

# パートナーズ 会報誌

## 特集 令和8年度税制改正のポイント

### 税務情報

貸付用不動産の評価方法の見直し **増税**

### 税務トピック

青色申告特別控除の見直し **整備**  
NISA の拡充 **減税**

### 税務トピック

インボイス制度の2割特例の見直し **減税**  
インボイス制度の8割控除の見直し **減税**

### 税務情報

中小企業の少額減価償却資産特例の拡充 **減税**  
マイカー通勤手当の非課税制度の拡充 **減税**  
食事支給の非課税限度額の引上げ **減税**

目の健康を守るご自愛メソッド



# 風薫るさわやかな季節となりました

薫風さわやかな季節を迎え、皆様におかれましてはますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

弊社では、おかげさまで本年も所得税確定申告業務を無事に終えることができました。至らぬ点もあったかと存じますが、お気づきの点や改善のご要望等がございましたら、ぜひお聞かせいただけますと幸いです。引き続き、来年度もご支援を賜りますようお願い申し上げます。

さて、令和8年度の税制改正では、「責任ある積極財政」の方針のもと、デフレからの完全脱却と成長軌道の確立に向けて、大胆な投資と賃上げの好循環を促進する改正が行われます。

具体的には、物価高への対応として、基礎控除等を物価に連動して引き上げる仕組みが創設され、課税最低限は178万円となります。また、成長戦略として、大規模設備投資や戦略技術（AI・量子等）に係る研究開発税制の強化が図られるほか、NISAの対象年齢拡大や暗号資産の申告分離課税化により、資産形成の後押しが行われます。

一方で、公平性確保の観点から、相続税等における財産評価の適正化、インボイス制度の経過措置の見直し、越境電子商取引への課税適正化なども実施されます。

なお、改正内容の主なポイントは下記のとおりです。

令和8年、税理士法人パートナーズはおかげさまで創業25年目に突入しました。これもひとえに皆様のご支援の賜物と深く感謝申し上げます。今後も、皆様のお悩みやご相談に対し、頼りになるパートナーであり続けられるよう、より一層業務に邁進してまいります。何卒、今後ともご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



税理士法人パートナーズ 社員一同



【岡山事務所】

代表社員 税理士

川本 洋



【大阪事務所】

代表社員 税理士

岡 健治



【広島事務所】

代表社員 税理士  
公認会計士

中谷 有希



【福山事務所】

代表社員 税理士

津田 真一



【山陰事務所】

代表社員 税理士

川原 康寛



【高松事務所】

代表社員 税理士

長山 泰久



【松山事務所】

代表社員 税理士

柳井 崇延



【徳島事務所】

代表社員 税理士

近藤 秀典



【高知事務所】

代表社員 税理士

明神 美来



【沖縄事務所】

代表社員 税理士  
公認会計士

登川 賢二

## 令和8年度税制改正の全体像

所得税	基礎控除等の引上げ(「年収の壁」への対応)	👉
	住宅ローン減税の見直し	👉
	NISAの拡充	👉
	暗号資産取引への分離課税の導入	👉
	セルフメディケーション税制の拡充	👉
	超高所得者へのミニマム課税の対象拡大 ★	👈
	超高所得者へのふるさと納税の上限設定	👈
	防衛増税(防衛特別所得税の導入)	👈
	青色申告特別控除の見直し	—
源泉所得税	マイカー通勤手当の非課税制度の拡充 ☆	👉
	食事支給の非課税限度額の引上げ ☆	👉
資産税	事業承継税制の承継計画の提出期限の延長	👉
	医業継続に係る納税猶予等の特例措置の延長	👉
	特定事業用資産の買換え特例の延長	👉
	固定資産税・不動産取得税の免税点引上げ ☆	👉

資産税	貸付用不動産の評価方法の見直し	👈
	教育資金一括贈与非課税制度の廃止 ★	👈
法人税	中小企業の少額減価償却資産特例の拡充 ☆	👉
	研究開発税制の見直し	👉
	特定生産性向上設備等投資促進税制の創設	👉
	オープンイノベーション促進税制の拡充	👉
	地方拠点強化税制の拡充	👉
	賃上げ促進税制の一部廃止 ★	👈
	大企業の研究開発税制等の不適用措置の強化	👈
消費税	インボイス制度の2割特例の見直し	👉
	インボイス制度の8割控除の見直し	👉
	国境を越えた電子商取引の消費課税の適正化	—

