

# Japan tax newsletter

EY 税理士法人

## 令和8年度税制改正大綱 ～金融・不動産関連税制

### EY Japan 稅務アラート・ニュースレター

過去のアラートは、下記URLから  
ご覧いただけます。

[https://www.ey.com/ja\\_jp/technical/  
ey-japan-tax-library/tax-alerts](https://www.ey.com/ja_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts)

令和7年12月19日に自由民主党・日本維新の会により令和8年度税制改正大綱が公表されました。

本ニュースレターでは、令和8年度税制改正大綱のうち、金融・不動産関連税制、金融機関及び保険会社に特有の主な改正点について紹介します。

なお、令和8年度税制改正大綱の全体的な概要については、令和8年1月21日付ニュースレター「[令和8年度税制改正大綱（詳細版）](#)」をご参照ください。

本ニュースレターの内容については、今後の国会における法案審議の過程において、変更される可能性がある点にご留意ください。

### Contents

1. 金融・証券税制関連	2
2. 法人課税	6
3. 國際課税	6
4. 不動産関係税制	7
5. 消費課税	8
6. その他	8



The better the question.  
The better the answer.  
The better the world works.



Shape the future  
with confidence

# 1. 金融・証券税制関連

## (1) NISA のつみたて投資枠の拡充等

- ① 非課税口座の口座開設可能年齢の下限が撤廃され、次の措置が講じられます。

(令和9年～)

つみたて投資枠		成長投資枠	
(拡充)こどもNISA			
対象年齢	0～17歳	18歳以上	18歳以上
年間投資枠	60万円	120万円	240万円
非課税保有限度額	600万円	1,800万円 自動的に移行	1,200万円(内数)
投資対象商品	長期の積立・分散投資に適した一定の投資信託	長期の積立・分散投資に適した一定の投資信託	上場株式・投資信託等
運用管理	一定の要件※の下、12歳以降は払出しが可	制限なし	制限なし

※ 資金の使途が子のためのものであり、子が払出しに同意したことを示す書面とともに、親権者等（口座管理者）が申出書を金融機関に提出する

出典：金融庁「令和8（2026）年度税制改正について」を一部加工して EY が作成

イ. 非課税口座に未成年者特定累積投資勘定（つみたて投資枠）が設けられることとされるとともに、特定非課税管理勘定（成長投資枠）は未成年者特定累積投資勘定とは同時に設けられないこととされます。

（注）上記の「未成年者特定累積投資勘定」とは、特定累積投資勘定のうち、令和9年以後の各年（居住者等が、その年1月1日において18歳未満である年及び出生した日の属する年に限る）に設けられるものをいいます。

ロ. 未成年者特定累積投資勘定には、特定累積投資勘定に受け入れができる公募等株式投資信託の受益権のうち一定のものについて、その取得価額の合計額が年間60万円を超えないもの、複数年度の購入対価の合計額が600万円を超えないものののみを受け入れることとされます。

ハ. 未成年者特定累積投資勘定で管理される公募等株式投資信託につき支払を受ける配当等及び当該公募等株式投資信託の受益権の譲渡の対価等については、非課税口座を開設した居住者等がその年3月31日において18歳である年（基準年）の前年12月31日までは、特定課税未成年者口座において管理しなければならないこととされます。

（注）上記の「特定課税未成年者口座」とは、当該居住者等が非課税口座を開設している金融商品取引業者等の営業所に開設した預貯金口座又は預り金の管理口座をいいます。

二. 未成年者特定累積投資勘定で管理される公募等株式投資信託の受益権は、下記に該当する場合を除き、非課税口座を開設した居住者等の基準年の前年12月31日までは、当該公募等株式投資信託の受益権を当該非課税口座以外の口座に払い出すことはできないこととされます。

