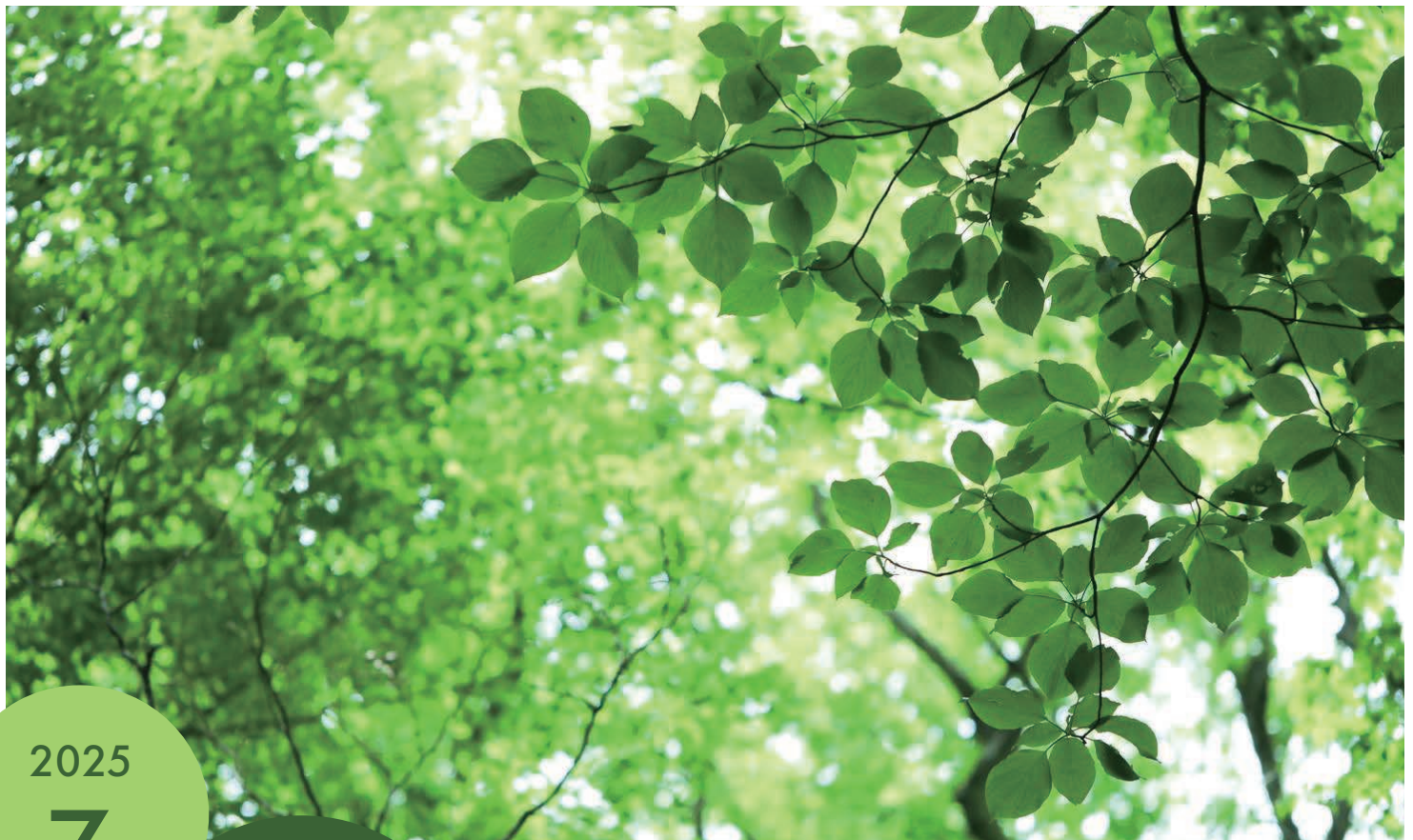


LIFUKU通信

vol.23



2025
7

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 LIFUKU福山西・尾道店 新規OPENのお知らせ



このたびLIFUKU 中国バス不動産株式会社は、新たに「LIFUKU福山西・尾道店」を開設いたしました。

これまで当社は、主に福山市中心部を拠点として地域の賃貸経営をサポートしてまいりました。

近年では、**福山西部・尾道市・三原市など、周辺地域のオーナー様からのご相談やご要望も増えており、こうした地域にも対応できる体制を整えるべく、新たな店舗を設ける運びとなりました。**

新店舗の開設により、より迅速かつ丁寧な対応を実現し、地域に密着したきめ細やかなサポートを提供してまいります。

新店舗概要

店舗名	LIFUKU福山西・尾道店
所在地	広島県福山市高西町4丁目3-18
開設日	2025年5月27日
対応地域	福山市西部、尾道市、三原市 ほか



今後の取り組み

福山西部・尾道市・三原市周辺は、人口減少や住宅供給の減少など、地域ならではの課題を抱えるエリアです。

そのような環境だからこそ、**物件一つひとつの魅力を引き出し、入居者様に選ばれる工夫や、長く住んでいただくための管理体制が、これまで以上に重要になっています。**

