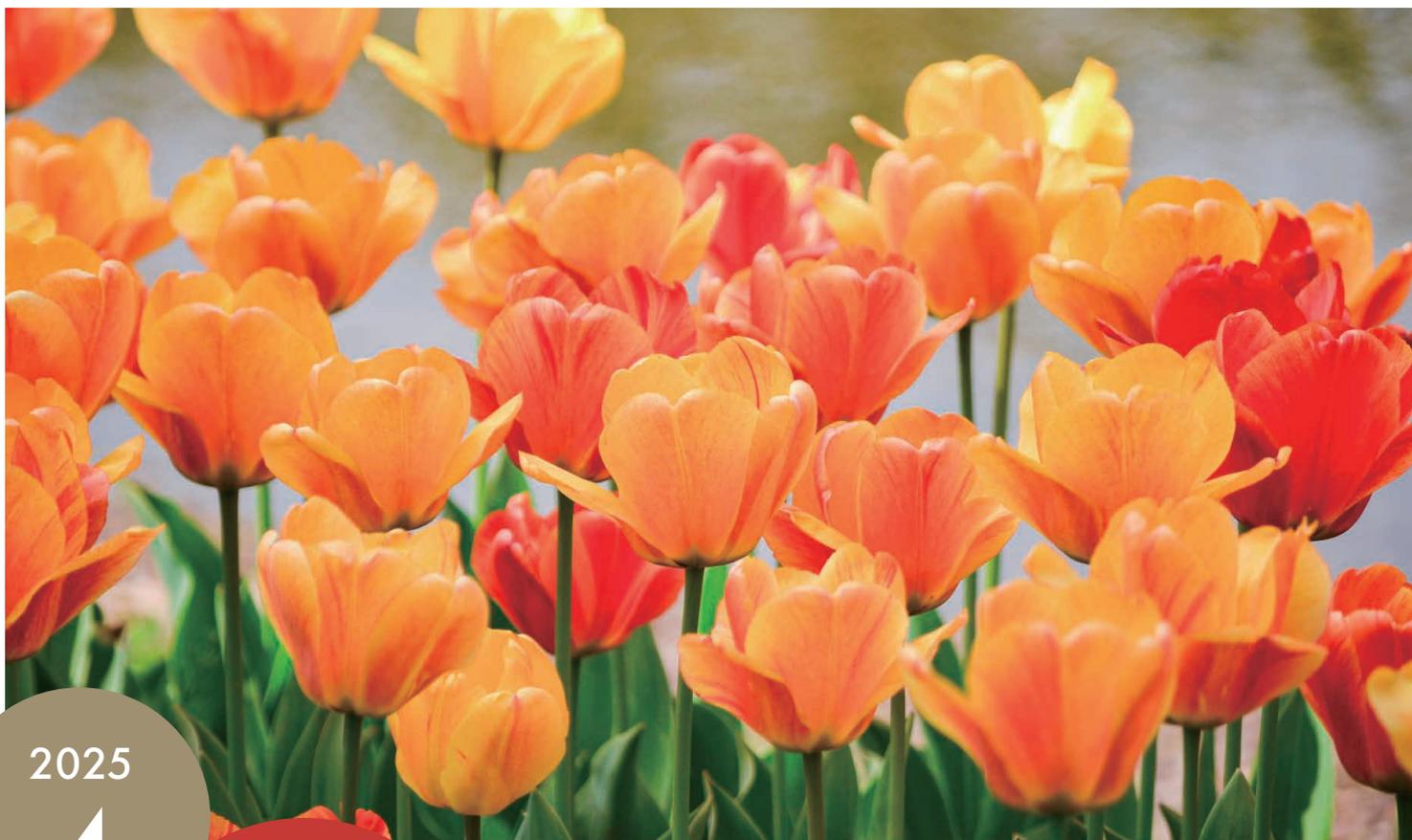


LIFUKU通信

vol.20



2025

4

管理運営物件入居率

90.90%

2024年3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 新規管理物件のご紹介

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

01 pickup

新規管理物件のお知らせ



物件名

オーリジェール

管理開始日

2025年3月

オーナーチェンジに伴い新規管理開始

オーリジェールは、広島県福山市水呑町にある3階建の賃貸アパートです。山陽本線 福山駅からバスにて20分 洗谷団地下車 徒歩3分の距離にあります。2014年5月に完工し、築後10年の築浅物件です。市内中心部にも近く便利な立地です。設備が充実しており、2人暮らしも大歓迎です。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!!**

オーナーチェンジに伴い、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。

社員紹介



不動産売却活用事業部営業1課