（イ）当該居住者等がその年3月31日において12歳である年の前年以前の各年

当該居住者等が、その居住する家屋が災害により全壊した場合等（税務署長の確認を受けた場合に限る）

（ロ）当該居住者等がその年3月31日において12歳である年以後の各年

上記（イ）に定める場合及び当該居住者等が、当該居住者等に係る学校等の入学金又は授業料その他の当該居住者等の教育費又は生活費の支払のためである場合等（上記の書類提出手続は当該居住者等の親権者等が行うとともに、上記の書類には特定事由に基因して払い出すことについて当該居住者等の同意を得たことを証する書類を添付しなければならない）

ホ. 特定課税未成年者口座内の金銭等は、上記二(イ)(ロ)に該当する場合を除き、当該特定課税未成年者口座を開設した居住者等の基準年の前年12月31日までは、その金銭等を非課税口座における投資に用いる場合を除き、当該特定課税未成年者口座から払い出すことはできないこととされます。

ヘ. 非課税口座及び特定課税未成年者口座を開設した居住者等が基準年の前年12月31日までに、これらの口座の公募等株式投資信託の受益権及び金銭等をこれらの口座から上記二及びホの取扱いに反する払出しをした場合には、当該払出しがあった日において公募等株式投資信託の受益権の譲渡又は公募等株式投資信託の配当等の支払があったものとして、20.315%(所得税及び復興特別所得税15.315%、個人住民税5%)の税率により源泉徴収(特別徴収)を行うこととされます。

ト. その他所要の措置が講じられます。

② 特定累積投資勘定(つみたて投資枠)に受け入れができる公募株式投資信託の受益権及び上場株式投資信託の受益権について、次の措置が講じられます。

イ. 指定インデックス投資信託及び上場株式投資信託に係る指定指数について、次の措置が講じられます。

(イ) 指定指数の範囲に、次に掲げる指数が加えられます。

- 読売株価指数
- JPX プライム 150 指数

(ロ) 指定インデックス投資信託の対象となる株式に係る指定指数のうち、投資信託約款において2以上の指定指数に採用されている資産に投資を行う旨等の定めがあることとの要件が適用されるものについて、投資信託約款において1の指定指数に採用されている資産に投資を行う旨等の定めがあることとの要件が適用される指定指数とともに、上場株式投資信託の対象となる指定指数に加えられます。

#### つみたて投資枠における指定株式指数(赤枠が今回新たに追加された指数)

日本	全世界	先進国	新興国等
<ul style="list-style-type: none"><li>■ TOPIX</li><li>■ 日経平均株価</li><li>■ JPX日経インデックス400</li><li>■ MSCI Japan Index</li><li>■ 読売株価指数</li><li>■ JPXプライム150指数</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ MSCI ACWI Index</li><li>■ FTSE Global All Cap Index</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ FTSE Developed Index</li><li>■ FTSE Developed All Cap Index</li><li>■ S&amp;P 500</li><li>■ CRSP US Total Market Index</li><li>■ MSCI World Index</li><li>■ MSCI World IMI Index</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ MSCI Emerging Markets Index</li><li>■ FTSE Emerging Index</li><li>■ FTSE RAFI Emerging Index</li></ul>

