

# LIFUKU通信

vol.24



2025

8

管理運営物件入居率

91.07%

2025年5月末 現在

アパート・マンションオーナー向け  
満室経営お手伝いお役立ち情報誌

pickup

## 01 新規OPENのお知らせ

頑張るあなたと、暮らしをより良く。

**LIFUKU**  
中国バス不動産

TEL:084-940-3601  
FAX:084-940-3602

福山店 広島県福山市南蔵王町5-10-12

福山南店 広島県福山市東川口町2丁目1-18

福山北店 広島県福山市御幸町上岩成856-1

福山西・尾道店 広島県福山市高西町4丁目3-18

# 01 pickup 新規管理物件のお知らせ



物 件 名

プレジール水呑

管理開始日

2025年5月

オーナー様より入居斡旋の  
ご希望から、新規管理開始と  
なりました。

プレジール水呑は福山市水呑町甲1910-1にある2階建の賃貸アパートです。  
2DKと3DKとあり、ご家族でも単身者でも住み替え先にベストな物件です。閑静な住宅地で、  
スーパー・ドラッグストアまで近く住環境も整った物件となっております。LIFUKUの賃貸管理  
では、ご入居者様にもご安心、ご満足いただける管理を目指します。

## 管理移行の手続きは すべて当社が代行で行います!!

オーナー様より入居者募集のご相談をいただき、管理を提案させていただきました。入居者募集と管理をセットで考えることで、より早く満室に近付くことが可能となります。

管理物件だから可能になる物件毎の具体的な空室対策。空室対策商品の提案をさせていただきました。

管理変更には手間がかかるし、腰が上がらないという方もおられるかと思います。

例えば、前管理会社との引継ぎ、入居者への通知、保証会社の送金先変更、共用部の水道電気の切り替え、ガス会社への対応など管理変更に伴い生じる業務は多々あります。が、もちろん全て弊社で対応します！

満室に向けて、どうしたらいいのか？具体的にはどんな提案があるのか？

気になられた方は、是非お気軽にご相談ください。

# 社員紹介



不動産売却活用事業部 営業3課

**縄稚 宏平** (なわち こうへい)

所属店舗	LIFUKU安佐南売買センター
入社年月	令和6年7月18日
出身地	広島県福山市
趣味	ヨガ、サウナ、読書、家族でお出かけ
経験のあるスポーツ	陸上競技(短距離)、空手
最近興味あること	妻の願望と娘の願望
休日の過ごし方	6歳の娘の希望する場所へお出かけ
やりたいこと	海外旅行

中国バス不動産株式会社、不動産売却活用事業部の縄稚と申します。

私は主に不動産の売却を検討されているお客様のお手伝いをさせていただいております。不動産に関するお悩み事、不安なこと、なんでもお気軽にご相談ください。解決に向けて全力でサポートさせていただきます。

今月の  
トピックス

## 暑さも吹き飛ばす家族時間！

梅雨が早々に開け、本格的な夏がやってきました。

皆さんは夏は好きでしょうか？私は冬より開放的な夏が好きです！

私は福山市から広島市安佐南区に単身赴任中なので、家族とは月に2～3回会う程度です。

6歳の娘は、私に会うことをいつも楽しみにしてくれていて、会うと未だに抱きついてきてくれます。

そんな娘が、動物園に行きたいと言うので、先日家族で「安佐動物園」に行ってきました。

たまたま曇り空で涼しい日だったので、1日満喫することができました。

お昼ご飯は妻が作ってくれたお弁当です。愛情あふれるおにぎりは私も娘も好物なのでつい食べすぎてしまいます。。

娘は乗馬に挑戦しました！少し前まで一人では何事も怖がっていた娘が、列にちゃんと並んで乗馬した姿に成長を実感しました。

こうした家族の時間は何よりのエネルギー源であり、「住まい」や「暮らし方」の大切さを再認識させられます。

「家族とどう過ごすか」から住まい選びを見直すお客様も、最近本当に増えてきたように感じます。たとえば、「通勤しやすい距離感で、週末に家族との時間をしっかり確保できる場所」や、「お子様との思い出をたくさん作れる環境」など、人生の優先順位が反映される住まい選びが増えていきます。当日は、普段離れていることもあり、より楽しく充実した時間を過ごせて暑さも吹き飛ばす憩いの1日でした。

