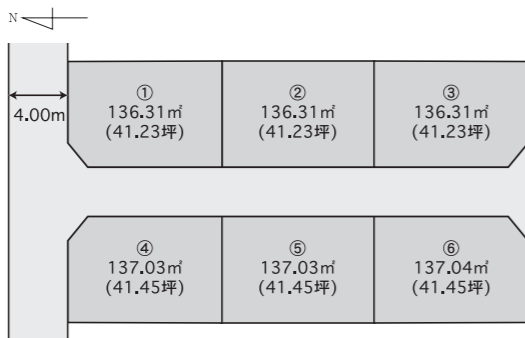


『新規分譲予告』 さくら小学校 余土中学校区



2019年
2月上旬
販売開始予定!

坪(3.3㎡)単価
30万円~



- 分譲地概要
- 住所/松山市余土中2丁目5-10他
 - 総区画数/6区画 ●販売区画数/6区画
 - 土地/136.31㎡(41.23坪)~137.03㎡(41.45坪)
 - 最多価格帯/1200万円・1300万円台
 - 交通/鎌田駅まで徒歩5分
 - 地目/宅地・用途地域/1種住居
 - 建ぺい率/60%・容積率/200%
 - 校区/さくら小学校、余土中学校
 - 備考/公共下水道受益者負担金250円/㎡、上水道負担金25万円
 - 取引形態/売主

土居町 新規分譲地 販売開始 全8区画

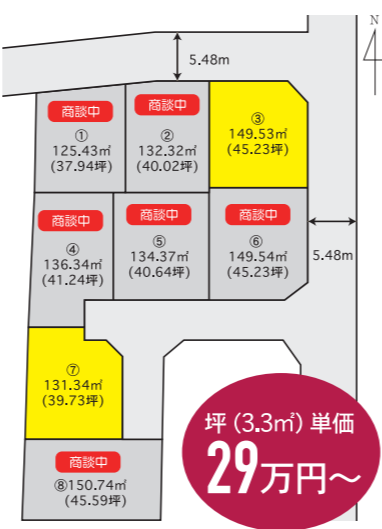
2019年
3月下旬
造成完了
予定

東石井小学校区

土地価格
1,139万円
~**1,537万円**



松山ICも近く、
利便性に富んだ住宅地



- 分譲地概要
- 住所/松山市土居町1091-1他
 - 総区画数/8区画 ●販売区画数/8区画
 - 土地/125.43㎡(37.94坪)~149.54㎡(45.23坪)
 - 最多価格帯/1100万円・1300万円台(各2区画)
 - 交通/南井門バス停まで徒歩8分
 - 地目/宅地・用途地域/1種住居
 - 建ぺい率/60%・容積率/200%
 - 校区/石井東小学校、南第二中学校
 - 備考/公共下水道受益者負担金250円/㎡、上水道負担金25万円
 - 取引形態/売主

上記分譲地、売買に関するご相談は ☎089-948-0050 松山本店 不動産営業部まで

- 松山本店**
愛媛県松山市朝生田町 1-15-10
●不動産営業部
TEL:089-948-0050/FAX:089-948-5966
●総合資産管理部(定休/水曜日)
TEL:089-915-8688/FAX:089-948-5969
- 松山東支店**
愛媛県松山市久米窪田町 875-2
●不動産営業部(定休/水曜日)
TEL:089-970-4343/FAX:089-970-3655
●総合資産管理部(定休/水曜日)
TEL:089-970-3666/FAX:089-970-3666
- フジグラン重信
インフォメーションセンター**
愛媛県東温市野田 3-1-13
TEL:089-955-5110/FAX:089-955-5101



COVA 通信

株式会社コヴァエステートの不動産情報誌

01

2019 | Jan.

VOL.2

PICK UP CONTENTS !!

不動産オーナー インタビュー

~見た目だけじゃない、
デザイナーズ賃貸マンション~
ゲスト:森 和幸 様(もり かずゆき)
昭和30年9月12日生/63歳

デザイナーズ賃貸マンション特集

- ・デザイナーズ賃貸マンションとは?
- ・デザイナーズ賃貸マンションに住んでみたい?世間の抱くイメージとは?
- ・デザイナーズ賃貸マンションは住みにくい?

