

地主
家主こんにちは！桂不動産の
オーナーズ倶楽部ニュース

8

月号

発行：オーナーズ倶楽部事務局 / 茨城県つくば市研究学園 7-49-4 第360号

弊社流通店舗事業部のご紹介

スーパー、ドラッグストア、外食チェーンの出店意欲旺盛

弊社流通店舗事業部は土地やテナントをお持ちのオーナー様と出店希望の事業者様の橋渡しを行っています。具体的な業務としてはロードサイドの貸店舗や事業用地を中心に、全国チェーン企業の出店誘致を行っています。今回は流通店舗事業部責任者の石垣より各社の動向をレポートいたします。

各社出店動向

現在、スーパーマーケットやドラッグストアは依然として出店意欲が高く、県内では熾烈な出店競争が続いています。

これまで県内に展開して



流通店舗事業部 石垣

(ナショナルチェーン)誘致実績

開店月	店名
2024年9月	オートバックスひたち野うしく店
2024年11月	松屋・松のや研究学園店
2024年12月	牛角・とんかつ神楽坂さくらひたち野うしく店
2025年2月	ファミリーマート土浦西根南店
2025年3月	味の民芸守谷ふれあい通り店
2025年3月	茨城日産 牛久店
2025年4月	ドラッグストアコスモス水海道店

いなかった企業の進出も見られ、全体としてオーバーストア気味ではありますが、この傾向は当面続く見通しです。また、コロナ禍を経て外食チェーンの出店活動も再び活発化しており、多数の企業から出店用地に関する相談をいただいております。特に、建築費や人件費の高騰を背景に、初期費用を抑えられる「居抜き物件」を希望する企業が増加傾向です。このため飲食店の撤退物件は早期成



誘致事例：茨城日産牛久店

約につながりやすいです。さらに、ナショナルチェーン全般からの出店相談も増加傾向にあり、最近ではホームセンター系の工具専門店など、新たな態勢からの出店ニーズも目立っています。

人気エリアの動向

つくば市中心部（研究学園・学園の森）をはじめ、TX沿線（つくば・守谷）、牛久・阿見エリア、水戸市南部、土浦市中心部など、幹線道路沿いや生活道路沿いのエリアは、企業様から出店候補地として多くのご相談をいただいております。特に、ナショナルチェーン

ンが既に並んでいるような立地であれば、エリアに係なく出店に繋がる可能性が高く、立地条件そのものの魅力が重視される傾向にあります。

千葉県の東葛エリア（柏・松戸・流山周辺）も出店意欲が非常に高い地域となっており、今後は当事業部としても重点的に誘致活動を進めたいエリアです。

土地賃借が8割

出店企業の契約形態は、大きく分けて「土地の賃借」と「土地の購入」がありますが、近年は初期投資を抑えたいというニーズの高まりから、賃借を希望する企業が全体の約8割を占めています。飲食店・ドラッグストア・コンビニエンスストアといった多店舗展開を重視する業態では、賃借による出店が主流です。

一方で、自動車ディーラーや医療・介護施設、冠婚葬祭業、さらにはデパートによるサブリース

案件など、長期的な事業計画や設備投資を前提とする業態では、土地の購入を希望するケースも一定数存在しており、全体の約2割を占めています。

契約期間については、事業用定期借地契約が一般的で、期間は20～30年を基本とするご相談が大半を占めています。

出店企業の業態や事業戦略によって契約形態のニーズは大きく異なるため、オーナー様の物件条件や資産計画に応じた柔軟かつ最適なご提案が重要となります。

日頃よりオーナー様より物件情報のご提供をいただいたおかげで、これまで多くの出店実績を重ねることができており、心より御礼申し上げます。今後もさらなる誘致活動の強化に向け、ナショナルチェーン向けの物件がございましたら、ぜひ各支店担当者までお声がけいただけますと幸いです。いただいた情報は、当事業部にて企業様へ積極的にご提案してまいります。

