

確かな明日を！



賃貸経営のオーナー様をサポートいたします

○ パートナース通信

Vol.28 2026 Spring

次の季節へ、 静かに備える



記事タイトル

セミナー開催 / 報告・6年ぶり協力会開催報告

法律なんでも相談室

「連帯保証人のルール変更」について

ダイワホーム各店舗のご紹介

まちの最前線

相模原市内の地価公示

海老名駅前 / 市役所周辺 市街地形成へ方向性

まちの最前線



おかげさまで創刊55年
相模経済新聞
THE SAGAMI KEIZAI

創刊 1971年 毎月1日・10日・20日発行
購読料: 1年契約 11880円 / 半年契約 6600円
TEL: 042-757-3534 購読申込フォーム →



2棟整備で計画が完結



子育て世代向けの「(仮称)ファミリー棟」

小田急線は、2025年12月19日、小田急線海老名駅西口で、2棟の整備が完了した。この2棟は、2025年春開業予定の「(仮称)ファミリー棟」と、28年開業予定の「(仮称)ホテル温泉棟」の新築工事計画を決定した。全9開発区画からなる計画は、今回の整備で完了する。今回の整備は、15年に公表した開発計画に基づいて進められている。

海老名駅前 ヱイナガーデンズ

2026年1月1日掲載

ファミリー棟とホテル棟27年から順次開業



湧き出した天然温泉を生かす「(仮称)ホテル温泉棟」

海老名駅西口には、2025年12月19日に、2棟の整備が完了した。この2棟は、2025年春開業予定の「(仮称)ファミリー棟」と、28年開業予定の「(仮称)ホテル温泉棟」の新築工事計画を決定した。全9開発区画からなる計画は、今回の整備で完了する。今回の整備は、15年に公表した開発計画に基づいて進められている。

海老名駅西口には、2025年12月19日に、2棟の整備が完了した。この2棟は、2025年春開業予定の「(仮称)ファミリー棟」と、28年開業予定の「(仮称)ホテル温泉棟」の新築工事計画を決定した。全9開発区画からなる計画は、今回の整備で完了する。今回の整備は、15年に公表した開発計画に基づいて進められている。

住宅地、一部地域で横ばい



商業地で上昇率最高位の「橋本2丁目10-24」

国土交通省が3月1日に公表した2025年公示地価によると、相模原市は住宅地・商業地・工業地の全項目で平均変動率が1.1増と、5年連続の上昇となった。リニア中央新幹線の県内駅整備が進む橋本駅西口や、開発が進む相模原駅北口では10%を超える上昇が見られる。一方、緑区の中山間地域は横ばいが続き、一極化が顕著となっている。

相模原市内の地価公示

相模原市は、2025年公示地価によると、相模原市は住宅地・商業地・工業地の全項目で平均変動率が1.1増と、5年連続の上昇となった。リニア中央新幹線の県内駅整備が進む橋本駅西口や、開発が進む相模原駅北口では10%を超える上昇が見られる。一方、緑区の中山間地域は横ばいが続き、一極化が顕著となっている。

新市街地形成へ方向性

海老名市役所周辺

2駅徒歩圏対象に7地区に分割

2026年1月1日掲載



海老名市は、市役所周辺に、住宅を主体とした新市街地形成を推進する。この計画は、2026年1月1日より正式に発表される。計画は、市役所周辺を中心に、2駅徒歩圏を対象に7地区に分割して進められる。この計画は、市役所周辺を中心に、2駅徒歩圏を対象に7地区に分割して進められる。

海老名市は、市役所周辺に、住宅を主体とした新市街地形成を推進する。この計画は、2026年1月1日より正式に発表される。計画は、市役所周辺を中心に、2駅徒歩圏を対象に7地区に分割して進められる。この計画は、市役所周辺を中心に、2駅徒歩圏を対象に7地区に分割して進められる。

