

# かほりまち通信

## Premium

vol. 12  
2026 夏・秋号

### Contents

#### ■ 建設部からのお知らせ

- **みらいエコ住宅2026事業**  
新築・リフォームで使えるお得な補助金活用法！

#### ■ 不動産部からのお知らせ

#### ● 相続対策特集

- 不動産に関する税金のお話し
- 貸付用(賃貸)不動産の相続税、贈与税評価額の見直しについて
- 相続で起こりやすいリスク
- 相続関連のご相談が増えています！

#### ■ 地域情報・店舗情報をお届けします

- 居酒屋「隠れ処 かくれが」
- 銀のさら【枚方香里ヶ丘店】



みらいエコ住宅2026事業

新築・リフォームで使える

# お得な補助金活用法



「みらいエコ住宅2026事業」とは・・・

2050年カーボンニュートラルの実現に向け  
住宅の省エネや断熱で温室効果ガスの削減を目的に  
新築やリフォームを対象にした補助金事業です。

## リフォーム補助金対象工事の一例をご紹介します

1 2 3 から2種以上の工事を行うことが補助対象になります。

### 1 エコ住宅設備



浴室リフォームの一例



- 断熱浴槽
- 手すり
- 節湯水栓



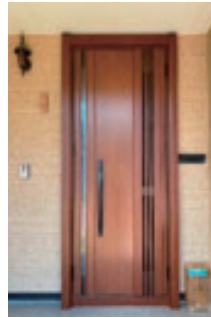
キッチンリフォームの一例



- 掃除しやすいレンジフード
- 節湯水栓
- ビルトインコンロ



### 2 開口部の断熱改修



玄関ドア・リビング窓等



or

### 3 躯体の断熱改修



※対象住宅と実施するリフォーム工事に応じて設定される必須工事の組み合わせを実施すること。  
なお、必須工事とその組み合わせは、後日発表予定です。

面倒な申請関係もご安心ください♪

全面的にサポートさせていただきます！

詳しくは、弊社建設部にお気軽にお尋ねください！

ご相談、お問い合わせは・・・

大東住建株式会社 建設部

☎ 072(835)2300 (直通)

# 不動産に関する 税金のお話し

## ■ 相続した財産を売った場合は譲渡所得の特例があるの？

相続税の申告期限の翌日から3年以内（つまり死亡の日から3年10ヶ月以内）に相続財産を売った場合には一定の相続税相当額が、財産の譲渡所得の金額の計算上、その売った財産の取得費に加算されます。

## ■ 相続財産を一定期間内に売った場合の譲渡所得の計算は？

「譲渡所得の金額」の求め方

$$\text{譲渡所得の金額} = \text{収入金額} - \text{財産の取得費} + \text{一定の相続税額} - \text{譲渡費用} - \text{特別控除額}$$

※取得費は譲渡収入金額の5%相当額の概算取得費とすることもできます。

加算される一定の相続税額は「収入金額 - (財産の取得費 + 譲渡費用)」の金額が上限です。この金額がマイナスになる場合は、加算される金額はありません。

## ■ 「取得費」に加算される相続税額の計算は？

$$\text{その人の相続税額} \times \frac{\text{その人が譲渡した財産の課税価格}}{\text{その人が相続した全ての財産の課税価格} + \text{その人の債務控除額}} = \text{取得費に加算される相続税額}$$

(注) 1 上記の特例を受けた後、遺留分の侵害額請求などの理由で相続財産が減少して相続税額が減少した場合、所得税の修正申告を提出しなければなりません。このような場合には、所得税の法定期限の翌日から修正申告書の提出期限までの期間にかかる延滞税はかかりません。

2 この特例は、被相続人等にのみなし譲渡課税（法人への贈与など）、国外転出時課税が行われている場合には適用されません。

## ■ 相続で空き家となった土地建物を売った場合の特例とは？

空き家が放置されると、周辺的生活環境に悪影響を及ぼします。

そこで、空き家を減らすために「空き家に係る譲渡所得の特別控除」の特例が設けられています。

相続が原因で空き家となった不動産を相続人が譲渡すると、一定の要件を満たす場合は譲渡所得から3,000万円を特別控除することができます。 ※相続人が3人以上の場合は1人当たり2,000万円までとなります。

