



2026年米株の注目投資テーマ 及び銘柄ピックアップ



作成：外国株式プロモーション部
陳

年初来のグローバル市場動向

主要指数パフォーマンス

(期間：2026/1/5-2026/2/10、日次)

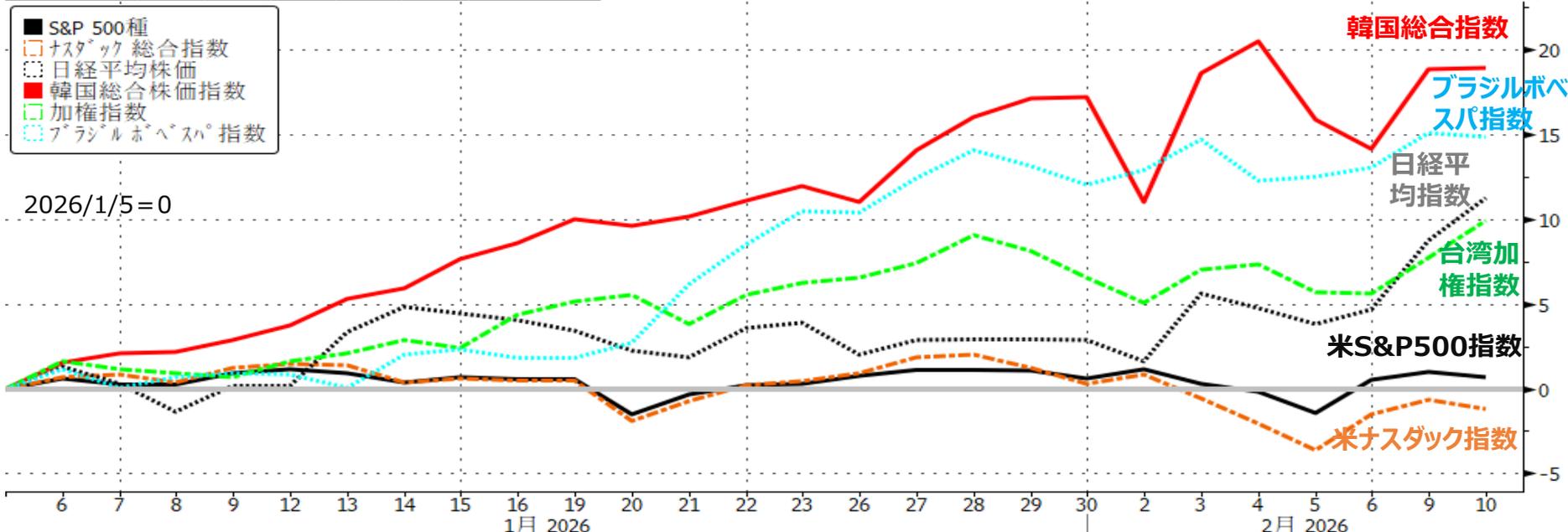
SPX ↑ **6836.17** +3.41
 全日 On 13-Feb d 始 6834.27 高 6881.96 安 6794.55 前日 6832.76

SPX Index 設定 リターン比較分析

期間 01/05/2026日 - 02/10/2026日 周期 日次 周期数 36日 表

銘柄	通貨	価格変化	トータルリターン	加権	年換算
1) SPX Index	USD	.58%	.66%	1.89%	6.91%
2) CCMP Index	USD	-1.25%	-1.23%	--	-11.76%
3) NKY Index	JPY	11.22%	11.23%	12.46%	194.17%
4) KOSPI Index	KRW	18.94%	18.94%	20.16%	480.33%
5) TWSE Index	TWD	9.86%	9.91%	11.14%	160.69%
6) IBOV Index	BRL	14.86%	14.86%	16.09%	307.55%

1ヵ月 3ヵ月 6ヵ月 年初末 1年 2年 3年 5年 10年



Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 2395 9000 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
 Japan 81 3 4565 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000 Copyright 2026 Bloomberg Finance L.P.
 SN 642652 JST GMT+9:00 ba1234-170 16-Feb-2026 09:49:23

年初来米S&P500の業種別パフォーマンス

SPX ↑ **6836.17** +3.41

6788.99 / 6869.17

(期間 : 2025/12/31-2026/2/13、日次)

📉 On 13-Feb d 始 6834.27 高 6881.96 安 6794.55 前日 6832.76

SPX Index | リスト銘柄を分析 | 設定 | グループ・リターンランキング

表示 ● 構成銘柄 ● **グループ** 期間 YTD 12/31/25 - 02/13/26 トータルリターン 通貨 LCL

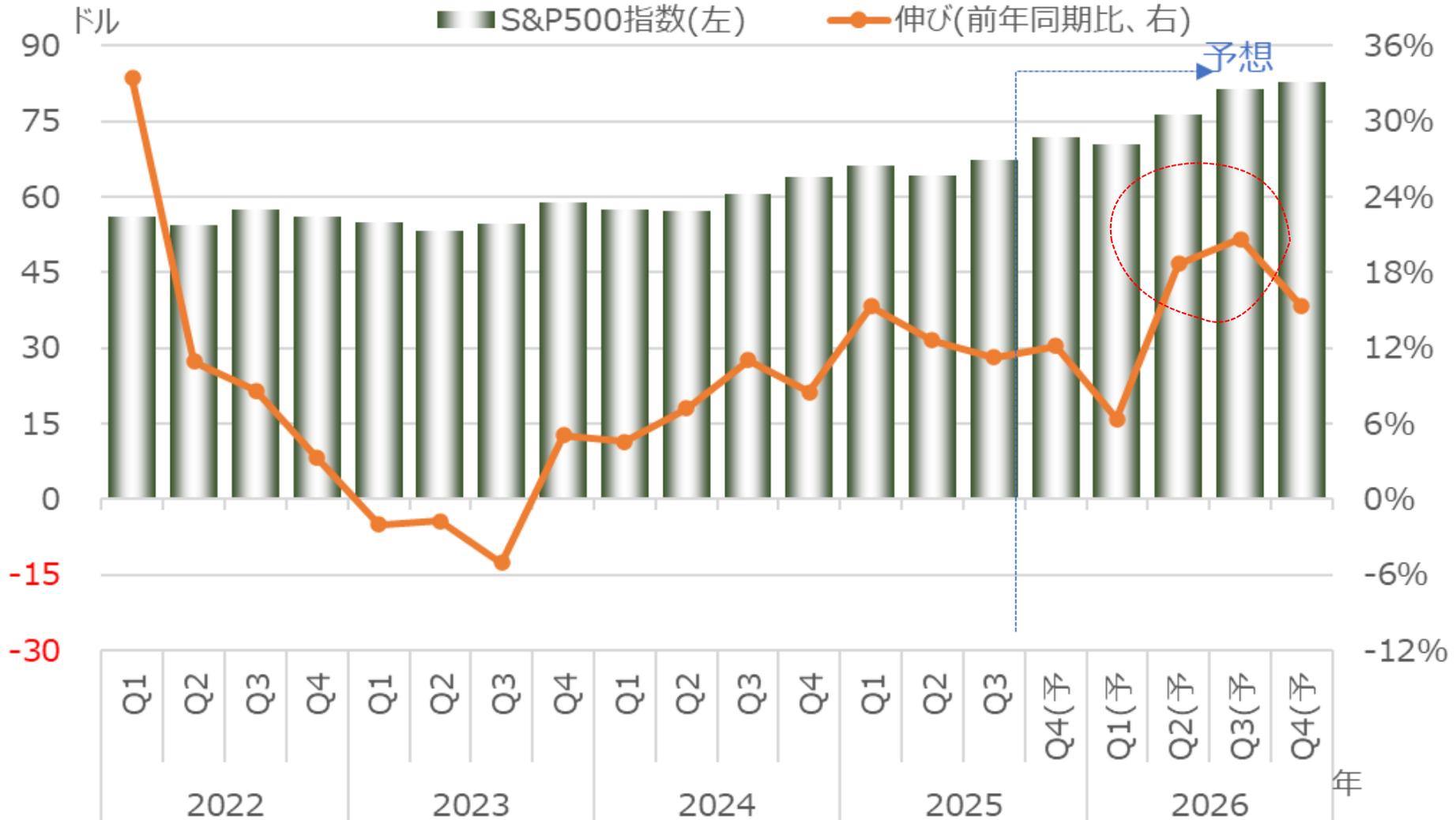
騰落銘柄	価格マイスリターン	グループ (163)	リターン	価格プラスリターン
		S&P 500種	-0.14%	
		1) SP500 基礎化学品	36.59%	
		2) SP500 半導体製造装置	34.59%	
		3) SP500 建設・土木	30.78%	
		4) SP500 石油・ガス装置・サービス	30.30%	
		5) SP500 農業機械	29.50%	
		6) SP500 建設・農業機械・トラック	28.48%	
		7) SP500 金属・ガラス容器	27.03%	
		8) SP500 金	25.99%	
		9) SP500 農産物	25.96%	
		10) SP500 レジャー用品	24.93%	
		11) S&P 500 BROADLINE RETAIL	-13.73%	
		12) S&P 500 PASS GROUND TRSN	-14.35%	
		13) SP500 情報技術コンサルティング等	-14.78%	
		14) SP500 人事・雇用サービス	-16.56%	
		15) SP500 システム・ソフトウェア	-16.80%	
		16) SP500 不動産サービス	-19.63%	
		17) SP500 広告	-21.42%	
		18) SP500 放送	-22.14%	
		19) SP500 情報処理・外注サービス	-22.17%	
		20) SP500 アプリケーション・ソフトウェア	-26.66%	

Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 2395 9000 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
 Japan 81 3 4565 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000 Copyright 2026 Bloomberg Finance L.P.
 SN 642652 JST GMT+9:00 ba1234-166 16-Feb-2026 11:07:25

今年のQ2以降S&P500のEPS伸びは再び加速する公算

図) S&P500指数の四半期別EPS (1株当たり利益) 及びその伸び率 (前年同期比) の推移

期間: 2022年1月~2026年12月 (Q1: 1-3月、Q2: 4-6月、Q3: 7-9月、Q4: 10-12月)