確かな明日を！
相模ダイワの賃貸経営
賃貸経営のオーナー様をサポートいたします

相模ダイワのホームページでは「パートナーズ通信」バックナンバーをご覧いただけます



不動産を貸し出す大家さんにとって、2020年の民法改正による「連帯保証人のルール変更」は、家賃滞納などのトラブルから身を守るために必須の知識です。この改正の最大のポイントは、個人の保証人が負う責任に「極度額（上限額）」の設定が義務付けられた点にあります。

以前は「入居者の債務はすべて保証する」という包括的な約束が一般的でしたが、現在ではあらかじめ契約書に具体的な上限金額を書き込む必要があります。この記載がない保証契約は法律上「無効」とみなされます。いざという時に1円も回収できない事態を避けるため、新契約時はもちろん、古い契約を更新する際も現在のルールに適合した書式へ書き直すことが極めて重要です。また、契約時の情報の透明性も厳格化されました。入居者は保証人に対し、自身の貯蓄や収支、他の借金があるかなどの財務状況を正直に伝える義務があります。もし入居者が虚偽の説明をして無理に保証を頼んでおり、大家さんがその事実を知っていた、あるいは注意すれば知り得たという場合には、後から保証契約を取り消されるリスクが生じます。さらに、大家さん自身の義務も増えています。保証人から支払った状況の照会を受けた際は必ず回答しなければなりません。

ダイワホームからのお知らせ

株式会社ダイワホームは、相模ダイワグループの募集部門として相模原周辺に4店舗を構えています。

橋本支店

支店長 高橋

橋本駅周辺
旧城山エリア
旧津久井エリア
八王子市
稲城市
町田市北部



海老名支店

支店長 山岸

海老名市
座間市西部
大和市・愛甲郡
厚木市南部
伊勢原市
茅ヶ崎市・藤沢市
綾瀬市・平塚市



ダイワホーム 各店舗のご紹介

満室経営を目指し、日々、入居希望者様に最適なお部屋を提案しております。

中央支店

支店長 杉澤

JR横浜線・JR相模線の中央区エリア中心



本店

支店長 林

相模原市南部
座間市東部
町田市南部
横浜市
大和市（一部）
川崎市



法律なんでも相談室



伊藤信吾弁護士の

「連帯保証人のルール変更」について

相模原法律事務所の伊藤信吾です。

賃貸住宅を経営されているオーナー様のお悩みを法的観点から解決に向けてアドバイス致します。

今回のテーマは「連帯保証人のルール変更」についてです。

042-756-0971

セミナーご報告

SD賃貸セミナーが開催されました

令和8年3月28日（土）海老名市文化会館3階
講師 宇都宮 陸 氏
（大和ハウス工業株式会社 集合住宅課店長）



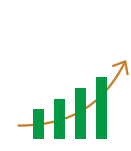
22名のオーナー様にご参加いただきました

2026年度税制大綱の骨子において、「賃貸不動産に係る相続税評価の見直し」が検討されています。なお、本内容は現時点では未確定であり、今後変更となる可能性がございます。

第1部 建築費高騰時代の不動産活用

建築費高騰の中、不動産活用・相続対策のタイミングとは～まずは建築費の現状と今後について知る～

「待つか・動くか」の判断基準



現状認識

- ・建築費は2015年比で約1.4倍、今後も上昇・高止まり
- ・人手不足・資材高騰・物流制約により構造的なコスト増

今後のリスク

- ・3年後には建築費はさらに上昇（約175%水準）
- ・金利上昇による返済額の増加
- ・土地価格上昇による相続税増加



ポイント



- ・待つほど投資額が増える構造
- ・何もしなくても相続財産は増加



活用して収益化（賃貸・建替）



計画的な売却



インフレ前提の資産設計

第2部 課税評価が時期によって現行と大きく変わる可能性

賃貸不動産の相続評価改正の骨子

～2026年度 税制改正大綱 賃貸用不動産評価の見直しに関して認知症対策～

近年、不動産を活用した相続税対策に対し、評価方法の見直しが進められています。2024年には区分所有マンションの評価方法が改正され、市場価格との乖離を補正する仕組みが導入されました。

