

# 資産税ニュース

## 2026 年度税制改正大綱 資産税関連の主な改正点

December 2025

### In brief

2025年12月19日に自由民主党・日本維新の会の両党により2026年(令和8年)度税制改正大綱(以下、「2026年度税制改正大綱」)が公表されました。今後、本大綱に基づく税制改正法案が国会での審議を経て、2026年度の税制改正の内容として確定することになります。

本ニュースレターでは、2026年度税制改正大綱における改正内容のうち、企業オーナー及び富裕層に関連する主な改正点について解説します。なお、今後の審議等の状況によっては内容に変更の可能性がある点、ご留意ください。

### In detail

#### 1. 極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置の見直し(所得税)

2023年度税制改正により導入され、2025年分の所得税から適用されている極めて高い水準の所得に対する負担の適正化に係る措置(ミニマム課税)について、税負担の公平性の確保を図る観点から、見直しが行われます。具体的には、追加の税負担を計算する基礎となる基準所得金額から控除する特別控除額が現行の3.3億円から1.65億円に引き下げられ、税率が現行の22.5%から30%に引き上げられます。

#### 計算イメージ

<改正前>  
(基準所得金額 - 特別控除額3.3億円) × 22.5%

<改正後>  
(基準所得金額 - 特別控除額1.65億円) × 30%

※上記計算結果が基準所得税額を超える場合、その超える部分の金額を納税