## ■ 期間の要件

特別控除を受けるためには、次の両方の要件を満たす期間内に空き家を譲渡する必要があります。

相続開始からの期間	相続の開始があった日から3年を経過する年の12月31日までの譲渡
特別措置の期間	平成28年4月1日から令和9年12月31日までの譲渡

## ■ 空き家の要件

特別控除を受けるためには、譲渡する空き家が次の要件を満たす必要があります。

相続開始直前において、被相続人が居住していたものであること。

相続開始直前において、被相続人以外は居住していなかったものであること。

昭和56年（1981年）5月31日以前に建築された家屋であること。

相続時から譲渡時まで、事業、貸付け又は居住用に使用していないこと。

現行の耐震基準に適合する家屋であること（耐震リフォームをした上での譲渡も可）又は建物を壊して土地のみであること。

(注) 平成31年4月1日以降の譲渡については、被相続人が老人ホーム等に入所し、相続開始直前に空き家になっていた場合でも、一定の要件を満たす場合は適用可能になります。

## ■ 譲渡価格の要件

特別控除を受けるためには、譲渡価格が1億円以下である必要があります。また区分所有は除きます。

なお、この特別控除は「相続財産を売った場合の譲渡所得の特例」とは選択適用となります。

不動産に関するご相談は・・・

**大東住建株式会社 不動産部**

香里本店 ☎ 072(831)0085 松井山手営業所 ☎ 0774(65)3185



# 貸付用(賃貸)不動産の相続税、贈与税評価額の見直しについて

## 見直しの内容 (令和8年度税制改正大綱より)

対象物件は被相続人等が課税時期前5年以内に対価を伴う取引により取得または新築した一定の貸付用不動産の評価の見直しをします。また、不動産小口化商品も対象となります。

## 評価見直しの目的

市場価格と相続税、贈与税評価額の乖離を利用し、相続や贈与の直前に貸付用不動産を購入するケースや多額の借り入れをして不動産を購入し、債務控除と合わせて節税するケース等を行うことで、相続税や贈与税を大幅に圧縮する過度な節税を抑制し、課税の公平性を図ることを主な目的としている様です。

## 適用時期

2027年1月1日以後に開始する相続、遺贈、贈与により取得した貸付用不動産に適用されます。

## 評価方法

原則として、課税時期における通常の取引価額に相当する金額で評価します。取得価額を基に地価の変動などを考慮した価額の80%で評価できる場合があります。

## 市場価格と評価額の乖離

不動産は路線価や固定資産税評価額を基に評価されるため、市場価格よりも低く評価される傾向があり、特に貸付用不動産の場合、「貸家建付地」「貸家」などの評価減が適用され、さらに評価額が圧縮されています。

## 課税の公平性の確保

特定の節税スキームが横行することで、税の公平性が損なわれるとの指摘があり、評価の適正化と公平性を目指していく様です。

## 上記の評価方法が適用されないケース

相続発生時の5年以上前に購入した貸付用不動産は、従来の評価方法が適用されます。相続発生時の5年以上前から所有している土地に、5年以内に新築された家屋の場合、土地は対象外だが、建物は対象となります。

相続に限らず、不動産、建築、リフォーム等のご相談は大東住建(株)へご連絡ください。

## 大東住建株式会社 不動産部

香里本店 ☎ 072(831)0085 松井山手営業所 ☎ 0774(65)3185



# 「相続は“資産”ではなく “負担”になることがあります」

「この土地や家は、いずれ子どもが引き継ぐだろう」  
そう思ってそのままになっていませんか？

近年、空き地・空き家の相続は、残されたご家族に大きな負担を残すケースが増えています。不動産は現金と違い、相続した瞬間から管理責任と費用が発生する“リスク資産”になることがあります。