大下 翼 (おおしも つばさ)

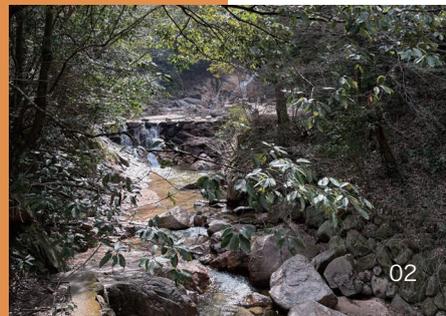
所属店舗	LIFUKU福山売買センター
入社年月	令和5年10月1日
出身地	広島県福山市
趣味	ロックバンドのライブ観戦、野球観戦
経験のあるスポーツ	野球
最近興味あること	レコードプレーヤーが欲しい
休日の過ごし方	愛犬と散歩
やりたいこと	海外旅行

中国バス不動産株式会社、不動産売却活用事業部営業1課の大下と申します。
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

“最強”開運神社へ初詣

立春も過ぎ、少しずつ暖かくなってきましたね。
年始のお話なのですが、とあるTV番組で某有名占い師が「今年
の最強開運神社」にピックアップしていた神社へ初詣へ行って参
りました。
広島県廿日市市にある【大頭(おおがしら)神社】という神社で、こ
じんまりとした神社なのですが、他県ナンバーの車も多数あり、多
くの参拝者がおられました。
境内には2つの立派な滝があり、パワースポット感満載で、身も心
も浄化された気がしております。
大頭神社でいただいた“最強”開運パワーで今年も走り抜けてい
く所存です！
宮島のフェリー乗り場も近い場所にありますし、観光がてら、皆様
もぜひ行ってみられてはいかがでしょうか？



