

オリバー通信

9月

賃貸経営に関する情報やオリバーの取り組みなどをお伝えしております。



——— オリバーは街に笑顔をゾウさんします ———

オリバー通信ウェブ

2026年9月号 (No.511)

<https://oliver-owners.jp/>



国営武蔵丘陵森林公園

〔9月の景色〕

羽毛ゲイトウ

ふさふさとした花穂をつける羽毛ゲイトウは、9月中旬頃に見頃を迎えます。埼玉県国営武蔵丘陵森林公園では約40万本の色鮮やかな景色が楽しめます。

今月のトピック

知っておきたい

相続対策の路線価上昇による影響

オリバー通信9月号
インデックス



オリバーグループ

相模原市中央区鹿沼台1-9-15
プロミティふちのべビル711区画
☎042-755-5655 (代表)

■相続対策の路線価上昇による影響

■オーナー様 体験談

■お客様 体験談

■不動産投資サイトリニューアル

■相続・事業承継対策基礎セミナー

■社員紹介

■社長コラム

今月のトピック 知っておきたい

相続対策の路線価上昇による影響

2026年の相続路線価が発表されました。路線価は相続税や贈与税の算定基準となるため、オーナー様にとって将来の資産承継に直結する重要な指標です。今回は、路線価の動向と納税資金や遺産分割といったオーナー様に知っていただきたい実務的な課題を整理いたしました。

相続路線価は5年連続上昇

2026年の路線価の全国平均（標準宅地）は前年比+2.9%となり、5年連続で上昇幅が拡大しました。これは現行の算定方式となった2010年以降で最大の伸び率です。首都圏では上昇傾向がさらに顕著で、東京都が+9.4%、神奈川県が+4.5%となっています。町田・相模原エリアの税務署管内における最高路線価を見ても、町田（原町田）は前年比+4.6%（2,490千円/㎡）、相模原（相

模大野）では昨年（+16.3%）に続き、今年も+14.0%（1,300千円/㎡）と大幅な上昇を記録しました。再開発や利便性向上を背景に、主要エリアでは路線価の上昇に伴い、土地の相続税評価額も上昇傾向にあります。

「相続税」および「保有コスト」への影響

路線価の上昇は、そのまま「相続税評価額」の上昇を意味します。現在、相続税額を試算すると5年前よりも高くなったり、基礎控除額を超えて相続税が発生する可能性が出てきます。また、2027年には3年に1度の固定資産税の評価替えが行われます。現在の地価上昇が評価額にも反映される可能性があり、年間数万円程度の税負担が増えると、増税分は少額ですが、収益を確実に圧迫することになります。

路線価の上昇で見落としがちなリスク

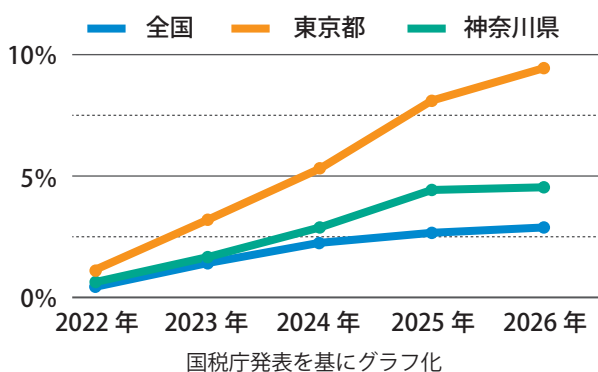
路線価の上昇は資産価値が高まる一方で、相続実務においては次の2つの課題を生みやすくなります。

● 納税資金

土地の評価額が上がると当然に相続税額も増えます。これにより相続税を納めるのに現金が足りなくなるといった事態を防ぐための考慮が重要

次のページへ続く ▶

路線価 平均変動率の推移（2022年～2026年）



お陰様で断トツの募集力を増進中！

アパート・マンション
空室募集



アパマンショップ9店舗！

お陰様で県下トップクラス

賃貸管理・入居者募集・
空室対策、あらゆる
賃貸経営のご相談は...

