

LIFUKU通信

vol.22

2025
6

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

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 フジイコーポ

管理開始日

2025年5月

入居斡旋に伴い、新規管理開始

フジイコーポは、広島県福山市南蔵王町にある2階建の賃貸アパートです。福山東ICにも近く便利な立地ですので、住み替え先にベストな物件です。学校や商業施設も近隣にあり、大変人気なエリアにある物件です。ご家族でも単身者でも住めるような汎用性の高い間取りで幅広い層の方にお住まいいただいております。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!!**

入居付けのご相談をオーナー様よりいただき、弊社で管理させていただくことになりました。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



お部屋探し事業部 webマーケティング課

長岡 由子 (ながおか よしこ)

所属店舗	LIFUKU福山店
入社年月	令和3年4月1日
出身地	滋賀県守山市
趣味	2人の息子たち
経験のあるスポーツ	バスケットボール
最近興味あること	アンチエイジング
休日の過ごし方	2人の息子たちと遊ぶ、ごはん作り置き
やりたいこと	韓国にいきたい

中国バス不動産株式会社、お部屋探し事業部webマーケティング課の長岡と申します。

私は主に賃貸物件の募集掲載業務を担当しております。各種ポータルサイトへの掲載や、自社物件の魅力をより知ってもらうためにInstagramに物件写真を投稿しています。オーナー様の物件へのこだわりが伝わるように、物件一つ一つ、投稿内容や掲載コメントを考えています。

今月の
トピックス

みろくの里 恐竜

2児の母として、仕事と子育てに日々奮闘しております！もうすぐ3才になる長男は今、恐竜に興味津々！パパに恐竜図鑑を買ってもらってから、メキメキと恐竜の名前を覚え、あっという間に恐竜博士。

「ママ、〇〇サウルスって知ってる？草を食べるんだ！」とたくさんの恐竜情報を日々シェアしてくれています。

そんな長男によるこんでほしくて、みろくの里のダイナソーパークに家族で遊びにいきました！ジュラ紀から白亜紀の世界観を体験できるウォークスルー型冒険アトラクションには、全部で17種類の恐竜が展示されています。展示されている恐竜たちは、まるで生きているかのように動くので、恐竜時代に迷い込んでしまったかのような興奮と感動を体験できます！なかなかの迫力でしたよ～！

恐竜博士の長男は、目を輝かせて楽しんでくれるのかと思いきや、震えあがって終始パパにしがみついていた。リアル過ぎたようです。。思い出にはなったようで、「恐竜みたことあるよ！」と誇らしげに話してくれます。

1才になったばかりの次男は、恐竜を指さし「ワンワン！」とニコニコ。今後も恐竜博士たちの成長に期待です！

大人もたのしめるみろくの里。ぜひ一度訪れてみられてはいかがでしょうか。



借上げ神話の落とし穴

「借上げなら安心」と思っていますか？

一括借上げ(サブリース)は空室リスクを避けられるという理由で選ばれがちですが、その“安心感”が長期的には思わぬ落とし穴になることがあります。特に築年数が経過してきたタイミングで、「家賃を下げたい」「契約を終了したい」といった通告が借上げ会社側からあるケースが増えており、想定していた安定収入が突如崩れる事態にもなりかねません。

そもそも、借上げ契約とは“契約”です。内容をよく読むと、家賃の見直しや契約解除については借上げ会社にとって有利な条項が多く含まれているのが現実です。特に、築10年、20年と年数が経過してくると、設備や内装の陳腐化により市場競争力が落ち、借上げ条件も厳しくなる傾向にあります。つまり、借上げは「安定収入」ではなく「安定しているように“見える”収入」に過ぎないのです。

では、新築物件の場合はどうでしょうか。新築物件はその時点で市場における競争力が圧倒的に高いため、借上げに頼らずとも入居者が集まりやすいのが実情です。弊社が管理する新築物件でも、借上げを利用せずに満室を達成するケースは多く、結果的に手残り

