

“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

～2025年7月号～



管理運営物件入居率

98.2%

2025年6月末現在

蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！専有部・共用部の照明、どうする？
認知症が進むと不動産が売却できない？～成年後見と法改正～

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



不動産鑑定士
CPM(米国不動産
経営管理士)
井上 慶一

蛍光灯製造禁止で進むLED化の波！ 専有部・共用部の照明、どうする？

賃貸物件を所有されているオーナーの皆様、蛍光灯の将来についてご存知でしょうか？ 2027年末をもって多くの蛍光灯の製造が禁止されることが決定しています。これは、皆様が保有している物件で使用されている照明器具に大きな影響を与えます。

蛍光灯の製造禁止は、SDGsへの意識の高まりや環境負荷低減の動き、そして省エネ性能の高いLED照明の普及に伴う自然な流れと言えるでしょう。そういった背景も踏まえ今回はLED化のメリットについてお伝えさせていただきます。

【入居者にとってのメリット】

1) 電気代の削減

LED照明は蛍光灯に比べて消費電力が大幅に少ないため、入居者の電気代負担を軽減できます。これは、生活費を抑えたい入居者にとって非常に魅力的なポイントです。

2) 長寿命で交換の手間いらず

LEDは蛍光灯の約3～5倍長持ちするため、頻繁な電球交換の手間が省けます。特に電球交換が難しい場所では、大きなメリットとなります。

3) 明るさの向上と快適な空間

LEDは瞬時に点灯し、フリッカー（ちらつき）が少ないため、より快適な居住空間を提供できます。

【オーナー様にとってのメリット】

1) 入居促進・差別化

省エネ性能や快適性をアピールすることで、他の物件との差別化を図り、入居促進に繋がります。

2) 物件価値の向上

最新の設備が導入されていることは、物件の資産価値を高める要因となります。

3) 長期的な目線でコストダウン

電球切れにの頻度が下がるため、長期的にコストカットになる可能性が高いです。

蛍光灯の製造禁止が進むにつれて、将来的に交換用の蛍光灯の入手が困難になる可能性もあります。入居者からの「電球が切れたけれど、どこにも売っていない」という問い合わせが増える前に、計画的なLED化を検討することをお勧めします。

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

認知症が進むと不動産が売却できない？
～成年後見と法改正～

高齢の親の名義になっている不動産を売却したいが、認知症が進行しており契約ができない——このような相談は少なからずあります。

まず、認知症になって「意思能力」を失うと、不動産売却や贈与などの法律行為を行うことができなくなります。売却の方向で話が進んでいたのに、登記の段階になって司法書士の先生が意思確認すると、判断能力がないので売却手続きが進められず、ご相談いただくようなケースも少なからず見られます。この場合、家庭裁判所に申立てを行い「成年後見人」を選任してもらう必要があります。

ただ、一度後見人が選任されると「不動産を売却したからといって、成年後見制度が終了するわけではない」という点には注意が必要です。たとえば、施設の入居費用を捻出するためアパートを売却しても、その後の預金管理・施設契約などのため、成年後見は継続されます。この「一度始めると原則終身継続」という運用が、制度利用をためらわせる大きな理由の一つと言われています。現行制度では、本人が死亡するまで後見は原則として続き、途中でやめることは通常はできません。

成年後見制度の法改正に向けた検討テーマ
【引用元】法務省：成年後見制度の見直しについて

主な検討テーマ	現状及び課題	検討
法定後見制度における開始、終了等に関するルールの在り方	利用動機の課題（例えば、遺産分割）が解決しても、 判断能力が回復しない限り利用をやめることができない。	一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討
法定後見制度における取消権、代理権に関するルールの在り方	成年後見人には包括的な取消権、代理権があり、 本人の自己決定が必要以上に制限される場合がある。	本人の同意を要件とする仕組みや、本人にとって必要な範囲に限定して付与する仕組みを検討
法定後見制度における成年後見人等の交代に関するルールの在り方	本人の状況の変化に応じた成年後見人等の交代が実現せず、 本人がそのニーズに合った保護を受けることができない。	本人の状況に合わせて成年後見人等の交代を可能とするなど適切な保護を受けることができる仕組みを検討
任意後見制度における適切な時機の監督人選任を確保する方策	本人の判断能力が低下した後も 適切な時機に任意後見監督人の選任申立てがされず、任意後見契約の効力が生じない。	任意後見受任者に任意後見監督人選任の申立てを義務付ける仕組みや申立権者の範囲の見直しを検討

この点については、法改正も含めて議論されており、2024年以降、柔軟な終了や段階的後見制度の導入に向けた法改正の検討が始まっています。一定の目的（例：不動産売却）が達成されたら後見を終了できるようにする案も検討されています。「一定の期間制や、具体的な利用の必要性を考慮して開始し、必要性がなくなれば終了する仕組みを検討」（成年後見制度の見直しに向けた検討令和6年11月法務省民事局資料）

成年後見制度は重要な制度ですが、その反面、「始めるとやめられない」「柔軟な意思決定が難しい」という現実もあります。将来の売却や相続の円滑な実行のためには、法制度の特性を理解し、認知症が進行する前に早期の準備を行うことが予防策となるでしょう。



