



パートナー通信 Partner

〒157-0062 東京都世田谷区南烏山6-5-12 株式会社 創和ネクスト

4月号

当社リノベーション物件
※P8にて、詳しく紹介しています。

今月の話題…PickUP!

【収益最大化のための！賃貸経営塾】

家賃は同じでも「手残り」に差がつく？

築30年中古物件で利益を守る「修繕と税務」の視点

【賃貸業界のニュースから】

「住みたい街ランキング2026」から読み解く

賃貸需要の地殻変動と次の一手

当社の管理物件
今月の入居率=97.9%

ごあいさつ

世田谷 千歳烏山・芦花公園を中心に不動産の仲介・管理を行っております、株式会社 創和ネクストと申します。地元の皆様にお引き立ていただき、20年にわたり営業を続けてまいりました。おかげ様で多くの管理委託オーナー様にお取引を続けていただいております。弊社の経営目標は「オーナー様の収益の最大化」。現況の厳しい賃貸経営環境を憂慮し、社員一同、この目標のもとに業務を行っております。その目標の一環として発行しております、本情報誌『パートナー通信』では、オーナー様の賃貸経営の一助となる情報や、収益最大化の対策をお知らせできれば幸いです。ご高覧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。



収益最大化のための!

賃貸経営塾

家賃は同じでも
「手残り」に差がつく?

築30年中古物件で利益を守る 「修繕と税務」の視点

不動産投資において、同じような物件でも手元に現金（キャッシュフロー）をしっかり残せるオーナー様と、そうでない方がいます。今回は、地方の築30年中古アパート（購入価格4,000万円）を所有する「Aさん」のシミュレーションを通じ、手残りを最大化する合理的な運用判断をひも解きます。本業で忙しいAさんが安定した利益を出せる秘密は、「修繕のタイミング」と「相談できる管理会社との連携」にありました。

① 税務の判定基準を味方につける「20万円基準」

Aさんの物件は築30年で、外壁の小さなクラックや水回りのパッキン劣化が定期的発生します。Aさんが徹底しているのは「不具合が小さいうちに直す」ことです。



税務上、1つの修理・改良等が「20万円未満」や「おおむね3年以内の周期」で行われる場合、修繕費として扱えるケースがあります（※1）。

この場合、当期の必要経費に算入でき、課税所得を抑えやすくなります。

もし放置して100万円規模の改修に発展し、資産価値や耐久性を増す「資本的支出」と判定されると、その年に全額を必要経費に算入できず、対象資産の法定

耐用年数に応じて複数年で減価償却される場合があります。

「現金は一気に出るのに、費用化が複数年に分かれる」となり資金繰りが苦しくなりやすいため、Aさんは少額のうちに先回りして直し、現金を安全に守っているのです。突発的な大出費を防ぐことで、毎月のキャッシュフローが安定し、中長期的な収支計画が立てやすくなるという経営上のメリットも見逃せません。

（※1：意図的に工事を分割しても、実質一体とみなされると合算判定されるため注意が必要）

② 「収益還元法」から逆算した資産価値のコントロール

Aさんは購入時から将来の「売却（出口戦略）」を見据えています。収益物件の査定で用いられること多い収益還元法（直接還元法）では、物件価格は「一期間の純収益÷還元利回り」で捉えるのが基本です。以下は影響を分かりやすくするため、家賃ベースの概算で説明します。

もし共用部の小修繕を節約し、物件の印象が悪化して家賃を「月3,000円（年間3.6万円）」下げたとします。

将来これが還元利回り8%で評価される局面において、査定価格にどう影響するのでしょうか。

（3 ページに続く）

株式会社 創和ネクスト が選ばれる

8 の理由

平均 **95%**
以上の高い
入居率

一般的な平均入居率85%に対し高入居率をキープ!

**地元で
20年の
信頼**

当社は千歳 烏山・芦花公園で20年の実績がございます!

**滞納率
1%
以下**

保証会社をつけなくても安心!

**仲介(賃貸)
管理
リフォーム
3部署体制**

不動産にかかわる全てをサポートできます!

**オーナー様
定期
訪問**

facetofaceで15年以上の営業・管理経験者が対応!

