



OWNER'S REPORT

Vol 2

巻頭特集

令和8年度税制改正大綱

地域とともに、資産を未来へ。

◆今号のピックアップ◆ ～記事～

- ・「注視区域」「特別注視区域」とは
- ・IPホンオートロックシステムについて

目次

- | | |
|---|----|
| 令和 8 年度税制改正大綱 | …2 |
| 注視区域・特別注視区域とは
所有者の住所・氏名変更登記が義務化 | …3 |
| IP ホンオートロックシステムについて
夏に入る前に早めのエアコン交換を | …4 |
| SNS 来店予約導入について
スムーズ 契約金分割サービス導入 | …5 |
| 今号の法律相談・スタッフ紹介・オススメ販売物件 | …6 |

令和8年度税制改正大綱

～改正前と改正後で見えるポイント解説～

1. 所得税の見直し — 入居者の家賃支払いに影響します

今回の税制改正では、基礎控除や給与所得控除が引き上げられ、課税される最低ラインが178万円まで引き上げられました。これにより、これまで年収を抑えて働いていたパートやアルバイトの方でも、より多く働いても税負担が増えにくくなります。

この変更はオーナー様にとっても間接的なメリットがあります。

入居者の手取り収入が増えることで、家賃の支払いが安定しやすくなるためです。特に単身者や若年層の入居が多い物件では、プラスの影響が期待できます。



2. 住宅ローン控除の延長 — 売買市場の安定につながります

住宅ローン控除は5年間延長され、住宅購入を後押しする制度が継続されます。これにより、持ち家への需要が急激に落ち込む可能性は低く、住宅市場全体の安定が見込まれます。

一方で、省エネルギー性能の高い住宅ほど優遇される仕組みが強化されており、住宅市場では「性能重視」の流れが一層強まっています。今後は賃貸物件においても、設備や性能へのニーズが高まっていく可能性があります。



3. 固定資産税の軽減措置 — 新築との競争は続きます

新築住宅に対する固定資産税の軽減措置は、今回の改正でも延長されることになりました。これにより、新築住宅の取得コストが抑えられ、住宅供給は引き続き一定水準で維持される見込みです。

賃貸オーナー様にとっては、新築物件との競争環境が続くことを意味します。

そのため、ご所有物件の魅力を維持・向上させる取り組みがこれまで以上に重要になります。



4. インボイス制度 — 引き続き注意が必要です

インボイス制度については、大きな制度変更はありませんが、経過措置が延長されるなど、制度は引き続き運用されます。

賃貸経営では、免税事業者であるオーナー様も多くいらっしゃいますが、管理会社との取引や経費処理に影響する場合があります。制度の内容を理解し、適切に対応していくことが今後も重要です。

5. 賃貸経営への影響 — 今後の考え方

今回の税制改正は、賃貸経営に直接大きな増減税をもたらすものではありませんが、間接的な影響は少なくありません。

入居者の所得環境が改善することで、家賃の支払いが安定しやすくなる点は大きなメリットです。また、住宅政策が省エネ性能を重視する方向へ進んでいることから、賃貸物件においても設備や性能の重要性が高まっていくと考えられます。

今後は、単に物件を保有するだけでなく、価値を維持・向上させる視点がより重要になっていくでしょう。

注視区域・特別注視区域とは

注視区域・特別注視区域とは、**重要土地等調査法**にもとづいて国が指定する区域です。対象となるのは、自衛隊基地、米軍施設、海上保安庁の施設、原子力関係施設、国境離島などの周辺で、こうした重要施設等の機能を妨げるような土地や建物の利用を防ぐことを目的としています。区域は、重要施設の周囲おおむね1,000メートル以内などを基準に指定され、**国は区域内の土地・建物の利用状況を調査し、必要に応じて勧告や命令を行うことがあります。**