(注) 上記のほか、一定の株式指数について、他の指定指数と組み合わせが必要との要件は撤廃されます。

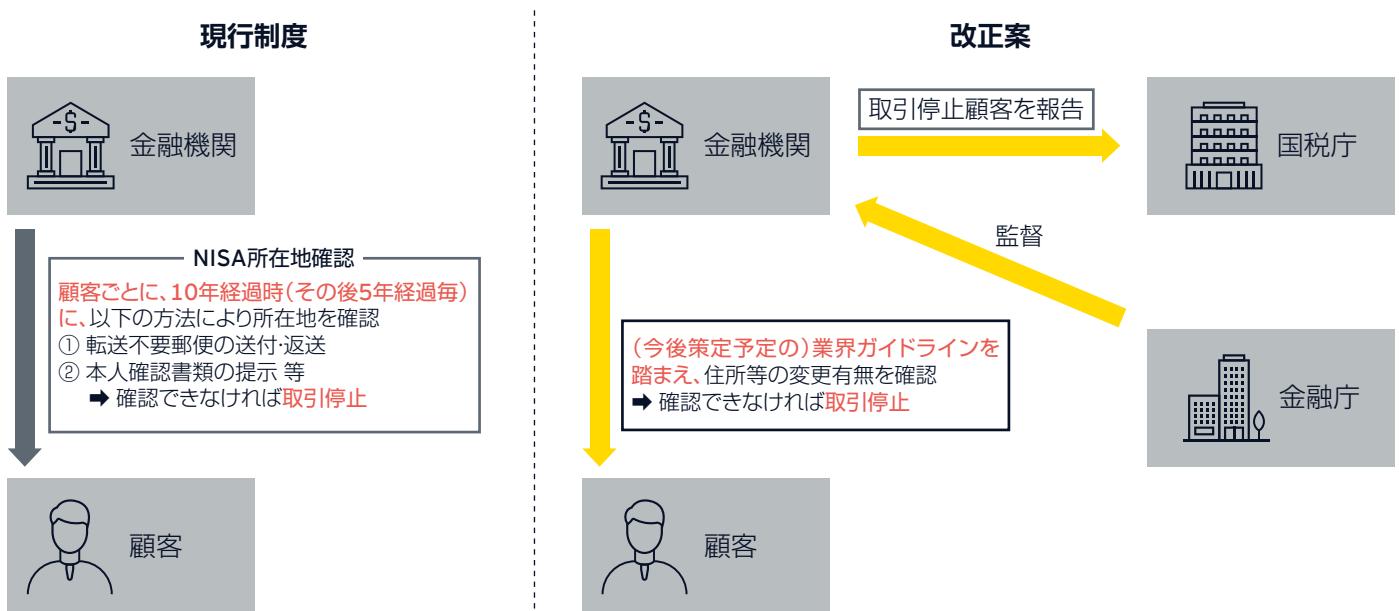
出典: 金融庁「令和8(2026)年度税制改正について」を一部加工してEYが作成

ロ. 指定インデックス投資信託以外の公募株式投資信託の主たる投資の対象資産に係る要件について、対象資産を株式又は公社債(現行:株式)とされます。

ハ. その他所要の措置が講じられます。

③ 非課税累積投資契約に係る非課税措置及び特定非課税累積投資契約に係る非課税措置について、金融商品取引業者等が行う基準経過日における非課税口座を開設している居住者等の住所等の確認に係る措置を廃止されます。

(注) 上記の廃止に伴い、金融商品取引業者等において、非課税口座を開設している居住者等の住所等の変更の有無等を確認し、その変更の可能性がある居住者等から一定期間内に非課税口座異動届出書の提出等がなかった場合には当該口座に係る特定累積投資勘定等に上場株式等を受け入れないこととする等の運用上の対応を行うほか、当該特定累積投資勘定等に上場株式等を受け入れないこととした場合には、その年の当該口座に係る非課税口座年間取引報告書にその旨を記載することとされます。



出典:金融庁「令和8(2026)年度税制改正について」を一部加工してEYが作成

次世代の資産形成を促進し、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、つみたて投資枠の対象年齢が拡充されました。また、あらゆる世代が自身のライフプランに沿った形で資産形成を行えるよう、対象商品が拡充されました。