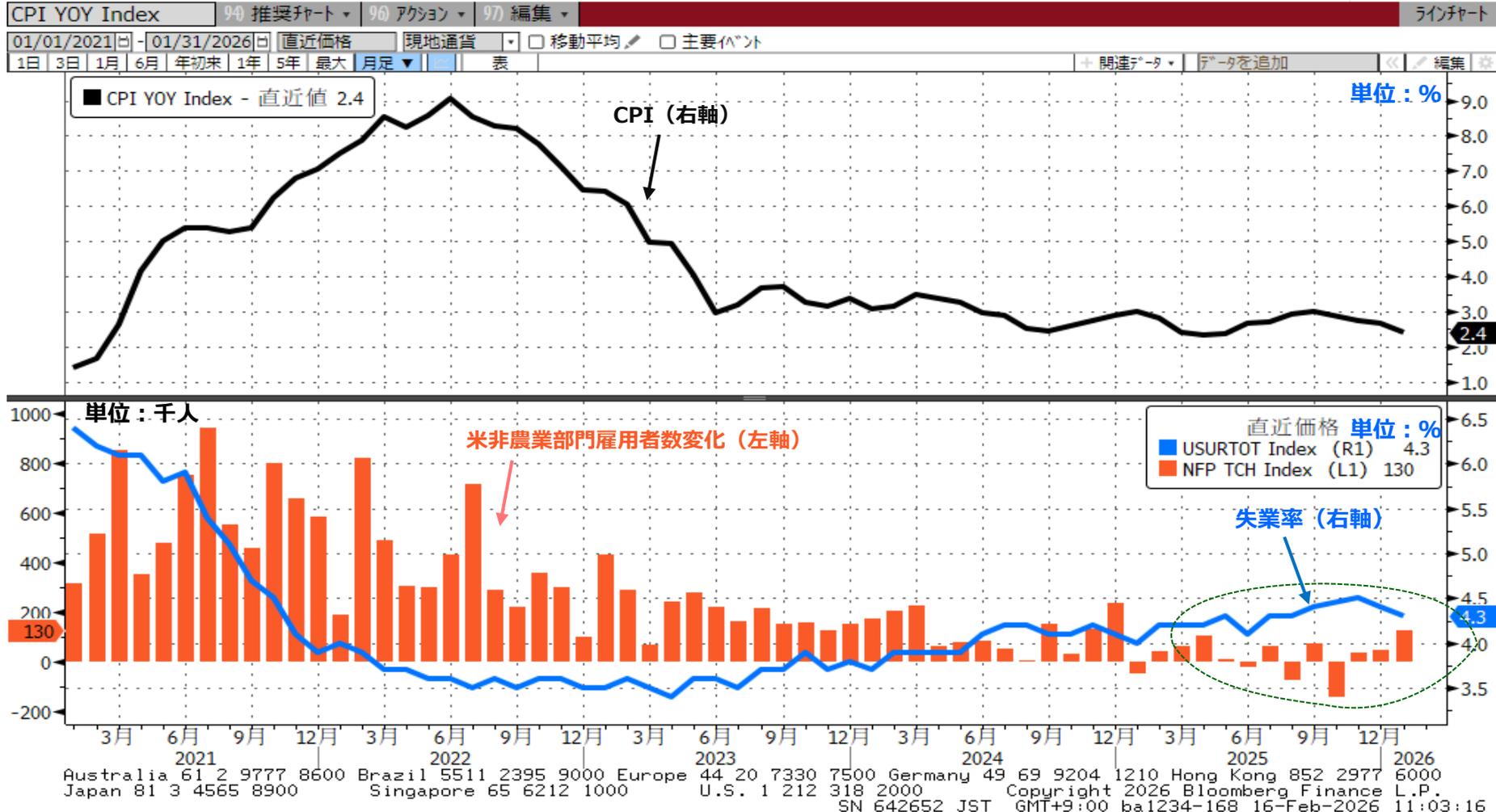


出所: ブルームバーグのデータに基づいて東海東京証券作成

利下げという伝家宝刀

図) 米非農業部門雇用者数変化、CPI (消費者物価指数、前年同月比)、失業率の推移

CPI YOY 2.4% 期間 Jan 次回発表 11 Mar 21:30 調査 -- 期間: 2021年1月~2026年1月、月次
 CPI全項目YoY原数値 Bureau of Labor Statistics



米国の政策金利見通し：2026年は2回の利下げか

図) 米シカゴ・マーカントイル取引所 (CME) で開示される今後FOMCにおける金利水準調整の確率 (市場見通し)

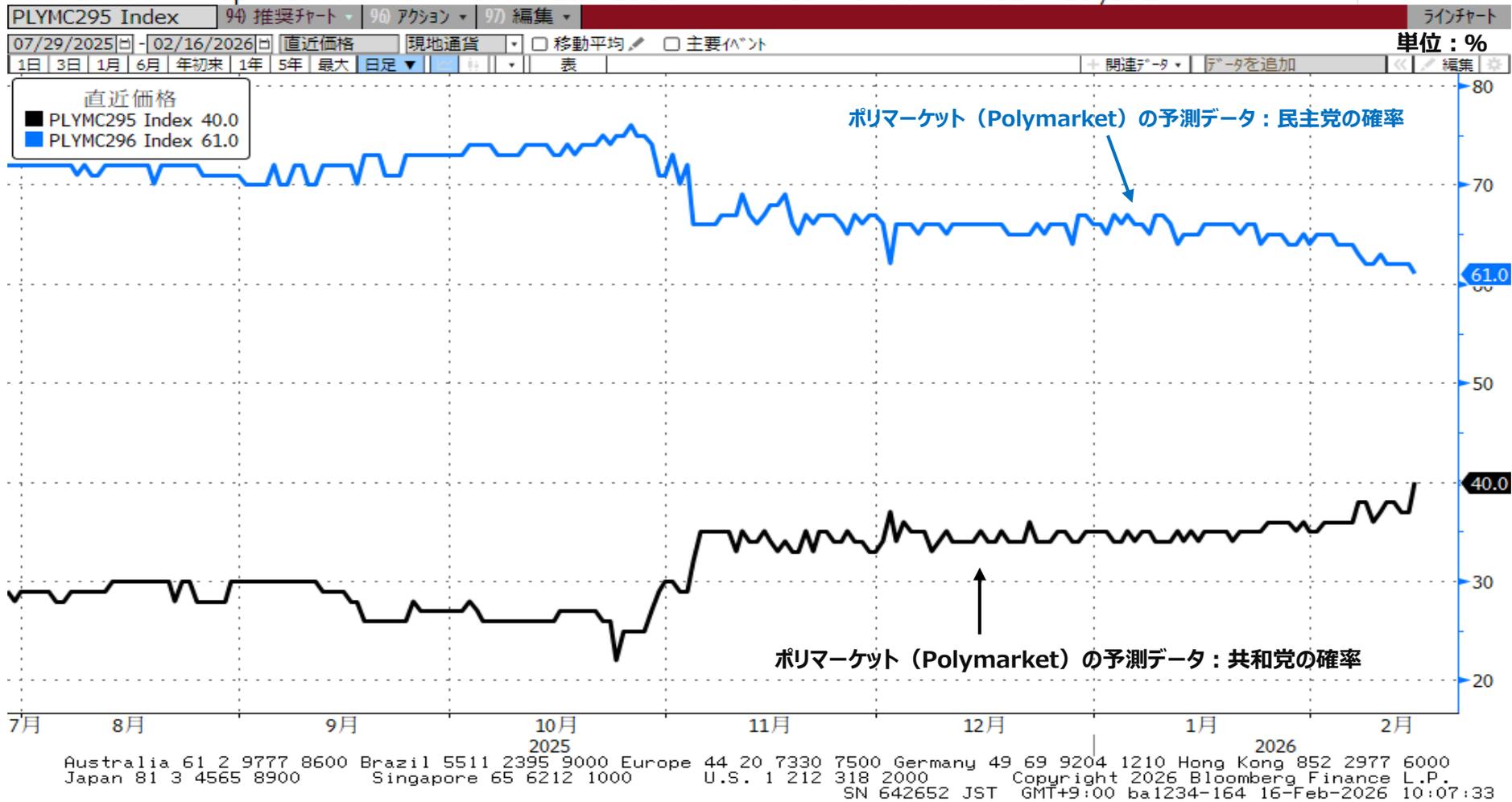
FOMC 予定日 (米国現地)	確率							現在の金利 水準
	引き下げ後の金利水準							
	175-200	200-225	225-250	250-275	275-300	300-325	325-350	350-375
2026/3/18			0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	9.8%	90.2%
2026/4/29	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	26.4%	71.5%
2026/6/17	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%	16.2%	52.7%	29.9%
2026/7/29	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	7.8%	32.2%	42.7%	16.8%
2026/9/16	0.0%	0.0%	0.3%	4.6%	21.6%	38.2%	28.0%	7.3%
2026/10/28	0.0%	0.1%	1.8%	10.5%	27.3%	34.7%	20.9%	4.8%
2026/12/9	0.0%	0.7%	4.8%	16.3%	29.9%	29.9%	15.3%	3.1%
2027/1/27	0.1%	1.1%	6.0%	17.7%	29.9%	28.4%	14.1%	2.8%
2027/3/17	0.2%	1.5%	7.0%	18.8%	29.7%	27.1%	13.1%	2.6%

米2026年中間選挙後の上院は民主党が優勢か

図) 米民主党、共和党それぞれ上院の過半数席を確保する確率の推移

期間：2025年7月29日～2026年2月16日、日次

PLYMC295 **40.0** +3.0 38.0 / 40.0
 At 10:04 Op 37.0 Hi 40.0 Lo 37.0 Prev 37.0 Vol 10,592



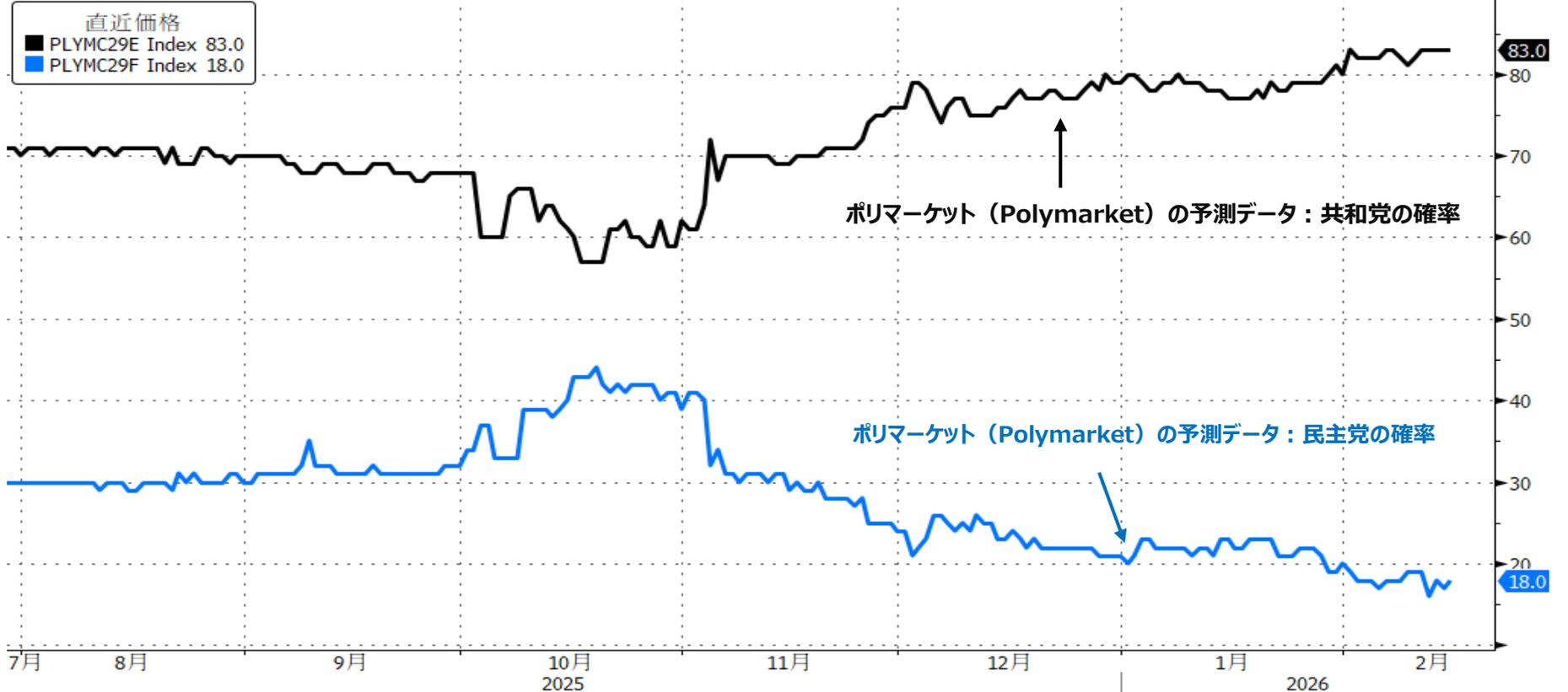
米2026年中間選挙後の下院は共和党が優勢か

図) 米民主党、共和党それぞれ下院の過半数席を確保する確率の推移

期間：2025年7月29日～2026年2月16日、日次

PLYMC29E **83.0** +.0 82.0 / 83.0
 At 10:30 Op 83.0 Hi 83.0 Lo 83.0 Prev 83.0 Vol 11,099

