

令和8年度

# 税制改正の ポイント

よくわかる解説付き

速報版



辻・本郷 税理士法人  
HONGO TSUJI TAX & CONSULTING

## はじめに

---

本資料は財務省「令和8年度税制改正の大綱(令和7年12月26日閣議決定)」、各省庁資料、その他の資料に基づき作成しております。

また内容につきましては、情報の提供を目的として、想定される一般的な法律・税務上の取り扱いを記載しております。

このため、諸条件により本資料の内容とは異なる取り扱いがなされる場合がありますのでご留意ください。

実行にあたっては、税理士・弁護士等と十分にご相談のうえ、ご自身の責任においてご判断くださいますようお願い申し上げます。

辻・本郷 税理士法人

05

## 資產課稅

# 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の延長終了



- 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について、令和8年3月31日までとされている教育資金管理契約に基づく信託等可能期間は延長せずに終了となります。
- 同日までに拠出された金銭等については、引き続き本措置が適用となります。

【本制度：令和8年3月31日まで】

	教育資金口座の開設・拠出	教育資金口座からの払出し及び教育資金の支払	教育資金口座に係る契約の終了
制度内容	拠出額1,500万円まで →贈与税非課税	贈与者が死亡した場合の管理残額(※1) →原則、相続税課税(※2)	管理残額 →贈与税課税(※3)

(※1)「管理残額」とは、非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額をいいます。

(※2) 贈与者死亡時における管理残額の相続税課税。

(※3) 契約終了日(一般的には、受贈者が30歳になった時)の属する年に、管理残額が贈与税の課税対象となります。

贈与者死亡時における管理残額の相続税課税については、拠出時期により下記のとおり取り扱いが異なります。

課税関係	拠出時期			
	～平成31.3.31	平成31.4.1～令和3.3.31	令和3.4.1～令和5.3.31	令和5.4.1～令和8.3.31
管理残額の相続税課税	課税なし	死亡前3年以内の非課税拠出分 に限り課税あり	課税あり	課税あり
管理残額の相続税課税 (23歳未満である場合等に該当)	課税なし	課税なし	課税なし	課税あり (贈与者に係る相続税の課税価格 の合計額が5億円超のとき)
相続税額の2割加算	適用なし	適用なし	適用あり	適用あり



- 令和8年3月31日までに駆け込みの教育資金管理口座の開設・拠出手続きが行われることが想定されます。
- 令和8年4月1日以後も本措置は引き続き、旧法の適用があるため、制度の把握が必要となります。

適用時期

令和8年3月31日をもって、非課税措置は終了します。  
令和8年4月1日以後は、拠出(贈与)ができなくなります。

# 事業承継税制の特例承継計画等の提出期限の延長



個人の事業用資産に係る相続税・贈与税の納税猶予制度及び非上場株式等に係る相続税・贈与税の納税猶予の特例制度について、本制度を適用するにあたって、承継計画を令和8年3月31日までに提出する必要がありましたが、提出期限がそれぞれ延長されます。

【個人版事業承継税制】個人事業承継計画の提出期限が2年6ヶ月延長されます。

改正（前）	改正（後）
令和8年3月31日まで	令和10年9月30日まで

【法人版事業承継税制】特例承継計画の提出期限が1年6ヶ月延長されます。

改正（前）	改正（後）
令和8年3月31日まで	令和9年9月30日まで



期限の延長は承継計画の提出期限のみであり、適用期限は延長されていないため、本制度の適用を受ける可能性がある場合には早めに検討する必要があります。

適用時期 ➤ —

# 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度等の特例措置の延長①



持分あり医療法人から持分なし医療法人への移行推進を促す医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度等の特例措置税制について、  
適用期限が3年延長されます。

