

# LIFUKU通信



2025  
12

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 新規管理物件の紹介

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 新規管理物件の紹介



物件名	サンライズエイト
所在地	福山市引野町5丁目
交通	JR山陽本線「東福山駅」 徒歩約8分
構造・規模	木造2階建 総戸数4戸(テラスハウス形式)
間取り	2DK(52.5㎡)
賃料	月額 約4万円

## 駅近で安定収益

通勤・通学に利便性が高く、  
入居ニーズの高い立地

## 使いやすい間取り

ファミリー・カップル・单身まで  
幅広く対応可能

## 初期費用抑制

敷金礼金ゼロ実績があり、  
空室リスク軽減に有効

このたび、当社LIFUKUが新規で「サンライズエイト」の管理依頼を承りましたので紹介いたします。弊社へのご依頼経緯はご紹介です。管理オーナー様や業者様から管理、売買仲介、お部屋探しのご相談、相続相談等の相談をいただく機会がとて多くなっております。それも弊社の総合不動産会社の魅力をご理解いただけている証拠かと思えます。誠にありがとうございます。そのような経緯から管理となった本物件の紹介です。

## 当社管理サポート体制



定期巡回・設備点検による  
安心・快適な入居環境



入居者募集から  
契約・更新・退去まで一貫対応



賃料・募集条件の最適化で  
収益最大化をサポート

サンライズエイトは駅近・使いやすい間取りというバランスの良さを備えた優良物件です。今後もオーナー様の長期収益確保に向け、当社が責任をもって管理・運営して参ります。

# 社員紹介



オーナーサポート課 サービス担当

**三鼓 稔行** (みつづみ としゆき)

所属店舗	管理棟
入社年月	2024年10月16日
出身地	広島県福山市
趣味	ドライブ
経験のあるスポーツ	野球、サッカー、陸上
最近興味あること	サウナ
休日の過ごし方	ドライブ
やりたいこと	温泉旅行

中国バス不動産の三鼓と申します。

主に退去立会いや修繕業務を担当しております。ご入居様の退去後、原状回復工事の内容を確認し、オーナー様へご報告・ご提案するほか、必要な修繕手配も行っております。

オーナー様に安心してお任せいただけるような正確かつ迅速な対応を心がけております。

今月の  
トピックス

## ドライブ



休日は気分転換をかねてドライブに出かけています。

行き先をあらかじめ決めることはあまりなく、行き当たりばったりで車を走らせ、道中で気になった場所があれば立ち寄るのが楽しみです。

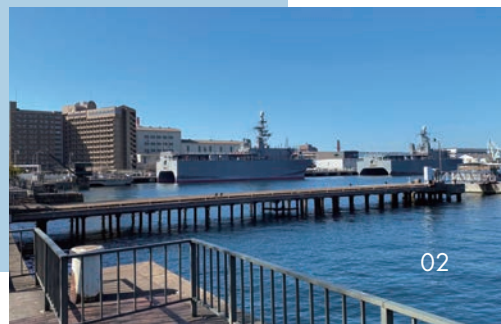
先日も天気が良かったのでふらっと出かけてみたところ、「呉市」の標識が目にとまり、久しぶりに海を見たいと思いそのまま向かいました。

呉市は造船の町と知られ、港には大きな艦船や海上自衛隊の施設が並び、独特の雰囲気があります。

海沿いの道を走っていると、基地の近くに本物の潜水艦が停泊しており、その迫力ある姿に思わず足を止めて写真を撮りました。間近で見る潜水艦は予想以上に大きく、静かに海に浮かぶ姿から力強さと緊張感が伝わってきました。

晴れた空と穏やかな海、そして黒い艦体のコントラストが印象的で、しばらく見入ってしまいました。

何気なく出かけたドライブでしたが、思いがけず貴重な光景に出会うことができ、とても充実した一日となりました。



# 税理士任せで本当に大丈夫ですか？

毎年3月が近づくと、税理士事務所から「今年も決算の時期ですね」と連絡が来る。

「収支の資料を送ってください」「減価償却はこの額になります」——この一連の流れを終えたとき、多くのオーナー様は“終わった”という安堵感に包まれます。ですが、私はあえてこう問いかけたいのです。「本当にそれで大丈夫ですか？」

## 01

### 税理士は“税金の専門家”であって “不動産経営の専門家”ではない

もちろん、税理士の仕事は非常に重要です。法的に適正な形で申告し、必要な税務処理を行い、税務署からの指摘を防ぐ——これは、アパート経営者にとっても欠かせないパートナーです。しかし、税理士が見ているのはあくまでも「申告の数字」です。経営の未来や、物件の出口戦略、修繕計画、家賃相場との乖離、入居者属性の変化——こうした“不動産経営の意思決定”まで関与してくれる税理士はごくわずかです。つまり、「税理士に任せているから大丈夫」というのは、“決算書を作る部分”しか安心していない状態とも言えるのです。