金融機関においては、所在地確認の手続きが簡素化されることにより、負担軽減が期待されます。

## (2) 暗号資産分離課税化

- ① 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」)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 20.315%(所得税・復興特別所得税 15.315%、個人住民税 5%)の税率により課税することとされます。
- ② 暗号資産取引業を行う者は、その年中に特定暗号資産の取引を行った居住者等の氏名、住所及び個人番号、その取引に係る特定暗号資産の名称等を記載した報告書をその取引があつた日の翌年の1月31日までに、税務署長に提出しなければならないこととされます。
- ③ 特定暗号資産を暗号資産取引業を行う者に対して譲渡等をしたことにより生じた損失の金額のうちに、その譲渡等をした日の属する年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額の計算上控除してもなお控除しきれない金額があるときは、一定の要件の下で、その控除しきれない金額についてその年の翌年以後3年内の各年分の特定暗号資産に係る譲渡所得等の金額からの繰越控除を可能となります。
- ④ 先物取引に係る雑所得等の課税の特例及び先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用対象に、暗号資産デリバティブ取引(特定暗号資産に係るものに限る。以下「特定暗号資産デリバティブ取引」という)に係る雑所得等を加えることとされます。

⑤ 総合課税の譲渡所得の基となる暗号資産について、次の措置が講じられます。

イ.当該暗号資産の譲渡益について、譲渡所得の特別控除額(50万円)を控除しないこととされます。

ロ.当該暗号資産については、5年を超えて保有した資産に係る譲渡所得の金額の計算上2分の1とする措置を適用しないこととされます。

ハ.当該暗号資産に係る譲渡所得の金額の計算上生じた損失の金額については、他の総合課税の対象となる所得との損益通算を適用しないこととされます。

⑥ その他所要の措置が講じられます。

(注1)上記①及び③の改正は、金融商品取引法の改正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。

(注2)上記②の改正は、適用開始日の属する年の翌年の1月1日以後に行う特定暗号資産の取引について適用されます。

(注3)上記④の改正は、適用開始日以後に行う特定暗号資産デリバティブ取引に係る差金等決済について適用されます。

(注4)上記⑤の改正は、金融商品取引法の改正法(改正金融商品取引法)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。

## 【制度概要（所得税 + 住民税）】

上場株式等		ETF		金融商品先物取引等	
譲渡所得	申告分離課税 20.315%	譲渡所得	申告分離課税 20.315%	雑所得	申告分離課税 20.315%
一定の暗号資産(※1)		一定の暗号資産(※1)を投資対象とする ETF		一定の暗号資産(※1)を原資産としたデリバティブ	
雑所得 ➡ 譲渡所得	総合課税 最大55.945% ➡ 申告分離課税 20.315%	現在は組成不可(政令改正必要) ➡ 政令改正により組成可能とする ➡ 申告分離課税 20.315%		雑所得	総合課税 最大55.945% ➡ 申告分離課税 20.315%

※1 暗号資産取引業者が取り扱う暗号資産

出典:金融庁「令和8(2026)年度税制改正について」を一部加工してEYが作成

この改正は、金融商品取引法の改正法の施行の日の属する年の翌年の1月1日以後に行う特定暗号資産の譲渡等について適用するとあり、具体的な適用開始日は現時点では未定です。

## 2. 法人課税

### (1) 銀行等保有株式取得機構に係る課税の特例

- ① 中小企業者の欠損金等以外の欠損金の繰戻しによる還付制度の不適用措置

中小企業者の欠損金等以外の欠損金の繰戻しによる還付制度の不適用措置について、その適用期限を2年延長とともに、対象から銀行等保有株式取得機構の欠損金額を除外する措置の適用期限が2年延長されます(令和10年3月31日まで)。

- ② 銀行等保有株式取得機構に係る法人事業税の資本割の課税標準の特例措置の廃止

銀行等保有株式取得機構に係る法人事業税の資本割の課税標準の特例措置が廃止することとされ、経過措置として資本金等の額に一定割合を乗じた金額を控除する措置が講じられます。

