



# こんにちは！桂不動産の オーナーズ倶楽部ニュース



4  
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368号

## 令和8年度税制改正(2) 法改正がもたらすメリット

先月のオーナーズ倶楽部ニュースでは令和8年度の税制改正の注目すべきテーマとして「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を紹介しました。この改正は相続直前の駆け込み的な節税に対しては厳しい改正となりましたが、一方でメリットもあります。

国の狙いは、安易なマネーゲーム的な節税は防ぎ

長期で真つ当な賃貸経営をするオーナーや良質な物件を供給するオーナーは応援するというスタンスです。今回はオーナー目線で見た、令和8年度の税制改正による3つのメリットについて解説します。

(メリット1) 新築賃貸の「固定資産税減額措置」が使いやすく

新築の賃貸住宅を建てた際、固定資産税が一定期間(戸建ては3年間、マンション等は5年間)2分の1に減額される特例措置が延長され、さらに適用される床

面積の下限がこれまでの基準1戸あたり「50㎡以上」から1戸あたり「40㎡以上」に緩和されました。1LDKは人気の間取りで賃貸需要も高いですが、30㎡台では手狭な印象があります。かつての基準の50㎡台の1LDKは建築コストが上がりやす。40㎡台への緩和はシングルからカップルまで対応できる間取りに対応できる使い勝手の良い制度といえます。

1LDK面積(水戸市・土浦市・つくば市)		
面積	空室数	%
~40㎡	561	30%
40㎡~50㎡	980	53%
50㎡~	311	17%
計	1852	

※SUUMO掲載中物件

**固定資産税減額の特例措置の面積条件が緩和されます**

改正前 1戸当り50㎡以上  
▼  
改正後 1戸当り40㎡以上

減額される特例措置が延長され、さらに適用される床

これまでの相続税を減らしたい富裕層が、利回りや賃貸需要を無視して無理やりアパートを建てたり、都心のマンションを買い漁ったりするケースが多発して



令和8年の税制改正は  
オーナーにとってプラス面も

5年ルールにより、節税だけが目的の買い手が市場から撤退します。節税目的の無理な買いが減ること

また、需要のない場所に節税目的で建築されるアパートが減るため、地域全体の供給過剰が抑えられ、既存オーナーの賃貸経営の安定につながります。

結果として、「自らリスクを取って5年以上、賃貸不動産を保有・経営する真つ当なオーナー」の税務上の優位性が、相対的に跳ね上がったこととなります。

5年ルールにより、節税だけが目的の買い手が市場から撤退します。節税目的の無理な買いが減ること

今回の相続税の「5年ルール」は、裏を返せば「取得から5年を超えて保有している物件には、これまで

王道の賃貸経営への回帰へ5年以上保有さえすれば、圧倒的な節税アドバンテージは今までと変わ

まず、早い段階から「賃貸需要のある場所に、良質な物件を建てて(買って)長期保有する」という、王道の賃貸経営をしているオーナーが、最もトクをする時代になったといえるでしょう。

# 弊社代表と資産専門税理士が共著で書籍出版

弊社代表と清野宏之税理士事務所所長の清野税理士が共著で出版しました。タイトルは「社長の事業承継」です。

## 本書出版のきっかけ

帝国データバンクや中小企業白書のデータによると、毎年全国で数万件の企業が休業・解散していますが、そのうちおよそ5割前後は直前の業績が赤字でした。

中小企業庁の試算によると、2025年頃までに経営者が70歳以上で後継者が未定の企業が約127万社あり、そのうちの約60万社が赤字であるにもかかわらず廃業に追い込まれる可能性があると予測されています。

本書出版のきっかけは、せっかく承継したアパートを売ってしまう二代目大家が多いことに対して「アパート経営は素晴らしい事業なのになぜやめてしまうのか」と問題意識を共有したことから始まりました。

この本では冒頭に「あなたはあと何年現役で第一線に立ち続けますか」「もし明日社長を退くことになったら会社は誰が引き継ぎますか？社員はついて行けますか？」と問いかけます。

