

LIFUKU通信

vol.30



2026

2

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

福山北店 広島県福山市御幸町上岩成856-1

福山南店 広島県福山市東川口町2丁目1-18

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

セレストローザ
(福山市南松永町1丁目)

管理開始日

2025年12月

管理受託経緯

弊社既存のオーナー様が
新築マンションを建設され
引き続き管理を
任せていただきました。

福山市南松永町は閑静な住宅地で、福山市内、尾道市内・通学もスムーズです。

新築物件で、オートロックや無料インターネットも完備してあります。

また、顔認証でオートロックの開錠、スマートキー（指紋での開錠も可能）という最新のシステムを導入しており気持ち良く、ご安全に毎日をお過ごしいただけます。

お1人暮らし・同棲を考えられている方向けに需要があり、家賃7.1万円の賃料で、お1人暮らし、同棲でお住まいになるにはちょうど良い物件となります。

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を一緒にさせていただきます。

社員紹介



売買事業部 業務・マーケティング課

江木 遥香 (えぎ はるか)

所属店舗 LIFUKU福山北店

入社年月 2025年5月16日

出身地 広島県尾道市

趣味 ゲーム

経験のあるスポーツ バトン

最近興味あること 編み物

休日の過ごし方 ドライブ

やりたいこと 国内旅行

中国バス不動産株式会社、売買事業部業務・マーケティング課の江木と申します。

私は主に不動産の物件登録や契約手続き業務など、オフィスでのお客様のお手伝いをさせていただいております。直接的に関わることはないかもしれませんが、お客様の全力サポートできるよう尽力してまいります。

今月の
トピックス

正月太り



2026年もはや1ヶ月が経過しました。

「正月太り、そろそろ戻さないと…」そう思いながらも、気づけば2月。

実はこの時期、同じように感じている方がすごく多いみたいです。

私も例外ではなく、体重計に乗るのが怖くて少し現実逃避していました…(笑)

例えば、

- ・夜ご飯を少しだけ軽くする
- ・ジュースをお茶に変える
- ・エレベーターじゃなくて階段にする

こんな小さなことでも、続けると意外と変わるものですね。

それでもう一つ思ったのが、体型って一気に崩れない代わりに、一気に戻らないということ。だからこそ、2月の今からでも十分間に合います。

ちなみに私は最近、散歩中に「この家いいな」「この土地使いやすそうだな」とつい物件目線になってしまい、結局仕事のことを考えてる時間が長いです(笑)

健康も仕事も、コツコツ積み重ねが大事ですね。みなさまも無理のない範囲で、春に向けてゆるく整えていきましょう！



賃貸経営は“経営”です。 もはや“大家業”という感覚では難しい

「昔から土地があったから」「親がやっていたから」「不動産は安定収入だから」
こうした理由でアパート経営を始めた方は多いと思います。実際、かつての日本では、土地活用としてアパートを建て、満室になれば毎月安定した家賃収入が得られる。そんな時代が確かにありました。ですが、今の時代は違います。「大家業」ではなく、「経営者」としての視点がなければ、もはや賃貸経営は立ち行かなくなっています。

01

大家業という言い方は飽くまでも “持っている人”の視点

「大家業」と聞いて、多くの人が思い浮かべるのは、「建物を持っていて、貸している人」というイメージではないでしょうか？

かつての賃貸経営は、まさに“大家”で成り立っていました。建物を建てる→すぐに満室になる→放っておいても大丈夫そんな“持っているだけで成り立つ”経営モデルが通用していたのです。しかし今、その「持っているだけ」が、むしろリスクになっています。

03

経営者と“ただの所有者”の違いとは？

違いを一言で言えば、「数字」と「未来」を見ているかどうかです。

将来の空室が出た場合の対策や競合、将来価値維持のための投資、出口戦略(売却・借上・再生)の準備などなど…
“自分は経営者である”と意識が変われば、見える世界が変わります。そしてその意識こそが、資産を守る最初の一步です。

これらを“自分の言葉”で理解し、説明できるオーナー様は、必ず強いです。

私たちLIFUKUが目指すのは「共に経営するパートナー」

私たちは、単なる「物件管理会社」ではありません。

オーナー様が「経営者」として、現場と数字に基づいた意思決定ができるよう、情報とサポートを提供する存在でありたいと考えています。経営とは、「未来のための選択」を今、重ねていくことです。

