



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

5月号

当社リノベーション・リフォーム物件
※P8にて、詳しく紹介しています。

今月の話題…PickUP!

【大家さんのための税金基礎講座】

贈与税改正から2年～暦年贈与と相続時精算課税
いま選ぶならどっち?

【弁護士による賃貸法律相談室】

2026年4月施行法～改正区分所有法による
老朽化マンション再生手段の拡充

当社の管理物件
今月の入居率=98.4%

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。





大家さんのための 税金基礎講座



暦年贈与 と 相続時精算課税 いま選ぶならどっち？

不動産2024年の贈与税改正から2年。生前贈与の考え方は大きく変わり、「とりあえず暦年贈与」という安易な自己判断は、将来の大きな税務リスクに直結しかねない時代となりました。暦年課税は持ち戻し期間が延びる一方、相続時精算課税は使い勝手が向上しており、制度の選択は複雑化しています。今回は、2026年5月時点の制度を前提に、不動産オーナー様が「将来のパートナーとなる管理会社や専門家に相談する前に」押さえておくべき贈与の基本をQ&A形式で整理します。

Q1 2024年改正で、何が変わったのですか？

A 押さえるべき変化は大きく2つです。

ひとつは、暦年贈与の持ち戻し期間（相続財産に加算される期間）が、従来の3年から7年へ大幅に延長されたことです。もうひとつは、相続時精算課税制度に年110万円の基礎控除が新たに設けられたことです。これらの改正により、「とりあえず暦年贈与」というかつての常識は通用しなくなりました。今後はご自身の資産背景に合わせ、より戦略的な使い分けを検討していくことが必須となっています。

Q2 暦年贈与は不利になったのですか？

A 不利になったというより、早く始めるほど効果が出やすい制度に変わりました。

相続や遺贈で財産を取得した人が、被相続人から加算対象期間内（最大7年）に受けた贈与は、たとえ110万円以下であっても相続税に加算されます。現在は経過措置の途中で、2031年以後にフルで7年以内が対象です。だからこそ、**ご自身の年齢や健康状態を考慮し、自己判断で時期を逸する前に、信頼できるプロを交えていかに早く対策を始めるかが鍵**となります。

Q3 相続時精算課税は、なぜ注目されているのですか？

A 以前は「結局、相続時に足し戻される制度」と見られがちでしたが、今は違います。

原則として60歳以上の父母・祖父母から18歳以上の子・孫への贈与で選べますが、改正後は「年110万円の基礎控除」が使える、その部分は相続時にも加算されません。少額を毎年確実に移したい人には、非常に使いやすい制度に生まれ変わりました。ただし、**メリットを最大化するには、賃貸経営の収益状況を踏まえた緻密なシミュレーションが必要**です。

Q4 結局、どちらを選ぶべきですか？

A 目安はシンプルです。

・毎年110万円前後を確実に移したいなら、**相続時精算課税が有力**。

(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)

・年間110万円を超える額を、長期間かけて移したいなら、**暦年贈与も有力**。

相続時精算課税は、死亡時期に左右されにくい点が強みですが、暦年贈与は贈与税を払ってでも財産を前倒しで移せるため、資産規模が大きい人ほど有利になる場面もあります。ただし、これらはあくまで「目安」であり、**家賃収入の移転なども含めると、実際の判断はさらに高度**になります。

Q5 制度選びで注意すべき点はありますか？

A あります。最大の注意点は、相続時精算課税は一度選ぶと、その贈与者について暦年課税へ戻せないことです。

選択するには、最初の贈与を受けた翌年2月1日から3月15日までに届出が必要です（父は相続時精算課税、母は暦年贈与、という使い分けは可能）。一度の選択ミスが将来の税負担に直結するため、税理士等の専門家を交えた慎重な判断が不可欠です。

Q6 不動産オーナーは、どう考えるのが実務的ですか？

A 決してオーナー様お一人で、目先の税額だけで決めないことです。

賃貸経営には、大規模修繕への備え、物件の組み換え、法人化、そしてご家族への承継など、多くの要素が複雑に絡み合います。これらを総合的に判断して最適な制度を選ぶのは至難の業です。だからこそ、**不動産経営と税務の両面を俯瞰し、的確な道筋を描ける「パートナーとしての管理会社」の存在が不可欠**になります。

最適な贈与プランの早期構築は、資産防衛の要です。しかし、賃貸経営の承継や家族間のトラブル防止まで見据えた緻密な計画を、オーナー様ご自身だけで立案・実行するのは大きなリスクと負担を伴います。単なる日常の物件管理にとどまらず、専門家と連携して次世代への円滑な資産承継までサポートできる。そんな**「真のパートナー」と呼べる管理会社を選ぶことが、賃貸経営の成功と大切なご家族を守る最大の鍵**となります。