注視区域とは

注視区域は、重要施設や国境離島等の機能を守るために、国が土地や建物の利用状況を調査できる区域です。土地を所有していても、ただちに売買が制限されるわけではありませんが、その利用が施設の機能を妨げるおそれがあると判断された場合には、国から必要な措置について勧告や命令が行われることがあります。つまり、注視区域は、土地の利用状況を見守ることが中心となる区域です。

売買するときの注意事項

注視区域では、**特別注視区域のような売買前の届出制度は原則ありません。**そのため、通常の不動産売買と同じように手続きを進めることはできますが、まずは自分の土地がどの区域に指定されているかを確認しておくことが大切です。注視区域か特別注視区域かで手続きが大きく異なるため、売却を検討する段階で確認しておくことと安心です。また、買主に対しても、その土地が注視区域内にあることを早めに伝えておくと、後の説明がスムーズになります。制度の趣旨は「利用状況の把握と問題利用の防止」にあるため、売却後の利用方法によっては国の調査対象となる可能性がある、という点は理解しておくといでしょう。

特別注視区域とは

特別注視区域は、注視区域の中でも特に重要性が高い区域です。重要施設等の機能が特に重要であったり、その機能を阻害しやすく、代替が難しい場合などに指定されます。注視区域より一段厳しい扱いとなり、土地の利用状況の調査だけでなく、不動産取引そのものにも一定のルールがかかります。

売買するときの注意事項

特別注視区域で特に大切なのは、一定面積以上の土地や建物を売買する場合、契約前に届出が必要になることです。内閣府によると、対象は**特別注視区域内にある200平方メートル以上の土地や建物**で、売主・買主の双方が、あらかじめ内閣総理大臣に届け出る必要があります。**売買だけでなく、贈与、交換、予約完結権や買戻権の譲渡なども対象に含まれます。**

そのため、オーナーとしては、売却を進める前にまず面積要件に当てはまるかを確認し、対象であれば届出前に契約を結ばないことが大切です。郵送で届出する場合は、**契約予定日の前日までに内閣府へ到達している必要があります。**届出をしないまま契約した場合や、虚偽の届出をした場合には、**6か月以下の懲役または100万円以下の罰金が科されることがあります。**売却の予定があるときは、通常の不動産売買よりも少し早めに準備を始め、買主側にも届出が必要取引であることを事前に伝えておくと、手続きを円滑に進めやすくなります。なお、相続や遺産分割など、契約によらない権利移転は届出対象外です。

茨城県で該当する主な市町村・町名（県南エリア）

土浦市：大岩田、烏山、烏山一丁目、烏山二丁目、烏山三丁目、烏山四丁目、烏山五丁目、中、中村西根、中村東二丁目、中村東三丁目、中村南二丁目、摩利山新田、右靱、荒川沖東一丁目、荒川沖東二丁目、荒川沖東三丁目 など

小美玉市：飯前、上合、倉敷、下吉影、外之内、外の内、百里、山野、与沢

稲敷郡阿見町：大字青宿、大字曙、大字阿見、大字大室、大字掛馬、大字島津、大字竹来、大字廻戸、岡崎一丁目、岡崎二丁目、岡崎三丁目、中央三丁目、中央五丁目、中郷二丁目、中郷三丁目、南平台一丁目、南平台二丁目、南平台三丁目、西郷三丁目、うずら野一丁目、うずら野二丁目、うずら野三丁目、うずら野四丁目、大字荒川本郷、大字実穀、大字鈴木、住吉一丁目、住吉二丁目、本郷一丁目、本郷二丁目 など