## 02

### 決算書だけでは見えない“危険信号”がある

税理士が作成する決算書は、確定した数字の集合体です。しかしそこには、「これから起こること」は一切書かれていません。たとえば…

- 築18年のアパート、来年から一気に空室が出るかもしれない
- 借上契約が2年後に切れる、その後はどう運営するか未定
- 家賃が周辺相場より2割高く、今は満室でも更新時に大幅下落の可能性
- 数年以内に屋上防水・給排水管の修繕が必要と指摘されている
- 相続発生時の物件評価が高く、納税資金が準備できていない

こういった“将来起こりうるリスク”は、帳簿上では「利益が出ている」ように見えても、実は水面下で大赤字に向かっているというケースさえあります。

## 03

### 「税理士に任せている」という言葉の危うさ

よくオーナー様から伺うのが、「うちは長年同じ税理士さんだから」「今まで特に問題なかった」「節税もちゃんとやってもらってるから」という“安心感”の声です。ですが、その安心感には本当に根拠があるものですか？ 税理士の多くは、オーナー様の不動産を“数字”としてしか見ていません。現場を見ていない。入居者属性も知らない。建物の痛み具合も知らない。それで“最適な経営判断”ができるはずがないのです。

## 04

### 経営者として“自分の数字”を読めるようになる

私たちがオーナー様にお伝えしているのは、「数字を税理士任せにするのではなく、自分で理解してほしい」ということです。もちろん、会計の専門家になる必要はありません。でも、

- 修繕費と収支バランスの関係
- 借入金の残高とキャッシュフローの余力
- 周辺相場からの家賃下落と収益減少リスク
- 固定資産税と実質利回りの関係
- 売却時の税負担と残債の兼ね合い

このあたりの「経営数字の意味」は、オーナー自身が“経営者”として理解しておくべきです。でなければ、いざというときに「判断できない」「任せたまま損していた」という事態を招いてしまいます。

## 05

### LIFUKUが提案する “経営者型オーナー”の育て方

私たちLIFUKUでは、単なる管理会社ではなく、「不動産を通じて経営に向き合う」パートナーでありたいと考えています。そのため、税務と連携した経営支援にも力を入れています。たとえば…

- 適正な確定申告ができるためのセミナーや個別支援
- 築年数別の“出口時点での収支”分析
- 税理士と連携した法人化 / 相続対策の事前整理
- 借上 / リフォームによるキャッシュフロー調整

こうした情報を「分かりやすく、経営に使える形で」お届けすることで、税理士任せではなく、“自分で経営を理解する”オーナー様を増やしたいと考えています。

## 最後に — 任せることと、無関心は違う

税理士は、あくまで“専門領域のアドバイザー”です。ですが、“最終的な経営の責任”は、やはりオーナー自身にあります。「税理士に任せてるから大丈夫」と言えるためには、「任せる相手を活かすための視点」をオーナー自身が持っているかどうか鍵になります。任せることは悪いことではありません。でも、“知らないまま任せる”のは、経営とは言えません。数字を読む力を持つオーナーが、最終的に物件価値も資産価値も守れる。それが私たちLIFUKUが目指す、“経営するオーナー像”です。

LIFUKU中国バス不動産(株) 代表取締役 片岡 陽

### 【虚礼廃止のお知らせ】

弊社は以前より「虚礼廃止」の方針を取らせていただいております。皆様からのお中元・お歳暮等のご惠贈を、誠に勝手ながらご辞退申し上げます。既にお心遣い賜りました皆様にはご配慮の程有難く、大変恐縮致しておりますが、今後はお気遣いご無用にてお願い致します。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。

## 設備追加で入居率改善の事例

今回は、部分的な設備導入より長期空室から入居の決まった事例を紹介いたします。



地域	福山市北吉津
構造	鉄骨造2皆建
戸数	8戸
築年数	1988年新築

本物件は、1年超空室が続き、オーナー様もお困りでした。そこで、弊社のオーナーサポート課担当が空室対策のとして部分的な設

備導入とリフォームの提案を差し上げました。リフォーム完了後、写真アップと同時にお問合せがあり、14日後に内見、即入居が決まった物件です。

家賃38,000円が1年間空室で456,000円の損失となっていました。今回50万円超のリフォームを実施し入居が決まりました。何も対策を実施しないままですと損失がどんどん増えていきますが、リフォームを実施する事で入居が決まりリフォーム資金は1年で回収できます。(リフォーム資金は経費計上できますので、実質的にはもっと短期で回収できます。)