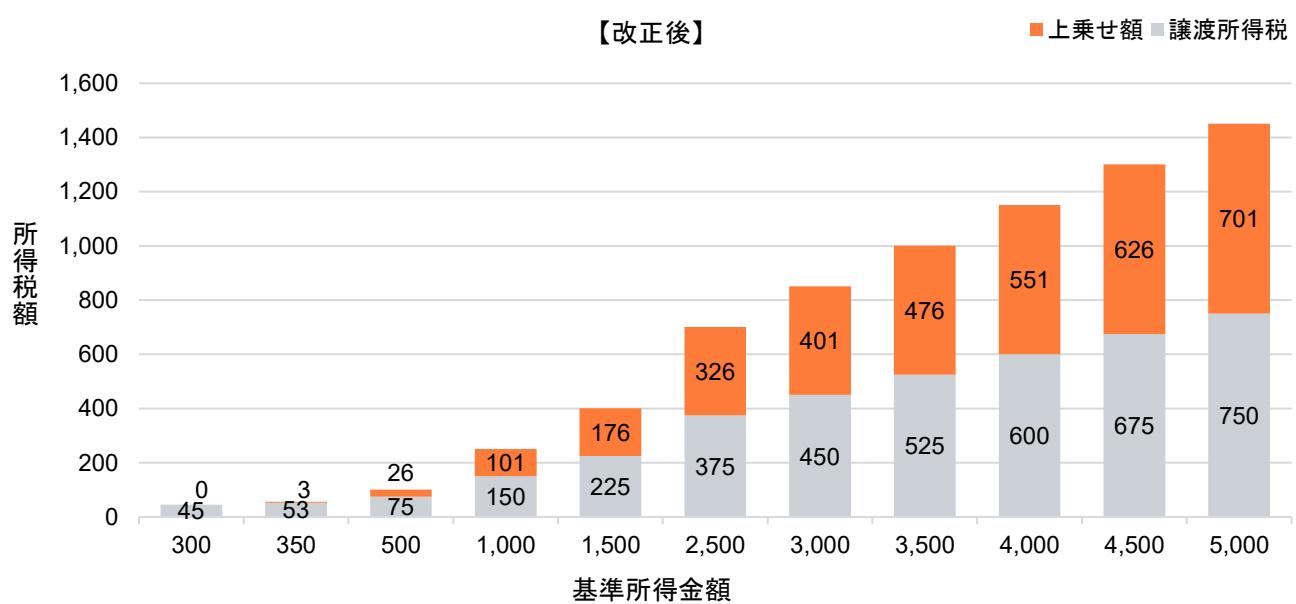
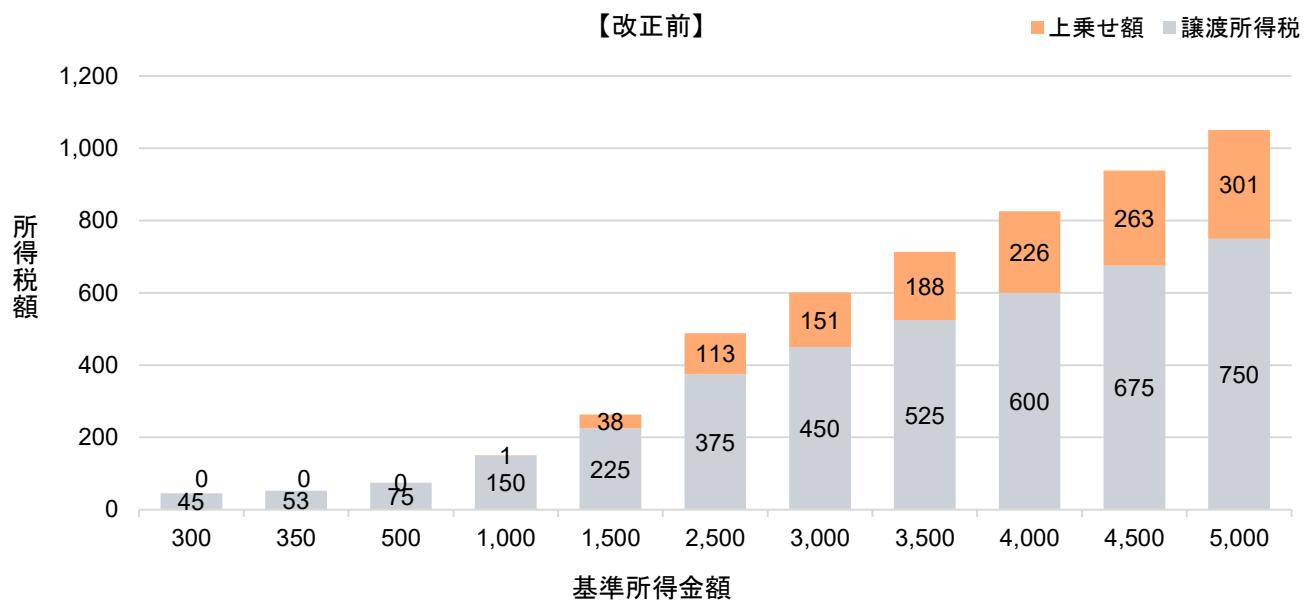
本制度は、所得の大半を総合課税所得(給与所得・事業所得等)が占め、所得税の実効税率が22.5%(改正後は30%)を超える高額所得者には適用されません。現行制度では、少なくとも10億円の分離課税所得が発生する場合に限って射程に入るため、対象となる納税者は限定的でした。今回の改正により、特別控除額が3.3億円

から1.65億円へと半減し、さらに税率も7.5%上乗せされた結果、対象範囲は大幅に拡大し、負担額も増大すると考えられます。

本改正の影響額のイメージは以下のとおりです。基準所得金額の全額を株式の譲渡所得とし、総合課税の所得金額を0円と仮定した場合における上乗せ額を図示しています。

極めて高い水準の所得に対する負担の適正化による影響額  
(基準所得金額を株式譲渡のみと仮定)

(単位:百万円)



改正前は、総合課税の所得を0円と仮定した場合、譲渡所得が10億円を超えると上乗せ額が発生していました。これに対し、改正後は譲渡所得が3.5億円程度から上乗せ額が生じます。また、例えば譲渡所得が10億円を超える場合には、改正前と比べて納税負担が約1億円増加するなど、影響額も大幅に拡大するものと考えられます。今回の改正により、企業オーナー等の相当規模のM&Aによる株式売却といった限定的な局面に限らず、不動産や金融商品の譲渡、企業オーナーの事業承継、または相続後の自己株式取得といった多様な場面にも影響が及ぶことが見込まれます。本改正は、2027年分以後の所得税について適用されます。