## 【制度期間】

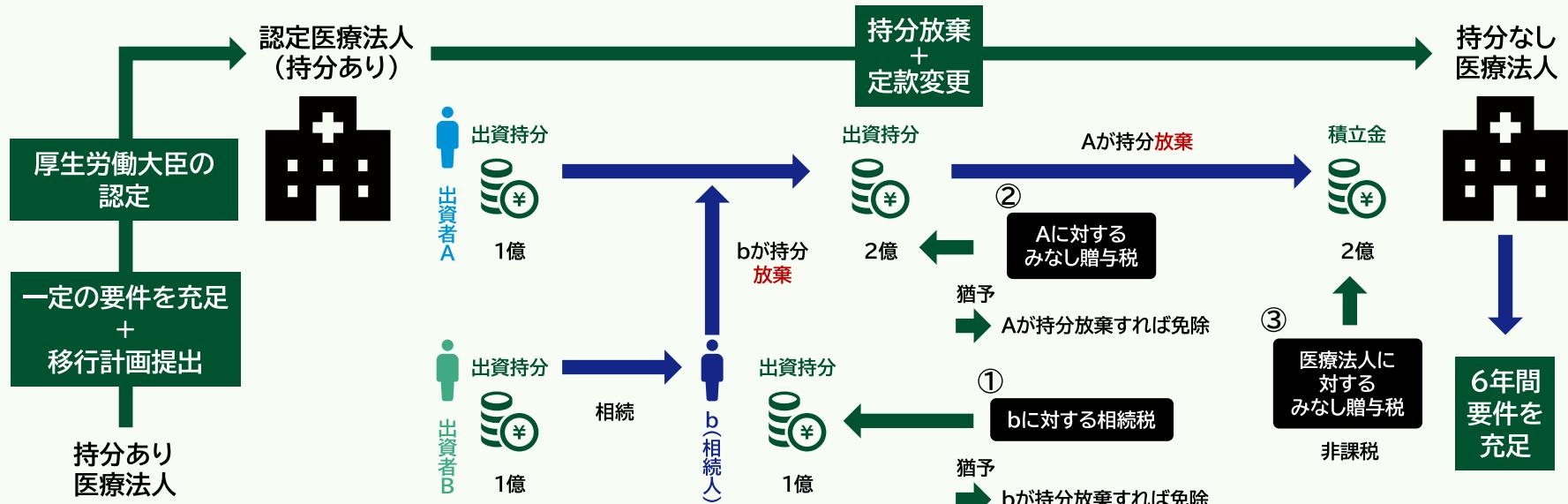
平成29年10月1日～令和8年12月31日

→令和8年度税制改正により**令和11年12月31日まで延長**

## 【移行計画認定を受けた医療法人の税制措置】

次の相続税・贈与税の納税が猶予・免除されます。

- ① 出資者の持分を相続により取得したときの出資者の相続人に課される相続税
- ② 出資者が持分を放棄したことにより、他の出資者の持分が増加することで贈与を受けたものとして他の出資者に課されるみなし贈与税
- ③ 持分あり医療法人の出資者全員が持分を放棄したことにより、経済的利益を受けたものとして医療法人に課されるみなし贈与税



関連法令等の改正後に適用されます。

適用時期 > 令和11年12月31日まで延長されます。

# 医業継続に係る相続税・贈与税の納税猶予制度等の特例措置の延長②



- 医療法人の移行計画の認定要件のうち、下記トの要件に関して、特定外国人患者の自由診療に係る診療費要件について、訪日外国人診療に伴う医療機関の負担に鑑み、訪日外国人に対して請求できる診療費の上限が緩和されます。
- 上記の見直し後も、その見直し後の認定医療法人について、本特例措置が適用されます。

## 【認定要件】

- 認定要件
- ①社員総会の議決があること
  - ②移行計画が有効かつ適正であること
  - ③移行計画期間が5年以内であること
  - ④法人の運営が適正であること

本来課税される税金について、  
優遇を受ける制度であるため、  
右記の要件が課されます。



- 厚生労働大臣の認定を受けた医療法人は「認定医療法人」となり、税制優遇や融資制度を利用することができますが、6年間の充足要件を満たす必要があります。
- 関連法令等の改正後に適用されます。

## 【運営に関する要件】 (6年間の充足要件)

- 運営方法
- イ 法人関係者に対し、特別の利益を与えないこと
  - ロ 役員に対する報酬等が不当に高額にならないよう支給基準を定めていること
  - ハ 株式会社等に対し、特別の利益を与えないこと
- 事業状況
- 二 遊休財産額は事業にかかる費用の額を超えないこと【決算数値】
  - ホ 法令に違反する事実、帳簿書類の隠蔽等の事実その他公益に反する事実がないこと
  - ヘ 社会保険診療等(介護、助産、予防接種等を含む)に係る収入金額が全収入金額の80%を超えること【決算数値】
  - ト 自費患者に対し請求する金額が、社会保険診療報酬と同一の基準によること
  - チ 医業収入が医業費用の150%以内であること【決算数値】

