

# ART TIMES

May  
2026

# 05

早期の生前贈与がポイント

## 制度改正で 課税リスク高まる 相続対策トレンド解説

相場の2割安!

東京都アフォーダブル住宅で  
賃貸市場は変わる?

「2027年問題」直前の今が好機

真夏のエアコン故障トラブルは  
先手を打ってコントロール



大雄開発株式会社

## 早期の生前贈与がポイント

# 制度改正で課税リスク高まる 相続対策トレンド解説

今年も国税庁から「贈与」にまつわる確定申告データが発表される時期となりました。ちなみに、昨年発表の2024年データでは、贈与税の納税額が3,935億円と過去最高を記録。これは前年を約1割も上回る数字であり、人々の贈与に対する向き合い方がこの年を境に大きく変化したことをうかがわせます。活発化する「相続対策としての生前贈与」のトレンドを押さえましょう。

### 「暦年贈与」の制度改正で 早期実施が重要に

相続対策の手法は様々ですが、特に**相続税の節税を**考えるうえで欠かせないのが「**生前贈与**」です。生前贈与は、元気なうちから取り組める具体的な対策であることはもちろん、非課税枠を使った財産移転も検討でき、将来的な相続財産(相続税)の膨張を抑える効果も期待できます。

しかし、多額の財産を生前に贈与することは不安も負担も大きく、行動に移しにくいものです。それにもかかわらず、多くの方が2024年に生前贈与に取り組んだ理由のひとつとされるのが、同年に実施された**暦年贈与における「生前贈与加算」の制度変更**です。

生前贈与加算とは、**相続発生直前の贈与を相続財産へと持ち戻し、相続税の課税対象に加える制度**。この「持ち戻し」が適用された場合、110万円の「非課税枠」を使った贈与も全額が課税対象となり、節税効果が失われます。その持ち戻し期間が、従来の3年から7年へと段階的に長期化され始めたのが2024年1月。高まった持ち戻しのリスクを低減しようと、多額の「**早期の生前贈与**」が起こったと考えられるのです。

▶2027年1月1日からは、いよいよ持ち戻し期間が3年超に



### 「相続時精算課税制度」の改良と 地価上昇が後押し

さらに、**同年の改正で「相続時精算課税制度」が改良された影響も小さくありません**。相続時精算課税制

度とは、子や孫に累計2,500万円まで贈与税を気にせず贈与ができ(※1)、これを超えた際は一律20%の贈与税のみ支払う、という制度ですが、ここで贈与された財産は最終的に相続財産に持ち戻されて精算されることもあり、これまでは活用の機会が限定的でした。

しかし、改正によって本制度に暦年贈与と同様の「110万円の基礎控除(非課税枠)」が創設されたことで、使い勝手が大幅に改善。2024年の制度選択者は、前年を約6割上回る7.8万人へと急増し、納税額も661億円へと急伸したのです。

また、2024年はコロナ禍で下落した地価が回復し、不動産価格の上昇基調が明確化したタイミングでもあります。そして、こうした**不動産市況と相性が良いとされるのが相続時精算課税制度**です。不動産価格の上昇は将来の相続財産額を押し上げ、多額の相続税を発生させますが、本制度は「贈与時の価額で相続時の精算をする」という特徴があります。使い方によっては、「**価格が上がる前の低い評価額**」で不動産を譲り渡し、**相続税を抑えることも可能なのです(※2)**。

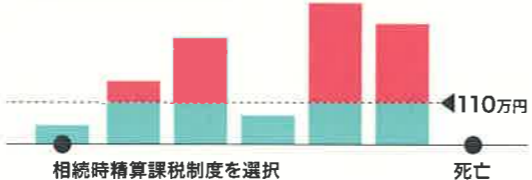
※1:贈与者は60歳以上、子や孫は18歳以上という年齢条件あり  
※2:本制度で贈与した宅地は「小規模宅地等の特例」が適用できない等デメリットに注意

### 基礎控除を超えた贈与

- ・累計2,500万円まで贈与税なし
- ・2,500万円超過分に20%の贈与税
- ・全額を贈与時の価額で相続財産に持ち戻し(支払い済み贈与税は、最終の相続税から控除)

