

オリバー通信

6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6月号 (No.508) <https://oliver-owners.jp/>



今月のトピック

2026年度税制改正「5年ルール」に注意



[6月の景色]

アジサイ

「アジサイ」は相模原市の市花です。神奈川県では6月に見頃を迎え、鎌倉の色鮮やかなアジサイで知られる寺院にはたくさんの参拝客が足を運びます。

オリバー通信6月号
インデックス



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

- 2026年度税制改正「5年ルール」に注意
- オーナー様 体験談
- お客様 体験談
- 業績業務発表会の報告
- 認知症の事前対策
- 社員紹介
- 社長コラム

今月のトピック

2026年度税制改正「5年ルール」に注意

2026年度の税制改正は、オーナー様にとって今後の経営戦略や資産承継プランを左右する重要な転換点となります。今回の改正に込められた国からのメッセージは「行き過ぎた相続対策の是正」と「適正な帳簿管理を伴う健全な事業運営の支援」と言えます。今回は、賃貸経営とオーナーの資産形成に直結する3つの重要ポイントに絞り、今後の対策と押さえておくべき影響について解説します。

① 駆け込みの相続税対策がリスクに

今回の税制改正で、オーナー様の戦略に最も大きな影響を与えると思われる内容が、貸付用不動産の相続税評価における「5年ルール」の導入です。

これまで、相続財産である現金を建物や不動産などに換えることで相続税評価額を時価の40%～70%程度に圧縮する手法は、相続

税対策として広く知られていました。これに対し、新しいルールでは相続開始前（または贈与前）「5年以内」に取得・新築したアパート・賃貸マンションについては、従来の路線価等による圧縮評価が適用されず、原則として「通常取引価額」で評価されることとなります。

- 例として従来または新ルールの5年経過後に1億円で賃貸マンションを購入した場合
建物評価額（固定資産税評価額 × (1 - 借家権割合 × 賃貸割合)）
土地評価額（路線価または倍率方式 × (1 - 借地権割合 × 借家権割合 × 賃貸割合)）
＝相続税評価額が4千万円～7千万円（取得価額の40%～70%）程度で評価
- 新ルール（取得後5年以内）の例
8千万円（取得価額の80%）で評価

つまり、相続が近づいてから急いで建てたり購入したりして評価額を下げるといった駆け込みの相続対策が事実上封じられる形です。取得から5年が経過すれば、原則として従来の評価方法に戻るため、今後は物件を取得する場合は、より早い段階から計画的に準備し、

次のページへ続く ▶



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。

長期的な視点で賃貸経営を行うことがポイントとなります。健康寿命や次世代への承継タイミングから、既に対策を立てていらっしゃる方も見直す必要がある場合があります。

② 基礎控除等の引き上げ

厳しい規制の一方で朗報となるのが、基礎控除や給与所得控除の引き上げです。給与収入の非課税ラインが178万円へと見直されるこの措置は、賃貸経営のキャッシュフロー改善につながる可能性があります。

基礎控除の拡大はオーナー様ご自身の課税所得を減らし、税負担の軽減に寄与します。さらに、給与を受け取る専従者の方については、基礎控除と給与所得控除の両枠が広がるため、これまで非課税枠に収めるために抑えていた給与上限の引き上げを検討する余地が生まれます。オーナー様の高い所得をご家族へより多く分散しやすくなる形です。ただし、住民税の非課税基準や社会保険の扶養なども影響するため、総合的にシミュレーションして世帯の手残り資金を最大化するポイントを見極める必要があります。

