

“福岡市の賃貸経営者のためのお役立ち情報誌”

さくら通信

～2026年10月号～



【2027年蛍光灯問題】物件の資産価値を高める4つのメリット
【令和8年4月施行】改正区分所有法の重要ポイント3つ

Presented by



株式会社さくらリアルティ
福岡市大名2丁目4番22号
(新日本ビル5F)

TEL : 092-737-8588

FAX : 092-737-8522

さくらリアルティ

検索



～今月の主な内容～

- P,1 ご挨拶
- P,1 今月の特選物件
- P,2 賃貸管理コーナー
- P,3 業界ニュース
- P,4 相続相談コーナー
- P,5 ソリューションコーナー
- P,6 マンスリーのご案内

ご挨拶

我が社はお客様の大切な資産を守り育てるコンサルティングファームです。創業以来、700億円を超える不動産取引、8000件を超える不動産ソリューション事業（鑑定評価、売買仲介、M & A、不動産証券化事業、不動産アドバイザリー事業）の実績を積み重ねてまいりました。

スタッフには、不動産鑑定士、不動産コンサルタント、ファイナンシャルプランナーなど不動産サービスに特化したスタッフが揃っています。

不動産に関するあらゆる業務に豊富な経験とノウハウを持ち、お客様のご相談に応じて、的確で総合的なアドバイスと具体的な支援を行います。

さまざまなお客様のご相談に対して、遵法性を重視し、誠実な姿勢で、大胆かつ勇気をもってご支援しています。日本経済が大きく変遷していく中で、お客様の唯一無二のパートナーとしてこれからも誠実に、そして力強く、お客様の資産価値の最大化をサポートして参ります。



(株)さくらリアルティ
代表取締役 井上 慶一

今月の特選物件

オーナー様限定情報です。
ご了承ください。

売却・購入のご相談・お問い合わせ Tel 092-737-8588

担当：不動産ソリューション事業部 小林・大藏



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

【2027年蛍光灯問題】 物件の資産価値を高める4つのメリット

現在、ご所有物件の共用灯に従来の蛍光灯や電球をお使いの場合、できるだけ早いタイミングでのLED照明への切り替えを強くおすすめしております。それには、単なる省エネにとどまらない大きな理由とメリットがあります。今回は、オーナー様の賃貸経営における「ランニングコスト削減」と「物件価値・入居者満足度の向上」に直結する重要なテーマとして、「物件共用部（廊下・階段・エントランス等）のLED化推進」についてお伝えいたします。

1. 迫る「2027年蛍光灯問題」とは？

すでにニュース等でご存じの方もいらっしゃるかもしれませんが、国際条約である「水銀に関する水俣条約」の合意に基づき、2027年にかけて段階的に、一般照明用のほぼすべての蛍光灯の製造および輸出入が禁止されることが決定しました。これに伴い、国内の主要照明メーカーもすでに蛍光灯器具の生産を終了しており、蛍光灯ランプ自体の生産・供給も今後急速に縮小していく見込みです。今から計画的にLED化を進めておくことが、無駄なコストやトラブルを避ける最善策です。

2. 共用灯をLED化する「4つの大きなメリット」

① 電気代（ランニングコスト）の大幅削減

アパートやマンションの共用灯は、夕方から翌朝までの約10～12時間、または防犯上24時間点灯し続けます。LED照明は従来の蛍光灯に比べて消費電力が約50%～70%削減されます。昨今の電気料金高騰の中でも、毎月かかる共用部の電気代を劇的に抑えることができ、投資回収も比較的早い段階で実現可能です。

② 電球交換の手間・メンテナンスコストの削減

・**蛍光灯の寿命**: 約6,000～12,000時間（約1～2年で寿命）

・**LED照明の寿命**: 約40,000時間（約10年間交換不要）

特に階段や高所の照明交換は危険を伴い、作業コストや高所作業費が発生することもあります。LED化することで玉切れによる「廊下が暗い」という入居者からのクレームを防ぎ、点検・交換コストを大幅に削減できます。

