等に関しては左記算式に取得から課税時期までの地価変動率を考慮する)

② 貸付用不動産のうち、小口不動産

事業者が出資者に示した処分価格・買取価格等 (ない場合は①に準じて評価)

2. 開始時期

令和9年1月1日以後、相続等により取得する不動産に適用

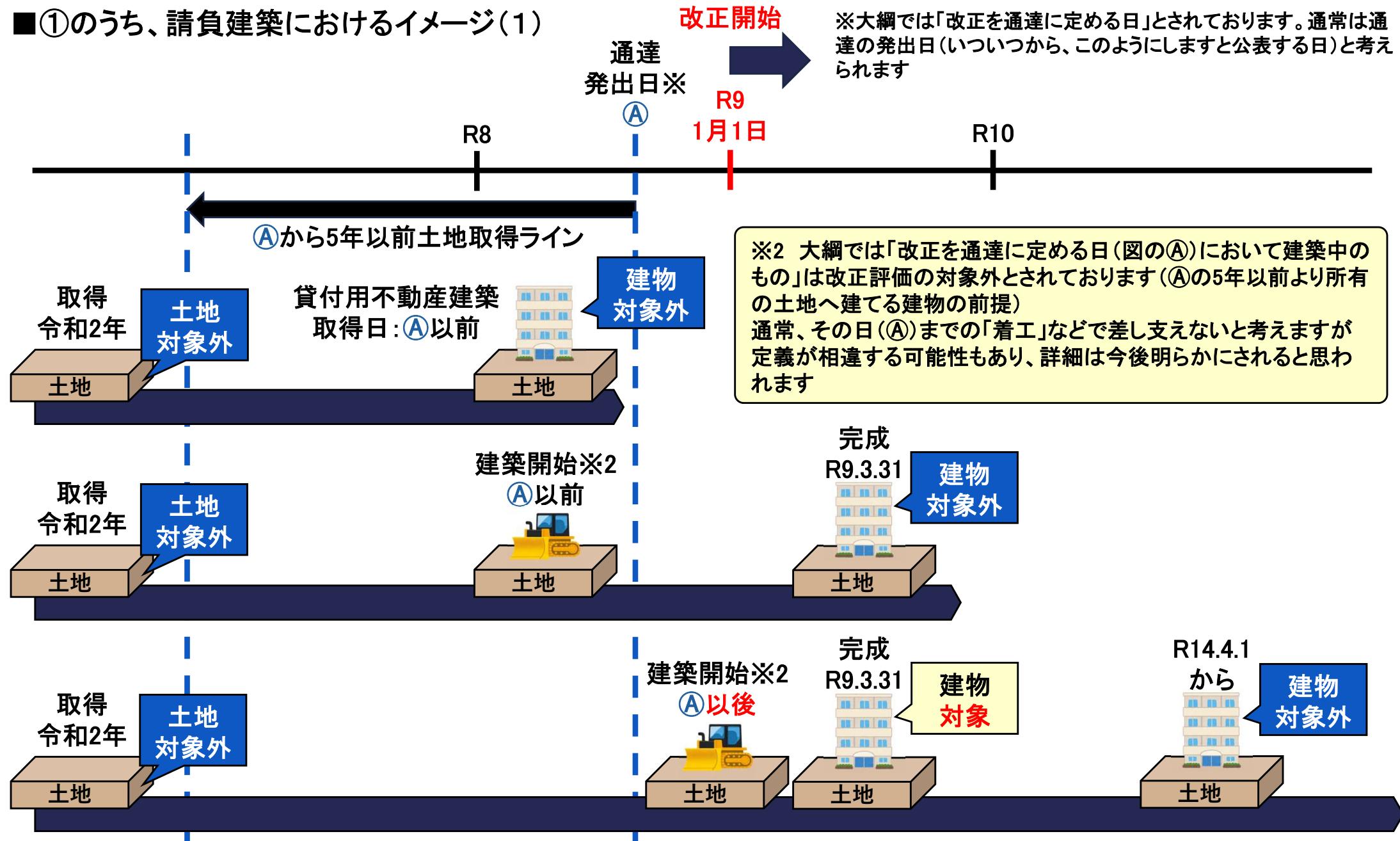
但し、①については改正を通達を定める日までに、同日の5年以前より被相続人等が所有する土地へ新築した家屋（同日において建築中も含む）には適用無し