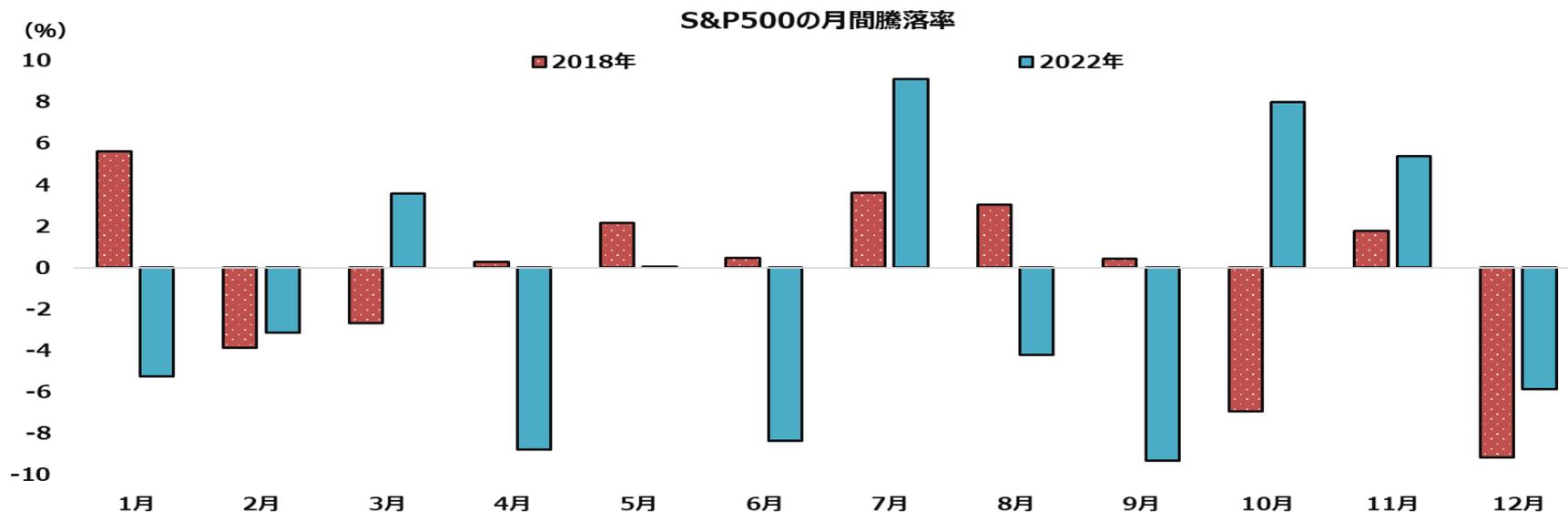
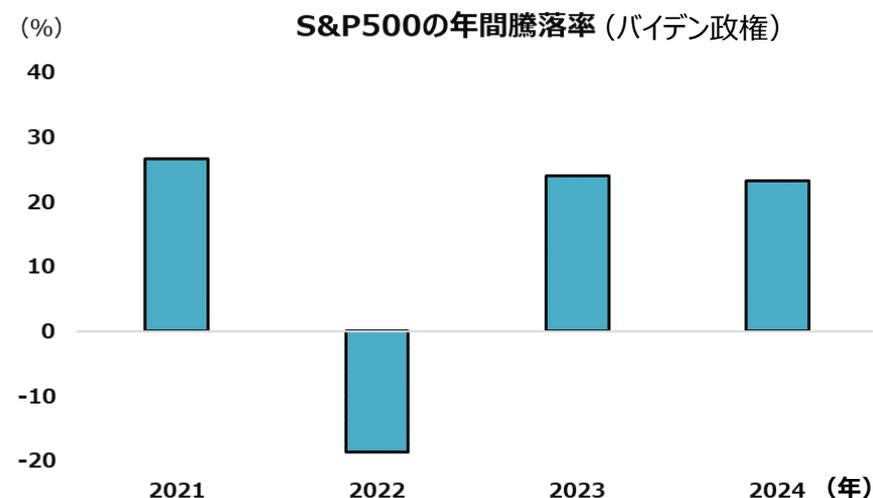
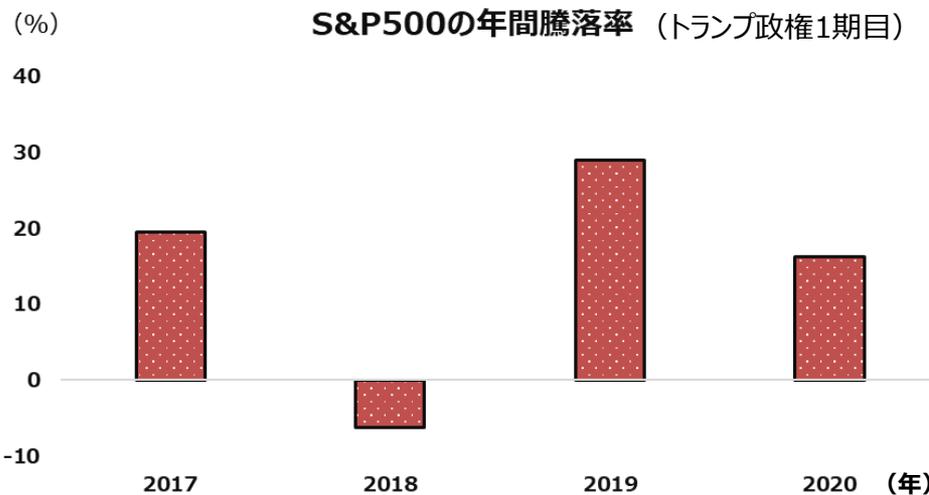
PLYMC29E Index 96 推奨チャート 96 アクション 97 編集 ラインチャート
 07/29/2025日 - 02/16/2026日 直近価格 現地通貨 移動平均 主要イベント 単位：%
 1日 3日 1月 6月 年初末 1年 5年 最大 日足 表 + 関連データ データを追加 編集



Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 2395 9000 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
 Japan 81 3 4565 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000
 SN 642652 JST GMT+9:00 ba1234-168 16-Feb-2026 10:33:32
 Copyright 2026 Bloomberg Finance L.P.

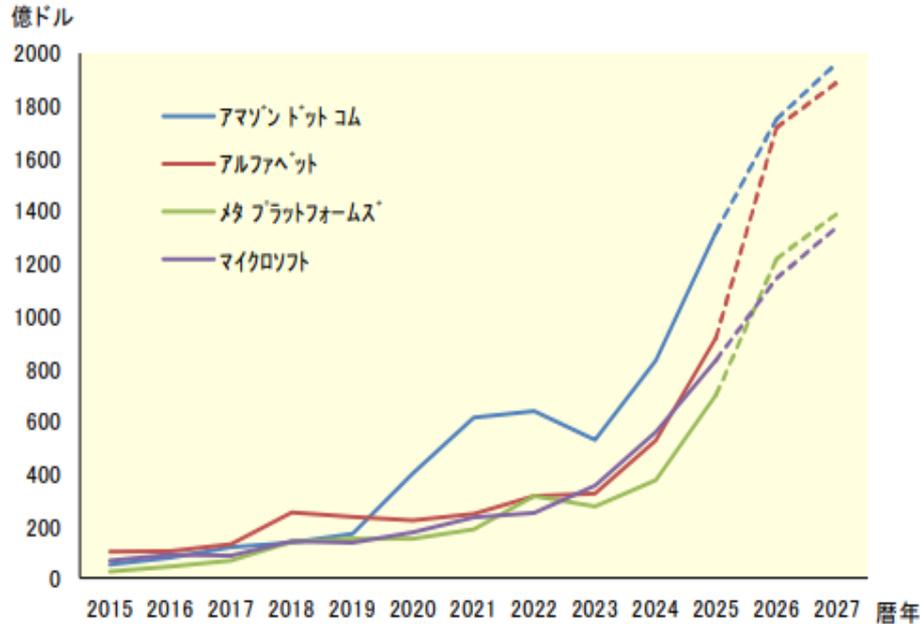


2026年：米中間選挙年のS&P500の見通し



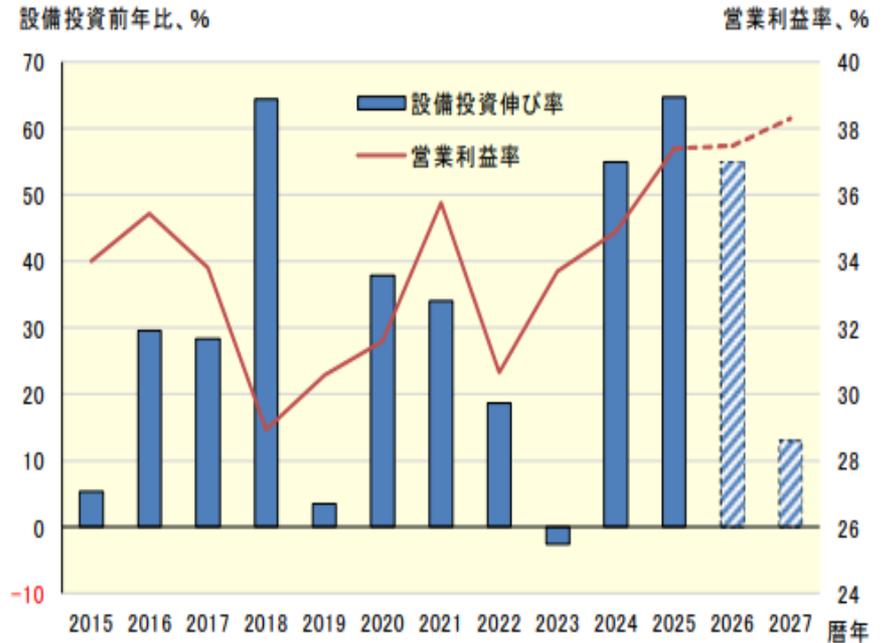
ハイパースケアラの設備投資は継続

図) ハイパースケアラ各社の設備投資額の推移と予想



* 暦年ベース、マイクロソフトは決算期末が6月のため暦年換算。2026年以降はブルームバーグ集計による市場コンセンサス(2/6時点)
 出所:ブルームバーグより東海東京インテリジェンス・ラボ作成