賃貸経営塾

代表セミナー
の2つ
社講師
弊講

賃貸住宅フェア 2025 東京

二代目家主様の賃貸経営塾

二代目家主様の賃貸経営塾
一般社団法人家統の会主催の「二代目家主様の賃貸経営塾」が9月～12月までの全3回で行われます。

こちらのセミナーは弊社代表が執筆した同タイトルの書籍に沿った内容で、出版記念という位置づけとなっております。

【日時】
第1回 9月28日（日）
10時～12時

【定員】20名
【受講費】11万円
弊社管理オーナー様無料

茨城県大手の会社成長実現策



9月に弊社代表の渡邊が2つのセミナーの講師を務めさせていただきました。



賃貸住宅フェア

賃貸住宅フェアは全国賃貸住宅新聞社が主催し、賃貸オーナー、不動産会社、賃貸ビジネス関連企業が集結し賃貸業界の最新情報を届けるイベントです。昨年は過去最高の1万7千人以上が来場しました。

本イベントで弊社の代表の渡邊がセミナーの講師を務めることになりました。

テーマは「茨城県大手の会社成長実現策」です。渡邊は2015年に創業者から事業を承継しま

した。無借金経営の強みを活かし、オーナー様に寄りそったさまざまな差別化戦略でオーナー様の支持を得て10年で賃貸管理戸数を24000戸に倍増させました。

経営者自身の言葉で語る弊社の成長戦略にぜひご注目ください。

【日時】
9月18日（木）
10時30分～11時20分

【場所】
東京ビッグサイト南1・2ホール
【講演会場】
会議棟102（Z・2）

相続税が100%超え？暗号資産の相続に注意！

暗号資産の相場の急騰が続いています。代表的な暗号資産であるビットコインは10年前の価格が2万5千円ほどでしたが、現在は10年前の570倍に上昇しています。

亡くなった人が100万円で購入したビットコインが、相続時に6億円の価値になっていた場合を考えてみます。

相続税は6億円に対して55%課税され、さらに売却すると「6億円・100万円」の利益にも55%の税がかかります。この2つを合計すると税率は110%となり、相続した暗号資産をすべて売却しても税金の方が上回ってしまう事態に陥ります。また、相続財産が6億円未満でも同様のリスクがあります。

たとえば相続額が3億円・6億円であれば相続税率は50%、2億円・3億円であれば45%が適用され、売却時に55%の課税がなされれば、それぞれ合計税率は105%、100%となります。

つまり、相続財産が2億円を超えるあたりから、実質的に資産をすべて売却しても手元にお金が残らない状況が起こる可能性があります。

また、暗号資産は乱高下が激しく、1日で20%以上も上昇（下落）することがあります。このため相続時の価格から短期間で下落した場合売却しても相続税を払えないことになりかねません。

暗号資産で含み益が出ていることが喜ばしいことかもしれませんが、高額の含み益を持ったまま相続を迎えると、相続人が思いもよらない事態に巻き込まれる可能性があることは知っておいた方が良いでしょう。



夏真っ盛り！賃貸案内時の暑さ対策



空室の中はとても暑く、長時間いるのはつらく感じます。**空室の電気料金は弊社の負担**となっておりますので、今年からはエアコンを稼働させておりお客様からも好評をいただいております。

7月～8月は賃貸物件をお探しのお客様が比較的不い時期ではありますが、お客様、スタッフともに暑さに悩まされる時期です。弊社では一昨年から選択式クーリビズを取り入れ、社員の体調管理には配慮をしております。

本記事では弊社のご案内時の暑さ対策をご紹介します。

エアコンつけて快適空間

物件へのご案内時、エアコンをつける前の車内温度は、50度を超えることがあります。ご案内前に車内を換気し、車のエアコンをあらかじめ稼働させておくことで乗車時の暑さを軽減させているというスタッフの意見がありました。

110万でも贈与税？

年間110万円までは贈与税がかからないということは比較的小さな金額の方が多いと思います。では、年間110万円までであれば無条件に贈与と認められるのでしょうか？税務署から贈与と認められない場合があります。