## 2. 不動産に係る財産評価の適正化(相続税・贈与税)

相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税(通達)評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しが行われます。

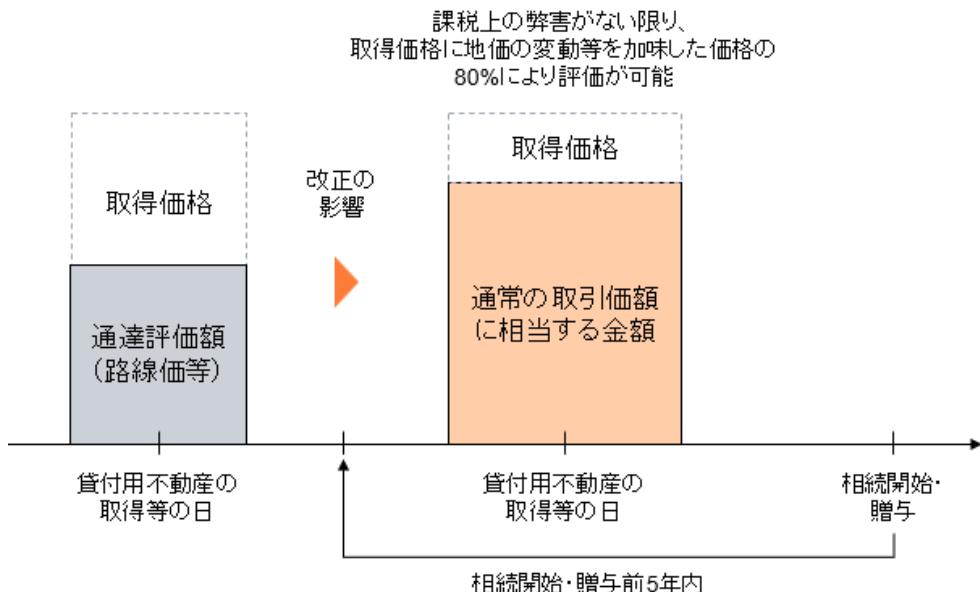
### (1) 貸付用不動産の評価方法の見直し

貸付用不動産の市場価格と通達評価額との乖離の利用によって相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮される事例<sup>1</sup>を背景に、納税者の予測可能性を確保し、評価の適正化及び課税の公平性を図る観点から、貸付用不動産の評価方法の見直しが行われます。

具体的には、被相続人等が①課税時期(相続開始や贈与)前5年以内に②対価を伴う取引により取得又は新築をした③一定の貸付用不動産について、課税時期における通常の取引価格に相当する金額によって評価することとされます。

なお、課税時期における通常の取引価格に相当する金額は、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格を基に地価の変動等を考慮して計算した価格の80%により評価することができます。

#### 改正後の評価イメージ



本改正によって、相続直前に貸付用不動産を購入することによる評価引下げは今後有効性を失うと考えられます。必ずしも実勢価格と通達評価額の乖離の利用を目的とするもののみならず、たまたま貸付用不動産の購入後5年内に相続が発生した場合であっても通常の取引価額への引直しが生じうる点には注意が必要です。

なお、過去には、不動産バブル期の市場価格と通達評価額の乖離を利用した租税回避事案に対処するため、1988年12月に旧租税特別措置法69条の4として、相続開始前3年以内に被相続人が取得等した不動産の評価は取得価額により評価するという法令が創設されたものの、バブル崩壊後の地価の大下落によって生じた不合理性等から1996年の改正によって廃止された経緯があります<sup>2</sup>。

また、贈与の場合も本見直しの対象になると考えられますが、例えば借入金によって取得した不動産を借入金の負担を条件として贈与する場合には、負担付贈与に該当することから、既に存在する負担付贈与