も増えます。その余剰資金を活用して、新築から10年、20年の間に将来発生する修繕費を積み立てておくことが、堅実な経営への第一歩です。

ただし、私たちは借上げを全面的に否定しているわけではありません。むしろ、「ここぞ」というタイミングで使うべき有効な手段だと考えています。例えば、築年数が古く、空室が多い物件の場合、オーナー様の中には「リフォームに投資しても決まらなかったら…」という不安から、再生に踏み出せない方もいらっしゃいます。

こうしたケースでは、弊社が一定期間物件を借上げ、賃料収入を保証することで、安心してリフォーム投資に踏み出していただけるようサポートしています。収入が確定していることで、「空室リスクに備えて現金を抱えたまま動けない」という経営の停滞を防ぐことができるのです。

さらに、「投資したくても原資がない」というオーナー様には、弊社がリフォーム費用を立て替えるスキームもご提案しています。借上げ期間中に発生する賃料収入から弊社がコストを回収し、一定期間後に物件をオーナー様にお返し

することで、経営再生のチャンスを生み出しています。これは単なる「貸す」だけの借上げではなく、弊社もリスクを共有し、本気で物件価値を上げにいく取り組みです。

また、借上げにするか、一般管理にするか迷っている方には、弊社で独自に作成したシミュレーションをおすすめしています。借上げを選んだ場合の10年後、20年後の収支と、一般管理でリスクを取りながらも柔軟に経営した場合の収益性とを比較することで、数字の裏付けをもった判断が可能になります。

重要なのは、借上げを「楽な方法」として選ぶのではなく、経営戦略の一環として目的と期間を明確にして選ぶことです。借上げも、使い次第で資産価値を守り、家族へスムーズに引き継げる経営基盤を築くための有効なツールになります。

これからの時代、人口減少・世帯数の減少・地域による二極化など、賃貸市場はますます厳しくなります。表面的な“安心”ではなく、数字に基づいた“根拠ある安心”を大切に、ぜひ一緒に経営を考えていければと思います。

LIFUKU中国バス不動産(株)
代表取締役 片岡 陽

大規模修繕 ▶ 入居率アップ!!

＼ 空室5戸 ▶▶ 申込4戸! ／



空室対策が大成功した事例をご紹介します。

1K・全6戸中5戸が空室という、入居率わずか16%の物件(他社管理)にて、オーナー様と一緒にしっかり課題を整理し、下記のような対策を実施しました!

現状の問題点

- 他社に入居募集を任せていたが、積極的な動きがなかった
- 設備の古さ(TVモニターフォンや温水洗浄便座が未設置)
- 修繕費のご負担が難しく、対応できない状況

実施した対策

- 物件を売却 → その利益を手元に残し、管理会社を弊社に変更
- 新オーナー様の元、大規模リフォーム実施
(外壁修繕、TVモニターフォン、温水洗浄便座、ガスコンロ、照明など)
- 弊社の人気プラン「ZEROROOM」で募集を開始!

※ZEROROOM・・・敷金0、礼金0、仲介手数料0、クリーニング費用0で入退去時の費用負担を最大限下げたプランで、入居者が契約しやすいプランです。

結果

なんと6戸中5戸が申込!
入居率は83%まで回復しました!

空室でお困りのオーナー様、ぜひ「ZEROROOM」などの空室対策、ご相談ください。
私たちがしっかりサポートいたします!

2025年もリフォーム価格の値上げが続く！ 国の補助金制度も理解しよう！

2025年のリフォーム市場では、住宅建材や設備機器の値上げ、建築基準法の改正、省エネリフォームの補助金など、様々な要素がリフォーム費用に影響を与えております。特に、大手住宅設備メーカーが機器の価格改定を予定しており、2025年4月1日以降にリフォームを検討している場合は、値上げの影響を考慮する必要があります。では具体的にどのくらいの値上げを想定されるのか見ていきましょう。

住宅建材・設備機器の値上げ

住宅設備機器最大手のLIXILは、2025年4月1日からほぼ全商品にわたり値上げを発表しており、**トイレ機器で平均23%、ユニットバスで平均6%、キッチンで平均6%、洗面で平均40%の値上げ**されています。TOTOも2025年10月1日より住宅設備機器商品の希望小売価格を改定する予定となっております。