## 適用時期

# 土地の売買等による登録免許税の特例措置の延長



所有権移転登記等にかかる軽減措置または免税措置の適用期限が、令和8年3月31日からそれぞれ延長されます。

## 【軽減措置の延長】

内容	延長期間
農用地利用集積等促進計画に基づき農用地等を取得した場合	2年
農地中間管理機構が農用地等を取得した場合	
医療機関の開設者が再編計画に基づき不動産を取得した場合	
土地の売買による所有権の移転登記等	3年
認定民間都市再生事業計画に基づき一定の建築物を建設した場合(※一定の要件が追加)	
居住誘導区域等権利設定等促進計画に基づき不動産を取得した場合	
金融機能の強化のための特別措置に関する法律に規定する経営強化計画等に基づき行う登記	5年

## 【免税措置の延長】

内容	延長期間
東日本大震災の被災者等が建造または取得をした漁船に係る所有権の保存登記等	1年
マンション建替事業の施工者等が受ける権利変換手続開始の登記等	2年
都市緑化支援機構が土地を取得した場合	
東日本大震災の被災者等が新築または取得をした建物に係る所有権の保存登記等	3年
東日本大震災の被災者等が被災代替建物に係る土地の取得をした場合の所有権の保存登記等	

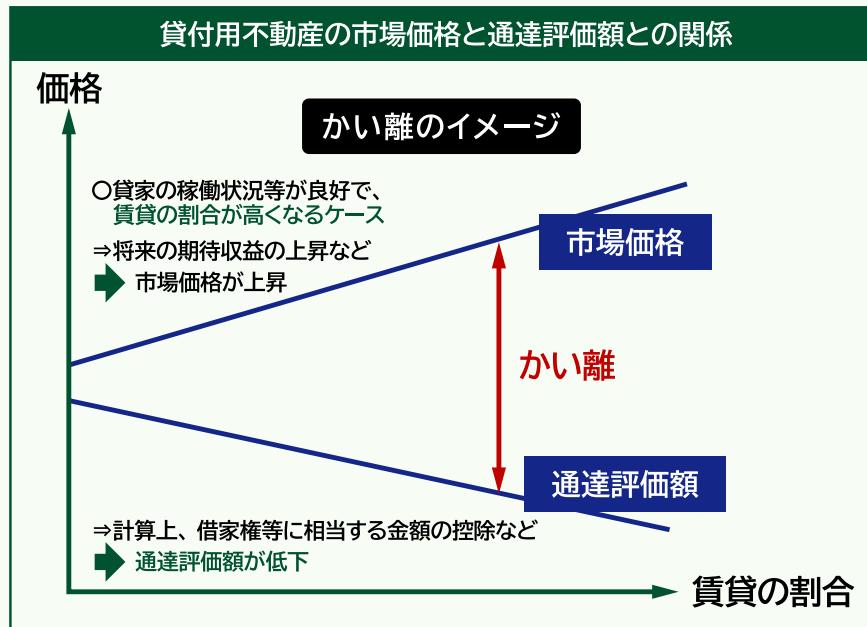
# 相続等の直前に取得した貸付用不動産の評価



被相続人又は贈与者が相続開始前又は贈与前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。

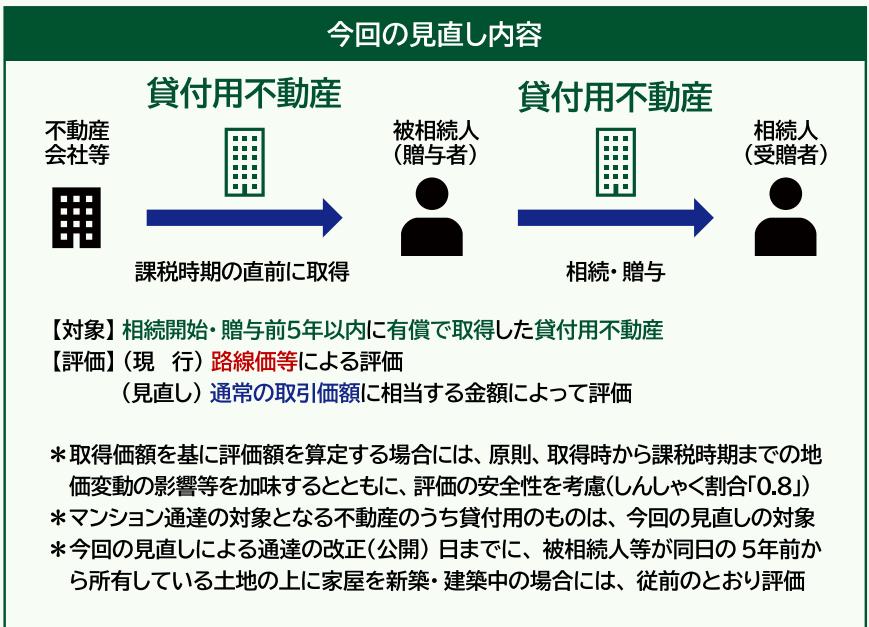
## 【改正の背景】

貸付用不動産の市場価格と通達によって評価した相続税評価額とのかい離の利用によって、相続税や贈与税の税額が大幅に圧縮されている実態を踏まえて、評価方法が見直されます。近年、評価を巡る訴訟が増加傾向にあることから、納税者の予測可能性を確保し、かつ、より実勢価格に近い評価方法へと改正されます。



## 【評価方法】

課税時期前5年以内に、購入や新築をした貸付用不動産（マンションやアパート等）については、原則として「通常の取引価額」で評価することになります。なお、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%で評価することもできます。



