



経営理念

経営方針（中期経営ビジョン）

- 1.地域社会の住生活の満足度をより高める。
- 2.資産家の収益の最大化を図り、資産価値をより高める。
- 3.従業員の物心両面の幸せをより高める。

- 1.顧客に感動を与える、より高付加価値サービスの提供。
- 2.顧客へのさらなる満足の提供の為に、経営者及び従業員一同心を高め常に自らを磨く事に努める。
- 3.常に感謝の気持ちを忘れず利他の心を持ち続け世の為人の為に誠実に王道を貫く。

心に残ったWBCの名場面

こんにちは。売買営業部の小笠原です。

WBCでは日本がベネズエラに敗れ、ベスト8で大会を終えましたね。非常に悔しい結果ではありましたが、3年後の大会でのリベンジに期待したいところです。今大会で印象に残った名場面を一つ挙げるとすれば、チェコ対台湾の試合です。

台湾代表はさまざまな事情により国旗を掲げることができませんでしたが、チェコの選手が台湾の国旗を掲げて入場した場面には、思わず鳥肌が立ちました。また、チェコの投手が台湾の打者にデッドボールを与えてしまった際には、台湾の打者が投手のもとへ歩み寄り、笑顔で親指を立てて「大丈夫」とジェスチャーをする場面もあり、スタンドからは大きな歓声と拍手が起こりました。互いに尊重し合う真のスポーツマンシップに、私もとても感動しました。



小笠原 秀幸 売買営業部

後悔しない「外壁えらび」

こんにちは。コンサルティング事業部の川本です。

新築をされた後、多くの方が気にされるのが将来のメンテナンス費用です。その中でも、特に費用がかかりやすいのが外壁のメンテナンスです。実は外壁は、見た目が似ていても商品によって塗膜の耐候性が3~4倍ほど違うことがあります。

もちろん施工したばかりのときは、どの外壁もピカピカでとてもきれいに見えます。しかし、年数が経つにつれてその差が少しずつ現れてきます。だからこそ外壁選びは、見た目だけでなく将来のメンテナンスも考えて選ぶことが大切です。外壁は住まいの印象を決める大切な部分であり、長く付き合っていくものです。ぜひ長い目で考えながら、慎重に選んでみてください。



川本 亮宏 コンサルティング事業部

話題の新種の桜、名前は何？



佐藤 亜樹子 売買営業部

こんにちは。売買営業部の佐藤です。

新生活がスタートする時期となりましたね。連日、桜の話題を目にすることも多く、春の訪れを感じます。

そんな中、熊本城で新種の桜が見つかったというニュースを目にしました。熊本城内にあるソメイヨシノなど約500本の中で、1本だけ、咲きながら白から紅へと色が変化し、紅白の花が同時に咲いているように見えるのが特徴の品種だそうです。現在、熊本市ではこの桜の名前をいくつか候補から選び、投票によって決定するとのこと、ホームページで投票を受け付けているようです。どんな名前になるのか、今から楽しみです。

不動産の三知識

PM事業部 関場淳介



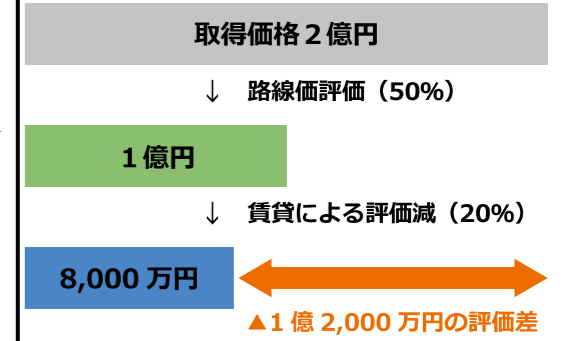
2026年度税制改正

賃貸用不動産の相続税評価はどう変わるのか

お世話になっております。PM事業部の関場です。2026年度税制改正により賃貸用不動産の相続税評価が見直されいわゆる「5年以内ルール」が導入されました。2027年1月1日以後に開始する相続から適用される、新しい評価方法について解説します。

