

賃貸業界のニュースから

民泊規制と空き家税から読み解く、制度変更の新潮流
不動産は「持つだけ」では守れない時代へ

① 民泊—3省庁が「ゼロ日規制」を明確化

観光庁、国土交通省、厚生労働省は7月15日、全国の自治体に対し、民泊（住宅宿泊事業）に関する通知を連名で発出しました。住宅地の居住環境や学校周辺の教育環境が損なわれる場合、条例で営業日数の上限を「0日」に設定し、民泊を事実上禁止できることを明確にしました。

住宅宿泊事業法に基づく民泊は日本全国で年180日を上限に営業できますが、騒音やごみ出しをめぐる住民トラブルが各地で相次いでいました。国はこれまで、観光立国の旗印のもと「ゼロ日規制は適切ではない」との立場をとってきましたが、今回の通知で姿勢を大きく転換。**新規参入の禁止にとどまらず、居住環境への著しい弊害など強い必要性がある地域では、既存施設についても一定の猶予期間を設けたうえで、禁止や営業制限が可能となりました。**あわせて、騒音計やカメラの設置といったICTによる管理体制を条例で義務付けることも可能だと明確化しました。

	これまで	今回の通知後
営業日数	年間180日が上限	条例で0日も可能
新規参入	地域ごとに一定の制限	地域全体での禁止も選択肢
既存施設	原則として営業を継続	必要時は猶予後に制限
管理体制	管理者による対応	ICT管理を条例化可能

制度は異なりますが、民泊をめぐる規制強化の背景に、大阪市の特区民泊がありそうです。営業日数に制限のない特区民泊が全国の9割以上も集中している大阪市では、住民からの苦情が年約400件に達し、2026年5月に新規申請の受付を終了しています。

現場の空気も変わりつつあります。東京都内で民泊運営の代行会社の社長は「数年前から悪質な運営を行う業者が増えた。条例をつくっても悪質業者はそれを守らない。自治体も昨年頃から営業許可を取り消す厳しい措置をとるようになったが、増加のスピードがそれに追いついていなかった。営業を一切禁止するゼロ日規制を導入する自治体も出てくるでしょう」と話します。

オーナーが注目すべきなのは、**民泊が「後から制度でストップがかかる事業」になった**という点です。空室対策や利回り向上策として民泊転用を検討している場合、立地する自治体の条例の動向次第では、投資回収の途中で営業できなくなるリスクを十分に織り込む必要があります。すでに民泊を運営中であっても、地域の規制論議には注意が必要となりました。民泊への投資判断は、これまで以上に慎重に行うことになりそうです。

② 「流通しない空き家」に新たなコスト—寝屋川市が空き家税を可決

大阪府寝屋川市議会は7月9日、「**空き家流通促進税**」条例を**全会一致で可決**しました。居住実態がなく、賃貸や売却などの市場流通にも乗っていない空き家を主な対象とする制度です。京都市に続く空き家課税の動きとして、他の自治体への波及が注目されます。

なお、課税が直ちに始まるわけではなく、施行日は総務省との協議や必要な手続を経て決定されます。

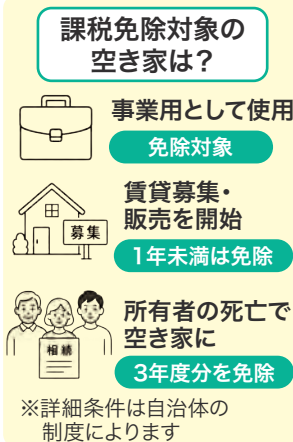
税額は、空き家の固定資産税額などを基準に算定される仕組みで、見込まれる約1億4000万円の税収は解体費の補助や地域の安全対策に充てられます。市長は「税収の確保が目的ではない」と明言しているそうで、狙いはあくまで所有者の行動変容にありそうです。

大阪府内の不動産会社は「**2025年の転入超過数が53年ぶりの最多となり、注目されている。人口流入が増えている一方で新築用地が乏しく、市内に数千戸あるという空き家の活用が急務となっているという背景もありそう**」と語ります。

賃貸募集や販売を開始してから1年間は課税されませんが、**長期間成約せず空き家の状態が続く場合は、課税対象となる可能性があります。**事業用として使う場合や、所有者の死亡などで空き家になった場合の3年度分の課税免除など、事情に応じた免除規定も設けられています。

全国紙の記者は「京都市は観光地への人口回帰という文脈で空き家税を構想したが、寝屋川市は住みたい人がいるのに住む家がないという需給のミスマッチ解消を正面に据えている。人口減少下でも局所的には住宅が足りないということは起きていて、首都圏近郊や地方中核市の周辺でも珍しくなく、同種の課税が広がる素地は十分にありそうだ」と予想します。記事執筆時点ですでに神戸市なども検討を進めていることが報じられています。

固定資産税の住宅用地特例などで、壊さず持ち続けることを有利にしてきた戦後の税制に対し、寝屋川市の新税は、**市場に流通しない空き家に追加負担を設け、売却や賃貸などの行動を促す制度**です。空き家問題はいよいよ流通の問題に発展してきたとも言えます。この転換が全国標準になるのかは、不動産オーナーにとっても見逃せない論点です。