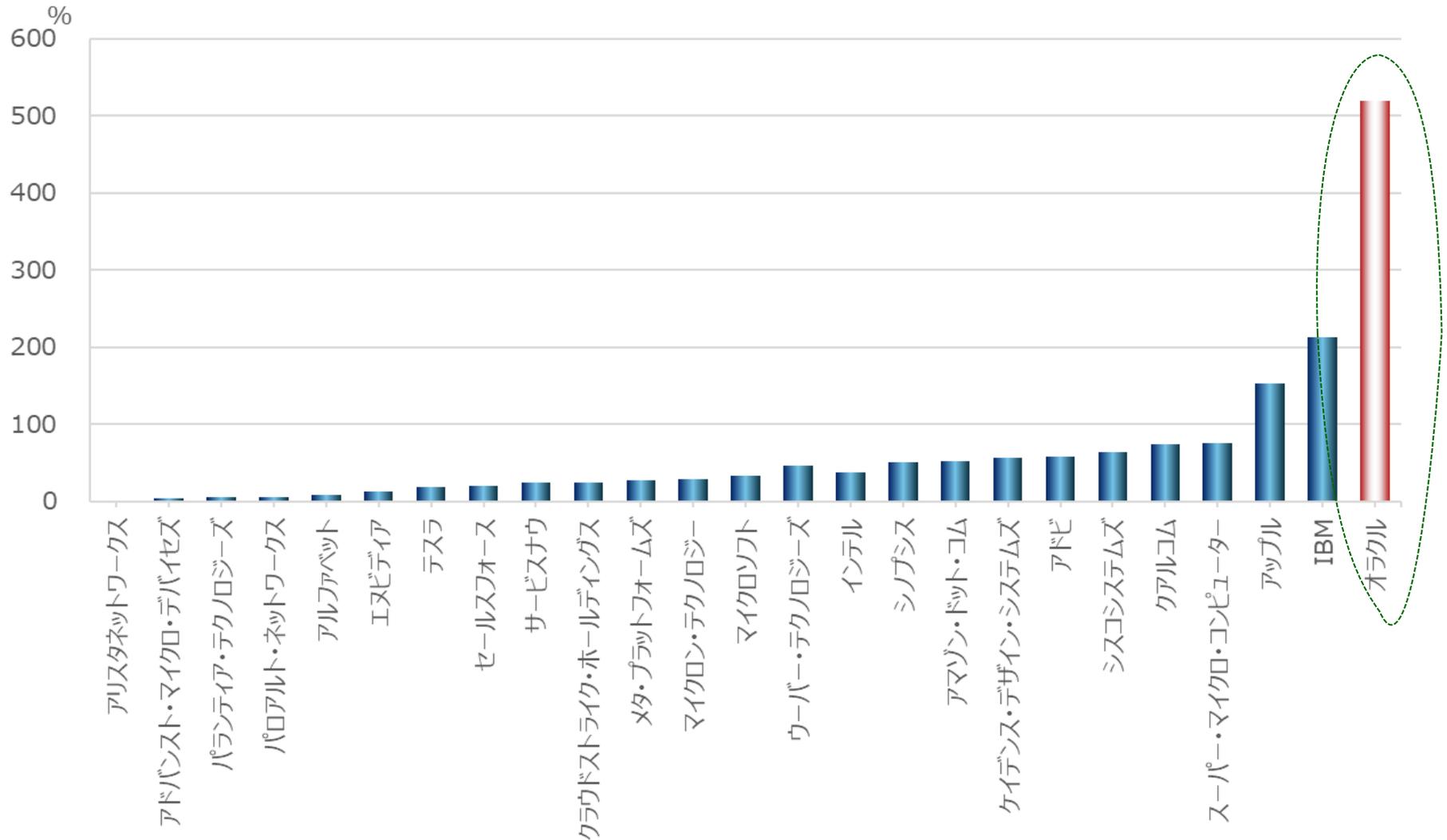
図) ハイパースケアラ4社の設備投資伸び率と営業利益率の推移と予想



* 暦年ベース、マイクロソフトは決算期末が6月のため暦年換算。アマゾン・ドット・コムはAWS事業のみ、それ以外の3社は全社ベースの数値で計算。2026年以降はブルームバーグ集計による市場コンセンサス(2/6時点)
 出所:ブルームバーグより東海東京インテリジェンス・ラボ作成

AI企業負債比率への警戒

図) 主要AI関連企業の負債比率ランキング (直近通年度決算実績)



出所：ブルームバーグのデータに基づいて東海東京証券作成

AI（人工知能）に対する見方の変化：選別へ進む

図) 昨年11月以降、アルファベット・エクスポージャー・バスケット銘柄とOpenAIエクスポージャー・バスケット銘柄に明暗

.GOOGLEXP U 31509.3 -316.12 概要 GOOGLEXP 期間：2025年1月2日～26年2月13日、日次
 At 2/13 O 31413.6 H 32373.4 L 30888.5 C 31825.4 所有者 XI CHEN

銘柄	通貨	価格変化	トータルリターン	加算	年換算
1) .GOOGLEXP U Index		190.98%	190.98%	164.77%	160.61%
2) .OPAIEXP U Index		26.20%	26.20%	--	23.21%
3)					
4)					
5)					
6)					



注) アルファベット・エクスポージャー・バスケットはブロードコム (AVGO)、ルメンタム (LITE)、セレスティカ (CLS)、TTMテクノロジーズ (TTMI) の4銘柄で指数化したもの。
 注) OpenAIエクスポージャー・バスケットはオラクル (ORCL)、コアウェーブ (CRVV)、アドバンスト・マイクロ・デバイス (AMD)、マイクロソフト (MSFT)、エヌビディア (NVDA)、ソフトバンク (9984.JP) の6銘柄で指数化したもの (ドルベース)。

コネクト（接続）関連に引き続き注目すべし

図1) 高速データ転送に重要な役割を果たす「接続」銘柄



図3) 銅線(Copper Cable)VS光ファイバー(Optical Fiber)



図2) 設備別世界データセンター市場規模(売上高)の推移

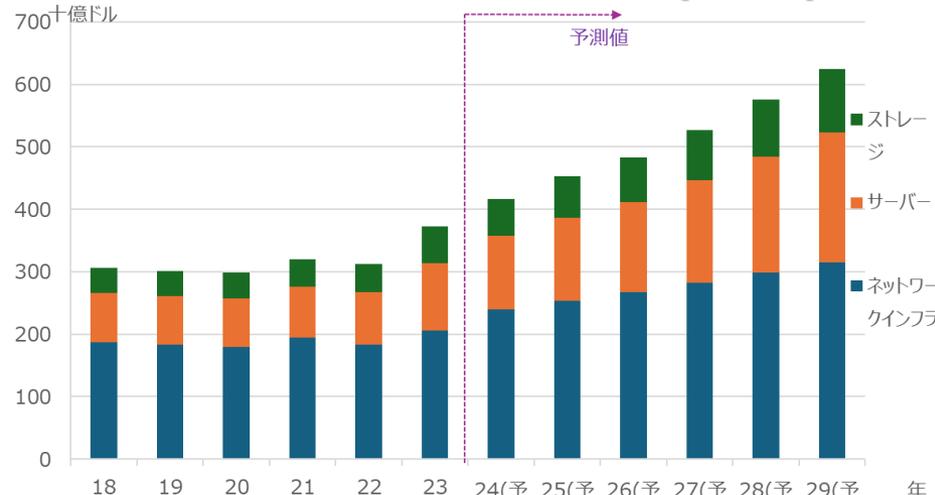


図4) 関連銘柄のバリュエーション・業績成長予想比較

銘柄(現地ティッカー)	株価(ドル) 26年1月22日終値	予想PER(倍)	来年度の予想売上高伸び(%)※	来年度の予想EPS伸び(%)※
アステラ・ラボ (ALAB)	176.35	98.96	45.05	30.26
クレド・テクノロジー(CRDO)	135.10	48.18	42.28	35.52
ルメンタム (LITE)	354.49	60.27	37.94	54.21
コヒレント (COHR)	202.72	38.85	13.57	23.77

出所：日本総務省「令和7年版 情報通信白書」、ブルームバークのデータに基づいて東海東京証券作成（図1及び図3は東海東京証券が作成した画像）
 ※図4での予想売上高、EPS伸びはともに対前年比、年度はALABが26年12月期、CRDOが27年4月期、LITEが27年6月期、COHRが27年6月期である

新たな注目テーマ及び産業：宇宙・自動運転・人型ロボット

図1) SpaceXは年内上場か



2025年12月

主要株主
イーロン・マスク (42%)
Founders Fund
Fidelity Investments (約10%)
グーグル (7.5%)

※上記括弧の数字は推測保有率

図2) 業績の拡大見通し

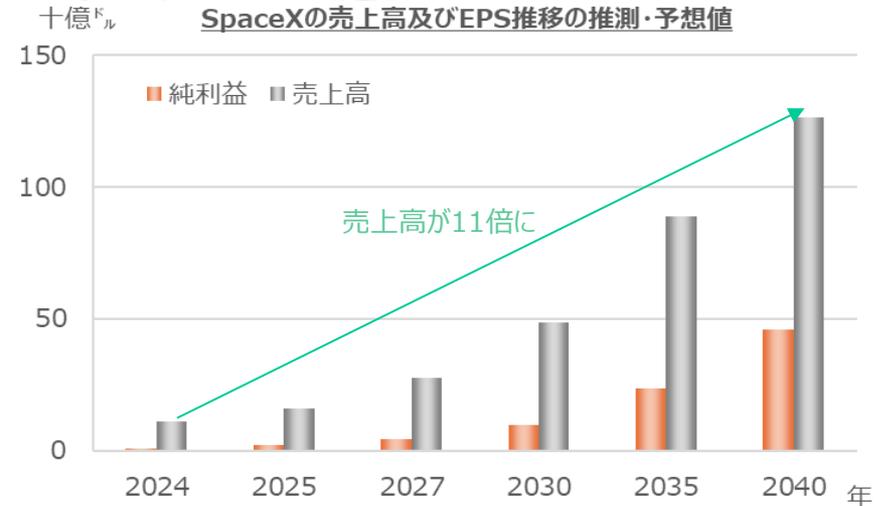


図3) 米中3社による衛星打ち上げ計画

衛星群	企業	稼働中衛星数 (基)	計画総衛星数 (基)
Starlink (米)	SpaceX	9,357	42,000
Kuiper (米)	アマゾン	150超	3,236
Guowang (中)	China Satellite Network Group (China SatNet)	136	12,992

図4) 人型ロボット・自動運転元年



出所：ブルームバーグ、各社及び各種情報のデータに基づいて東海東京証券作成 (図1は東海東京証券が作成し、図4は東海東京証券が撮影した画像)

参考銘柄①アマゾンドットコム(AMZN)

オンライン小売り会社。多岐にわたる製品を販売する。書籍、音楽、コンピューター、電子機器、その他多数の製品を販売。顧客別にカスタマイズされたショッピングサービス、ウェブ上でのクレジットカード決済、および顧客への直接配送を手かける。世界各地でクラウドプラットフォームサービスも提供。

図) 過去3年の日足チャートと移動平均線(50、100、200日)

期間：2025年2月13日～2026年2月13日

AMZN US \$ ↑ 198.79 -0.81 Q198.72 / 198.79Q 600 x 6300

On 13-Feb d 出来 66,321,593 始 198.88 高 201.16 安 197.275 額 13.182B

AMZN US Equity 99 推奨ポート 90 アクション 97 編集 0-ソク足チャート

02/13/2025日 - 02/13/2026日 直近価格 現地通貨 移動平均 主要イベント

1日 3日 1月 6月 年初末 1年 5年 最大 日足 表 +関連データ データを追加 編集



Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 2395 9000 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
 Japan 81 3 4565 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000 Copyright 2026 Bloomberg Finance L.P.
 SN 642652 JST GMT+9:00 ba1234-163 16-Feb-2026 11:27:42

参考銘柄①アマゾンドットコム(AMZN)