例えば毎年100万円ずつ10年間に渡って贈与した場合、最初から1000万円を贈与する意思があったものと税務署からみなされて課税される可能性があります。これは定期贈与と言われ、一定期間にわたって一定額を給付することを目的とする贈与です。

相続対策セミナー第3回「賢い生前贈与のススメ」

税務署から定期贈与と言われないためには毎年贈与する時期を変えたり、贈与する財産の額を毎年変えることです。毎年契約書を作り直し証拠を残しておくことが定期贈与対策としては有効です。

相続発生時に過去の贈与にメスが入ることもあります。例えば被相続人が相続人名義の口座を作り通帳を手元に保管したままその口座へ定期的に送金した場合、贈与とはみなされません。これは名義預金と言われます。

名義預金に時効なし？

名義預金は被相続人の預金を相続人名義の口座で預かっていたという事実として認定されるため、生前贈与として贈与税の時効が成立することはありません。口座の開設から何十年も経過した後で相続が発生したとしても、名義預金は相続税の課税対象となります。何十年の努力が水の泡です。



桂住宅建設・バリアフリー住宅のご紹介



桂住宅建設の植田です。

先月ご紹介したバリアフリー住宅の内部をご紹介します。この住宅は平屋で車椅子での生活のしやすさを追求した家づくりとなっています。

施主様とは半年以上にわたり念入りな打合せを重ね、施主様が納得の行く仕上がりを目指しました。

左はキッチンの写真ですが、車椅子でも移動しやすくゆとりのある設計となっています。



の動線を意識しました。



お手洗いについても特別に2枚引き戸にすることで省スペースかつ車椅子での出入りのしやすさを両立しました。



一般的な住宅メーカーの場合、設計の自由度や設備や内装の選択は限られています。また注文住宅で自由設計をした場合、建築費は高額となります。

当社の場合はリーズナブルかつ高い自由度で施主様のお住まいの理想を実現することが出来ます。お住まいに関するご相談は桂住宅建設までお願いいたします。

資産家（大家さん）の為の 財産計画

第297号（続361号）
2025年8月

No.361「各種賃貸資産評価額の賃貸額割合について」

③

☆各種賃貸資産評価額の賃貸額割合について（基礎編・収入項目について）
前回は賃貸資産評価額に対する賃貸収入の割合（地価力・地価力指標と表示します）を計算する場合に、どの不動産価格（評価）を利用するかのお話でした。

今回は、賃貸資産評価額に対する賃貸収入の割合（地価力・地価力指標と表示します）を計算する場合に、賃貸収入をどのように表示するかについてです。
賃貸収入には色々な種類があります。①アパート収入、②テナント収入、③土地賃貸収入（借地権付き）、④土地賃貸収入（借地権無・駐車場等）、が大きい分類で考えられます。違いは、消費税の課税・非課税、建物の有無、等です。建物がある場合でも土地の所有の有無（該当土地の所有、若しくは賃貸等）によっても、異なる分類になる事もあり

ます。

これらの分類によって、前月号でお話した賃貸資産不動産の価格を割り振ります。各収入の分類の中でも複数の賃貸不動産がある場合があります。

この場合は、個別の物件毎に分類します。例えば①アパート収入の1（①アパート収入ー1）、アパート収入の2（①アパート収入ー2）の様に分類します。又、同じ敷地内にアパートが複数建っている場合は一つの分類に入れ、①アパート収入のー（3棟）の様に収入項目名を記載して下さい。

同じ敷地内に複数の異なる収入項目（例えば、それぞれ個別に区分されたアパート収入と土地賃貸収入やテナント収入）がある場合は、それぞれ個別の収入項目にして下さい。一つの収入項目が大きく、他の項目が少ない場合は、メインの項目の一つにしても良いと思います。

は、賃貸資産評価額の賃貸額割合若しくは賃貸指数の算定によってより良い不動産経営の参考とする係数を求める事です。

今回は、【各種賃貸資産評価額の賃貸額割合について③（基礎編・比較表について）】です。

桂不動産株式会社提携
株つくばファイナンシャル
プランニング
一級ファイナンシャル技能士
CFP®・日本FP協員、Life
Planning Meister®鶴田一郎
※本情報の無断複写複製及び使用は、
特定の場合を除き当社・桂不動産の
権利侵害になります。