☆:物価上昇を踏まえた「長年据え置かれたままの基準額」の引上げ  
★:ガソリン暫定税率の廃止や教育無償化に伴う安定財源の確保

## 貸付用不動産の評価方法の見直し

増税

これまで、マンションやアパートなどの貸付用不動産は、時価より低い評価額を用いて相続税を圧縮することが可能でした。

しかし令和8年度税制改正後は、相続開始や贈与の前5年以内に対価を伴って取得または新築した貸付用不動産については、原則として「通常の取引価額に相当する金額（課税上の弊害がない限り、取得価額をもとに地価の変動等を考慮して計算した価額の80%）」で評価することになります。これにより、相続直前の不動産購入による節税効果は大幅に限定されますが、取得から5年を経過すれば従来の評価方法に戻るため、今後は5年超の長期保有を前提とした早期の対策がより重要となるでしょう。

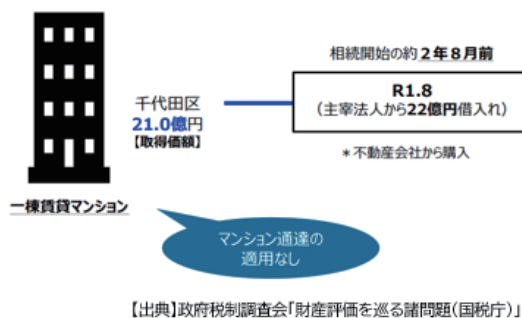


商品として小口化された貸付用不動産の「市場価格」と「通達評価額」がかけ離れていることを利用した相続税・贈与税の節税スキームに対応するため、貸付用不動産の評価方法が見直されます。

【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

### ① 相続等の直前に取得した貸付用不動産

#### ● 事案の概要



《実務上のポイント》  
 ・この改正を通達に定める日までに、被相続人等が同日の5年前から所有している土地の上に新築・建築中の家屋は「適用しない」とあるため、今後の通達の改正時期に注意  
 ・大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、自社株評価で法人が貸付用不動産を保有する場合の評価方法がどうなるかは今後注意が必要

【改正案】  
 取得が相続直前(5年以内)なら、取得価額を基に、地価の変動等を考慮し、2割低く評価

かい離 (圧縮額) 16.8億円  
 取得価額21.0億円 → 通達評価額4.2億円  
 税負担の軽減 7.9億円  
 相続税額12.3億円 → 4.4億円  
 かい離 = 取得価額 - 通達評価額

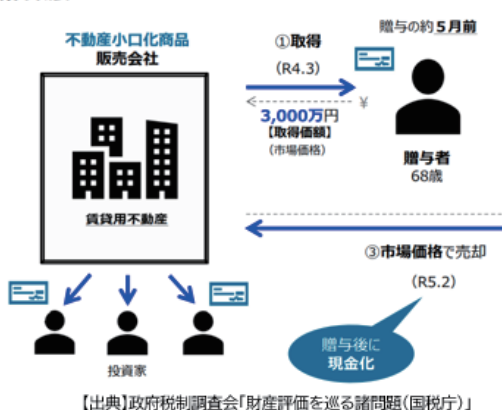
大綱では「一定の貸付用不動産」とあるのみで、具体的な対象は改正通達で要確認

#### <改正の内容>

対象	相続開始・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産	
評価	現行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における通常の取引価額に相当する金額※によって評価 ※課税上の弊害がない限り、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80%相当で評価可能

### ② 商品として小口化された貸付用不動産(いわゆる「不動産小口化商品」)

#### ● 事案の概要



《実務上のポイント》  
 ・相続等の直前に取得した貸付用不動産」と異なり、取得時期を問わない点に注意  
 ・大綱で特に記載がないが、「小規模宅地等の特例」が引き続き適用できるか、今後注意が必要