皆さまの「理想の暮らし」も、ぜひ一緒に考えさせてください！私たちスタッフが全力でお手伝いいたします。





# 古い=悪い ではない。 資産価値を守る視点とは？

築年数が経った物件を持っていると、どうしても不安になるものです。

「もう築30年だし、そろそろ手放した方がいいのでは…」

「この物件、今後も価値あるのかな？」

ですが、古い=悪い ではありません。

本当に大切なのは、「その物件が今も、これからも“選ばれる状態”であり続けるかどうか」です。

例えば、築30年超の物件でも外壁や設備がきちんと整備されていて、共用部が清潔であれば、まだまだ現役として十分に稼働できます。

逆に築浅でも、管理や環境がひどければ、あっという間に入居希望者から避けられてしまいます。

実際、弊社にもこういったご相談が増えています。

「築古だから空室が埋まらない」と思い込んでいた物件が、管理を弊社に切り替えた途端、急に決まり出すこともあります。

なぜか？それは、“築年数ではなく、印象”が悪かったからです。

**決まらない理由は、古さではなく「杜撰さ」**

たとえば、こんな共用部の様子を見たことはありませんか？

- ・ポストの周辺にチラシやゴミが散乱
- ・駐車場にタイヤの無い車が放置されている
- ・廊下や階段に私物（植木鉢、自転車、工具など）が置かれたまま
- ・外壁が黒ずみ、蜘蛛の巣が張り、照明が切れている
- ・錆びた手すり、ひび割れた床、雑草が生い茂った敷地

こういった状態では、いくら築10年の物件でも「ここに住みたい」とは思ってもらえません。

つまり、決まらない理由は“築年数”ではなく、“管理の甘さ”なのです。

**資産価値は「見た目」と「収支」の両面で守る**

物件の価値は、「家賃がいくら取れるか」と同時に、「入居希望者に選ばれるか」で決まります。

入居が決まらなければ家賃も発生しません。つまり、第一印象が悪ければ、収益も出ないということです。

古い物件でも、以下の3点を意識することで、しっかり価値を保つことができます。

## 01 「築年数」ではなく 「管理品質」を問う

大事なのは、古さそのものではなく、“古さの扱い方”。

リフォームがされていても、共用部が汚れていては意味がありません。建物全体を“丁寧に扱われているか”が入居者に伝わるのが大切です。

## 02 “修繕は支出”ではなく “未来への投資”

外壁塗装、共用灯、ゴミ置場整備、駐車場ライン引き直し…こうした細かな修繕は、直接的な収入を生まないように見えますが、空室期間を短くし、家賃を下げずに済む“防御策”です。見た目の悪い物件は、内見すらしてもらえない時代です。

## 03 “引き継ぎたくなる物件”に 整えていく

オーナー様自身が「この物件なら子どもに渡しても安心」と思えるかどうか。それが未来の買い手や相続人からも評価される資産になります。手をかけてある物件は、自然と“家族の財産”という意識が生まれます。

私たちLIFUKUでは、「築年数にかかわらず選ばれる物件」へ育てるために、

- ・借上げ+リフォームによる再生支援
- ・資産価値を維持する修繕計画
- ・共用部美化の徹底と定期巡回
- ・資産承継・相続を見据えたパートナー相談

など、さまざまなサポート体制を強化しています。

築年数に自信がなくても、大丈夫です。

物件の未来をあきらめる必要はありません。

“築年数”ではなく“扱い方”次第で、資産価値は何倍にも変わります。

古くても選ばれる物件——

それが、これからの時代に求められる“価値あるアパート経営”です。

ぜひ一緒に、あなたの物件の本当の価値を見つめ直してみませんか？

LIFUKU中国バス不動産(株)  
代表取締役 片岡 陽

## 原状回復＋必須設備追加 (入居率アップ)

空室でお悩みのオーナー様に、効果のあった対策事例をご紹介します。

### 現状の 課題

入居者の退去後、損傷が激しくとても貸せる状態ではない。

修繕をせずに放置していたところ空き部屋増えていく。

どこまで修繕していいのかわからない。

前管理会社からの修繕提案がなく、空室期間は更に伸びる一方。

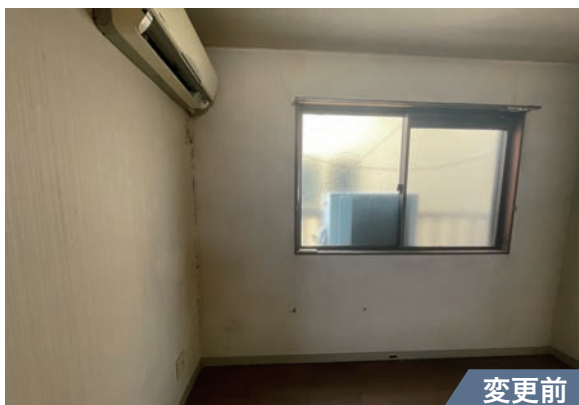
- 原状回復工事を6室同時に実施。
- 入居希望者の“決め手”になる必須設備をしっかり導入。具体的には...

