

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

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374号

10
月号

賃貸管理戸数ランキング2026

弊社は全国55位・関東エリア（東京除く）4位に

全国賃貸住宅新聞から毎年恒例の管理戸数ランキングが発表されました。

弊社は昨年対比7%増

弊社は昨年の24,614戸から16,58戸を増やし26,272戸となりました。伸び率としては昨年とほぼ同じ7%増、増加戸数としては過去10年で最も多い結果となりました。当社の全国ランキングは55位、東京を除く関東エリアでは第4位という結果でした。

当社と同クラスの不動産企業の平均増加率が3.4%なのに対し、当社は約2倍の増加をしています。

当社の16の支店の中で特に管理戸数の伸びが大きかったのが、水戸エリア（水戸支店・赤塚支店・水戸支店）、筑波大学前支店、阿見荒川沖支店でした。

特に管理戸数が大きく増加したその理由をヒアリングしました。この3店舗の増加戸数だけで全体の半数



以上を占めています。

水戸エリア（水戸支店・赤塚支店）（407戸増）

株式会社JPMCの担当者様と普段から懇意にしている当社の担当者へ相談があり、約50戸の物件の管理受託につながりました。

他には他社管理物件で36戸のRCマンションのオーナーに担当者の自己紹介文付きのDMを送付したところ、オーナー様と出身大学

が同じで親近感を持っていただき、専任管理で当社に移管していただけたケースもありました。



筑波大学前支店（302戸増）

市内の病院寮の管理を受託できたことが管理戸数の大幅な上昇につながりました。

阿見荒川沖支店（178戸増）

支店長が通っていた地主様で遊休地を当社にて買取りさせていただいたことがきっかけで、ご所有の賃貸物件の管理会社に不満があったため当社に管理を移管していただきました。また、他社と同時募集だった物件が売買により専任管理となったことも管理戸数増に貢献しました。

管理業の二極化が進む

今回の結果を分析した結果、賃貸管理業界における「大規模・上位企業への一極集中（寡占化）」と「規模別の二極化」が進行していることが判明しました。

自己紹介チラシの一部

例えば101位〜198位（平均1万戸規模）の1社あたりの管理戸数純増数は平均396戸にとどまる一方で、11位〜50位の上位層では平均1503戸を増やしており、上位層に集中しているという結果でした。

管理戸数の多い上位層は、DX投資や募集力の強化によって着実に管理戸数を伸ばしている一方、下位層・中小管理会社は管理戸数が横ばい・減少に転じる傾向が強まっています。オーナー様が大切な賃貸資産の長期的な資産価値・稼働率を維持するためには、「成長しており、投資能力と集客ノウハウを持つ管理会社」をパートナーに選ぶことが極めて重要です。

管理戸数別の増加・減少割合

順位	増加	減少・横ばい
1位～10位	90%	10%
11位～50位	84.6%	15.4%
51位～100位	90%	10%
101位～198位	83.7%	16.3%

貸付用不動産の相続税見直しに関するパブリックコメントご協力をお願い

現在、賃貸住宅オーナーの皆様の経営や事業承継に甚大な影響を及ぼしかねない、重要な税制改正案の検討が進んでいます。このまま改正案が成立してしまうと、相続発生直前に取得や建替えを行った物件などの相続税評価額が大幅に上昇し、想定外の増税や経営の悪化を招くおそれがあります。

国では現在、この見直し案に対する国民からの意見

（パブリックコメント）を募集しています（**締切：10月18日まで**）。制度の行き過ぎを防ぎ、実情に即した配慮を求めるために、オーナーの皆様一人ひとりの声を国に届けることが非常に重要です。

パブリックコメントとは

パブリックコメント（意見公募手続）とは、国の省庁などが行政上のルールや法律・省令などの改正を行うにあたり、事前に案を公

表し、広く国民から意見や提案を募集する手続・仕組みのことです。

行政機関は提出された意見を考慮して最終的な決定を行います。現場の実情に合わないルールが作られようとしているときに、当事者が直接異議や改善案を伝えられる貴重な機会です。

