

# 事務所通信

当事務所は認定経営革新等支援機関です

## 智創税理士法人 広島事務所

〒722-1115 広島県世羅郡世羅町西神崎958番地の1  
TEL 0847-22-3211 FAX 0847-22-3213

E-mail apollon@tkcnf.or.jp (所長用)  
mmc.matsuura@tkcnf.or.jp (事務所用)

URL <http://www.matsuura-apollon.jp>

10

令和8年  
2026

### 税務

10月1日からインボイス制度「経過措置」が変わります  
「またぐ取引」はどうなる？

### 税務

帳簿書類の保存、きちんとできていますか

### 税務

令和9年1月から  
「貸付用不動産」の評価方法が変わります

### コラム

食欲の秋だからこそ……「レコーディングダイエット」のススメ

今月のことば

いちようちしゅう  
一葉知秋

(故事成語)

# 10月1日からインボイス制度「経過措置」が変わります 「またぐ取引」はどうなる？

インボイス制度が始まって3年。免税事業者等からの課税仕入れに係る仕入税額控除の経過措置については、令和8年度税制改正により見直されました。その境となる「10月1日」をまたぐ取引では、「実際の取引年月日」によって適用する控除可能割合が変わるため注意が必要です。

## 令和8年10月から 控除可能割合が変更

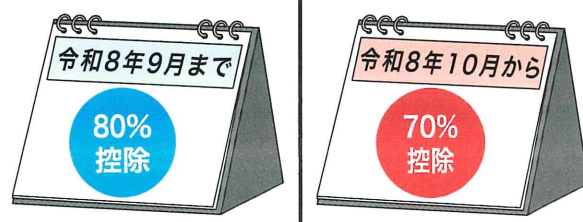
免税事業者などインボイス発行事業者以外の者からの課税仕入れについて、買手は、原則として仕入税額控除を行うことができません。ただし、一定期間は、仕入税額相当額の一定割合を仕入税額とみなして控除できる経過措置が設けられています。

この経過措置について、令和8年度税制改正により、**図表1**のように見直されます。

## 大事なのは「支払日」ではなく 「実際の取引年月日」

令和8年10月1日以後に行う免税事業者等からの課税仕入れについては、控除可能割合が「80%→70%」に引き下げられます。この控除可能割合は、原則として、請求書の発行日や代金の支払日ではなく、資産の引渡し日

控除可能割合は  
「実際の取引年月日」で判定

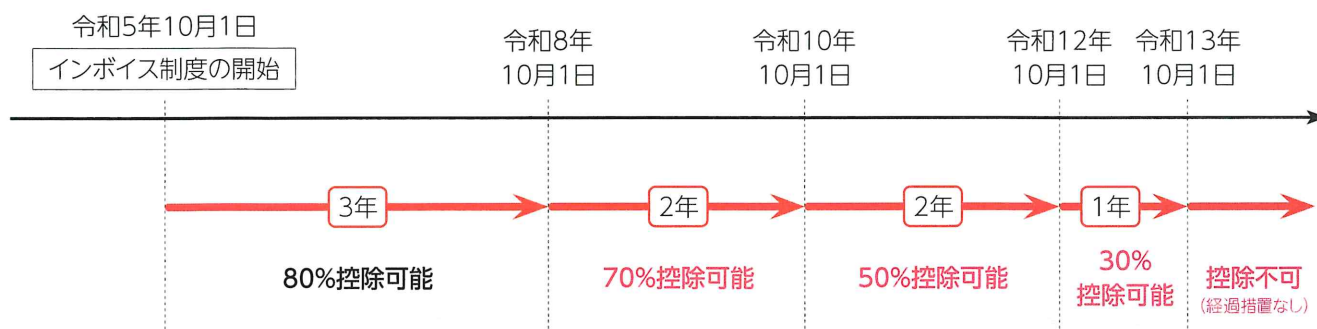


や役務提供完了日である「実際の取引年月日」で判定します。

そのため、10月1日をまたぐ取引や、その前後に行われる取引では、「80%控除」と「70%控除」が混在することから、「実際の取引年月日」に注意が必要です。

特に、継続的な契約に基づく業務委託や保守サービス、請負取引等と、所得税や法人税における短期前払費用に該当する賃貸料やリース料、保守サービス料等がある場合とで、取り扱いが異なるため、十分に留意しましょう（図表2）。