③ 虫が寄りつきにくく、衛生面・清掃コストが改善

蛍光灯は虫が好む波長（紫外線）を発するため、夜間に多くの虫が集まり、エントランスや廊下の蜘蛛の巣や死骸の原因となっていました。LED照明は紫外線をほとんど発しないため、「虫が寄りにくい」という非常に大きな特長があります。これにより、共用部の清潔感が保たれ、清掃の手間や費用を軽減できます。

④ 防犯性の向上と「内見時の印象アップ」による入居率向上

LEDは瞬時に100%の明るさに達し、色ムラなく空間全体を明るく照らします。明るく清潔な共用部は、夜の防犯性を高め、一人暮らしの女性や子育て世帯に大きな安心感を与えます。また、夕方以降の内見においても「手入れの行き届いた物件」という好印象を与え、成約率の向上に寄与します。

「蛍光灯の球をLEDランプに付け替えるだけでよいのでは？」と思われるかもしれませんが、弊社では「照明器具ごとの一括交換（器具更新）」を推奨しております。従来の蛍光灯器具には「安定器」という部品が組み込まれていますが、この安定器の耐用年数は約8～10年とされています。老朽化した器具にLEDランプだけを取り付けると、発煙や発火、不点灯などの重大な事故を引き起こすリスクがあります。また、最新のLED一体型器具へ交換する方が、デザイン性・省エネ性能ともに高く、結果として長寿命で安心安全にご利用いただけます。

空室募集、空室対策、工事、売却・購入のご相談・お問い合わせ

TEL 092-737-8588

担当：長・小林

マンションの修繕・建替えが決まりやすくなる？ 【令和8年4月施行】 改正区分所有法の重要ポイント3つ

令和8年4月1日、改正区分所有法が施行されました。背景にあるのは、建物の老朽化と区分所有者の高齢化という「2つの老い」です。連絡の取れない所有者や総会への無関心によって、必要な修繕・再生を決めにくいという課題に対応する改正です。オーナー様に関係する3つのポイントを確認しましょう。

■改正区分所有法とは

区分所有法は、分譲マンションなどの専有部分・共用部分の権利関係や、管理組合の意思決定を定める法律です。今回の改正は、管理に関する決議を進めやすくするとともに、所在不明・管理不全の住戸に対応する制度と、建替え以外の再生手法を整備した点に特徴があります。

■ポイント1 総会の決議が進めやすくなった

総会の決議を行う際、従来は全区分所有者の多数決となっていました。欠席者や無関心の区分所有者も決議の母数に含まれることから、円滑な決議が阻害されてしまう場合があります。改正後は、法律や管理規約に別段の定めがない限り、出席者の多数決によることができます。また、規約の変更や、共用部分の形状・効用の著しい変更などについては、区分所有者と議決権の各過半数の出席を前提に、出席した区分所有者とその議決権の各4分の3以上で決議することとなりました。

欠席者が反対票と同じ扱いになる仕組みではなくなったため、よりスムーズな決議が可能になります。

■ポイント2 所在不明・管理不全の住戸に対応しやすくなった

必要な調査を尽くしても所在等が分からない区分所有者を、裁判所の一定の手続きにより決議の母数から除外できるようになりました。また、所有者が分からない専有部分や、管理が不適切で周囲に危険を及ぼすおそれのある専有部分・共用部分について、裁判所が管理人を選任する制度も設けられました。

区分所有者死亡後に相続人と連絡が取れない住戸や、漏水やゴミの放置が続く住戸などへの対応に活用が期待されます。

■ポイント3 建替え以外の再生方法も増えた

従来は、建物・敷地一括売却や建物の取壊し等を行うには、区分所有者全員の同意が必要であるため事実上困難でした。今回の改正により、従来の建替えに加え、建物を残して共用部分と全ての専有部分を大きく作り替える一棟リノベーション工事（建物の更新）、建物と敷地の一括売却、取壊し後の敷地売却、建物のみの取壊しについても、多数決による決議制度が設けられました。いずれも原則として区分所有者と議決権の各5分の4以上の賛成が必要ですが、耐震性不足やバリアフリー基準への不適合などの場合は、要件が各4分の3以上に緩和されます。