【ご相談・お問い合わせ担当】

☎042-786-1616

✉ contract@oliverg.jp



米国不動産経営管理士
井口
【町田市】



賃貸不動産経営管理士
関口
【相模原市】



オンライン相談
ご自宅からスマート
フォン等でご相談い
ただけます。

で、事前に納税資金の確保（生命保険の活用や売却用土地の選定など）を検討しておく大切な資産を安心して引き継ぐことができます。

●遺産分割

地価上昇により、相続財産に占める不動産の割合が高くなります。相続人が複数いる場合、土地を引き継がせたい相続人がいても、他の相続人に支払う代償分割のための現金の裏付けがないと分割協議は難航する傾向にあり、引き継ぐ土地以外の土地は売却などの検討を要します。

また、引き継ぐ予定のない土地の事前整理として次世代が管理できない遠方の土地などは、地価が堅調な現在、売却を検討しやすい環境です。現金化しておくことで、納税資金に充てられるほか、遺産分割もスムーズになります。



■路線価上昇への堅実なアプローチ

- 既存アパートの「満室維持」の重要性
更地に賃貸住宅を建築し「貸家建付地」とし

て評価額を下げる手法は定番の相続税対策ですが、現在では建築費全体が膨らんでいることに加え、金利上昇によってローンの返済額が年間数十万円以上増えるケースもあり慎重な検討が必要です。一方、ご所有の賃貸物件の入居率（賃貸割合）を高めておくことで、相続税評価額を下げるができます。また、満室経営によって手元の現金（納税資金）を蓄えることにもつながります。

特別な対策を急いで行う必要はありませんが、土地の評価額が上がっている現在は、「相続税を納めるだけの現金があるか」「相続財産が分けやすい状態になっているか」という視点で対策を見直してみることが大切になります。以下の項目に当てはまる方は、近年の地価変動や税制改正を踏まえ、現状を確認されることをお勧めいたします。

- ☐ 相続税の試算を3年以上行っていない
- ☐ 更地や駐車場を所有している
- ☐ 築30年以上の賃貸住宅を所有している
- ☐ ご所有地の評価額合計が1億円を超える
- ☐ 引き継ぐ予定がない土地を所有している

地価上昇などの変化に応じた事業承継対策の見直しにつきましても、当社へご相談いただければと思います。

相続対策の路線価上昇による影響
<https://oliver-owners.jp/topics/202609-1> ▶



アパマンショップオリバー 淵野辺北口店



相模原市中央区淵野辺 3-6-12
 ☎042-786-1515



Dramatic Communication

アパマンショップ
 NETWORK

（賃貸斡旋専門）

株式
会社

オリバー 365

相模原市・町田市・座間市・大和市の各市に9店舗で

年間1万組ご来店の専門店です

K様のマンション経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「賃貸管理を勉強して少しずつ業務拡張へ」

オリバーさんに管理をお任せしているマンションは亡き父が建てたものです。バブル期のことので詳しい経緯は聞いていませんが、税制優遇措置があったこともきっかけだったと思います。10年ほど前、父が体調を崩し介護が必要になり、高齢の母一人では日常の介護はともかく賃貸管理は難しく、私も退職して手伝うことにしました。とは言え、私もオーナー業は未経験でしたからまずは簿記やファイナンシャルプランナーの



簿記やファイナンシャルプランナーの勉強と資格取得から始めました。賃貸管理はオリバーさんにお任せできたことが安心につながりました。必要に迫られて始めたオーナー業でしたが、今では楽しさも感じています。今後、オリバーさんの実績や知識をお借りしながら賃貸管理の勉強をして、少しずつ業務拡張を図ろうと思います。

勉強と資格取得から始めました。賃貸管理はオリバーさんにお任せできたことが安心につながりました。必要に迫られて始めたオーナー業でしたが、今では楽しさも感じています。今後、オリバーさんの実績や知識をお借りしながら賃貸管理の勉強をして、少しずつ業務拡張を図ろうと思います。

