発行／株式会社　創和ネクスト　　パートナー通信　　令和7年12月発行

第208号

パートナー通信 Partner

12月号

〒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

当社リノベーション物件
※P8にて、詳しく紹介しています。

当社の管理物件
今月の入居率＝96.5%

今月の話題…PickUP！

【空室対策、はじめの一歩】

データで解明。「高速ネット無料」はなぜ最強か？

5,500万市場を狙う“戦略的”空室対策

【賃貸業界のニュースから】

「みんなで大家さん」投資リスクと

「住環境」が招く健康問題

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ましたら幸いと思っております。ご高覧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

空室対策、はじめの一歩。

データで解明。「高速ネット無料」はなぜ最強か？

5,500万市場を狙う“戦略的”空室対策

最新の人気設備ランキングで「高速インターネット無料」が「家賃が高くても入居が決まる設備」の1位となっていることは、多くのオーナー様がご存知かもしれません。　しかし、「なぜ人気なのか？」その理由を深くご存知でしょうか。単に「リモートワークや動画視聴のため」だけだと捉えると、大きなビジネスチャンスを逃す可能性があります。今回は、50代以上のオーナー様には少し意外かもしれない、その背景にある「巨大市場」と、そこから導き出される「新しい賃貸コンセプト」をご提案します。

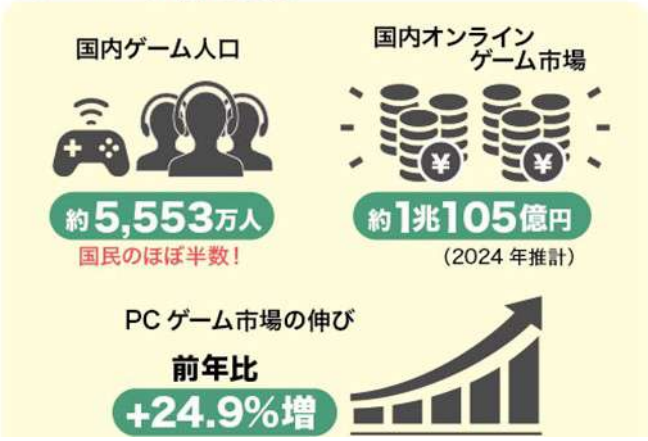
① 見えていますか？入居者の本音と「1兆円市場」

「ゲームは一部の若者の趣味」という認識は、もはや過去のものです。「ファミ通ゲーム白書2024」によれば、2023年の日本国内のゲーム人口は約5,553万人に達し、これは国民のほぼ半数がゲームに親しんでいる計算になります。

さらに、国内のオンラインゲーム市場規模（2024年）は1兆105億円と推計されており、これは無視できない巨大な「消費者市場」です。この巨大市場の中心こそが、賃貸物件のメインターゲットと重なります。

最新の「ゲーマー国勢調査（2024-2025）」によれば、1.4万人超の回答者のうち、「20～30歳台前半」の層が全体の半数以上を占めています。

「ゲーマー市場」の規模



② “無料”だけでは無意味。「高速」を求める明確な理由

この「20～30代の単身者層」が、なぜ「無料」なだけでは満足せず「高速」な回線を求めるのでしょうか。それは、彼らの多くが「PCゲーマー」であるためです。

『ファミ通ゲーム白書2024』によると、国内ゲーム

（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)

市場全体の中で、アプリゲームがほぼ横ばいなのに対し、PCゲーム市場は「前年比24.9%増」という驚異的な伸びを示しています。ゲーマー国勢調査でも、全体の70%がPCでゲームをプレイしていると回答しています。

彼らがプレイする対戦型オンラインゲームでは、仲間との通信や操作の「タイムラグ（遅延）」は、勝敗を分ける「致命傷」となります。だからこそ彼らは、「無料」であること以上に「高速かつ安定」している回線を、家賃を払ってでも求めているのです。

③ プロが仕掛ける「次の一手」(防音・宅配)

この「PCゲーマーという入居者像」は、ほんの一例です。　大切なのは、人気設備の「理由」をデータで深掘りし、競合物件の一歩先を行く「コンセプト(防音・宅配など)」を設計することです。**こうした市場分析に基づいた戦略的な空室対策こそが、これからの賃貸経営のスタンダードです。**

