



こんにちは！桂不動産の オーナーズ倶楽部ニュース



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366号

相続対策の「方程式」が変わる・令和8年度税制改正

令和7年12月に発表された令和8年度税制改正大綱により、不動産を活用した節税スキームに強力なメスが入りました。

特に注目すべきは、「相続開始前5年以内に取得・新築した貸付用不動産を路線価ではなく『通常の取引価額（時価）で評価する』という新ルールの導入です。相続対策として新たな物件購入を検討されているオーナー様にとって、この改正は決して無視できない問題です。

本改正の目的
政府が今回、不動産の評価方法を「時価（取引価額）」へと舵を切った最大の狙いは、「富裕層による露骨な課税逃れ」の阻止です。

これまで当たり前のように語られてきた「現金（または借金）で不動産を買えば、相続税評価が下がって節税になる」という方程式が、今後は通用しなくなり

ます。これまでの現金で持っているよりも、不動産を買った方が相続税評価額を時価



相続対策で賃貸物件を建築する際には慎重なシミュレーションが必要です

の3〜4割程度まで圧縮できるケースが多くあります。政府はこれを「お金持ちほど、不動産を買うだけで税金を逃れられる不公平な状態」と判断しました。今回の改正により、「相続直前の駆け込み購入」を租税回避とみなし、評価の歪みを是正する姿勢を鮮明にしたのです。

時価評価と評価額の乖離による節税効果が減少

節税効果のある現行ルールでは1億円の現金（又は借金）でアパートを建てる

ると相続税評価額は約4000万になり、財産が6000万減る計算となります。このマイナスが他の資産と相殺され、全体の税金を大きく減らすことができました。

新ルールでは取得から5年以内の物件は、原則として「取得価額の80%程度」で評価される見通しで、2000万円のマイナスにとどまります。不動産の購

(1)1億円の借金をしてアパートを建てるケース

	借金	評価	差引
法改正前	-10,000	4,000	-6,000
↓			
法改正後	-10,000	8,000	-2,000

単位：万円

(2)1億円の現金でアパートを建てるケース

	現金	評価	差引
法改正前	10,000	4,000	-6,000
↓			
法改正後	10,000	8,000	-2,000

単位：万円

このケースの場合、法改正後では4000万の節税効果が減少

入には登記費用や税金等の諸費用もかかり、これらを考慮すると、多額の借金を背負うリスクに見合うだけの節税メリットが新ルール下ではほとんど消滅してしまいます。

注意すべき「5年の壁」

今回の改正案では、令和9年1月1日以降の相続・贈与から新ルールが適用される予定です。

たとえば令和8年中に購入した物件であっても、相続発生時に「取得から5年以内」であれば時価評価の対象となります。5年を超えて保有すれば

従来通りの評価減が受けられる見込みですが、それは「5年間は亡くなつてはいけない、かつ売却もできない」という厳しい制約を意味します。

不動産の本質は、あくまで「事業」です。「節税になるから」という理由ではなく、「たとえば節税メリットがゼロになっても、5年、10年と安定した収益を生み続け、家族に胸を張って引き継げる価値があるか」。この原点に立ち返ることが、結果として大切な資産を守る唯一の道となります。

エアコン2027年問題 新冷媒規制により価格1.5倍に エアコンの点検・準備のおすすめ



昨今の温暖化傾向もあり賃貸物件において、エアコンは「付加価値」というより「必須インフラ」となっています。たとえばつくば市内のSUMO掲載の物件ではエアコンの設置率は98%です。

この当たり前の設備が大きな岐路を迎えようとしています。それは環境省の新冷媒規制です。本規制によりエアコンの交換・新規購入のコストは、近い将来現在の約1.5倍にまで跳ね上がる見通しです。

エアコン価格が「1.5倍」になる3つの構造的理由
①2027年目標「新冷媒規制」による製造コスト増
現在、環境省および経済産業省が推進する「フロン排出抑制法」に基づき、エアコン業界は2027年までに地球温暖化係数のより低い新冷媒への完全移行を迫られています。

この規制対応には、機器内部の設計変更や新型コンプレッサの開発、さらに可燃性リスクへの安全対策など、莫大な研究開発費と製造コストがかかっています。

エアコン値上がりの理由

- 1)新冷媒規制による製造コスト増
- 2)物流人件費の深刻化
- 3)リサイクル料金改定と原材料費高騰

エアコン容量別予想価格帯

容量（適応畳数）	現在（2026年まで）の価格帯	2027年以降の予想価格帯
2.2kW（6畳用）	5.0～7.5万円	10.0～14.0万円
2.8kW（8～10畳用）	6.5～9.0万円	12.0～16.0万円
4.0kW（14畳用）	9.0～13.0万円	17.0～22.0万円
5.6kW（18畳用）	12.0～17.0万円	20.0～26.0万円
7.1kW（23畳用）	15.0～22.0万円	25.0～32.0万円