## 相続で起こりやすいリスク

### 1 相続登記を放置すると売買等手続きができなくなる

相続登記は義務化されており、期限内に行わない場合、過料の対象になる可能性もあります。

### 2 共有名義になると売却できなくなる

お子様が複数いる場合、全員の同意が必要となり、話が進まなくなるケースがあります。

### 3 空き家放置で近隣トラブルの原因に

草木の繁茂、害虫被害、老朽化などで苦情につながる場合があります。

### 4 税金負担が増える可能性

管理不全の空き家は特定空家に指定され、固定資産税の優遇が外れることもあります。

### 5 最終的に困るのはお子様世代です

遠方で管理できない、兄弟で話がまとまらないなど、負担が残ることがあります。



## 生前にできる対策

売却するか残すか  
方向性を決める

遺言書で  
引き継ぐ人を  
明確にする

家族信託にて  
財産処分を託す

早めに査定して  
価値を知る

準備が早いほど選択肢が広がります。

相続前にご所有不動産の整理をすることがご自身と残された方への安心につながります。

弊社では相続前の不動産活用無料相談を行っています。

売買・賃貸・管理・家族信託等、お客様の状況やご希望に沿ったご提案をさせていただきます。

是非ご相談くださいませ。

不動産に関するご相談は

**大東住建株式会社 不動産部**

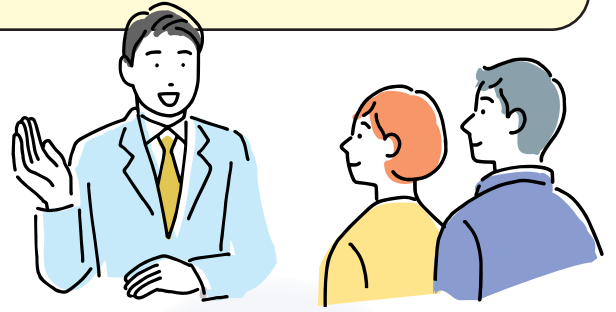
香里本店 ☎ 072(831)0085 松井山手営業所 ☎ 0774(65)3185

## 不動産部からのお知らせ

相続対策や相続による不動産売却・活用のご相談が増えています！  
将来の「相続」と「不動産」、今から安心しませんか？  
地域密着だからできる失敗しない相続対策・不動産売却・活用サポート

### こんなお悩みありませんか？

- ・実家を相続したけど、どうすればいいかわからない
- ・施設入所や住み替えを考えている
- ・空き家を放置していて不安
- ・相続税がどのくらいかかるか心配
- ・相続で子どもに迷惑をかけたくない
- ・相続の前に不動産を整理しておきたい
- ・親族間トラブルを防ぎたい
- ・不動産を売るか残すか迷っている
- ・古い家でも売れるのか不安



### そのままにしておく…

- ・相続税が高くなる
- ・空き家の維持費が増える
- ・家族トラブルの原因に

そのままにしている方がとても多いです。

でも、少しずつ準備しておくだけで安心できます。

#### そのお悩み

グループ創業84年の実績と  
香里園本店・松井山手営業所を拠点に  
寝屋川市・枚方市・京田辺市・交野市  
エリア地域密着の大東住建が  
ワンストップで対応します！！

#### 《相続前の事前対策》

相続後の売却・活用相談  
空き家・古家再建築不可も対応  
税理士・司法書士と連携

## 当社が選ばれる理由

### 1 地元専門だから安心

地域の相場・買主のニーズを熟知

適正価格  
+  
早期売却を実現

### 2 相続に強い

不動産だけでなく、  
税理士・司法書士と  
連携。相続案件多数  
の実績

トラブル回避の  
提案が可能

### 3 売却方法が選べます

【仲介】  
高く売りたい方向け

【買取】  
早く現金化したい方向け

### 4 売却以外の選択肢もご提案

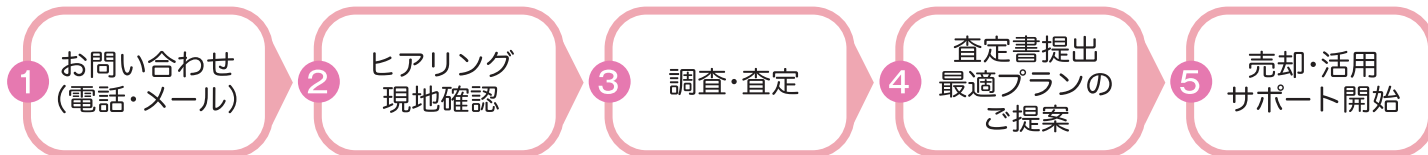
「売る前提」ではなく、  
賃貸・活用・分割  
など最適な選択肢を  
ご提案