賃貸経営で上手くいく訳がない 場当たり

賃貸住宅の経営を行うにせよ、どんな会社の経営にせよ、経営で重要なことは、

①**目的を明確にし、目標(目的達成のための指標)を設定する**

②**その目標達成のための計画を立てる**

③**その計画の実行段階で出てくる課題を解決する**

④**必要に応じて目標と計画を都度修正する⇒①の再確認修正**

ということになります。

文字にすると簡単にみえます。

ただこれをひたすらに繰り返すことが成功の条件になりますが、やはり殆どの人にとってこれが難しいものであり、オーナー様全員が成功しているとは言い難いものがあります。

一番多いのは、目的は決まっても目標が決まっていないパターンです。

目的は「サラリーマンを辞めて自由自適な生活がしたい」または「先祖代々の土地や資産を守り続ける」そのためにアパート経営をなんとなく始めたという人は結構います。

やはりその目的を達成するためには期限付きの最終目標が必要です。

「45歳までに2億円を貯める」でもいいですし、「自分が亡くなる

までに相続税を圧縮し資産を切り売りしなくても良い状態をキープする」でも何でも良いのです。

その最終目標が無ければ、中長期目標(最終ゴールまでの中間到達点)もありません。

中長期目標が無ければ、今年一年の経営計画はなんとなく作れても、結局いつどこに到達するかわからないものになります。

いつになったらサラリーマンを辞めることができるかわかりませんし、10年後に相続税がいくらかかるのかも結局よくわかりませんので、いつまで経っても不安です。

また今年一年の経営計画も無いままに突き進む方も多く、その経営判断も常に場当たりのになります。

想定していない退去や修繕費、そして何の打算も対策なく確定申告をしてあまりの税金の額に絶句します。

場合によっては現金が不足する方もいますが、こうなっては目的がなんだったのかすら分からなくなります。

やはり目的と将来目標から逆算して1年後にはこうなってないといけないという目標を設定したうえで、今年一年の行動計画を

作成する必要があります。

母数が少ないとブレ幅は大きいですが、退去率や年間入居率、次の募集時に必要な値下げ額や修繕費や広告費はある程度は読むことができます。

また、確定申告での税額も事前(1年前)に予測することはそんなに難しいことはありませんし、予測があれば一年間で十分に先手に対策することが出来ます。退去が出ればリノベーションをして経費を稼ごうとか、9月までに退去が出なければ外壁塗装を今年やっっておこうとか、車を買って替えようとか色々ある訳です。こうやって年間収支と行動計画を作っていきます。

出来れば文字にすれば忘れませんし、家族も理解が出来るということになります。

計画は作っても変わるでしょ?とたまに言われますが、私はいつも「はい、その通りです」とお答えします。

でも変わったことがわかるので問題がわかるし次の対策が打てるのです。

あとはセミナー等で自らの知識をブラッシュアップしていけば、かなり精度の高い経営計画ができるはずですよ。

LIFUKU中国バス不動産(株)
代表取締役 片岡 陽

LIFUKU中国バス不動産に管理会社を変更した事例をご紹介します。



全16戸中空室8戸 入居率50%で、オーナー自らリフォーム、インターネット導入、防犯カメラ導入など実施されていってしまいましたが、入居が決まらない状況でした。
そこで、以下を提案実施させていただきました。

01

決まらない理由の現状把握実施

- ・入居者募集を他社不動産会社に依頼していたが、十分な活動をされていない。
- ・駐車場代金を賃料に含んでいたため、相場家賃より高く設定されていた。

02

対策

- ・管理会社を弊社に変更し、弊社のオリジナル商品ZEROROOM募集スタート。
- ・家賃、共益費、駐車場代を分けることにより(合計収入変えず)、WEBの閲覧を増やす。

03

対策によって得られたメリット

- ・1月より管理開始3月現在⇒16戸中6戸申し込み残り2戸の空室となる 入居率87.5%

空室でお困りのオーナー様

ZEROROOM等の空室対策提案をご希望の方は、ぜひご相談くださいませ。

不動産価格はどのくらい上昇しているのか？

賃貸市場への影響は？

昨今の円安、物価高の影響は著しく、それに伴い不動産価格も上昇を続けております。2010年代中頃には一部の地方エリアでは不動産価格の下落も始まっておりましたが、現在は上昇トレンドへととなっております。その理由として最も影響しているのが、海外富裕層の日本国内不動産購入時用の増加です。円安の今のうちに、とにかく何でもいいから日本で不動産を保有したいという海外富裕層が増えております。ではエリア別にどのくらい不動産価格が上昇しているか見ていきましょう。

不動産価格指数10年比較 (2010年を100とする)

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
全国	103.0	141.3	137.1%
北海道	104.0	149.9	143.0%
東北	113.1	133.0	117.7%
関東	102.7	147.7	143.8%
北陸	103.2	129.8	125.8%
中部	96.2	115.7	120.3%
近畿	102.4	142.3	139.0%
中国	103.7	127.5	123.0%
四国	95.9	107.9	112.5%
九州	113.8	141.2	124.1%

エリア	2014年11月	2024年11月	上昇率
首都圏	102.7	152.8	148.8%
名古屋圏	98.0	120.0	122.5%
京阪神圏	103.2	148.2	143.6%
東京都	106.3	168.5	158.5%
愛知県	97.7	123.5	126.4%
大阪府	102.4	147.2	143.7%