【改正案】  
 売買実例価額等をもとに評価

かい離 (圧縮額) 2,520万円  
 取得価額3,000万円\* → 通達評価額480万円  
 税負担の軽減 1,146万円  
 贈与税額1,195万円\* → 49万円  
 \*現金で贈与した場合  
 かい離 = 取得価額 - 通達評価額

課税上の弊害がない限り、下記で評価可能  
 イ 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  
 ロ 事業者等が把握している適正な売買実例価額  
 ハ 定期報告書等に記載された不動産の価格等を参照して求めた金額  
 上記に該当するものがない場合、「相続等の直前に取得した貸付用不動産」に準じて評価

#### <改正の内容>

対象	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	
評価	現行	路線価等による評価
	改正案	課税期間における通常の取引価額に相当する金額によって評価

# 青色申告特別控除の見直し

整備

記帳と申告のデジタル化を推進するため、2027年分の所得税から控除額が大幅に見直されます。具体的には、e-Taxによる電子申告に加え、優良な電子帳簿保存等（仕訳帳・総勘定元帳の電磁的記録保存など）の要件を満たすことで、控除額の上限は65万円→75万円へ引き上げられます。一方で、書面での申告は55万円→10万円控除に縮小されるうえ、簡易的な帳簿のうち、前々年の事業または不動産収入が1,000万円を超える場合は、10万円控除さえも適用できなくなります。

- ① 複式簿記の65万円控除（現行：55万円控除）は、**電子申告**を要件に追加
- ② ①のうち「優良な電子帳簿」や「請求書データ等との自動連携」の場合、**75万円控除**に
- ③ **10万円控除**のうち簡易簿記の対象者を一定規模以下に**限定**

【適用時期】令和9年分以後

【背景】

- ・電子申告割合の向上(所得税申告 R6:74.1%→R8目標80%)
- ・事業収入の規模が大きい個人の記帳水準の向上



<現行>

控除額	要件	
65万円	複式簿記	+ 優良な電子帳簿
		+ 請求書データ等との自動連携※
		+ 電子申告
55万円	複式簿記(上記以外) 例:書面申告	
10万円	簡易簿記	

※「請求書データ等との自動連携要件」は令和9年分より(令和7年度税制改正)

<改正案:令和9年分~>

控除額	要件	
75万円	複式簿記 <b>+電子申告</b>	+ 優良な電子帳簿 + 請求書データ等との自動連携
65万円	複式簿記+電子申告	
10万円	複式簿記(書面申告) 簡易簿記(下記以外)	
0円	簡易簿記(前々年の事業所得または不動産所得に係る収入金額が1,000万円超)	



《実務上のポイント》  
 ・複式簿記(書面申告)の場合、電子申告を検討  
 ・収入金額1,000万円超の場合、会計ソフトの導入や税理士への依頼を検討

## NISAの拡充 減税

株や投資信託などの運用益が非課税となる「NISA」のうち、毎月一定額を積み立てる「つみたて投資枠」の対象年齢が18歳未満にまで拡大され、0歳から利用できることとなりました。幼少期からの資産形成を後押しするための環境整備として位置づけられます。

- ① 次世代の資産形成を支援し、長期・安定的な投資を通じて、大学進学等、成人後のライフイベントに伴う必要資金を備えられるよう、NISAの**つみたて投資枠**の対象年齢が**18歳未満**にも拡充されます。
- ② 国内市場への投資後押しや幅広い世代の資産運用ニーズに応える観点から、**つみたて投資枠の対象指数・商品**が拡充されます。

【適用時期】令和9年分以後

<改正の内容>

【背景】NISA口座数:R7.6月末現在:2,696万口座→R9.12月末目標:3,400万口座に

NISA	つみたて投資枠	成長投資枠
対象年齢	0~17歳(①)	18歳以上
非課税保有期間	無制限	
年間投資枠	60万円	240万円
非課税保有限度額※	600万円	1,800万円
	18歳で自動的に移行	
	うち成長投資枠は1,200万円まで	
対象商品	長期・積立・分散投資に適した一定の投資信託 ⇒ <u>証券株価指数、JPXプライム150指数などの追加、債券中心(50%超)の商品の追加(②)</u>	上場株式・ETF・REIT・投資信託等(一定の商品を除く。)
払出し制限	子の同意を得て12歳以後、可	(制限なし)