空室対策アドバイザー 内田セクションマネージャー(賃貸管理部)

簿記やFPの資格を取得される前向きさが素晴らしく、楽しみを見出され熱心に取り組まれているとお話を伺い、今後は事業拡大などでもお役に立てれば幸いです。お任せいただいているマンションは、日常のメンテナンスや入居者対応はもちろん、大規模修繕計画など、ご希望に沿ったご提案を行いますので、安心して業務拡張に専念していただけるよう全社でお手伝いさせていただきます。



オーナー様体験談 バックナンバー ▶ <https://oliver-owners.jp/voice>

S様のアパートのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「購入も売却も誠実なオリバーで」

アパートを売却しました。10年ほど前に定年後の収入の安定を考えて賃貸経営を始め、ネット検索で見つけて購入した物件です。オリバーさんとのお付き合いはこの購入がきっかけです。当時、この物件は管理会社指定でオリバーさんにお任せできなかったのですが、オリバーさんは自社物件を扱うようにとても丁寧に対応してくれたことを覚えています。

イメージ 今回売却を決めたのはアパートローンの固定金利が更新で大幅に上がった



たからです。入居は安定していますから迷ったのですが、オリバーさんに査定をお願いしました。納得できる査定だったので売却をお任せしたところ、早々に買主さんを見つけてくれました。購入も売却も同じ担当者で、購入時に誠実な人柄だとわかっていましたが、今回も信頼に添えてくれました。

売買アドバイザー 花輪セクションマネージャー(オリバーの売買)

ご購入、ご売却とお任せいただき、結果にご満足いただけたことを嬉しく思います。アパートに限らず不動産価格は上昇傾向にあり、更に建築資材や人件費の高騰で新築の価格が急騰したことで、実績のある中古アパートへのお引き合いが強い状況です。近い将来は風光明媚など実家に戻られるとのことで、早めの資産整理としてのご決断は良いタイミングだったと思います。



オリバー不動産投資ページ ▶ <https://www.oliver-toshi.net/>

オリバーの売買「不動産投資サイト」リニューアルオープン

オリバーの不動産投資サイトが新しくなりました。利回りや沿線から物件を探していただけるほか、会員登録いただくとご希望に合う物件情報をメールでお届けいたします。お知り合いの皆様にご紹介いただければと存じます。

オリバーの売買 不動産投資

<https://oliver-toshi.net/>

土地の有効活用にシェアサイクル導入を開始

オリバーでは「ハローサイクリング」というシェアサイクルの導入を始めました。シェアサイクルとは、街中にあるサイクルステーションという自転車置き場で自転車を借り、目的地近くのステーションに返却できる自転車共有サービスです。また、現在相模原市では、新しい交通インフラの一つとして市を挙げて整備を進めシェアサイクルの普及を推進しています。

既にオリバーのアパマンショップ小田急相模原店の駐車場の一角に、28台分の自転車ラックを設置してサイクルステーションをオープンいたしました。まずはオリバーで相模原市の取り組みに参画させていただきましたので、その具

をもって土地の有効活用として、近隣市を含めオーナー様の物件の収益向上につながる取り組みとしてご提案させていただきます。

【お問い合わせ】賃貸管理部

☎042-753-7111 (9:30 ~ 17:00)



私達が不動産の有効活用をコンサルティングさせていただきます

トランクルーム
用地募集

お陰様で110拠点 5,062室 稼働中!

30坪~500坪 募集中

☎042-756-2266 str@oliver.jp

大好評! 土地活用のご提案と運営はお任せください

トランクルーム 土地活用窓口

駐車場 土地活用窓口

加藤
[相模原市]中村
[鎌倉市]山崎
[相模原市]西依
[相模原市]山下
[伊勢原市]北億
[北区]清原
[大阪府]山下
[入間市]高山
[東村山市]

トランクルームの運営と管理員(巡回点検・清掃)

浅原
[海老名市]大山
[千葉県]玉井
[町田市]名取
[横浜市]山口
[川口市]飯室
[山梨県]糸井
[相模原市]梶野
[八王子市]角田
[横浜市]依田
[長野県]関谷
[新宿区]

※[]内は出身地です

複合型駐車場
用地募集

お陰様で142拠点 1,198車室 稼働中!

