

LIFUKU通信

vol.25



2025

9

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:

サンスマイルII
(駅家町万能倉)

管理開始日:

2025年7月

管理受託経緯:

**収益物件売買から
管理委託をいただきました。**

サンスマイルIIは、広島県福山市駅家町万能倉にある2階建のメゾネットタイプの賃貸物件です。福山市北部エリアの特徴は賃貸物件の供給過多気味のエリアですが、長らく満室が続く人気物件です。

中古の賃貸物件は、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。

エリアの改善は出来ませんが、そのエリアでしっかり選ばれる物件にすることが大事です。

弊社では、築年数が古くなても入居率を上げるお手伝いが可能です。

本物件の室内は、大きな間取り変更まではないですが、昨今の賃貸需要にあった設備追加等のリフォームを実施しております。

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3課

坂本 力也 (さかもとりきや)

所属店舗 LIFUKU広島安佐南売買センター

入社年月 令和4年8月6日

出身地 静岡県伊東市

趣味 釣り

経験のあるスポーツ バレーボール

最近興味あること 広島市の美味しい料理

休日の過ごし方 睡眠

やりたいこと スカイダイビング

中国バス不動産株式会社、不動産売却活用事業部の坂本と申します。

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

観光はいかがでしょうか？

お盆休みは久しぶりに伊東市へ帰省しました。青い海と山の緑、そして温泉街のにぎわいは、やはり地元ならではの魅力です。海岸沿いを走ると潮風が心地よく、漁港には新鮮な魚が並び、まさに「海のまち」の息づかいを感じられます。少し足をのばせば城ヶ崎海岸の断崖絶壁や大室山の大パノラマが広がり、自然の迫力に圧倒されます。市街地には昔ながらの温泉宿からリゾートホテルまで揃い、訪れる人を温かく迎えてくれるのも伊東ならでは。

夏はビーチで海水浴やマリンスポーツ、夜には盛大な花火大会が楽しめ、観光客で賑わいます。冬は湯けむり立ちのぼる温泉街でゆったり過ごし、新鮮な金目鯛や伊勢海老を味わう贅沢も。四季折々で異なる魅力を持ち、何度訪れても新しい発見があるのが伊東市の大きな魅力です。観光だけでなく、移住や二拠点生活の候補地としても人気が高まりつつあり、「暮らす場所」としての可能性も広がっています。

家族と過ごす時間の中で「どこで暮らすのが心地よいか」ということを考える場面が増えました。仕事の便利さだけでなく、週末の過ごし方や子どもとの思い出作りなど、住まい選びの基準は人それぞれ。最近のお客様も「通勤と生活のバランスを取りたい」「自然を感じながら子育てしたい」など、暮らし方を重視したご相談が多くなっています。私自身も今回の帰省で、家族と過ごす時間の大切さを実感しました。みなさまの理想の暮らし探しも、ぜひ私たちにお手伝いさせてください。



空室より怖いのは“無関心な管理”

「空室が出るのが一番怖い」

これは多くのオーナー様が抱える切実な不安です。確かに空室期間が長引けば、家賃収入はゼロ。返済や固定費を考えると、一刻も早く埋めたいというのは当然の感覚です。しかし、本当に怖いのは“空室”ではありません。

もっと怖いのは、「物件に対して関心がなくなること」つまり、“無関心な管理”です。

目を離すと「ゆるやかな資産崩壊」が始まる

最初は小さなほころびかもしれません。

【共用廊下に放置されたチラシや空き缶】 【敷地に雑草が生い茂っている】 【駐車場に車検切れの車両が長期放置】

【ポストが壊れてもそのまま】 【ゴミ置き場が荒れて悪臭を放っている】

こうした状況は、1つ1つは些細に見えるかもしれません。しかし、それらが積み重なっていくと、入居希望者の第一印象は急激に悪くなります。

「なんだか、この物件…管理されてないな」

そう思われた瞬間、ネット掲載の写真や間取り以前に“候補外”にされてしまうのです。

「満室でも危険」という状態がある

実は、今満室でも安心できないケースがあります。

それは、「今の入居者が抜けたら二度と戻らない状態」になっている物件です。古い設備、劣化した外観、汚れた共用部、放置された不用品——入居中の人も、次の引越し先を探す時にはこうした点に気づいています。

満室が“偶然”維持できいていても、「改善すべき点に気づかず放置している」状態では、数年後には一気に空室が増えて、取り返しのつかない修繕費と家賃下落に悩むことになります。

オーナーの「関心」が物件の空気を変える

入居者にとって「この物件、ちゃんと見られてるな」という空気感は、安心や信頼に直結します。

たとえば、

【定期清掃がされている】 【ゴミ置き場が整理されている】 【通路に放置物がない】

【夜でも共用灯がちゃんと点いている】 【注意喚起の張り紙がこまめに更新されている】

これらは、何気ないようでいて「ちゃんと見守られている物件だ」と入居者に伝わります。そしてそれが、退去抑制・クレーム減少・満足度向上につながります。

つまり、資産を守るとは、「建物に関心を持ち続けること」なのです。

「関心がある」ことを“仕組み”に変える

問題は、オーナー様が遠方に住んでいたり、仕事で忙しく頻繁に見に行けない場合。だからこそ、関心を“仕組み化”する管理体制が重要になります。たとえばLIFUKUでは、

月1回の定期巡回(写真付き報告)

放置物や異常の早期対応

建物美観維持のための清掃・植栽管理

リフォーム・修繕のご提案

必要に応じてゴミ出しマナー改善の告知等

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」の方針を取さ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。

自主管理 ▶
新規管理物件のお知らせ



物 件 名

コープタバ

管理開始日

2025年9月

お問い合わせをいただき
新規管理となりました。

コープタバは、広島県尾道市にある2階建の賃貸アパートです。
バイパスにも近く便利な立地ですので、単身向けにピッタリな物件です。
南に少し行くとコンビニや商業施設も近隣にあり、学生、転勤、新社会人に人気な物件です。
特に近くに学校があるので特に学生の方にはピッタリです。安静な住宅街に位置し、暮らしやすいエリアです。
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!!

お問い合わせをいただき、オーナー様より管理のご用命をいただきました。

管理変更の手続きはすべて当社が行います。

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

1,944万円



レピュートフジカワ

表面利回り

10.00% (満室時)

戸 数

4戸

所 在 地

福山市春日町6丁目

築 年 数

1984年12月

間 取 り

2DK

構 造

軽量鉄骨造

営業オススメPOINT

POINT

01

価格1,944万円で
利回り10%(現在満室)!
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

中国バス不動産の
自社物件であり
仲介手数料が不要です!
初期費用を抑える事ができます