<sup>1</sup>直近における著名な事例としては、2022年(令和4年)4月19日最高裁判決の事案が挙げられます。相続発生の直前に約14億円の貸付用マンションのほとんどを借入金で取得したこと、路線価による評価減(評価額は約3億円)と債務控除との組み合わせによって納付すべき相続税を0円としたものです。路線価ではなく鑑定評価額による更正処分が最高裁において適法とされ、納税者が敗訴しました。

<sup>2</sup>他に現存する規定として、非上場株式の評価方法(純資産価額方式)を定めた評価通達185では、評価会社が課税時期前3年以内に取得又は新築した土地等及び家屋等の価額は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額(帳簿価額が通常の取引価額に相当すると認められる場合には帳簿価額によること)によって評価するものと定められています。

に関する個別通達により、土地等及び家屋等はその取得時における通常の取引価額に相当する金額によって評価することになると考えられます<sup>3</sup>。一方で、暦年贈与や相続時精算課税を利用した贈与で負担付贈与に該当しないものに対しては、本見直しが影響すると考えられます。

本見直しは法令ではなく、個別通達の発遣または財産評価基本通達(以下、「評価通達」という)の改正によることが推測されますが、取得時期の判定方法(引渡しか契約か)、対象となる取引の範囲(現物分配が該当するか等)、貸付用不動産の判定方法(目的か実態か)等の詳細についてどのように規定されるかは、現時点では定かではありません。2023年に創設された個別通達(「居住用の区分所有財産の評価<sup>4</sup>」)との適用関係も注目されます。

## (2) 不動産価格高騰への対応(新築マンションの短期売買)

近年のマンション価格の高騰の一因には、都心の大規模マンションを中心とする短期売買の増加が挙げられるところ、このような実需に基づかない投機的取引による、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て必要な措置を講ずることとされます。

具体的には、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事業に基づく権利の目的となっている貸付用不動産(いわゆる不動産小口化商品)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格に相当する金額によって評価することとされます。

なお、課税時期における通常の取引価格に相当する金額は、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格又は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によって評価することができることされます。ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記(1)に準じて評価(取得時期や評価の安全性を考慮)されます。

本見直しは(1)の見直しと異なり、取得時期にかかわらず通常の取引価格に引き直される点に注意が必要です。

上記(1)及び(2)の改正は、2027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されます。ただし、上記(1)の改正については、当該改正が通達に定められる日までに、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。

## 3. その他

### (1) ふるさと納税制度の見直し

ふるさと納税制度では、地方自治体への寄附金額に応じて所得税及び個人住民税において所得控除及び税額控除が受けられます。このふるさと納税制度について、主に次の見直しが行われます。

- 個人住民税における特例控除限度額は、現行制度では個人住民税所得割額の2割とされているものの、高所得者であっても所得に比例して上限なく限度額が増えてしまうことが問題視され、個人住民税所得割額の2割と193万円とのいずれか低い金額に改正されます。

この193万円の定額上限は給与収入1億円を基準として設定されており、寄附金額としては約438万円<sup>5</sup>がふるさと納税制度を最大に活用できる上限金額となります。

本改正は、2028年分以後の個人住民税について適用されます。

<sup>3</sup>「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について」参照。ただし、取得価額がその課税時期における通常の取引価額に相当すると認められる場合には、取得価額に相当する金額によって評価することができるとされています。

<sup>4</sup><https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/tax-estate-taxation/eth-20230928.html> 参照。

<sup>5</sup>他の所得控除や税額控除等を考慮せず、給与収入1億円で計算した場合の金額であり、実際の上限金額は収入状況や家族構成等の状況により異なります。

- ・ ふるさとやお世話になった地方公共団体への感謝や応援の気持ちを伝えるという、ふるさと納税制度の本来の趣旨に立ち返るため、総務大臣が都道府県等をふるさと納税の対象として指定する際の基準として、①寄付金額から募集費用を控除した寄附金活用可能額が寄附金の 60%以上であることと、②当該寄附金活用可能額の使途を公表することが追加されます。

