

夢を実現する第一歩のために

2026年1月号

ミツヒロニュース



新年おめでとうございます

今年の税制改正では、高市内閣のもとで富裕層への課税が強化されました。今後、この動きに対応するための対策を着実に進めてまいります。

さてこのたび弊社は豊富な知識と経験でお客様の経営のすべてを満たし（ミツ）信頼と調和の輪（ワ）を広げていくことも目的として『税理士法人 光和パートナーズ』に社名変更することといたしました。

これからも皆様のご期待にお応えできますよう業務に精励して参ります。

光廣 昌史

今月のトピックス

◇税制改正大綱 発表！

◇銀行が行う格付けは
“実態財務”で決まる

◇確定申告にあたり

◇外国人を雇用する際の
4つの注意点

◇新春のご挨拶



税制改正大綱 発表！

令和8年度の与党税制改正大綱が決定しました。今回の改正では相続税に関する節税が難しくなる点が盛り込まれていますので、そのポイントについて説明いたします。

貸付用不動産の評価方法の見直し

相続税の分野では、「節税」と称してさまざまな対策が広く宣伝され、実際に多くの人が利用しています。たとえば不動産や株式の評価額を意図的に低く見せるような“節税スキーム（租税回避手法）”もよく使われています。

しかし近年では、社会や経済の状況が変化したことで、こうしたスキームの手口がますます多様化・複雑化しています。

これらのスキームに対して税務当局は、これまでも「**評価通達6項**（通達どおりに評価することが適切でない場合に、他の方法で評価することを認める規定）」を使うなどして、個別に課税処分を行うことで対応してきました。

○貸付用不動産の市場価格と通達評価額とのかい離を利用して相続税額・贈与税額を大幅に圧縮している事例が把握されている。

○納税者の予測可能性を確保しつつ^{（注）}、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について所要の見直しを行う。

（注）財産評価基本通達では、同通達に定める原則的な方法により評価することが著しく不適当と認められる財産の価額は、国税庁長官の指示を受けて評価することとしているが、これを多用すると納税者の予測可能性が損なわれるとの意見もある。

（次頁へつづく）

ミツヒロニュースの発送等に関するお問い合わせは、総合企画部 下田・和田まで

<https://www.office-m.co.jp/> Tel 082-294-5000 Fax 082-294-5007 mail to : info@office-m.co.jp

相続税額等を大幅に圧縮している事例

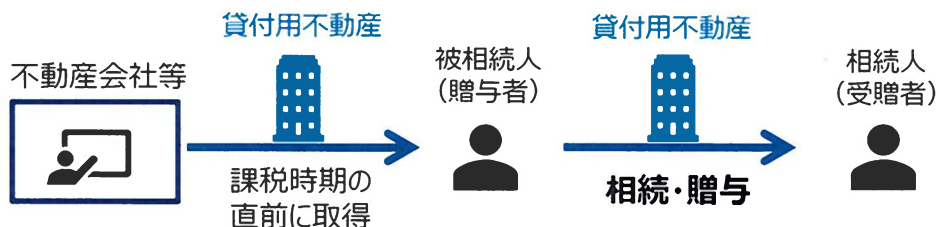
【事例 1】

- ・被相続人は、相続開始の約 2 年 8 月前に賃貸用マンション（1 棟）を 21 億円で購入。
- ・通達評価額は 4.2 億円（▲80%）。
（注）通達評価額には、個々の不動産の収益性などが反映されていないことがかい離の主な要因。
- ・加えて、マンション購入のための借入金残高を債務控除。相続税額を大幅に圧縮。

【事例 1】を踏まえた見直し案

被相続人・贈与者が**相続開始・贈与前 5 年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産**については、**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）によって評価することとします。

- ・減価償却（定額法）による減価を反映するなど、各不動産の実態に即して評価
- ・取得価額を基に評価額を算定する場合には、原則、取得時から課税時期までの地価変動の影響等を加味するとともに、評価の安全性を考慮（しんしゃく割合「0.8」）
- ・**マンション通達の対象となる不動産のうち貸付用のものは、今回の見直しの対象**
- ・今回の見直しによる通達の改正（公開）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家屋を新築・建築中の場合には、**従前のとおり評価**