以前より課題に挙げられていた不動産の相続税評価と市場価格との乖離につき、一定の見直しをはかる案が示された。貸付用不動産は5年間、取得価額の8割評価となり、小口不動産は原則、期間を問わず市場価格とされる案となっている

また、①における5年以前所有土地に対する建築期限の取り扱いは後述する

相続税等の財産評価の適正化

■①のうち、請負建築におけるイメージ(1)



相続税等の財産評価の適正化

■①のうち、請負建築におけるイメージ(2)

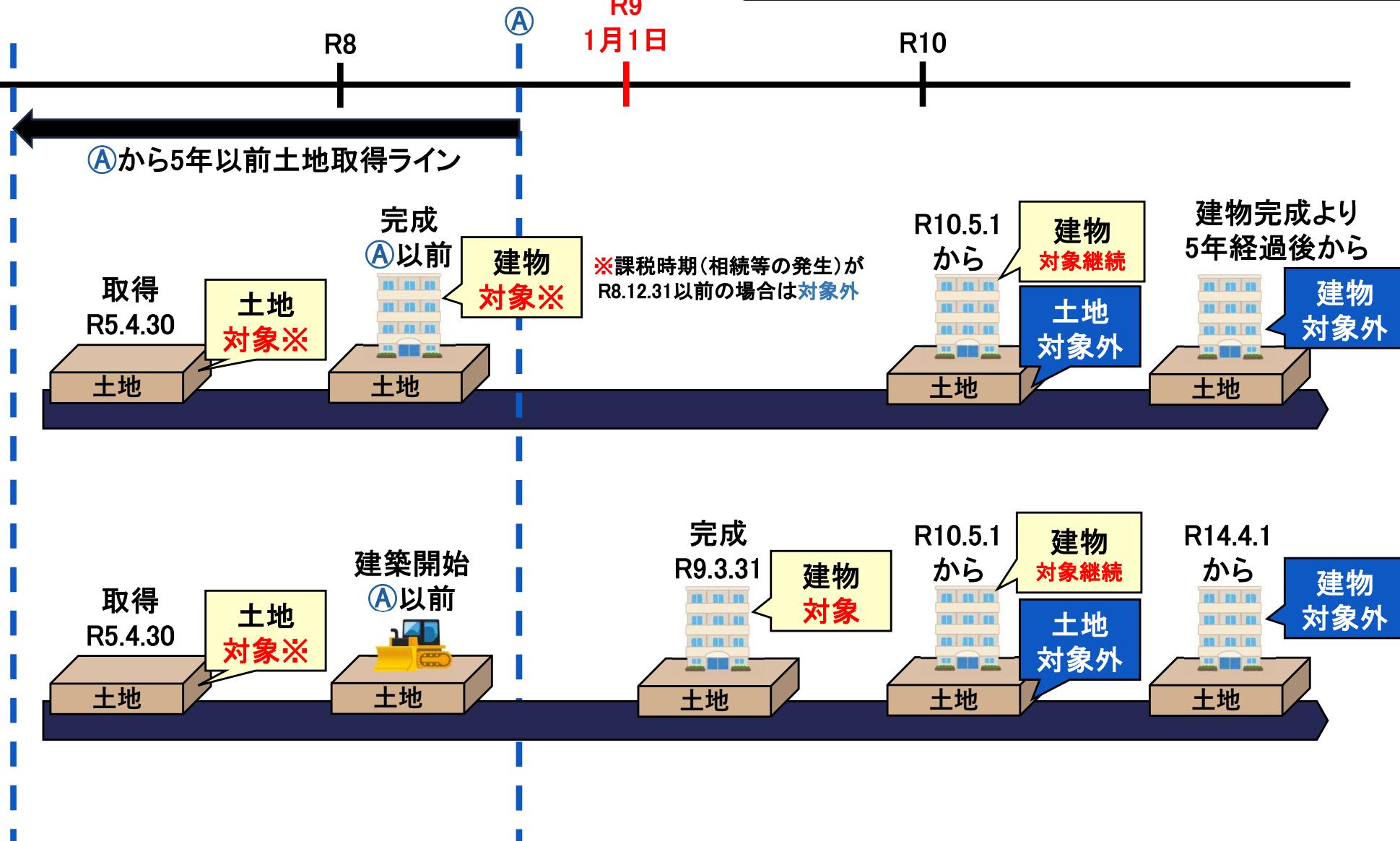
改正開始

通達
発出日
Ⓐ

R9
1月1日

今後、

- ・貸付用不動産を土地から仕入れて建築する場合
- ・貸付用区分所有不動産を取得する場合
- はいずれも、改正評価の対象になると考えられます



相続税等の財産評価の適正化

■①のうち、請負建築における取得時期ごとの対象可否

取得日		通達発出日（改正を通達に定める日）①時点の建築状況	課税時期 (相続等の発生時期)	改正評価対象可否	
土地※	建物			土地	建物
①から 5年前以前	R8から①以前	完成済	令和8年12月31日まで	対象外	対象外
	①以後	建築中		対象外	対象外
		建築中でない	令和9年1月1日から	対象外	対象外
			令和9年1月1日から	対象外	対象 (課税時期から取得期間5年超経過しているものは「対象外」。以下の「対象」についても同じ)
①から 5年前以後	R8から①以前、 ①以後にかかわらず		令和8年12月31日まで	対象外	対象外
			令和9年1月1日から	対象	対象

※相続、贈与における土地取得は被相続人の取得日を承継します