1 これまでの相続税評価額の考え方

賃貸用不動産を相続する場合、土地は路線価、建物は固定資産税評価額を基に評価されます。さらに賃貸中であれば、借地権割合と借家権割合を反映した評価減が行われるため、評価額は一層下がります。例えば、右図のように、2億円で取得した土地が、相続税評価では路線価ベースで1億円となり、さらに賃貸中の場合は約20%が控除され、8,000万円程度になるケースもあります。現金を不動産に組み替えるだけで、課税対象額を大きく引き下げることが可能でした。とりわけ地価の高い都市部では、実勢価格と評価額の乖離が顕著であり、相続直前に不動産を取得することで課税対象額を大きく圧縮できるケースも見られました。こうした状況を受け、課税の公平性を確保する観点から見直しが行われ、一定の条件に該当する取得については評価方法を改めることとなったのが、今回の改正の背景です。



※地価の高い都市部の一例であり、実際の評価額は地域や入居状況等により異なります

2 5年以内ルールの内容

【概要】

今回の改正では、実勢価格と相続税評価額の乖離を利用した過度な節税を抑制するため、「5年以内ルール」が導入されました。対象となるのは、被相続人が相続開始前5年以内に、対価を伴う取引により取得または新築した賃貸用不動産です。これらについては、従来の路線価・固定資産税評価ではなく、原則として通常の取引価額（実勢価格）を基準に、地価変動等を考慮した金額の80%で評価されます。都市部では時価の3~5割で評価できたケースが、今後は8割程度まで引き上げられることになるのです。

【注意点】

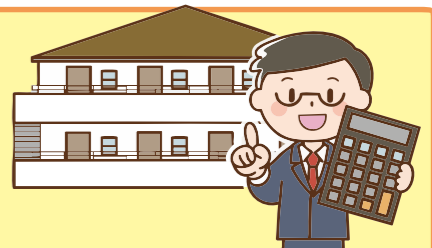
今回のルールは、2027年1月1日以後に開始する相続から適用されます。対象は、相続開始前5年以内に取得または新築した賃貸用不動産です。改正前に取得した物件であっても、相続開始時点から遡って5年以内であれば対象となります。例えば、2022年1月1日に取得した不動産について、相続が2027年1月1日に開始した場合は5年以内に該当し、本ルールの対象となります。一方、相続が2028年1月1日に開始した場合は5年を超えるため、対象外です。なお、2027年1月1日時点で被相続人が5年以上所有している土地に新築した建物や、同日時点で建築中の物件は、一定の経過措置により適用対象外とされています。

【5年以内ルールの要点】

- 施行▶2027年1月1日以後に開始する相続
- 対象▶取得・新築から5年以内の賃貸用不動産
- 評価▶取得価額を基に地価変動等を考慮した金額の8割（原則）

POINT

- 今回の改正により評価方法は次のように整理されます。
- ◆取得から5年以内…取引価額等を基礎とした金額の80%
- ◆取得から5年超…従来の評価方法（路線価・固定資産税評価）
- 不動産そのものが相続対策として無効になるわけではありません。
- 重要なのは、取得時期と保有期間を見据えた計画です。
- これからは、「早期の準備」「保有期間を見据えた取得判断」「相続後の承継や収益性まで含めた総合設計」がこれまで以上に重要になります。



交通安全

県内売上高7年連続

# No.1

※1

5冠達成

選ばれ続けて創業41周年

No.1

No.1

No.1

No.1

No.1

県内売上高7年連続

県内税引後利益7年連続

2024年度自己資本比率県内

従業員数県内

評判「企業の格」県内

中古アパート戸建

## 即金買取

60秒でかんたん問合せ

当社では買取及び下取りのいずれにおいても、当日午前中に物件査定と必要書類を整え契約の上、午後からでも代金支払いが可能です。但し、売買担当が当日複数の契約に追われている場合等、翌日以降になる場合もあります。

2018年12月31日時点の即金買取実績

2021年12月31日時点の即金買取実績

2026年2月28日時点の即金買取実績

# 447件 → 529件 → 650件

82件増加!

121件増加!

