



道しるべ

資産経営の道しるべに
あなたに寄り添う情報を
ミツ和杉からお届けします

減税の賢い活用と、高騰するコストに負けない「点検」の極意

1. 【税制】いよいよ開始！「定額減税」の仕組みとオーナーへの影響

2026年度（令和8年度）も継続される定額減税。オーナー様自身の所得税・住民税が具体的にどう変わるのか、改めてその実務と活用法を整理します。

■ 減税の仕組みと対象者

今回の措置は、デフレ脱却を確実なものにするための時限的な税制改正です。納税者本人および扶養親族1人につき、合計4万円（所得税3万円・個人住民税1万円）が減税されます。

※所得制限：合計所得金額1,815万円以下（給与収入のみの場合2,000万円以下）の方が対象となります。

■ 世帯構成別の減税合計額（目安）

単身者＝40,000円 本人＋配偶者＝80,000円 夫婦＋子1人＝120,000円 夫婦＋子2人＝160,000円

■ 6月からの反映方法：いつ、どこで引かれる？

- 給与と所得がある方：6月の給与・賞与の源泉徴収額から順次差し引かれます。引ききれない場合は翌月以降に繰り越されます。
- 年金受給者の方：6月支払分の公的年金から控除が始まります。
- 不動産所得のみの方：所得税は「第1期（6月）の予定納税額」から、住民税は「普通徴収の第1期（6月）分」から直接差し引かれます。

【オーナーとしての視点】

この減税は、実質的な手残りキャッシュの増加を意味します。昨今のインフレによる「修繕コストの上昇」への補填、あるいは物件価値を高めるための「設備投資（省エネ改修等）」の原資として、戦略的に再投資するのが経営者の智慧と言えます。

2. 【経営】「資産の健康診断」で将来の収益を守る ～2026年、出口戦略を見据えた物件価値の再評価～

修繕コストが高騰し続ける今、行き当たりばったりの対応は命取りになります。6月という上半期の節目に、改めてご自身の物件を「客観的」に見つめ直すことが、将来の大きな損失を防ぐ鍵となります。

■ あなたの物件は「健康」ですか？3つのチェックポイント

- 「管理履歴」のデジタル化と見える化：将来の売却や承継において、これまで「どこをいつ直したか」の記録があるだけで、査定額に数百万円の差が出る場合があります。不透明な時代だからこそ、修繕履歴を整備し、物件の「透明性」を高めることが最大の防衛策です。
- ターゲットの再設定：2026年、入居者のニーズは激変しています。テレワーク環境や防犯設備など、今の賃料に見合ったサービスが提供できているか。周辺の競合新築物件と比較して、「自物件の強み」を再定義しましょう。
- 「修繕積立金」の再シミュレーション：建築費の上昇により、5年前に立てた大規模修繕計画の予算では到底足りないケースが続出しています。現在の物価水準に基づき、積立額が適正かどうかを逆算して見直す必要があります。

3. 【防災】ゲリラ豪雨・線状降水帯から物件を守る「5分点検」

6月からはいよいよ本格的な大雨シーズン。漏水事故が発生すると、建物のダメージだけでなく入居者の家財賠償など、多額の予期せぬ出費が発生します。

■ 今すぐできる「排水溝」の緊急チェックポイント

- 屋上・ルーフバルコニー：落ち葉、泥、ビニールゴミなどが目皿を塞いでいませんか？ここが詰まるとベランダが「プール」状態になり、サッシの下から室内へ浸水します。
- 共用廊下・階段：側溝のタバコの吸い殻や砂、枯れ葉を除去しましょう。排水能力が落ちると、階下への「滴のような漏水」の原因になります。

■ 「水災補償」の再確認を

最近のゲリラ豪雨は、ハザードマップで安全とされる区域でも発生しています。

- 火災保険の見直し：「水災補償」が外れていないか？
- 補償額の再評価：インフレで建物の再建築価格が上がっている今、現在の契約額で「元通りに直せるか」を再確認しましょう。

※ 編集部より

減税で手元に残る資金を、万が一の被害を防ぐ「点検」や「修繕」に充てる。この小さなサイクルを回すことが、激変する2026年の不動産市場を勝ち抜く第一歩です。

気になる点がございましたら、いつでもお気軽に弊社までご相談ください。



ミツ和杉だより



春の訪れとともに顔を出す筍のように、物件管理においても日々の積み重ねや、頃合いを見極める姿勢の大切さを感じております。

オーナーの皆様には、日頃より貴重なご意見やアイデアをお寄せいただき、私どもでは気づけない視点を数多く学ばせていただいております。心より感謝申し上げます。

中村智子

新年度から始まった計画が少し停滞し易く感じる6月。ここで歩みを止めず、淡々と粘り強く続けることこそが成功への一番の近道です。一歩一歩の積み重ねが、やがて大きな成果へと繋がります。

ナポレオン・ボナパルト
ナポレオン・ボナパルト
粘り強い者の手に落ちる

偉人のことば

持続する意志

勝利は、もともと

大切な財産だからこそ
お客様と共に歩んでまいります



株式会社 ミツ和杉