**図表1** 免税事業者等からの課税仕入れに関する経過措置の見直し



- 経過措置の適用期限を「令和11年9月30日まで→令和13年9月30日まで」に2年延長
- 控除割合を「80%」から「70%・50%・30%」へ段階的に引下げ
- 令和13年10月1日以後は経過措置なし

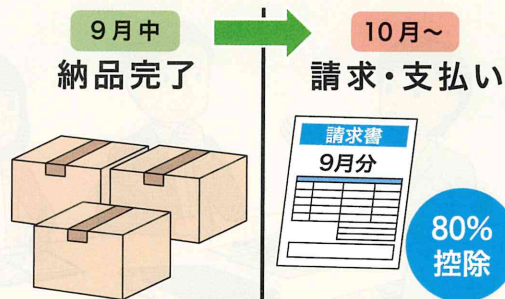
国税庁Webサイト「令和8年度税制改正特集『インボイス経過措置の見直し等』」を基に作成

図表2 こんなケースは、80%控除 or 70%控除？

ケース  
①

商品の仕入や物品の購入  
9月中に納品されていれば「80%控除」

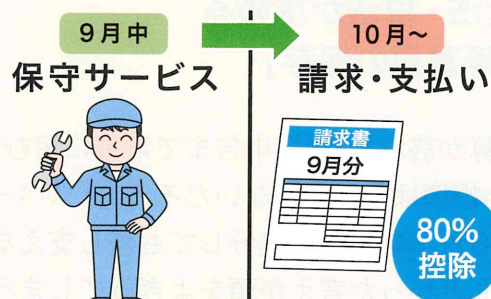
9月中に商品の仕入や物品の納品等が完了していれば、請求書の発行日や支払日が10月1日以後であっても、「80%控除」となります。



ケース  
②

業務委託・保守サービス  
9月中にサービス完了なら「80%控除」

デザイン制作、システム改修、保守サービス等が9月中に完了していれば、請求書の発行日や支払日が10月1日以後であっても、「80%控除」です。

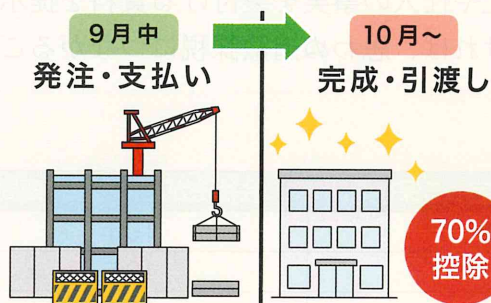


ケース  
③

工事・制作等の請負取引  
工事やソフト開発は「引渡し日」で判断

建物の建築・内装・設備工事やソフトウェア開発などの請負契約では、原則として工事や制作物の完成・引渡しをした日で判断します。

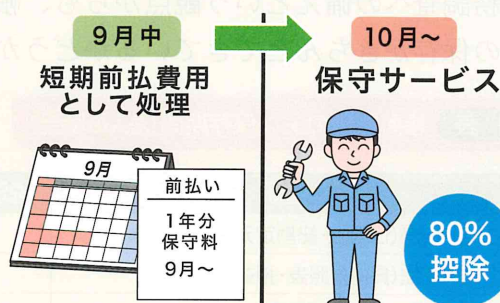
例えば、設備工事を9月中に発注し、かつ代金を支払っていても、その完成・引渡し日が10月1日以後であれば「70%控除」となります（請求書の発行日や支払日が10月1日以後であっても、完成・引渡し日が9月30日以前であれば、「80%控除」）。



ケース  
④

前払いの賃貸料・保守サービス料等  
短期前払費用に該当すれば「80%控除」

1年以内の賃貸料や保守サービス料等を継続して支払時点で費用処理（短期前払費用/法人税・所得税）している場合は、ケース1～ケース3とは異なり、例外的な取り扱いとされます。例えば、毎月継続して翌月分を前払いする賃貸料について、9月に10月分を支払った場合は「80%控除」。また、每期継続して1年分を前払いする保守料は、9月までの支払いであれば全額が「80%控除」となります。



POINT

いずれのケースでも、免税事業者等からの課税仕入れに係る経過措置の適用を受けるためには、一定の事項が記載された帳簿および請求書等の保存が必要です。

また、帳簿には、原則的な記載事項に加え、例えば、「80%控除対象」「免税事業者からの仕入れ」など、経過措置の適用を受ける課税仕入れである旨の記載が必要となります。