コンセプト：「ゲームに集中できる部屋」

戦略1　「防音性」の強化

オンラインゲームでは、仲間とボイスチャットで連携するため、白熱して**大声になりがち**です。これが騒音トラブルの原因になっては元も子もありません。「高速ネット完備」に加えて「防音性に配慮（例：二重サッシ、防音材の使用）」をアピールできれば、競合物件との圧倒的な差別化になります。

戦略2　「室内完結型」のライフスタイル支援

彼らは一度ゲームを始めると、長時間部屋にこもることが多いライフスタイルです。そこで、**「近所にコンビニがある」**、**「Uber Eatsなど宅配エリア内」**といった情報や、**「宅配ボックス」**の設置（食事や飲料、ゲーム機材の受け取りに便利）が、入居の決め手として非常に強く響きます。

12月の花　プリムラ

花言葉　「青春のはじまり」「希望」「運命を開く」

プリムラは、12月頃から春先にかけて可憐な花を咲かせる、冬の花壇を明るく彩る存在です。寒さの中でもいち早く咲くことから、「希望」や「青春のはじまり」といった花言葉がつけられました。小さな花々が寄り添うように咲く姿は、新しい季節の訪れを静かに告げ、人々の心に前向きな力を与えてくれます。

冬の贈り物や玄関先の寄せ植えとしても人気が高く、12月の風景にぬくもりを添える花です。

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！

大家さんのための 税金基礎講座

インボイス制度2年目、その判断が命取りに。「2割特例」終了（2027年）に備える“プロ”の税務戦略

2025年も師走を迎え、確定申告の準備時期となりました。インボイス制度開始後、賃貸経営における消費税の扱いは極めて複雑化しています。特に2027年以降に「2割特例」が終了すると、税務上の判断ミスが、そのままキャッシュフローの悪化に直結します。今回は、専門知識が求められるインボイス対応と、将来の修繕計画を見据えた「経営戦略」について解説します。

1 今年の申告「計算が楽」で選ぶと損をしていませんか？

まずは、2025年（今回）の申告における選択肢の「検証」です。

2025年分申告：納税額の計算方法比較

方式	① 2割特例（簡易的な計算）	② 本則課税（実額で計算）
計算式	預かった消費税 ×（かける） 20%	預かった消費税 −（マイナス） 支払った消費税
特徴	●事務作業が圧倒的に楽 ●売上さえ分かれば計算できる	●仕入(経費)が多いほど納税額が減る ●漏れのないインボイスの保存・集計が必須（手間が激増）
判断	経費が少ない年に有利	大規模修繕など高額な支払いがあった年に有利（還付の可能性も）

＜現場での判断ケース＞
もし2025年中に、**高額な外壁塗装や給排水設備の交換**といった大規模修繕を行った場合、どうなるでしょうか。
支払った修繕費に含まれる消費税額が非常に大きいため、「本則課税」で計算した方が、「2割特例」よりも納税額が少なくなる（あるいは還付になる）可能性が出てきます。
特に、インボイス番号のある業者へ多額の支払いがあった年は、「計算が楽だから」という理由だけで2割特例を選ぶと、キャッシュフロー上は損をしているかもしれません。**この判断をオーナー様ご自身で行うのは大きなリスクです。**

2 危険！2027年、素人判断が許されない「特例終了」

2025年分の検証以上に、**専門家のサポートなしでは極めて危険な経営判断**が迫っています。それは、2割特例が「2026年分」で終了するという事実です。
2027年分以降、オーナー様は「本則課税」か「簡易課税※」のどちらかを選択しなければなりません。**この選択一つで、納税額が大きく変わる可能性があります。**※簡易課税：課税売上が5,000万円以下の場合に選択可）
「簡易課税」は、業種（不動産業は第6種）に応じて「みなし仕入率（40%）」で計算するため、事務負担は軽いですが、本則課税と比べて必ずしも有利とは限りません。