す。これらのコストが製品価格にダイレクトに転嫁され始めています。

②物流・人件費の「2024年問題」の深刻化

物流業界の労働規制強化により、配送コストは右肩上がりです。加えて、エアコン設置には国家資格（電気工事士等）や高度な技術が必要ですが、深刻な職人不足により工事費（工賃）が急騰しています。本体価格だけでなく、「設置して動く状態にするまでの総額」で見ると、以前のような安価な工事は不可能になりつつあります。

③リサイクル料金の改定と原材料費の高騰

モデルは賃貸の1Kの部屋で広く導入されています。

2026年2月より、家庭用エアコンの家電リサイクル料金が引き上げられました。また、熱交換器に使用される銅やアルミ、電子基板の半導体といった原材料費も世界的な需要増で高止まりしています。メーカー各社も「内部努力での吸収は限界」として、10～20%規模の価格改定を段階的に実施しています。

2.2KW格安タイプが影響大

今回の規制による価格への影響が大きいのが「性能はそこそこでとにかく安い」普及モデルです。2.2KWで5万円程度の格安モデルは賃貸の1Kの部屋で広く導入されています。今までは法律で製造が許容されてきましたが、これからはそれが作れなくなり、強制的に中級機以上のスペックに引き上げられることとなります。

「壊れてから考えればいい」というスタンスは、最もコストとリスクが高い選択となります。2027年の完全規制を前に、2026年後半からは「今のうちに安い現行モデルを」という駆け込み需要が爆発することが予想されます。そうなれば、在庫切れによる価格吊り上げや、設置工事まで1ヶ月待ちという事態になりかねません。

エアコンの点検と早めの交換がおすすめ

これからの季節（3月～5月）はエアコンの工事には最も良い季節です。理由は3つほどあります。

- ①工事スケジュールに余裕があるため配管の仕上げなどを丁寧に行ってくれる
- ②入居者の立会いが必要な場合でも希望日時を指定しやすい
- ③価格交渉しやすい

量販店やホームセンターでは格安のエアコンの在庫をまだ多く見かけます。品薄状態になる前に、まずは物件全体のエアコン設置状況を点検し、計画的な先行投資を行うことをお勧めいたします。



理想をカタチに。総合提案

桂不動産株式会社

蛍光灯2027年問題 共用灯LED交換で 光熱費改善とイメージアップを



政府のカーボンニュートラル方針および水銀に関する国際条約（水俣条約）の影響で、2027年末までに、ほぼすべての一般用蛍光灯の製造・輸出入が終了します。

2027年の完全終了を待たずとも、パナソニックや三菱電機といった国内大手メーカーは、既に多くのモデルで生産を完了させています。

今後、市場にある在庫が枯渇すれば、価格が数倍に跳ね上がるか、そもそも手に入らなくなります。入居者から「共用部の電球が切れている」と連絡が来た際、替えの在庫がないという事態は、管理責任を問われるだけでなく、防犯・安全面でも大きなリスクとなります。

二つの選択肢

対策は大きく分けて2つあります。一つは①既存の器具を残したまま中身の管だけをLEDに替える方法で、もう一つは②器具ごと交換する方法です。

①中身の管だけ交換する方法はLEDの管の入手性

が良く、共用灯へのアクセスが容易な場合にお勧めします。例えば20Wの直管タイプのような製品の場合には様々なメーカーから販売されています。

交換する際も脚立等で簡単に手が届くのであれば、わざわざ器具ごと交換する必要はありません。

LEDランプの種類に注意
器具によって同じように見えるLEDランプにも次のような種類があります。

①グロースターター式、②ラピッドスターター式、③直結タイプ。直結タイプが一番電気代が安く、寿命も長いですが、既存の器具の安定器をバイパスする工事が

必要です。（要電気工事士資格）

②器具ごと交換をお勧めするケースは共用灯へのアクセスが悪い場合、蛍光灯の代替となるLED製品の入手性が悪い場合、また既存の器具が老朽化していてイメージが悪い場合です。

外壁塗装などの大規模修繕の機会があれば、合わせて一括でLED化を行うことも一つの方法です。足場の節約や業者への価格交渉を有利に進めることができます。

LED化のメリット

LED化により、共用部の電気代は一般的に50%〜70%削減されます。また、

LEDは虫が寄り付かないため、共用部の清掃負担も軽減されます。さらにLEDは8年〜10年の長寿命で電球交換の頻度も激減するため、ランニングコストを下げることができます。

左のグラフはある賃貸物件で共用灯をLEDに交換した場合のシミュレーションです。

このシミュレーションでは約5年で現状のコストを逆転します。交換が必要な物件では早く替えるほどコストメリットを享受できます。古いタイプの共用灯が設置されているオーナー様は物件担当までお問い合わせください。