■通達発出日について

現時点では明らかとなっておりません。

参考として令和6年1月1日より適用となったタワマン評価改正の通達日付は一番早いもので令和5年9月28日となっておりました。タワマン評価は令和5年にパブリックコメントを経てからの通達発出をされております(パブコメ期間R5.7.21-8.20。そちらに基づき一部修正しR5.10.6公表)。

前述の9月28日と公表とされる10月6日のいずれが「通達に定める日」であるか明確ではないのですが、「通達に定める日」が通達が作成され、発信された日付とするのであれば9月28日のものに具体的な内容が記載されているため、そちらが該当するのかもしれません。尚、通常であれば今回の改正評価も2026年にパブリックコメントの対象とされ、その後に通達発出となるかと存じますが、そのあたりも現時点では明らかとなっておりません。

■貸付用不動産の範囲について

現時点では明らかとなっておりません。改めて通達等で明らかにされると思われますのでどうぞよろしくお願ひいたします(空室や賃貸から自己の居住用に転用した場合など)。例えばタワーマンションなどの区分所有不動産が対象になるか否かも不明でございます(大綱には「一定の貸付用不動産」とあり、「一定の」がどこまでを指すか明らかとなっておりません)。

■法人3年縛りについて

変更への明確な言及はなかったのですが、法人取得不動産も本改正評価の対象になる可能性がございます。大綱には改正評価の対象として「被相続人等」と記載がございましたが、「等」のうちに法人も含まれる可能性は排除できず、また法人3年縛りも通達にて定められているため、本通達の改定と同時に法人3年も変更される可能性があると考えられるためございます。