インボイス制度「経過措置」について詳しくは  
▶ 国税庁Webサイト「通達・Q&A」  
(令和8年8月1日現在)

# 帳簿書類の保存、 きちんとできていますか

すべての事業者には、法律上「帳簿(仕訳帳・総勘定元帳等)」と「書類(請求書・領収書等)」の保存が求められ、その保存期間・要件も規定されています。また、紙で保存する場合・電子で保存する場合の違いについても理解が必要です。自社の状況を再確認してみましょう。

## 会社法・税法が求める 「帳簿書類の保存」

決算が終わり、税務申告まで無事に済むと、「古い帳簿はもう必要ないだろう」「スペースも限られているし、処分しても差し支えないかな」といった考えが頭をよぎってしまうことがあるかもしれません。

でも、それはNGです。会社法や法人税法・消費税法等では、会計帳簿や決算関係書類、請求書・領収書・契約書等の取引事実を示す書類を、一定期間保存することを全事業者に義務付けているからです(図表)。

## 税務調査で 仕入税額控除が否認されるケースも

税務調査への備えという観点からも、帳簿書類の保存がきちんとできているかどうかは



非常に重要です。例えば、法人税法上の青色申告法人の帳簿書類保存義務については、「税務職員が必要と判断したときにその内容の真実性を確認できるような態勢で保存しなければならない」ものと解されています。

税務調査の際、取引内容を証明する請求書や領収書等が見当たらなければ、「経費」や「仕入税額控除」が認められない可能性があります。また、税務調査官の求めに応じて、売上や仕入の事実を裏付ける資料を提示できなければ、思わぬ追徴課税につながることもあ

図表 帳簿書類の主な保存期間(法人の場合)

| 種類                            | 税法(法人税法等)が定める保存期間 | 会社法が定める保存期間 |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| 会計帳簿(仕訳帳・総勘定元帳・現金出納帳等)        | 7年※               | 10年         |
| 計算書類(貸借対照表・損益計算書等)            | 7年※               | 10年         |
| 事業報告・附属明細書                    | 7年※               | 10年         |
| 請求書(受領・発行)                    | 7年※               | —           |
| 領収書                           | 7年※               | —           |
| 見積書・注文書・納品書                   | 7年※               | —           |
| 契約書                           | 7年※               | 原則10年       |
| 給与関係書類<br>(給与所得者の源泉徴収に関する申告書) | 7年                | —           |
| 株主総会議事録                       | —                 | 10年         |
| 取締役会議事録                       | —                 | 10年         |

※税法上は原則7年。ただし、青色申告法人で欠損金(繰越欠損金)が生じた事業年度等は10年間の保存が必要となる場合があります。

国税庁タックスアンサー「No.5930 帳簿書類等の保存期間」等を基に作成

り得ます。帳簿書類は、税務上の正当性を証明するための重要な証拠といえます。

### 判例TOPICS

#### 帳簿書類の保存義務違反を事由に 青色申告承認取消と仕入税額控除が 否認された判決

(東京地裁令和6年5月29日判決)

原告会社(X)は、税務調査に協力せず、帳簿書類等の提示を拒み続けた。このため税務署長(Y)は、税務調査における帳簿書類等の不提示を処分理由として、青色申告承認取消処分、法人税更正処分、消費税等更正処分および過少申告加算税賦課決定処分を行った。

Xは税務調査手続の不備および各処分の取消しを求めて訴えたが、いずれも棄却。税務調査への非協力は「帳簿の保存」要件を充足していないとして、青色申告の承認取消し、欠損金の繰越控除否認、仕入税額控除否認、さらには加算税賦課にまで連動することがあると示した判決。

### 再確認!

#### 紙で保存する場合・電子で保存する場合

##### ●紙で帳簿書類を保存する場合

紙の帳簿書類は、「種類ごと」「月ごと」「事業年度ごと」に整理することが重要です。例えば、「仕訳帳」「総勘定元帳」「請求書(受領・

発行)」「領収書」「契約書」等に区分し、月別・事業年度別のファイルや保存箱に保管します。

ファイルや保存箱には、「第〇期・請求書(受領)」といったラベルを貼り、保管場所もあらかじめ決めておきましょう。必要な時に、必要な書類を探しやすくなります。



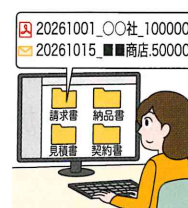
##### ●電子で帳簿書類を保存する場合

(スキャナ保存を含む)

