

NICE

オーナー様向けニュースレター



OWNER'S CAFÉ

03

March
2026

相続対策・生前贈与に影響大！

賃貸経営者が注目すべき 税制改正大綱 3大ポイント解説

全国で規制強化の波
トラブル頻発の「違法民泊」にご注意

防犯、時短、花粉…

増加トレンドの「部屋干し派」を
快適設備で囲い込む

Nice ナイスアセット株式会社

相続対策・生前贈与に影響大！ 賃貸経営者が注目すべき 税制改正大綱 3大ポイント解説

2025年12月19日、令和8年度税制改正大綱が公表されました。数ある改正の中でも、貸付用不動産及び不動産小口化商品の評価方法の見直し、青色申告特別控除の制度変更については、賃貸経営者が今のうちに概要を押さえて備えたい3大改正ポイントです。

不動産を用いた駆け込み相続対策に 新たなメス

ここ数年、税制改正では不動産の評価方法を見直す流れが強まっています。これは、現預金よりも財産評価を下げることでできる不動産という資産の特徴を利用し、相続・贈与の税額を大幅に圧縮する事例が散見されることについて、国税庁が対策を進めているため。記憶に新しいのが、市場価格と評価額との大幅な乖離を是正するべく、**評価額計算に“評価乖離率”という新しい概念が加えられた、2024年の「タワーマンション節税」への対策**です。

そして今回、ついに「一般的な賃貸住宅」「任意組合型の不動産小口化商品」が、評価方法の見直しの対象となりました。これから相続対策を始めようという方にとっては大きな影響が出るルール変更です。



5年以内取得の賃貸住宅は80%評価

相続や贈与の場面において、不動産は「路線価」や「固定資産税評価額」によって評価されるのが原則です。路線価による土地の評価は市場価格の8割程度となることが多く、建物は固定資産税評価により市場価格の6～7割程度に。さらに、賃貸住宅の土地には「貸家建付地」、建物には「借家権割合」による評価減が加わります。

しかしながら今回の改正では、「相続や贈与の直前5年以内に購入・新築した貸付用不動産は、課税時期における通常の取引価額に相当する金額」による評価へと変更され、おおよそ「**取得価額の80%**」で評価されることとなりました。つまり、相続等の直前5年以内に「駆け込み」で手に入れた賃貸住宅は、20%程度の評価減はあるものの、**前述のような大幅な評価減を受けられなくなる**のです。

この「5年ルール」が適用されるのは、2027年1月1日以降の相続や贈与から。具体的な評価の計算方法や「貸付用不動産」の定義など、詳細が判明するのはこれからですが、将来の相続について早くから対策をする重要性が一段と増すことは確実です。

不動産小口化商品は時価100%の評価に

もうひとつ、**見直し対象となったのが「任意組合型の不動産小口化商品」**です。不動産小口化商品は、特定の不動産に一口1～100万円程度の小口で投資できる仕組みですが、中でも任意組合型の小口化商品は、対象不動産が「出資者の共同所有」という扱いになるため、これまでは一般の不動産所有と同様の「評価減」を受けることが可能でした。



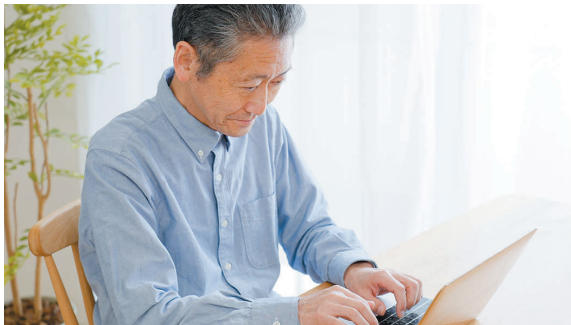
しかし今回の改正により、**小口化商品は「その取得時期に関わらず、相続や贈与の時期における通常の取引価額に相当する金額」による評価へと変更されます**。つまり、**不動産としての評価減が一切考慮されない「時価そのもの」での評価となる**のです。「小口」という特徴を活かして110万円の非課税枠内で生前贈与する、公平な遺産分割のための調整役とする、といった機能は残るものの、**最も期待される不動産扱いによる節税の役割はほぼ担えなくなる**ことになります。

この改正の適用も、2027年1月1日以降の相続・贈与から。「取得時期に関わらず」という言葉を文字通り受け取れば、過去に購入した商品もすべて節税効果を失うことになります。果たして、保有済みの商品にまで本当に適用範囲が及ぶのか、評価のための時価はどのように算出するのかなど、こちらも詳細の発表に注目です。