本改正は 2026 年 10 月 1 日以後に効力を生ずる指定について適用されます。ただし、この 60% 基準は段階的に引き上げられ、1 年ごとに 52.5%、55%、57.5%、60% と移行します。

## (2) 暗号資産(仮想通貨)取引の分離課税化等

- ・ 居住者等が、暗号資産取引業(仮称)を行う者に対して暗号資産(金融商品取引業者登録簿に登録されている暗号資産等に限る。以下「特定暗号資産」という。)の譲渡等をした場合には、その譲渡等による譲渡所得等については、他の所得と分離して 20%(所得税 15%、個人住民税 5%)<sup>6</sup> の税率により課税することとされます。また、計算上控除しきれなかった損失の金額について、3 年間の繰越控除制度も創設されます。

本改正は、金融商品取引法の施行の日の属する年の翌年の 1 月 1 日(以下「適用開始日」という。)以後に行う特定暗号資産の譲渡等について適用されます。なお、現物取引のみならず、デリバティブ取引や ETF から生ずる所得も同様に分離課税の対象とされます。

- ・ 一方、特定暗号資産に該当せず、総合課税の譲渡所得の起因となる暗号資産については、以下の措置が講じられます。
  - ①譲渡所得の特別控除額を適用しない。
  - ②5 年超保有により長期譲渡所得に該当する場合であっても、2 分の 1 課税の対象外とする。
  - ③損失の金額が生じた場合であっても、他の所得金額との損益通算はできない。

本改正は金融商品取引法の施行の日の属する年の翌年分以後の所得税について適用されます。

## (3) 事業承継税制に係る特例承継計画の提出期限の延長

法人版事業承継税制(特例)の適用要件である特例承継計画の提出期限が 1 年 6 か月延長されて、2027 年 9 月末までとなります。

本特例制度は中小企業等の経営者の円滑な世代交代という喫緊の課題を解決するため、2018 年 1 月から 2027 年 12 月 31 日までの 10 年間の時限措置として、一定の非上場株式等に係る贈与税・相続税の納税猶予が認められているものです。特例承継計画の提出期限は 2024 年度税制改正により、当初の期限から 2 年間延長されて 2026 年 3 月末までとなっていたところ、本改正によってさらに延長されます。

一方、本特例制度の適用期限自体は 2027 年 12 月 31 日までとされ、現状では延長されない見込みです。ただし、適用期限到来後の制度の在り方については、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旨の言及があり、本特例制度の適用期限の延長や恒久措置化、事業承継を促進する新たな措置が導入される可能性が示唆されているといえます。

また、個人版事業承継税制における個人事業承継計画の提出期限についても 2028 年 9 月末まで 2 年 6 か月間延長されることになります。

## (4) 教育資金一括贈与の非課税措置の廃止

直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置は、利用実態や格差固定化の懸念、教育費の無償化・負担軽減の進展、若年層向け NISA の拡充といった状況を踏まえ、適用期限の延長は行われず、2026 年 3 月末で終了します。ただし、同日までに拠出された金銭等については、引き続き非課税措置の適用を受けることができます。

<sup>6</sup> 2037 年末までは、復興特別所得税が課されるため、所得税 15.315% と住民税 5% の計 20.315% です。

教育費をその都度贈与する場合(例:祖父母が毎年、孫の学費を負担)は、一般に扶養の範囲内の支出として整理されるため、本制度を利用して煩雑な手続きを行うメリットは相対的に小さく、その結果、利用件数が伸びなかつたものと考えられます。

### The takeaway

今回の2026年度税制改正大綱には、企業オーナー及び富裕層に関連する非常に重要な改正点が盛り込まれています。特に1. 極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置の見直しと2. 相続税法等の財産評価の適正化はそれぞれ所得税と相続税・贈与税に大きく影響する改正項目です。いずれも2027年からの適用開始であることから、2026年は本改正を見据えた資産売買取引の実行や相続税・贈与税に与える影響の確認が実務上必須になると考えられます。