相続よろず相談室

- 第2回「遺産分割事件は、年々増加!!」
- ・家庭裁判所における遺産価格別遺産分割事件の割合
 - ・トラブルになる主な原因
 - ・遺産分割事件数の推移

新年明けまして
おめでとーうございませう

(株)コヴァエステート社員一同

ウラ面
土地情報
2019年
1月

見た目だけじゃない、 デザイナーズ賃貸マンション

INTERVIEW GUEST
オーナー
森 和幸 様
(もり かずゆき)
昭和30年9月12日生 / 63歳



Q1: デザイナーズ賃貸マンションを 建てようと思ったきっかけは?

私がマンション建設を考えていた15年ほど前は、建築費も比較的安く、賃貸マンションが数多く建設されていました。しかし当時は、外観や内観などにこだわって設計された賃貸マンションは少なく、同じような造りの家ばかりでした。そのような流れもあって、他のマンションとは違う個性のあるマンションを建てたいと思ったのが一つのきっかけです。また、小林社長とは若い頃からの知り合いで、『コヴァエステートさんなら安心してお任せできる』と思ったのも理由の一つです。

Q2: デザイナーズ賃貸マンションを建てる際に、不安な点はありましたか?

やはり、入居者がコンスタントに確保できるか(入居率)は当初から心配していました。しかし、“どうすれば入居者の方に喜んでいただけるのか”を考えることは苦ではありませんでした。最新の設備ばかりを導入するのではなく、コストをかけすぎることなく、いかに他の物件との差別化を図るかを軸に方向性を定めていきました。その際には、コヴァエステートさんが培ってこられた長年の経験や実績を踏まえた上でのアドバイスも、とても参考になりました。

Q3: デザイナーズ賃貸マンションを建ててよかった点は?

少子高齢化が進み、人口自体も減少している昨今、空室問題は避けて通れない課題です。建設当初は、入居率に多少の不安はありましたが、現在はおかげさまで空室待ちの状況が続いています。ライフスタイルに合わせて、こだわりの家に住みたいという入居者の方に喜んでいただけているのかなと思っています。

Check!! 一般的なマンションや他の物件との違いは?

一般的なマンションと比べ、間取りにも特徴を持たせているのがデザイナーズマンションの特色の1つです。一般的なマンションは万人に受け入れられるような造りとなっていますが、デザイナーズマンションは「より快適な空間に住む」ために、床や壁の素材、キッチン、洗面化粧台にもこだわった造りとなっています。



～不動産オーナーに向けてひとこと～

近年は、デザイン重視だけでなく、機能面など快適な住み心地を追求したデザイナーズ賃貸マンションも増えています。また、設計の段階から管理まで、コヴァエステートの皆さんが親身になって相談に乗ってくれるので、まずはお気軽に相談されることをおすすめします。



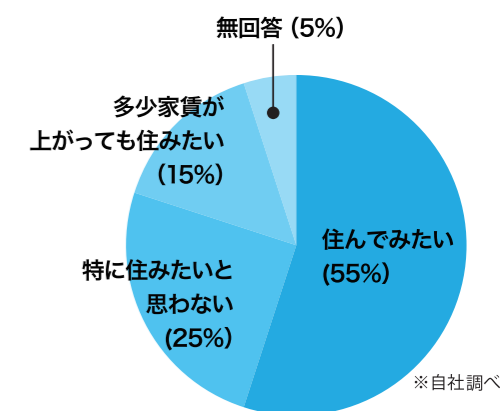
Check!! デザイナーズ賃貸マンションとは?

都市部を中心に人気のデザイナーズマンション。ライフスタイルやニーズの変化によって生まれた個性的なマンションで、暮らしにプラスアルファの価値を生み出すことから、若い世代や富裕層を中心に高く評価されています。

Check!! デザイナーズ賃貸マンションに住んでみたい?世間の抱くイメージとは?