種類	購入時期	相続・贈与の時期	
		2026年12月31日までの相続・贈与	2027年1月1日以降の相続・贈与
貸付用不動産	購入から相続発生・贈与までの期間が5年以内の物件		取得価額×80%で評価
	購入から相続発生・贈与までの期間が5年超の物件	従来の路線価(土地)/固定資産税評価(建物)による評価	
不動産小口化商品(任意組合型)	全ての小口化商品(購入時期不問)		時価相当額で評価

書面での青色申告、 55万円控除が10万円に

最後に、事業的規模(5棟10室以上)で賃貸経営をされている方に注目いただきたいのが、青色申告における「特別控除額」の改正です。確定申告においては数年前から「e-Tax」によるデジタル申告が推奨され、青色申告の特別控除額にも、e-Taxの場合は65万円、書類申告の場合は55万円、という差が設けられていますが、今回の改正では書類申告の控除額が「10万円」へと大幅に引き下げられることが示されました。



つまり、今後はe-Taxが申告制度の標準となり、青色申告特別控除の恩恵を受けるにはe-Taxへの対応が必須ということです。制度変更は2027年分の収支をまとめた確定申告からとなり、会計ソフトを使用するなどの対策は2026年のうちに始めておきま

しょう。なお、今回の改正では、“簡易簿記による10万円控除”についても、賃料収入等が1000万円を超えるケースでは適用外となることが示されています。会計ソフトの使用はこちらの制度変更対策にも有効です。

申告方法	改正前	改正後
複式簿記によるe-Tax申告	65万円	65万円
複式簿記によるe-Tax申告 +優良電子帳簿保存	—	75万円 (新設)
複式簿記による書類申告	55万円	10万円
簡易簿記による申告(1000万円以下)	10万円	10万円
簡易簿記による申告(1000万円超)	10万円	0円

その他、今回の改正では基礎控除額の引き上げやインボイス制度の経過措置の見直しなど、賃貸経営者に影響のある制度変更が多く見られます。賃貸経営の最大の砦とも言われる“税金”の情報には、今年もアンテナを高く張っておきましょう。

また、今回の税制改正で最も注目すべきポイントは「5年ルール」の誕生です。いざという時のための相続対策なればこそ、その効果が十分に発揮されるよう、計画立案・計画の見直しには早めの着手が必須です。



ワンポイントコラム
one point column

全国で規制強化の波、トラブル頻発の「違法民泊」にご注意

2026年の訪日外国人旅行者数は4000万人超の予測。今年もホテルの予約難や高騰が続きそうですが、こうした宿泊施設不足の解消を担うとされた「民泊」が、ここに来て規制強化の逆風を受けていることをご存じでしょうか。賃貸経営者にとっては、民泊事業に参入していないからといって無関係な話ではありません。

■ 近隣住民とトラブル頻発の違法・悪質民泊

そもそも民泊とは、戸建や集合住宅など一般の住宅を活用して、旅行者等に宿泊サービスを提供する事業です。事業実施には住宅宿泊事業法(民泊新法)または旅館業法の認可を要するうえ、民泊新法下では180日間の営業日数制限も受けるものの、コロナ禍後は収益性の期待から、特に観光需要の高い地域で事業者数が右肩上がりに増加しています。

しかし近年、無届の「違法民泊」や、施設管理のずさんな悪質業者と近隣住民とのトラブルが頻発。国や自治体は、監視を強めるだけでなく規制強化にも動き出しています。例えば、東京都豊島区では今年12月から民泊の営業日数を120日に縮小、新宿区では4事業者11施設に事業廃止命令が下りました。大阪府大阪市で

は、観光産業振興のための“国家戦略特区”にも関わらず、“特区民泊”の新規受付が停止される事態となっているのです。

■ 悪質民泊を発見・防止する自衛策も必要

規制強化の引き金となった違法・低品質の民泊は、優良適正なサービスを提供する民泊事業者のみならず、一般の賃貸経営者にも悪影響を及ぼします。もし、所有物件内や隣室で悪質な民泊が始まり、騒音やごみ出しのトラブルが頻発するようになれば、借主の退去や物件価値の低下が起こる可能性もあります。相手が違法民泊の場合、速やかに事業者の特定・事業停止に持ち込むのも困難でしょう。

知らないうちに所有物件が違法民泊に使われていた、というケースも既に全国で発生しています。怪しいと感じた際には民泊予約サイト等をチェックするほか、日頃から賃貸管理会社と連携して物件を確認するなど、トラブルを未然に防ぐ姿勢が大切です。



防犯、時短、花粉...

