

改めまして、コヴァエステートです♪

“遊びも仕事も全力投球”



コヴァエステートは、なんと言っても仲が良い!

誕生日などの記念日やイベント事など、みんなで集まって楽しい時間を過ごしています。

遊びと仕事のメリハリは大切ですが、明日からもまた頑張ろうと思えるのは、みんなが一つになれるから・同じ方向を向いて頑張っているからだと思えます♪



COMPANY INFORMATION 会社概要

商号	株式会社コヴァエステート	免許番号	宅地建物取引業 …… 愛媛県知事 (5) 第 4229 号 一般建設業 …… 愛媛県知事許可 (般 -27) 第 14687 号 賃貸住宅管理業者 …… 国土交通大臣 (1) 第 2 号
設立	平成 7 年 11 月 16 日	業務内容	不動産コンサルティング、分譲宅地開発/販売・売買・売買仲介 一般住宅建設 (受注・施工)、住宅リフォーム、インテリア・コーディネート 経営マネジメント、賃貸マンション建設、入居者斡旋・仲介、賃貸物件管理
代表者	代表取締役 小林 昌三		



松山本店
〒790-0952
愛媛県松山市朝生田町 1-15-10
リユーレント朝生田 1F

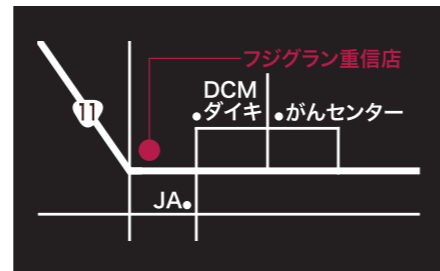
●不動産営業部
TEL 089-948-0050
FAX 089-948-5966
E-mail baibuybu@covaestate.com

●総合資産管理部 (定休/水曜日)
TEL 089-915-8688
FAX 089-948-5969
E-mail covarent@covaestate.com



松山東支店
〒790-0923
愛媛県松山市久米窪田町 875-2
リユーレント久米 1F

●不動産営業部 (定休/水曜日)
TEL 089-970-4343
FAX 089-970-3655
E-mail baibuybu@covaestate.com



フジグラン重信インフォメーションセンター
〒791-0216
愛媛県東温市野田 3-1-13
フジグラン重信内 2F

TEL 089-955-5110
FAX 089-955-5101
E-mail covarent@covaestate.com



株式会社コヴァエステート
www.covaestate.com

COVA 通信

株式会社コヴァエステートの不動産情報誌

12

2018 | Dec.

VOL.1

PICK UP CONTENTS !!

不動産オーナーインタビュー

～大規模修繕工事を終えて～

創刊記念ゲスト：株式会社コヴァエステート 代表取締役 小林 昌三

大規模修繕工事って？

- ・「修繕」と「改修」の違い
- ・大規模修繕工事に改修工事を織り込むメリット

相続よろず相談室

- ・相続税の基礎控除が改正
- ・改正前後の基礎控除のおさらい

COVA 通信

創刊号
2018年
12月

PICK UP CONTENTS !! COVA 通信「不動産オーナーインタビュー」第一回は弊社代表取締役！

大規模修繕工事を終えて

INTERVIEW GUEST 小林 昌三 昭和30年8月8日生 / 63才



Q1: 大規模修繕工事をすることになったキッカケは？

新築後15年が経って、劣化が目立つようになりました。コーキング及びベランダ防水の劣化、外壁の汚れ、塗装の色あせ、設備関係の寿命等。来年は消費税率のアップ(8%から10%)の予定ですし、金融環境は低金利時代であり、利用する側にとって有利です。一般的には空室が多い現状で、今後はますます空室率がアップすると予想されます。

これから先の10年15年を考えると大規模修繕工事をやる絶好のタイミングと判断しました。

Q2: どのくらいの期間がかかりましたか？

構想(修理する部分の写真撮影後に業者からのプレゼン)と「見積もり及び銀行融資相談」で約75日間(約2.5か月)、工事期間は年末年始を挟んだこともあり、約100日間(約3.5か月)で完成に至りました。

①構想

②見積もり
銀行融資相談

③工事期間

約75日(約2.5ヶ月)

約100日(約3.5ヶ月)