※金融庁が要望した「非課税保有限度額の当年度の復活」は、今回の改正では見送られた。

(参考)ジュニアNISA(旧制度)との比較

	NISA(未成年)	ジュニアNISA
対象年齢	0~17歳	
非課税保有期間	無制限	最長5年
年間投資枠	60万円	80万円
非課税保有限度額	600万円	400万円
対象商品	一定の投資信託	上場株式等も可
払出し制限	12歳以後、可	18歳まで不可

利用者低迷の原因

《実務上のポイント》  
 ・12歳以後、子の親権者等が証券会社等に次の書類を提出することで払出しが可  
 ○ 資金の用途が子どもの教育費や生活費の支払いのためのものであることを記載した書類  
 ○ 子どもの同意書  
 ・居住する家屋が災害で全壊した等の事由がある場合は、年齢にかかわらず全額払出しが可

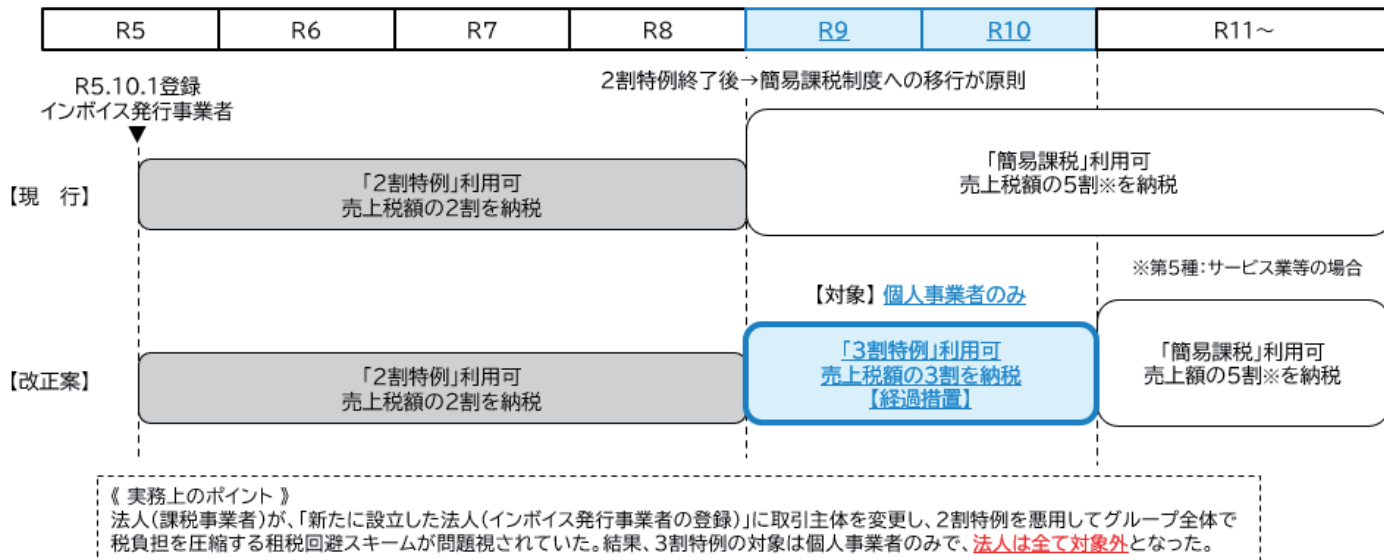
# インボイス制度の2割特例の見直し

減税

インボイス制度の定着に向けて、事務負担の配慮がより必要と考えられる**個人事業者**について、課税事業者を選択してインボイス発行事業者になっている場合には、これまで2割特例の対象となっている個人事業者も含め、2年の経過措置として「**3割特例**」が認められます。

