

**「令和8年度税制改正のポイント」**

日頃は弊社アーバンタイムズをご愛顧頂き誠に有難う御座います。さて、今回のアーバンタイムズは、昨年12月に閣議決定した「令和8年度税制改正大綱」のうち資産課税・個人所得税・消費課税に関するポイントを特集しました。

①貸付用不動産及び不動産小口化商品の評価方法の見直し  
相続開始前の一定期間内に取得された不動産等について、相続税評価の適正化が図られます。具体的には、相続開始前5年以内に取得または新築された貸付用不動産や不動産小口化商品について、財産評価基本通達による評価ではなく、取得価額等を基礎とした時価評価が適用されます。例えば、取得価額3億円の事業用不動産を相続開始前5年以内に取得していた場合、従来より高い評価額となり、相続税負担が増加する可能性があります。

②物価上昇局面における基礎控除等の対応  
物価上昇に伴う税負担調整として、個人所得税における基礎控除の引上げや給与所得控除の最低保障額の見直しが行われます。賃貸事業を個人で行っているオーナーにとっては、賃料収入を含めた所得全体に対する税負担の緩和につながる可能性があります。

③インボイス発行事業者となる小規模個人事業者に係る税額控除の経過措置  
インボイス制度により新たに課税事業者となった小規模な個人事業者については、急激な税負担増を抑えるため、一定期間、消費税の税額控除に関する経過措置が設けられます。小規模な賃貸事業を個人で行うオーナーにとっては、制度移行期の負担軽減策として重要な内容です。

④特例事業承継税制  
事業承継に係る特例事業承継税制については、引き続き適用期限の延長が図られます。賃貸事業を事業として後継者に引き継ぐ場合、相続税等の納税猶予を受けられる可能性があり、長期的な事業承継計画を検討する上で引き続き重要な制度となります。

今回の改正は、短期的な税負担調整よりも、長期的な資産保有と事業承継を前提とした不動産運用を求める内容と言えます。

※注意事項—この税制改正の内容は、「令和8年度税制改正大綱」に基づき、正式に成立したものではありません。令和8年1月から通常国会に提出し審議され3月下旬に成立する見通しです。可決後は官報で公開されます。

筆者 西山

借りたいリスト(問い合わせ物件の一部)			*. 先月の問い合わせ件数		55
用途	敷地	建物	地域	条件	入居日
倉庫(物流関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
工場(自動車開発関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(スポーツ関連)	車両数台分	200坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(イベント関連)	車両数台分	300坪	江東区湾岸地域	相場	即検討
倉庫(物流関連)	車両数台分	300坪	都内湾岸地域	相場	即検討
駐車場(即配関連)	300坪位	-	新木場・辰日地区	相場	即検討
駐車場(鉄鋼関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	300坪位	-	関東湾岸地域	相場	即検討
駐車場(運送関連)	200坪位	-	江東区湾岸地域	相場	即検討
駐車場(レンタール関連)	200坪位	-	都内23区地域	相場	即検討

**日本が直面している問題 その6 子供の貧困化**

近年では、貧困に悩まされている子供の数が多くと言われています。「貧困」の内容には「絶対的貧困」と「相対的貧困」があります。絶対的貧困は、「家が無い」「食べるものが無い」など、生きていく上で必要な生活水準が満たされていない状態のことで、相対的貧困は、現在の日本の経済や生活水準において、大多数の世帯に比べて貧しい状態のことを言います。相対的貧困とはその国の所得（等価可処分所得）の中央値の半分に満たない所得状態のことです。厚生労働省の調べによると、日本の17歳以下の子供の貧困率は2022年で11.6%であり8.7人に1人の子供が貧困状態であると言われています。

子供の貧困は次世代にも連鎖します。親の収入が少ないと子供が十分な教育を受けることができず、進学をあきらめたり就職のチャンスが乏しくなったりすることがあります。そのため、子供が大人になっても収入のチャンスが乏しくなることで、子供が貧困の連鎖から抜け出すことができなくなる恐れがあります。

貧困家庭の原因は先ず親の収入の問題です。親が働けない、あるいは非正規雇用のため収入が少ない、定職につけないなどが理由になります。あるいはひとり親家庭の増加です。離婚後に子供の養育費を払っていない父親が8割以上あるといわれ、子供の貧困の社会的損失は42.9兆円になると言われています。

**管理物件のテナント紹介 第248回  
太陽建機レンタル株式会社 様**

新木場のみならず、このたび太陽建機レンタルは、令和8年1月1日より新木場で約250坪の土地をお借りし営業いたします。建設機械・車両・発電機・プレハブなど、現場に必要な機械をワンストップでご用意できる総合レンタル拠点です。新木場ICからのアクセスにも優れ、湾岸エリアの工事・物流・イベントなど幅広いニーズに迅速に対応いたします。「必要ときに、必要な機械を安心して借りられるパートナー」として、地域の皆さまと共にインフラや街づくりを支えてまいります。今後とも太陽建機レンタル新木場エリアを、どうぞよろしくお申し上げます。

お問い合わせは太陽建機レンタル各営業拠点までお気軽にご連絡ください。

◆江東区新木場1-13-1 ◆2026年1月1日入居 ◆代表：小島所長 ◆TEL：03-5534-3201