③ 青色申告特別控除が「最大75万円」へ事業的規模（いわゆる5棟10室基準など）で賃貸経営を行っている個人事業主向けに、青色申告特別控除の上限が従来の最大65万



円から75万円へと引き上げられます。

従来の複式簿記・電子申告等に加え、優良な電子帳簿の備え付け・保存などが必須となります。実質的には税率に応じた数万円程度ですが、毎年得られる点がメリットです。

長期ビジョンと適正な管理がカギに

今回の税制改正は、不動産による行き過ぎた相続対策を厳格に制限する一方で、しっかりと帳簿を付け長期的に収益を生む賃貸経営を評価する内容となっています。制度変更のメリットを活かすためにも、まずは不動産と相続に詳しい専門家に相談し、ご所有物件のポートフォリオ、将来の相続・事業承継計画を点検・アップデートすることをお勧めいたします。ぜひオリバーのウェルスマネジメントチームをご活用いただければと思います。

【ご相談】ウェルスマネジメントチーム

☎042-753-7111（受付時間9：30～17：00）

2026年度税制改正「5年ルール」に注意
<https://oliver-owners.jp/topics/202606-1> ▶



アパマンショップオリバー 中央林間店



大和市中心林間5-1-1
 ☎046-273-1515



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

M様のアパート経営・・・オーナー様体験談（シリーズ）

「地元の管理会社として期待通り」

友人からの頼みで貸事務所を建てたことが賃貸経営のきっかけです。その後、自宅を建てたのですが、貸事務所の賃料がローンの助けになってくれました。賃貸経営の有効性を実感し、当時存命だった父に進言して貸家をアパートに建て替えました。管理は建ててもらったハウスメーカーの系列に頼んだのですが、地元企業ではないからか、年々入居者募集な



どにやや不安な面が見られるようになりました。それで私がアパートを

相続したタイミングで地元のオリバーさんに管理を移しました。送られてきていたオリバー通信を読んでいて、いろいろと役に立っていたことも理由の一つです。期待通りに、入居も安定して、安心してお任せしています。今の担当さんは気さくで「報連相」を怠らない良きパートナーと信頼しています。

空室対策アドバイザー 稲野マネージャー（賃貸管理部）

オリバー大忘年会でオーナー様代表としてのご挨拶をご快諾いただくなど、私どもの取り組みにもご理解を賜り御礼申し上げます。ご所有のアパートが長く収益を生み続けられるよう、建物の維持や入居者ニーズへの対応、日々のメンテナンスなどあらゆるお手伝いをさせていただきだけでなく、暮らしを彩るイベントのお誘いなど、これからもお声がけ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>

K様の分譲マンションのご売却・・・お客様体験談（シリーズ）

「スマートで誠実な対応がととも頼りに」

今回売却した分譲マンションは、自分で住むために購入したものです。家賃を払うより購入して資産にしようと思いました。その後引っ越すことになり、このマンションは貸し出すことにしました。入居者さんはすぐに見つかり、長く住んでいただけました。売却を考え始めたのは、子供が結婚して巣立って早めの終活を思い立ったからです。入居者さんが



退去されるタイミングを待って売却をオリバーさんに依頼しました。母

所有のアパートの管理をオリバーさんにお任せしている関係で、担当さんを紹介してもらいました。売却前は10年間の長期入居でしたから、状態から見て時間がかかると感じていましたが、想像以上に早期売却できました。オリバーさんの対応は、スマートで誠実でとても頼りになりました。

売買アドバイザー 栗原チーフ（オリバーの売買）

ファミリー向け分譲マンションの場合、賃貸中のまま売却をするよりも、入居者様が退去された後の空室状態で売却の方が、高値売却の可能性があります。また駅徒歩圏の立地で間取り3LDKのマンションは賃貸物件としての希少性があり、収益物件の売買市場が活発な状況ということもあいまって、良いタイミングでご決断されたと思います。



お客様体験談 バックナンバー ▶ <https://www.oliver-toshi.net/>

オリバーグループ業績業務発表会 報告

オリバーグループ事業年度が第2四半期を終え、上期の成績表彰や研修報告、委員会活動報告などが行われました。まず小川社長からは下期に向けた注力すべき点として、AIの活用を前提としたシステムや業務フローの再定義や情報発信力の強化などについての重要性と共に、社員一人一人がNo.1を目指し、その先にある地域や社会の笑顔につながるよう取り組んでいくことが共有されました。また、お部屋探しのお問合せ対応を集約する反響センターの設立による来店数の改善が報告されました。その他、地域



