ASAHI NEWS

令和8年2月10日
第191号

朝日税理士法人　城南支社
TEL:03-3700-3331
FAX:03-3700-8942
http://www.asahitax.jp

■■■ ２月の主な予定 ■■■

税務・会計

2月　2日～3月16日令和7年分贈与税の申告

2月16日～3月16日令和7年分所得税の確定申告書

※固定資産税の納期限（第4期）
（納期限は各都道府県の条例で定められております。関連する各都道府県にお確かめください。）

経営・経済

2月 6日 ： 景気動向指数速報発表（内閣府）

2月16日 ： GDP速報値発表（内閣府）

2月18日 ： 貿易統計発表（財務省）

2月20日 ： 米・2025年第4四半期の米GDP速報値（米・商務省）

2月20日 ： 全国消費者物価指数発表（総務省）

2月27日 ： 鉱工業生産・出荷・在庫指数速報発表（経産省）

ASAHI NEWS （資産税）
令和8年2月10日発行

朝日税理士法人 城南支社
TEL:03-3700-3331
FAX:03-3700-8942
http://www.asahitax.jp

「貸付用不動産の評価方法の見直し」

与党は令和7年12月19日に令和8年度税制改正大綱を発表、同月26日に閣議決定されました。
物価上昇の中、「強い経済」への決断と実行に向けた内容となっています。
今号では、相続税対策に大きな影響を及ぼす貸付用不動産の評価方法の見直しについて解説いたします。

現 行 の 評 価 方 法

市 場 価 格	
評 価 額	圧縮された評価額

相続税法の時価主義の下、相続税評価額が市場価格と乖離してしまう実態があります。

財産評価基本通達に定める原則的な相続税評価額（路線価等）が「著しく不適当」と認められる場合には、国税庁長官の指示を受けて評価する、と定められています。（財産評価基本通達 総則6項）

不動産鑑定による時価評価を指示される可能性があり、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、評価方法の見直しが行われることになりました。

評 価 の 見 直 し　貸 付 用 不 動 産

被相続人等が相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価されます。

項 目	現 行	改正案
相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得等をした貸付用不動産	土地：路線価等による評価 建物：固定資産税評価額による評価	通常の取引価額に相当する金額 （原則、取得価額を基に算定）

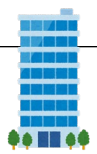
課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に地価の変動等を考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額によって評価することができます。

この改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（同日の5年前から所有しているものに限る）に新築をした家屋（同日において建築中のものを含む）には適用されません。

【留意点】

取引相場のない株式（非上場株式）の評価にあたり、純資産価額の算定上、法人が所有する貸付用不動産の取り扱いについては税制改正大綱に記載がありません。

評 価 の 見 直 し　不 動 産 小 口 化 商 品



投資商品として小口化された貸付用不動産については、その取得の時期にかかわらず、課税時期における通常の取引価額に相当する金額によって評価されます。

項 目	現 行	改正案
商品として小口化された貸付用不動産	土地：路線価等による評価 建物：固定資産税評価額による評価	通常の取引価額に相当する金額 （取得時期にかかわらず）

「商品として小口化された貸付用不動産」とは、不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産をいいます。

課税上の弊害がない限り、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額によって計算することができます。

適 用 時 期

令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用

※上記に関する詳細につきましては、当社担当者へお問い合わせ下さい。

ASAHI NEWS （法人税）
令和8年2月10日発行

朝日税理士法人 城南支社
TEL:03-3700-3331
FAX:03-3700-8942
http://www.asahitax.jp

少額減価償却資産を取得した場合の損金算入の特例の見直し

中小企業者等が30万円未満の減価償却資産を取得して事業に使用した場合に取得価額相当額を即時償却できる制度が、令和8年度税制改正で見直しが行われます。

現 行 制 度

取得価額 ＼ 制度	少額の減価償却資産の取得価額の損金算入（即時償却）	一括償却資産の損金算入（3年均等償却）	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（即時償却）
30万円未満			○
20万円未満		○	○
10万円未満	○	○	○
固定資産税（償却資産）	―	―	課税

改 正 の 概 要

◆ 変わる点

要件	現行	改正案
適用期間	～令和8年3月31日	（3年間延長） ～令和11年3月31日
取得価額	30万円未満	40万円未満
従業員数	常時使用する従業員の数が500人以下	常時使用する従業員の数が400人以下

◆ 変わらない点

取得価額の年間合計額	損金算入できる取得価額の年間合計額の上限は300万円であること
手続き	取得して使い始めた事業年度に損金経理し、法人税の確定申告書に明細書を添付すること
対象資産	機械装置、器具備品、ソフトウェアなど有形・無形の減価償却資産が対象であること （資本的支出は実質的に新しい資産を取得したと認められる場合）

令和7年12月19日公表の令和8年度税制改正大綱に基づいて作成しています。
改正は、国会の審議を経て可決・決定されるものであり、本資料の内容については正確性を期しておりますが、改正内容等の確実性・正確性を保証するものではありません。予定される税制改正を踏まえて意思決定等を行う時は、、弊社担当者へお気軽にお問い合わせください。