図) 同社売上高推移と予想

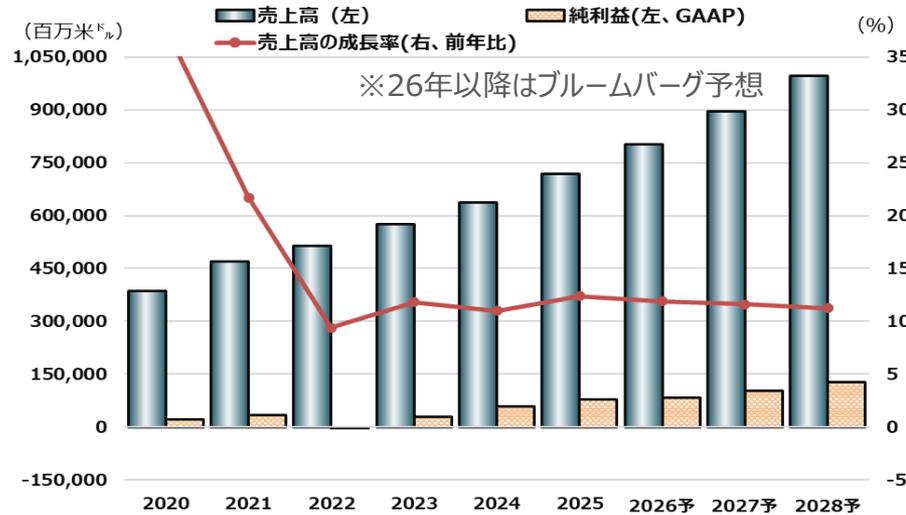


図) 同社売上高の事業別内訳 (25年10~12月期)

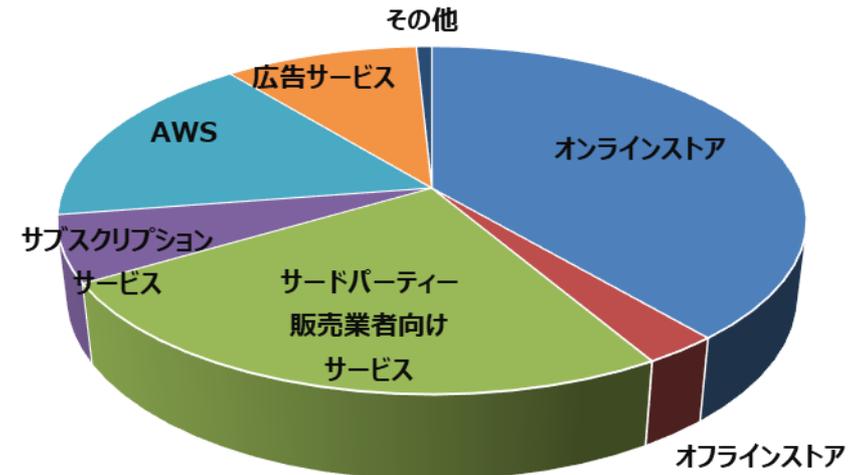


図) 事業別売上高の伸び率 (四半期ベース)

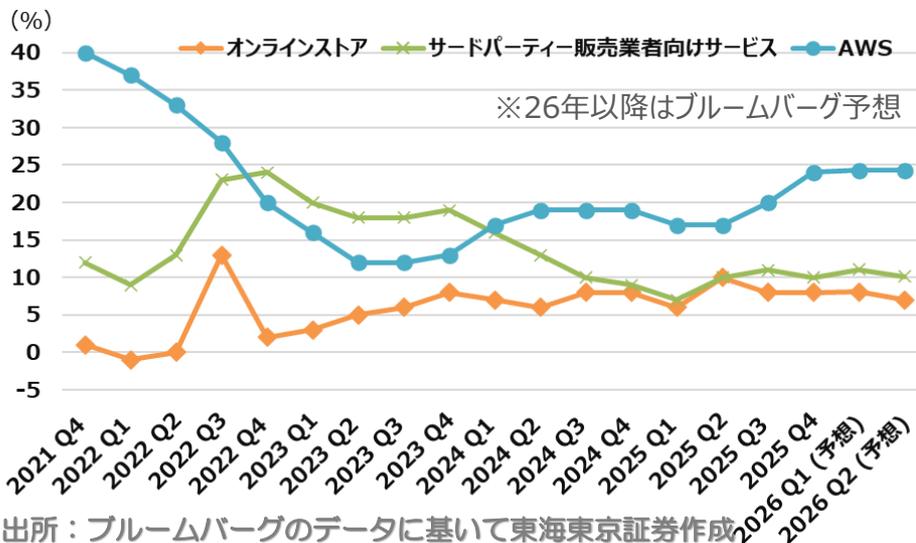
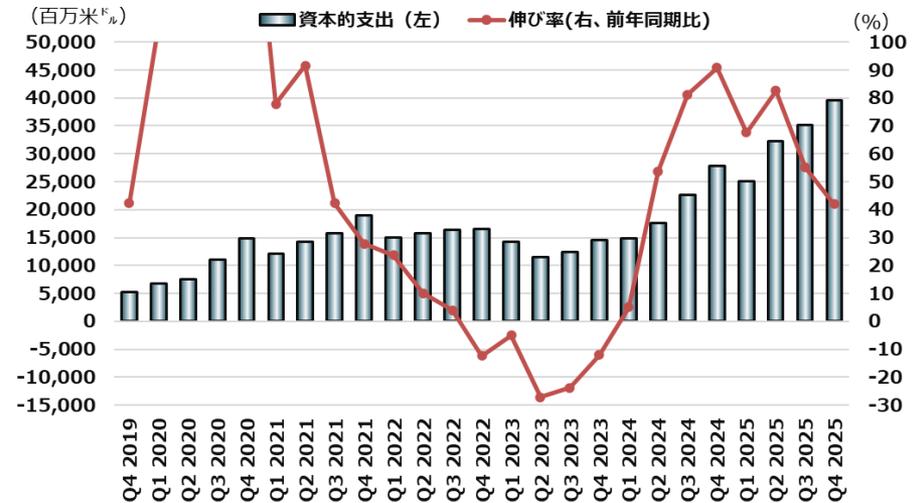


図) 同社の資本支出



出所：ブルームバークのデータに基づいて東海東京証券作成

参考銘柄②ゼネラルエレクトリック(GE)

航空機エンジン製造大手。かつて世界を代表するコングロマリットだったが事業再編を推進し、2024年4月より航空宇宙事業中心の事業体制に移行。売上高構成は、航空機エンジンの販売によって得られる機器収入が約3割、スペアパーツの販売やアフターサービス契約によって得られるサービス収入が約7割（2025年12月期）。また、サービス収入の一部はCSA（エンジンの稼働時間に応じた従量課金契約）によるもの。

図) 過去1年の日足チャートと移動平均線(50、100、200日)

期間：2025年2月13日～2026年2月13日

GE US \$ ↑ 315.41 +2.52 N315.34 / 315.40X 440 x 240
 On 13-Feb d 出来 4,393,744 始 315.22 高 326.68 安 313.525 額 1.393B



参考銘柄②ゼネラルエレクトリック(GE)

図) 同社売上高、純利益、営業利益率の推移と予想

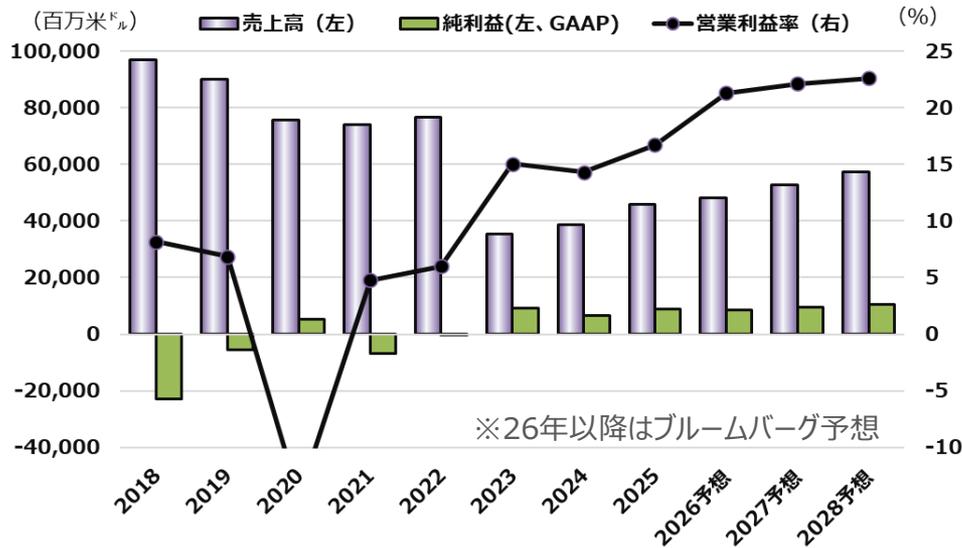


図) 売上高の事業別割合 (25年10~12月期)

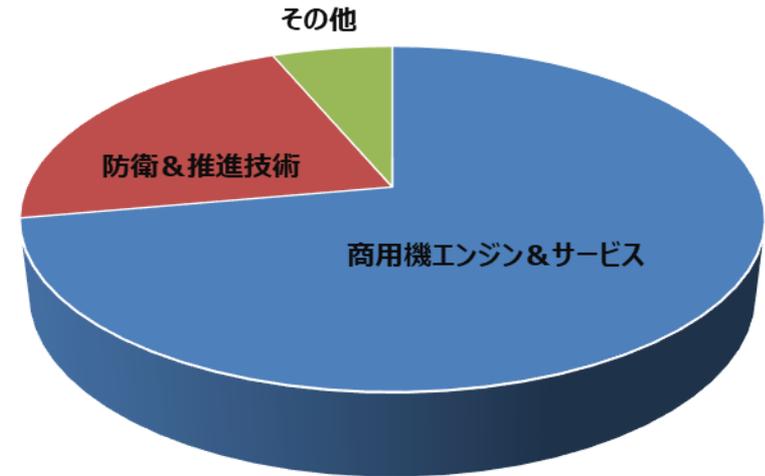
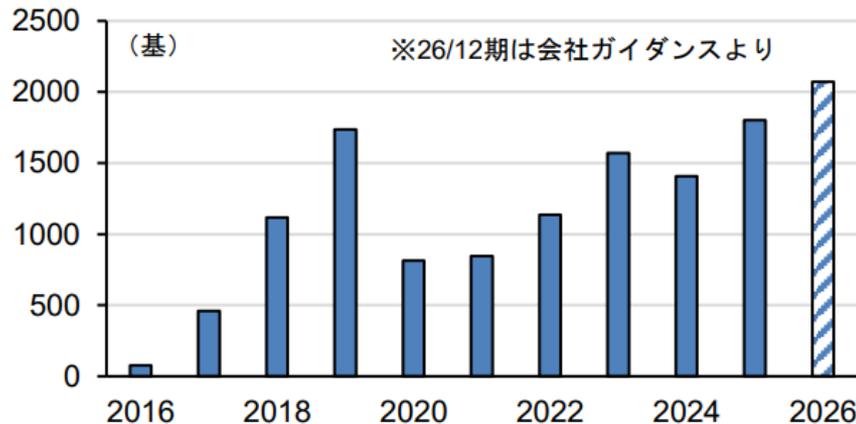
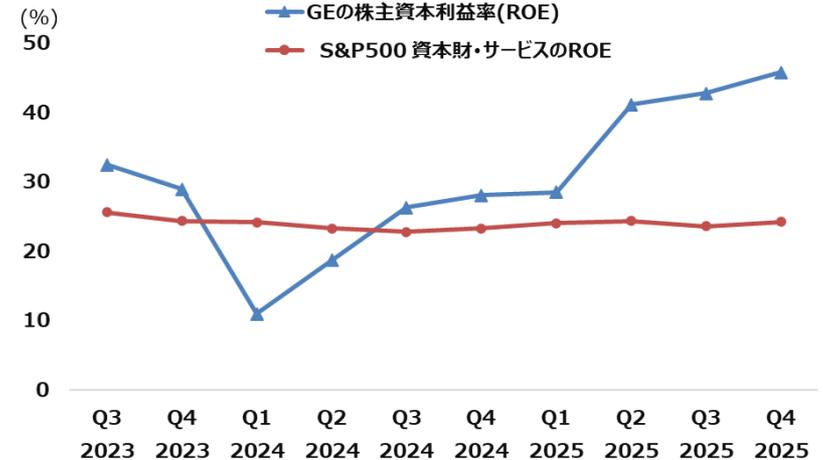


