

受講無料 パソコン、スマホ、タブレットで簡単に視聴できます。

# 確定申告セミナー



## 賃貸オーナー様対象

不動産所得 (60分)



不動産所得を中心とした有利な確定申告のポイントを解説

1/30(金) 10:00より配信開始

3/16(月) 17:00配信終了 ※期間内は何度でも視聴いただけます。



▲視聴はこちらから

## 入居1年目戸建オーナー様対象 住宅ローン減税 (50分)



マイホーム新築時の住宅ローン控除の確定申告を具体的事例で解説

1/30(金) 15:00より配信開始

3/16(月) 17:00配信終了 ※期間内は何度でも視聴いただけます。



▲視聴はこちらから

## 令和7年適用改正項目について (40分) 視聴はこちらから▶

基礎控除、給与所得控除、扶養親族の所得要件、特定親族特別控除の創設などを解説

1/30(金) 13:00より配信開始  
3/16(月) 17:00配信終了



講師 四谷会計事務所 パートナー税理士 稲場 広宣氏

税理士法人・四谷会計事務所・パートナー税理士。不動産税務を中心とした資産税に豊富な経験実績あり。自らもアパートオーナーとして、地主・オーナーと同じ視点で考える不動産の有効活用、所得税・相続税の節税対策などに定評がある。大手住宅メーカー主催の相続セミナー等、各種セミナーや相談会の担当講師としても幅広く活動。



Web会議などで ご自宅に居ながら相談ができます。

土地活用ネット相談

土地活用・賃貸経営をご検討の方へ

※「土地活用ネット相談」のご利用には、事前に通信手段の確認をさせていただきます。



ネット相談 パナソニック ホームズ 検索

賃貸住宅の実例からイベント・セミナーまで、情報をワンストップで!

パナソニックホームズ 賃貸住宅経営サイト [homes.panasonic.com/chintai](https://homes.panasonic.com/chintai)



各事業別に、土地活用に関する豊富な内容やお役立ち情報を満載!

パナソニックホームズ 土地活用サイト [homes.panasonic.com/tochikatsuyou](https://homes.panasonic.com/tochikatsuyou)



賃貸管理から不動産の売買仲介まで。住むほどにうれしい入居者さま特典のご案内も!

パナソニックホームズ不動産 サイト [homes.panasonic.com/phre](https://homes.panasonic.com/phre)



さまざまな実例を動画でご覧いただけます



くらしをつくり、ひとをつくる  
**Panasonic Homes**

パナソニックホームズのホームページ [homes.panasonic.com](https://homes.panasonic.com)

未来をまちづくり **PLT Group**

Panasonic Homes

# Land Assets

土地資産の活用を考える

496  
FEB.2026

月刊 Land Assets 二五号

発行日/二〇二六年一月二十五日

発行所/パナソニックホームズ株式会社

大阪府豊中市新千里西町一丁目一番四号

## 特集▶ 2025年度 所得税改正のポイント

【今月の実例】5階建・自宅併用の賃貸マンション



アネックスアリオス(神奈川県)

# 2025年度 所得税改正のポイント

## — 基礎所得控除や給与所得控除などの改正について —

長引く物価高を背景に、昨年度は税制改正について、さまざまな議論が活発に行われました。2月中旬より始まる確定申告を前に、今回の税制改正のポイントについて、税理士の稲場広宣氏に解説をしていただきます。



2025年度の税制改正では、いわゆる年収の壁（所得税などの課税される最低限の収入金額）の引き上げが一つの大きなテーマとなり、それに関連して所得税の基礎控除、給与所得控除などの改正、特定親族特別控除の創設など、多くの納税者の所得計算に影響する改正が行われました。（2025年分以後の所得税について適用。）

今回はその内容に関して図表を交えて解説します。ミスのない確定申告の参考にして頂ければと思います。

限った時限措置で、2027年分以降は58万円に戻ります。所得が132万円以下の場合の基礎控除額37万円加算は恒久措置となっています。なお、個人住民税の基礎控除の改正はありません。

●基礎控除額は10万円のペースアップ

合計所得金額	改正前	改正後
2,350万円以下	48万円	<b>58万円</b>

改正後：基礎控除の特例（控除額を加算）

合計所得金額	加算額	加算後の控除額
① 132万円以下	+37万円	95万円
② 132万円超 336万円以下	+30万円	88万円
③ 336万円超 489万円以下	+10万円	68万円
④ 489万円超 655万円以下	+5万円	63万円
⑤ 655万円超 2,350万円以下	（加算なし）	58万円

