

満室 賃貸 管理

まん ちん かん

ニュースレター

PRODUCE
Co.,Ltd.



■満室・賃貸・管理を実現する賃貸管理会社
株式会社プロデュース

25'7月号

This Month
Topics!

勝負の参議院選。勝つのはどこだ？

蛍光灯の2027年問題
共用部の照明器具交換の勧め

水俣条約で蛍光灯は製造禁止
水銀に関する水俣条約とは？
LED照明の利点

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

勝負の参議院選。勝つのはどこだ？

いよいよ参議院選が始まります。

参議院議員通常選挙（さんぎいんぎいんつうじょうせんきょ）とは、日本の選挙です。日本の国会議員のうち上院である参議院議員の半数を3年ごとに選出する（日本国憲法第46条）選挙です。自民党の裏金問題や令和の米騒動などがありながら、過半数を死守するのか？それとも野党が連帯として過半数を取るのか？という選挙になります。前哨戦であった東京都議選では、都民ファーストの会が過半数を獲得して、自民党は負けました。

世界に目を向ければ、とうとうアメリカがイランに爆弾を投下しました。このことにより、石油の運搬として欠かせないホルムズ海峡が閉鎖されることが予想されます。（6月23日現在）資源のない日本では、また石油が高騰することが予想されます。

石油の高騰だけならまだいいですが、物価高や世界的不況にでもなると大変です。国内で騒いでいる米騒動どころではありません。物が買えないどころか、物が無いということにもなりかねません。

米だけでなく、食物は国内の自給でできればいいですが、資源のない日本には他国からの輸入がとても大切です。自分の国にさえよければいいという話ではなく、“万が一”のときも含めて他国からも輸入し、米が余れば他国においしい米を売るといった循環が必要なのではないでしょうか。

ガソリンはまた上がると思います。おそらくガソリンの暫定税率どころの問題ではなくなると思います。



井口 浩司

▼ 蛍光灯の 2027 年問題 共用部の照明器具交換の勧め

◆ 水俣条約で蛍光灯は製造禁止

水銀に関する水俣条約での会議で直管蛍光灯の製造と輸出入を 2027 年末までに禁止することが合意されました。2026 年末で製造、輸出入禁止が既に決まっている電球形、コンパクト形と合わせて全ての一般照明用蛍光灯の終了します。

アパート・マンションオーナーにとっては、共用部に付いている蛍光灯などは全て製造されなくなるため今後は交換をされることがお勧めです。

そこで今回は、蛍光灯の 2027 年問題についてお伝えします。

◆ 水銀に関する水俣条約とは？

水銀に関する水俣条約とは、水銀の一次採掘から貿易、水銀添加製品や製造工程での水銀利用、大気への排出や水・土壌への放出、水銀廃棄物に至るまで、水銀が人の健康や環境に与えるリスクを低減するための包括的な規制を定める条約です。

水銀に関する水俣条約第 5 回締約国会議(COP5)

において、2027 年末までの蛍光ランプの製造・輸出入禁止が決定

経緯

国連環境計画 (UNEP) では、第 25 回管理理事会 (2009 年) において、国際的な水銀の管理に関して法的拘束力のある文書 (条約) を制定するための政府間交渉を開始すること、そのための政府間交渉委員会 (INC) を設置して 2013 年までのとりまとめを目指すことに合意しました。政府間交渉は 2010 年に開始され、2013 年 1 月に「政府間交渉委員会第 5 回会合」(INC5) において条約の条文案が合意されました。2013 年 10 月には、熊本県で外交会議が開催され、「水銀に関する水俣条約」として条約の採択及び署名が行われました。

COP5 決定内容

対象品種		製造・輸出入廃止期限
直管	一般色形	 2026 年 12 月末
	3波長形	
丸管		
ツイン		2026 年 12 月末
電球形蛍光ランプ		

左記の蛍光灯が製造販売が終了するため、LED 蛍光灯への変更が今から求められます。アパート・マンションの共用部などについている蛍光灯などは、今後蛍光灯交換する際には LED 対応に変更することをお勧めします。

◆ LED 照明の利点

LED 照明の最大の利点は、そのエネルギー効率の高さです。

LED は従来の蛍光ランプに比べて、約 50% 以上のエネルギーを節約できると言われています。

また、寿命も長く、一般的に 8 年～ 10 年程度の使用が可能です。これにより、交換頻度が減り、廃棄物の削減にも貢献します。

ここで、LED 照明の寿命について説明いたします。LED はいきなり不点灯とならず、光が衰えてくる「減衰」が当初の光束の 70% 程度になる時点を寿命といいます。

言い換えると、4 万時間程度経過すると、「ちょっと暗くなったかな？」という認識となります。やっかいなことに、目は順応というしくみにより、光環境に慣れてしまうので人間の目では気づかないこともあります。