【対象】 **相続開始・贈与前 5 年以内に有償で取得した貸付用不動産**

【評価】（現 行）**路線価等**による評価

（見直し）**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）によって評価

【事例 2】

- ・贈与者は、いわゆる「不動産小口化商品」（信託受益権）を 3,000 万円で購入し、受贈者(子)に贈与。
- ・通達評価額は 480 万円（▲84%）。現金 3,000 万円を贈与する場合と比較して贈与税額を大幅に圧縮。
- ・その後、受贈者は同商品を約 3,000 万円で売却。

【事例 2】を踏まえた見直し案

商品として**小口化された貸付用不動産**^{（注）}については、**通常の取引価額に相当する金額**（売買実例価額等を基に算定）によって評価することとする。

- ・不動産小口化商品の取得時期にかかわらず、今回の見直しの対象
（注）「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（任意組合理型・賃貸借型）又は信託受益権に係る金融商品取引契約（信託型）に基づく権利の目的となっている一定の不動産をいう。

【対象】 **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

（見直し）**通常の取引価額**に相当する金額（**売買実例価額等**を基に算定）によって評価

※不動産小口化商品の取得時期にかかわらず、今回の見直しの対象

このように、相続・贈与の直前に買った賃貸不動産で節税する手法を抑制するため、賃貸用不動産の評価方法を変更、不動産小口化商品も「通常の取引価額」で評価する方針です。

そのため、相続直前に買った賃貸不動産による節税がほぼ封じられますので、相続発生 の 5 年以上前までに不動産を購入しておくことが必須になります。

銀行が行う格付けは“実態財務”で決まる

多くの企業は銀行から良い条件で借入をするために「銀行から良い評価をしてもらいたい」と考えていると思います。銀行の格付によって融資条件（金利が低くなったり高くなったり、借入可能額等）は変わります。今回は銀行が正しい格付を行うために行っている実態財務の修正の裏側と、どのような基準で格付をしているかについてお話しいたします。

1. 実態財務への修正

銀行では企業から決算書の提出を受けると、財務諸表の数値を自社のデータベースに登録します。

次に貸借対照表、損益計算書の項目を正しい格付を行うために修正します。この処理を実態財務への修正と言います。具体的にどのようなものがあるか以下説明いたします。

① 不良債権の修正

例えば売掛金の内訳書を2期分並べて全く残高の動いていない場合は回収不能のものと見なして、資産のマイナス要素とします。

② 役員借入金、役員貸付金の修正

役員借入金は帳簿上だと固定負債になりますが、中小企業では法人と個人を一体としてみるため、資本金とみなすケースが多いです。そのため、帳簿上だと債務超過となってしまう場合でも役員借入金を差し引くと実態では資産超過とみる可能性もあります。役員貸付金については会社のお金が個人に流れているのではないかとみられる可能性が高いです。また、残高が固定的になっているととても印象が悪くなります。計画的に返済をしている印象を与えるためにも、残高を減らしていくことが必要です。あまりにも金額が多額な場合は管理がずさんであることや、公私混同しているのでは？と判断されマイナス評価となります。

③ 資産の評価洗替

土地や株式などの有価証券は基本的に毎年評価が変動する資産です。そのような資産は決算時点での時価評価の価額に正しく修正を行います。実態値を見誤らないようにするために行うものです。よくある例がゴルフ会員権の評価替えや上場株式の評価替えです。

④ 減価償却費不足額の修正

当期は減価償却費を計上すると赤字になってしまうため、減価償却費を計上しないというケースもあるかと思いますが、法人税申告書の記載から金融機関にはわかってしまいます。そのため、帳簿上だと黒字でも格付では修正され、格付が下がってしまう可能性はあります。

2. 格付の4つの指標

実態財務への修正後は大きく分けて以下の4つの指標で格付を行います。（定量評価）

- ① 返済能力……完済する力があるか？（債務償還年数何年か？）
- ② 成長性……前年と比較してPLの項目は増加しているか？（売上高、経常利益前年対比何%増）
- ③ 安全性……短期・長期の両面において潰れない企業か？（自己資本比率、資産超過or債務超過）
- ④ 収益性……儲かっているか？（売上高経常利益率、赤字or黒字）

このほかに「後継者の有無」や「業歴」、「市場の拡大/縮小状況」なども評価に影響します。（定性評価）

今回は銀行が格付を行う際に行っている、実態財務への修正についてお話しさせていただきました。実態財務へ修正されることによって、融資審査や条件に大きく影響を及ぼしますので、今回ご説明した点も踏まえて、実態に即した正しい決算書を作っていきましょう！