(2 ページから続く)

出口価格を算出する収益還元法の数式

$$\text{資産価値 (売却価格)} = \frac{\text{年間純収益}}{\text{還元利回り}}$$

《家賃を「月3,000円」下げた場合》

年間3.6万円の 家賃収入減	÷	還元 利回り8%	=	約45万円の 価格影響(概算)
-------------------	---	-------------	---	--------------------

目先の数万円を節約した結果、将来の売却価格が**約45万円下がり得る計算**です。Aさんは「家賃の維持が最大の資産防衛」と知っているため、価値を保つ少額投資を惜しみません。

(※実際の査定額は賃料だけでなく、空室率、運営費、建物状態、エリア需給など複数要素で判断されます。)

⑧ 手残りを守る「管理会社とのスムーズな連携」

本業が忙しいAさんですが、入居者対応で疲弊することはありません。管理会社との間に「一定金額以下の必須修繕なら、事前の見積もり確認は不要で即日修

理してよい」というルールを設けているからです。

この「事前承認ルール」により、管理会社は入居者を待たせず即座に対応できます。二次被害を未然に防ぐだけでなく、「すぐ対応してくれる良い物件」として入居者満足度が高まり、退去（空室損失の発生）を抑えることにつながります。また、オーナー様ご自身も些細な修繕判断に時間と労力を奪われることがなくなり、本業や次なる投資戦略など、本来注力すべき業務に専念できるという大きな利点があります。

結論：修繕はコストではなく「経営のコントロール」

「予防的な小修繕」は単なる出費ではありません。当期の費用計上による資金繰りの安定、将来の売却価格の維持、退去抑制（空室損失の抑制）にもつながる「投資効率の良い防衛策」といえます。Aさんのように「手残りを最大化する視点」を持つには専門家のサポートが有効です。日々の修繕や収支でお悩みなら、ぜひ一度信頼できる管理会社にご相談ください。※本記事のシミュレーションや計算式は理解を深めるための概算・目安です。税務上の判定（修繕費か資本的支出か等）や実際の査定額は個別状況で異なります。具体的な投資判断や税務対応は、必ず信頼できる管理会社や顧問税理士にご相談ください。

4月の花 チューリップ

花言葉「思いやり」「博愛」「愛の告白」



チューリップは、春の訪れとともに明るく咲く親しみ深い花です。丸みのある花姿とやさしい色合いは、「思いやり」「博愛」という花言葉を感じさせます。また、まっすぐに伸びて花を開く姿は、素直な気持ち伝える「愛の告白」を象徴しています。春景色を彩るチューリップは、温かな想いをのせて心にそっと寄り添ってくれる花です。

オーナー様の
キャッシュ
フローを
増やします

それが一番大事、
と考えています。

当社代表も
大家
さん

どこよりもオー
ナー様の立場に
なって考えます！

家賃UPの
リノベー
ション

家賃がアップしな
いと意味がありま
せん！

- 他の管理会社にまかせているから管理をお願いできない
- 管理をどこにお願いしていいかわからない
- リフォームって本当に空室対策になるか心配
- 他社の管理とどう違うの？

空室対策は物件によって異なります！
満室経験豊富なスタッフが、
直接オーナー様のお悩みを伺います！

空室対策、はじめの一步。

「とりあえず家賃値下げ」は待って!

空室期間を最短化する

「数字で考える」ファネル(歩留まり)分析

空室が長引いた際、「とりあえず家賃を下げよう」「広告料を増やそう」といった対症療法に頼っていませんか。むやみに募集条件を緩和するのは、将来の収益を下げるため得策ではありません。まずは「ファネル分析」を用い、入居プロセスのどこに「目詰まり」があるかを数字で論理的に診断することが、最短で満室にする近道です。

今回、空室という課題を3つの数字に分解し、最短・最小コストで満室を実現するアプローチをひも解きます。

空室解消を阻む
3つの重要指標



第1の関門

WEB閲覧数(PV)の不足

= 「認知・検索」の課題

入居希望者の多くは、まずポータルサイトの検索から始まります。ここで「物件詳細ページが見られない(PV数が極端に少ない)」場合、建物の魅力以前に、そもそも「検索の土俵に上がっていない」ことが課題です。