桂不動産牛久支店の新店が来月オープンに向けて着々と工事が進んでおります。内装は完成し、あとは外構工事のみ残す状態となっております。店内のイメージはモントーンとウッド、そして石目調のタイルが調和したモダン・インダストリアルな空間です。目を引くサークル型のペンダントライトや、ライン照明はデザイン事務所のような雰囲気です。

床から天井までガラス面となつている商談ブースは、落ち着いた雰囲気のプライベート空間となっております。



牛久支店新店来月オープン

**資産家（大家さん）の為の
財産計画**

第304号（続368号）
2026年3月

**No.368 個人所得稅確定
申告書と消費稅申告書**

☆令和7年分の個人所得稅（以後復興特別所得稅を含む）確定申告の決算書及び申告書の申告期限が今年の3月16日、又消費稅（以後地方消費稅を含む）の申告期限は3月31日となっています。

今年の令和7年度所得稅確定申告の申告期限は令和8年3月16日（月曜日）又、令和7年度個人の消費稅申告期限が令和8年3月31日（火曜日）となっています。

所得稅の申告期限は毎年3月15日となっていますが、今年は15日が日曜日の為、翌日の16日、月曜日となっています。納付期限は口座振替の手続をしている方を除き、所得稅及び消費稅も申告期限と同じ日となっています。又、所得稅確定申告書で延納の届出をしている場合の延納届出額の納付期限は令和8年6月1日となります。

延納届額については、延

納期間について年7.3%の利子稅を納付する事になっています。この利子稅の割合については、特例があります。今年の延納に係る利子稅の割合は、年利1.3%です。

口座振替の場合の振替日は、所得稅は令和8年4月23日（木曜日）、延納期限の口座振替日は、延納期限と同じ日、令和8年6月1日となっています。消費稅の口座振替日は令和8年4月30日（木曜日）になります。

それぞれの納期日に遅れないように納付して下さい。遅れた場合は納期限の翌日から納付日までの延滞稅がかかります。

桂不動産株式会社提携
株式会社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、FP Planning Master® 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(株)の権利侵害になります。

【新卒採用】

2027年卒新卒会社説明会スタート!

弊社では2027年卒の新卒学生さん対象にオンライン会社説明会を実施します。働きやすい会社を目指して毎年改善を続けている桂不動産の話聞いてみませんか?

マイナビ2027サイトよりエントリー・予約をお願いします。



【キャリア採用】

営業職、業務職、事務職
各種募集中です。あなたのキャリアを桂不動産で活かしてみませんか?



Qクイズコーナー

一般用の蛍光灯の製造および輸出入が終了するのはいつでしょう。

1. 2027年
2. 2028年
3. 2029年

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 mhyagawa@katsurahome.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3月31日弊社必着

- 2月号当選者
盛岡市 中島様
江東区 山田様
- 2月号答え
3. 筑波大学前支店

編集後記

3月末をもってNHKラジオ第二が廃止され、NHKFMと統合されます。NHKラジオ第二は昭和6年に教育・講座番組の専用波として開始され、語学、文化などの番組で95年親しまれてきました。私も一時英会話の番組を定期的に聴いていたが、他では聞けないようなマニアックな教養番組を楽しんでいました。

何年も前に聞いた番組を今でも思い出すことがあります。ラジオの良さは新聞と同じで、自分の知らない世界との出会いです。ネットやYouTubeはどのようでも自分の関心のあるテーマしか視聴しません。知らない世界や人物との出会いの場を提供してくれたラジオ第二に感謝するとともに、今後に残されたラジオ番組を聞き続けたいと思います。

 つくば本店 つくば市研究学園7-49-4 ☎029-854-4110	 つくば竹園支店 つくば市竹園2-17-1 ☎029-858-1910	 筑波大学前支店 つくば市天久保2-14-1 ☎029-886-8511	 みどりの支店 つくば市みどりの2-19-2 ☎029-896-3011	 みらい平支店 つくばみらい市陽光台1-15-5 ☎0297-57-8100	 守谷支店 守谷市本町249-6 ☎0297-21-1910	 流山おおたかの森支店 流山市おおたかの森西1-14-9 ☎04-7168-0181	 水戸支店 水戸市空原町1523-3 ☎029-353-6202
 赤塚支店 水戸市見和2-546-1 ☎029-291-8860	 土浦支店 土浦市真鍋2-2-23 ☎029-886-3350	 荒川沖支店 土浦市荒川沖5-46 ☎029-841-0311	 阿見荒川沖支店 阿見町住吉2-19-8 ☎029-834-3110	 ひたち野うしく支店 牛久市ひたち野西3-27-11 ☎029-878-5100	 牛久支店 牛久市栄町5-51 ☎029-830-7500	 龍ヶ崎支店 龍ヶ崎市久保台1-8-1 ☎0297-60-2850	 柏支店 柏市末広町4-1 神崎ビル4階 ☎04-7138-6540