5月の花 ネモフィラ

花言葉「可憐」「成功」「清々しい心」



ネモフィラは、春になると可愛らしい青い花を一面に咲かせる植物です。その繊細な花姿から「可憐」という花言葉がつけられました。また、砂地でも元気に育つ強さから「どこでも成功」、穏やかな印象から「あなたを許す」という意味も持ちます。青空のように澄んだ花色は、春の景色を爽やかに彩り、見る人の心を和ませてくれます。ネモフィラの咲く丘を歩けば、穏やかで優しい気持ちになれるでしょう。

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！

弁護士による賃貸法律相談室

改正区分所有法による 老朽化マンション再生手段の拡充

2026年4月施行法



2026年4月から施行される区分所有法の改正では、総会決議の基準を全区分所有者から出席者へ改めることや、所在不明区分所有者を裁判所の決定により決議の母数から除外する制度の創設など、合意形成の円滑化が図られました。しかし、築古の区分

所有建物オーナーにとって最も注目すべきは、建替え以外のマンション再生手段が大幅に拡充された点です。本稿ではこの「再生の選択肢の多様化」を中心に解説します。

(※注：普通決議や一部の特別決議の母数は出席者ベースに緩和されますが、後述する建替えや新たな再生手法の決議は、引き続き「全区分所有者」が母数となります。)



**従来は建替えか大規模修繕が中心で、
売却制度は限定的だった**

改正前は、老朽マンションの再生手段は建替え（区分所有者・議決権の各5分の4以上）か大規模修繕が中心でした。建替えは合意形成・資金・仮住まいの面でハードルが極めて高く、2025年3月末時点の全国の建替え実績は累計323件程度にとどまります。建物と敷地をまとめて売却したい場合や取壊して敷地を処分したい場合は、原則として全員同意が必要であり、実務上は極めて困難でした。



改正で加わる4つの新たな再生手段

改正法により、建替え以外に次の4つの手段が新たに多数決決議で実施可能となります。

再生手段の名称	建物の扱い	敷地の扱い	主な特徴・適したケース
建物敷地売却 (第64条の6)	売却する	売却する	建物と敷地をまとめて第三者へ売却し、代金を分配
建物取壊し敷地売却 (第64条の7)	取り壊す	売却する	取壊したうえで更地引渡しが求められる再開発案件等に最適
建物更新 (一棟リノベーション) (第64条の5)	躯体を残し大規模更新	維持	一棟リノベーション。建替えに近い効果を低コストで実現
取壊し (第64条の8)	取り壊す	共有のまま維持	建物のみを取壊し、敷地を区分所有者間で共有して整理



決議要件の大幅緩和

— 全員同意解消、5分の4条件付き緩和 —

この4つの新制度はいずれも原則として区分所有者および議決権の各5分の4以上で決議可能です。

従来は原則「全員同意」が必要だった売却や取壊しが多数決で実施できるようになった点は大きな前進です。

さらに、耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落の危険、給排水管腐食、バリアフリー基準不適合の5つの客観的事由のいずれかに該当する場合は**4分の3に緩和**されます。

政令指定災害で被災した場合は**3分の2まで引き下げ**られます。客観的事由に該当するマンションでは4分の3決議が可能になりますが、緩和要件の適用にあたっては客観的事由の確認が必要となる点にご留意ください。

所在不明区分所有者を母数から除外できる制度と組み合わせれば、合意形成のハードルはさらに下がります。決議に対応する事業手続（組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等）も整備されており、決議から実行まで一貫して進められる制度設計です。

「全員同意の壁」はどう変わる？

新制度の基本

**4/5(80%)以上の
多数決で可能に**

さらに緩和

客観的事由あり*

**3/4(75%)以上へ
引き下げ**

特例

被災時

**2/3(約66.6%)以上へ
引き下げ**

※5つの客観的事由(耐震性不足、火災安全性不足、外壁剥落の危険、給排水管腐食、バリアフリー基準不適合)



築古区分建物のオーナーが今考えるべきこと

— 紛争予防の視点から —

再生手段の拡充は資産価値維持だけでなく、紛争予防の面でも大きな意味があります。

従来は選択肢が限られていたがゆえに、修繕費の負担や管理の方向性をめぐって区分所有者間の対立が膠着するケースもありました。複数の手段を比較検討できるようになれば、管理組合内の議論を建設的な方向に導きやすくなります。そのためには、管理組合において早期に区分所有者名簿の整備と管理規約の改正法対応を進め、合意形成の土台を固めておくことが不可欠です。

改正法施行後は旧法に抵触する規約条項が失効するため、規約見直しも必要です。決議の有効性が後日争われないよう、招集通知における議案の要領の記載にも留意し、管理会社とも連携のうえ早めの対応をお勧めします。

