



## TOPICS 「不動産節税」にメス。取得後5年以内の貸付用不動産、時価評価へ

令和8年度税制改正

不動産を活用した相続税節税スキームが抑制されることになりそうです。「令和8(2026)年度税制改正大綱」によると、他人に貸すことを目的に購入したマンションやオフィスビル等(貸付用不動産)について、相続税を計算する際の不動産の評価方法の見直しが図られる見通しです。

### ◆相続税節税スキームが封じられる?

そもそも相続税において不動産は、土地は路線価(時価の80%)、建物は固定資産税評価額(新築の場合、時価の70%)で評価され、例えば、1億円の土地を現金で購入した場合、相続時の評価額は2割圧縮することができます。賃貸に出している不動産は、利用の制限があることになり、さらに評価額が下がることになり、これが不動産を活用した相続税節税のスキームということになります。

税制改正大綱によると、貸付用不動産の市場価値と相続税評価額との乖離の実態を踏まえ、取得後5年以内の貸付用不動産について、原則時価で評価されることとなります。

そこで、もし、貸付用不動産の相続税節税スキームが封じられた場合、相続の際にどのような影響があるのかを考えてみました。

### ◆評価差が大きい不動産ほど影響を受ける可能性大

影響を受けるのは、相続税対策を主な目的として、相続発生時期を意識しながら貸付用不動産を取得した方、または今後その取得を検討している方です。

今回の改正は、取得価額(市場価値)と相続税評価額との乖離を是正することを目的としています。そのため、新築・築浅のマンションや一棟収益物件など、評価差が大きくなりやすい不動産については、影響を受ける可能性が高いと考えられます。今回の改正は、「節税効果のみを狙った短期的な不動産取得」を抑制する趣旨が強い点が特徴です。

### ◆影響を受けるのは2027年以後に発生する相続等から

対策として重要なのは、現状を正確に把握することです。今回の改正は、令和9(2027)年以後に発生する相続等から適用される予定で、改正の影響を受ける可能性がある方については、令和8年中に相続税の試算を行い、「想定される相続税額」「納税資金の確保」「財産の分け方」などを整理しておくことが重要です。

その際、「節税」だけを基準にするのではなく、一族に資産をどのような形で、どの世代に引き継いでいくのかという視点で考えることが重要です。

### ◆今後は総合的・長期的な視点での相続・承継設計が不可欠

相続税対策に限らず、税制は常に見直されており、単一の節税スキームに長期依存することは難しい時代になっていきます。過去にも、合法とされてきたさまざまな節税手法が登場しては、制度改正によって見直されてきました。

そのため、今後は、総合的かつ長期的な視点での相続・承継設計が不可欠になります。相続対策は、家族構成や資産内容によって無数の組み合わせがあり、早い段階から検討することで選択も大きく広がります。

「誰に」「いつ」「どの資産を」「どのような形で」承継させるのかを中長期で考えていくこと自体が、これからの相続対策といえるでしょう。

引用：税理士ドットコム

[https://www.zeir4.com/c\\_6/n\\_1268/](https://www.zeir4.com/c_6/n_1268/)



ハウズドゥ二の宮



ハウズドゥ 白樺通



ハウズドゥ 帯広



アパマンショップ 釧路店



アパマンショップ 音更店



アパマンショップ 帯広南店



アパマンショップ 帯広西店



(株)賃貸管理



# 「函館」駅隣接のトレーラーハウス型無人ホテル

北海道ジェイ・アール都市開発(株)とミサワホーム(株)は、トレーラーハウス型無人ホテル

「JRモバイルイン函館」(北海道函館市、客室数5室)を、1月31日に開業しました。

※本記事は1/28の情報をもとに書かれています。

「JRモバイルイン」は、JR北海道グループが進める鉄道沿線価値向上のためのまちづくりの取り組みから生まれたもので、函館の開業は、琴似、千歳、富良野に続く4力所目。

スライドファスナーを使用し2台のユニットをL字型に組み合わせることで、25・84平方メートルのゆとりある室内空間も実現。ウッドテラスを設けた客室を5棟設置しました。最大4名までの宿泊が可能。

函館駅西側の駐車場敷地を転用し、建築基準法上の道路に接していない特殊な立地条件をクリアするため、建物ではなく車両扱いのトレーラーハウスを採用しました。客室には、ミサワホーム製の「ムーブコア」を導入。冬でも室内は一定の暖かさを保つことができ、優れた遮音性能によって列車の走行音を気にすることなくリラックスできる環境を整えました。



駅西側のパークアイランド駐車場敷地に5棟を設置した



詳しくはコチラへ

室内は、ダークブラウンの木目調を基調とし、豪華寝台列車のような空間を演出。オリジナルの家具や、家族・グループでくつろげるバンクベッドも備えています。専用タブレットを用いた無人チェックイン・システムで、受付待ちや対面による煩わしさも解消しました。

