

LIFUKU通信

vol.26



2025
10

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

新規管理物件のお知らせ



物件名:

レ・コルニオーロ
(福山市神辺町道上)

管理開始日:

2025年9月

管理受託経緯:

空室に困っているとご相談を受け、
弊社へ管理をさせていただきました。

レ・コルニオーロは、広島県福山市神辺町道上にある2階建の賃貸物件です。

弊社の集客力、客付け力、管理体制にご期待をいただき、この度管理させていただく事になりました。

福山市北部エリアの特徴は賃貸物件の供給過多のエリアですが、築年数が経過していても適切な募集が出来ていれば満室にすることは可能です。

単身者・新婚・若い夫婦向けに需要があり1LDK／45m²前後と、広めの1人暮らしや2人暮らしにちょうど良い物件となります。

交通アクセスも充実しており、JR道上駅徒歩6分で、通勤・通学に便利です。

家賃4.4～4.9万円の賃料帯であり、初期費用を格段に抑えるZEROROOMでも契約出来ます。

弊社では、物件の特徴、需要、エリアより適切な条件で募集する提案が可能で、入居率を上げるお手伝いが可能です。

ご入居者様に選んでいただける物件を常に目指して今後も管理をして参ります。

ご所有物件でお困り事がございましたら、弊社までお気軽にご相談ください。

管理を通じて問題解決と一緒にさせていただきます。

社員紹介



不動産売却活用事業部 営業1課

佐藤 圭祐 (さとう けいすけ)

所属店舗

LIFUKU福山売買センター

入社年月

2024年10月16日

出身地

広島県福山市

趣味

買い物

経験のあるスポーツ 野球、バトミントン

最近興味あること 韓ドラ

休日の過ごし方 筋トレ

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佐藤と申します。

私は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く担当をしております。相談されて活用予定のない空き家、ご離婚による財産分与やローン難、住み替え検討等、お客様の抱えている問題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

皆様、自炊ってされていますか？

こんにちは、佐藤です。突然ですが、皆様は普段「自炊」されていますか？私は料理が得意というわけではありませんが、最近ハマっているのが”からあげ丼”と”ビビンバ”です。

からあげ丼は、揚げたての唐揚げをどんぶりに盛り付けるだけのシンプルな一品ですが、熱々の衣が絡む瞬間は格別です。仕事で疲れた日でも、揚げ物の香りをかぐと一気に元気が出できます。多少あげすぎてカリカリになってしまっても、「これはこれでおいしいな」と思えるのが不思議です。

一方のビビンバは、冷蔵庫にある野菜をナムル風にしてご飯にのせ、卵を落とせば完成。残り物でも立派な一皿になるので「今日はちょっと頑張ったな」と小さな達成感を味わえます。彩もよく、混ぜながら食べると不思議と気持ちも明るくなるんです。

自炊をしていると、失敗することももちろんあります。味が濃すぎたり薄すぎたり、思っていた仕上がりと違うこともしばしば。でも、その試行錯誤も含めて「自分で作るご飯」のよさのかなと思っています。たとえ完璧じゃなくても、食卓に料理を並べると、不思議と心が温まります。

私にとって自炊は、健康や節約だけでなく「小さな楽しみ」を日々に添えてくれる大事な時間です。仕事と同じように工夫や挑戦が必要ですが、その分だけ喜びや発見も多いように感じます。皆様はどんな料理をよく作られますか？そして、自分だけの「定番メニュー」や「思い出の一皿」はありますか？ぜひ聞かせていただけたら嬉しいです。これからもからあげ丼とビビンバを相棒に、少しずつフレパーティーを広げながら、自炊を楽しんでいきたいと思います。



満室経営だけで安心していませんか？

「うちは今、満室だから問題ない」 そんな言葉をよく耳にします。満室=安心というのは、アパート経営をするうえで誰もが目指す理想の状態です。確かに、家賃収入がフルに入ってくる満室状態は、キャッシュフローの安定や資金計画の観点からも良い状態と言えます。

しかし、私たちはオーナー様にこうお伝えしています。

「満室だからこそ、今が見直すチャンスです」と。本当に“質の良い満室”ですか？満室経営にも、実は“質”があります。たとえば、家賃を大きく下げてようやく埋まった満室なのか。入居者の属性がバラバラでトラブルが起きやすい環境になっていないか。退去のタイミングが年度末に偏っていて、一気に空室が発生する可能性はないか。滞納やクレームが多く、管理コストがかさんでいないか。こうした“中身の乱れた満室”は、一見順調でも、水面下で次の空室リスクが静かに迫っています。むしろ、入居が決まった安心感から物件への関心が薄れ、気づいたときには3部屋、5部屋と空室が増えている——というケースも少なくありません。

満室は「ゴール」ではなく、「スタート」 賃貸経営における満室は“経営目標の達成”ではなく、“改善活動を行いやすい状態”です。満室の今こそ、収入の余裕を活かして将来への投資や整備ができるベストタイミングなのです。たとえば…