2年間のみの時限措置

### 1. 基礎控除の改正

所得税の基礎控除について、合計所得金額が2,350万円以下の者の控除額が10万円引き上げられ、58万円となりました。さらに、所得に応じて基礎控除の額を加算する「基礎控除の特例」が創設されました。

所得が132万円超655万円以下の場合、この特例（基礎控除額を加算）は2025・2026年分に

### 2. 給与所得控除の改正

給与所得控除とは、会社員や公務員が受け取る給与収入から差し引かれる「みなし経費」のようなものです。これにより、所得税の課税対象となる所得が減り税負担が軽減されます。給与所得控除については最低保障額が10万円引き上げられ、65万円となりました。その結果、給与等収入が190万円以下まで65万円の控除額となります。

給与等の収入金額	控除額	
	改正前	改正後
162.5万円以下	55万円	<b>65万円</b>
162.5万円超 180万円以下	収入金額×40% -10万円	
180万円超 190万円以下	収入金額×30% +8万円	

※給与収入金額190万円超の場合の給与所得控除額に改正はありません。  
※個人住民税も給与所得控除の最低保証額は65万円となります。（2026年度分以後の個人住民税）

### 3. 特定親族特別控除の創設

扶養親族の合計所得金額の要件が10万円引き上げられることで、扶養親族の合計所得金額が58万円以下であれば、扶養控除を適用できることになりました。

また、「特定親族特別控除」が新たに創設されました。特定親族とは『年齢19歳以上23歳未満の配偶者や事業専従者を除く生計を一にする親族で、合計所得金額が58万円超123万円以下の者』。つまり専門学校や大学生等の未就業の子どもがアルバイトなどで一定の収入を得た場合でも、扶養している親が税金の負担を軽減できるようにすることを目的としています。その所得金額が123万円以下の場合、63万円から3万円の範囲で控除額が逡減する控除を受けることができるようになりました。

なお、特定親族特別控除が受けられる場合でも、控除の対象となる親族の給与収入が一定額を超えると、その親族本人に所得税、住民税が課税されることがありますのでご注意ください。

（「5.給与収入の壁についてのまとめ」を参照してください。）

区分	特定親族の合計所得金額		控除額	
	改正前	改正後		
扶養控除 ※特定扶養親族の場合	48万円以下	（給与収入のみの場合） 58万円以下	<b>63万円</b>	
特定親族 特別控除 （新設）		（収入金額）150万円以下	58万円超 85万円以下	63万円
		（収入金額）155万円以下	85万円超 90万円以下	61万円
		（収入金額）160万円以下	90万円超 95万円以下	51万円
		（収入金額）165万円以下	95万円超 100万円以下	41万円
		（収入金額）170万円以下	100万円超 105万円以下	31万円
		（収入金額）175万円以下	105万円超 110万円以下	21万円
		（収入金額）180万円以下	110万円超 115万円以下	11万円
		（収入金額）185万円以下	115万円超 120万円以下	6万円
		（収入金額）188万円以下	120万円超 123万円以下	<b>3万円</b>
	（収入金額）188万円超	123万円超	0円	

※個人住民税も控除額は異なりますが、2026年度分以後適用されます。

## 4. 扶養親族等の所得要件の改正

次のとおり、扶養控除等の対象となる扶養親族等の所得要件が改正されました。

### ● 配偶者控除及び扶養控除について

同一生計配偶者及び扶養親族の合計所得金額要件を**58万円以下(給与収入123万円以下)**に引き上げる。 現行:48万円以下

### ● ひとり親控除について

ひとり親の生計を一にする子の総所得金額等の合計額の要件を**58万円以下(給与収入123万円以下)**に引き上げる。 現行:48万円以下

### ● 勤労学生控除について

勤労学生の合計所得金額要件を**85万円以下(給与収入150万円以下)**に引き上げる。 現行:75万円以下

※個人住民税は2026年度分以後適用されます。

## 5. 給与収入の壁についてのまとめ

上記の改正に伴う改正前後の給与収入の壁の変化について、表形式でまとめましたので、参考にしてください。

### ● 本人に税金が課税される年収ライン(給与収入)の壁

	改正前	改正後
<b>所得税</b>	年収:103万円	→ <b>160万円</b>
内訳	給与所得控除: 55万円	→ <b>65万円</b> +10万円
	基礎控除: 48万円	→ <b>95万円</b> +47万円
<b>住民税</b>	年収:100万円	→ <b>110万円</b>
	給与所得控除: 55万円	→ <b>65万円</b> +10万円 (所得税と同様)