【適用時期】 **令和9年・10年に含まれる各課税期間**

<改正の内容>



# インボイス制度の8割控除の見直し

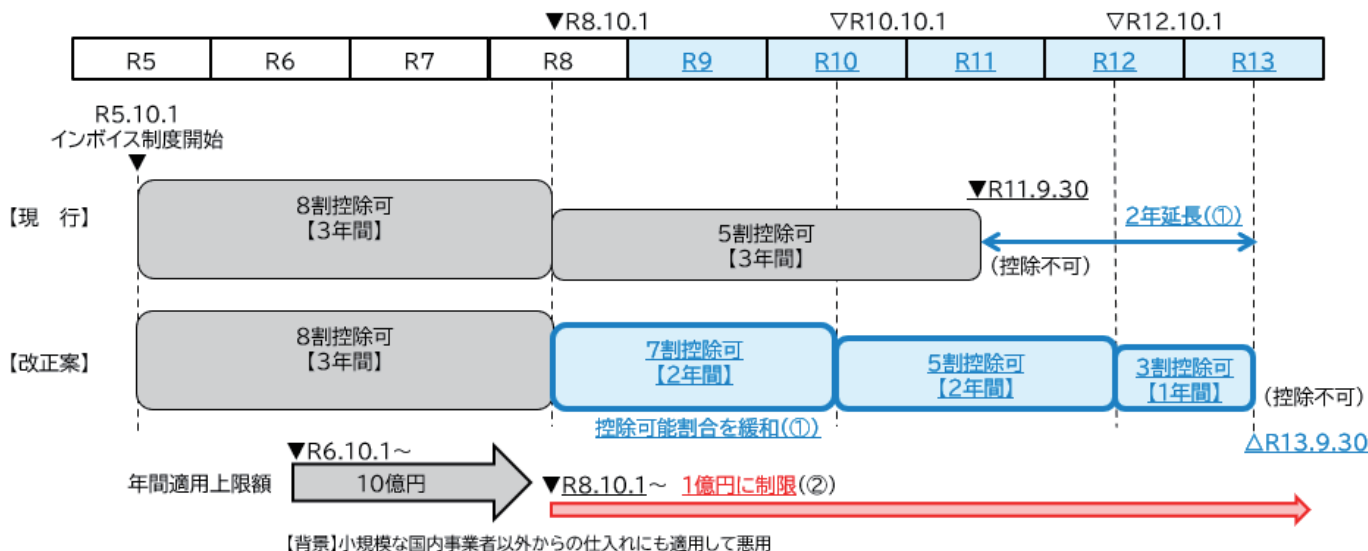
減税

① 免税事業者等からの仕入れについて、インボイス制度実施後6年間は8割または5割の控除の特例が認められていますが、小規模な国内事業者への配慮としてさらなる激変緩和を図る観点から、**適用期限が2年延長**され、**控除可能割合が緩和**されます。

② 外国法人グループが8割控除を悪用している事例などへの租税回避防止を図る観点から、一の免税事業者等ごとの仕入れに係る年間適用上限額が**1億円**(現行：10億円)に引き下げられます。

【適用時期】②は**令和8年10月1日以後**に開始する課税期間

<改正の内容>



# 税務情報

## 中小企業の少額減価償却資産特例の拡充

減税

① 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

・制度が創設された平成15年(2003年)以後の主要な対象資産の価格動向等を踏まえ、長年据え置かれてきた「30万円未満」の基準額が「**40万円未満**」に引き上げられ、適用期限が**3年延長**されます。

・対象となる法人から、「常時使用する従業員の数が**400人**(現行:500人)を超える法人」を除外

② ①に伴い、「30万円以上」の取得価額要件がある制度も「**40万円以上**」に引き上げられます。

【適用時期】大綱に記載なし(原則どおりなら**令和8年4月1日以後**)

<改正の内容>

常時使用従業員数  
400人超の法人を除外

限度額の改正がない点に注意  
(中小企業行のアンケート調査では、上限まで利用しているのは1割程度)

制度	取得価額	償却方法	限度額	貸付け用資産
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特例 → <b>令和11年3月31日まで3年延長</b>	30万円未満 → <b>40万円未満</b>	全額損金算入	年300万円	貸付けは対象外 (主要な事業として行うものは可)
一括償却資産の損金算入制度	20万円未満	3年均等償却	(限度なし)	
少額の減価償却資産の取得価額の損金算入制度	10万円未満	全額損金算入		