図) LEAPエンジン納入基数の推移



出所: 会社資料より弊社作成

図) 同社ROEの推移



出所: 東海東京インテリジェンス・ラボ資料を要約、転載、ブルームバーグのデータに基づいて東海東京証券作成

参考銘柄③ STマイクロエレクトロニクス(STM)

半導体メーカー。半導体ICや個別装置の設計、開発、製造、および販売に従事。同社の製品は電気通信や家電製品、自動車、コンピューター、工業などの分野で使用されている。北米や欧州、アジア太平洋地域の顧客に製品を提供。

図) 過去1年の日足チャートと移動平均線(50、100日、200日)

期間：2025年2月13日～2026年2月13日



Australia 61 2 9777 8600 Brazil 5511 2395 9000 Europe 44 20 7330 7500 Germany 49 69 9204 1210 Hong Kong 852 2977 6000
 Japan 81 3 4565 8900 Singapore 65 6212 1000 U.S. 1 212 318 2000 Copyright 2026 Bloomberg Finance L.P.
 SN 642652 JST GMT+9:00 ba1234-163 16-Feb-2026 11:31:38

参考銘柄③ STマイクロエレクトロニクス(STM)

図) 同社売上高、純利益の推移と予想

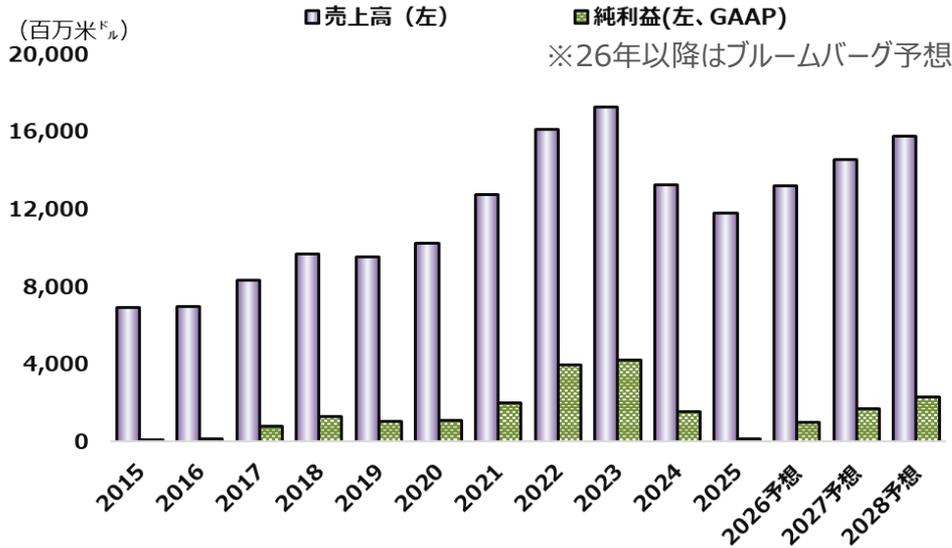


図) 売上高の事業別内訳 (25年10~12月期)

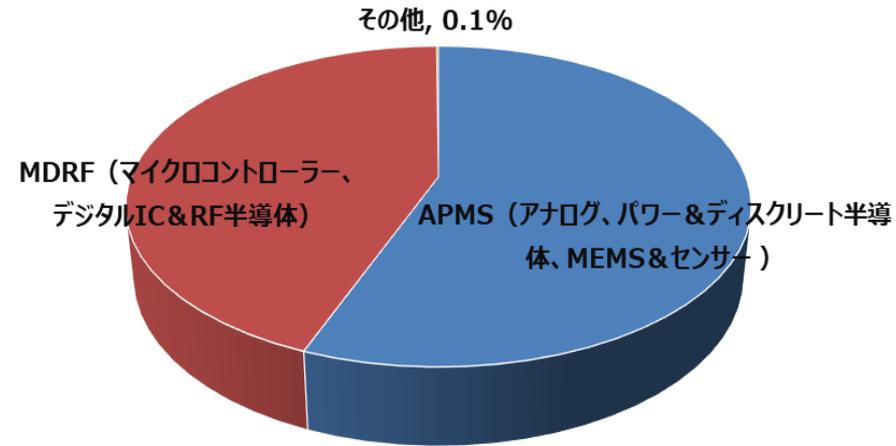


図) 売上高の地域別、エンドマーケット別内訳 (25年10~12月期)
出荷地域別構成

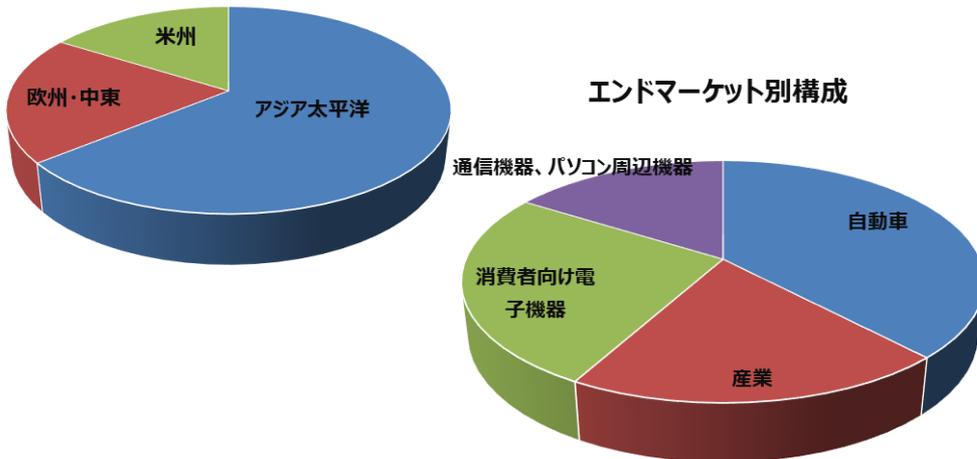
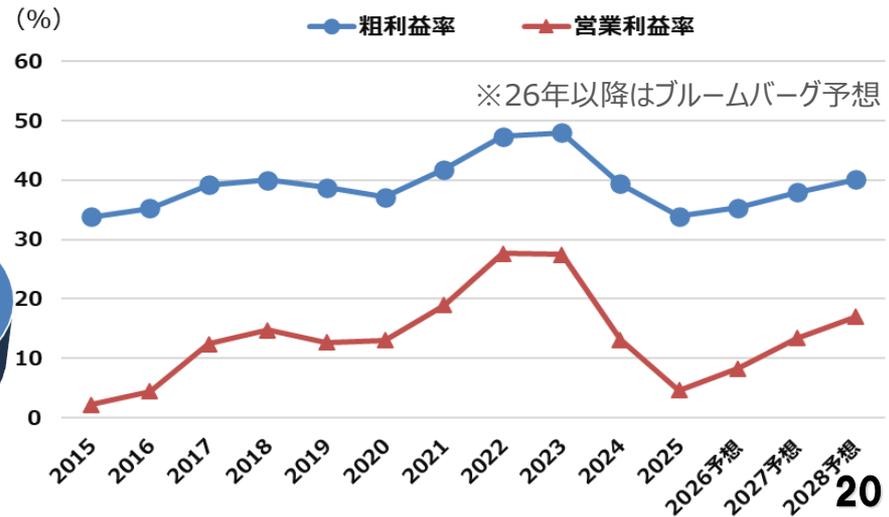


図) 粗利益率と営業利益率の推移と予想



参考銘柄④アリババグループHLD ADR (BABA)

アリババグループHLD は、中国および海外市場向けに電子商取引プラットフォーム、物流サービス、および付帯サービスを提供する。コア・コマース、クラウド・コンピューティング、デジタルメディア&エンターテインメント、イノベーションイニシアティブの4つのセグメントで事業を展開しているが、今後6つの事業グループに分割する計画を発表している。主要プラットフォームには、消費者向けのTaobao、ブランドや小売業者向けのサードパーティープラットフォームの Tmall、オンライン卸売マーケットプレイスのAlibaba.comと1688.com、オンライン決済のAlipay、東南アジアの電子商取引プラットフォームLazadaなどがある。

図) 過去1年の日足チャートと移動平均線(50、100、200日)

期間：2025年2月13日～2026年2月13日



参考銘柄④アリババグループHLD ADR (BABA)

図) 売上高、純利益の推移と予想



図) 同社売上高の事業別内訳 (2025年7~9月期)

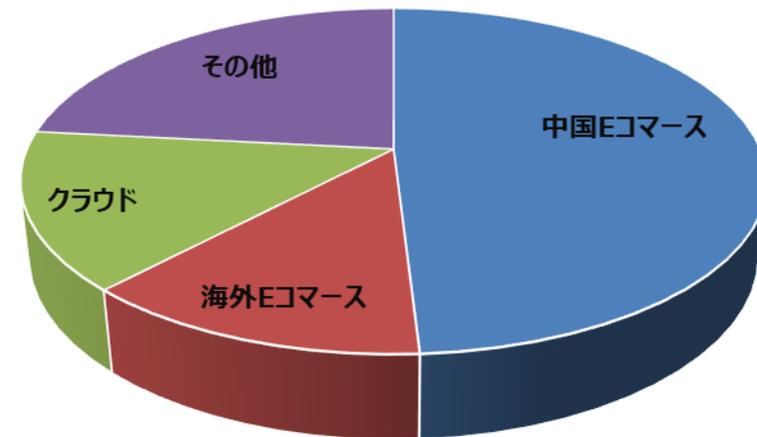


図) 海外Eコマースとクラウド事業のEBITA利益率の推移と予想

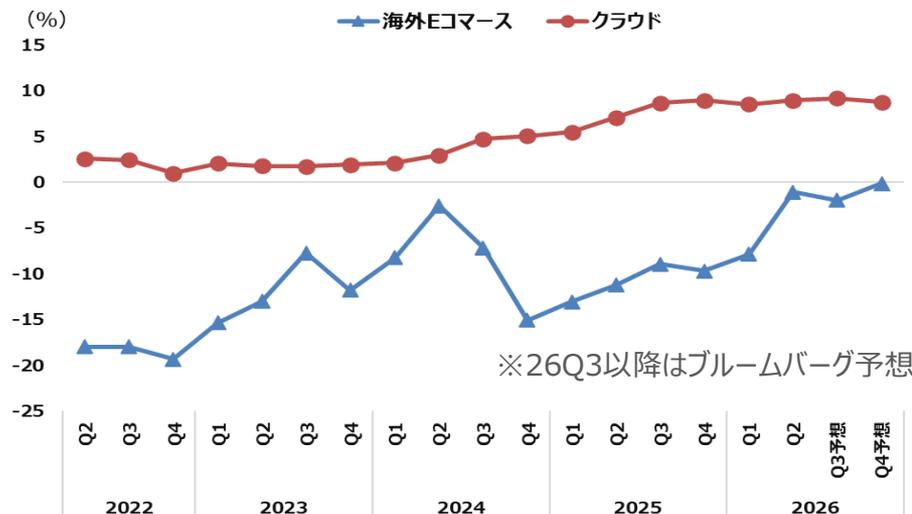


図) アリババ(BABA)と米グーグルの予想PERの推移 (単位: 倍)