### 基礎控除(110万円)

- ・贈与税も相続税も非課税



### 任意組合型の「小口化商品」は 今年のうちに贈与

**不動産を用いた生前贈与策**といえば、近年大きな注目を集めたのが「**不動産小口化商品**」です。同商品は、特定の不動産に1~100万円程度の小口で投資できるという商品で、中でも「任意組合型」は、通常の不動産所有と同様の財産評価となることから、現預金財産の評価圧縮、そして非課税枠を使った暦年贈与に活用されました。例えば、課税時の評価が5~6割になる商品を200万円分購入し、110万円の非課税枠程度の評価額(200万円×60%=120万円)で贈与する、といった具



合です。

しかし、このような大幅な「節税」を国税庁が見逃すはずもありません。2026年度の税制改正では、任意組合型の不動産小口化商品の評価方法が見直され、2027年1月1日以降の贈与・相続では「通常の取引価格」で評価されることとなりました。つまり、来年以降は不動産としての評価減が一切されない時価評価となるのです。もし、**生前贈与を目的に購入した小口化商品を所有している場合、2026年末までの贈与を検討したほうがよいでしょう**。

### 生前贈与の優遇は縮小傾向、 早期の対策開始がカギ

小口化商品に限らず、近年は**生前贈与を早い段階から進めることの重要性が高まっています**。かつては「高齢世代の財産を、消費行動の活発な若年世代へ早期移

転するために」と、大型の非課税枠を持つ贈与と制度が次々と登場しましたが、最大1,500万円を非課税で贈与できる「教育資金の一括贈与」は今年3月末で終了。最大1,000万円の非課税枠を持つ「住宅取得等資金の贈与」「結婚・子育て資金の一括贈与」は延長措置が取られているものの、容易に2,500万円を贈与できる相続時精算課税制度も改善された中、いつまで制度が継続されるか分かりません。

となれば、生前贈与に残された明確な武器は「時間」のみ。110万円だけと軽視されがちだった暦年贈与や相続時精算課税制度の非課税枠も、対策開始を10年早めれば一千万円単位の非課税贈与を可能にします。そして、そんなコツコツと積み上げた生前贈与が、最終的な節税額、ひいては家族に遺せる財産額を大きく変えていくのです。

**相続対策も投資と同様、時間を味方につけることが効果の最大化につながります**。まだ相続を考えるには早い、と思っている今こそ、実は相続対策の始め時と心得ましょう。



ワンポイントコラム  
one point column

## 相場の2割安!東京都アフォードブル住宅で賃貸市場は変わる?

各所で物価高騰が叫ばれる昨今、負担増を指摘され始めたのが「家賃」です。特に都市部の賃料上昇幅は大きく、負担軽減のために郊外へ転居する子育て世帯も増えています。こうした中、最も賃料上昇が顕著な東京都が「アフォードブル住宅」の供給開始を発表しました。国内初となる官民連携の取り組みを確認します。

### ■ 供給1,550戸、子育て世帯の住宅確保を支援

アフォードブル住宅とは、周辺の家賃相場に比べて「手頃な価格(affordable)」で住むことのできる住宅を指します。今回の都の取り組みは、主に賃料や不動産価格の高騰によって住宅確保が困難になっている「子育て世帯」への支援が目的。賃料が相場より20~25%安いアフォードブル住宅の供給を通じて、次代を担う子育て世帯に安心な住環境の形成を目指します。

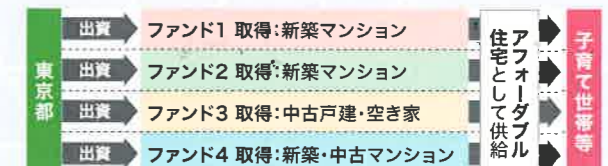
この取り組みの中心的な役割を担うのが、都と民間で創設された「官民連携アフォードブル住宅供給促進ファンド」です。このファンドは4つの民間事業者と東京都が共同で組成するもので、総額200億円(都が最大100億円出資)の出資金を元手に、新築や既存住宅・空き家の活用等を手段としながら、約350戸のアフォード

ブル住宅を供給予定です。

また、都と東京都住宅供給公社(JKK東京)が連携し、既存公共住宅をアフォードブル住宅として供給する取り組みも始まります。こちらは令和8年度から毎年200戸、計1,200戸を供給する計画。つまり、都内では今後1,550戸のアフォードブル住宅が誕生するのです。