2割特例の適用期限（タイムライン）

3 今こそプロの出番。税務まで考慮した「勝つ」修繕計画

2割特例が終了するからこそ、修繕計画も「税務戦略」として捉え直す必要があります。

本則課税が有利なオーナー様

駐車場・テナント収入の割合が高く、今後も定期的に大規模修繕を行う予定がある場合、2027年以降は「本則課税」を選択する方が有利になる可能性が高いです。

修繕時期の最適化

例えば、大規模修繕を2026年中に実施すると、まだ「2割特例」を選んでいる場合は高額な仕入税額控除（支払った消費税）が使えません。　あえて修繕時期を2027年以降にずらし、その年から「本則課税」を選択して高額な消費税の還付（または納税額の圧縮）を狙う、というのも**専門家と連携して初めて可能になる高度な経営戦略**です。

消費税の申告は、もはや単なる事務作業ではありません。物件の収支状況と、長期修繕計画をどう組み合わせるかという、高度な「経営判断」そのものです。　「どの課税方式を選ぶべきか？」　「修繕のタイミングをいつに設定すれば、税務上最も有利か？」　こうした判断は、税理士の専門知識と、物件の状況を正確に把握する管理会社の実務、その両輪がなければ最適解を導き出せません。自主管理では対応が難しいこの複雑な経営判断こそ、専門のパートナーに任せる最大のメリットです。

※本稿は2025年10月時点の制度を前提とした一般解説です。最終的な税務判断については、必ず顧問税理士等の専門家にご確認ください。

2000億円の巨大ファンド
「みんなで大家さん」が配当停止

「年利7%、元本償還」を謳い文句に、多くの個人投資家から2000億円を超える資金を集めてきた不動産ファンド「みんなで大家さん」が、現在大きな問題に直面しています。 約束の配当金が3ヶ月以上も遅延し、開発計画は度重なる延期。全国では集団訴訟が進行しており、賃貸経営に関わるオーナーにとっても決して無関係な話ではありません。

問題の発端は、千葉県成田市の大規模開発プロジェクトです。出資者は同商品購入で投資し、収益を配当として受け取り、5年満期後に出資金が全額返還される予定でした。

しかし、工事の遅れが常態化し、2025年に入るとついに複数のファンドで配当金の支払いがストップ。この事態に出資者の動揺が広がっています。

所管する自治体は、**不動産特定共同事業法**に基づき処分や指導を実施。説明不足や不適切な契約表現など、運営側の情報開示姿勢に厳しい視線を注いでいます。

なぜ、こうした事態に至ってしまったのでしょうか。

投資家の多くは取材に対し、「過去の実績を信じた」「中身や仕組みをよく調べずに投資した」と、見通しの甘さを口にしました。

開発プロジェクトは成田空港近郊で、東京ドーム10個分の広大な用地にホテルやアリーナなどの大規模な商業施設を開発する計画です。これは難工事が予想され、なおかつプロジェクト成功の見込みも不透明です。こうした不動産開発特有のリスクを直視せずに、単なる金融商品として見てしまったのでしょう。

また、もともとの法律の不備も指摘されています。経済誌の記者は次のように指摘します。

「**プロジェクト用地は周辺相場の100倍以上という異常な高評価で販売**されていた。関連会社間の資金移動など、出資者に見えにくい運用もリスクを高めている。制度的な法改正を含め、情報開示や監督体制の強化が必須になるはずだ」

とはいえ、肝心の出資金回収は見通しが立たず、多くの個人が不安を感じながら過ごしています。すでに1000人以上が出資金の返還を求め、裁判に移行する予定と報じられています。

賃貸オーナーにとっても、投資リスクの見極めという意味で、他山の石とすべき事例と言えるかもしれません。

教訓は明快です。高利回りの背後には、必ず一定のリスクが潜むということ。やはり事業の実態や資金の流れ、契約内容まで丁寧に確認し、「自分が理解できない商品には手を出さない」という原則を貫くべきでしょう。「みんなで投資しているから安心」ではなく、「最終的な責任は自分が負う」という意識が、投資判断には不可欠です。

住宅の質が命を左右？
賃貸マンションと心血管リスクの関係

最近の研究で、住宅の種類や所有形態が高齢者の健康に影響を与えることが明らかになりました。東京科学大学などの研究チームが、日本各地の65歳以上の高齢者約4万人を6年間追跡した結果、分譲マンションに住む人と比べて、賃貸マンションの居住者では心血管疾患による死亡リスクが約1.8倍高いことが分かりました。特に男性では2倍を超える差が見られたといいます。

