

2025 年 12 月 22 日

各 位

会 社 名 株式会社青山財産ネットワークス  
代表者名 代表取締役社長 蓮見 正純  
(コード番号 8929 東証スタンダード)  
問合せ先 コーポレートファイナンス本部  
財務部 部長 石川 精一  
(TEL 03-6439-5800)

2026 年度税制改正大綱を踏まえた 2026 年 12 月期の事業計画に関するお知らせ

当社は、2025 年 3 月 11 日に中期経営計画策定のお知らせにおいて、2025～2027 年度の 3 カ年を対象とした「中期経営計画 (2025～2027 年)」を公表しておりますが、2026 年 12 月 19 日に公表された 2026 年度税制改正大綱を踏まえ、現在策定中である 2026 年 12 月期の事業計画の方針についてお知らせいたします。

記

1. 2026 年度税制改正大綱における「貸付用不動産の評価方法見直し」について

(1) 改正の概要

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、貸付用不動産の評価方法 (相続税評価額) について所要の見直しが行われます。この貸付用不動産には、いわゆる不動産小口化商品も含まれています。アドバンテージクラブも不動産小口化商品の一種であることから、本改正の影響を受けることとなります。

(2) 改正の内容

	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
①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)	路線価等
②不動産小口化商品 (※)	路線価等	通常の取引価額 (下記「②不動産小口化商品の相続税評価額」 をご参照ください。)	

(※) 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)

不動産特定共同事業契約 (任意組合理型・賃貸借型) または信託受益権に係る金融商品取引契約 (信託型) 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をいいます。アドバンテージクラブは不動産特定共同事業契約 (任意組合理型) です。

① 貸付用不動産の相続税評価額

貸付用不動産の相続税評価額については、従来は取得時期にかかわらず路線価等により評価されてきました。

見直し後は、相続開始・贈与前 5 年以内に取得したものは通常の取引価額 (課税上弊害が

ない限り、取得価額を基に地価の変動などを考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額)により評価されます。ただし、5年より前に取得したものは従来通り路線価等により評価されることとなります。

## ② 不動産小口化商品の相続税評価額

アドバンテージクラブを含む不動産小口化商品の相続税評価額については、従来は取得時期にかかわらず路線価等により評価されていました。

見直し後は、その取得時期にかかわらず、通常の取引価額に相当する金額(課税上弊害がない限り、次の(a)、(b)又は(c)に掲げる価格等を参酌して求めた金額)によって評価されます。

- (a) 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
- (b) 事業者等が把握している適正な売買実例価額
- (c) 定期報告書等に記載された不動産の価格等

ただし、上記(a)、(b)又は(c)に該当するものがないと認められる場合には、上記「①貸付用不動産の相続税評価額」に準じて評価されます。具体的には、相続開始・贈与前5年以内に取得したものは通常の取引価額(課税上弊害がない限り、取得価額を基に地価の変動などを考慮して計算した価額の100分の80に相当する金額)、5年より前に取得したものは従来通り路線価等により評価されることとなります。

## (3) 適用時期

2027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ついて適用されます。

## (4) 今後の展望

今後、2027年1月1日の適用開始に向けて、税制改正大綱に基づき改正作業が進められます。具体的には、2026年の秋ごろには通達が公表され、改正内容の詳細が明らかになっていくと考えられます。

## 2. お客様への今後の対応について

今回の改正によってお客様にご所有して頂いているアドバンテージクラブ(不動産小口化商品)の評価方法について、前述の通り変更となる見込みですので、お客様に対して弊社担当者より本改正の内容をご説明させていただきます。

また、お客様からのご質問につきましても誠意をもって対応させていただきます。お客様には弊社担当者から随時ご連絡をさせて頂く予定です。

## 3. 今後のアドバンテージクラブの販売方針について

本改正後も、アドバンテージクラブはお客様の資産運用・財産承継に有効な商品だと考えておりますので、既存の組合は運用を継続し、また新たなアドバンテージクラブも提供させて頂く予定です。

今後も良質な不動産を厳選し、安定した運用と資産価値の維持に努めてまいります。

#### 4. 現状策定中である 2026 年 12 月期の事業計画について

2026 年 12 月期の事業計画については、中期経営計画通りの計画数値を考えておりましたが、2025 年 12 月 19 日に公表された 2026 年度税制改正大綱において、貸付用不動産の評価方法の見直しがなされ、アドバンテージクラブもその改正の影響を受けることとなります。具体的には当初の中期経営計画において、アドバンテージクラブは、毎年 10%の増加を前提としておりましたが、当該改正の影響を受けて、アドバンテージクラブの組成額は当初計画を下回ることが見込まれます。組成額については現在、精査中であります。

一方、2025 年 12 月期につきまは、2025 年 12 月 11 日に公表させていただきました 2025 年 12 月期の業績予想の修正においてご説明させていただきました通り、アドバンテージクラブはこの度の改正の情報が入りましたので組成を控え、当初計画を下回ったものの、財産コンサルティングについては、お客様数の増加に伴う成約件数の増加や、お客様の資産額の増加に伴う成約単価の上昇により財産コンサルティングの売上が大幅に増加したことから、売上総利益が当初計画を上回る見込みであります。

2026 年 12 月期の営業利益計画につきましても、財産コンサルティングニーズの拡大や戦略的個別サービスの拡大が見込まれることから、2025 年 12 月期の営業利益を少なくとも上回る計画を策定できると考えております。

また、累進配当につきまは従来から変更なく、2026 年 12 月期におきましても増配を行う予定です。

なお、販売活動を見合わせておりました赤坂見附駅前のアドバンテージクラブについては、2026 年度税制改正大綱により評価方法が明らかになったことから、販売開始に向けた準備に取り掛かっております。販売スケジュールが確定次第、別途お知らせいたします。

#### 5. 今後の見通し

当該改正が 2025 年 12 月 11 日に開示した 2025 年 12 月期の業績予想に与える影響は軽微です。2026 年 12 月期の事業計画につきまは、上記を踏まえ策定してまいります。

以 上