### ■ 最新の動向は全国的にも要注目

都の事例が成功した暁には、同様の取り組みの全国展開も期待されています。となると、賃貸経営者としては「近隣にアフォードブル住宅ができれば競合するのは」という懸念もあるでしょう。しかし、アフォードブル住宅は世帯年収や子どもの年齢等の制限によって特定層のみをターゲットとする予定で、市場への影響は限定的と考えられます。むしろ、官民連携の肝入り物件から入居促進のヒントを学べる可能性も。チャレンジングな東京都の取り組みに注目しましょう。



「2027年問題」直前の今が好機

# 真夏のエアコン故障トラブルは 先手を打ってコントロール



新緑のまぶしい季節を迎え、汗ばむような陽気の日も増えてきました。入居者もエアコンのスイッチを入れ始める頃合いですが、気を付けたいのが夏本番に向けて増加するエアコン故障のトラブルです。真夏のエアコン故障には多くのリスクがあり、しかも来年には「2027年問題」が控えています。この夏のエアコン対策と注意すべきポイントを確認しましょう。

## ■ 試運転で修理コストとリスクを低減

今の時期にできる最も効果の高いエアコン故障対策といえば、**入居者に対する「エアコンの清掃と試運転」実施のアナウンス**です。エアコンを壊れないようにすることはできませんが、不具合を起こしているエアコンをオフシーズンのうちに見つけ出し、ピークを外して修理・交換することは可能。真夏はエアコン本体の価格も下がりにくく、繁忙期を理由に業者の出張代や修理代が割高になるケースも見られます。試運転を促したことで修理等の費用が発生したとしても、一定の節約効果が期待できるでしょう。

また、**真夏のエアコン故障最大の難点は、「灼熱の部屋で入居者を待たせる」こと**です。これは入居者の不満を最大化するうえ、場合によっては「賃料の減額要求」、最悪では「入居者が熱中症で死亡」という事態を引き起こしかねません。ピークとなる7月・8月は修理業者の手配にも時間がかかるうえ、部品の在庫がない等で修理自体が長引くことも。早めの修理交換は、運営上の様々なリスク低減につながるのです。

## ■ 貸室・設備の不具合による賃料減額目安

不具合の状況	賃料減額割合 (日割り計算)	免責日数
トイレが使えない	賃料の 20%	1日
風呂が使えない	10%	3日
<b>エアコンが作動しない</b>	<b>10%</b>	<b>3日</b>
テレビ等の通信設備が使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50%	7日

※電気・ガス・水道など供給元からの供給停止による不具合を除く  
(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」より)

## ■ 2027年問題を見据え「交換」も検討を

試運転によって不具合の発見されたエアコンの早期修理は大切ですが、**特にこの夏は修理だけでなく「買い替え」という選択肢も検討**しましょう。

理由は、**エアコンの2027年問題**です。これは経済産

業省が定める家庭用エアコンの省エネ基準が大幅に引き上げられることにより、基準を満たさない現在のスタンダードなエアコンが事実上、製造・販売できなくなる問題を指します。基準の引き上げは2027年4月からで、現行の格安機種は市場から消え、省エネ性能マークのついた高性能・高価格帯モデルが中心になると見込まれています。

加えて、エアコンが冷風を生み出す際に欠かせない「冷媒ガス」の規制強化も重なります。古いエアコンでは環境負荷の高い冷媒が多く使用されていますが、この規制が省エネ基準変更とは別に2027年から開始される予定となっており、冷媒ガスを充填するだけで直るのに修理ができない・修理が高額になる機種が出てくると考えられるのです。



## ■ 駆け込み需要も考慮し、 交換時期は総合的に判断

こうしたコストアップの事情を鑑みれば、「**修理もできるが今年のうち新品に交換する**」というのも合理的な選択肢です。エアコンの法定耐用年数は6年、実際の寿命は10年ほどと言われ、迷った際はこの6年・10年をひとつの基準として交換を検討しましょう。もちろん、省エネ基準の改正が「今の格安エアコンと同等の金額で高性能エアコンが買える未来」をもたらす可能性もありますが、これが数年以内に起こるとは考えにくく、特に10年超のエアコンは交換のメリットが大きいはず

です。  
何より重視すべきは、入居者の安全で快適な暮らしを守りつつ、**経営コストを無理のない範囲で最小化**すること。まずは管理会社とも協力しながら、事故や故障の発生リスクの低減に先手を打って取り組んでみましょう。なお、2026年後半にかけては、**駆け込み需要による格安エアコンの品切れや価格高騰**が既に予想されています。新品に交換する際は、具体的な行動を早めに起こすことが重要です。