通達の改正日によって、改正後の評価方法が適用されるか否か、取扱いが変わる貸付用不動産もあります。地価の変動等を考慮した具体的な計算方法は現状不明であり、引き続き情報を注視していく必要があります。

適用時期

令和9年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得をする財産の評価に適用されます。

# 商品として小口化された貸付用不動産の評価



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(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額に相当する金額によって評価されます。

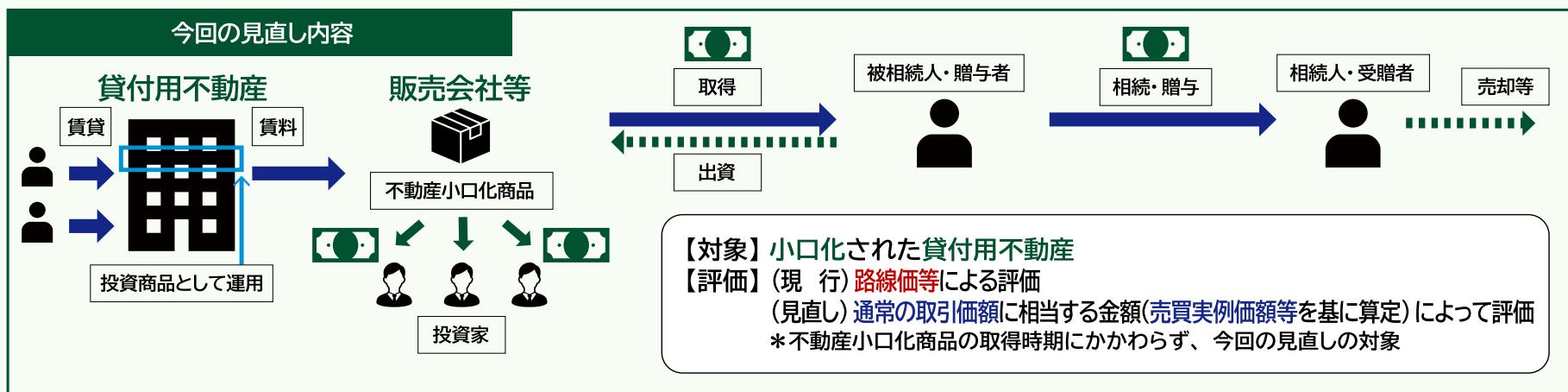
## 【現行の評価方法】

いわゆる「不動産小口化商品」として流通している商品のほとんどは、相続又は贈与において、不動産として路線価等により評価されます。市場価格と相続税評価額との乖離を利用して、低い税負担で生前贈与するケースが多く見受けられます。

評価方法が、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」に見直しされます。課税上の弊害がない限り、右記によって評価することができます。

## 【評価方法の見直し】

- 出資者等の求めに応じて、事業者(販売会社)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
- 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(※)  
※ ①・②・③に該当するものがないと認められる場合(貸付用不動産に準じて評価)
- 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%に相当する金額によって評価することができます。



令和9年1月1日以降は取得時期にかかわらず、今回の見直し対象となります。

適用時期

令和9年1月1日以後に相続又は贈与により取得をする財産の評価に適用されます。