電子で帳簿書類を保存する場合、電子帳簿保存法が求める一定の要件を充足することが必要になります。

メールやPDF等で受領した請求書・領収書等の電子取引データは、原則として電子のまま保存しなければなりません。

電子データを共有サーバー等に保存する場合は、「2026年」「請求書(受領・発行)」「契約書」等のフォルダを作成し、ファイル名も「2026-10-01\_〇〇会社\_100000」のように、日付、取引先名や取引金額で検索可能な状態で保存などすると良いでしょう。



### 参考

#### 電子帳簿保存法の「3つの制度」

電子帳簿保存法には、次の3つの制度があります。制度ごとに異なる一定の要件を充足する必要があります。

- ① 電子取引データの保存 ..... メールやインターネットを介してやりとりした取引情報に係るデータは、電子保存することが義務です(全事業者が対象)。
- ② 帳簿書類の電子保存 ..... 会計ソフト・パソコン等を使用して作成した帳簿や取引書類を、プリントアウトせずに保存することができる制度。
- ③ スキャナ保存 ..... 紙で受け取った領収書・請求書などを、その書類自体を保存する代わりに、スマホやスキャナで読み取った電子データで保存することができる制度。

TKC「FXクラウドシリーズ」は、電子帳簿保存法に完全準拠。複雑な要件はすべてクリアしているため、帳簿書類の保存もスムーズに行えます。

TKC「FXクラウドシリーズ」について詳しくはこちらから▶  
(令和8年8月1日現在)



国税庁「電子帳簿等  
保存制度特設サイト」  
(令和8年8月1日現在)



# 令和9年1月から 「貸付用不動産」の評価方法が変わります

令和9年1月から、「貸付用不動産」に関する相続税の評価額の算定方法が変更されます。これまで「相続対策」として広く行われていた、貸付用不動産の取得に一定の歯止めをかける改正です。

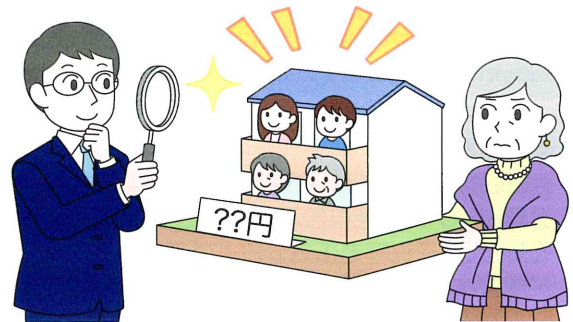
※本稿は、令和8年8月1日現在の情報に基づいています。

## 相続開始前・贈与前5年以内に取得した 貸付用不動産が見直し対象に

不動産の相続税評価額は、土地は路線価  
そもそも解説 等、家屋は固定資産税評価額に基づいて算定され、実勢価格より低くなるのが通例です。加えて貸付用不動産は、所有者の利用や処分などの権利が制限されることから、相続税評価額を計算する際、借地権割合や借家権割合、賃貸割合等を踏まえた評価額の減額調整が行われます。

その一方で、収益性の高い貸付用不動産は、実勢価格も高くなる傾向にあります。このため、相続開始の直前に多額の借入れをして貸付用不動産を購入し、意図的に相続税負担を減らすといった極端な「相続対策」が行われたケースもありました。