制度	対象資産	取得価額
中小企業投資促進税制	工具	1つ <b>40万円以上</b> (現行:30万円以上)、複数合計120万円以上
中小企業経営強化税制	工具・器具備品	<b>40万円以上</b> (現行:30万円以上)
中小企業防災・減災投資促進税制	器具備品	



## マイカー通勤手当の非課税制度の拡充

減税

国家公務員に対する「令和7年度人事院勧告」を受けて、マイカー通勤手当の非課税制度について、次のとおり拡充されます。

① 非課税限度額に**65km以上**の新たな距離区分を新設(上限**66,400円**)

② **月5,000円までの駐車場代を非課税**とする措置を創設

【適用時期】大綱に記載なし(原則どおりなら**令和8年4月1日以後**)

<改正の内容>

※「令和7年度人事院勧告」を受けて、令和7年4月に遡及して非課税とする政令改正を先行して実施した部分

通勤距離区分(片道)	マイカー通勤手当の非課税限度額(①)		
	現行(～R7.3)	現行(R7.4～R8.3)※	改正案(R8.4～)
2km未満	全額課税		
2km以上 10km未満	4,200円		
10km以上 15km未満	7,100円	7,300円	
15km以上 25km未満	12,900円	13,500円	
25km以上 35km未満	18,700円	19,700円	
35km以上 45km未満	24,400円	25,900円	
45km以上 55km未満	28,000円	32,300円	
55km以上 <b>65km未満</b>	31,600円	38,700円	38,700円
<b>65km以上 75km未満</b>			<b>45,700円</b>
<b>75km以上 85km未満</b>			<b>52,700円</b>
<b>85km以上 95km未満</b>			<b>59,600円</b>
<b>95km以上</b>			<b>66,400円</b>

【改正案(R8.4～)】  
一定の駐車場等の利用に対する通勤手当を受ける場合

+

月5,000円を上限に  
**駐車場等の料金相当額**  
を非課税限度額に**加算**(②)



《実務上のポイント》  
今回の改正を契機に、通勤手当に関する規程の整備を実施

## 食事支給の非課税限度額の引上げ

減税

① 企業が従業員に提供する食事(現物支給)に対する所得税を非課税とする制度は、40年以上、見直しが行われておらず、足元の物価上昇等を踏まえて、非課税限度額が月額**7,500円**(現行:3,500円)(税抜)以下に引き上げられます。

② ①に伴い、深夜勤務の夜食代に係る非課税限度額も1食あたり**650円**(現行:300円)(税抜)以下に引き上げられます。

【適用時期】大綱に記載なし(原則どおりなら**令和8年4月1日以後**)

# 目の健康を守るご自愛メソッド

朝目覚めてから夜眠りにつくまで、休むことなく働いている私たちの「目」。毎日頑張る目を、優しくいたわる生活を心がけてみませんか？

## 目の潤い足りていますか？「ドライアイ」

ドライアイは、涙の量や質の異常によって、目の表面が傷つきやすくなったり、目の疲れ、目が重い感じがする、目がゴロゴロする、涙が出やすい、光をまぶしく感じるなどの症状が現れたりする病気です。原因は、長時間のデジタル機器の使用、コンタクトレンズの着用、空気の乾燥などさまざまです。実は目の症状だけでなく、頭痛や肩こりなどを招く可能性もあるとされています。セルフケアで症状が改善しない場合は、慢性のアレルギー性結膜炎などの病気が隠れていることもあるので、眼科で相談してみましょう。