原因として、ターゲット層の検索条件(駅徒歩、築年数、設備等)から外れている、または一覧画面のサムネイル写真が暗くスルーされているケースが多く見られます。



検索条件に効きやすい設備の追加

対策は、家賃値下げではなく、検索条件に効きやすい設備の無料Wi-Fi、宅配ボックス等への少額投資。



明るい物件写真への差し替え

競合物件の写真などと比較し、サムネイル写真の明るさ調整、周辺環境の追加。

PV数が足りない段階で室内の壁紙を張り替えても誰の目にも触れにくく、優先順位は後回しになりがちです。まずは管理会社に相談してください。

第2の関門

PVはあるが「内見」につながらない

= 「比較検討」の課題

WEBアクセス数は地域平均並みでも、問い合わせ(反響)がない、または内見予約につながらないケースです。ここでは「問い合わせ率(反響率)」や「内見化率」が重要指標となります。物件の存在は認知されても、競合物件と比較されて弾かれている状態です。

主な原因は、初期費用(敷金・礼金等)が周辺相場より高く見える、あるいは間取りや設備に決定的なマイナス要因がある場合です。

経営的視点では、ここで初めて「条件の緩和」を検討。



敷金・礼金ゼロ/フリーレント付与

競合物件を分析し、敷金・礼金の減額やフリーレント(家賃無料期間)の付与などで初期費用負担を相対的に下げ「内見される土俵」へ物件を引き上げます。

家賃の値下げは将来の売却価格にも影響しやすいため、一時的な経費である初期費用の調整から着手するのが実務のセオリーです。

第3の関門

「内見」はされるが「申込」が入らない
= 「現地」の課題

月に複数回の内見があるのに成約に至らないケースです。ここまで来ればWEB上の条件や写真には十分な競争力があります。決まらない最大の要因は「WEBでの期待値」と「現地のリアルな状態」のマイナスギャップです。



共用部の定期清掃の徹底

エントランスのチラシ散乱や駐輪場の乱雑さをなくし、共用部を清潔な状態に。



空室期間中のニオイ対策

排水トラップの封水切れ確認(必要に応じた通水)、芳香剤の設置。



細やかな現地対応

スリッパの準備、照明を明るくする等の現地対応。

対策として、これらは数千円のコストと手間でも効果が出やすい、投資対効果の高い空室対策です。

オーナーと管理会社で「数字の共通言語」を持つ

「空室が決まらない」という事象も、以下のプロセスの

①WEB閲覧数(PV)

②問い合わせ・内見化率

③申込率

3指標に分解すれば、打つべき一手は全く異なります。

管理会社から「月に5件内見があるのに決まりません(第3の課題)」とデータに基づいた報告を受けることで、オーナーは無駄な値下げや過剰なリフォームを避け、的確な判断を下せます。空室対策はデータに基づく論理的な作業です。

「内見はあるのに決まらない」など本当の理由が見えずにお悩みの際は、家賃を下げる前に、信頼できる管理会社への相談をおすすめします。

((NEWS))

賃貸業界のニュースから

「住みたい街ランキング2026」から読み解く
賃貸需要の地殻変動と次の一手

大手ポータルサイトのLIFULL HOME'Sが「みんなが探した！住みたい街ランキング2026」を発表しました。このランキングは単なる人気投票ではなく、実際にサイト掲載物件への問い合わせ数をもとにしているため、生活者の行動が反映されやすい傾向があります。

今回の結果は、家賃や住宅価格の高騰が続くなかで、需要の重心がどこへ動いているのかをはっきりと示しています。

家賃上昇を避けて「ずらし」需要が狙い目

象徴的なのが、首都圏の「買って住みたい街」です。いずれも都心から一定の距離がある郊外・準郊外エリアです。湯河原は東京から約100km、所要約90分の温泉地として知られています。ここ数年は都心近郊の駅が上位を占めていましたが、価格高騰によって実需は一気に外側へ広がったことを示唆しています。

ただし、購入市場の動きがそのまま賃貸市場に当てはまるわけではありません。賃貸はより現実的で、より計算された選択がなされます。その中心にあるのが、いわゆる「ずらし駅」の人気です。