その理由として、住宅の「質」の違いを指摘しています。分譲マンションに比べて賃貸住宅は断熱性や気密性が劣る傾向にあり、冬季の室温が低く不安定になりやすい。室温の変動が大きいと血圧も変動し、それが長期的に心血管リスクを高める要因になるというのです。

心血管疾患は突然死や孤独死、事故物件の要因にもなり得ます。**断熱や遮音、温度管理など住環境の改善は、入居者の健康維持だけでなく、長期入居や信頼性の向上にも寄与しそうです。**賃貸住宅オーナーにとっても室内の温度管理はプラスの面が多いようです。例えば、二重窓（内窓）の設置や、浴室暖房乾燥機の導入、高効率給湯器への交換といった比較的導入しやすいリフォームが、ヒートショック対策（＝事故物件リスクの低減）の第一歩となるかもしれません。日本全体で高齢化が進むなか、温かい部屋づくりは入居者の命を守ることに貢献するのかもしれません。

（出典：Wataru Umishio et al., BMJ Public Health, 2025;3:e003073）

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）

「出会いも人生・別れも人生」

６０年前、父親の入院でピンチに追い込まれた家業のGスタンドを、大学１年で中退し、無我夢中で支えたことは以前お話しましたが、その陰には苦境を共に乗り越えてくれた人の存在がありました。

当時１９歳の私より５歳年上のEさんです。事情を察した上で会社に入ってくれました。自分に本当に必要な人との出会いは、少しも早くなく遅くなく、絶妙なタイミングで訪れます。

日曜日も休まず朝早くから夜遅くまで働きました。売掛金回収も大事な仕事です。回収できなければ、こちらが倒産してしまいます。海産運送業の荒くれ業者から、担保になっているオート三輪を命がけで押さえ、このガキ（当時未成年）がと、手鉤を振り上げられたこともありました。家業の立て直しが青春の全てでした。

これら修羅場を通し培ってきた、精神力と忍耐力は、今の相続の仕事に役立っています。家業も持ち直し、長期入院していた父親も健康を回復し仕事に復帰しました。息子（私）の成長を見極めたEさんは、自分の役目は終わったと、自ら身を引き去っていきました。

その後Ｅさんは数回転職を繰り返しました。奥様はひたすら家計を切り詰め陰で支えました。元来器用で働き者のEさんは、土木業を立ち上げました。誠実な人柄と丁寧な仕事ぶりで、工務店の信頼を集め事業も順調に発展、自宅を建てるまでになりました。

連帯保証人だけにはなるなと、口癖のように言っていた父親が、この時は二つ返事で引き受け、自分のことのように喜びました。

Eさんは、子供の教育と躾には特に厳しく、「成人したら、親を頼らず自分の力で生きること！」が口癖でした。

３人の子供たちは立派に成長し、各分野で活躍しています。厳しくも丁寧な子育ては、私たち夫婦にとって常にお手本でした。

屈強な身体の持ち主が不調を訴え、直腸ガンと診断され手術を受けました。開腹してみると、ガンはすでに転移し、手遅れの状態でした。家族は主治医から余命を告げられました。奥様からの電話に、私は言葉が見つかりませんでした。

Eさんは強い精神力の持ち主です。生きる意欲を失わず、退院すると現場に復帰し仕事に取組みました。どこからそんな力が出てくるのか、医師の宣告が信じられませんでした。

１年後に再入院、見舞うと「賢ちゃん、ありがとうね」と必ず言ってくれました。面会の度に体重も減っています。家族も別れが近いことを察しました。最期は自宅に戻り、奥様に看取られ安らかに旅立っていきました。享年６３歳、私には兄のような存在でした。

Eさんは、自分の力で財を築きました。その後ろ姿を見て育ってきた子供たちには、親の財産を当てにするとの発想がなく、相続争いなど無縁です。相続は親の「子育ての集大成」であると改めて感じました。出会いも人生、別れも人生、されど辛い別れでした。Eさんの恩は生涯忘れることができません。

創和ネクストのHPが
リニューアルOPENしました!!