- 共用部のリニューアルや美観維持のための清掃体制強化
- 外壁塗装や屋根防水など、タイミングを見計らった中長期修繕
- 設備更新(宅配ボックス、Wi-Fi、防犯カメラ等)で物件力アップ
- 賃料のグレード別見直し(次の募集の参考資料づくり)
- 家族への引き継ぎ、相続対策を踏まえた出口戦略の検討

満室中の“油断”が一番危ない 特に築15年以上の物件では、退去からの空室化リスクが高まる時期です。

- 内装が古くなつても手直しをしていない
- 敷地内の草木やゴミ置き場の手入れが甘い
- 近隣に競合新築が建ち始めている
- 共用部に放置物があつても見過ごしている
- 家賃相場より高止まりしている

こうした小さな“ほころび”を放置してしまうと、最初の空室が長期化し、その後連鎖的に退去が続く「スパイラル型空室経営」に陥ります。一度空室が増えてしまうと、慌ててリフォームや家賃見直しを検討しても、「空いてからの対策」ではどうしても後手に回ります。

私たちLIFUKUでは、満室の時こそオーナー様と一緒に「次に備える」ことを大切にしています。具体的には以下のアクションをご提案しています。

- | | |
|--------------|----------------------------|
| 物件診断レポート | ▶ 入居者層分析／賃料水準／競合比較 |
| 修繕計画 | ▶ 5年間の修繕改修の優先順位整理 |
| 空室が出た場合の対応準備 | ▶ 次回募集時の想定リフォームと賃料のすり合わせ |
| 将来設計 | ▶ 相続や法人化を見据えた資産計画相談 |
| 借上げ活用 | ▶ 築年数が進んだ物件への借上げ+先行リフォーム提案 |

「空室が出たら動く」ではなく、「空室が出る前に準備しておく」このスタンスが、将来にわたって安定経営を続ける鍵になります。最後に、満室経営は一つの成果です。しかし、そこで“安心”してしまうと、次の波に備える準備ができなくなります。今、満室だからこそ。今、何も問題がないように見えるからこそ。将来に向けた種まきをしておきませんか？私たちは、空室対策だけではなく、“満室のうちにやっておくべき管理”にも力を入れています。「今の状態をどう守るか」ではなく、「この状態を未来にどうつなげるか」。それが、私たちLIFUKUの考える“本当の資産管理”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、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ております。

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、今後はお心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。

収益物件購入 ▶ 他社管理から 新規管理物件のお知らせ



物 件 名

グランメゾンサンシャイン
フィッシング

管 理 開 始 日

2025年3月

他社の賃貸管理物件を
弊社にて売却の依頼をいただき、
弊社の管理オーナー様が購入され
新規管理となりました。
売却も購入も弊社にお任せください。

グランメゾンサンシャインフィッシングは、尾道市の高台に位置する2階建ての戸建て、賃貸アパートです。見晴らしのよさとさわやかな風が吹き抜ける快適な環境が特徴です。

また、周辺には大きな病院や工業団地があり、看護師の方、転勤によるご入居者、新社会人の皆様に人気な物件です。

安静な住宅街に位置し、暮らしやすいエリアです。

今後も、ご入居者様に安心して快適に暮らしていただけるよう、きめ細やかな管理を目指します。

収益物件の売買(オーナーチェンジ)にあたり、弊社の管理メニューをご理解とご賛同をいただき、オーナー様より管理をお任せいただきました。

管理移行の手続きは
すべて当社が代行で行います!!

新規での管理、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お任せください!また空室の募集についても新しく所有される物件の賃料査定から空室対策をさせていただきます!
満室に向けて、お手伝いさせていただきます。是非お気軽にご相談ください。

2025年の賃貸不動産市場は “変化”が時流

2025年の賃貸不動産市場は、多様な要因が絡み合い、変化の時流を迎えていきます。以前からお伝えし続けている内容もありますが、主なトレンドや変化についてあらためて解説していきたいと思います。

01 | 家賃の上昇トレンドの継続

物件層による二極化: ファミリー物件は供給が少なく、売買価格の高騰に引っ張られる形で家賃が上昇しやすい傾向にあります。一方、ワンルームマンションは供給過剰のエリアもあり、競争が激化し、家賃が下がるケースも見られます。

02 | 入居者の行動パターンとの変化

「内見レス申込」の拡大とデジタル化: 実際に物件を見学せずに契約に至るケースが急増しており、バーチャル内見などオンライン技術への抵抗感が全世代で軽減されています。不動産取引のデジタル化が不可逆的に進行しています。

都心回帰と通勤時間の意識変化: コロナ禍で一時的に郊外人気が高まりましたが、2023年以降は都心回帰の傾向が強まっています。特に単身者は職場近くを選ぶ傾向が顕著です。ただし、多様な価値観が共存しており、ファミリー層は通勤利便性以外に重視する要素も存在します。