パーキング365

☎042-562-0365 parking365@oliver.jp

未利用地・空き家・空きビルの収益化をお手伝い

相続の診断・報告・提案・・・相続専門家チームにご相談ください

相続対策は？

遺言は？

賃貸継続は？

相続税評価額は？

相続税額は？

お客様

一つの窓口で相続全般を

業務別
専門家

弁護士

不動産
鑑定士

税理士

司法書士

土地家屋
調査士

板井



安保



名見耶

相続支援コンサルタント・
FPなど有資格者 11名

弊社の使命

（オーナー様にお世話になっている不動産管理会社として不動産など『相続のお手伝いも不動産管理会社の使命』と心得 取り組んでおります。）

オリバー 賃貸管理部

ウェルスマネジメントチーム

☎042-866-9193

（受付時間 9:30 ～ 17:00）

第30期 相続・事業承継対策基礎セミナー

・・・全3回シリーズ第3回

オーナー業の引き継ぎ方・家族信託の活用

9/24 木 13:00～15:00

遺言書の種類や具体的な作成手順と遺言内容を確実に実行するためのポイントに加えて、
確実な事業承継の準備として家族信託を解説します。オーナー業のスムーズな承継には、引き継ぎを受ける方の事前準備も重要です。
準備に欠かせないポイントを解説します。

セミナー講師：名見耶（上級相続支援コンサルタント）



会場 町田パリオ 5階まちなか会議室

小田急線「町田」駅 西口徒歩1分

JR横浜線「町田」駅 北口徒歩2分

参加費 無料

定員 各回20名

セミナーの詳細とお申し込みはこちら ウェルスマネジメントチーム

☎042-866-9193（受付時間 9:30 ～ 17:00）<https://oliver-owners.jp/event/souzoku/30>

求めています 売却不動産

アパート

マンション

土地

戸建て

無料査定・相談、秘密厳守

無料査定
ご相談は
こちら

同封はがき オリバー通信同封ハガキを投函（切手不要）

電話

「売却無料査定・相談」とお申し付け下さい

FAX

オリバー通信同封ハガキをそのまま送信

メールフォーム

ホームページからメールフォームで送信

オリバーの売買

投資物件・マイホーム
不動産の売却はお任せください

☎042-755-1515

FAX 042-707-9626

<https://oliver-toshi.net/>

[]内は出身地です



早川

[相模原市]



長岡

[三浦郡]



花輪

[山梨県]



田中

[山口県]



栗原

[相模原市]



毛利

[相模原市]



黒見

[相模原市]



白杵

[相模原市]

※ []内は出身地です

オリバーのスタッフ紹介



やました ふみひと

山下 文仁 オリバー賃貸管理部 オーナー様担当マネージャー

保有資格 [宅地建物取引士、管理業務主任者、賃貸不動産経営管理士、
3級ファイナンシャル・プランニング技能士]

「当たり前のことを愚直に続けご期待に応えます」

賃貸管理部のオーナー様担当チームは3エリアあり、私は相模原市南部から大和市、座間市に所在する物件をお持ちのオーナー様の担当チームの責任者をしております。まだ若いチームで、互いに協力しながら元気よく笑顔で業務を進めております。私自身入社して半年ですが、オリバーの地域密着の精神と基本方針を身につけると共に、相模原出身者として地域を大切にする企業姿勢と自身の経験を活かした仕事として形に行きたいと考えております。また新任として担当させていただくオーナー様へご挨拶に伺うことが、今一番大事な仕事となっています。皆様の経営に対する想いや物件への愛着を伺