※なお具体的に該当するかどうかは内閣府が出している区域図を確認することが必要となります。

所有者の住所・氏名変更登記が義務化

所有者の住所・氏名変更登記は、**2026年4月1日から義務化**されます。

不動産の所有者は、登記簿上の住所や氏名（法人は名称・本店）に変更があった場合、変更日から**2年以内に変更登記**をしなければなりません。

また、2026年4月1日より前に変更があって、まだ登記していない場合も義務化の対象です。

この場合は、2028年3月31日までに変更登記をする必要があります。

これを**正当な理由なく期限までにしないと、5万円以下の過料の対象**になります。

ただし、直ちに自動で過料になるのではなく、登記官の催告後も対応しない場合に、裁判所で判断されます。



IPホンオートロックシステムについて

オートロック設備の見直しについて

近年、当社で管理している賃貸物件の中でも、築年数の経過した建物において、オートロック設備の不具合が見られるケースが増えております。

オートロックは、入居者様の安心・安全を守るうえで大切な設備ですが、従来型のシステムは修理や更新に高額な費用がかかることも多く、早期の対応が難しい場合があります。

そのような中、近年注目されているのが「IPホンオートロックシステム」です。

これは、インターホンやオートロック設備をネットワーク対応にすることで、従来型よりも**施工費用が安価になるケースが多く**、柔軟な運用や機能拡張がしやすい新しい仕組みです。

IPホンオートロックシステムの主なメリット

1. 設備更新の柔軟性が高いこと

従来型に比べ、配線や機器構成の自由度が高く、更新や増設がしやすい場合があります。

2. 入居者様の利便性向上

機種によっては、スマートフォンで来訪者の確認や通話、解錠操作ができるものもあり、利便性の向上につながります。

3. 管理面の効率化

遠隔で設定確認や履歴確認などが可能なシステムもあり、管理業務の効率化が期待できます。

4. 物件価値の維持・向上

オートロックは入居者募集の際にも重視されやすい設備であり、更新によって防犯性と競争力の維持につながります。



IPホンオートロックシステムの注意点

1. 通信環境に左右されること

IP対応システムはネットワークを利用するため、通信環境によっては遅延や不安定さが生じる場合があります。

2. 機器設定や保守に専門性が必要になること

従来型よりも、ネットワーク設定やソフトウェア更新など、IT面の管理が必要になる場合があります。

3. 物件によっては費用対効果の見極めが必要なこと

建物の規模や既存設備の状況によっては、必ずしも大幅なコスト削減につながるとは限らず、個別の検討が必要です。

夏に入る前に早めのエアコン交換を

エアコン交換は、夏前の早めのご検討をおすすめします。

これから気温が高くなる時期を迎えるにあたり、賃貸物件のオーナー様には、エアコンの状態確認と早めの交換検討をおすすめしております。

真夏に故障が発生すると、入居者様の生活に大きな支障が出るだけでなく、**修理や交換の手配にも時間がかかりやすく**、結果として空室リスクや入居者満足度の低下につながるおそれがあります。特に夏場は、エアコンの修理業者・設置業者ともに繁忙期となるため、故障してから対応しようとしても、すぐに交換できないケースが少なくありません。