■既存不動産投資の促進

今後の不動産投資は5年縛りの始期を早める観点から建て売り貸付用不動産、中古貸付用不動産など既設不動産への投資が促進される可能性がございます。

■土地の貸家建付地、建物の貸家の適用について

現時点では明らかとなっておりません。

■小口不動産の贈与

適用開始が令和9年からとされていることから、令和8年中に小口不動産の贈与が促進される可能性がございます。但し、令和9年からの評価改定が概ね決定している中、既存の通達評価で贈与することに対して安全性が高いか否かは不明でございます（通達6項（通達で評価することが相応しくない）が適用される可能性）。

■1棟で自宅併用賃貸住宅への適用について

現時点では不明でございます。但し、改正評価の対象は貸付用とされるためおそらく、自宅併用賃貸でも自宅部分への適用は無いと思われます。

その場合、固定資産税評価額を床面積按分し、自宅部分のみ既存通りの評価などが適用されることが予測されます。尚、自宅部分を区分所有とすればR6より開始の居住用区分所有不動産の評価が適用されると思いますが、おそらく自宅部分は固定資産税評価額を床面積按分した評価額が有利な可能性があり、この辺りも今後の検討事項となると思われます。

■課税時期直前の不動産投資について

- ・取得すれば2割は評価が減少することをご理解頂く

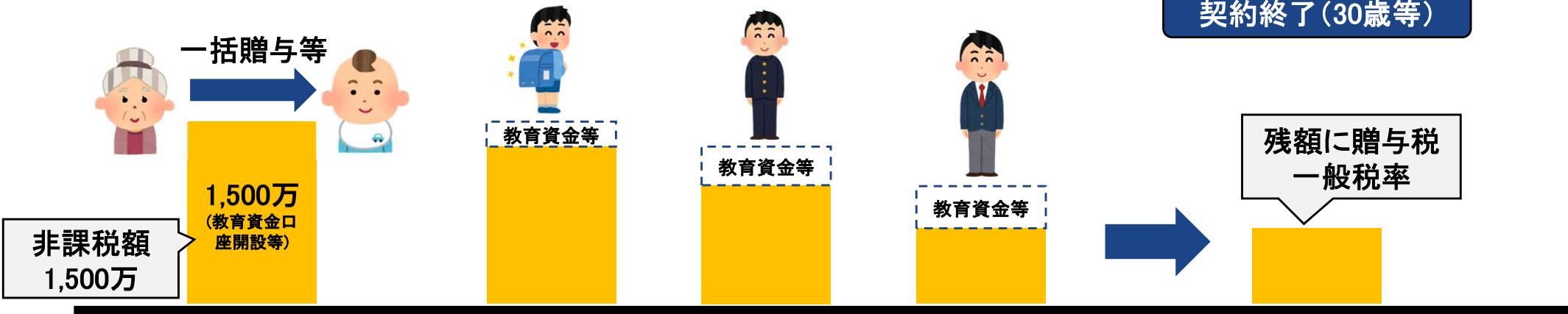
- ・自宅用として不動産を取得するなど（タワマン1室やそのほかの居住用区分所有不動産。戸建ての自宅など）。

改正評価の対象は貸付用不動産とあり、前述の通りタワマン1室などの区分所有不動産が本改正評価の対象となるか否かは現時点では不明ですが、自宅として使用する場合は「貸付用不動産」に該当しないため、既存のタワマン評価が適用されると思われます。

タワマン評価は令和6年からの通達改正で取得価額の6割程度を目安に算式の改定が行われたとされており、今回の改正評価となる取得価額8割と比較し、有利な傾向と考えられます。

教育資金非課税贈与の廃止

教育資金の非課税贈与



■適用期限

現行の令和8年3月31日までをもって終了とする(既に行っている分は契約終了まで継続)

教育資金の非課税贈与は適用期限をもって終了とされることが示された。令和8年3月まで可能となるため、今から実施されたい場合は期限までの申請が必要。尚、教育資金の負担はもともと非課税であるため、祖父母が孫などの教育資金を都度負担することで教育資金の非課税贈与は実現するところとなる。本制度は贈与者への相続発生が近いなど、将来に渡す教育資金を一時に渡せるというところで意義があった制度となる