((NEWS))

賃貸業界のニュースから

2026年公示地価、期待から実需へ。上昇要因の構造転換

2026年公示地価は、全国で5年連続の上昇となりました。しかし、従来のような都市部一辺倒の上昇ではなく、インバウンドや海外マネーの流入、半導体拠点の稼働、データセンター需要といった「強い個別要因」が地価を牽引する構造へと変化しています。期待から実需へと移り変わる、新たな地価上昇の背景を整理します。

1 日本の地価、上昇の構造が変わった

2026年3月公表の公示地価では、全国平均が前年比2.8%上昇し、5年連続のプラスとなりました。

用途別では右記の通り、全体として上昇基調が続いています。

ただ、今年は単に「地価が上がった」と見るだけでは不十分です。上昇の

構造そのものが変わってきました。三大都市圏では全用途平均で4.6%上昇しましたが、東京圏と大阪圏が伸びを強めた一方、名古屋圏は住宅地、商業地ともに伸び率が低下しました。地方四市（札幌、仙台、広島、福岡）も上昇は続いたものの、伸び幅は縮小しています。これまでの「都市部は急上昇、地方は緩やか」という構図から、都市圏の中でも差が出る局面に入ったといえます。

全国平均	用途別の上昇率	
2.8% 上昇 (5年連続)	住宅地	2.1%
	商業地	4.3%
	工業地	4.9%

Point 上昇の構造が変わった背景は！

地価上昇の明暗を分けたのは、インバウンドや海外マネーの有無です。東京・大阪は訪日客や再開発で上昇した一方、名古屋や地方四市は需要に変化の兆しが見られます。地方の急上昇も千歳市(半導体)や白馬村(観光)など「強い個別要因」を持つ地域に集中しました。今年は「上がったか下がったか」ではなく「何が押し上げたか」を見極める視点が重要です。

2 「半導体と雪」強い個別要因が地価牽引

昨年の公示地価でも注目を集めた北海道千歳市ですが、今年はその意味合いが変わりました。昨年はラピダス工場建設への期待が先行していましたが、今年は試作ラインの稼働開始によって、地価上昇の根拠が期待先行から実需主導へと移っています。商業地では、市全体の平均上昇率こそ前年を下回ったものの、住宅

地も上昇幅を広げており、共同住宅用地への需要が市内全域に広がっています。さらに柏台地区では、ラピダス関連企業の受け皿となる新たな工業団地計画も進み、今年の公示地価は、街の変化が現実のものとなってきたことを示しています。

白馬村ではインバウンド需要の回復・定着を背景に、令和6年の観光客数が令和元年以降で最多となりました。商業地も高い上昇率を維持しています。



3 静かに進む工業地の地殻変動 データセンターと物流施設

今年の公示地価で、もうひとつ見逃せない変化があります。インバウンドや半導体工場ほど派手ではありませんが、全国の工業地では、**好調なeコマース市場を背景とする物流施設需要に加え、データセンター関連需要も地価を下支えしています。**北海道苫小牧市では千歳市のラピダス効果も波及し、従来の東部工業団地に物流拠点需要に加え、データセンターや再エネ関連投資も広がっています。岩手県矢巾町では東北最大級の物流施設が新設され、需要が高まっています。栃木県栃木市ではNTTがデータセンター用に約13ヘクタールを取得しました。千葉県印西市・白井市でも両需要が重なり、工業地は13%前後の上昇を続けています。象徴的なのが東京多摩地区です。令和5年に閉鎖された昭和の森ゴルフコース跡地では、物流施設3棟とデータセンター8棟への転換計画が進んでおり、時代の変わり目を象徴する事例といえます。

これらに共通するのは、高速道路ICに近く、大規模敷地を確保しやすい点です。賃貸住宅オーナーにとっても、施設周辺では働く人々の住宅需要が生まれます。半導体工場と同様に、「施設立地が、雇用・住宅需要・商圈形成に波及する」という効果を、工業地の動向から先読みする視点が今後ますます重要になるでしょう。



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)

「夢のマイホームと相続対策」

マイホームの取得は誰もが持っている夢です。結婚を機に家を建ててもらった、資金の援助を受けることができた、親に財産があれば可能な話です。が、多くの人達は自分の力で建てるなり、買うなりしなければなりません。

35年のローンを組んで戸建住宅を購入しました。ようやく手に入れた夢のマイホーム、狭いながらも楽しい我が家、贅沢せず好きな旅行も控え、ひたすら家計を切り詰めローンを返済していきます。途中で返済に行き詰まれば、売却や抵当権を実行され家を失います。売却し借金がゼロになればよし、下手すれば「自動車(住宅)は出ていく、煙(借金)は残る」です。マイホームは、「ほしいと思っている時が夢のなか、」買ってしまったら厳しい現実が待っています。