## 3. 國際課税

### (1) 外国組合員に対する課税の特例（PE 特例）

外国組合員に対する課税の特例について、次の措置が講じられます。

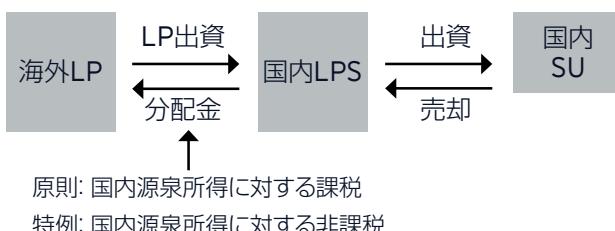
- ① 本特例の適用要件について、次の見直しが行われます。

- イ. 投資組合財産に対する持分割合が25%未満であることとの要件について、投資組合の有限責任組合員等から構成される一定の委員会を設置する投資組合の有限責任組合員の持分割合は50%未満に引き上げられます。
- ロ. 投資組合事業に係る業務の執行等を行わないこととの要件について、その業務の執行の承認等から除外される行為の範囲は、利益相反取引の承認等(現行:その業務の執行を行う者の自己取引等の承認等)とされます。
- ハ. 投資組合事業に係る恒久的施設帰属所得以外の恒久的施設帰属所得を有しないこととの要件は廃止されます。

- ② 上記①の改正に伴い、特例適用申告書等の記載事項の見直しを行うほか、所要の措置が講じられます。

#### 現行制度

- 組合契約事業は組合員の共同事業であることから、国内にある恒久的施設(PE)を通じて事業を行う組合の組合員は、国内にPEを有するものとして扱う(所基通164-4)ため、LPは国内源泉所得に対する所得税・法人税が課税されるところ。
- 当該特例制度は、外国LPのうち、一定の要件を満たすものについて、国内源泉所得に対する所得税・法人税を非課税とするもの。



#### 改正概要

本特例の適用にあたり海外投資家が満たすべき要件について、以下の通り見直しを行う。

要件	改正内容
① 持分割合要件	持分割合を25%未満から 50%未満に引き上げ。 ※諮問委員会を設置している場合に限る
② 業務執行要件	税法上の業務執行行為から 利益相反取引の承認等を除外。
③ 他にPE帰属所得を 有さない旨の要件	本要件を廃止。

出典：経済産業省「令和8年度経済産業関連税制改正について」を一部加工してEYが作成

PE 特例の要件が大幅に緩和されることから、海外投資家の PE 特例活用の機会が拡大し、海外投資家による日本国内への投資が加速することが期待されます。

## (2) 外国子会社合算税制

[令和 8 年度税制改正大綱（詳細版）10 ページ参照](#)

# 4. 不動産関係税制

## (1) 土地の所有権移転登記等に対する登録免許税の軽減措置の延長

土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限が 3 年延長されます（令和 11 年 3 月 31 日まで）。

## (2) 特定の資産の買換えの場合等の課税の特例

特定資産の買換えの場合等の課税の特例について、対象となる買換資産について次の見直しを行い、その他所要の措置を講じた上で、適用期限が 3 年（一定の買換えを除く）延長されます（令和 11 年 3 月 31 日まで）。

- ① 市街地再開発事業による買換えについて、買換資産が一定の区域以外の区域内にある場合の課税の繰延べ割合が 60%（現行：80%）に引き下げられます。
- ② 長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物等への買換えについて、買換資産となる建物及びその附属設備を特定施設の用に供される建物及びその附属設備に、買換資産となる構築物を特定施設に係る事業の遂行上必要なものに、それぞれ限定されます。

## (3) 投資法人に係る課税の特例制度の見直し

投資法人の導管性要件の一つである保有資産要件における再生可能エネルギー発電設備について、対象となる再生可能エネルギー発電設備を太陽光、風力、水力又は地熱を電気に変換する設備及びその附属設備に限定した上で再生可能エネルギー発電設備の取得期限が 5 年延長されます（令和 13 年 3 月 31 日まで）。

## (4) 非居住者への国内に所在する不動産の売買等に関する役務提供等に対する課税の見直し

非居住者が国内に所在する不動産の売買等を行う際に負担する仲介手数料等について、居住者との公平性の観点から、消費税の課税対象とする見直しが行われます。なお、本改正は令和 8 年 10 月 1 日以後の取引について適用されます。ただし、同年 3 月 31 日までに締結した契約に基づき同年 10 月 1 日以後に行われる取引については適用されません。