本来、相続税評価は「時価」によるものと

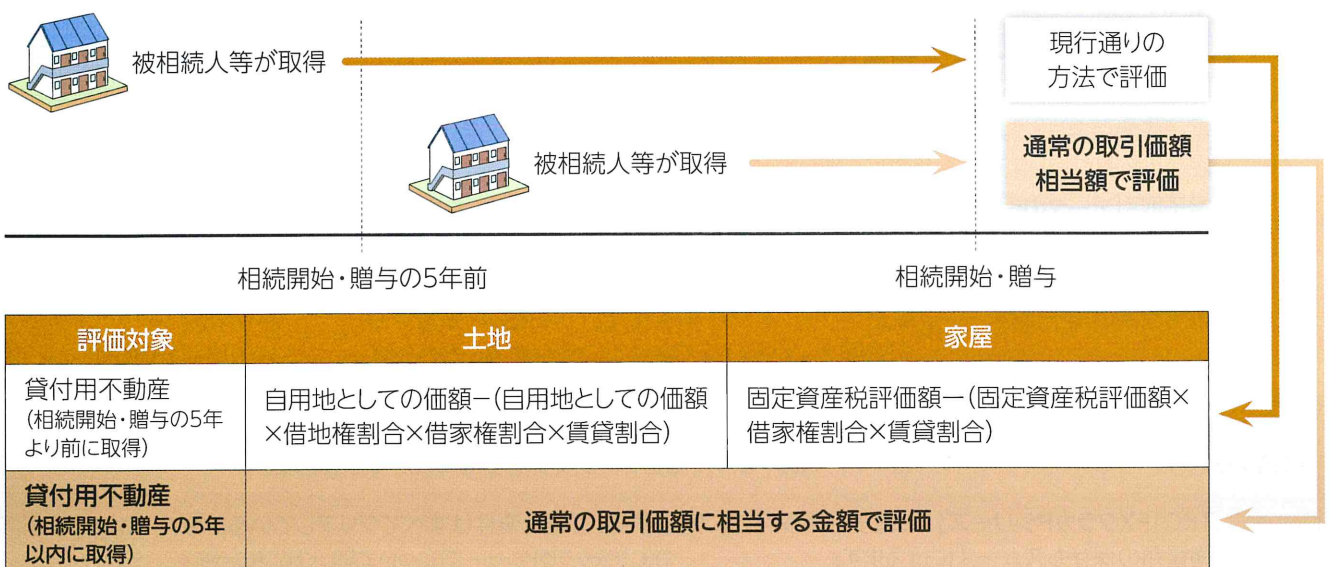


されていますが、貸付用不動産については実勢価格と相続税評価額との乖離が大きく、課税の公平性が担保されていないことが指摘されていました。

国税庁によれば、この乖離を利用した評価額圧縮のためのスキームを無理に使うとして、貸付用不動産を購入後、借入金の返済等に窮する、固定資産税等の納税が困難となる等の事例もあったといいます。

こうした状況の是正のため、令和8年度税制改正において、貸付用不動産の評価方法が見直されることになりました。

図表 貸付用不動産の評価方法の見直し



## そもそも解説

### 路線価

相続税や贈与税において、土地等の価額は時価により評価することとされています。しかし、納税者が相続税等の申告にあたり、土地等についての時価を把握することは必ずしも容易ではありません。そこで、相続税等の申告の便宜および課税の公平を図る観点から、国税当局では毎年、全国の民有地について、土地等の評価額の基準となる路線価および評価倍率を定めて公開しています。

このうち路線価とは、路線(道路)に面する標準的な宅地の1㎡あたりの価額のことです。路線価方式における土地の価額は、路線価をその土地の形状等に応じた奥行価格補正率などの各種補正率で補正した後に、その土地の面積を乗じて計算します。

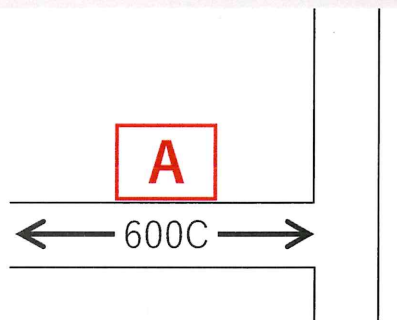
なお、市街地的形態を形成する地域は、路線ごとに地価変動が異なる蓋然性があることから「路線価地域」とされ、それ以外の地域については「倍率地域」とされています。倍率地域では、その土地の固定資産税評価額に地価事情の類似する地域ごとに定めた評価倍率を乗じて評価額を算出します。

路線価および評価倍率は毎年1月1日時点の評価時点としており、7月に公表されます。また、その評価は1年間の地価変動などを考慮し、地価公示価格等を基にした価格の80%程度をめどに定められています。

#### 路線価の確認方法

路線価は、路線価図によって確認できます。路線価図では、1㎡あたりの価額が1,000円単位で表示されています。例えば、右のような路線価図で宅地Aの路線価を計算する際は、宅地Aに面した道路に「600C」と記されているので、路線価が1㎡あたり600,000円であることがわかります(アルファベットは借地権割合を示すものです)。