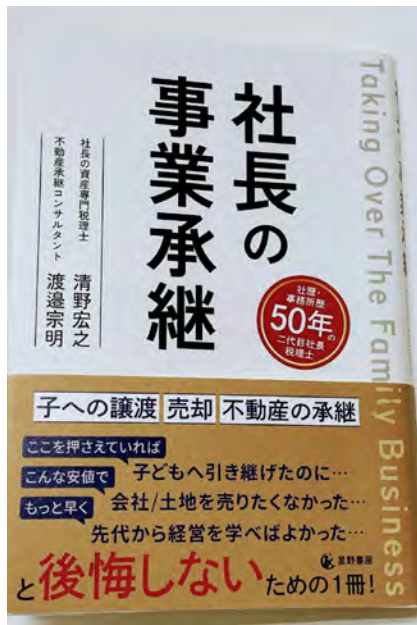
「家族のために社員のために、そしてあなた自身が後悔しないために会社を愛し

てやまないあなたにこそ、読んでほしい『事業承継』のバイブルです」と始まります。

本書では大きく分けて企業の事業承継（清野税理士執筆）と、不動産の事業承継（弊社代表執筆）に章立てされており、企業経営や不動産経営を行っている経営者様やそのお子様に向けて事業承継で見逃してしまいうポイントが書かれています。

弊社代表と清野税理士の豊富な経験から、それぞれのポイントや成功事例、失敗事例が書かれています。

企業であれ、不動産であれ、事業はかけてきた時間や金額から人生そのものであり、それを大切な身内に託して幸せになってほしいという気持ちは変わりません。託す側にとっても、託される側にとっても本書がより多くの方の事業承継に役立ち、幸福をもたらすことを願っています。



## 茨城県の公示地価・県南が牽引し上昇幅拡大住宅地の上昇率34年ぶり1%超

国土交通省が発表した2026年の茨城県内公示地価は、全用途の平均変動率が前年比プラス1.0%となり、3年連続の上昇となりました。上昇率が1%台の伸びとなったのは1992年以来34年ぶりです。商業地と工業地を合わせた全用途も4年連続で上昇しました。

この動きを強力に牽引しているのが、つくばエクス

プレスや圏央道の沿線地域です。都心へのアクセスの良さや優れた住環境から需要が集中しており、住宅地・商業地ともに堅調な伸びを見せています。住宅地の上昇ランキングトップ5は前年と同じでした。

**二極化傾向変わらず**  
一方で、北部や高齢化が進む地域では依然として下落が続いています。人口減少や高齢化が進む県北地域

や、鉄道駅から離れた中山間地域では依然として下落が続いています。最も下落率の高かったのは城里町のマイナス2.0%でした。

順位	所在地	価格	変動率
1	つくば市竹園1-8-2	302,000	11.9
2	守谷市中央1-12-3	260,000	13.5
3	守谷市ひがし野1-6-16	249,000	14.2
4	つくば市竹園2-13-19	246,000	11.8
5	守谷市ひがし野2-11-8	186,000	12.7

## 筑波大学前支店に「絵馬掛け」登場！受験生たちの願いをのせて

今年1月に移転オープンした弊社の筑波大学前支店は筑波大学の受験生や学生さんを中心とした住まい探しをサポートしており、3月には300件を超えるお問い合わせをいただきました。

中には合格後の新生活を心待ちにする声も見られ、一枚一枚から未来への希望が伝わってきます。弊社は不動産仲介という住まい探しの枠組みを超え、人生の大きな岐路に立つ若者たちの志望校合格や新たな門出への挑戦を地域密着企業として温かく見守り、応援していきたい所存です。

そうした中、白壁の清潔感ある店内の一角に設けられた木製のラックには、多くの絵馬が整然と吊るされています。そこには「筑波大



そうした中、白壁の清潔感ある店内の一角に設けられた木製のラックには、多くの絵馬が整然と吊るされています。そこには「筑波大

# 2026年新入社員入社式 ようこそ新しい仲間たち



ようこそ！ 役員一同、皆さんの入社を心から歓迎します



2026年度の新入社員入社式が4月2日に行われました。今年は地元出身者4名、県外出身者3名、合わせて7名のフレッシュな人材が桂不動産グループに仲間入りしました。

### 渡辺社長より

当社は、桂不動産グループ前身である渡辺商店の創業から78年、不動産業に携わり55年という長きに渡り、地域からご愛顧いただき、グループ企業7社、16店舗に育てていただきました。