使用場所に応じ、厳格な照度運営を行うべき施設では、定期的に照度の確認を行っていることでしょう。一方で一般家庭の場合は LED 照明の減衰に気づかずに使用しているケースも少なくありません。当然ながら 24 時間 365 日照明を使用する場合、寿命は短くなります。

弊社は共用部の蛍光灯の交換工事を承っております。

ご相談は、別紙の用紙のご記入か弊社までご連絡ください。

TEL 03-3665-1161

気になるニュース

不動産経営をトータルでサポート！

アパート・マンション経営には、売却、購入、建築だけでなく、売却後の納税対策や購入後のサポート、購入するまでのファイナンスなど、取得できるまでのプロセスは非常に重要となります。また、法人を設立しての節税対策やその後の対策として、保険を活用しての節税対策などがあります。

私共は、弁護士・税理士・司法書士・1級建築士・FP等、不動産を取り扱う専門家集団である、よろず相談所を設けています。

少しでも、お悩み事があればお気軽にお問い合わせください。

ご相談は、今すぐ TEL 03-3665-1161

アパ・マンオーナー必見！

蛍光灯の2027年問題とは??

アパート・マンション共用部を照らしている蛍光灯。

2026年末で既存の蛍光灯の製造、販売が終了します！

既存の蛍光灯交換はお早めに！

・現在、賃貸マンション経営中のオーナー様

単に蛍光灯をLEDに変更だけでなく蛍光灯器具からの
変更をお勧めいたします！発火の危険性があります。



現地調査は無料！

ご希望の方は、メールまたはお電話で
ご連絡ください。



メール info@1stopde.com

お電話 **03-3665-1161**

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 株式会社プロデュース

※ いただいた個人情報は、原則として、第三者に開示することはいたしません。但し、業務遂行に必要な限度で、取り扱いを委託する場合開示することができるものとします。



（株）プロデュースがアパレル参入！

～アパレルをデザインしてみました～

- オリジナルTシャツ
- オリジナルポロシャツ
- その他...



プロデュースロングスリーブTシャツ

サラッとした素材感で季節感を問わず着られる
ロングスリーブTシャツ。
軽くて柔らかい素材感が特徴です。品質や
デザイン、着心地にもこだわった一枚です。



プロデュースボタンダウンポロシャツ

シンプルでありながら存在感のあるブランド
ロゴが入っており、ビジネスやカジュアルな
シーンで便利に活用できる汎用性の高い
プロデュースボタンダウンポロシャツ



プロデュースフリースグリーン

高品質のフリース素材を使用し、寒い季節に
最適な温かさを提供します。軽量でありながら、
保温性に優れています。
伸縮性があるため、動きやすく、
快適な着心地を実現しています。

詳しくはこちらのページをチェック

株式会社エージェント 担当井口

TEL 03-5641-3733

または直接お問い合わせください

<https://agent1.theshop.jp>

🔍 ふどうわん



Thank you!



最後までご覧いただきまして
ありがとうございました！
【agent1でアパレル商品販売中】
詳しくはQRコードから！



他にもこんな活動をしています！



YouTubeではバーチャル内見動画、
アパレル商品紹介など幅広く発信中！
詳しくは「株式会社プロデュースチャンネル」で検索！



株式会社プロデュースチャンネル

@kariyakun1 · チャンネル登録者数 29人 · 73 本の動画

株式会社プロデュースです。...さらに表示

1stopde.com/index.html、他 4 件のリンク

🔔 登録済み ▼

空室にお困りの大家さん必見！ 資産を上げて節税する 方法があります

入居者サービスとしてインターネット無料工事をしたが
速度が遅く、あまり喜ばれていない……。
デルファさんから最新設備について提案を頂き、設置した
ところインターネットのスピードも速く、動画を見ている
も止まらなくなったと喜ばれました。

弊社の工事を実施した芦澤オーナー様

10世帯物件の例

J社建物一括
インターネット無料プラン

オーナー負担月額 24,000円
回線速度:320メガ



Delpha

デルファ建物一括
高速Wi-Fi無料プラン

オーナー負担月額 21,800円
回線速度:1,000メガ



現状プランより月当たり2200円の減額かつ、
回線速度改善のため、入居者満足度が違います！
差額で古くなったオートロックシステム更新や
遠隔監視カメラの新設をすることも出来ます！



お問い合わせはこちらまで

Delpha

株式会社Delpha 《デルファ》

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 9F
03-6824-2111

担当：松本

Mail matsumoto@delpha.jp
MOB 070-8410-4441

賃貸物件オーナーさまへ

建物一括無料Wi-Fi



防犯カメラ



オートロック・モニターホン



宅配ボックス・郵便ポスト



賃貸物件の入居者さまは、快適設備が完備された物件を探しています。
住居設備のご相談は**デルファ**にお任せください。

最新 単身者ニーズのある人気設備ランキング

1位	インターネット無料
2位	インターネットのオートロック
3位	高速インターネット(1Gbps)
4位	宅配ボックス
5位	浴室換気乾燥機
6位	独立洗面台
7位	システムキッチン
7位	24時間利用可能ごみ置き場
7位	防犯カメラ
10位	追いだし機能