【番外】インフレで相続課税対象者が増加傾向 相続税の状況(R7.12国税庁発表)

- ◆令和7年12月国税庁発表によると、令和6年における相続税の課税対象は約10.4%といよいよ大台の1割に乗り、10人に1人の被相続人が課税対象となっている
- ◆国内がインフレ傾向のなか、相続税の基礎控除は変動していないため、基礎控除の改正がされない限り相続税の増加傾向は今後も続くと考えられる（大綱において、改正を検討する言及はなかった）

【相続税の申告実績】

項目	令和5年	令和6年	前年比
被相続人数（死亡者数）	1,576,016人	1,605,378人	101.9%
相続税対象の被相続人数	155,740人	166,730人	107.1%
課税対象割合	9.9%	10.4%	0.5ポイント増
課税価格	216,335億円	233,846億円	108.1%
税額	30,053億円	32,446億円	108.0%
税額負担割合	13.8%	13.8%	±0

【相続財産の金額推移】

単位：億円

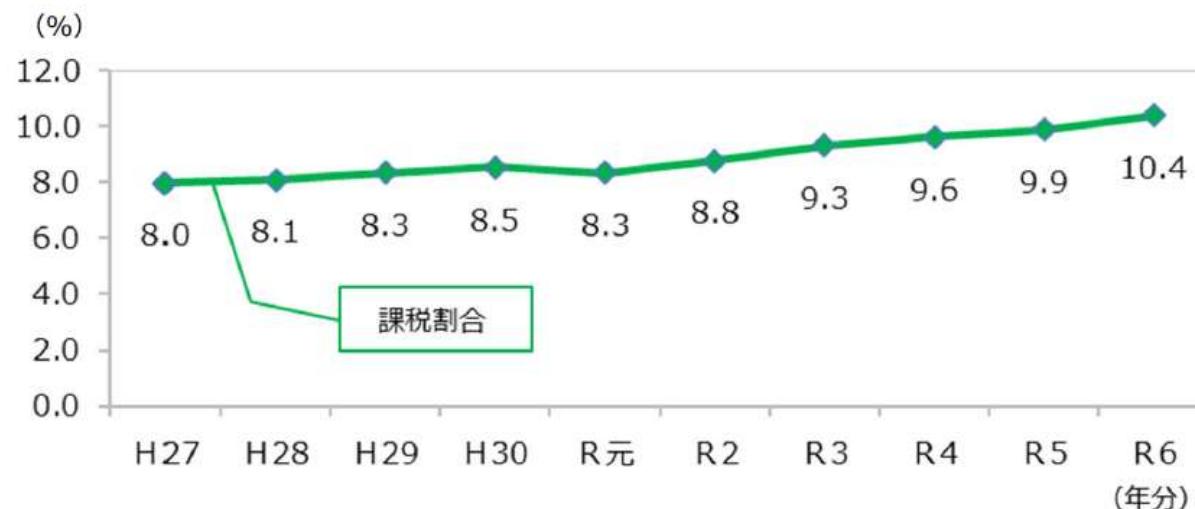
年数	土地	家屋	株式等	現預金	その他	合計
R3	65,428	10,133	32,204	66,846	22,182	196,794
R4	70,688	11,092	35,702	76,304	24,877	218,663
R5	71,425	11,452	38,779	79,633	25,817	227,107
R6	74,074	11,901	43,676	85,602	30,162	245,415