【新卒求人】

2027年卒オープンカン
パニー実施中！
弊社では2027年卒の
新卒学生さん対象にオープ
ンカンパニーを実施予定で
す。

【実施日】8月25日（月）
8月29日（金）9月12日（金）
時間は全て16時～18時
【場所】弊社つくば本社
マイナビ2027サイト
よりご予約下さい。

2026年卒の学生さん
も継続募集中です。お問い
合せお待ちしております。

Qクイズコーナー

親が作った子ども名義の口座に子どもが口座の存在を知らない状態で毎年100万円ずつ親が積み立てていた場合、親が亡くなったときに口座に積み立てていたお金の扱いはどうなるでしょう。

1. 相続財産となる
2. 贈与財産となる
3. 遺言の内容により、相続財産にも贈与財産にもなる

クイズの答えとプレゼン
ト返送用の住所氏名をご記入の上、ハガキまたはEメールでご応募をお願いします。

★郵送（〒305-0817つくば市研究学園7-49-4桂不動産（株）宮川あて）
★Eメール
miyagawa@katsuradome.co.jp
毎月若干名様にクオカード千円分をプレゼントします。当選者は次月号にて発表いたします。

締切8月31日弊社必着
7月号当選者
世田谷区 後藤様
牛久市 市原様
7月号答え
2. 赤塚

編集後記

ここ最近猛暑が続いています。群馬県伊勢崎市では41.8度を記録、歴代最高気温4位までが全て今年の記録です。

地上は猛暑ですが、身近なところに涼しい場所があります。それは地下です。

筆者は10年ほど前に自宅の庭に井戸を自分で掘りました。石がたくさん出てきてしまひ深さは3.5メートルほどしか掘れなかったのですが、水は割と豊富で庭の水まきに役立っています。

井戸水はどんな猛暑日でも水温は20度前後で冷たさが心地よいです。この天然クーラーを夏を快適に過ごすのに利用できるものか思案中です。



 つくば本店 つくば市研究学園7-49-4 TEL 029-854-4110 FAX 029-854-4140	 つくば竹園支店 つくば市竹園2-17-1桂ビル TEL 029-858-1910 FAX 029-858-1410	 筑波大学前支店 つくば市天久保2-15-7 TEL 029-886-8511 FAX 029-886-8521	 みどりの支店 つくば市みどりの2-19-2桂ビル TEL 029-896-3000 FAX 029-896-3012	 みらい平支店 つくばみらい市曙光台1-15-5 TEL 0297-57-8100 FAX 0297-57-8700	 守谷支店 守谷市本町249-6桂ビル TEL 0297-21-1910 FAX 0297-21-1960	 流山おおたかの森支店 千葉県流山おおたかの森西1-14-9 TEL 04-7168-0180 FAX 04-7168-0182	 柏支店 千葉県柏市末広町4-1 TEL 04-7138-6510 FAX 04-7138-6190
 水戸支店 水戸市笠原町1523-3桂ビル TEL 029-353-6200 FAX 029-353-6205	 土浦支店 土浦市真鍋2-2-23 TEL 029-886-3330 FAX 029-886-3360	 荒川沖支店 土浦市荒川沖5-46（国道6号線沿） TEL 029-841-0311 FAX 029-843-1188	 阿見荒川沖支店 阿見町住吉2-19-8桂ビル TEL 029-834-3110 FAX 029-834-3150	 ひたち野うしく支店 牛久市ひたち野西3-27-11桂ビル TEL 029-878-5100 FAX 029-878-5120	 牛久支店 牛久市栄町5-51桂ビル TEL 029-830-7500 FAX 029-830-7520	 竜ヶ崎支店 竜ヶ崎市府台1-8-1桂ビル TEL 0297-60-2850 FAX 0297-60-2840	 総合事務センター 土浦市荒川沖5-46（国道6号線沿） TEL 029-841-1080 FAX 029-841-0281