テレビドラマの主人公が住んでいるようなデザイナーズマンションは、高級でおしゃれなイメージで多くの人には一度は憧れるものです。そこで今回は“デザイナーズマンションに住んでみたいか”のアンケートをとってみました。

1位: 住んでみたい (55%)、2位: 特に住みたいと思わない (25%)
3位: 多少家賃が上がっても住みたい (15%)、4位: 無回答 (5%)



やはり多くのおしゃれなデザイナーズマンションへの憧れを抱いているようですが、途中で飽きるかもしれない、デザイン重視で住みやすさについてはどうなのかという意見があるのも事実です。

Check!! デザイナーズ賃貸マンションは住みにくい?

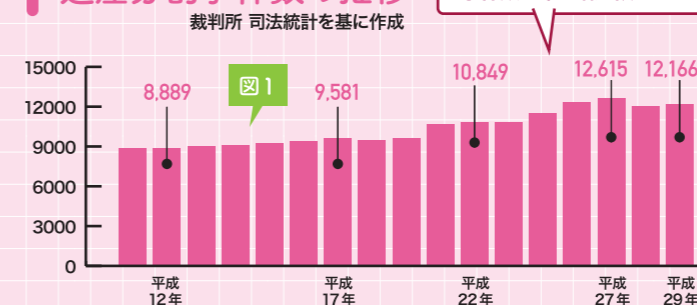
デザイナーズマンションには、外観やエントランスなどの共有部分に意匠を凝らしたデザインのものも多く、居室も工夫されているので入居者にとってみれば普通の物件にはない魅力があります。さらに近年は、デザイン面だけでなく利便性や機能性など住みやすさにも配慮して設計された物件も多くなりました。

マンションオーナーの立場で見ても、周辺相場よりも高い家賃設定ができ、入居率も高めることができます。こうしたことから、デザイナーズマンションに投資するオーナーも増えてきています。

コヴァの 相続よろず相談室 ～第2回「遺産分割事件は、年々増加!!」～

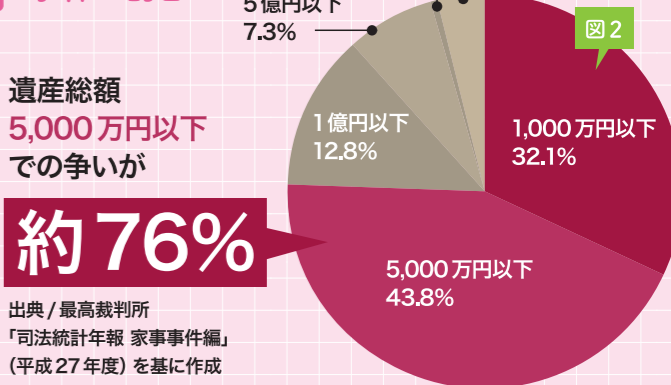
“相続”とお聞きになって、私には関係ない!と思う方もいらっしゃるでしょう。相続とは、「人が死亡した時に、死亡した人の財産を配偶者や子どもなどの親族が引き継ぐこと」を指しており、相続は誰にでも必ず一度は訪れる事柄であるといえます。

遺産分割事件数の推移



第一回で記述した相続税の基礎控除額減少もきっかけとなり、メディアやインターネットなどで目にする機会も増えたことから、“相続”が身近な話題となりました。図1にある通り、遺産分割事件数は平成22年を境に年々増加しています。

家庭裁判所における 遺産価格別遺産分割 事件の割合



トラブルになる主な原因

1. 相続人が誰なのか把握できていない
2. 財産が把握できず、準備不足
3. 遺言や分割協議の不公平感によるもの

“遺産分割”とは、「誰が何をどれくらい相続するか」ということです。では、億万長者が争族(※1)になっているかといえば、そうでもありません。図2は、図1で争族になっているうちの約76%の方が、相続される価格がいくらなのかを表している図です。相続財産の総額1,000万円以下、5,000万円以下の方の割合が7割以上を占めています。つまり、財産=お金だけでなく、不動産などの分割できない財産が争族の原因なのです。

(※1)…遺産相続などをめぐって争う親族のこと。

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)