※2

余計な仲介手数料が発生しない当社直接買取とスピード査定・決済で多くの方にお喜びいただいています。借金ゼロの当社ならではの、信頼に足る即金買取制度なので、安心です。所有または相続したアパート及び戸建て等の売却をお考えの方、早急な売却を希望の方、ぜひ一度当社にご相談ください。

リースバック対応 お客様がお持ちの不動産を当社に売却した後も、そのまま賃貸（リース）として住み続けられる仕組みです。詳しくはお問い合わせください。

### 当社が買主様から選ばれる圧倒的3つのポイント

- 1 県内売上高7年連続No.1** 福島県内において売上高7年連続No.1。創業41周年を迎え、高い実績と信頼を誇る当社から、安心して収益不動産を購入したいというお客様が圧倒的に多い。  
※実績の詳細はHPをご確認ください。
- 2 地域No.1の客付力** 2025年の当社不動産仲介件数は**3,578件**と、圧倒的な仲介実績（客付力）を誇ります。さらに、自社買取によって当該不動産に対する確度の高い分析が可能となり、優れた空室対策のノウハウをもって高い入居率（稼働率）を実現します。
- 3 管理戸数9,169戸** 清掃、共用設備の点検、24時間365日の入居者対応、未収納金（滞納）改善、収益性維持を目的としたリフォーム等空室対策の検討など、個人では困難な管理業務も、経験豊富で地域でも圧倒的に管理体制の整った当社に安心してお任せいただけます。

県内売上高7年連続No.1売地売家土地・建物資産活用

■宅建業免許／福島県知事(3)第3080号 ■建設業許可／福島県知事(般-4)第26825号

株式会社 いわき土地建物

小島東店：〒973-8411 福島県いわき市小島町2-9-13 ●営業時間／AM9:00～PM6:00

Free Call 0800-123-3719

フリーコールで No.1の不動産屋へ みんな行く

ホームページ 毎日更新中!!

いわき土地建物 検索 mail@iwaki-tt.co.jp

SNSでも情報発信!

※1 2021年10月、2023年9月、2025年7月付国内最大手企業調査会社による2018年から2024年の福島県内不動産代理・仲介業者272社中。 ※2 株式会社いわき土地建物企業体の一部販売での特約物件も含まれます。

(株)いわき土地建物 中央店 道向かいに

# 新築・移転 オープン!

期間限定イベント開催中! 2026年3月31日まで

中央店にご来店のお客様にもれなくプレゼント!

ネット平均価格 3,000円相当のものまね! すまいるくん

青い鳥温度計 ソーラーマイルくん ペンケース エコバック

期間限定イベント開催中! 2026年3月31日まで

中央店にご来店のお客様にもれなくプレゼント!

ネット平均価格 3,000円相当のものまね! すまいるくん

青い鳥温度計 ソーラーマイルくん ペンケース エコバック

### 借金0経営で創業41周年! 当社の求人情報です!

無借金経営で創業41周年になります。現在約80名の従業員が東北No.1の100年企業を目指し、業務拡大の為新規募集します。☆建築部門強化の為の職人さんや協力業者様。成果報酬型の看板営業員も募集中です。☆

職種	給与	賞与	過去の年間支給実績	採用人数	【資格】
① 部長(幹部)職	給与85万円	0円	見習い期間の6カ月間もこの金額を支給します。	1名	職種①～⑥ ▶普通自動車免許
② 建築営業	基本給23万円	年2回	年1,759万円支給済み	1名	職種①～⑥ ▶社会保険完備。賞与年2回(①を除く)。社員旅行(海外含む年2回)。産前産後休暇。有給休暇。慶弔休暇。交通費支給。
③ 売買営業	基本給23万円	年2回	年1,971万円支給済み	1名	【待遇】
④ 賃貸管理アドバイザー	基本給23万円	年2回	年1,111万円支給済み	3名	【時間】
⑤ AIエンジニア	基本給17.3万円	年2回	(仕事内容)DXを加速させるため、生成AIの利活用に向けた各種業務。サービス品質の担保や生産性の向上に貢献できます。データの整理、現場ヒアリング、プロンプトの研究、利活用の促進、年2回の賞与は生産性向上の結果による成果報酬いたします。	1名	職種①③⑤⑥ ▶9:00～18:00(休憩1時間)【休日】週休2日制 職種②④ ▶9:00～18:00 or 10:00～19:00(休憩1時間)【休日】週休2日制
⑥ 一般事務(フルタイム)	時給1,033円	年2回	年512万円支給済み	1名	正式採用時入社祝金 30万円 ※職種①～⑥の場合のみ

市内の不動産のことなら私たちに任せください。

福島県内売上高7年連続 No.1 宅建業免許／福島県知事(3)第3080号 建設業許可／福島県知事(般-4)第26825号

株式会社 いわき土地建物

新しい中央店のご案内

中央店 いわき市平字作町3-4-21 0246-25-3719

お店の紹介ページはこちら