TVモニターフォン

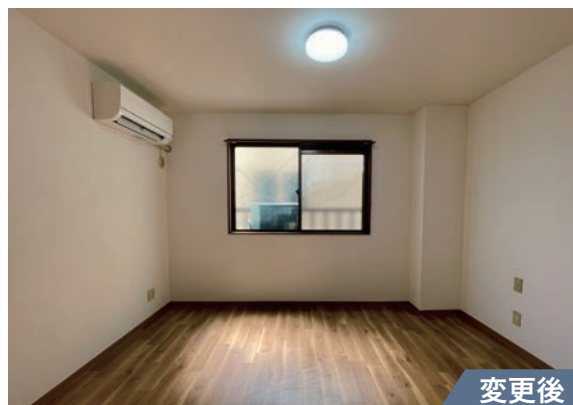
エアコンの取り換え

照明器具の設置

### 実施した 対策



変更前



変更後

### 結果

なんと… 工事完了後に問い合わせが多数増えました！

高額なリノベーションをしなくても、「必要なポイント」を押さえることで十分効果が出ました！その物件のエリアや需要に合った修繕が必要です。

＼ 空室でお困りのオーナー様へ ／

お部屋がなかなか決まらない、費用を抑えて対策したい…

そんなときは、ぜひLIFUKUまでご相談ください！

状況に応じたご提案で、しっかりサポートいたします。

# 2025年10月～住宅セーフティネット法の 改正が賃貸経営にもたらす影響

単身世帯の増加、持ち家率の低下等が進む中、今後、高齢者、低額所得者、障害者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への居住ニーズが高まることが見込まれています。一方で、賃貸オーナーの皆様の中には、孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている方が多くいらっしゃるかと思います。

令和6年の通常国会において、誰もが安心して賃貸住宅に居住できる社会の実現を目指して、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)が改正されました。改正法の施行は令和7年10月1日ですが、ポイントは下記図の3点になります。

## 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)等の一部を改正する法律 【令和6年5月30日成立、同年6月5日公布、令和7年10月1日施行】

### 1. 大家が賃貸住宅を提供しやすく、要配慮者が円滑に入居できる市場環境の整備

【住宅セーフティネット法、高齢者住まい法、住宅金融支援機構法】

- 終身建物賃貸借(※)の利用促進  
※ 賃借人の死亡時まで更新がなく、死亡時に終了する(相続人に相続されない)賃貸借  
・ 終身建物賃貸借の認可手続を簡素化(住宅ごとの認可から事業者の認可へ)
- 居住支援法人による残置物処理の推進  
・ 入居者死亡時の残置物処理を円滑に行うため、居住支援法人の業務に、入居者からの委託に基づく残置物処理を追加
- 家賃債務保証業者の認定制度の創設  
・ 要配慮者が利用しやすい家賃債務保証業者(認定保証業者)を国土交通大臣が認定  
⇒ (独)住宅金融支援機構の家賃債務保証保険による要配慮者への保証リスクの低減
- 居住サポート住宅による大家の不安軽減(2. 参照)

### 2. 居住支援法人等が入居中サポートを行う賃貸住宅の供給促進

【住宅セーフティネット法】

- 居住サポート住宅(※)の認定制度の創設  
※ 法律上は「居住安定援助賃貸住宅」  
・ 居住支援法人等が、要配慮者のニーズに応じて、安否確認、見守り、適切な福祉サービスへのつなぎを行う住宅(居住サポート住宅)の供給を促進(市区町村長(福祉事務所設置)等が認定)  
⇒ 生活保護受給者が入居する場合、住宅扶助費(家賃)について代理納付(※)を原則化  
※ 生活保護受給者は住宅扶助費を一旦受け取った後に賃貸人に支払うが、特例として保護の実施機関が賃貸人に直接支払う  
⇒ 入居する要配慮者は認定保証業者(1.参照)が家賃債務保証を原則引受け

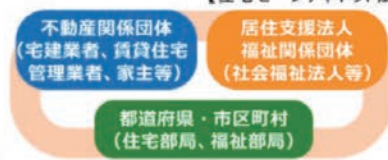
<居住サポート住宅のイメージ>



### 3. 住宅施策と福祉施策が連携した地域の居住支援体制の強化

【住宅セーフティネット法】

- 国土交通大臣及び厚生労働大臣が共同で基本方針を策定
- 市区町村による居住支援協議会(※)設置を促進(努力義務化)し、住まいに関する相談窓口から入居前・入居中・退居時の支援まで、住宅と福祉の関係者が連携した地域における総合的・包括的な居住支援体制の整備を推進  
※ 地方公共団体の住宅部局・福祉部局、居住支援法人、不動産関係団体、福祉関係団体等を構成員とした会議体