誰のためにこの物件を守るのか？ 何年後にどうありたいか？ どんな形で家族に渡したいか？ いざという時に手放せるようにしておきたいか？

「家賃が入っていればOK」ではなく、その先の未来に備える。それが経営です。

不動産は、うまく使えば“家族を支える資産”になります。でも、無関心でいれば、“ただの負債”にもなります。今、オーナー様に必要なのは、「経営者としての視点」。私たちLIFUKUと一緒に、“経営する賃貸オーナー”になっていきませんか？

02

賃貸経営は“経営”である以上、 意思決定が必要；

今の賃貸経営においては、「入居が決まらない」「収支が合わない」「修繕費がかさむ」といった課題が避けられません。それに対し、

どう手を打つか？ いつ動くか？ いくらかけるか？ 誰と組むか？
これらを判断し、先手を打つのが「経営」です。

つまり、オーナー様は不動産という資産を活用して収益を生み出す“経営者”であるべきなのです。

04

経営者の仕事は、数字と現場を“つなげる”こと

経営と聞くと、専門的で難しそうなおイメージがあるかもしれませんが、でも、最初のステップはシンプルです。

管理報告書を毎月見て、現状収支や空室期間を把握する
空室が決まるための条件を整理し、最も良いと思われる方法を決めて実行する
将来の修繕費や家賃下落の見通しを立てる
確定申告書を見て、問題点を理解する
将来の出口戦略を明確にする

【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。

条件変更による成約事例のご紹介

これから賃貸市場は繁忙期を迎え、多くの入居がこの時期に決まります。

当社では、空室期間をできるだけ短縮し、早期成約につなげるために、状況に応じた「条件変更」のご提案を行っています。今回は、リノベーションを実施し、家賃を増額したうえで成約に至った事例をご紹介します。

対象物件は、三原市にある築23年・2LDKの物件です。成約に向けて、以下のリノベーション工事を行いました。

フローリングの張り替え

ダウンライトの設置

温水洗浄便座への交換

浴室・キッチンの混合栓への交換

Before



After



これらの工事を行った結果、

家賃48,000円 → 52,000円(4,000円増額) で入居が決定しました。

リノベーションにより、家賃52,000円でも選ばれる物件へと価値を高めることができました。

今回の工事費用は約70万円弱でしたが、家賃増額分を考慮すると、約1年で回収可能な内容となっています。空室期間が長引くと、その間の家賃収入が得られないだけでなく、結果的に収益性が低下してしまいます。そのため、短期的な費用だけで判断するのではなく、長期的な視点でリノベーションを行い、「入居が決まる物件」にすることが重要です。

空室でお困りのオーナー様は、ぜひ一度ご相談ください。
物件の状況に合わせた最適なご提案をさせていただきます。

入居者募集に大きく影響する 物件の景観維持について

不動産経営において、物件の見た目(景観)は入居率や資産価値を左右する極めて重要な要素です。第一印象が悪い物件は、どんなに内装が綺麗でも検討リストから外されてしまいます。オーナーとして実行すべき、具体的かつ効果的な景観維持対策を3つの視点でまとめました。

「第一印象」を決定づける共用部のクリーンアップ 01

● 定期清掃の質の確保

週に数回の掃き掃除だけでなく、月に一度のポリッシャー洗浄や、クモの巣除去、照明器具の拭き掃除など、細部まで手入れをすることが重要です。

● 私物放置の徹底排除

共用廊下に置かれたベビーカー、自転車、ゴミ袋などは生活感を出し、景観を著しく損ないます。掲示板での注意喚起だけでなく、定期的な巡回と個別指導で「置いてはいけない雰囲気」を作りましょう。

● 照明プランの見直し

夜間の景観も重要です。切れた電球の放置は厳禁。LEDへの交換はもちろん、エントランスに暖色系の間接照明を取り入れるだけで、物件の高級感は格段に上がります。

ゴミ置き場と駐輪場の「秩序」を保つ 02

● ゴミ置き場の物理的対策

カラスネットだけでは不十分な場合、鍵付きのクリーンボックスを設置するのが効果的です。また、不法投棄を防ぐためのダミーではない「防犯カメラ」の設置は、抑止力として非常に強力です。