出所: 同社資料、ブルームバーグのデータに基づいて東海東京証券作成

参考銘柄⑤ 台湾半導体メーカー マニュファクチャリング ADR (TSM)

1987年に設立され、台湾の新竹に本社を置く、「ピュアプレイファウンドリ」または「マーチャントファブ」モデルのパイオニアである。同社は、生産の一部を外注する垂直統合型半導体メーカーと、全製造を外注する「ファブレス」半導体メーカーの両方にサービスを提供する。同社は500社以上の半導体業界の顧客にサービスを提供し、11,500以上の異なる製品を生産する一方、先端技術、特殊技術、高度なパッケージング技術を幅広く提供している。

図) 過去1年の日足チャートと移動平均線(50、100、200日)

期間：2025年2月13日～2026年2月13日



参考銘柄⑤ 台湾セミコンダクターマニュファクチャリングADR(TSM)

図) 同社売上高、純利益の推移と予想

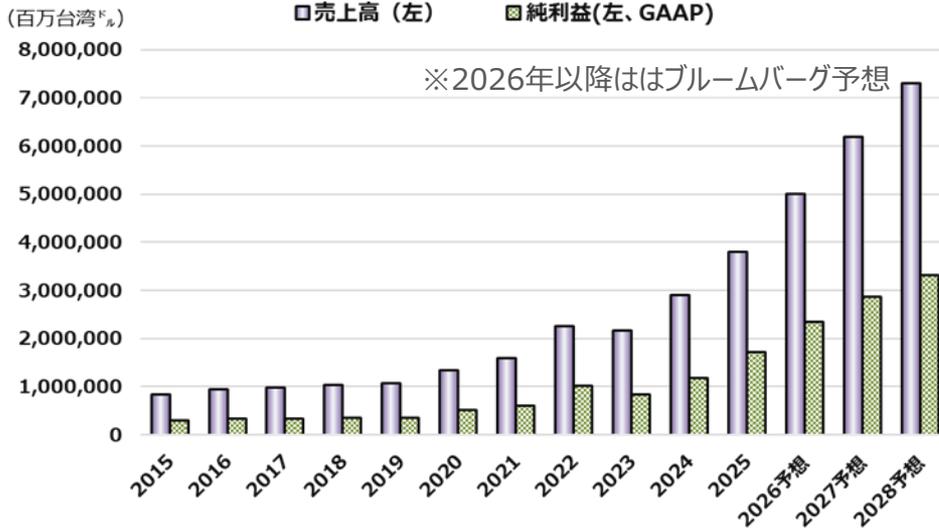


図) 同社の線幅別売上高構成 (2025年10~12月期)

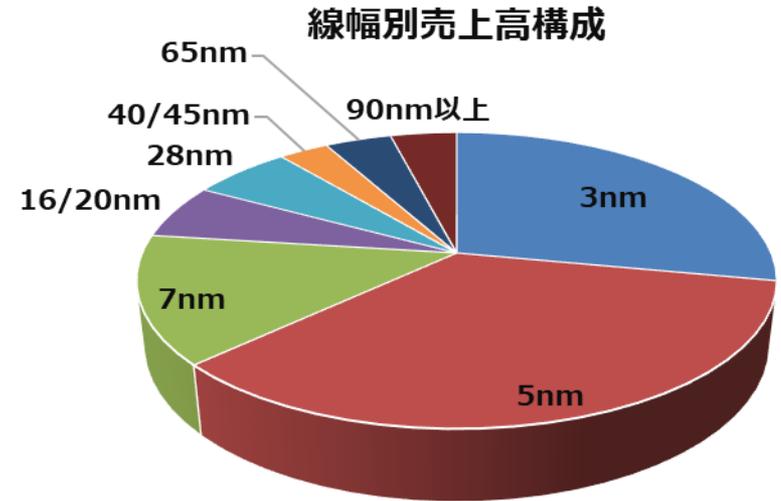


図) 同社エンドユーザー別売上高構成 (2025年10~12月期)

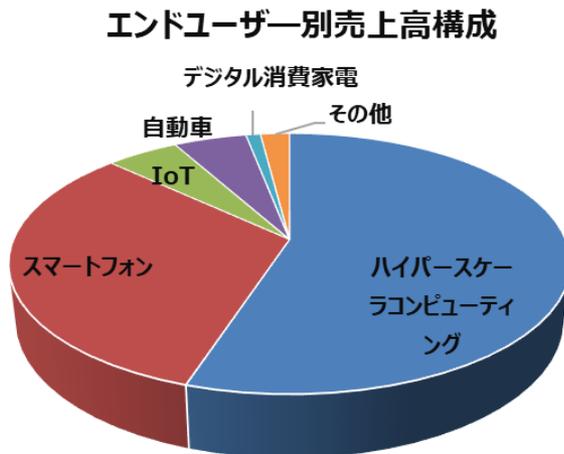
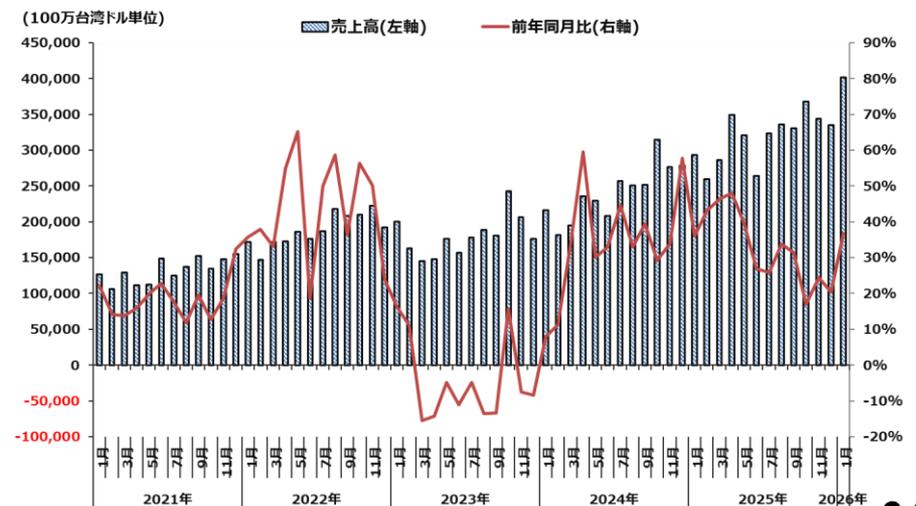


図) 同社の月次売上高と伸び率 (2021年1~2026年1月)





手数料等及びリスク等について

- ・ 外国株券等（※1）の取引には、国内の取引所金融商品市場における外国株券の売買等のほか、外国金融商品市場等における委託取引と国内店頭取引の2通りの方法があり、当該取引には所定の手数料等（委託取引の場合は約定代金に対して上限2.002%（税込））の委託手数料及びその他現地手数料等（当該諸費用は、その時々々の市場状況、現地情勢等に応じて決定されますので、その金額等をあらかじめ記載することはできません。）、国内店頭取引の場合は所定の手数料相当額（原則 買付3.00%程度、売却1.80%程度となるように設定しますが、その時々々の市場状況や公租公課等により乖離することがあります。）をご負担いただく場合があります。
- ・ 外国株券等の取引にあたっては、株式相場、為替相場等の変動や、投資信託、投資証券の裏付けとなっている株式、債券、投資信託、不動産、商品等（裏付け資産※2）の価格や評価額の変動に伴い、投資対象である外国株券等の価格等が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・ 外国株券等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合や、裏付け資産の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合、金融商品の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。また、新株予約権等が付された金融商品については、これらの「権利を行使できる期間の制限」等があります。

※1 外国株券等には、外国市場上場の外国株券、新株予約権証券、上場投資信託、上場投資証券等を含みます。

※2 裏付け資産が、投資信託、投資証券、預託証券、受益証券発行信託の受益証券等である場合には、その最終的な裏付け資産を含みます。

当社の概要

商号等 : 東海東京証券株式会社

金融商品取引業者 東海財務局長 (金商) 第140号

加入協会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、
一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人日本STO協会

この資料は投資判断の参考となる情報提供を目的としたもので、投資勧誘を目的としたものではありません。投資に関する最終決定は、お客様ご自身でご判断下さい。また、この資料は提供されたお客様限りでご利用ください。本資料は信頼できる情報に基づいて作成されていますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。掲載の意見や予測は資料作成時点での判断であり、予告なく変更されることがあります。当社及び関係会社は本資料に記載された会社の証券など金融商品を自己勘定で売買することがあり、当該企業に対し引き受けなどの投資銀行業務、その他サービスを提供し、かつ同サービスの勧誘を行う場合があります。

令和8年度税制改正大綱を受けて ～貸付用不動産の相続税評価額

2026年2月25日
東海東京証券株式会社
不動産部
久松 玲子

本日の流れ

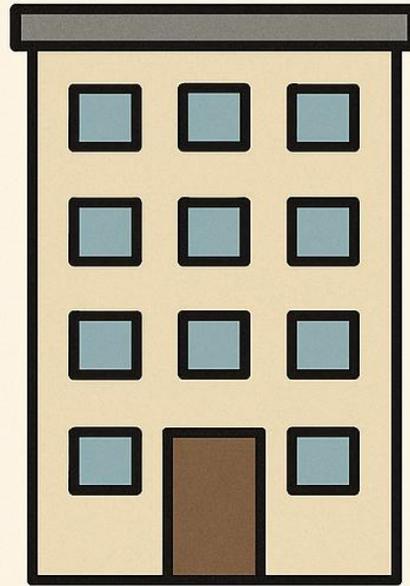
1. 貸付用不動産とは
2. 不動産小口化商品とは
3. 令和8年度税制改正大綱の本件関係箇所
4. 改正前の相続時評価方法
5. 新たな相続時評価方法
6. 今後のスケジュール
7. さいごに

1. 貸付用不動産とは…インカム(収入)を得られる不動産(賃貸物件等)