### POINT 01

設備導入するにあたって、必需設備は導入する。  
エリア・物件の状況によって必要かどうか  
見極める必要がある。  
無駄な設備を付けても費用対効果が期待されない。

### POINT 02

インターネットでの物件の  
見せ方の重要性。

### POINT 03

弊社ではオーナーサポート担当が  
空室提案を実施し、  
どうすれば入居が決まる物件(商品)に  
できるかを定期的に提案いたします。

### POINT 04

賃貸管理会社のサポートにより、  
空室リスクやメンテナンスの問題も解消でき、  
入居募集に必要な情報を得ることができます。

空室対策には様々なポイントが存在します。これは一例です。

総合不動産会社である中国バス不動産に、管理をお任せください。まずはお気軽にご相談くださいませ。

# 2025年人気の設備ランキングについて

今年も賃貸住宅新聞より人気の設備ランキングが発表されました。家主の皆様におかれましては、2026年の繁忙期に向けて、最新の入居者ニーズを把握し、1室でも多く空室を埋められるようにチェックしておきましょう。

## 01. この設備があれば周辺相場より家賃が高く決まる

単身者向け物件		
順位	変動	設備
1	▲(前回4位)	高速インターネット
2	▲(前回3位)	エントランスのオートロック
3	▼(前回1位)	インターネット無料
4	▼(前回2位)	宅配ボックス
5	▲(前回7位)	独立洗面台
6	▼(前回5位)	浴室換気乾燥機
7	▲(前回8位)	ガレージ
8	NEW	24時間利用可能ごみ置き場
9	NEW	都市ガス
10	NEW	エアコン

ファミリー向け物件		
順位	変動	設備
1	▲(前回2位)	エントランスのオートロック
2	▲(前回5位)	高速インターネット
3	▼(前回1位)	インターネット無料
4	▶	宅配ボックス
5	▼(前回3位)	追っだし機能
6	▶	システムキッチン
7	▲(前回8位)	ガレージ
8	NEW	エアコン
9	NEW	都市ガス
10	NEW	24時間利用可能ごみ置き場

こちらのランキングでは昨年まで5年以上1位だった『インターネット無料』がランクダウンしております。昨今、SNSやネットゲーム、動画配信サービスの普及により、通信速度にもこだわりを持つ人が増えております。そういった背景から高速インターネットの需要が大きく増加しております。また24時間利用可能ごみ置き場が初のランクインとなっており、生活利便性を求める方が増えていきます。都市ガスに関しては、生活コストを少しでも抑えるためにLPガス物件が敬遠される傾向が増しているとも言えるでしょう。

## 02. この設備がなければ決まらない

単身者向け物件		
順位	変動	設備
1	▶	エアコン
2	▶	室内洗濯機置場
3	▶	TVモニター付きインターホン
4	▶	インターネット無料
5	▶	温水洗浄便座
6	▶	独立洗面台
7	▲(前回8位)	宅配ボックス
8	▼(前回7位)	エントランスのオートロック
9	NEW	シングルレバー水栓
10	▼(前回9位)	備え付け照明

ファミリー向け物件		
順位	変動	設備
1	▶	エアコン
2	▲(前回3位)	TVモニター付きインターホン
3	▼(前回2位)	室内洗濯機置場
4	▶	独立洗面台
5	▶	温水洗浄便座
6	▶	追っだし機能
7	▶	インターネット無料
8	▲(前回9位)	エントランスのオートロック
9	▼(前回8位)	システムキッチン
10	▲(前回10位)	宅配ボックス

昨年に引き続き、単身者向け、ファミリー向けともにエアコンが1位となっております。入居が決まったら取り付けするという考えの方もいらっしゃるかと思いますが、基本的には省エネ性の高い新しいエアコンを設置済みの状態で、内見を行う方がより入居は決まりやすくなります。また水栓もシングルレバーが当たり前となってきており、古めかしい二口水栓は敬遠されます。まずは見た目を良くして、そこにプラスアルファで生活利便性に関わる設備を導入していくことをお勧めします。

オススメ!!

# 収益 物件



コーポリバプールA・B

価 格

# 5,980万円

表面利回り

8.82% (満室想定)

駐 車 場

14台

所 在 地

福山市東手城町3丁目15-12

築 年 数

1990年3月

間 取 り

1K

構 造

軽量鉄骨造

戸 数

12戸

## 営業オススメPOINT

POINT

01

福山東駅まで  
徒歩13分の好立地物件!

POINT

02

大手建築メーカー建築物件です。

POINT

03

好立地で利回り8.82%!

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