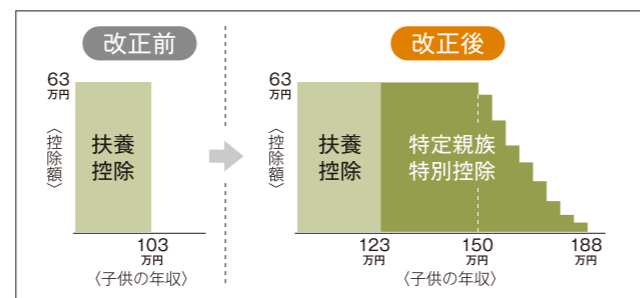
### ● 本人からみた(控除対象)配偶者の年収(給与収入)の壁

配偶者の給与収入金額		超えるとどうなる?
改正前	改正後	
103万円	<b>123万円</b>	配偶者控除の適用ができなくなる → 配偶者特別控除の対象に
150万円	<b>160万円</b>	配偶者特別控除の満額適用ができなくなる
201万円	201万円	配偶者特別控除が適用できなくなる

### ● 本人からみた扶養控除の対象となる親族の年収(給与収入)の壁

扶養親族の給与収入金額		超えるとどうなる?
改正前	改正後	
103万円	<b>123万円</b>	扶養控除の適用ができなくなる
	<b>123万円</b>	特定親族特別控除の適用はできる
	<b>150万円</b>	特定親族特別控除の満額適用(63万円)ができなくなる
	<b>188万円</b>	特定親族特別控除が適用できなくなる

改正前は103万円を超えると控除額はありませんでした。今回の改正で103万円の壁がいきなり150万円に引き上げられ、さらに収入が188万円までは漸減するとは言え、控除が適用されます。



# 2026年以降に 新たに始まる制度・変わる仕組み

ここ数年で相続・登記に関連して、いくつかの重要な変更や新しい制度が導入されました。

相続登記の義務化(2024年4月1日開始)に伴う関連制度には、  
本年より施行予定のものもありますのでお知らせします。

## ◆ 所有不動産記録証明制度

2026年2月2日 施行予定

個人が日本全国に所有している不動産を一覧にした証明書を法務局で取得できるようになります。これは、相続時の不動産特定を容易にし、所有者不明土地問題の解決を促進することを目的としています。

### ※利用上の注意点

所有不動産記録証明書は登記記録に基づいているため、登記上の住所や氏名が最新でない場合や、相続登記が未了の不動産は記載されない可能性があります。制度を活用する際はご注意ください。

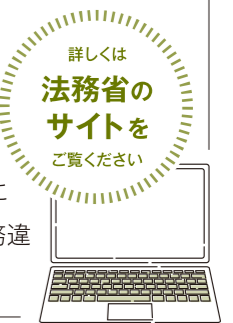
## ◆ 住所変更登記の義務化

2026年4月 施行予定

不動産の所有者に氏名や住所の変更があった際にも、変更登記が義務化され、2年以内に手続きを済ませないと5万円以下の過料が科される可能性があります。

かんたん・無料の「スマート変更登記」をおすすめします

2025年4月より、『検索性情報の申し出』を行っておけば、法務局が職権で住所等変更登記をするサービスがはじまっています。この手続きにより、住所等の変更があるたびにご自身で登記申請をしなくても、義務違反に問われることがなくなります。



## ◆ 相続人申告登記制度

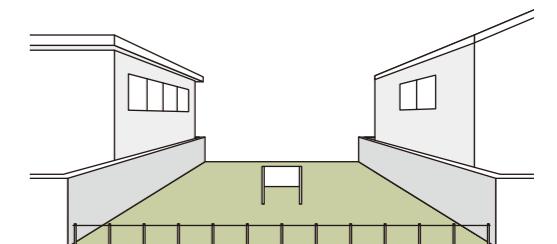
2024年4月 開始済み

すぐに遺産分割協議がまとまらない場合などに、相続人が法務局に「私が不動産の相続人である」と申し出ることによって、相続登記の義務を簡易的に履行できる制度です。ただし、最終的な権利移転を示すものではないため、遺産分割後に改めて本登記が必要です。