全社員が一堂に集い下期の方針を共有。

委員会によるボトルキャップ回収を通じたりサイクル促進活動など、社内委員会活動の報告が行われました。更に、3名の新卒新入社員の紹介も行われました。本発表会を通じて、今後もオーナー様やお客様へ経営方針である「Speed&Surprise」の対応で感動をお届けできるよう全社員の意思統一が図られました。

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 5,081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] 地務方片後藤 [宮城県] 中村 [鎌倉市] 地務方片樋川 [相模原市] 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] 橋本 [福島県] 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 1,192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

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

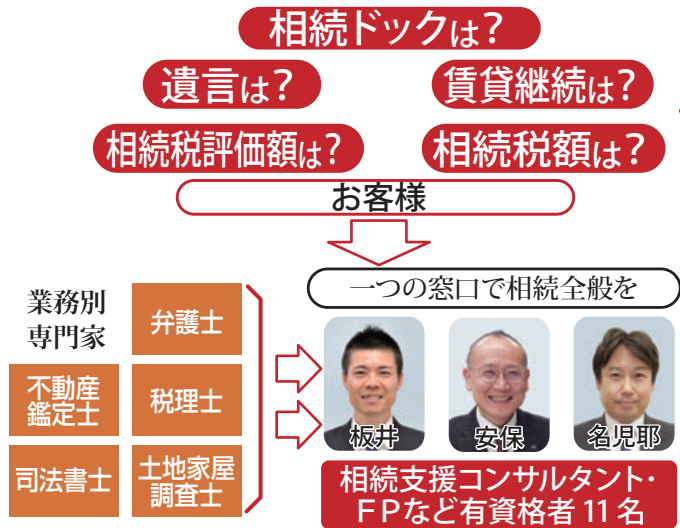
<https://oliver-toshi.net/>

[]内は出身地です



不動産コガタガト 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] 黒見 [相模原市] 白杵 [相模原市]

相続ドック(診断・報告・提案)・・・相続専門家チームにご相談ください



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
ウエルスマネジメントチーム ☎042-753-7111
(受付時間 9:30 ~ 17:00)

認知症の事前対策

人生100年時代と言われる現在、健康に自信がある方であっても、相続の準備として認知症対策が重要となります。

例えば「自分が認知症になったら、すぐに自宅を売って、そのお金で老人ホームに入れてほしい」というお話を耳にします。しかし、この実現には、時間や労力もかかるということをご存知でしょうか。認知症になって法的な判断能力を失うと、その方が当事者となり不動産を売却することはできません。

では、認知症になって判断能力を失った場合、どのように不動産を売却したらよいのでしょうか。これには原則として、法定後見人を立てて、家を売却する許可を家庭裁判所にとる必要があります。申し立てから家庭裁判所が後見人を選任するまでの期間は2～4か月程度で、この間は家を売りたいくても売ることができません。

また、家庭裁判所がご家族を後見人を選ぶとは限りません。近年、約8割のケースでは司法書士や弁護士などの専門家が後見人に選任されています。家庭裁判所が専門家を後見人

に選任した場合、家族が後見人になれなかったという理由で、申し立てを取り下げることができません。

さらに、後見人が選任されても、自宅を売却するには家庭裁判所の許可が必要です。後見人は不動産の売却が「施設に入所するため」などの正当な理由があることを家庭裁判所に申し立て、家庭裁判所の許可が出てからでないと、自宅を売却することはできないのです。

そして、家を売却できた後も、後見人の業務は被後見人が亡くなるまで続きます。司法書士などの専門家が後見人に選任された場合、毎月決まった金額の報酬を被後見人が亡くなり後見業務が終了するまで、支払い続けなければならないのです。また、自宅売却などの特別な業務を後見人に行ってもらった場合、その内容に応じて別途報酬が発生します。