なお、2. 相続税法等の財産評価の適正化は個別通達の発遣により行われることが推測されます。この点、直近の個別通達である「居住用の区分所有財産の評価<sup>7</sup>」は2023年度税制改正大綱が決定された翌年の2023年9月28日付で発遣されていることから、2026年中にパブリックコメントを経て発遣されることが想定されます。また本見直しと平仄を合わせる形で、非上場株式を純資産価額方式により算定する場合の土地等・家屋等を通常の取引価額に引き直す要件についても、現行の「課税時期前3年以内」から「課税時期前5年以内」へと改正が行われる可能性があります。この点は現状定かではないものの、実務家の観点からは注目されます。

---

<sup>7</sup> <https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/tax-estate-taxation/eth-20230928.html> 参照。

## Let's talk

より詳しい情報、または個別案件への取り組みにつきましては、当法人の貴社担当者もしくは下記までお問い合わせください。

PwC 税理士法人

〒100-0004 東京都千代田区大手町 1 丁目 2 番 1 号 Otemachi One タワー

Email:[jp\\_tax\\_pr-mbx@pwc.com](mailto:jp_tax_pr-mbx@pwc.com)

[www.pwc.com/jp/tax](http://www.pwc.com/jp/tax)

パートナー

望月 文太

パートナー

山内 良

シニア マネージャー

齋藤 大志

パートナー

深田 かおり

パートナー

塩谷 洋子

シニア マネージャー

西尾 結

パートナー

林 雄高

パートナー

佐々木 真美

過去のニュースレターのご案内

[過去のニューレターを読む](#)

ニュースレター配信のご案内

PwC Japan グループでは、会計基準や税制、法令等に関するニュースレターを発行しております。

[配信を登録する](#)

e-learning のご案内

PwC 税理士法人は「Tax Academy」を開設し、国際税務領域の人材育成支援を目的とした e-learning コンテンツを 2022 年 10 月より配信しています。

「Tax Academy」のシリーズ講座は、日本企業が海外に事業展開する際に事前に検討すべき論点を網羅しているほか、当法人の国際税務領域における豊富な実務経験や、PwC グローバルネットワークを通じて得た知見を生かすことで広範囲な専門分野をカバーしています。各コースを通じて、国際税務を基礎から体系的に学びたい方や、企業の税務部門担当として国際税務の知識を身に付けてスキルアップしたい方をサポートします。詳細は以下をご参照ください。

[お申し込み・詳細](#)

PwC 税理士法人は、企業税務、インターナショナルタックス、M&A 税務、税務業務のデジタルトランスフォーメーション(DX)などを含む幅広い分野の税務コンサルティングにおいて、PwC グローバルネットワークと連携しながら、ワンストップでサービスを提供しています。国内外のプロフェッショナルの知見と経験を結集し、企業のビジネスパートナーとして重要な経営課題解決を包括的にサポートします。

PwC は、クライアントが複雑性を競争優位性へと転換できるよう、信頼の構築と変革を支援します。私たちは、テクノロジーを駆使し、人材を重視したネットワークとして、世界 136 カ国に 364,000 人以上のスタッフを擁しています。監査・保証、税務・法務、アドバイザリーサービスなど、多岐にわたる分野で、クライアントが変革の推進力を生み出し、加速し、維持できるよう支援します。詳細は [www.pwc.com](http://www.pwc.com) をご覧ください。

本書は概略的な内容を紹介する目的のみで作成していますので、プロフェッショナルによるコンサルティングの代替となるものではありません。

© 2025 PwC Tax Japan. All rights reserved.

PwC refers to the PwC network member firms and/or their specified subsidiaries in Japan, and may sometimes refer to the PwC network. Each of such firms and subsidiaries is a separate legal entity. Please see [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure) for further details.

This content is for general information purposes only, and should not be used as a substitute for consultation with professional advisors.