賃貸経営ニュース

2026 9月

発行所：アパートマンション館株式会社
茨城県取手市取手2丁目2-7 TEL.0297-72-1181
発行人：宮内 広明 <http://www.apa-to.co.jp/>
発行日：2026年9月1日 第15巻1号（通算169号）

このニュースレターでは地域の大家様に賃貸経営に役立つ「法律」「税制」「空室対策」などのレポートを毎月お届けしています。賃貸経営の収益アップにお役立てください。また、長期空室やトラブルについてのご相談も承っています。ぜひお問合せください。

今月のトピックス

記事1 収益最大化のための！賃貸経営塾

安易な値下げで、本当に収益は守れる？
空室リスクを抑える「適正条件」の組み立て方

記事2 弁護士による賃貸法律相談室

期限が迫る「相続登記の義務化」
賃貸オーナーが2027年3月末までに確認すべきこと

記事3 賃貸業界のニュースから

民泊規制と空き家税から読み解く、制度変更の新潮流
不動産は「持つだけ」では守れない時代へ

紫苑(シオン)の花言葉は「君を忘れない」「追憶」。淡い紫の花が、やさしく過去の想いを映し出します。

収益最大化のための！ 賃貸経営塾

単なる「値下げ」は資産価値を削る？ 安易な減額に頼らない「賃料再設計」の視点

空室リスクを抑え、年間手残りを最大化する「適正条件」の組み立て方

物価高や修繕コストの上昇が続く昨今、賃貸経営における「**手残りの確保**」はこれまで以上に重要視されています。しかし、退去が発生した際、周辺相場の変化を十分に検証しないまま「まずは家賃を下げて募集する」という慣習的な対応に終始してしまうケースは少なくありません。

安易な値下げは、目先の空室を埋める策に見えて、**長期的には物件の収益性や賃料水準を押し下げる要因になり得ます**。これからの賃貸管理に求められるのは、借り手が受ける「**月額費用と初期費用の納得感**」を客観的に捉え、戦略的に募集条件を整える視点です。

本記事では、ただの安売りではない、収益性を引き出すための適正な賃料設定の考え方を紐解きます。

① 「額面家賃」ではなく「総額と初期費用」のバランスを見る！

賃料設定の見直しにおいて重要なのは、表面上の家賃だけを上下させることではありません。

借り手は「**月額総額(家賃+共益費)**」と「**契約時の初期費用(敷金・礼金等)**」のトータルバランスで比較・検討しています。

例えば、家賃を維持・微増させつつ、初期費用やフリーレントを柔軟に調整することで、契約時の心理的ハードルを下げながら、**年間の収益を守ることが可能**になります。目先の数字だけでなく「**年間の手残り総額**」で判断する思考が不可欠です。

家賃設定を左右する主な判断材料



② 競合比較から「入居者が感じる独自の価値」を見つけ出す！

周辺に似た条件の競合物件が多く存在する場合でも、借り手が求めるニーズと所有物件の強みが合致していれば、相場なりの賃料でも十分に選ばれます。

大切なのは、室内のきれいさや設備の充実度だけでなく、**日当たり・周辺環境の利便性・暮らしの安心感など**、物件が持つ「**独自の強み**」を丁寧に言語化し、募集図面や写真で正確に伝えることです。

客観的な強みを再発見し、適切なターゲットへ届ける

工夫こそが、値下げに頼らない募集の第一歩となります。

③ 値下げの前に確認したい5つのミスマッチ！

空室が長引くと、つい値下げに目が向きがちですが、原因が賃料以外にあるケースもあります。借り手のニーズとの間にいくつかのズレ(ミスマッチ)がないか、値下げの前に確認することが重要です。

家賃を下げる前に、5つの項目をチェック！

	① 相場とのミスマッチ	近隣より高い理由を説明できない
	② ターゲットとのミスマッチ	狙う家賃帯に室内の質が届かない
	③ 管理状態とのミスマッチ	清掃・修繕の状態が家賃に見合わない
	④ 募集ページとのミスマッチ	物件の魅力が写真で伝わらない
	⑤ 初期費用とのミスマッチ	敷金・礼金などの初期負担が重すぎる

条件の工夫や強みの再発掘は、オーナー様単独では気づきにくい場面も多々あります。管理を行うプロとしては、ただ条件の可否を伺うのではなく、**市場の競合状況を踏まえた上で「どう調整すれば手残りを確保できるか」という選択肢を提示**することが、信頼関係と満足度の向上につながります。

経営パートナーと共に、最適な賃料条件を組み立てる

退去後の募集条件決定は、単なる事務手続きではなく、物件の将来収益を大きく左右する重要な経営判断です。「**本当に家賃を下げるしか選択肢がないのか**」「**募集条件の組み合わせでカバーできないか**」を多角的に検証することが、安定経営への一歩となります。「**今の募集方法や賃料設定に少しでも疑問がある**」「**プロの視点で客観的な提案を受けたい**」とお考えのオーナー様は、ぜひ一度私たちにご相談ください。地域の特性を踏まえ、あなたの資産価値を守る最適なお提案をさせていただきます。