過去には修正例も

過去にはパブリックコメントによって、原案（命令や通達などのルール）が修

正されたり、撤回されたりした例は実際にいくつもあります。パブリックコメントは「単なる形式的なポーズ」と思われがちですが、特に実務者からの具体的な懸念や反対意見が大量に寄せられた場合、政府や省庁が無視できなくなり、見直しが行われるケースがあります。制度そのものが白紙撤回されることは珍しいものの、「実務や長年の事業者に配慮した例外規定（適

用除外）をつくらせる」「期間や条件などの数値を緩和させる」「経過措置を設けさせる」といった修正・変更は実際に何度も起きています。

当事者であるオーナーの皆様が声を上げることは、現場の実情に合ったルールへ着地点をずらすための非常に有効な手段となります。パブリックコメントへのご協力をお願いいたします。

パブリックコメント提出方法

① e-GOV にアクセス



② 関係資料・要領の確認

掲載されている関係資料を確認し、注意事項のチェックボックスにチェックを入れます

③ 意見の入力・送信

【提出締切】10月18日まで

意見作成のヒント

パブリックコメントは法律に対するコメントで専門

的で難しいというイメージをお持ちの方もいらっしゃるかもしれませんが、そうではありません。ご自身の立場や実情に合わせた短い一言や体験談でも十分に意見として伝わります。

（意見の例）

長年賃貸経営をしている方

「節税目的ではなく、入居者に住まいを提供し続けるための通常の建替え、買い換えは必要な事業活動です。継続的な事業活動と節税目的の取得は区別してください」

家族で承継している方

「長年申告や納税を行いながら事業を続けてきた家主については、相続直前の節税目的で不動産を取得したケースとは区別していただきたいです。地域の住環境の安定のためにも安心して事業承継できる制度運用を求めます」

健全な賃貸経営と地域の住環境を守るためには、現場を知るオーナーの声が必要です。ぜひこの機会にパブリックコメントへご協力いただき、皆様の実情を国に伝えましょう。

改正案の概要

対象資産	相続開始または贈与前5年以内に対価を伴う取引により取得した貸付用不動産	
評価方法	改正前	路線価や固定資産税評価額をベースとした評価（取得価格の40～50%程度）
	改正後	取得価格をベースに地価変動等を考慮した評価（取得価格の80%程度）

パブリックコメント手続きの流れ

案の公示

政令などの案や関連資料をインターネットにより公示します。

意見公募

原則30日以上にわたり広く意見を募集します。意見はe-GovのWebサイトから提出します。

意見を考慮

提出された意見を十分に考慮し、反映できるものは意見に基づき案を修正します。

結果の公示

政令などを定めるのと同時期に提出意見やそれを考慮した結果などをインターネットにより公示します。

27年卒内定式が行われました



10月1日（木）、2027年4月に入社予定の新入社員の内定式が執り行われました。

渡邊社長

皆さん、本日は内定式誠におめでとうございます。当社は桂不動産の前に渡辺商店という元々の創



弊社役員と内定者の皆さん

業の商店がありまして、そこから七十八年という長い期間、この地域で商売をやらせていただき、桂不動産になってから五十六年、現在も仕事を行わせていただいています。

地域の方から非常にご愛顧いただきまして、おかげさまでグループ七社、支店としても十六支店という会社で育たせていただきました。本当に真摯に感謝している次第です。また、今年度はちょうど

十月一日の今日から我々の会社も新年度に入ります。

今年度に計画している竜ヶ崎支店の拡張計画や、荒川沖支店の大規模な移転計画も、地域の方からお仕事をいただけているおかげです。

皆さんも来春入社したあかつきには、地域への感謝をしっかりと心の奥底に土台に持ちながら仕事をやっていただきたいです。仕事はやっていけば人によって短い長いがありますがいつかは覚えることができます。

ただ気持ちや心、人間性というのは、しっかりと自分で磨いていかないと、なかなか周りの方は磨いてくれないです。

皆さんもぜひ当社の「思い」に共感してもらおうと同時に「身内同様の親身さ」という心をつかり磨きながら、立派な社会人、桂不動産の社員さんとして来春から活躍してもらえるとありがたいです。



今日は内定式になりますので、まだ皆さんは学生さんです。あと半年学生期間は残っています。社会人になったら学生生活はもう二度と戻ってきません。

これからの半年間、とにかく学生生活を楽しんでやり切ったぞという形で、また来年四月一日の入社式に元氣よく、明るく、笑顔で、本当に楽しみながら社会人生活をスタートしていつてもらいたいと期待いたします。本日の内定式の言葉とさせていただきます。本日はおめでとうございます。

