

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？

- P.1 代表挨拶
- P.1 入居者募集力強化の取り組み
- P.2 業界ニュース
- 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 入居者募集
- P.7 「リノベ見学会のお知らせ」

管理物件入居率

98.1%

(2025年6月現在)



西武新宿線武蔵関駅を中心に、練馬区・武蔵野市・西東京市の
賃貸経営のお悩みをワンストップで解決！

賃貸経営サポート通信

2025. 7 NO. 70



東和開発株式会社 担当：佐藤(さとう)

TEL：03-3928-8881 FAX：03-6279-7455

免許番号：東京都知事(4)第87002号

代表挨拶

平素はご愛顧を賜り、厚く御礼申し上げます。弊社は、創業以来54年間、東京都練馬区・西東京市・武蔵野市で不動産の賃貸業、管理業、売買及び賃貸の仲介業を通じ、「この地域に少しでも役に立ちたい」「恩返しをしたい」という思いで多くの不動産オーナー様方に寄り添い、サポートさせて頂いております。

お蔭様で今期は、前期比較で入居率が上昇し続けており、2025年3月現在で管理物件の年間稼働率は97%を記録しました。これは「一室あたりの1年間の空室期間が約11日」であるということです。お部屋を貸すことができない原状回復などの期間を踏まえますと、非常に高稼働であるということをご理解頂けるのではないのでしょうか。



東和開発株式会社
代表取締役 岩崎 聡子

さて、この度弊社では、自社物件で培ってきたリノベーションノウハウを是非お客様の物件にも役立てていただきたいと考え…
リノベーション事業部「Lino Rille」を立ち上げる運びとなりました。



「**Lino Rille**」はお部屋だけでなく、入居者の生活までもデザインする「ライフデザイン×リノベーション」をコンセプトに、入居者が本当に住みたいお部屋をつくりあげることで平均40.9%の賃料の引き上げや、入居者の定着を実現するサポートを行ってまいります。

長年大家として物件管理業務を行ってきた弊社だからこそ、設計から施工、入居者募集・ステージング、契約・更新・退去、アフターサービスに至るまでのトータルフォローが可能です。



ブランド名に込めた想い

「Lino」はハワイ語で“輝く”「Rille」は“月面”を意味します。今日がどんな日だったとしても、窓から見えるキラキラ輝く空を眺めて、大好きで囲まれた最幸の空間で明日を笑って迎えられるように…。あなたが輝ける、あなたのためのお部屋をつくります。

<https://lino-rille.com/>

Lino Rille リノリル

検索



HP

お問合せ・ご質問

TEL 03-3928-8881

担当：佐藤（さとう）



東和開発(株)
代表取締役
岩崎 聡子

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いたします。

【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) 長期的にはコスト削減

電球切れにの頻度が下がるため、継続的な利用でコスト最適化が図れます。

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。



弁護士法人
一新総合法律事務所
弁護士 大橋 良二 氏

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

海外居住の相続人がいる場合の相続税

最近、増えている相続人が海外に住んでいるケース。いざ相続が発生した際に戸惑う方も少なくありません。特に、被相続人(亡くなった方)や相続人(財産を受け取る方)がどこに、どれくらい住んでいたかによって、手続きや税金の取り扱いが変わるため、注意が必要です。

海外居住の相続人、相続税の納税義務は？

海外居住で日本に住所がない相続人でも、相続により財産を取得すると日本の相続税の対象となる場合があります。相続人が日本国籍で、10年以内に日本に住所があった場合は、被相続人の居住地や国籍に関わらず全世界の財産が相続税の課税対象となります。どこまでの財産が課税対象になるか、しっかりと確認する必要があります。

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・・・

「子どもが移住や留学、駐在などで海外に出ていて、親が日本在住で相続が発生した」というケースがよくあります。この場合も、全世界の財産が課税対象となります。被相続人が海外にも不動産(例：ハワイにコンドミニアム)や銀行口座をお持ちだった場合は、申告漏れがないように注意が必要です。

気を付ける点は？

(1)書類の準備に時間がかかる

日本の相続で必要な印鑑登録証明書などは、海外居住の相続人は原則として用意できません。代わりに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、時間を要します。

(2)遺産分割協議が複雑になる

相続人全員で遺産の分け方を話し合う「遺産分割協議」では、押印の手順や必要書類の準備を、相続税の申告期限(相続発生から10ヶ月以内)に間に合わせるために、早めに手続きを進める必要があります。