宿泊料金は、1室当たり1泊約2万5,000円から(時期により変動)。



使いやすいシックな洗面スペース



豪華寝台列車を思わせるベッドルーム



リビングルームから函館駅ホームの車両を眺める



バンクベッドを備えた重厚感のあるリビング

引用: 不動産流通研究所REPORT  
https://www.re-port.net/article/news/  
函館新聞デジタル  
https://digital.hakoshin.jp/business

## 不動産売却のQ&A

**Q** 売却か賃貸に出すか迷っています。どちらの方が良いですか？

**A** マンションの場合、将来的に再度居住する(又は親族が居住するなど)可能性がある場合は賃貸に出し、そのまま保有されることをお勧めしますが、戻ってくるご予定が無い場合は売却をお勧めすることが一般的です。

賃貸に出した場合の空室リスクや、固定資産税や修繕積立金等を総合的に判断すると、利益が出ない可能性があります。また築年数が経つと現在の査定金額よりも売却金額が下がることもあります。

売却するのか賃貸に出すかは、ご事情や物件によってもどちらが良いのか変わる可能性があるのですが、不動産会社にご相談ください。

**Q** 住まいが売れるまで、どれくらいの期間がかりますか？

**A** ご相談からご成約、お引き渡しまで、1ヶ月〜6ヶ月を目安とするとよいでしょう。契約を結んでから販売開始までは、広告作成や情報収集など、準備に約1週間程かかります。売却に向けた営業活動は、1ヶ月〜3ヶ月を目標に行われることが一般的ですが、物件によっては時間を要します。また、売買契約後、残金決済までに現金なら最短1週間程度ですが、購入者のローン審査には1ヶ月ほどかかります。

引用: <https://www.nomu.com/seller/faq/002.html>

詳しくは ハウスドゥ  
帯広(67-6005)  
白樺通(67-8833)  
までお問合せ下さい。





## 不動産情報

## 中古住宅

## POINT①

▶全居室収納完備で  
すっきりとした部屋が叶う

## POINT②

▶車庫付きで  
悪天候の日の駐車も安心



## 中川郡幕別町緑町

土地面積: 354.20㎡  
延床面積: 164.77㎡  
宅地: 1984年(昭和59年)7月築  
幕別町コミュニティバス緑央公園前徒歩2分  
幕別小学校/幕別中学校

価格 780万円

## 中古住宅

## POINT①

▶広々とした  
ユーティリティあり

## POINT②

▶2階建てなので、生活空間が  
わかれプライバシー保持



## 帯広市西18条北1丁目

土地面積: 238.11㎡  
延床面積: 126.28㎡  
宅地: 1988年(昭和63年)6月築  
JR根室本線柏台駅徒歩10分  
栄小学校/西陵中学校

価格 2,300万円

▲詳しくはハウズドゥ帯広(☎0155-67-6005)までどうぞ!

## マンション販売実例

## 帯広市

利回り  
12.3%

戸数: 6戸  
築年数: 11年  
構造: 木造  
土地面積: 77.46坪



売約済

▲詳しくはアパマンショップ帯広南店  
(☎0155-66-6123)までどうぞ!

一無、二少、三多で生活習慣病を予防!  
毎年2月は、全国生活習慣病予防月間 JPALD 日本生活習慣病予防協会  
Japan Preventive Association of Lifestyle related Disease

全国生活習慣病予防月間 2026  
幸せは足元から  
多く動いて健康を実感

●一無: 無煙・禁煙のすすめ  
たばこは万病のもと  
たばこの煙には7,000種類



日本生活習慣病予防協会では、生活病予防の具体策を「一無(禁煙)・二少(少食、少酒)・三多(多動、多休、多接)」に集約しています。

毎年2月は「全国生活習慣病予防月間」です。これを機会に食習慣、運動習慣など、毎日の生活を見直すきっかけにしませんか?

今月は全国生活習慣病予防月間です。

「毎日の生活を  
見直すきっかけに」

生活習慣病がアルコールと密接に関わっている、過度の飲酒を長く続けると、多くの病気が誘発

アルコールは「ほどほどに」

「腹八分目に医者いらず」。暴飲暴食を控えることは、身体の機能を健康な状態に維持していく上でたいへん重要です。糖尿病、脂質異常症、高血圧などの予防・治療の基本は常に食生活にあります。

●二少: 少食・少酒のすすめ  
食事は腹八分目

の化学物質、250種類の有害成分が含まれており、その内の70種類以上には発がん性が確認されています。加熱式たばこや電子たばこは、紙巻たばこと比較して有害成分が90%削減されたと言われていますが、それは一部の有害成分のみであることが確認されています。喫煙は最大の予防可能な死因です。

理想的な睡眠時間は6〜8時間といわれますが、自分の活動量に応じた適正な睡眠時間をとるよう心がけましょう。また、仕事の合間の「休憩」や仕事をしない「休日」、夏休みや年末などの「休暇」も健康的な生活を維持する上で大切です。

リフレッシュ!

「腹八分目に医者いらず」。暴飲暴食を控えることは、身体の機能を健康な状態に維持していく上でたいへん重要です。糖尿病、脂質異常症、高血圧などの予防・治療の基本は常に食生活にあります。

●三多: 多動・多休・多接のすすめ  
今より10分多く  
からだを動かそう!