首都圏の「借りて住みたい街」では、いずれも都心へダイレクトアクセスが可能でありながら、山手線内側と比べると賃料が抑えられるエリアです。

ずらし駅とは、都心へ直通できる利便性を持ちながら、賃料が一段と下がる駅のことです。昨年に続き、今回もこうした駅が上位に並びました。借り手は利便性を捨てて節約するのではなく、なるべく利便性を維持しながら価格を最適化するという合理的な判断をしています。

「ずらし駅は、単純に家賃が安いだけで選ぶユーザーだけではなく、設備や内装、住環境の質が厳しく比較されがちです」(都内の賃貸仲介店・エリアマネージャー)

こうしたエリアでは、水回りや断熱、ネット回線など、投資対効果が出やすい部分での差別化をすることで、同エリア内で一段上の家賃を狙える物件になるかもしれません。ずらし駅は「安さ勝負」ではなく、「質で取りに行く」市場になりつつあります。

インフラ整備の効果は「時間差」で表れる

一方で、九州エリアの傾向からは、変わらぬ強さも見取れます。九州圏の「借りて住みたい街」では、博多のような結節点駅は安定して上位を維持しています。ターミナルは「伸びる」より「崩れにくい」市場で、利回りより安定性が重視されます。九州圏のベスト10はすべて福岡県内でした。

【九州圏】借りて住みたい街

- 1位 博多(福岡市)
- 2位 西鉄平尾(福岡市)
- 3位 高宮(福岡市)

近畿圏でも同様の構図が見られます。「買って住みたい街」では、都心回帰と郊外志向が同時に進む二極化が、ここでも確認できます。そしてインフラ効果のタイムラグ(時間差)も注目に値します。九州圏の

【近畿圏】買って住みたい街

- 1位 谷町六丁目(大阪市)
- 2位 姫路(兵庫県)
- 3位 京橋(大阪市)

【九州圏】買って住みたい街

- 1位 六本松(福岡市)
- 2位 薬院(福岡市)
- 3位 高宮(福岡市)

「買って住みたい街」では、六本松は地下鉄七隈線の博多延伸後、すこし時間を置いて人気も顕在化してきました。鉄道の新路線開業や延伸、大規模再開発は、開業直後に一気に問い合わせが増えるわけではありません。生活動線が定着し、エリアの認知が広がり、供給物件が出そろうまでに、1年から数年の時間差があるようです。

つまり、数字が動き出してから参入するのでは遅いということです。問い合わせが急増する前こそ、物件取得やリフォームを仕込むタイミングになりそうです。

「延伸予定路線沿線、再開発計画が公表されている駅、今は静かだが将来交通利便性が高まるエリア。こうした場所は、顕在化前の『仕込み時』です。築古物件の取得と軽微なリノベーションを組み合わせれば、需要が表面化した段階で優位に立てるでしょう」(都内の不動産投資家)

購入市場は外側へ広がり、賃貸市場はずらしへ最適化し、インフラは遅れて効いてきます。

ランキングは過去のデータですが、同時に未来の方向性を示す材料にもなります。ただし、問合せ数は市場全体の需要そのものを示すものではありません。実際に投資判断を行う際には、地域の供給戸数の増減、競合物件、入居者層などを冷静に確認する必要があります。

相続の「ちょっといい話」… 連載 野口レポート



野口賢次様 NPO法人相続アドバイザー協議会副理事長、相続コーディネーター・野口塾塾長
「心の相続」を提唱し、数多くのコンサル実践から独自の理念を創り上げた相続コンサルの第一人者。
(弊社土屋は、相続アドバイザー協議会第7期卒業生。野口塾塾生)

「子の借金から親の財産を守る」

20年ほど前の話になります。大手都市銀行が「個人向けローン」に参入し、テレビコマーシャルが盛んでした。担保や保証人は不要だし銀行だから安心と、安易な気持ちで借りてしまいます。

「保証会社（大手の消費者金融）が保証している」この意味など知るよしもありません。もし返済できなくなってしまったら、銀行に代位弁済した消費者金融のプロが回収にやってきます。