少しでも修繕費用を抑えるために

補助金制度を活用することで、一部のリフォーム費用を抑えることができます。補助金の要件や申請方法などを事前に確認し、補助金の恩恵を受けられるようにしましょう。

子育て支援型共同住宅推進事業

国土交通省では、共同住宅（賃貸住宅及び分譲マンション）を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取り組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取り組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施しています。ファミリー物件のみが対象にはなりますが、制度を理解しご自身の所有物件が対象になるかどうか確認してみましょう。

【申請期間】

令和7年4月1日(火)～令和8年2月27日(金)

※予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合があります。なお、申請に先立ち事前審査が必要となります。詳細は右記QRコードより専用HPをご覧ください。



【主な要件】

- 建築基準法上の共同住宅または長屋に該当する建物
- 補助を受ける住戸の居住者が特定子育て世帯※であること
※令和6年4月1日時点で小学生以下の子どもを養育している世帯
- 新規入居者募集の際は3か月間特定子育て世帯に限定して募集を行い、少なくとも10年間は入れ替わりの際も同様の募集とする
- 住戸部分の床面積が40㎡以上
- 建物が新耐震基準に適合している

今一度、賃貸経営の基礎となる キャッシュフローについて理解しよう②

前号より、賃貸経営を行っていく上で、オーナー様ご自身の手元に残る現金、所謂キャッシュフローを最大化することが、経営を安定させるポイントになるという内容をお伝えさせていただいております。今回は、長期的な目線でキャッシュフローを最大化するために必要な修繕の目安について解説していきます。

対策前

	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	461	456	452	447	443
実効総収入	288	285	282	280	277
運営費及び対策費	88	88	89	89	90
営業純利益	200	197	194	190	187
借入返済額	290	290	290	290	290
キャッシュフロー	-90	-93	-96	-100	-103
累計キャッシュフロー	-90	-183	-279	-379	-482
借入返済余裕率	0.69	0.68	0.67	0.66	0.65
損益分岐入居率	81.98	82.91	83.84	84.79	85.75

左の表は、前号でお伝えした物件が、仮に空室が増えた場合を想定しているものになります。3室蔓延的に空室がある状態の場合、2026年のキャッシュフローが**-90万円赤字**になっているのがわかります。この状態を解消するためには、空室を埋める必要がありますが、何もせずに部屋を埋めるのは難しいことが予測されます。お部屋を埋めるために、1室あたり50万円のリフォームを行い、総額150万円の投資を実施したケースを見ていきましょう。

対策後

	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
満室時賃料	472	467	462	458	453
実効総収入	448	444	439	435	431
運営費及び対策費	238	90	93	95	98
営業純利益	210	353	346	340	333
借入返済額	283	283	283	283	283
キャッシュフロー	-73	70	63	56	50
累計キャッシュフロー	-73	-3	61	117	167
借入返済余裕率	0.74	1.25	1.22	1.20	1.18
損益分岐入居率	110.45	79.96	81.30	82.67	84.07

今回はリフォームを行い、各部屋3,000円賃料をアップさせ、稼働率も95%まで改善しました。リフォームを行った2026年は修繕費150万円が発生するため、満室になっても赤字ですが、翌年以降は黒字化していることがわかります。収入は160万円アップし、投資費用の改修は増収分の賃料1年で回収できます。リフォームせずに放っておくと毎年90万円以上の赤字経営となりますが、適切なタイミングで修繕することで赤字経営を事前に防ぐことも可能です。

今回お伝えした内容は一例ですが、皆様が所有している物件の中で、空室にお困りの物件がございましたら、まだ経営状態を改善する余地がある可能性も十分にありますので、この機会にぜひ一度弊社までご相談ください。

オススX!!

収益 物件

価 格

2,699万円



表面利回り

8.32% (満室時)

駐 車 場

4台

所 在 地

広島県福山市大門町大門3346

築 年 数

1992年12月

間 取 り

2DK

構 造

鉄骨造2階建

戸 数

4戸

営業オススX POINT

POINT

01

満室利回り
8.32%!

POINT

02

現在満室稼働中。
購入後すぐに家賃収入あります。

POINT

03

大門駅まで徒歩10分で
買物も便利な立地です。

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