日常生活の中で身体活動量を増やしましょう。座りっぱなしは避け、身体活動ができるだけ多くして、しっかり毎日の生活の中で維持しましょう。しっかりと休養・心身をリフレッシュ!



## 間違い探しクイズ/答え

- ①鍋に入っているエビが一尾増えていました。
- ②春菊が一枚消えていました。
- ③牡蠣の黒い部分が大きくなっていました。

引用: <https://seikatsusukunbyo.com>

多くの人、事、物に接した生活を! 多くの人と交流し、様々な事物に好奇心をもって接することで創造性豊かなイキイキとした生活を送ることが大切です。社会や人とのつながりが途絶えると身体的・精神的な健康障害が起こりやすくなります。科学的に検証されています。趣味でも仕事でも何かしらの目的や生きがいをもっている人は、輝いてみえます。

生活習慣病は長い時間をかけて進み、病気として自覚しにくいという問題があります。それを防ぐためにも、日頃から自分自身の健康に目を向ける生活を心掛けたいですね。



**A**

**B**

**頭の体操 間違い探しクイズ**

AとBを比べると、Bに3つの間違いがありますよ。3つ目を見つけた方には金メダルをさし上げます!?

**大竹 義勝**  
株式会社ダッシュ

引用:「間違い探し.COM」<https://xn--n8jvb683xzmzbyqf.com/no380/>

答えは3ページ

## 池原(帯広ドットコム代表)が綴るブログから抜粋 **賃貸管理事務所移転**

2026年1月21日

この度、かねてより準備を進めてまいりました賃貸管理事務所の移転が無事に完了いたしました。

現在は、細かな作業を継続しておりますが、まずは先行してデスクの移動や、業務の要となる通信・ネット環境の移設を完了させ、新事務所でのオペレーションを開始しております。

今回の移転の背景には、管理部門のスタッフ増員に伴い、旧事務所が手狭になっていたという事情がございます。新たなオフィスでは、増え続けるスタッフがゆとりを持って業務に当たれるようスペースを拡張いたしました。あわせて、ネットワーク環境も最新の高速通信へと一新

しております。物理的な窮屈さやデジタル環境の遅延といったストレスを排除することで、スタッフ一人ひとりがその能力を最大限に発揮できる場になればと願っております。

繁忙期の「春」を目前に控え、工事の引き渡しが予定より遅れ、一時はなることかと気を揉みましたが、なんとかこの時期までに引っ越しを終えることができ、まずはホッとしているところです。

心機一転、新しい環境で気を引き締め、ミスやトラブルのないよう万全の体制で繁忙期を乗り越えてまいる所存です。今後とも変わらぬご愛顧を賜りますよう、お願い申し上げます。



新住所: 帯広市西13条南9丁目4-1 (競馬場前)

**らーめん 三楽**  
SANGOU 三楽

11:00~21:00(LO 20:30)  
帯広市西24条南3丁目56-5  
☎0155-67-6926

**らーめん 三楽**  
SANGOU 三楽

17:00~4:00 or 5:00  
帯広市西2条南10丁目1-5  
☎0155-23-6636

**らーめん 三楽**  
SANGOU 三楽

11:00~21:00(LO 20:30)  
音更町十勝川温泉北15丁目  
☎0155-46-2337

麺処 らーめん酒屋 らーめん  
田楽 三楽 三楽

**3店合同クーポン**

お食事の方、合計金額より

500円  
割引

1グループ1枚限り  
有効期限26年2月28日まで

**たい焼き 1個無料**  
お一人様、1回1枚のご利用。有効期限26年2月28日まで。

—— 北海道十勝生まれの鯛焼き店 ——

**たいやき工房**

●本店● 帯広市東3条南8丁目  
☎0155-24-2522 営10:00~19:00

ドットコムグループ	株式会社ドットコムホールディングス	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6367	株式会社釧路不動産ドットコム	釧路市中園町22番9号	☎0154-64-5335
	有限会社帯広ドットコム			アパマンショップ釧路店		
	アパマンショップ帯広南店	帯広市西5条南28丁目3-1	☎0155-66-6123	株式会社福井不動産ドットコム	福井市幾代2丁目1413	☎0776-43-6505
	アパマンショップ帯広西店	帯広市西18条南3丁目26-1	☎0155-66-4466	ハウスドゥ二の宮	帯広市西13条南9丁目4-1	☎0155-67-6579
	アパマンショップ音更店	音更町木野大通東4丁目1-14	☎0155-67-8100	株式会社賃貸管理	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-1020
	ドットコム不動産株式会社			株式会社ダッシュ	帯広市西13条南9丁目4-1	☎0155-67-6367
	ハウスドゥ帯広	帯広市西8条南14丁目2-1	☎0155-67-6005	株式会社おそうじドットコム		
	ハウスドゥ白樺通	帯広市西18条南3丁目26-16	☎0155-67-8833			