【出典】国土交通省HPより

改正法では、上記の3点を柱として、要配慮者が安心して生活を送るための基盤となる住まいを確保できるよう、賃貸住宅に円滑に入居できるための環境の整備を推進することとしています。とくに居住支援法人による残置物の処理が言及されたことは大きな進展と言えるでしょう。

管理会社と協力しトラブルのないように住宅確保要配慮者の受け入れも前向きに検討していただくと幸いです。



# エアコン不具合と賃料減額 改訂ガイドラインと裁判例に見る賃貸リスク



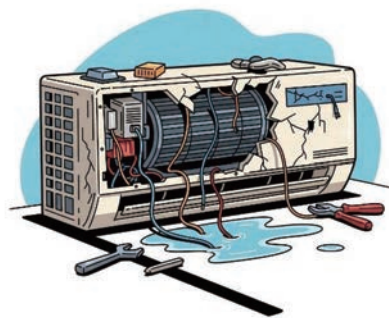
弁護士法人 一新総合法律事務所

弁護士 大橋 良二 氏

夏季におけるエアコンの故障は、借主との間で賃料減額や損害賠償を巡るトラブルに発展するケースが少なくありません。物件の通常使用ができない状態であれば賃

料の減額が、場合によっては債務不履行に基づく損害賠償が問題となる可能性もあります。

では、具体的にエアコン故障ではどのように賃料が減額されるのでしょうか。公益財団法人日本賃貸住宅管理協会(日管協)は2024年10月、「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」を改訂し、エアコン故障時の扱いが見直されていますので、これを確認しておきましょう。



## ガイドライン改訂のポイント

従来、エアコンの作動不良時における賃料減額の目安は「月額5,000円」とされていました。しかし、2024年10月の改訂により、賃料の「10%」を基本とし、「※発生した季節・地域、間取りや設置台数等を考慮し、必要に応じて賃料減額割合を調整する。」という柔軟な方式へと変更されました。ガイドラインは法的拘束力を持ちませんが、賃料減額交渉の現場で、実務上重要な判断基準とされており、オーナー様としても内容を把握しておくことが求められます。

このように、ガイドライン上は10%が基準ですが、実際の裁判ではどのように判断された例があるのでしょうか。

### 【裁判例:東京地裁平成26年8月5日判決】

実務における参考例として重要なのが、東京地裁平成26年8月5日判決です。この事案では、カイロプラクティック施術所として使用されていた賃貸物件において、真夏の8月6日から24日までエアコンが使用不能となり、室温が33度を超える状況が続きました。裁判所は、該当期間について「建物の通常使用ができず、契約目的が達成できない状態にあった」と認定し、19日間分の賃料については支払義務がないと判断しました。

当時は日管協のガイドラインはありませんでしたが、ガイドラインのように賃料の10%程度ではなく、当該裁判例では当該期間について賃料を100%免除しています。確かに真夏でカイロプラクティックのエアコンが故障していれば、物件がまったく利用できず使用収益できなかったと判断されることも理解できるところです。

このように、エアコンが使用できない期間が生じた場合、一定の条件下で賃料減額が認められる可能性があり、場合によっては、賃料を請求できなくなるような可能性もあります。エアコンのような生活インフラ設備の不具合は、賃貸経営における重要なリスク要因の一つとして、早急な対応があらかじめ認識しておくことが大切です。

オススメ!!

# 収益 物件

価 格

2,700万円



表面利回り

12.09% (満室時)

駐 車 場

13台

所 在 地

福山市駅家町大字倉光337-2

築 年 数

1979年8月

間 取 り

3DK

構 造

鉄骨造2階建

戸 数

7戸

## 営業オススメPOINT

POINT

01

満室利回り  
12.09%!

POINT

02

現在満室稼働中。  
購入後すぐに家賃収入あります。

POINT

03

人気の  
メゾネットタイプです。

頑張るあなたと、暮らしをより良く。

LIFUKU

中国バス不動産株式会社

LIFUKU福山店 / LIFUKU福山北店 / LIFUKU福山南店 / LIFUKU福山西・尾道店  
〒721-0973 広島県福山市南蔵王町5丁目10-12

お電話でのお問い合わせはこちら ▼

084-940-3601