建替え等の決議後は、賛成した区分所有者等が賃借人に賃貸借の終了を請求でき、請求から6か月で賃貸借が終了する制度でもできました。ただし、通常生じる損失の補償が必要で、補償金の提供を受けるまでは賃借人が専有部分の明渡しを拒めます。決議だけで直ちに退去となるわけではありません。

■まとめ

改正により、管理や再生の意思決定は従前よりも進めやすくなりました。その反面、総会を欠席して通知も確認しないまましていると、所有物件に関する重要事項が進んでしまう可能性があります。管理組合からの通知、管理規約、長期修繕計画、建替え等の検討状況は定期的に確認しておくことが大切です。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

資産関連の税務情報 災害により被害を受けた場合の税金について

災害を受けた場合の取り扱いについて、災害によって住宅などに損害を受けたときは、災害減免法の所得税軽減免除と所得税の雑損控除のどちらかの適用が受けられます。今回は、所得税についての雑損控除の詳細をご案内いたします。

【制度の概要】

災害によって住宅などに損害を受けたとき、または盗難もしくは横領によって生活に必要な資産に損害を受けたとき、雑損控除の適用を受けることができます。

【対象となる資産の要件】

以下の両方を満たす必要があります。

所有者の要件

納税者本人、または生計を一にする配偶者・親族
(年間の総所得金額等が58万円以下)

資産の種類

生活に通常必要な資産であること。※事業用資産(棚卸資産や事業用固定資産)および「生活に通常必要でない資産(別荘、ゴルフ会員権、1個・1組が30万円を超える貴金属や骨董品など)」を除く。

【損害の原因】

- ・自然災害(震災、風水害、雪害、落雷など)
- ・人為的災害(火災、爆発など)
- ・害虫等による異常な災害
- ・盗難・横領



【控除額の計算】

次の(1)・(2)のうち、いずれか多い方の金額が控除されます。

- (1) (損害金額+災害等関連支出-保険金等の額) - (総所得金額等×10%)
- (2) (災害関連支出-保険金等の額) - 5万円

【制度を受けるための手続き】

確定申告書に必要事項を記載し、災害等関連の支出証明書(領収書等)を添えて提出します。その年の所得から控除しきれない損失額は、翌年以降3年間繰り越して所得から控除可能です(他の所得控除に優先して適用することができます)。

なお、総所得金額等が1,000万円以下で災害被害を受けた場合は、「災害減免法」による税額の軽減・免除措置も選択できます。納税者はどちらか有利な制度を選択することが可能です。

具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めていただけるようお願いいたします。

各税制度の特例の利用には一定の条件があります。資産税に詳しい各専門家(税理士・弁護士・鑑定士等)と連携してサポートしています。

【ご相談・お問い合わせ】オーナー様：相続&不動産ご相談窓口

TEL 092-737-8588

担当：長

ソリューションコーナー



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

「高利回り」の裏に潜むリスクとは？ 不動産投資で見落としはならない注意点

不動産投資や追加の物件購入をご検討される際、多くの方が最初に注目されるのが「**利回り（表面利回り）**」ではないでしょうか。市場の平均よりも明らかに高い「高利回り物件」を目にすると、「魅力的だな」「収益性が高そうだ」と感じるのが自然です。しかし、長年多くの物件をお預かりし、現場で賃貸管理を行ってきたプロの目から申し上げますと、「高利回りには必ず相応の理由（リスク）がある」というのが現実です。今回は、高利回り物件を検討する際に必ずチェックしていただきたい代表的な注意点と、失敗しないための見極め方について解説いたします。

1. 表面利回りと「実質利回り」の乖離

ポータルサイトや販売図面に記載されている利回りの多くは、満室想定の間賃料を物件価格で割った「**表面利回り（グロス利回り）**」です。高利回り物件ほど、実際の収支を表す「**実質利回り（ネット利回り）**」との間に大きな乖離が生じやすくなります。

