

新着事業用賃貸物件情報



貸
物件 ACS.SOL
道後

賃料 2F 71 万円

<物件概要>

- 住所／松山市湯之町6-27
- 建物面積／1F:118.28m²
- 2F:137.50m²
- 物件種目／貸店舗
- 敷金／6ヶ月
- 管理費／込み

貸
物件 道後湯之町
和光ビル

賃料 2F 32.45 万円

<物件概要>

- 住所／松山市湯之町6-14
- 建物面積／96.65m²(29.23坪)
- 物件種目／貸店舗
- 敷金／6ヶ月
- 管理費／込み

事業用賃貸物件掲載を
ご希望のオーナー様
ご連絡ください！

♪089-907-0012

オーナー様 専用ダイヤル

相談
無料 不動産売買に関する無料相談会開催中！！

地域に密着、不動産の相談所コヴァエステートにご相談ください♪

土地	一戸建住宅
マンション	事業用

毎月第3日曜日開催！

フジグラン重信インフォメーションセンター
TEL:089-948-0050

時間 10:00~17:00



♪ 089-907-0012

オーナー様 専用ダイヤル

♪ 089-948-0050

不動産事業部 / 松山本店



松山本店

愛媛県松山市朝生田町 1-15-10



松山東支店

愛媛県松山市久米窪田町 875-2



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

COVA ESTATE 株式会社コヴァエステート

(公社) 愛媛県宅地建物取引業協会会員 不動産公正取引協議会加盟

愛媛県知事(6) 第4229号

松山市朝生田町1-15-10

<https://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

PICK UP CONTENTS !!

賃貸物件のご入居者様に
喜ばれる設備（後編）

- インターネット回線
- 水まわり・ウォシュレット
- アクセントクロス
- 家具・家電付き賃貸

相続よろず相談室

第7回
相続発生後にトラブルとなる主な原因
【その2】だれに相続させたいか？

08
2020 | Aug.
VOL.10

ウラ面

新着物件
情報

2020年8月

PICK UP CONTENTS !!

COVA通信「賃貸物件のご入居者様に喜ばれる設備とは?」(後編)



家賃収益を下げるのではなく、物件価値を高めることで
ご入居者様に喜ばれる賃貸物件へ

ご入居者様に喜んでもらえる設備と間取りには、必ず「ご入居者様のニーズ」が取り入れられています。住み心地が良く、ストレスのない快適な生活を送ることができるお部屋が、最終的にご入居者様から選ばれます。そのためには、入居してほしいターゲット層を想定し、その方の立場になって考え、設備や間取りにこだわった住みやすい賃貸物件を経営することが大切です。ご入居者様に喜ばれるお部屋づくりは、長く住んでいただけるだけでなく、退去後も次のご入居者様が決まりやすい流れがあります。

Check!! インターネット回線

近年、無料でインターネットが利用できる賃貸物件は珍しいものではありません。無料でなくとも、新築工事の際に少なからず導入工事だけはしておくなど、何かしらインターネット利用に関する対策をしている物件が増えています。大がかりな工事と資金を要するリフォームや外装工事・ホームセキュリティと比べると比較的安価であり、入居者への明確なメリットにより、近隣の競合物件との差別化を図ることができる点がメリットとして挙げられます。

入居者に人気の設備ランキング (2019年)

	単身者向け	ファミリー向け
1位	インターネット無料	インターネット無料
2位	エントランスのオートロック	追いだき機能
3位	宅配ボックス	エントランスのオートロック
4位	浴室換気乾燥機	ホームセキュリティ
5位	ホームセキュリティ	システムキッチン

(全国賃貸住宅新聞)より

賃貸市場の競争が激化する中、物件の競争力を高める一助になりますが、費用対効果を見極める必要があります。本当に「お得」と感じてもらうため、良質なインターネット環境と料金の不安の払拭と、オーナー様にとっての費用対効果を計算した上で、導入を検討しましょう。