税理士法人Kollectスターズ
税理士 後藤 勇輝 氏

相続人が海外に居住している場合の相続税

最近、増えつつある相続人が海外居住で相続が発生するケースについて、どのようなことに注意したらよいか。取り扱いをみていきたいと思います。被相続人・相続人がどこで、どのくらい居住していたかで取り扱いが変わるため、判断に悩むこと事例も多いようです。

海外に居住する相続人の納税義務

海外居住で日本に住所がない相続人は、相続により財産を取得した場合、日本国籍の有無と10年以内に日本国内に住所があったかどうかで課税財産の範囲を判断します。相続人が日本国籍で10年以内に日本国内に住所があった場合は、被相続人の居住地、国籍に関わらず全世界の財産が課税対象となります。ゆえに相続税の納税義務があり、課税対象財産についての判別が必要となります。

被相続人が日本国内に住所がある場合がほとんどですが・・・

お子さんが何らかの理由（移住、留学、駐在など）で海外に出られていて、親が国内在住でご相続が発生するというケースがご相談として多くありますが、この場合は、全世界の財産の財産が対象となりますので、被相続人が海外に拠点をお持ちだったような場合は、財産の申告漏れがないように注意が必要です。ハワイにコンドミニウムがあれば、管理用の銀行口座などもしっかり確認しておくということです。

気を付ける点は？

相続人が海外居住である場合は、日本の相続で通常必要な印鑑登録証明書などの書類が用意できず、居住国の日本総領事館で発行される書類を取得する必要があり、手続きに時間を要することとなります。また、遺産分割協議となりますと、押印の手順や必要書類の準備もあり、相続税の申告期限の10か月までに間に合わせるために急いで進めていくこととなります。税金の申告については、納税管理人の届出を行い、所得税や相続税の申告の際に代理をして頂く準備も必要となります。

海外居住の方が相続人にいらっしゃる場合の相続は、財産の把握・書類の整備について、相当早い時期に確認しておき、銀行口座などの解約手続きに必要な書類や相続人の自署部分の把握などを網羅的に進めておく方が良いでしょう。

具体的な手続きは、事前に税理士・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。

【ご参考】

国税庁タックスアンサー No.4138 相続人が外国に居住しているとき



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

競合物件との差別化になる 高利回りガレージ付き賃貸物件

昨今の建築費の増加に伴い、木造の物件でも新築時の利回り確保が難しくなっておりまして、エリアにもよりますが、ランドセット（土地と建物をセットで取得すること）の場合利回りは5%を切ることも珍しくはありません。

大手のアパートメーカーは、供給過多になりつつある单身タイプのアパート建築を減らし、1LDK以上の規模の提案を増やしております。また、その際に利回りという視点ではなく、社会性を追求する方針を掲げ、環境配慮型のZEH賃貸住宅の普及に舵を切っています。

そういった市況や時代背景も相まって、昨今注目されているのが、『**ガレージ付き賃貸物件**』です。理由は大きく2つあります。1つ目は、一般的なアパート、戸建てと比較すると**施工費が安く済む**からです。1Fがガレージのため、基本的には、水道設備以外の住宅設備は不要となっているためです。2つ目は、相場の同一間取りの物件より**高く貸し出せる可能性が高い**ことです。ガレージ付きの物件は希少性が高く、前提として車やバイクを保有している方がターゲットのため、多少駅から離れていても気にしない方が多いです。そのことから、普通であればデメリットになる可能性のある立地でも需要が期待できます。

下記は、実際にガレージ付き賃貸を新築した際に、戸建て、アパートと比較した場合の事例になります。3つのプランでガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果になりました。今後土地活用をご検討されている方は、是非参考にさせていただきますと幸いです。

戸建て	戸建て	戸建て
3LDK 10万円 P:3千円	3LDK 10万円 P:3千円	3LDK 10万円 P:3千円

【戸建て3棟】

建築費：1,750万円×3戸＝5,250万円
総潜在収入：370.8万円
満室想定利回り：6.86%
賃貸需要：ファミリー層向けに需要は高いが、賃料によっては集合住宅地競合する

1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円
1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円	1Kアパート 6.5万円 P:3千円

【アパート6戸】

建築費：6,500万円
総潜在収入：489.6万円
満室想定利回り：7.53%
賃貸需要：競合する物件が多く、特徴がない物件は新築でも入居者募集が難しくなっている。

ガレージ アパート	ガレージ アパート	ガレージ アパート
1LDK+G 12万円	1LDK+G 12万円	1LDK+G 12万円

【ガレージアパート：3戸】

建築費：5,000万円
総潜在収入：432万円
満室想定利回り：8.64%
賃貸需要：車好き、バイク好きの单身層がターゲット。競合物件は少なく差別化できる可能性が高い。

ガレージハウスが最も建築費用が安く、満室時想定利回りも高いという結果に

※上記はあくまでも成功事例であり、建築費、利回りを保証するものではありません。

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>



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、住
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