

“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6月号～



管理運営物件入居率

99.1%

2026年5月末現在

ナフサショックが賃貸オーナーに及ぼす影響
2026年公示地価二極化進む、上昇と下落の要因を探る

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

ナフサショックが賃貸オーナーに及ぼす影響

昨今、「ナフサショック」という言葉を耳にする機会が増えました。これは、原油から精製される「ナフサ」の供給不安や価格高騰が、私たちの暮らしや経済に多大な影響を及ぼしている状況を指します。一見、賃貸経営には関係ないように思えるかもしれませんが、実はオーナー様の収益を左右する深刻な問題です。本記事では、ナフサショックが賃貸経営に与える具体的な影響と、今だからこそ取るべき対策について解説します。

1. 修繕・リフォーム費用の高騰

ナフサは、プラスチックや塗料、接着剤、断熱材など、建設資材の元となる石油化学製品の最も重要な基礎原料です。このナフサの価格が上がると、建築に関わるあらゆる資材の価格が上昇します。実際に、近年の建設資材価格は著しく上昇しています。

資材	2021年からの価格上昇率
建設資材全体	37%
ビニル絶縁電線	110%
アルミ地金	90%
板ガラス	80%
塗料・シンナー類	最大80%
断熱材	最大40%
屋根の防水シート	40~50%

これらの資材は、原状回復工事や大規模修繕、給湯器・エアコンといった設備の交換など、賃貸経営に欠かせない要素です。修繕費は、2013年から2025年の12年間で1戸あたり平均約6割も増加しており、キャッシュフローを圧迫する大きな要因となっています。

2. 新規建築コストの増大

アパートやマンションの新築を計画しているオーナー様にとっても、ナフサショックは深刻です。前述の資材価格の高騰は、そのまま建築費に跳ね返ります。

さらに、資材の供給が不安定になることで、一部メーカーが受注を停止したり、納期が大幅に遅延したりするケースも発生しています。これにより、工期が遅れて家賃収入を得られる時期が遅れる「機会損失」のリスクも高まっています。

【具体的な対策方法】

コスト構造の正確な把握と見直し

ご自身の賃貸経営にかかるコストが、この数年でどれだけ上昇したかを数字で正確に把握することから始めましょう。その上で、賃貸管理会社を「コスト管理のパートナー」としてご活用いただき、健全な状態で賃貸経営を行えるようにしましょう。キャッシュフローを改善する方法や、収入を増やす方法まで幅広いお悩みに対してサポートさせていただきます。

ナフサショックは、賃貸経営の根幹を揺るがす構造的なコスト増をもたらしています。本記事でご紹介した内容を参考に、将来に向けた具体的なアクションプランを立ててみてはいかがでしょうか。お困りの際は弊社までご相談ください。

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

2027年蛍光灯問題とは？

「2027年蛍光灯問題」と聞くと、その年から蛍光灯が一斉に使えなくなるのではないかと不安を感じるオーナーもいるかもしれませんが、そうではありません。概要を把握しておきましょう。

1) 背景事情

水銀を含む製品を段階的に減らしていく国際的な流れを受け、日本でも2024年12月に水銀汚染防止法施行令が改正され、一般照明用蛍光ランプが規制対象に追加されました。規制は2026年1月から種類ごとに順次始まり、2027年末までに製造・輸出入が終了する予定です。

2) 「2027年で即使用禁止」ではない

規制の中心は、あくまで製造・輸出入です。すでに使っているランプを使い続けることや、流通在庫を売買・使用することは直ちに禁止されません。止まるのは国内製造と輸出入で、適法に流通している在庫の購入や手元にあるランプの使用は、規制開始後も可能です。つまり「製造禁止 = 即使用禁止」ではありません。とはいえ在庫がなくなれば同じランプの入手は難しくなるため、交換時期やLED化の費用を早めに見積もっておくことが重要です。

3) 対象となる蛍光ランプの種類

対象は一般照明用の蛍光ランプで、住宅や店舗で使われる電球形、ダウンライトのコンパクト形、オフィスや共用部の直管形、シーリングライトの環形など、日常的に目にするタイプが含まれます。禁止時期は種類ごとに異なり、早いものは2026年1月、遅いものでも2028年1月までに製造・輸出入が止まります。

4) オーナーが押さえるべきこと

まずは自分の物件の照明確認が出発点です。共用廊下、階段、エントランス、駐車場などに、直管形・環形・コンパクト形・電球形が使われていないかを把握しておきましょう。

切り替えの際は、ランプだけのLED交換で済むとは限りません。既設器具のLED化改造はメーカー保証の対象外となることや発煙・発火のリスクを指摘し、原則として器具ごとの交換が推奨されています。