家賃設定で見直したい3つの経営視点

- ✓ 額面家賃だけでなく「月額総額と初期費用」のバランスを検証しているか？
- ✓ 単なる値下げの前に、競合と差別化できる「物件の強み」を整理しているか？
- ✓ 目先の空室埋めだけでなく「年間を通じた手残りの最大化」を意識しているか？

弁護士による賃貸法律相談室

期限が迫る「相続登記の義務化」 賃貸オーナーが2027年3月末までに確認すべきこと



2024年4月から相続登記が義務化され、過去に相続した分についても、**2027年3月31日という申請期限が迫っています**。亡くなった方の名義のまま放置された賃貸物件は、いざという場面でも思わぬ支障を生みます。

前回は生前対策としての家族信託を取り上げましたが、今回は相続発生後に必要となる登記手続と期限への対応を弁護士が解説します。

相続登記の義務化と申請期限

不動産を相続した相続人は、相続により所有権を取得したことを知った日から3年以内に、相続登記を申請しなければなりません(不動産登記法76条の2)。重要なのは、この義務が過去の相続にも遡って適用される点です。2024年4月1日より前に発生した相続で名義変更が未了の物件は、原則として**2027年3月31日までに登記を済ませる必要があります**。正当な理由なくこれを怠ると、**10万円以下の過料の対象**となり得ます。義務を負うのは、遺産分割・遺言・法定相続を問わず、不動産を取得した相続人です。なお、起算点は相続の発生時ではなく「取得を知った日」であり、2024年4月以降にご自身が物件を相続したと知った場合は、その日から3年以内が期限となります。

【あなたの申請期限はどちら？】

ケース1 	2024年4月1日より前の相続で登記が未了	原則 2027年3月31日まで
ケース2 	2024年4月以降に不動産を相続したと知った	知った日から3年以内

遺産分割がまとまらない時(相続人申告登記)

「相続人間で分け方が決まらない」場合でも、期限は待ってくれません。その受け皿となるのが**相続人申告登記**です(同法76条の3)。これは、自分が相続人の一人である旨を法務局に申し出るだけの簡易な手続で、これにより申請義務を果たしたものとみなされます。他の相続人と足並みをそろえる必要はなく、単独で申し出られる点も使いやすいく所です。もっとも、その効果は申出の対象となった相続人へのみに及ぶため、他の相続人も各自で申し出るか、代理申出の対象に含める必要があります。期限内の対応としては法定相続分による相続登記も考えられますが、これは各相続人の持分を登記するにとどまり、後日の遺産分割で改めて遺産分割の内容に応じた登記手続とその登記費用が生じます。手軽さの点では

相続人申告登記が有力な選択肢となります。ただし、あくまで申請義務を履行するための暫定的な手続です。所有権の移転を登記するものではないため、この申告だけでは物件を売却したり、融資の担保として抵当権を設定したりすることはできません。遺産分割が成立した後は、その日から3年以内に、改めて正式な相続登記を申請する必要があります。

遺産分割がまとまらない場合の対応



相続人申告登記だけでは売却できない/抵当権を設定できない

登記を放置することの実務上のリスク

相続登記をしないまま放置すると、賃貸経営の随所で支障が生じます。物件を売却したり担保に提供したりする際は、登記名義を現在の相続人に合わせる必要があり、名義が亡くなった方のままでは取引そのものが進みません。金融機関からの融資や大規模修繕の意思決定も、権利関係が未確定のままでは滞りがちです。相続人が複数いる物件では、賃貸借契約の更新・解約や修繕をめぐる判断を誰が行うのかが定まらず、相続人間の対立を招くこともあります。また、遺産分割成立までの間の家賃収入は、原則として法律上は各共同相続人が法定相続分に応じて取得するとされているため、家賃の受取口座だけでなく、管理費・修繕費の負担や確定申告についても税理士を交えて整理しておく必要があります。**放置期間が長引くほど更に相続が発生して相続人の数が増え、遺産分割の合意形成はいっそう困難**になります。

登記漏れを防ぐ(所有不動産記録証明制度)

複数の土地やアパートをお持ちの場合、一部の物件だけ登記を見落とすおそれがあります。ここで役立つのが、2026年2月に始まった**所有不動産記録証明制度**です(同法119条の2)。これは、特定の人が全国で登記名義人となっている不動産を一覧化した証明書を、法務局から取得できる制度です。相続人は、被相続人名義の分を請求でき、遠方の物件も一覧で把握できるため、登記漏れの防止に有効です。もっとも、登記上の住所・氏名が現況と一致しない物件や未登記建物は抽出されず、同姓同名の別人の不動産が含まれる可能性にも注意が必要です。

2027年3月末の期限まで残りわずかです。親族名義のまま気になる物件があり、手続に不安がある場合は、**早めに弁護士や司法書士へご相談されることをお勧め**します。