経年劣化が見られる機器や、設置から年数が経過しているエアコンについては、本格的な暑さを迎える前に点検・交換を進めておくことで、トラブルの未然防止につながります。

また、エアコンは居室の設備として重要性が高く、故障により使用できない状態が続いた場合には、状況によって**賃料減額の対象となる可能性**があります。

オーナー様にとっても、突発的な故障後に対応するより、計画的に交換を進めておくほうが、結果的に負担の軽減につながります。

入居者様に安心してお住まいいただくためにも、夏本番を迎える前のこの時期に、ぜひエアコンの交換・更新をご検討ください。



「IPオートロックシステム」「エアコン交換」については

「上総屋不動産 管理部」までお気軽にご連絡ください！ TEL : 029-821-0226

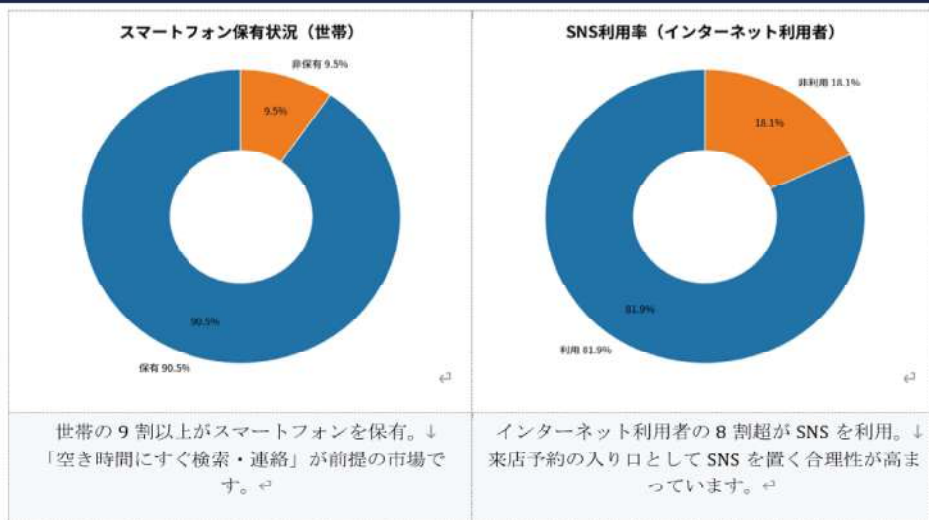


SNS来店予約導入について

なぜ、いまSNS来店予約なのか

近年、物件探しや店舗検索は「まずスマートフォンで調べる」が当たり前になりました。さらに、電話よりもSNSやメッセージで気軽に問い合わせたいという行動が広がっています。

特にコロナ禍以降は、非対面での情報収集・予約・日程調整が一般化し、来店前の接点づくりはオンライン中心へ移行しました。来店予約の入り口をSNSに広げることは、機会損失を減らす取り組みです。



2010年頃

スマホ比率は約4%
(携帯電話所有者ベース)

2020年頃

オンライン接点が定着
非対面予約が一般化

2024-2025年

世帯のスマホ保有90.5%
SNS利用81.9%

2010年代前半は、電話や店頭中心の問い合わせが主流でした。しかしスマホの急速な普及により、検索・比較・問い合わせ・予約までを1台で完結する流れが定着しました。

現在は、物件情報を見て興味を持った方が、そのままSNSで連絡し、来店候補日を送る行動が自然です。予約導線をSNSにつなぐことで、反応の早い見込み客を逃しにくくなります。

当社では、SNSからの来店予約を受け付ける体制を整え、よりスムーズな反響対応を進めてまいります。

オーナー様の物件についても、時代に合った来店導線を確保することで、反響獲得力の向上につなげてまいります。

スムーズ 契約金分割サービス導入

契約時の初期費用負担をやわらげる新サービス導入のお知らせ

当社ではこのたび、スムーズ社が提供する「契約金分割サービス」を導入いたしました。**賃貸契約時に必要となる初期費用を、入居者様が一括ではなく分割で支払える仕組みです。**スムーズが初期費用を一時的に立替えることで、

入居時のまとまった負担を抑えながら、ご契約へ進みやすくなります。

このサービスでできること

敷金・礼金・初月家賃・仲介手数料などの初期費用について、

入居者様の状況に応じて分割払いを利用できます。

手続きはスマートフォンで進められ、LINE上で完結できる設計となっています。

オーナー様にとってのメリット

初期費用が理由で申込みをためらう方にも提案しやすくなり

成約機会の拡大が期待できます。また、他社との差別化に

つながりやすく、初期費用面の不安を抱える入居希望者への受け皿を広げられます。外部掲載情報では、仲介会社側は導入費用・維持費用・利用手数料がかからない決済手段として紹介されています。

今後のご案内

当社では、入居希望者の多様なニーズに対応できるよう、契約時のご負担をやわらげる仕組みづくりを進めております。

今後も、オーナー様の大切な物件の成約機会を広げられるよう、時代に合ったご提案を行ってまいります。

賃貸初期費用の
分割払いで
引越しを自由に。



LINE上で顧客に分割払いの審査を受けていただけます。『最短 1分』で審査が完了します。
CIC情報/勤務先・収入などの情報を参考に、弊社にて分割払いの審査を実施いたします。