LIFUKUでは、福山市中心部で培ってきた経験をもとに、**地域のニーズに合わせた募集活動や空室対策、建物価値を維持するご提案**を通じて、オーナー様の賃貸経営をしっかりとサポートしてまいります。

新店舗による地域密着の体制を活かしながら、これからも誠心誠意取り組んでまいります。

社員紹介



不動産売却活用事業部 営業1課

下元 将一 (しももと しょういち)

所属店舗 LIFUKU福山北店

入社年月 令和6年7月1日

出身地 岡山県井原市

趣味 子供達とゲーム

経験のあるスポーツ バスケットボール

最近興味あること 筋トレ

休日の過ごし方 3人の子供達と遊ぶ

やりたいこと 国内旅行

中国バス不動産株式会社、不動産売却活用事業部の下元と申します。

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

感性を磨く、雨の時間

6月も終わりいよいよ2025年も後半に差し掛かりました。
外に出かける気分にもなれず、どんよりとした日が続きました。
でも私は、そんな“雨の日”こそ、自分を少しアップデートできる時間だと思っています。

最近は、本を読んだり、昔好きだったドラマやアニメを見返したりしています。

子どもの頃には気づかなかった言葉の意味や登場人物の心情に、今だからこそハッとさせられることも多く、「あの時の感動ってこういうことだったのか」と再発見の連続です。

読書を通して先人の知恵や視点を取り入れたり、映像作品から感受性を磨いたり。

“ただの暇つぶし”ではなく、“自分の糧になる時間”として過ごすことで、気づけば雨の日が少し楽しみになっていることに気がきました。憂鬱になりがちな雨の日こそ、プラス(雨の日の発明)じゃないですが、気分を切り替えてインプットの時間に見てみてはいかがでしょうか



あなたの物件に “未来の買い手”はいますか？

あなたの物件は、今後10年、20年先も

「市場で求められる資産」

であり続けるでしょうか？

私たちがオーナー様と話をする中でよく耳にするのは、「今は満室だから問題ない」という声です。しかし、満室経営が続いているからといって、物件価値が保たれているとは限りません。

賃貸経営の本質は、家賃収入を得続けることだけでなく、最終的に資産として売却できる出口戦略を持つこと。つまり「未来の買い手がいる物件」にしておくことが、経営の最重要ポイントなのです。

ですが、必ずしも“売る”必要はありません。重要なのは、いざというときに買い手が見つかること、そして「売らない場合でも、家族や後継者が引き継ぎたいと思う物件」であることです。例えば、古びた外観や賃料の低迷、修繕が滞った状態では、家族に引き継ごうとしても「負担になるだけ」「いっそ売って現金化してほしい」と思われてしまいます。

資産を守るとは、家族や次世代に誇れる状態で受け渡す準備を整えることでもあります。

未来の買い手(＝第三者の投資家)も、未来の引継ぎ手(＝家族・相続人)も、求めるのは共通です。

それは、「収益性がきちんと確保され、将来的な修繕や運営に過剰な負担がかからない物件」であること。

具体的には、入居率、賃料水準、管理体制、修繕

履歴、設備の陳腐化状況など、事業として成り立つかを判断できる材料が揃っていることが求められます。

未来の買い手・引継ぎ手を意識することで、今の経営の方針も変わります。

単なる「入居付け」や「家賃確保」にとどまらず、資産価値を守り抜き、未来につなぐことが経営者の役割です。

私たちLIFUKUは、未来に強い物件づくりをオーナー様と一緒に進めていきたいと考えています。ぜひ一度、あなたの物件の“未来価値”と一緒に見直してみませんか？

買い手がいる物件、引き継ぎたいと思える物件は、オーナーの家族や次世代にも安心を届けられる資産です。



LIFUKU中国バス不動産(株)
代表取締役 片岡 陽

原状回復＋必須設備追加で 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

- 退去後、大規模リノベーションを提案されるも、費用負担が大きい。
- 部屋を貸し止めにしていた間に他の入居者も退去、さらに空室が増加。

実施した 対策

- 思い切ってリノベをやめて、原状回復工事を2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…
 - ・温水洗浄便座
 - ・TVモニターフォン
 - ・シングルレバー式キッチン水栓
 - ・浴室内の洗面台を独立洗面台に変更



変更前



変更後



独立洗面台

結果

なんと… **工事完了後すぐに入居決定！**

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！

＼ 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。

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 ▼

01. 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。

02. 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。

03. 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 ▼

01. 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。

02. 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。

03. 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。

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 -



弁護士法人 一新総合法律事務所

弁護士 大橋 良二 氏

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る。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

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ある在り方	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ある在り方	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ある在り方	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

【引用元】法務省：成年後見制度の見直しについて

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。

オススX!!

収益 物件

価 格

2,280万円



ジュネスまく山

表面利回り

8.1% (満室時)

駐 車 場

5台

所 在 地

広島県福山市幕山台6丁目

築 年 数

1991年2月

間 取 り

2DK

構 造

軽量鉄骨造2階建

戸 数

4戸

営業オススX POINT

POINT

01

満室利回り
8.1%!

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

2024年に
外壁塗装実施済み

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