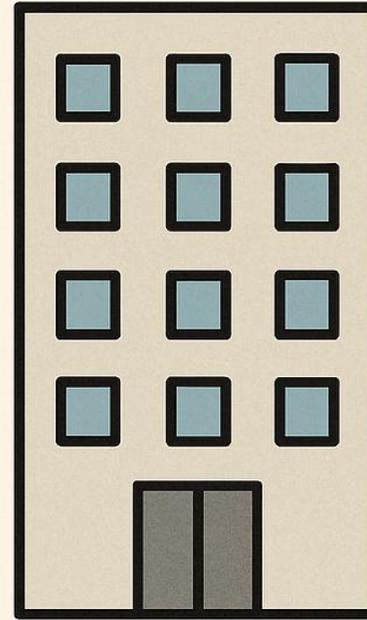
賃貸物件の種類



賃貸
アパート



賃貸
マンション

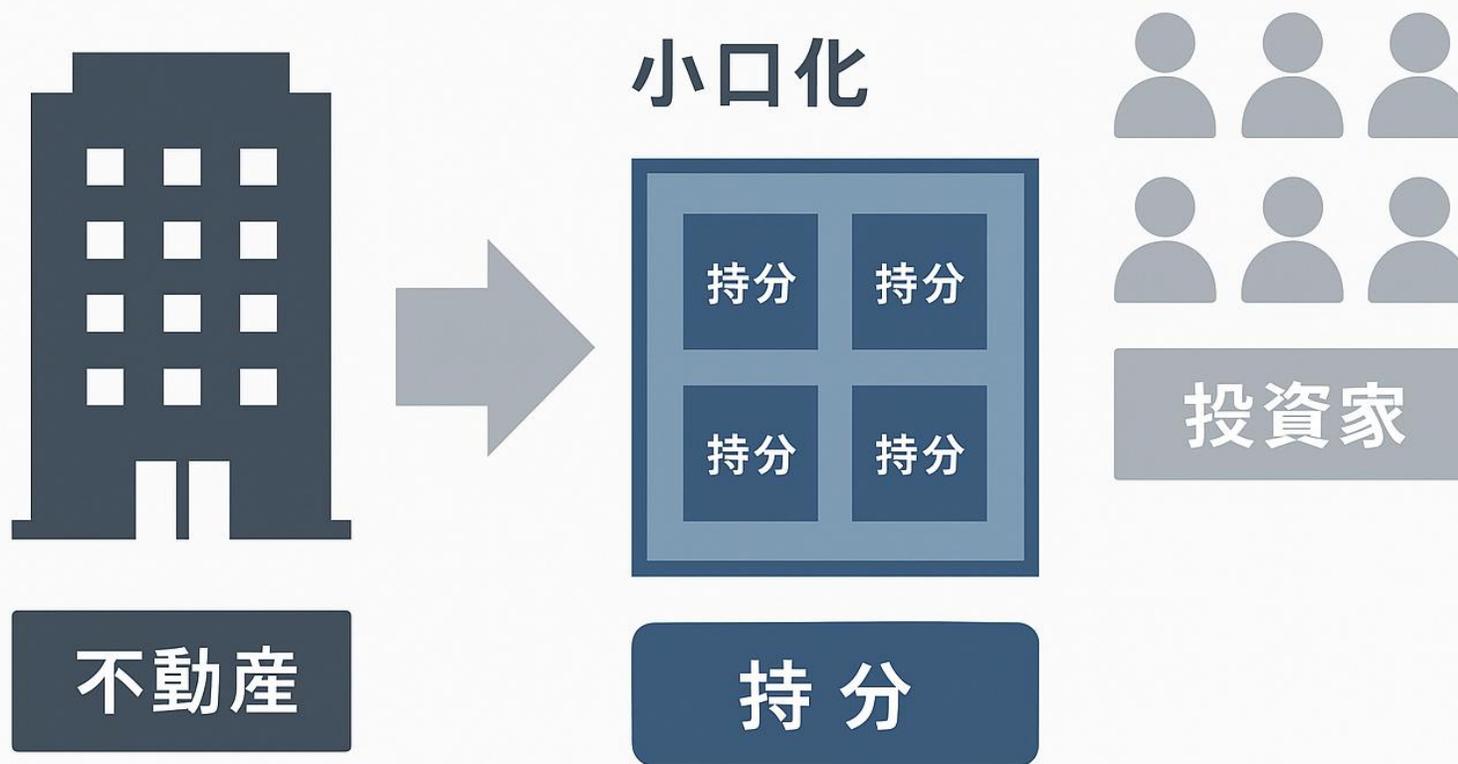


賃貸
ビル

※AI作成

2. 不動産小口化商品とは…貸付用不動産を小口化したもの

不動産小口化商品の仕組み



※AI作成

3. 令和8年度税制改正大綱の本案関係箇所

許税法別表第三（登録免許税の非課税登記等）掲名法人とする。

(3) 農業近代化資金流通法の改正を前提に、改正後の農業近代化資金の借入れに係る債務保証について、農業信用基金協会が受ける抵当権の設定登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置を引き続き適用する。

(4) 相続税等の財産評価の適正化

相続税法の時価主義の下、貸付用不動産の市場価格と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、その取引実態等を考慮し、次の見直しを行う。

① 被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得又は新築をした一定の貸付用不動産については、課税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。

(注) 上記の課税時期における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100分の80に相当する金額によって評価することができることとする。

② 不動産特定共同事業契約又は信託受益権に係る金融商品取引契約のうち一定のものに基づく権利の目的となっている貸付用不動産については、その取得の時期にかかわらず、課税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。

(注) 上記の課税時期における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、出資者等の求めに応じて事業者等が示した適正な処分価格・買取価格等、事業者等が把握している適正な売買実例価額又は定期報告書等に記載された不動産の価格等を参酌して求めた金額によって評価することができることとする。ただし、これらに該当するものがないと認められる場合には、上記①に準じて評価（取得時期や評価の安全性を考慮）する。

(注) 上記の改正は、令和9年1月1日以後に相続等により取得をする財産の評価に適用する。ただし、上記①の改正については、当該改正を通達に定める日までに、被相続人等がその所有する土地（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。）には適用しない。

・ 150ページ以上に及ぶ税制改正大綱の82ページの緑の囲みの部分。（左記参照）

・ 表にまとめると以下の通り

	現行	改正案	
		相続開始・贈与前5年以内に取得	相続開始・贈与前5年より前に取得
貸付用不動産	路線価等	通常の取引価額 (原則取得価額を基に算定)	路線価など
不動産小口化商品 (※)	路線価等	通常の取引価額 (貸付用不動産の相続税評価額に準じて評価される場合あり)	

(※) 商品として小口化された貸付用不動産（いわゆる不動産小口化商品）

※【出所】財務省令和8年度税制改正大綱を参照に作成

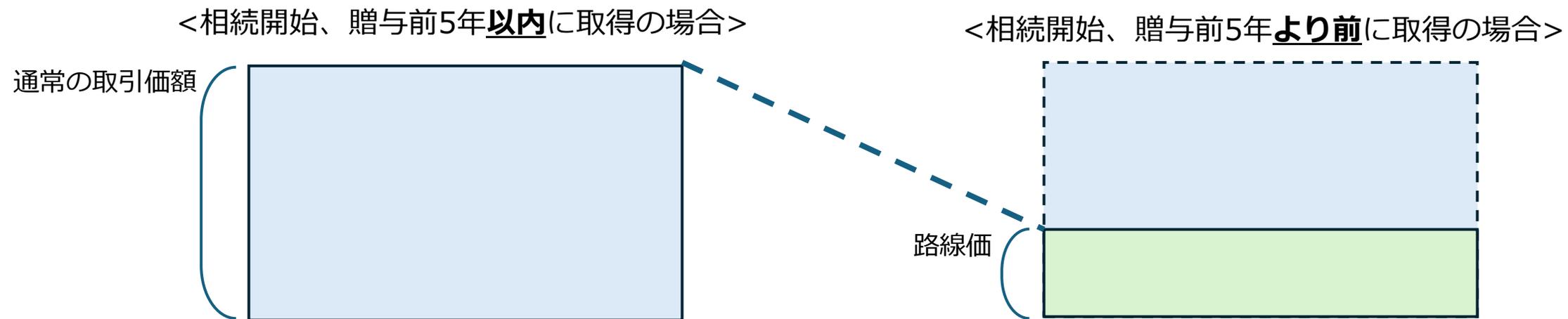
4. 改正前の相続時評価方法

- 貸付用不動産、不動産小口化商品ともに路線価に基づく評価
(相続時、贈与時いずれも常に)

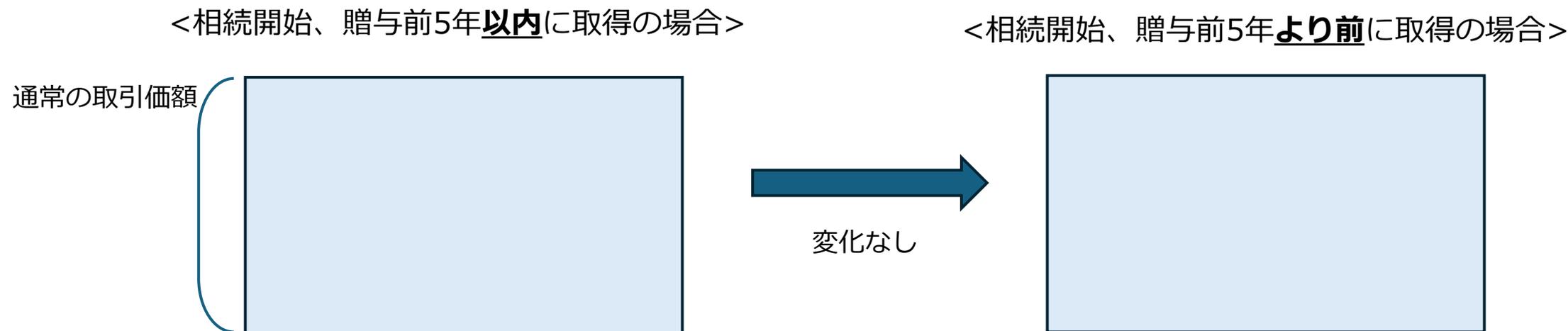


5. 新たな相続時評価方法

【貸付用不動産の例】



【不動産小口化商品の例】



6. 今後のスケジュール

年	2025年 (令和7年)		2026年 (令和8年)												2027年 (令和9年)			
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
改正予定		▼ 大綱																
評価方法																		
	<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 現行の評価方法（路線価・固定資産税評価額） </div>												<div style="border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;"> 改正後の 評価方法 </div>					

7. さいごに

	現行	改正案	
		相続開始・贈与前 5年以内に取得	相続開始・贈与前 5年より前に取得
貸付用不動産	路線価等	通常取引価額 (原則取得価額を基に算定)	路線価など
不動産小口化商品 (※)	路線価等	通常取引価額 (貸付用不動産の相続税評価額に準じて評価される場合あり)	

(※) 商品として小口化された貸付用不動産 (いわゆる不動産小口化商品)

※【出所】財務省令和8年度税制改正大綱を参照に作成

・上図の赤枠内のように、小口化商品でも貸付用不動産の相続税評価額に準じる場合があり、解釈によって見解が異なります。

→9.10月の通達でより詳細な発表がありますので、そこまでは流動的です。

・一般論として、各不動産業者の見解を参考にご説明しております。
最終的には税理士にご相談下さい。

・東海東京証券は不動産業者への仲介やご紹介が可能です。
ご相談がありましたら、担当者にお声かけください。

【セミナーのご留意事項】

- セミナー内容は、今後予告なく変更させて頂く場合がございます。投資の決定はご自身の判断と責任でなされますようお願い申し上げます。出演者等の見解は開催日時点のものであり、正確性、完全性を保証するものではなく、今後予告なく修正、変更されることがあります。なお、使用するデータおよび表現等の欠落や誤謬につきましては、当社はその責任を負いかねますので、予めご了承ください。内容に関する一切の権利は東海東京証券（株）にあります。事前の了承なく複製または転送等を行わないようお願いします。
- 本資料は2025年12月時点各種情報源に掲載された情報等に基づき作成したものです。今後関係法令等は変更となることがあります。

【金融商品等について】

- 金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等（国内株式取引の場合は約定代金に対して上限1.265%（税込）（ただし、最低手数料2,750円（税込））の委託手数料、投資信託の場合は銘柄ごとに設定された販売手数料及び信託報酬等の諸経費、等）をご負担いただく場合があります。
- 金融商品等には株式相場、金利水準の変動等による「市場リスク」、金融商品等の発行者等の業務や財産の状況等に変化が生じた場合の「信用リスク」、外国証券である場合には、「為替変動リスク」等により損失が生じるおそれがあります。さらに、新株予約権等が付された金融商品等については、これらの「権利を行使できる期間の制限」等があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引を行う場合には、その損失の額がお客様より差入れいただいた委託保証金又は証拠金の額を上回るおそれがあります。
- 手数料等およびリスクは、金融商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。
- 当資料は過去のデータを基に作成しております。
- 掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません。
- 投資判断の最終決定は、お客様ご自身の判断でなさるようお願いいたします。

当社の概要

商号等 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長(金商)第140号
加入協会 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会、
一般社団法人日本投資顧問業協会、一般社団法人日本STO協会