## (5) 固定資産税、不動産取得税の免税点の見直し

- ① 令和 9 年度以後年度分の固定資産税について、家屋に係る免税点を 30 万円（現行：20 万円）、償却資産に係る免税点を 180 万円（現行：150 万円）にそれぞれ引き上げる見直しが行われます。
- ② 不動産取得税について、土地に係る免税点を 16 万円（現行：10 万円）、家屋に係る免税点のうち建築に係るものについては一戸につき 66 万円（現行：23 万円）、その他のものについては一戸につき 34 万円（現行：12 万円）とする見直しが行われます。

## (6) 土地譲渡益に対する追加課税制度の適用停止措置の延長

法人の一般的な土地譲渡益に対する追加課税制度及び短期の土地譲渡益に対する追加課税制度について、所要の措置を講じたうえで、適用停止措置の期限が 3 年延長されます（令和 11 年 3 月 31 日まで）。

## 5. 消費課税

### (1) 暗号資産に係る課税関係の見直し

金融商品取引法等の改正を前提に、次の措置が講じられます。

- ① 暗号資産の譲渡を有価証券に類するもの(現行:支払手段に類するもの)の譲渡として、引き続き消費税は非課税とされます。
- ② 消費税の課税売上割合の計算上、暗号資産の譲渡については、その譲渡に係る対価の額の5%相当額を資産の譲渡等の対価の額に算入します。
- ③ 暗号資産の貸付けについて消費税を非課税とするほか、所要の措置が講じられます。

(注)上記の改正は、改正金融商品取引法の施行の日の属する年の翌年の1月1日以後に行われる暗号資産の譲渡等について適用されます。

## 6. その他

### (1) クロスボーダーの債券現先取引に係る非課税措置の延長

債券現先取引等に係る利子等の課税の特例について、特定外国法人が特定金融機関等との間で行う債券現先取引に係る利子等の非課税措置の適用期限が3年延長されます(令和11年3月31日まで)。

### (2) 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

[令和8年度税制改正大綱（詳細版）14ページ参照](#)

### (3) 教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置の廃止

教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置について、令和8年3月31日の適用期限をもって廃止されます。なお、廃止前までに拠出された金銭等については、引き続き本措置を適用できることとされます。

### (4) 道府県民税利子割に係る清算制度の導入

住所地課税の例外となっている道府県民税利子割について、金融機関が特別徴収した税を口座所在地の都道府県に納入する従来の仕組みは維持しながら、都道府県間で個人に係る所得金額を基準に税収帰属を調整する清算制度を新たに導入することとされます。この措置は、令和8年度分以後の道府県民税利子割について適用されます。

### (5) 東日本大震災の被災者等に対して行う特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置の延長

東日本大震災の被災者等に対して行う特別貸付けに係る消費貸借に関する契約書の印紙税の非課税措置について、適用対象から株式会社東日本大震災事業者再生支援機構が行う特別貸付けを除外した上、その適用期限が5年延長されます(令和13年3月31日まで)。

### (6) 年金課税（検討事項）

年金課税について、少子高齢化が進展し、年金受給者が増大する中で、世代間及び世代内の公平性の確保や、老後を保障する公的年金、公的年金を補完する企業年金を始めとした各種年金制度間のバランス、貯蓄・投資商品に対する課税との関連、給与課税等とのバランス等に留意するとともに、平成30年度税制改正の公的年金等控除の見直しの考え方や年金制度改革の方向性、諸外国の例も踏まえつつ、拠出・運用・給付を通じて課税のあり方を総合的に検討するとされています。

### (7) デリバティブ取引に係る金融所得課税の更なる一体化（検討事項）

デリバティブ取引に係る金融所得課税の更なる一体化については、意図的な租税回避行為を防止するための方策等に関するこれまでの検討の成果を踏まえ、総合的に検討するとされています。