増加トレンドの「部屋干し派」を 快適設備で囲い込む



洗濯物の「部屋干し派」が増加中です。洗濯洗剤売り場には「部屋干し用洗剤」がずらりと並び、共働き世帯では72.1%が「状況に応じて洗濯物を室内に干す」、そのうち49.5%が「天候に関係なく“常に部屋干し”」という調査結果もあります(2024年・株式会社千趣会調べ)。

現代の洗濯ニーズに応える「より快適な部屋干し環境」を物件に整え、競合と差別化を図ってみましょう。

■ ニーズ拡大、多様化する室内物干しで対応

一昔前までは「天気が悪いので仕方なく」というイメージでしたが、近年は天候・花粉・黄砂といった外的影響を避けたいという理由のほか、プライバシーを守り家族構成や性別を悟らせないという防犯意識、また「天気のいい日や昼間しか干せないのは不便」という時間効率の面から、「部屋干し」を選択する人が増加しています。

外に干したいと考える人は現在も多数派であるものの、日当たり良好なベランダのある部屋に部屋干し設備があれば、「どちらも選べる」という魅力が生まれます。しかも、その魅力は室内物干しを設置するだけで付加でき、コスト的にもお手軽です。

— 「天井吊り下げ型」の室内物干し

天井からポールやワイヤーで物干し竿を吊り下げるタイプです。使わないときは竿を外したり、天井近くに収納したり、そのままインテリアとして多目的に使用する等できるため、部屋の美観も損ねません。洗濯物をたくさん干せる、床や壁を占有しない、風が通りやすく乾きやすいといったメリットがあります。

— 「壁付け型」「窓枠型」の室内物干し



室内物干しは、天井だけでなく壁や窓枠にも取り付け可能です。多くは使わない時に折り畳んでおけるため、美観確保の面も安心。設置が比較的簡単で、竿を引き出すだけですぐ使える、窓枠タイプなら自然光や風の力を借りやす

いなどのメリットがあります。

ただし、天井吊り下げ型に比べると耐荷重が小さい、竿の長さが窓枠のサイズに依存するなどの理由から、干せる量

は少なめ。また、家具の配置への影響や、隣接するクロスやカーテンの湿気・カビには注意が必要です。

■ 便利設備の導入で部屋干しをさらに快適に

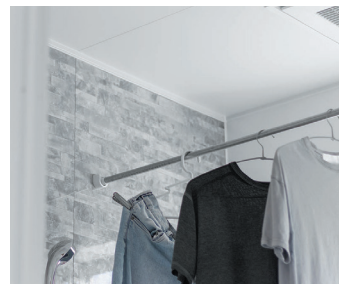
室内物干しの設置に併せて、部屋干し環境を快適化する設備を導入する差別化策も検討できます。物干しのある物件が増えている今、プラスアルファの設備は他の物件にないメリットとして映るはずです。

— 衣類乾燥除湿機

衣類乾燥機能を持つ除湿機を設備として設置します。除湿器を使うと乾くまでの時間が短くなるだけでなく、洗濯物の中の雑菌の増殖を抑えられるため、部屋干し特有の“嫌なにおい”も低減可能。また、洗濯のたびに除湿器を使用してもらえれば、カビや結露による部屋のダメージを最小限に抑える効果も期待できます。

— 浴室換気乾燥機

浴室で洗濯物をからりと乾かせるようになる浴室換気乾燥機は、部屋探しの際の検索項目にもなっている人気設備。集客力アップ・浴室のカビ防止・冬場のヒートショック予防など、多くのメ



リットを備えます。浴室工事を要するため設置コストは大きいものの、一考の価値ある部屋干し支援設備です。

— 衣類乾燥機（電気式）

いっそ「衣類乾燥機」を設置して、部屋干し・外干しの両方の負担が小さい部屋をつくる、という方法も考えられます。使用時の排水、湿気、排熱を考慮した場所選びが必要ですが、ガス式と違って大掛かりな工事が不要な電気式であ



れば、設置ハードルも低め。ドラム式など昨今の乾燥機能付き洗濯機の需要の伸びを鑑みれば、訴求力も十分期待できます。洗濯は面倒な家事だからこそ、「家事ラク設備」による集客施策も検討の余地ありでしょう。