- ・賃貸活用
- ・建て替え
- ・解体
- ・空き家の管理
- ・リフォーム
- ・土地分割
- ・空地の管理

実際に多いご相談

- 実家の整理を考え始めた
- 実家を相続したけれど住む予定がない
- 施設入居前に売却したい
- お子様が県外にお住まいで、子どもに残すか迷っている

ご相談の流れ



よくあるご質問

Q. 相談だけでも大丈夫？

はい、無料です。  
しつこい営業はいたしません。

Q. 古い家でも売れますか？

築年数が古くても大丈夫です。  
売却・買取・解体提案などお客様にとって最適なご提案をいたします。

Q. 相続前でも相談できますか？

むしろ相続前相談が増えています。

Q. 家の中がそのままですが…

そのままOKです。  
片付けサポートも可能です。

Q. 近所に知られたくありません

チラシを入れない売却方法もあります。

地域密着 × 専門力の安心サポート

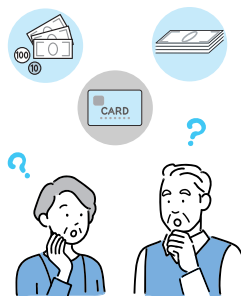
地域限定  
対応

スピード  
対応

柔軟な  
提案力

地元には強いネットワークと専門知識で、  
安心の取引をお約束します。

無料相談 実施中!



相続前の準備相談

「まだ何も決まっていない」  
「売る時期の相談がしたい」

不動産価格査定

「不動産の価格が知りたい」

空き家活用相談

完全無料・秘密厳守「誰にも知られず相談したい」

「まだ先の話」でも大丈夫です。大切なご自宅のことだからこそ

「相続」と「不動産」で後悔しないために、今できる準備を！

早めの相談が、家族の安心につながります。

信頼できる地元の会社「大東住建」にまずはお気軽にご相談ください。

お問い合わせ  
はコチラ→



ハートフルコミュニティDAITOH

大東住建株式会社

〒572-0082 寝屋川市香里本通町5-11

E-mail: info@daitoh.info URL: https://www.daitoh.info

不動産部

TEL:072-831-0085 [定休日] 火曜日・水曜日

建設部

TEL:072-835-2300 [定休日] 土曜日・日曜日

松井山手  
営業所

〒610-0354 京田辺市山手南1-3-4

TEL:0774-65-3185 [定休日] 火曜日・水曜日

地域の情報をお届けします

# 居酒屋 隠れ処 (かくれが)



## 昨年12月にリニューアルオープン

お薦めは、飲めば飲むほど安くなる  
ハイボールのメガジョッキ。  
隠れ処版「せんべろセット」



「笑顔でごちそうさま」と言われることが  
何よりの幸せ！ 優しいマスターが待っています。

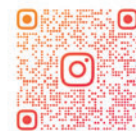


### 居酒屋 隠れ処 (かくれが)

営業時間 18:00~23:00

定休日 水曜日・ときどき日曜日

所在地 大阪府枚方市牧野阪2丁目2-18



8KAKUREGA\_HIRAKATA

## 宅配 銀のさら (Ginno Sara)



### 枚方香里ヶ丘店

☎ 072-860-1866

大切な人が集まる特別な日も、  
外に出たくない日のごちそうも。

ご自宅が“おもてなしの場”になる  
ひとときを、銀のさらがお届けいたします。



### 銀のさら 枚方香里ヶ丘店

営業時間 10:00~21:00

所在地 大阪府枚方市香里ヶ丘12丁目22-7