さらに、2026年度税制改正大綱では、賃貸不動産についても見直しが示されています。具体的には、**相続開始前5年以内に取得した賃貸不動産について**、従来の路線価評価ではなく、取得価額を基準とした評価（概ね80%）を行う方向で検討されています。



ポイント



取得・新築から5年以内に相続・贈与が発生すると、評価額が高くなる可能性があります。



取得・新築した日
→ 5年タイマーがスタート



5年以内に相続・贈与
→ 取得価格×80%の新評価が適用



5年超で相続・贈与
→ 従来の路線価・固定資産税評価

取得新築 法施行

新評価ゾーン

5年以内

5年超



認知症対策も同時進行で

相続対策は「判断能力があるうちに」が鉄則です。認知症になると不動産取引・贈与が困難になります。任意後見・家族信託を早めにご検討ください。

タイマーの起算

完成引渡日から5年。計画～完成の2年を含め実質7年後に完了。

既存の土地

5年超保有の土地は対象外。建物のみ別途判定となります。

経過措置あり

通達発遣日に建築中の建物は、改正対象外となる経過措置あり。

【5年以内】
取得価格×80%が評価額に
節税効果は限定的

【5年超】
従来の通達評価（路線価・固定資産税）
節税効果を維持

6年ぶり協力会を再開、連携強化へ

2月24日、協力会を対象とした「協力会」を開催しました。コロナ禍以降、約6年ぶりの再開となり会員同士32社68名の交流を深める機会となりました。当日は、これまで同社を支えてきた協力会社への感謝が述べられるとともに、事業環境の変化や協力体制の重要性が共有されました。今後は、入居者が安心して暮らせる環境づくりを最優先とし、協力会社と連携しながら、サービス品質の向上に努めていく考えです。



相続・遺言 ミニセミナー / 無料個別相談会（事前予約制）

セミナーでは聞きにくかった疑問を、専門アドバイザーが1対1で丁寧にお答えします。相続前・後を問わず、何かからお手をつけたらよいとお悩みの方もお相談ください。守秘義務を遵守し、情報は外部に一切漏れません。

日時

2026年6月25日（木）予定
午前・午後 各60分/若干名
個別に行う為、事前予約制となります。

会場

相模ダイワ 海老名営業所
〒243-0436 海老名市扇町 3-10 ルチア海老名 1F

相談内容

遺言書作成 遺産分割 相続税 相続対策
家族信託 相続手続全般 不動産 など



萩原 和雄
相続アドバイザー

相続が発生しているか否かは問いません。また、相続について何かから手を付けたらよいのか 迷っている方も含めてご相談ください。

・例 仲寛 代表取締役
・例 相模ダイワオーナー会会長
・ファイナンシャルプランナー・宅地建物取引士
・公認不動産コンサルティングマスター
・海老名市市民相談 相続担当

お申込み・お問合せ：（株）相模ダイワ本社 TEL 042-752-8301（日程調整後、海老名営業所よりご回答）



弁護士法人

相模原法律事務所 検索

相模原法律事務所

市内2カ所！信頼と実績の創立30年！

離婚・養育費・慰謝料・相続遺言・債務整理・不動産関係・交通事故ほか

法律相談ダイヤル

(042) 756-0971

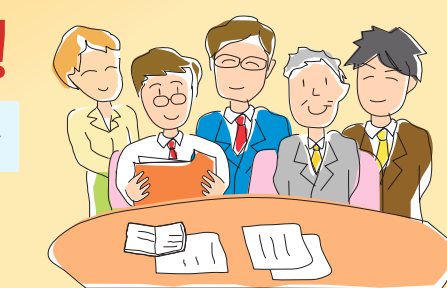
法律相談 1時間 5,500円（税別）
法テラス無料相談あります！

《中央区》裁判所前主事務所

相模原市中央区富士見6-6-1-204
（市役所そば。駐車場4台有り。）

《緑区》橋本駅前弁護士事務所

相模原市緑区橋本3-19-17-702
（橋本駅徒歩4分）



弁護士 伊藤信吾 弁護士 片倉亮介

《横浜弁護士会所属》