インフレ傾向

国税庁「令和6年分
相続税の申告事績の概要」

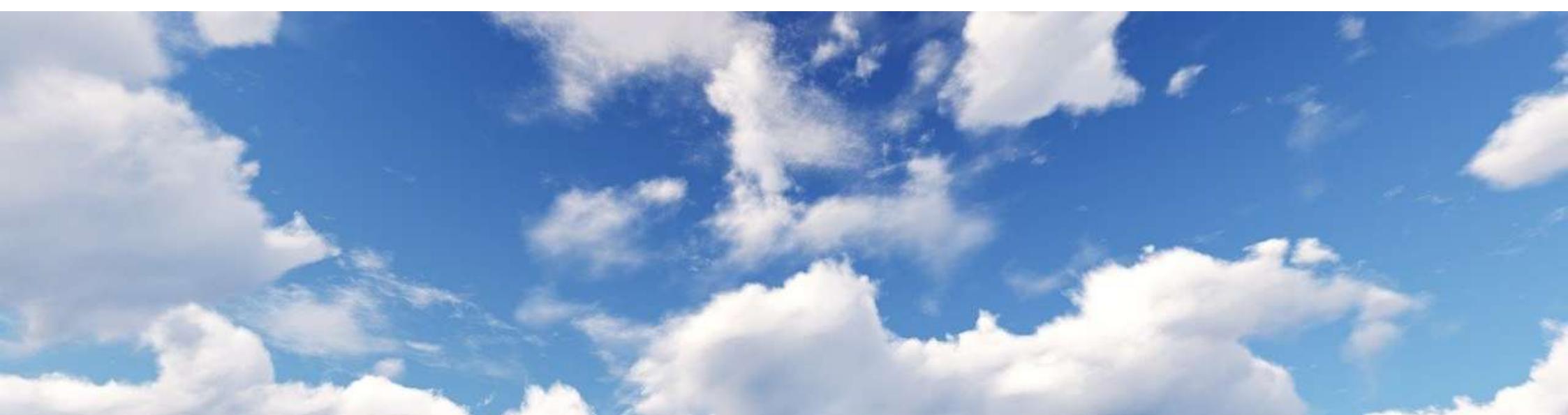
【番外】相続税の状況

【被相続人総数のうち、相続税対象人数割合の推移】



【相続税の課税価格と税額の推移】





SASAGAWA Tax Firm

お問い合わせ | 笹川税理士事務所

〒530-0044 大阪市北区東天満1丁目10番14号 MF南森町2ビル3階BC号室

Tel : 06-6948-8763

Mail : biz@apextrust-p-tax.com

最後までお読みいただき、ありがとうございます。

資料内容に関するご質問又はご不明な点等がございましたら、お気軽にお電話又はメールにてお問合せください。

皆様からのご連絡心よりお待ちしております。

免責事項

- ・この報告書は税務申告に使用する為ではなく、仮定条件に基づく概算額の試算やそれに基づく情報提供を目的として作成しております。実際の申告は当職を始めとする税理士等の専門家に必ずご相談下さい。
- ・本資料に記載されている情報は、一般的な内容である為、本資料のご利用は特定の目的を前提とした利用、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用等はご遠慮頂きますようお願い致します。
また、本資料について、弊社はその内容の正確性、完全性、目的適合性その他いかなる点についてもこれを保証するものではなく、本資料に基づいた行動又は行動をしないことにより発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。
- ・本資料の著作権は弊社に帰属しております。一部もしくは全部についていかなる手段・目的においても、無断での複製または転送等は禁止させて頂いております。
- ・本資料は、弊社の事前の承諾なく、第三者への開示、全部あるいは一部の引用を行わないようお願い申し上げます。なお、本資料等をご利用になる際には、弊社までご連絡頂きますことをご了承お願い致します。

笹川税理士事務所
アペックストラストパートナーズ株式会社

〒530-0044 大阪市北区東天満1丁目10番14号 MF南森町2ビル3階BC号室
電話:06-6948-8763
FAX :06-6948-8764
代表:税理士 笹川大介
メールアドレス:biz@apextrust-p-tax.com

SASAGAWA Tax Firm