(全国賃貸住宅新聞社 22年調査記事抜粋)

青字の設備は弊社が提案・施工・保守を専門としているアイテムです。

現状、空室にお困りでなくとも、現入居者の退去防止として設備グレードアップをご検討ください。修繕コストの高騰が続く、今日の賃貸不動産経営では先回りした対策が必要です。

とはいえ、すべての設備をそろえるのも、当然費用がかかります。

そこで、まずはご物件や経営状況にあったアドバイスをするべく、**無料で診断**してみたいかがでしょうか。

もちろん、新築・既存、新設・リニューアル問わずいかなるご相談も承ります。



株式会社Delpha
デルファ

デルファ 担当 マツモト
連絡先 03-6824-2111

介護老人ホームを お探しの方へ

ご自宅での介護が困難・退院がせまっている
遠方に住む両親の施設の相談

- 介護・認知症
- 特養・老健待ち
- リハビリ・医療
- 入居金 0円～



●高齢者の生活のお悩み総合相談・住み替え支援 HP <http://www.1stopde.com>

Rホーム+ 日本橋入居相談室 **無料相談**
(株)プロデュース TEL 03-3665-1161

不動産のお悩み
ワンストップ解決！
御存じですか？
家族が認知症になったら・・・

その不動産は、**何も進めません!!**
【もし、不動産オーナーが認知症になってしまったら・・・】
・不動産の修繕・売却・管理が出来なくなる。
・預貯金その他、財産の管理が大変になる。

家族信託について詳しく知りたい方！

今なら先着50名様限定
「家族信託の仕組みQ&A」
を差し上げます。
先着5名様に、「エンディングノート」をプレゼント！



まずはお電話でお問い合わせ下さい。

03-3665-1161 (土日祝定休)

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F
株式会社プロデュース 担当 井口

不動産のお悩み
ワンストップ解決！
借金をして賃貸経営をすれば
相続税は下がるはウソ？

相続税対策は資産分析からです！

- ・将来の相続についてどうしたらいいのかわからない方
- ・ハウスメーカーや建築会社に相続対策の提案を受けている方
- ・あなたの相続税はいくらかかるかわからない方

資産分析は人間ドックと同じです。

建築会社・ハウスメーカーに煽られないためにまず、資産分析を！

あなたの相続税について詳しく知りたい方！

今なら先着30名様に限定で無料簡易資産分析致します。

弊社提携会社 東京シティ税理士事務所の税理士が簡易資産分析を作成致します！

更に今なら先着5名様限定で

「資産家のための法務と税務」

を差し上げます。



まずはお電話でお問い合わせ下さい。

Tel 03-5641-3733 (毎週土・日祝定休)

東京都中央区日本橋茅場町3-5-3-9F

株式会社エージェント 担当 井口



神秘の島！世界遺産
屋久島無農薬のお茶

「屋久島 愛子茶」(80g)

世界遺産屋久島の自然だからこそ
栽培できた無農薬有機栽培のお茶です。

私の叔父の茶畑で栽培されたお茶です。

神秘の島、屋久島の自然を利用した

有機栽培無農薬のお茶です。 井口 浩司



1袋ご注文の場合、1,000円(税込) 送料250円(税別)

2袋ご注文の場合、2,000円(税込) 送料250円(税別)

3袋以上ご注文の場合、送料サービス

ご自宅用にまたは贈呈用にご利用ください。

(採れるお茶に数に限りがございます。お早目にご注文下さい。)

ご注文は今すぐ ⇒ Fax 03-3665-1163 24時間受付

または直接お電話でお問い合わせ下さい。

(株)エージェント 担当 井口 ⇒ Tel 03-5641-3733

〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F (毎週土・日祝定休)

製造者：愛子茶園 鹿児島県熊毛郡屋久島町小瀬田 販売代理：株式会社エージェント
※ご注文いただいた商品のお支払いは、佐川急便代金引換サービスにて集金させていただきます！
※商品の在庫により、多少発送にお時間を頂く場合がございます。予めご了承ください。
※お預かりした、個人情報商品は商品の発送のみにより使用させていただきます。



BuilNet Group 満室・賃貸・管理を实践する

株式会社プロデュース

満室賃貸管理なら オリジナルブランド



〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町3-5-3 日宝茅場町ビル9F

TEL. 03-3665-1161 FAX. 03-3665-1163

E-mail : info@1stopde.com

<https://www.1stopde.com>

<http://blog.1stopde.com>

賃貸・管理・運営は **まんちんかん** 検索

首都圏の賃貸は **とちん** 検索

アパマンオーナーの
お悩み解決 **アパマン経営達人会** 検索

不動産のお悩みは
ワンストップ解決 **よろふど** 検索