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

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/

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！

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。

★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

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

「今年の買ってよかったで賞」ふたつご紹介します！

まずは、お湯を沸かすだけのDe'Longhiのケトルです。ふだん、ガス台の上はステンレスカバーで囲ってるので、沸かすだけの時にすごく重宝しています♡ほぼ週一にまとめて調理している私にはこのガス台カバーもお気に入りです。

続いて、お米の保存袋です。

米櫃も探していましたが、置く場所を考えると難関で、恥ずかしながらお米をペットボトルに入れて冷蔵庫で保管していました。今どきは便利物がありますね、袋に入れてから、空気を抜いて密封できるんです。悪かろうも心配しましたが使い勝手に問題なくおにぎりの柄もカワイイでしょう？気に入ってます。大満足でした♡

小成　薫

猛暑から急に寒い冬になりましたね。それでもお天気のいい日は散歩を楽しんでいます。枯葉のジュウタンを踏んでちょっぴり秋を感じました。

短い秋を感じに立川の記念公園に行って来ました。日中は広場で走りまわり、遊具で遊ぶチビ達をみながら私はテント番。それでも一人で園内をのんびり散歩してきました。紅葉したイチョウ並木。庭園のある池の周りの木々の紅葉。日中の紅葉も綺麗でしたが、夕方ライトアップされた紅葉も綺麗でした。特に池に映し出された景色はとても綺麗で思わず「京都の庭園みたいだね」と。

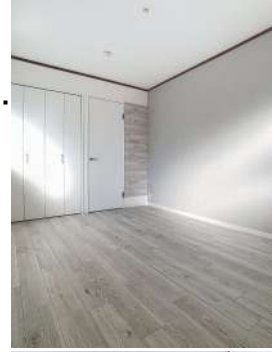
ん～普段の散歩では見かけない景色でここまで足を運んだかいがありました。

おもわず同じ場所を日中と夕方とで二周してしまいました。

皆様にもお薦め致します。

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・土屋（以下土屋）：「徒歩9分の築33年の木造のアパート、1K洋室7帖タイプのバストイレ一緒のお部屋でした。入居中にお風呂の浴槽が割れてしまい交換をしなければならなくなり、工事の為やむを得ず入居者様に退去して頂いたお部屋になります。」

before

……リノベーションのポイントは？

土屋：「バストイレ一緒のUBを入れ替えるかバストイレ別にするかで逆にバストイレ別にした方が金額が安く仕上がる為バストイレ別に変更し、それに伴い居室7帖を居室6帖にしました。また、今DIYで流行りの有孔ボードを入れ、お客様が自由に棚をつけたり、フックをして自由に飾れるスペースを設けました。また室内物干しを設置しました。」

after

…リノベーション後の反響は？土屋：「今出来上がったばかりで投稿していましてまだ内見はありません。」

after

リノベーションDATA

- ●工事期間　：2ヶ月
- ●工事費　：約1,903,000円
- ●空室期間　：===日（工事期間含まず）
- ●修繕費　：100％
- ●減価償却費：0％
- ●家賃の変化：56,200円⇒70,000円

私の不動産業事始め

連載：第一〇七回

今月の独り言…　「マンション価格高騰」

とにかく高い。以上な価格上昇である。都内のマンション平均価格が一億円を突破し尚上昇している。様々な要因が挙げられている。建築資材の高騰・人手で不足、土地仕入価格の上昇、需要に対して供給不足、低金利政策。また海外からの利食い目的の投資などが挙げられている。物価上昇、円安の中、こんな高いマンション誰が買うんだろう。一概に平均価格が発表されているが、首都圏でも立地による価格差、占有面積の違いで大きく販売価格は変わる。十把一絡げではない。

高市政権は思いきった景気対策を打ち出し実行に移しつつある。もしもである。様々な政策が功を奏し経済が回復基調になれば、当然であるがそれに伴い金利が上昇に転じる。経済学者曰く、４～５年後にはマンション価格は上げ止まると予想する。さて、その時に億越えマンションの中古価格はどのように推移するのだろう。資産としてどのように評価されるだろうか？先日、プレハブメーカーの営業マンと話しをした。彼曰く価格が先行しているが、所得も含めその価値は後から着いてくる。うーん。営業さんならではの答えだが、私にはさっぱり意味が分からない。なんとなくだが、不透明な中で動くのは控えられるのであれば、じっと様子を見るのが賢明のような気がする。

最後までお目通しくだ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