おかげさまで、昨年は水戸市内2店舗目となる赤塚支店を出店し、今年1月には、筑波大学前支店の規模を拡大し、移転オープンすることができました。

また、今月16日には牛久支店も規模を拡大して移転オープンする予定で、夏には荒川沖・阿見エリアを広くにカバーする地域最大規模の店舗が着工に入る予定です。

これも全て、地域の皆様からお仕事をいただけるおかげであり、皆さんも今後の仕事において、お客様お一人お一人に大切に向き合っていたいただき、地域への



今年は散り始めでしたが桜に間に合いました

感謝の心をしっかりと体現し、いつてもらいたいと思います。

内定式の際、我々のお仕事は、住まいと事業用の取引を通じて、社会貢献サイクルを生み出し、地域社会の発展と持続可能な未来の構築において、重要な役割を果たしているとお話したのを覚えていますでしょうか。

その役割を皆さんが果たせるようになるよう、一歩一歩着実に階段を登り、10年20年としっかりと腰を据えて、会社と地域の将来を共に担える人材に成長していただきたいと思います。



## 新入社員 ご紹介

氏名 地元  
特技・趣味

李信知 台東区  
ドラム・スノボ



大里航平 笠間市  
バレーボール・アニメ



木幡桃子 南相馬市  
読書・ゲーム



熊坂壮敏 福島市  
音楽鑑賞・ドライブ



永井幸汰 笠間市  
音楽鑑賞・ドラマ鑑賞



野内結友 つくば市  
映画鑑賞・カフェめぐり



山野陽菜 下妻市  
楽器演奏・史跡めぐり



**資産家（大家さん）の為の  
財産計画**

第305号（続369号）

2026年4月

**No.369** 2026年の公示地価が発表されました（前号で予定した財産評価基準は次号に繰延ます）

☆公示地価は国土交通省が、地価公示法に基づき公表する毎1月1日時点の土地の価格です。土地の用途別に標準地が選定されています。公示価格は、国土交通省の土地鑑定委員会が土地の用途別に標準地を選定し、不動産鑑定士が一平方メートル当たりの価格を評価しています。又、この他に

土地の価格評価については、基準地価、相続税評価、固定資産税評価額があります。それぞれ土地価格の評価をする目的が異なります。その為、公表機関・評価時点も異なっています。大家さんに直接関係する評価法は、相続税評価、固定資産税評価額になると思います。公示地価や基準地価は所有不動産価格情

報の参考に利用したり、又は、不動産賃貸事業の経営判断の資料として利用する事が良いと思います。

公示地価や基準地価の資料では、個別の土地の価格を算定する事は困難がある為です。公示地価や基準地価の資料は近隣の土地の変動率のデータを参考に利用した方が不動産経営の為に良いと思います。土地価格の趨勢を判断する資料とします。土地価格の趨勢が分かれば、将来の賃貸価格に影響が出てくる事が判断できると思います。土地の変動率のデータは、ご自分の所有不動産のもっとも近いデータ、市町村データ、県データ等を参考に

にして下さい。2019年4月号にも地価公示についての記事が載っています。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JFPF 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(株)の権利侵害になります。

**【新卒採用】**

**2027年卒新卒エントリー受付中!**

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**

筑波大学前支店で合格祈願のために行われていることは何でしょうか？

1. 合格だるま販売
2. 絵馬かけ設置
3. 合格キットカット贈呈

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 つくば研究学園7-49-4 桂不動産(株)宮川あて  
★Eメール myagawa@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 4月30日弊社必着

■3月号当選者  
守谷市 口町様  
豊中市 山崎様

■3月号答え  
1. 2027年

**編集後記**

結婚以来使ってきた冷蔵庫を約20年ぶりに買い換えました。まだ壊れてはいませんが電気代が決め手になりました。最近の冷蔵庫は電気代が前の冷蔵庫の半分くらいになっています。新しい冷蔵庫に買い換えると11〜12年で節約できる電気代で元が取れてしまう計算になります。

まだ使える冷蔵庫ですが、引き取り手はなく、リサイクル料金を払って引取処分することになりました。

新しい冷蔵庫は冷蔵庫と冷蔵と場所が逆になつていて、誤って野菜を冷凍してしまいました。皆さんも冷蔵庫を買い換えるときは冷蔵と冷凍の位置にお気を付け下さい。



 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 水戸市笠原町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	 竜ヶ崎支店 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



理想をカタチに、総合提案  
**桂不動産株式会社**