路線価図は国税庁Webサイトで公開されています。



国税庁Webサイト  
「路線価図・評価倍率表」  
(令和8年8月1日現在)

具体的には、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする不動産のうち、被相続人等が相続開始前・贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築をした一定の貸付用不動産については、相続開始・贈与時期における「通常の取引価額に相当する金額」によって評価することとなります(図表)。

この「通常の取引価額に相当する金額」については、課税上の弊害がない限り、被相続人等が取得等をした貸付用不動産に係る取得価額を基に、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——とされています。

ただし経過措置が設けられており、この改正を通達に定める日までに、被相続人等が所有する土地(同日の5年前から所有しているもの

に限る)に新築をした家屋(同日において建築中のものを含む)については、改正内容を適用しないこととされています。

### 思わぬ税負担の可能性 相続税額のシミュレーションを

評価方法の見直し後は、貸付用不動産を取得する時期によっては、相続人に対して、想定していたよりも大きい税負担が課せられる可能性があります。

現在保有している貸付用不動産の取得時期について確認しておくとともに、あらためて現時点で見込まれる相続税額についてシミュレーションしておくことをお勧めします。詳細は当事務所にご相談ください。

## 食欲の秋だからこそ……

# 「レコーディングダイエット」のススメ



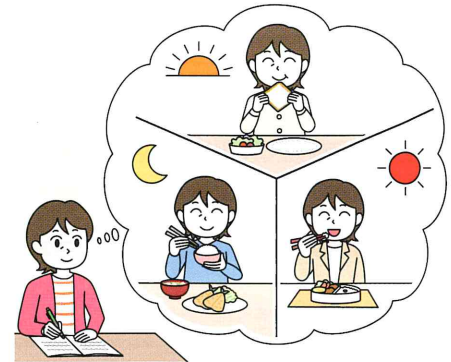
chiikun/PIXTA

秋といえば、食欲の秋！ おいしいものをついつい食べてしまうと気になるのが、健康管理の問題。近年は、食事の内容などを記録することでダイエットを目指す「レコーディングダイエット」が広まりつつあります。

## 記録するだけで体重が減る!?

レコーディングダイエットでは、日々食べたものや摂取したカロリー、体重の変化などをノートなどに記入して記録します。

食事内容などを記録すると、日々の食事の傾向やカロリー摂取量に気づき、自然と食事をコントロールできるようになります。そうなることで、結果としてダイエットも期待できる——とされています。



## スマホアプリなら記録が簡単!

効果が期待できるとはいえ、毎日ノートに書くのは面倒……という人もいることでしょう。最近では、レコーディングダイエットのためのスマホアプリも登場しています。アプリならどこでも手軽に記録できるうえ、一部のアプリには次のような機能があります。

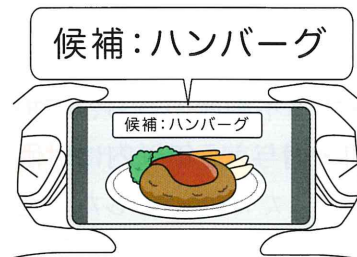
### 料理のカロリー・栄養素を自動計算

料理名や商品名を入力するだけで、データに基づいてカロリー・栄養素が記録され、いちいち計算する必要がありません。



### AIが食事の内容を判断

アプリの撮影機能で、スマホを料理にかざすと、AIが何の料理かを判断し、そのまま食事内容を自動的に登録します。



レコーディングダイエットは、内容を日々正確に記録することで、大きな効果が期待できます。いわば、会計帳簿の適時・正確な記帳が健全経営につながるのと同じ。これを機会に始めてみてはいかがでしょうか。

## 今月のことば

### 一葉知秋 (故事成語)

一枚の葉が落ちるのを見て秋の訪れを知ること。転じて、わずかな兆しや些細な出来事から物事の本質や変化、将来の動向等を察することを意味する。中国の古典『淮南子』に由来し、鋭い観察力や洞察力の大切さを説く言葉とされる。経営においても、売上や利益、資金繰り等の小さな変化が、後々の大きな経営課題へとつながる重要な兆候となる。毎月の月次決算を通じて、自社の「一葉」を的確に捉えたい。