《例》当時、ある母親から相談を受けました。50代独身の息子（Aさん）が多重債務に陥り、マチ金業者の対応やAさんへのお金の工面で疲れ切っています。内藤 雄さん（借金相続専門家）、田中康雅さん（相続特化司法書士）と組み対応しました。

マチ金業者は息子に返済能力がないのは承知です。高齢の両親の相続をあてにして、お金を貸し込んでいます。子の借金から親の財産を守る必要があります。多重債務者のAさん以外の子に親の財産を相続させる公正証書遺言を作成しました。

とりあえずひと安心と思ったら、予期せぬことが起こってしまいました。親より先にAさんが亡くなってしまったのです。

Aさんの相続人は両親になり、このままでは借金は親が相続します。親が相続放棄すると、次は第3相続順位の兄弟姉妹が借金を相続することになります。高齢の両親と兄弟は不安でなりません。

幸いに家族は保証人になっていません。田中さんに相

続放棄の手続きをお願いしました。田中さんは多くを語らず、「大丈夫です！」と一言。不安を抱えている相談者や相続人にとって、こんなに心強い言葉はありません。

家庭裁判所に申し述べ相続放棄が確定したら、親は最初から相続人ではなくなります。次の相続順位である兄弟姉妹全てを相続放棄させ、「子の借金から親の財産を守る」ことができました。

相続にはこの逆もあります。「親の借金から子の人生を守る」対策です。バブル期に相続税を減らそうと、借金コンクリートのマンションを数棟建てました。やがてバブル崩壊、価値が激減する不動産、価値が減らない借金、気がつけば借金が資産を上回る債務超過、節税対策で資産家が悲惨家へ、本末転倒の悲劇も生まれました。

◎提案してくれた先生⇒こんなはずではなかった。◎建てた建築会社⇒すでに倒産。◎貸し込んだ銀行の支店長⇒転勤でどこにいるか分からない。皆、知らぬ顔です。が、この人達を恨んでもしかたありません。節税対策は自己責任、最後に決めたのは自分です。

親の借金から子の人生を守るためには相続放棄（子が保証人になっていないことが絶対条件）もやむを得ません。

ちなみに「財産はいらないよ」と、遺産分割協議書にハンコを押すのは、民法上の相続放棄ではありません。ゼロの財産を相続した（単純承認）ことになり、借金や保証債務があったなら、原則として法定相続分の割合で相続してしまうので注意してください。



創和ネクスト で検索!!

<http://www.0008.co.jp/>

創和ネクストのHPが
リニューアルOPENしました!!

トップページからオーナー様の物件が検索できるようになりました!! また、オーナー様向けサービスのご紹介やスタッフによるブログも更新していますぜひ一度ご覧ください!

下記QRコードから
アクセス
できます!

スマートフォンサイト



入居者の皆さまに喜ばれています！

宅配ボックス導入例

当社管理
オーナー様が
実際に導入さ
れました！



★空きスペースを
有効活用できる

★入居者ごとの
暗証番号で
トラブル防止



今回の導入費用
297,550円 (3BOXタイプ)
※物件、設置条件に合わせてお見積り
いたします。お気軽にご相談ください。



担当者より：

こちらの物件のオーナー様は、自宅に設置して大変重宝していることから、導入のご依頼を頂きました。設置後の入居者への周知も全てこちらで行いますので、スムーズに導入できます！

スタッフの…「たわいもない日常」



田代 宏賢

今年に入って、ミラノ・コルティナ冬季オリンピック・WBC(ワールドベースボールクラシック)・FIFAワールドカップと、世界的大会が立て続けに開催される“スポーツ祭典イヤー”

だなと感じております。WBCとワールドカップ、この2つの大きな大会が同じ年に本開催となるのは、初のことのように。オリンピックにおいては、日本選手団は冬季大会史上最多となる計24個(金5、銀7、銅12)のメダルを獲得する歴史的な結果で、フィギュアスケートやスノーボードなど、若い選手の活躍が目立っていましたね。WBCにおいては連覇とはなりませんでしたが、全勝で1次ラウンドを突破する熱戦を繰り広げ、日本での開催ということもあり盛り上がりましたね。6月からワールドカップが始まるので、こちらも楽しみです。是非とも今回こそはベスト8に入りたいです！