関与先 各位

確定申告にあたり

確定申告の時期が到来します。申告に早めに取り掛かれるよう、以下の書類をご準備ください。なお、事業所得・不動産所得のある方は帳簿・領収書等も合わせてご準備ください。詳細は改めてご案内しますので、ご協力をお願い致します。

- 給与所得や公的年金等の源泉徴収票（原本） ●私的年金等を受けている場合には支払金額の分かるもの
- 医療費の領収書等、社会保険料（国民年金保険料）控除証明書、生命保険料の控除証明書、地震保険料（旧長期損害保険料）の控除証明書、寄付金の受領証など

※譲渡・贈与のある方は、至急ご連絡ください。

※還付申告の方は、2月15日以前でも申告書を提出することが可能です。



外国人を雇用する際の4つの注意点

人手不足を背景に、外国人を雇用する企業が増えています。一方でトラブルや早期離職が起こるケースも少なくありません。こうした事態を防ぐには、企業側の理解と配慮が重要です。

外国人を雇用するときは、在留資格や労働条件、日本語レベルなどの確認や教育環境の整備など、様々な準備が必要です。準備を怠ると既に働いている従業員との間にトラブルが起きることもあります。適切な形で外国人を採用することで企業の収益を高めることもできるでしょう。

外国人雇用の4つの注意点

① 在留資格

外国人を雇用するときは在留資格が自社の業務に合っているかどうかの確認が必要です。在留資格を持たずに外国人が働くとな不法滞在及び不法就労になります。在留資格は「在留カード」という身分証で確認することができます。「就労不可」と記載されている場合は「資格外活動許可欄」を確認します。日本に在留するための資格は全38種類あり、資格ごとに許可される就労内容が定められています。

資格で認められていない業務をしたり、在留期限が切れた後も更新せずに働いたりすると「不法就労」になるだけでなく、事業主も不法就労をさせた「不法就労助長罪」により処罰されるので注意が必要です。

② 外国人雇用に必要な手続き

外国人雇用をしたときはハローワークに外国人雇用状況を届け出なければなりません。雇用保険の加入条件に達した人は外国人であっても原則として雇用保険資格取得届を出します。

③ 労働条件・マナー・日本語レベル

日本の慣習、文化になじみのない場合、労働条件やビジネスマナーについて事前に理解をしてもらうようにします。また、一般企業のビジネスの場では日本語能力試験のN1かN2のレベルは欲しいところです。

労働条件通知書は日本語、母国語で記載すればトラブルは少ないでしょう。日本のビジネスマナーは研修、OJTなどで身に付けてもらい教育環境も整えましょう。

④ 不法就労が判明したときの対応

万が一、不法就労が発覚した場合には、直ちに出勤停止命令を下したうえで、新たな在留資格を取得するようにします。是正できない場合は解雇となりますので注意が必要です。

参考文献： ■政府税制調査会 2025 年 11 月 13 日国税庁説明資料 ■Finance NEWS ■ゆりかご



新春のご挨拶

弊社スタッフを代表して、副理事長 中山昌実 ならびに
取締役 中野一弘 より、新春のご挨拶を申し上げます。



明けましておめでとうございます

昨年は相続開始前「贈与加算が7年に」なり、今年は現在最も有効な相続対策である貸家取得に対して「5年以内の取得価格ベース評価」が盛り込まれました。これで直前での相続対策はほぼできなくなります。早い内から相続対策の準備が必要です。

今年もよろしくお願いいたします。副理事長 中山 昌実

謹んで新年のお慶びを申し上げます

旧年中はご厚情に深く感謝申し上げます。

弊社は昨年税理士法人を設立し、皆様のさらなる信頼を頂けるよう万全の態勢づくりを構築致しました。

本年も弊社並びにスタッフ一同をご愛顧いただきますよう宜しくお願い致します。

専務取締役 中野 一弘



【発行】株式会社オフィスミツヒロ 代表取締役 光廣 昌史

税理士法人光和パートナーズ 社員税理士 光廣昌史 / 社員税理士 中山昌実

〒730-0801 広島市中区寺町5番20号 Tel 082-294-5000

Fax 082-294-5007 URL <https://www.office-m.co.jp/>