## ◆ 相続土地国庫帰属制度

2023年4月27日 開始

相続した不要な土地を国に帰属させる制度です。管理が困難な土地を手放したいと考える相続人の負担を軽減します。ただし利用するには管理費の納付や土地の条件など、さまざまな制約があります。



税理士 稲場 広宣 (いなば ひろのぶ)

税理士法人・四谷会計事務所パートナー税理士。

1985年、東洋信託銀行(現三菱UFJ信託銀行)に入行。金融資産運用・ローン・遺言信託などのコンサルティング、銀行経理・税務など幅広い業務を経験後退職。現在、四谷会計事務所パートナーとして税務全般の業務を担当。不動産税務を中心に資産税に豊富な経験実績があり、自らもアパートオーナーとして地主・オーナーと同じ視点で考える不動産の有効活用、賃貸経営の法人化、所得税・相続税の節税対策などに定評がある。パナソニック ホームズの研修会等の担当講師としても活躍。

## OWNER INTERVIEW

# 法人の資産活用を目的に 5階建・自宅併用の 賃貸マンションを建築

コインパーキングからの転用で  
ご自宅併用の賃貸マンションを建築

古くから交通の要衝として栄え、住宅・商業の町として発展してきた大阪市阿倍野区。最寄駅から徒歩数分の好立地に建つのは5階建・自宅併用の賃貸マンション『Vieuno昭和町』です。15年程前に購入されたこの土地をコインパーキングとして活用されていましたが、新たに賃貸併用住宅の建築を決断されました。「考え始めた時にちょうど賃貸併用住宅セミナーのチラシがポストに入っており、電話をかけたらずぐに営業の方が訪ねてこられて。引き合うご縁を感じました」とオーナーさま。敷地に建物をバランスよく配置した5階建の最上階は、息子さまご夫婦のお住まいに。信頼できる構造の頑強さと耐震性、長期メンテナンス性に優れたキラテックタイル全面張りで仕上げた、シンプルでありながら存在感を放つ建物が完成しました。

都市の暮らしを安心と快適で支える  
ワンランク上の仕様が充実

賃貸住戸は2-4階に1LDKを2戸ずつ配置、1階は賃貸1戸と将来的にテナント貸しもできるスペースを設け、現在は倉庫としてご活用です。オートロックや防犯カメラ、エレベーター、宅配ボックスなど、安心して便利に暮らせる仕様を備えました。内装や設備は複数のパターンをご提示した中からお選びいただきました。奥さまからは「全体的に高級感がありますね。お風呂がとても広くて驚きました。自分が住みたいぐらいです」とうれいなお言葉も。ご自宅住戸には全館空調や太陽光発電システムを導入され、シューズインクロークやパントリーなど適材適所に収納スペースを配置、住まいへのこだわりを反映されました。オーナーさまにとって税務上の利点を生かした、長期安定資産となる1棟です。

## Vieuno 昭和町 (大阪府)

パナソニック ホームズ株式会社 近畿支社 大阪支店

■敷地面積：196.00㎡(約59坪) ■延床面積：492.93㎡(約149坪) ■棟数・戸数：1棟・7戸  
■用途地域：第一種住居地域 ■運営管理：パナソニック ホームズ不動産