● 駐輪場のステッカー管理

放置自転車は景観を損なうだけでなく、防犯上のリスクにもなります。年1回の駐輪ステッカー更新を行い、未登録車両を撤去するサイクルを確立してください。

外観の「秩序」を保つ 03

● 植栽のメンテナンス

伸び放題の枝や枯れた植物は、物件全体に「寂れた印象」を与えます。専門の造園業者と年間契約を結び、剪定・除草のスケジュールを固定化しましょう。

● 小まめな「修繕塗装」

大規模修繕を待たずに、鉄部のサビや外壁の目立つ汚れ、エントランスドアの傷などは早めに補修します。特に「サビ」は建物の老朽化を強く印象づけてしまうため、見つけ次第対応するのが鉄則です。

綺麗な景観を維持していると、不思議と入居者も「汚さないようにしよう」という意識を持ち始めます。景観維持は、単なる掃除ではなく、「良い入居者に長く住んでもらうための投資」という考えを持つことが必要です。上記の内容を含め、ご自身で管理されることに限界を感じている方はぜひ弊社までご相談ください。

修繕インフレ時代を賢く生き抜くために 今すぐ実践できること

賃貸オーナー様にとって、近年の「修繕コストの高騰」は賃貸経営の収支を圧迫する最大の懸念事項といっても過言ではありません。建築資材の値上げに加え、深刻な人手不足による人件費の上昇が重なり、数年前の相場感では太刀打ちできなくなっています。この「修繕費インフレ」時代を賢く生き抜くための戦略をまとめました。

賃貸オーナーを悩ませる「修繕費高騰」3つの処方箋

01 「事後修繕」から「予防保全」へのシフト

壊れてから直す「事後修繕」は、実は最もコストが高くなります。例えば、屋上の防水層の劣化を放置して雨漏りが発生した場合、内装の張り替え費用まで上乘せされ、被害額は数倍に膨れ上がります。

【定期点検の徹底】

5年、10年単位でのマイナーメンテナンスを計画に組み込みましょう。

【早めのパッチワーク】

全面交換(リプレイス)ではなく、部分補修(リペア)で寿命を延ばす判断が、キャッシュフローを守ります。

02 仕様の「標準化」と「耐久性」の重視

退去時の原状回復費用を抑えるには、材料選びの段階から戦略を立てる必要があります。

【汎用性の高い品番を選ぶ】

特注品や廃盤になりやすいデザイン性の高い壁紙・建材は避け、どこでも安価に手に入る「定番品」を標準仕様にします。

【高耐久素材への投資】

例えば、クッションフロアよりも耐久性の高いフロアタイルを採用することで、長期的には張り替え頻度を減らし、トータルコストを削減できます。

03 「相見積もり」を辞め、賃貸経営のプロに任せる

単に「安い業者を探す」だけの相見積もりは、手抜き工事のリスクを伴います。

【今の相場を理解する】

物価高・人工の高騰の影響でここ数年で修繕コストは大きく上がっています。各メーカーからも値上げの発表がありますので、まずは今の相場を理解しましょう。

【工事の優先順位を相談する】

「予算はここまでだが、どこを優先すべきか」とプロの視点で優先順位を付けてもらうことが有効です。

修繕費の高騰は今後も続く可能性が高いでしょう。これからのオーナー様に求められるのは、「中長期的な修繕計画(キャッシュフロー表)」を改めて見直し、突発的な支出に備える「修繕積立金」の意識を強く持つことです。「安く済ませる」だけでなく、「長く持たせる」「価値を高める」という多角的な視点を持つことが、安定経営への近道となります。

オススメ!!

収益 物件



アネックスみゆき アパート / 平屋



アネックスみゆき 戸建て

価 格

3,672万円

現行利回り 9.0% (満室稼働中)

満室想定利回り 9.0%

年間想定賃料 3,304,800円

間取り 2DK

総戸数 6戸 (アパート4戸+戸建2戸)

空戸数 0戸

駐車場 有

所在地 広島県福山市御幸町大字下岩成1335-1

築年数 1994年11月

構造 鉄骨造2階建

営業オススメPOINT

POINT

01

現在満室稼働中!即収益化可能な
オーナーチェンジ物件

取得後すぐに家賃収入が見込め、
安定した運用をスタートできます。

POINT

02

アパート+戸建の
複合収益でリスク分散

共同住宅と戸建を組み合わせた構成により、
入居ニーズの幅が広く、
空室リスクを抑えた運用が可能です。

POINT

03

住環境良好な住宅地エリア

御幸小学校まで約950m、
幸千中学校まで約2.1km。
周辺は落ち着いた住宅地で、
長期入居が期待できます。

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