い理解を深めながら、お陰様で少しずつご依頼を承ることも増えてきて、ご期待に応えられるようしっかりと取り組みを進めております。私は、当たり前のことを愚直に続けることをモットーにしており、勉強も資格取得も筋トレも、決めたことをこつこつと続けることが大事だと考え実践しており、仕事も同様だと思います。前職では、お客様へ退職のご挨拶に伺った際は涙を流して惜しんでいただき、地道なご訪問がお客様に届いていたことを実感し心から感動いたしました。今後も、チームで向上心を持ち、オーナー様へより高い価値を持つサービスが提供できるよう、着実に取り組みを進めて参ります。

社長コラム

「原理原則」

A I、ロボットなど、最先端の技術が次々と生まれ、世の中も不動産業界も取り巻く環境は猛スピードで変化しています。しかし、どれほど時代が変化しても変わらない「普遍の原理原則」があると思います。私が事業を承継した際、会長から「すべては原理原則である」と言われました。それは、常に誠実であること、利他の精神を持つこと、そして感謝の気持ちを忘れないことなどです。変化の激しい現代だからこそ、迷った時には必ずこの原点に立ち返る。弊社では

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



その姿勢をオリバー憲章として行動指針にしております。

【オリバー憲章】

- 一. お客様本位の仕事をする
- 一. 公正で誠実な取引と、確実な施工を行う
- 一. 社会的地位の向上を目指す

私たちは、このオリバー憲章を原理原則として根付かせるため、社員全員で毎週唱和しています。全社員がこれを指針に、お客様の声に耳を傾け、大切な資産と暮らしを守るお手伝いに愚直に取り組んで参ります。

バースデйкаード8月 ラッキーナンバー発表

1等 商品券3万円分 または
ディナークルーズペアチケット (3名様)26080302・26080623
26081005

2等 商品券1万円分 (5名様)

26080040・26080174・26080369
26080632・26080844

3等 商品券5千円分 (10名様)

26080112・26080246・26080305・26080432
26080498・26080558・26080700・26080768
26080908・26080971

バースデйкаードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。

☎042-755-5655 有効期限2026.11



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

お困り事の解決には

地域に類の無い

総合体制の管理です

オーナー様の**収益最大化**と**リスクヘッジ**が業務です

物件の良質化
オリバー 現場研究会



建築士5名・施工管理技士4名・メンテナンス主任者20名

おかげさまで地域密着**43**年の実績です

オリバーは街に笑顔をゾウさんします

神奈川県央・神奈川県北・多摩南部エリア

仲介 エリア
件数 No.1

アパマンショップ9店舗(相模原・町田・大和・座間)を展開。県下屈指の集客体制。



年間実績 **3,463** 件

※同エリア仲介件数次順位は1,000件台
※2026年1月発行全国賃貸住宅新聞調べ

管理 エリア
戸数 No.1

お蔭様でアパート・マンションの管理は地域No.1の実績で進んでいます。



年間実績 **11,298** 戸

※同エリア管理戸数次順位は5,000戸台
※2025年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

入居率 **98.08** %

管理員70名が日々賃貸管理・建物管理の品質向上と入居率向上に繋がっています。



総合体制で入居者様の暮らしをサポート

※相模原市平均入居率89.6%
※2025年2月末実績 (住宅・土地統計調査より)

オリバーの宅地建物取引士67名・賃貸不動産経営管理士29名・建築士5名・建築施工管理技士4名

更に、賃貸住宅メンテナンス主任者20名・米国不動産経営管理士(CPM)4名・相続支援コンサルタント14名 に対応

私達の誇りは、オーナー様の良質な賃貸住宅の供給をもってオーナー様の事業と社会貢献を代行できること。

これが私達の誇りです



**アパート・マンション・貸家
1室からお任せください**

株式会社オリバー 株式会社オリバー365
株式会社オリバー建設 株式会社オリバービルコム
株式会社パーキング365 株式会社オリバーインシュア



[プロミティふちのべ]

社内見学も歓迎です

担当者がオリバーの社内をご案内させていただきます。



ご相談お待ちしております

042-786-1616

(受付時間 9:30~17:00)