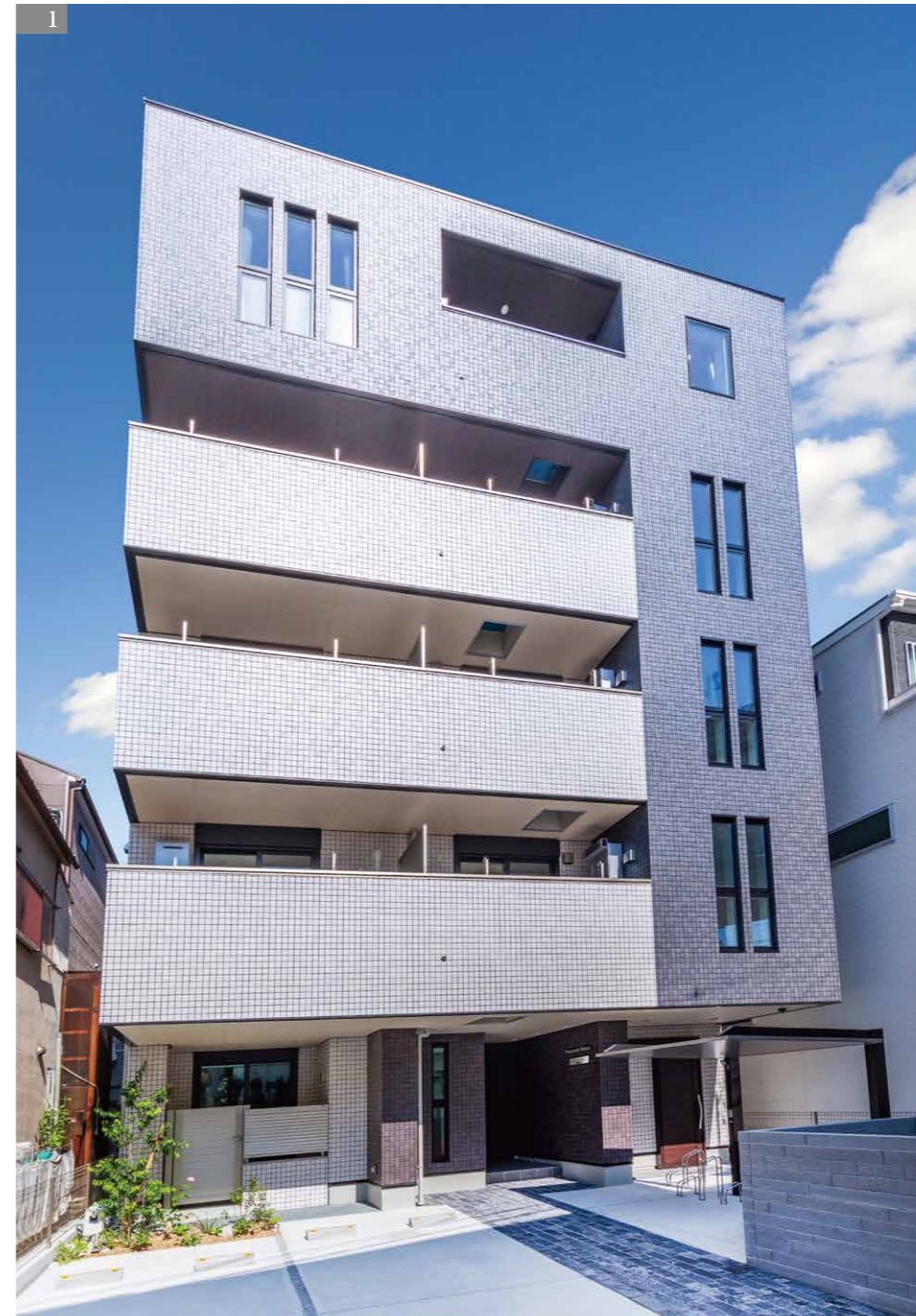
【COMMENT】 イベントご参加の際に土地の有効活用をご検討中とお伺いしました。数社を比較検討される中で、他社からもっと利回りの良い提案もありましたが、最上階にご家族さまがお住まいになることもあり、長期安定経営と建物の規模や性能、メンテナンス等を考慮され、当社にお決めいただきました。(鎌田) / ブラックとホワイトのキラテックタイルを張り分け、モダンで風格ある外観を意識して設計しました。最上階は打ち合わせを重ね、こだわりが詰まった間取りで、素敵な建物が出来上がり嬉しく思います。(三津)



営業担当  
鎌田 圭一



設計担当  
三津 雄一



- 1 濃淡のキラテックタイルを張り分けた、印象的な外観デザイン。
- 2 ホールではエレベーター内部の様子を見ることができるので安心です。
- 3 4 5 賃貸住戸の内装は濃色の床材と白い壁クロスでコントラストをつけました。広々として居心地の良い空間です。バルコニーの内壁も汚れにくいキラテックタイル仕上げ。
- 6 7 自宅住戸のダイニングキッチンとシューズインクロークには、アーチ状のデザインを取り入れ遊び心を演出しました。