・高い空室率（想定賃料の乖離）

実際には長期間空室が続いている、あるいは現在の設定賃料が相場より高く、次の募集では賃料を下げる必要があるケースが多く見られます。

・運営コストの増大

築年数が古い物件では、定期的な清掃費やエレベーター・消防設備の維持管理費など、ランニングコストが重くのしかかります。

2. 突発的な修繕費用・維持保全リスク

高利回り物件の多くは築年数が経過した「**築古物件**」です。購入価格が安いために表面利回りは高く見えますが、購入直後や所有期間中に予想外の大規模修繕が発生するリスクを抱えています。

・大規模修繕の未実施

外壁塗装、屋上防水、給排水管の更新などが長年放置されている場合、購入後すぐに数百万～千万円単位の出費が必要になることがあります。

・違法建築・既存不適格

建築基準法上の問題や再建築不可の物件である場合、将来的な建替えや大幅な改修が困難になるケースもあります。購入前の修繕履歴チェックと、建物調査（インスペクション）の実施が不可欠です。

3. 入居者属性と管理・トラブルリスク

競合物件との差別化が難しい築古・高利回り物件では、空室を埋めるために審査基準を緩めざるを得ないケースがあります。

・賃料滞納・マナー問題

賃料滞りが相場より著しく低い物件では、滞納リスクやゴミ出し・騒音などのトラブルが発生しやすくなる傾向があります。

・退去時の原状回復費用

入居期間が短い・退去頻度が高い物件では、退去のたびに原状回復費用や募集手数料（広告料）が発生し、手残りのキャッシュフローを圧迫します。

4. 融資の付きにくさと「出口戦略（売却）」の難しさ

不動産投資の成否は、所有中のインカムゲインだけでなく、最終的に売却した際のキャピタルゲイン（または損失）を含めた総合収支で決まります。

・融資期間の短縮・不承認

法定耐用年数を超えている物件は、金融機関からの融資が付きにくく、自己資金を多く求められたり、金利が高くなったりします。

・売却時の買い手が限定される

次の購入者も融資を受けづらいため、売却時に大幅な値引きを余儀なくされたり、売却までに長い期間を要したりする「**流動性リスク**」があります。

サツとくらせる♪ さくらす
福岡の
ウィークリー・マンスリーマンション

ビジネスから観光、仮住まいまで。
お得で便利な、さくらすのウィークリー・マンスリーマンション。
ぜひご利用ください。

すべて！ さくらリアルティにお任せください！！

家具・家電
生活備品の
購入・設置

入居者
募集から
契約まで

トラブル
クレーム
処理

退室時の
クリーニング

「サツとくらせるさくらす」のウィークリー・マンスリーはお預かりした物件に、家具・家電等の生活備品をセットし運営いたします。入居者募集から、審査及び契約まで安心しておまかせいただけます。契約の際には必ず入居者の身分証明書をご提示頂いており、身分証明のない方の利用はお断りさせていただいております。入居者様には緊急連絡者として基本的に親族を立てていただいております。また居住中のトラブル一切の処理と退室のクリーニングまでもトータルでサポートしております。保険についても通常の入居者の加入保険と同時に加入しますので、オーナー様にもご入居者様にもご安心いただけます！



スタッフブログ始めました！ぜひご覧下さいませ

TOPICS : スタッフブログ
<https://monthly-fukuoka.co.jp/topics/12780.html>



サツとくらせる♪
さくらす

☎ 0120-750-888

810-0041 福岡県福岡市中央区大名2-4-22

株式会社さくらリアルティ

マンスリー事業部 担当：吉木、北村、古賀

URL <https://monthly-fukuoka.co.jp/>



あなたの資産をより価値あるものに



さくらリアルティ

【代表】 井上 慶一

【住所】 福岡市大名2丁目4番22号 新日本ビル5F

【TEL】 092-737-8588

【FAX】 092-737-8522

定休日 土日祝日

営業時間 9:00~17:00

●より良い賃貸経営へのご相談はこちら●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| ☐ 空室について | ☐ 売却について |
| ☐ リフォームについて | ☐ 土地活用について |
| ☐ 家賃滞納について | ☐ 相続対策について |
| ☐ 賃貸管理について | ☐ 保険について |
| ☐ 購入について | ☐ その他 |

お気軽にご相談ください！

お問い合わせ先: さくらオーナー通信事務局
管理部: TEL: 092-737-8588