03 | 人口動態の変化と需要の多様化

単身世帯の増加: 生涯未婚率の上昇や、長寿化、離婚率の上昇により、単身世帯が増加しており、小規模物件や賃貸住宅の需要が増加すると考えられます。

高齢者向け賃貸住宅の需要増: 高齢化社会の進展に伴い、高齢者向けの安心賃貸住宅（サービス付き高齢者向け住宅など）の需要が高まっています。自宅か介護施設かという二者択一ではない新たな住まいの選択肢として注目されています。

地域差の拡大: 都市部では人口増加や再開発による需要増加が見込まれる一方、地方では人口減少による空き家の増加が懸念されており、不動産価格の二極化が進むと予測されます。

04 | 不動産投資市場との関連

賃貸物件への投資意欲: マンション価格の高騰が続く中、購入から賃貸へのシフトが見られ、賃貸物件への投資は引き続き堅調です。

投資戦略の変化: 単純な表面利回りだけでなく、将来的な価値上昇が期待できる物件（駅前再開発地域、新交通インフラ整備予定エリアなど）を見極める目が必要とされています。築古物件のリノベーション投資も効果的な戦略として注目されています。

相続発生時に引き継ぐべき 資産と処分すべき資産①

相続発生時において、不動産資産を引き継ぐべきか、あるいは処分すべきかを判断することは、相続人にとつて非常に重要な意思決定となります。その判断基準は多岐にわたり、個々の状況に応じて慎重に検討する必要があります。

今回は、引き継ぐべき不動産資産と処分すべき不動産資産の主な判断基準についてお伝えします。

引き継ぐべき不動産資産の判断基準

引き継ぐべき不動産は、主に「**使用価値**」「**収益価値**」「**将来性**」「**相続人の意向**」の観点から判断します。

01 使用価値・居住の必要性

【相続人や親族が居住する予定があるか】

相続人がその不動産に住むことを希望している場合、または親族が利用する予定がある場合は、引き継ぐことが優先されます。住居としての価値は、金銭的な価値以上に大きい場合があります。

【セカンドハウスとしての利用価値】

将来的に別荘やワーケーション施設として利用する可能性がある場合も、引き継ぐ価値があります。

02 収益性・資産価値

【賃貸物件として安定した収益が見込めるか】

すでに賃貸物件として稼働しており、安定した家賃収入が見込める場合、または今後賃貸経営を始める予定がある場合は、引き継ぐことで継続的な収益を得られます。

【利回りが高いか】

周辺の賃貸物件と比較して、高い利回り(家賃収入÷物件価格)が見込める場合は、収益性の高い優良資産と判断できます。

【金融機関からの融資評価が高いか】

不動産を担保に融資を受ける際に、金融機関からの評価が高い物件は、資産価値が高いと判断できます。

03 小規模宅地等の特例の適用可否

【小規模宅地等の特例の適用可否】

被相続人の居住用宅地や事業用宅地など、特定の条件を満たす場合に、土地の評価額を最大80%減額できる特例です。適用できれば相続税の負担を大幅に軽減できます。

【賃貸物件の場合の評価減】

被相続人の居住用宅地や事業用宅地など、特定の条件を満たす場合に、土地の評価額を最大80%減額できる特例です。適用できれば相続税の負担を大幅に軽減できます。

【物納の可能性】

相続税を現金で納付することが困難な場合、一定の条件を満たせば不動産で納税できる「物納」の選択肢を考慮に入れることもあります。ただし、物納できる不動産は限定されます。

04 相続人の管理能力・意向

【相続人が不動産の管理・運営に意欲的か】

不動産を所有するということは、固定資産税や維持管理費の支払い、修繕、賃貸物件であれば入居者対応など、手間とコストがかかります。相続人がこれらを負担できるか、あるいは専門家(不動産管理会社など)に委託する資金があるか。

【家族間での合意形成】

複数の相続人がいる場合、その不動産を誰が引き継ぐか、あるいは共同で所有するかについて、全員の合意が得られているか。

05 思い入れ・精神的価値

【先祖代々受け継がれてきた土地・建物など、精神的な価値が高いか】

金銭的な価値では測れない、家族の歴史や思い出が詰まった不動産は、相続人の心情を尊重し、引き継ぐことを選択する場合があります。

オススメ!!

収益 物件

価 格

2,150万円



表面利回り

7.17% (満室時)

戸 数

2戸

所 在 地

福山市奈良津町1-8-5

築 年 数

2008年5月

間 取 り

2LDK

構 造

軽量鉄骨造

営業オススメPOINT

POINT

01

価格2,150万円で
利回り7.17%!
お手頃な価格の物件です。

POINT

02

近隣には、スーパー、コンビニ、
ドラッグストアもあり
利便性が良い立地で賃貸需要も
継続的に見込めます。

POINT

03

価格がお手頃で立地も良く、
初めてアパート経営を
される方にも無理なく
始めれる物件です。

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