無事にローンも終わり抵当権も抹消し、ようやく自分の家になりました。気がつけばそれなりの歳です。今度は自分の相続が忍び寄ってきています。相続人になるのは、奥様と子が2人です。奥様が先に逝ってれば、相続人は子が2人です。預貯金が500万円、主たる財産は分割の出来ないマイホームです。

同居している子がいます。このまま自分が家を相続できると思っています。遺言があっても遺留分があります。他の兄弟が黙って相続させてくれるとは限りません。

格言に「金持ち喧嘩せず」とあります。分ける財産がある人は争いも少ないでしょう。相続争いは遺産総額5000万円以下の層が圧倒的です。主な財産がマイホームなら、争いの種を残したようなもの、遺言に加え遺留分対策は必須です。

遺留分の請求は数年前に減殺請求から侵害額請求に改正され、金銭で払わなければなりません。遺留分対策として、安心して簡単で長続きする方法として生命保険の活用があります。

通常の契約形態なら、一定の額は非課税であり、かつ民法上の相続財産にはなりません。よって遺産分割の必要がなく、指定された受取人(受遺者)が固有の財産として受け取れます。生命保険は親が亡くなってからお金が下ります。使い込んでしまう心配がなく、遺留分相当額や代償金の原資として確保できます。

近年、相続人の層の移り変わりや、時代の変遷もさまざま、権利意識が一層強くなってきました。相続人の考えも以前とは様変わりしており、「法定相続分」などの言葉が当たり前のように出てきます。加えインターネットなどから得た自分に都合の良い「付け焼き刃」の知識がさらに遺産分割をやりにくくしています。

最近では相続が単なる「財産分け」として存在することが多くなってきている感があります。親が汗し苦労して手に入れた夢のマイホームが相続争いの種となってしまったら本末転倒です。マイホームを取得するなら将来の相続を見据え、遺言や遺留分対策も合わせ考えておく必要があるでしょう。



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!

創和ネクスト で検索!!

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

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！

南烏山1丁目にある物件です！



★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」



谷村 久美子

「2027年問題！」のひとつ、エアコンです。それは、「省エネ基準引き上げに伴う低価格モデルの減少と価格上昇」問題。●●年問題って多いですけど、今回のエアコンのみならず、賃貸管理上、結構な貸主側の負担増が懸念されます。

さておき、我が家のエアコンは商品として当たりだったのか、もう20年以上働いてくれています。とはいえ、2台のうち1台のリモコンが使えなくなったので、ひとつのリモコンで両使いし始めたのが数年前。その唯一のリモコンもダメになり、汎用品を買うも全く電源が入らず、今年の冬は「タワーファン扇風機(冷暖対応)」で越冬しました。そして先日、突然の暑さが訪れ、久しぶりにこの扇風機を使おうとしたのですが、リモコンが見つからない。家の中をあちこち探し、普段まとめておく場所になにももうお手上げ。「ああ～見つからない。暑い暑い」とテーブルにぐったり。

するとそこにありました。すぐ目の前に。片付けなかったんですね。ずっとTVのリモコンの横にあったんです。情けないですねえ、…でもこのファン、けっこう威力があります。気を取り直して、会社でも緊急時のために、取り置きしようかと考えています。



小成 薫

今年のお花見(桜)は天候に恵まれず、いつもの散歩がてらゆっくりお花見をする機会を逃してしまいました。が、思わぬ場所で満開の桜に出会いました。

場所は東京オーヴァル京王閣(競輪場)、競輪場という所自体初めてでしたが…競輪場敷地内で開催された『パンと音楽とアンティーク2026春』に行ってきました。目的は美味しいパン探しが目的でした。敷地内所狭しと300店舗以上のお店が出店しており、お気に入りのお店をパンフット頼りに探すのですが、既に人気のお店は長打の列。一回りして列に並ぼうとしたのですが既にパンは売り切れ。自由が丘の人気のお店だったのでとても残念でした。

私はちょっと硬めのパンが好きでして。好みを知っている娘がチョイスしてきたパンもなかなかの物。ワカメのたっぷり入ったパンがあり興味本位で買って見ましたが、これが美味しいこと。ワカメが入っているのお腹持ちも良くて。遠方のお店のパンなのでどこかでみかけたら是非購入したいと思っております。

会場内では常に音楽が聞こえています。生の音楽を聴きながら、また競輪選手の練習を見ながら、美味しいパンとコーヒーを頂きました。ちょうど敷地内の桜の木が満開だったので、いつもと違うお花見を楽しむ事ができました。