相続対策セミナー 第4期 第4回 生命保険を100%活用する方法

相続の課題と生命保険の利点

相続税は原則「現金一括納付」であり、遺産分割も現金の方が一円単位で分けやすくスムーズです。不動産オーナーなど現金の割合が少ない方は苦戦しやすいため、死亡時に確実に現金を生み出せる生命保険が有効です。

活用における3つの重要ポイント

1. 即時現金化できる
預金口座は死亡により凍結され、原則全員の合意や遺言がないと引き出せませんが保険金は受取人が単独で請求でき、約1週間で受領可能です。
2. 相続放棄しても受領可能
保険金は民法上の相続財産ではなく「受取人固有の財産」のため、借金で相続放棄した場合でも問題なく受け取れます。
3. 遺産分割・遺留分の対象外
最高裁の判例上、保険金は原則として特別受益に当たらないため、遺留分算定の基礎財産から除外できます（※ただし著しく不公平



で高額な場合は例外適用あり）。
★法定相続人以外への承継
長男の嫁など親族へ現金を渡す手段になります（※2割加算や非課税枠不適用などの注意点あり）。
★代償分割資金の準備
分けにくい不動産や自社株を後継者（長男）が継ぐ際、一旦長男が保険金を受け取、それを原資として他の相続人に「代償交付金」を支払うことでスムーズに分割できます。その際、兄弟間贈与と疑われないよう遺言書や協議書への明記が必要です。

資産家（大家さん）の為の 財産計画

第311号（続375号）

2026年10月

No.375【公図と財産評価
基準書】

☆路線価で土地を評価する場合、財産評価基準書（路線価図の本）と公図・登記簿謄本等を使用します。これらを照らし合わせて当該土地等の評価をします。

路線価評価の土地を評価する場合、財産評価基準書（路線価図の本・以後路線価図とします）と公図を使用します。最初に路線価図の中から、該当土地が載っているページを見つめます。その中で該当土地の路線価を探すのですが、先ず評価する土地の公図を見て、路線価図の中から該当する土地の場所を見つけてます。更に、土地の形と路線価を照らし合わせます。一つの道路（路線価）に面しているか、若しくは複数の道路（路線価）に面しているか等を確認します。それぞれの路線価を確認します。又、路線価図から借地権割合等も確認します。該

当土地の各路線価等が確認出来たら、公図に戻ります。

公図を見て、該当土地の路線価のある道路の長さや道路からの奥行、等を計算します。又該当土地の形状等を見ます。後日、該当土地に行き、実際に計測します。その時に該当土地の形状や道路、周りの状況等を確認します。又、該当土地等の登記簿謄本を取得します。登記簿謄本から面積・所在地・所有者名や権利関係等を確認します。ご自分の土地であれば、固定資産税評価証明との照合もする事ができます。

これらの情報が揃ったら、土地の評価明細書の作成に移ります。

次回は【土地評価明細書】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

*本情報の無断複製複製及び使用は、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を聞いてみませんか？

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

最新の弊社の賃貸管理戸数で最も近いものはどれでしょう。

1. 24200戸
2. 25200戸
3. 26200戸

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@kasurehome.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10月30日弊社必着

■9月号当選者

浦安市 木村様
豊中市 榎本様

■9月号答え

1. TXの値上げ傾向が強い

編集後記

LIFELEFTというアプリがあります。文字通り人生の残り時間を表示するアプリです。最初に80歳とか85歳など自分で寿命を設定し、1ヶ月を1マスとして過ぎた時間と残りの時間を可視化してくれるます。

これを見ると、いかに人生の多くの時間が既に流れ去り、残りの時間が少ないことに気がかされます。

同じアプリでLIFE

ELOCKという機能があります。これは一生を24時間として、現在自分の人生が何時に位置するかを表示します。一生を80歳とすると40歳が正午ということになります。

時々これを見て毎日を大切に生きなければと再認識しています。



 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24-6 ☎0297-21-1910	 流山おおたかの森支店 流山おおたかの森西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 牛久市上柏田4-1-10 ☎029-830-7500	 電ヶ崎支店 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
--	---	---	--	--	--	---	--