出典：国土交通省不動産価格指数を基に株式会社船井総合研究所にて作成

上記のデータは2010年の不動産価格を基に、2014年11月と2024年11月でどのくらい不動産価格が上昇したか、エリア毎に比較したものとなります。周知のとおり、大都市圏の上昇率は140%以上と高く推移しております。その中でも名古屋圏だけは一次の下落傾向からまだ上がりきっていないとも言えるでしょう。労働人口の減少が響き、お膝元の製造系企業での働き手の減少や、工場の自動化（ファクトリーオートメーション）が進んでいることも要因の一つと言えるでしょう。現在も住宅需要や開発需要が伸びているのは名古屋駅を中心とした都市部と言われております。

【不動産価格の上昇が賃貸市場へ与える影響は？】

不動産価格が上昇することで、「物件の購入」を控える傾向は出てきておりますが、実際問題として賃金の上昇が追い付いておりません。家賃が上がりすぎている昨今、ファミリー世帯の方は、家賃の安い郊外での生活を選択するようになりました。単身者の場合はそもそも一人暮らしをせずに「実家暮らし」という選択をされる方も増えているのが実情です。

つまり、不動産を購入する需要が落ちているからと言って、賃貸需要が伸びているとは限らないということです。そういった背景も踏まえ、少ないニーズの中で選ばれるための物件づくりをしていく必要があります。それはターゲットをどの客層にするか？投資し物件力を上げるか？市場の状況や、オーナー様の考え方によって、どういった対策をするべきか千差万別です。この繁忙期で物件を埋めることができなかつた方は、ぜひ一度弊社までご相談いただけますと幸いです。

資産関連の税務情報

- 令和7年度税制改正大綱について -



税理士法人タックスウェイズ

税理士 後藤 勇輝 氏

昨年12月に閣議決定された令和7年度の税制改正大綱ですが、今回は不動産に関連する部分について、その詳細をご紹介します。

贈与税について

- 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
(従来) 結婚・子育て資金の1,000万円までの非課税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

登録免許税について

- 相続に係る所有権の移転登記等に対する登録免許税の免税措置
(従来) 過去の相続未登記物件を登記する際などの免税制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

不動産取得税について

- 宅地建物取引業者が取得した既存住宅及び当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等をして、取得から2年以内に耐震基準適合要件を満たすものとして販売し、自己の居住の用に供した場合の不動産取得税の減額措置
(従来) いわゆる買取再販の際の不動産取得税軽減制度→令和7年3月末までの適用
(改正) 令和9年3月末まで2年間延長されます。

不動産取得税について

- 子育て世代の住宅ローン控除の適用は、認定住宅等の新築や買取再販認定住宅等の取得などをして令和7年中に居住の用に供した場合には、住宅借入金等の年末残高の限度額（借入限度額）を次のとおり適用することができます。

住宅区分	借入限度額
認定住宅	5,000万円
ZEH水準省エネ住宅	4,500万円
省エネ基準適合住宅	4,000万円

子育て世代の支援、相続手続きの負担軽減などをコンセプトとした大綱でした。改正の方向性を理解して、優遇を受けられる際にご参考になれば幸いです。具体的な手続きは、税理士・税務署にて詳細の確認をされて進めて頂けるようお願いいたします。

オススメ!!

収益 物件



価 格

2,448万円

表面利回り

10% (満室想定)

駐 車 場

8台

所 在 地

広島県府中市高木町1562-7

築 年 数

1999年2月

間 取 り

3DK

構 造

軽量鉄骨造2階建

戸 数

4戸

営業オススメPOINT

POINT

01

市役所、病院が徒歩圏内の
好立地物件!

POINT

02

駐車場が各戸2台あり、
南向きのベランダで日当たりもよく、
閑静な住宅街です。

POINT

03

インターネット
無料完備

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
〒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