(3)納税管理人の選任が必要

税金の申告については、「納税管理人」を届け出て、所得税や相続税の申告を代理してもらう準備が必要です。

財産の把握や書類の準備に、とにかく早めの着手が必要です。銀行口座の解約手続きに必要な書類や、相続人ご本人の署名が必要な箇所などを事前に確認し、網羅的に準備を進めておくのが良いでしょう。

具体的な手続きは、事前に税理士・税務署にて詳細をご確認の上進めていただく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 03-3928-8881

担当：岩崎(いわさき)

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、木造物件でも新築時の利回り確保が難しくなってきております。エリアにもよりますが、土地と建物をセットで取得する「ランドセット」では利回り5%を切ることも珍しくありません。

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を減らし、1LDK以上の提案を増やし、利回りだけでなく、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。

こういった背景から今、注目されているのが、「**ガレージ付き賃貸物件**」です。その理由は大きく2つあります。

1. 施工費が抑えられる

1階がガレージのため、水道設備以外の住宅設備は基本的に不要です。

2. 高く貸し出せて、入居者が決まりやすい

ガレージ付きの物件は希少性が高いです。ターゲットとなる車やバイクを保有している方は、多少駅から離れていても気にしない方が多数派。そのため、通常であればデメリットになるような立地でも需要が見込めます。

以下は、ガレージ付き賃貸を新築した際の、戸建て、アパートとの比較事例です。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、是非参考にいただけますと幸いです。

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。

入居者募集

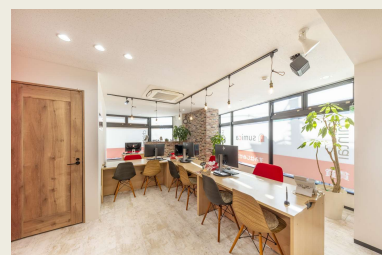
入居者募集はお任せを！ 無料で広告掲載

創業55年以上の実績！
地域密着の賃貸管理会社です。



お部屋探しのお店 sumica 武蔵関店

ネット広告だけでなく、直接ご来店いただいたお客様にもご紹介、物件案内いたします！
武蔵関駅徒歩2分、地域密着型店舗です。
じっくりお部屋探ししたい方のために落ち着いた雰囲気作りを大事にしています。
初めての方でもラフに相談ができるとご好評いただいております。



王道のネット広告 ポータルサイト

suumo
スーモ PRODUCED BY RECRUIT

at home

LIFULL HOME'S

一般の方向けには、最も認知度の高い不動産情報サイト3社に掲載！
さらに、他の仲介業者さんに向けても広く情報拡散いたします。

潜在的な需要へ訴求 SNS活用



物件紹介動画
字幕付きでお部屋の特徴を
余すことなくアピールします！

動画を中心とした視覚的効果の高い広告を実施しています。ポータルサイトを利用しない方や、お引越しを急いでいない方にもお部屋の良さをしっかり届けます。

入居者募集依頼はこちらまで！



オーナー様専用
LINE公式アカウント

＼メールアドレス変更しました！／

✉ kaihatsu@towa-k.net
TEL 03-3928-8881



東和開発株式会社

賃貸物件

Lifedesign × Renovation

OPEN
HOUSE

Lifedesign × Renovation

リノベ見学会開催!

7/ 5・7/ 6
7/26・7/27
(SAT) (SUN)

会場：練馬区豊玉北4丁目 / 西武池袋線【桜台】駅徒歩5分
※詳細につきましてはご予約時にお伝えさせていただきます。

【1部】10:00~12:00
【2部】14:00~16:00

東和開発(株)が手掛ける賃貸物件向けリノベーションブランド

Lino Rille (リノリル)は、

「Lifedesign × Renovation」をコンセプトに

お部屋だけでなく、入居者の憧れのライフスタイルまでもデザインする

入居者が本当に住みたいお部屋を作り上げることで賃料の引き上げや入居者の定着を実現できます。

是非、一度『絶対にここに住みたい!』をご体感ください。

完全
予約制



ご予約は下記【QRコード】、お電話またはメールよりお願いします。

東和開発株式会社



Lino Rille

リノリル

検索

☎ 03-3928-8881 ✉ lino-rille@towa-k.net

📍 Eto-remusasiseki, Sekimachikita, Nerima Ku, Tokyo To, 177-0051, Japan



ご予約フォームは
こちら