今号の法律相談

【Q：宅配BOXトラブル 使用できないは宅配業者が原因？】

賃貸マンションに設置されている 宅配ボックスについて、入居者より「常に使用中で利用できない状態が続いている」とのクレームがありました。実際に確認してみると、3つあるボックスのうち2つが常時使用中。弊社社員が状況を確認したところ、驚くべき事実が判明しました。大手通販サイトの委託配達業者が、自身の荷物を届けやすくするために、宅配ボックスを“意図的にロック状態”でキープしていたのです。配達先が不在かどうかに関わらず、事前にボックスを占有しておき、後から荷物を入れて“再配達の手間を減らす”運用をしていたようです。この状況が続いたことで、入居者からは「宅配ボックスはこの物件の設備として広告されていたのに いつもいっばいで利用できないのはおかしい。その分の家賃を減額してほしい。」と強く要求されています。この場合、管理会社は家賃の減額に応じる必要はあるのでしょうか。また、本件の対応と併せて、再発防止を講じるにあたり 配達業者へはどのように対処すれば良いでしょうか。法的見解も含め、アドバイスをいただければと思います。



【A：弁護士の見解】

宅配ボックスを意図的にロックして使用不能にした配達業者は、賃貸人・借借人に対して不法行為に基づく損害賠償責任を負う可能性があります。損害は、宅配ボックスを利用できなかったことによる経済的不利益を基準に算定します。

賃料減額については、宅配ボックスは生活必須の設備とまではいえないため、減額の対象にならない可能性があります。他方、民法611条1項上、借借人に責任がなく使用収益に支障が生じている以上、第三者である配達業者の行為による場合でも、賃料減額の余地はあります。仮に減額が認められるとしても、その割合は3%程度が一つの目安と考えられます。

なお、賃貸人が借借人に対して賃料減額に応じた場合、その減額分は配達業者に対して損害賠償として請求できる可能性があります。

スタッフ紹介

リーシング部 メンテナンスチーム

【メンテナンスチームのお仕事とは？】

リーシング部メンテナンスチームは、オーナー様の大切な物件の魅力をより多くのお客様へ正確に、そして効果的にお伝えする役割を担っています。

主な業務は、当社ホームページをはじめ、SUUMOやHOMESなどの各種ポータルサイトへの物件情報の入稿です。間取りや設備、周辺環境などの情報を分かりやすく掲載し、物件の魅力がしっかり伝わる募集資料づくりを行っています。

また、掲載に伴う物件の写真撮影も重要な業務のひとつです。お部屋の広さや明るさ、設備の特徴が伝わるように撮影を行い、入居希望者に「実際に見てみたい」と感じていただけるような見せ方を心がけています。

このように、リーシング部メンテナンスチームは、物件の魅力を最大限に引き出し、早期成約につなげるための情報発信を支える存在です。



ホームページなどに物件情報を掲載しております。お部屋の魅力をアピール出来るよう尽力しております。

ゆはら ゆうこ
油原 優子



お客様に「ここに住みたい・魅力的だな」と思ってもらえるように、写真撮影や物件のアピール活動を行っています。

ほそや のぞみ
細谷 のぞみ

今号のオススメ販売物件

お問い合わせは029-855-1186販売部まで



収益物件
筑西市女方
2,200万円
満室想定利回り約6.5%
現在賃貸中！

- 交通/JR水戸線「川島駅」約352m
- 間取/3SLDK
- 構造/木造2階建
- 築年月/2025年1月
- 土地面積/123.34㎡ (37.31坪)
- 建物面積/73.00㎡ (22.08坪)
- 取引形態/媒介



収益物件
稲敷郡阿見町うずら野4丁目
1億2,000万円
満室想定利回り約5.77%
大手ハウスメーカー施工

- 交通/JR常磐線「荒川沖駅」約1,600m
- 間取
3LDK×6戸
- 構造
木造スレート葺2階建
- 築年月/2014年2月
- 土地面積/803.56㎡ (243.07坪)
- 建物面積/501.82㎡ (151.8坪)
- 取引形態/媒介