## メールマガジンのお知らせと登録方法

弊法人では、上記ニュースレター、専門雑誌への寄稿記事及び海外の税制動向を定期的にメールマガジンにて配信しております。

メールマガジン配信サービスのお申し込みをご希望される方は、以下をご参照ください。

1. [https://www.ey.com/ja\\_jp/functional/forms/subscription/tax-newsletter-subscription-form](https://www.ey.com/ja_jp/functional/forms/subscription/tax-newsletter-subscription-form)を開きます。
2. 「メールマガジンの新規登録について」に従い、メールマガジン登録ページよりご登録ください。

\* なお、本メールマガジン登録に際しては、「個人情報の取扱い」についてご同意いただく必要がございます。

Youtube: @EYJapan  
Facebook: EYJapanOfficial  
X Twitter: @Japan\_EY

本ニュースレターに関するご質問・ご意見等がございましたら、弊社の担当者又は下記宛先までお問い合わせください。

### EY税理士法人

ブランド、マーケティング アンド コミュニケーション部  
[tax.marketing@jp.ey.com](mailto:tax.marketing@jp.ey.com)

## EY | Building a better working world

EYは、クライアント、EYのメンバー、社会、そして地球のために新たな価値を創出するとともに、資本市場における信頼を確立していくことで、より良い社会の構築を目指しています。

データ、AI、および先進テクノロジーの活用により、EYのチームはクライアントが確信を持つて未来を形づくるための支援を行い、現在、そして未来における喫緊の課題への解決策を導き出します。

EYのチームの活動領域は、アシュアランス、コンサルティング、税務、ストラテジー、トランザクションの全領域にわたります。蓄積した業界の知見やグローバルに連携したさまざまな分野にわたるネットワーク、多様なエコシステムパートナーに支えられ、150以上の国と地域でサービスを提供しています。

All in to shape the future with confidence.

EYとは、アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドのグローバルネットワークであり、単体、もしくは複数のメンバーファームを指し、各メンバーファームは法的に独立した組織です。アーンスト・アンド・ヤング・グローバル・リミテッドは、英国の保証有限責任会社であり、顧客サービスは提供していません。EYによる個人情報の取得・利用の方法や、データ保護に関する法令により個人情報の主体が有する権利については、[ey.com/privacy](https://ey.com/privacy)をご確認ください。EYのメンバーファームは、現地の法令により禁止されている場合、法務サービスを提供することはありません。EYについて詳しくは、[ey.com](https://ey.com)をご覧ください。

### EY税理士法人について

EY税理士法人は、EYメンバーファームです。税務コンプライアンス、クロスボーダー取引、M&A、組織再編や移転価格などにおける豊富な実績を持つ税務の専門家集団です。グローバルネットワークを駆使して、各国税務機関や規則改正の最新動向を把握し、変化する企業のビジネスニーズに合わせて税務の最適化と税務リスクの低減を支援することで、より良い社会の構築に貢献します。詳しくは、[ey.com/ja\\_jp/about-us/ey-tax](https://ey.com/ja_jp/about-us/ey-tax)をご覧ください。

© 2026 Ernst & Young Tax Co. All Rights Reserved. ED None

本書は一般的な参考情報の提供のみを目的に作成されており、会計、税務およびその他の専門的なアドバイスを行うものではありません。EY税理士法人および他のEYメンバーファームは、皆様が本書を利用したことにより被ったいかなる損害についても、一切の責任を負いません。具体的なアドバイスが必要な場合は、個別に専門家にご相談ください。また、著作権に関して記事、写真、表、図面、グラフなど、本書で提供されるあらゆる形のコンテンツの一部または全部を著作権法第30条に規定する私的使用以外の目的で複製することはできません。

[ey.com/ja\\_jp](https://ey.com/ja_jp)