土屋 祐一郎

2か月ぶりの投稿です。前回は2月でした！さて、2か月前はプラスマイナス0kgで太らず、痩せなくと書かせて頂きましたが今3月ですがプラス2kgです！なんか最近食べてしまうんです……ダメですね。これからジャケット脱いでって季節なのに……。はいどうしましょう？

太らない事をいいことにじわじわ食べてしまっていた私です。なにが「今より太らない事を最低限として頑張っていきたい」でしょうか？

4月5月と少し運動をするように致します。(笑)

工事担当としてはこの繁忙期昨年とほぼ同数の工事数でございました！3年ぐらい前と比べて解約数は減ってきましたが、今後も昨年同様、賃料の関係で引越そうとする方が少なくなるのかなという印象です。となると、住みやすい、居心地がいい、を追求する工事がよいのかと思い、内見時には「うあつ」と気付きにくいに住んだら便利！というお部屋作りを工事ではご提案させて頂けたらと思っております。これからもオーナー様の収益向上のお役に立てる様にアンテナを張っていきますのでどうぞよろしくお願い致します。

表紙の部屋

どんな風にリノベしたのか…詳しくご紹介します！

…もともとはどんなお部屋だったのですか？

リノベーション担当・ before

土屋 (以下土屋) : 「約築37年の木造アパート、2DKのお部屋でした。内装は、洋室とその隣に和室があり玄関入りすぐDKでキッチンが見えるお部屋で23年お住まいの方が退去したタイミングでキッチンが交換しないといけない状態だったので少しお金を掛けた工事をしましょうとご提案させて頂きました。」

……リノベーションのポイントは？

土屋 : 「まずキッチンを交換し、玄関には鏡と下駄箱を置き、空



間の広がりやDKと玄関を少しでも違う空間に見えるよう工夫をしました。また1つの洋室には収納がないので棚設置。1Fなので室内干しできるような設備を取りつけました。また今回も入居者様が自由にできる有孔ボードをDKに備え付けにして楽しい空間に致しました。」

after



…リノベーション後の反響は？**土屋 :** 「完工後2週間でご案内2組目の若い女性の友人同士のお客様に申込を頂きました。コンセプトにあった入居者様に申し込みを頂いたので良かったです。」

リノベーションDATA

- 工事期間 : 4ヶ月
- 工事費 : 約2,200,000円
- 空室期間 : 2週間 (工事期間含まず)
- 修繕費 : 100%
- 減価償却費 : 0%
- 家賃の変化 : 91,000円 ⇒ 112,000円

私の不動産業事始め

連載: 第一回

今月の独り言… 「輪廻転生？」

ちょっと柄でもないか？若かりし頃、稲盛和夫（京セラ創業者）先生の盛和塾に参加させていただいた。ああだこうだと悩み多き経営者に向かって先生はこうおっしゃった。と思う。「悩んだ時は色々な人の意見を聞くのもいいが、最後は自分自身の信念で決めろ。結果を恐れず自身の信念に従い進め。人は何回でも生まれ変わる。生前の生きざまが次の来世に生きていく。」こんな話をなされた。先生は輪廻転生を塾生に分かりやすく語った。（こんな乱暴な言い方ではないが・・・）

歳をとると過去を振り返ることが多くなる。高齢者になると多かれ少なかれその傾向があるようである。さて小生の人生は？という、自画自賛できるここはほとんどない。反省ばかりの人生であった。そんな時、先生のこのお話を思い出す。まあいいかー！次に生まれ変わったら反省も少しは役に立つだろうって。自分を慰めるのである。

「人は死という現実があるから人生を考える。死が無ければ人は人生を深く考えない」仏教の言葉である。考えるのは当然なのだ。輪廻転生で人間に生まれ変わるとは限らない。木、草、動物、石かな？確率は非常に少なく何千回？後かもしれないが、人間へ生まれ変わった時に反省を生かせたらよいのである。

最後までお目通し下さりありがとうございました！

※お手元に届きました情報誌がご不要の場合は、お手数ですが下記までお知らせください。以後、送付いたしません。ご開封、ご一読、ありがとうございました。

株式会社創和ネクスト TEL. 03-3300-2100 FAX: 03-3300-2213