認知症対策として、事前に任意後見制度や家族信託制度などの活用を検討していただくことでこうしたリスクを軽減することができます。お元気なうちに、ご家族と専門家と共に準備しておくことが重要です。

オリバーのスタッフ紹介



うすい たかよし

薄井 孝義 オリバー 賃貸管理部

保有資格 [米国不動産経営管理士 (CPM)、不動産コンサルティングマスター、
宅地建物取引士、相続支援コンサルタント、賃貸不動産経営管理士 ほか]

「経験だけでなく新たなチャレンジを」

私は賃貸管理部の契約・更新チームのマネージャーとして日々の業務やチームの課題解決に当たっています。契約チームは、お申し込みから契約後の事務処理まで、繁忙期は月200件以上の手続きを行います。更新チームは更新手続き全般を行い、繁忙期は月600件以上の手続きを行います。近年は、更新時の賃料値上げについて、オーナー様と入居者様の間に立って対応するケースも増えております。チームの責任者として、これら大量の事務処理の効率化は課題であり、その一環として賃貸借契約の電子化を推進しました。当初、電子契約の件数は契約数の1割程度でした。チームへの働きかけ

を行い、オーナー様からのご了解も増え、現在では7割程度が電子契約となっております。賃貸仲介現場の経験から、申し込みから契約までの期間が延びるほどキャンセルが増加する傾向にあると把握していたため、この防止のためにも重点的に取り組みました。不動産業に関わり20年になり、この経験を業務に活かすことができるようになりましたが、これに留まらないよう新しいチャレンジを継続しています。自分に足りないものを見つけ、学習や資格取得に挑戦し、これが業務改善や業務管理につながっていることを実感しています。今後もチームと共に着実な対応と新たな挑戦に努めて参ります。

社長コラム

「前向きな考え方」

仕事柄、多くの人にお会いする機会があります。新たなことに挑戦し、新たな価値を創造されている方の多くは、非常に前向きな考え方をお持ちだと感じます。物事を前向きに捉え、会話も建設的であることが多いように思います。前向きな考え方とは、会社や学校など、自身の身を置く環境を好きになることでもあると思います。否定的に物事を捉える考え方というのは、慎重で失敗の可能性を下げるなどのプラスの面もある反面、前に進めなくなる、否定的になることで目の前のことが嫌に

小川 彩奈

オリバーグループ 代表取締役社長



なるなどのマイナス面も多いように思います。4月に人生の新たな節目がスタートし、あわただしい日々を過ごすうち、6月はふと自分の身を置く環境を見直す時期かもしれません。前向きに肯定的に、自身の身を置く環境を捉えることで、今後更なる成長があるように思います。当社では「批判よりも提案を、行動を」と社員に常々伝えていきます。ぜひ前向きに、肯定的に、建設的に物事を捉え、「現状よりも更に良くしていく」という考えのもと、行動して欲しいと願っています。

バースデイカード5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)26050149・26050440
26050925

2等 商品券1万円分 (5名様)

26050036・26050219・26050366
26050711・26051003

3等 商品券5千円分 (10名様)

26050100・26050271・26050298・26050473
26050548・26050588・26050644・26050788
26050863・26050994

バースデイカードをご確認の上、当選者の方は係までお知らせください。 ☎042-755-5655 有効期限2026.8



Dramatic Communication
アパマンショップ
NETWORK

全国1,100店舗網で

不動産の解決力は

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 3,575 件

※同エリア仲介件数次順位は1,000件台
※2025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 11,411 戸

※同エリア管理戸数次順位は5,000戸台
※2024年8月発行全国賃貸住宅新聞調べ

入居率 98.1%

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



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。



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]

ご相談お待ちしております

☎042-786-1616

(受付時間9:30~17:00)