### 今日から実践！ 目の潤いキープ術

#### ① まばたきをする

まばたきをすると涙が目の表面に行き渡り、目の潤いを保ちます。意識的にまばたきをしたり、時間を決めて目を閉じたりしましょう。

#### ② 視線を下げる

パソコンやスマホの操作、読書などで手元を見る際は視線を下げることを意識。自然とまぶたが下がり、涙が蒸発する面積が小さくなります。

#### ③ 部屋の湿度を保つ

空気が乾燥していると、目も乾きやすくなります。加湿器などで適度な湿度をキープし、エアコンの風は直接顔に当たらないように気をつけましょう。

#### ④ 目の周りをほぐす

目元を温めたり、目の周りを指先で優しく叩いたりしてほぐしましょう。ドライアイの症状を軽減し、涙の蒸発を防ぐ働きのある油分の分泌も促します。

※まぶたの上から目を直接叩かないよう注意しましょう。

## 若い世代に急増中！「スマホ老眼」

最近、若い世代を中心に、「手元が見づらい」、「近くを見た後に遠くを見るとぼやける」など、老眼に似た症状の訴えが増えています。これらの症状は、俗に「スマホ老眼」と呼ばれ、長時間手元を見続けることで、目のピントを調節する筋肉（毛様体筋）が疲れてきて近くにピントが合いづらくなって起こります。症状は目を休ませると改善しますが、放置すると頭痛や肩凝りが悪化することもあります。今や生活必需品のスマホですが、使い過ぎには気を付けて、若々しい目を保ちたいですね。



### 今日からスタート！ 目に優しいスマホ生活

#### ① スマホから目を離す

スマホと目の距離は、30cm以上が理想的です。画面の大きな機種を使う、文字を大きくするなどして、目から離して見ることができるように対策をしましょう。

#### ② 休憩ついでに遠くを見る

画面を見続けず、20分に1回は意識的に目を閉じましょう。約10秒目を閉じたら、5mほど遠くを約30秒眺めて目の筋肉を緩めましょう。

#### ③ 寝る前にスマホを見ない

スマホ老眼改善には、睡眠で目を休めることも大切です。スマホの光は脳を覚醒させ、睡眠の質を下げることもあるので、できれば就寝2時間前にはスマホの使用を切り上げましょう。

## こんな時も気を付けて

スマホに限らずパソコン作業や読書、手芸など、手元を長時間見続けると老眼のような症状が現れやすくなります。小まめに休憩するなどして、目にかかる負担を減らしましょう。

# パートナーズ会員

ご入会の方へパートナーズから会報誌をご提供。

また電話無料相談にも応じます。**年会費・入会費は無料**。普段なかなか聞くことができない税務関連情報はもちろん、知って得する情報をご提供します。



## 特典①

### 会報誌の発行

会報誌を発行し税務情報をお送りします。税理士事務所だからこそお伝えができる情報や意外と知られていない情報を会報誌で年3、4回お送りします。

## 特典②

### 無料相談

一般的な税務のご相談を承ります。税務関連はもちろん、事務改善やコスト削減、売上アップや経営計画書の作成など、幅広くお応えします。

## 特典③

### 税制改正・判例事例の提供

たびたび変わる税法を改正のたびにご案内します。また、過去の判例事例など、専門的な情報もお伝えします。

■特典は事前の連絡なく変更することがありますので予めご了承ください■

パートナーズのホームページからもお申込みいただけます

<https://zei-partners.com/member.html>

パートナーズ会員募集

検索

## 税理士法人パートナーズ

For a Partner

岡山事務所 〒700-0973 岡山県岡山市北区下中野 1222-9 TEL(086)246-4446

大阪事務所 〒540-0026 大阪府大阪市中央区内本町1丁目1番1号 OCTビル 3F TEL(06)6943-8281

広島事務所 〒733-0812 広島県広島市西区己斐本町一丁目5番5号 SAFARIビル 5F TEL(082)961-6212

福山事務所 〒721-0941 広島県福山市引野町北二丁目31番8-1 TEL(084)999-0550

山陰事務所 〒683-0001 鳥取県米子市皆生温泉 2-7-14 TEL(0859)21-5169

高松事務所 〒760-0007 香川県高松市中央町1-5 MBSビル 5F TEL(070)3794-3111

松山事務所 〒790-0915 愛媛県松山市松末1-5-12 松末テナントビル 3階 TEL(089)948-9441

徳島事務所 〒770-0851 徳島県徳島市徳島町城内6-87 尾野ビル 2階 TEL(088)655-6554

高知事務所 〒780-0061 高知県高知市栄田町三丁目6番3号 Four・seasons2A TEL(088)856-7360

沖縄事務所 〒904-2154 沖縄県沖縄市東一丁目1番37号 201号室 TEL 090-5084-9122