直ちに使えなくなるわけではないものの、今後は交換用ランプの入手難やLED化工事の需要増となり対応に時間がかかる可能性があります。早めに照明の種類・本数・設置場所を確認し、計画的に更新していくなど現実的な対応について検討しましょう。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

令和8年度 税制改正大綱についての 貸付け不動産の詳細

昨年12月に閣議決定された令和8年度の税制改正大綱ですが、今回は富裕層向けのミニмумタックス（追加課税）について、その詳細をご紹介します。

【ミニмумタックスについて】極めて高い水準の所得に対する負担の適正化措置

令和5年の税制改正で登場し、令和7年から運用されているこの制度は、富裕層に多い株式や不動産譲渡の所得などの所得割合が高い者を対象としており、総合課税の累進税率との税負担の均衡性を図ろうとするものです。

1. 令和8年までは、年間の基準所得金額3.3億円超の納税者が、3.3億円控除後の所得に対する所得税負担割合が22.5%を下回る場合に、その差について追加課税をする。
2. 令和9年からは、年間の基準所得金額が1.65億円超の納税者が対象となります。1.65億円控除後の所得に対する所得税負担割合が30%を下回る場合に、その差について追加課税をすることとなりました。これにより、不動産譲渡に係る最高税率は、住民税も含めると、35.63%となります。

【具体的な計算例】

土地を売却して5億円の譲渡益が発生した場合を検討します。

■ 令和8年に売却した場合

$(5 - 3.3) \text{ 億円} \times 22.5\% = 3,825 \text{ 万円} < 5 \text{ 億円} \times 15.315\% = 7,657.5 \text{ 万円}$
納税が、7,657.5万円となり、追加納税は発生しません。

■ 令和9年に売却した場合

$(5 - 1.65) \text{ 億円} \times 30\% = 10,050 \text{ 万円} > 5 \text{ 億円} \times 15.315\% = 7,657.5 \text{ 万円}$
分離課税のみの税額との差が、2,392.5万円発生するため、追加納税が発生します。

令和9年からは、譲渡益（基準所得金額）が約3.3億円を超えると追加課税が発生し始めます。令和8年分までは基準が「約9.9億円超」であったのに対し、対象者が大幅に拡大するため、多額の売却益が見込まれる場合は、令和8年中の売却も有力な選択肢となるでしょう。

これらの情報は、現状では国会において法案が可決されおりませんため、ご参考まででお願いいたします。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頂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



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

2026年公示地価 二極化進む、上昇と下落の要因を探る②

前回に引き続き公示地価についてお伝えさせていただきます。今回は下落傾向にあるエリアの特徴と要因についてお伝えします。

1.全国的に下落傾向のあるエリア

全国的な上昇基調の裏で、人口減少や主要産業の撤退といった構造的な課題を抱える地域では、地価の下落が続いています。

下落エリアの例	主な要因
石川県能登地方	地震災害の影響
北海道本別町	主要工場の閉鎖
地方の過疎地域	人口減少、高齢化による需要減



2. 下落の要因

下落エリアが抱える問題は、短期的な解決が難しいものが増えています。

1) 人口減少と高齢化

地方圏を中心に人口流出が止まらず、住宅需要そのものが先細りしています。空き家の増加も深刻な問題です。

2) 主要産業の衰退・撤退

地域の経済を支えてきた基幹産業が撤退すると、雇用が失われ、人口流出に拍車がかかり、地域全体の活気が失われてしまいます。

3) 災害リスク

地震などの自然災害による被害を受けた地域では、復興が進んでも、将来のリスクが懸念され、地価の回復が遅れる傾向にあります。

【まとめ】

2026年の公示地価は、都市の再開発やインバウンドという追い風を受けるエリアと、人口減少という構造的な課題を抱えるエリアとの間で、明暗がはっきりと分かれる結果となりました。下落が続く地域では、地価の下落幅が縮小している地点も見られ、売却などの動きが出やすくなる可能性も指摘されています。

今後、各地域がそれぞれの課題にどう向き合い、持続可能な街づくりを進めていけるかが問われることとなります。

より詳細な情報や、特定の地域に関するご質問がございましたら、お気軽にお尋ねください。

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！ぜひご一読くださいませ

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



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、安藤、古藤
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●

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> 空室について | <input type="checkbox"/> 売却について |
| <input type="checkbox"/> リフォームについて | <input type="checkbox"/> 土地活用について |
| <input type="checkbox"/> 家賃滞納について | <input type="checkbox"/> 相続対策について |
| <input type="checkbox"/> 賃貸管理について | <input type="checkbox"/> 保険について |
| <input type="checkbox"/> 購入について | <input type="checkbox"/> 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