Q3: 実施して良かった点や周りの反応など

鉄部の塗装やり替えにおいて黄色から青色に変更しました。また、屋根も色あせていたので同色ですが塗り直し、建物全体のイメージが一新され、新鮮に見えます。廊下部分の床については滑り止め付防水塗装剤にて塗装をしましたので、安心して、清潔感も出ました。パイプスペースのドアも塗り替えたので、綺麗でスッキリしました。尚、「私がこのマンションのオーナーです。」というステータスを再認識すると同時にモチベーションを維持できます。会社へ出入りするお客様にも「綺麗になりましたねえ。」と言って頂き嬉しいです。



～オーナー様に向けてひとこと～

わたしの信条は「自分自身で経験をしたことを自信を持ってお客様にお勧めする」です。大規模修繕工事をしたから、「家賃が上昇する」ことは少ないのですが、今後の15年を考えるのであれば早めの建物維持対策は必要不可欠でしょう。



Check!! 大規模修繕工事とは!?

大規模修繕工事とは、マンションなどの経年劣化にあわせて実施する、計画的でまとまった修繕工事のことです。分譲マンションでは、建物や設備の老朽化による劣化や重大な不具合の発生を防ぐために管理組合が主体となって、長期修繕計画に基づいた計画修繕を行います。なかでも工事内容が大規模で、工事費も高額、工期が長期間にわたるものを大規模修繕工事と呼びます。具体的には、外壁補修工事、屋上防水工事、鉄部塗装工事、給水管や排水管の取り替えなどが挙げられます。

Check!! 「修繕」と「改修」の違い

「修繕」とは、経年などの外的要因による劣化、不具合が発生した建物や設備・部材に対して修理や取り替えなどの処置を行い、問題部分の性能や機能を支障なく利用できる状態に回復させることを指します。

マンションに求められる性能・機能は、近年の住まい方の変化や設備機器の進歩によって年々高まっていますが、現在の居住水準・生活水準に見合うよう、マンションの性能・機能をグレードアップさせる工事のことを「改良」といい、「修繕」及び「改良」により建物全体の性能を改善する工事のことを「改修」と呼びます。

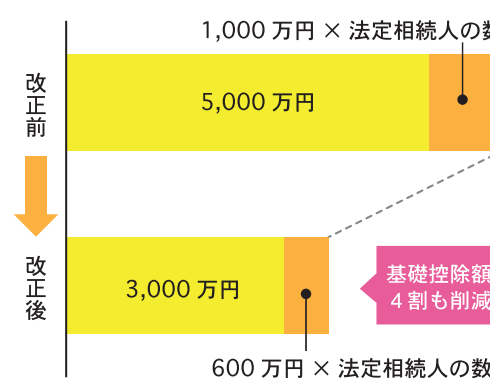


Check!! 大規模修繕工事に改修工事を織り込むメリット

たとえば各住戸の居住性能においては、給排水システムの旧式化や電気容量の不足などの問題解決、建物の共有部分や全体の性能としては、バリアフリーやセキュリティ、耐震性などの不備を解消し、安全性を向上させることができるでしょう。このような改修工事が定期的に行われれば、長く住むことができる安心感が生まれます。さらに、大規模修繕工事と改修工事により、所有する不動産物件の資産価値が高まる点も見逃せません。より暮らしやすく価値のある居住環境を整備していくには、大規模修繕工事に加えて、時代の変化に合わせた改修工事を組み込んでいくことが必要といえます。

工事の規模に関わらず、気になる点などございましたら、お気軽にご相談ください

コヴァの 相続よろず相談室 ～第1回「相続税の基礎控除額改正」～



平成27年1月1日から、相続税の基礎控除が改正されました!

それまでは、相続税がかからなかった方にも、基礎控除の減額により、相続税の申告が必要となる人の割合が高くなっています。

改正前後の基礎控除のおさらい!

まず、基礎控除額とは・・・相続税がかからない遺産額の上限のことをいいます。控除額が非常に大きく、相続税がかかるか否かのキーポイントとなります。

この基礎控除額が4割も削減された改正による影響は非常に大きく、国税庁が発表した相続税の申告状況のデータにおける改正前後を比較すると、課税対象者が全国で約1.8倍にもなっています。さて、あなたは大丈夫ですか??

お気軽にご相談下さい♪

相続支援コンサルタント 中川 貴深 (専用Tel:089-941-3333)