Check!! 水まわり・ウォシュレット

水まわりの設備は経年と共に、どうしても古さや汚れが目立つところであり、清潔感が保たれているかという点は賃貸物件選びにおいて重要であるといえます。特に若年層は、小さい頃からウォシュレットのある環境で育っているので、賃貸住宅に移り住んでも「ウォシュレットが付いているのは当たり前」という感覚かもしれません。

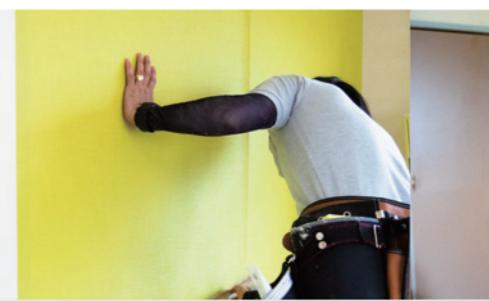
洗面所まわりで人気の設備は、「追い焚き機能つきの風呂」「保温機能付きの浴槽」「浴室乾燥機」「シャワー付き洗面化粧台」です。なかでも「浴室乾燥機」は、防犯上から外に洗濯物を干したくない場合や、花粉症の人には重宝する設備です。

しかし、既存の物件に設置するにはコストがかかるため、安価に設置できる「室内物干し」用のフックなどもあります。



Check!! アクセントクロス

近年の賃貸物件探しの方法は、不動産会社の店舗に出向いて物件情報を紙ベースで見せてもらっていた頃とは劇的に変わり、ウェブサイトでまずじっくりと物件情報を調べます。建物の状況や周辺環境なども調べて、気に入った物件があれば、そこではじめて不動産会社にコンタクトを取るのです。そのため、基本的にどの物件も写真をたくさん載せるようになってきましたが、どの部屋も無難な白色の壁紙で似た印象の部屋ばかりです。そこにアクセントクロスを使ったおしゃれなりノベーション済みの部屋の写真を掲載できれば、強力な内見への動機づけになるでしょう。また、リビングスペースだけでなくキッチン・トイレ・玄関などもアクセントクロスを使うことで雰囲気を変えることができます。



オーナーの皆様の管理物件について、お困りのことがありましたら、弊社営業担当までお声かけくださいませ!問題解決に向けて、さまざまなご提案をさせていただきます!

コヴァの ~第7回~ **相続よろず相談室** 相続発生後にトラブルになる主な原因 【その2】だれに相続させたいですか?

第2回のコラムにも書きましたが、遺産分割に関する裁判事件は、年々増加傾向にあります。遺産分割とは、「誰が、何を、どのくらい相続するか?」ということです。そう、極端に言えば、相続財産10億円の方の遺産分割も、100万円の方の遺産分割も、トラブルは起こるものなのです。

遺産分割の対策の一つとして、生前に自分の意思で決めて、相続後に実行される内容を文章として記録しておく、「遺言書」を作成する方法があります。「遺言書」とよく混同されるのが、最近よくメディアでも取り上げられている、「エンディングノート」と呼ばれるものです。

右の図に比較したことがあります。

エンディングノートは、ご自身の記録であり、死後の希望記したものとなります。一方、遺言書は、相続財産の分割に関する内容となり、法的な効力もあります。

次回から、遺言書の種類、形式について、少しご説明します。

今日から始める相続セミナー

お金だけじゃない、争族(相続)のお話。実例を交えて相続の準備について学ぶ講座です。財産が少ないから相続でもめることはないとと思っている方も、ぜひご参加ください。

受講料	5,500円(5回分)	■定員/20人	講師	中川 貴美
消費税込み・教材費別途1,100円		■持参品/筆記用具	NPO法人 えひめ相続遺言相談センター	
場所	愛媛新聞社別館	日時	10月10日(土)から毎月第2・4土曜日	5回で修了。13:30~15:00
				★セミナーのお申し込み: 089-935-2361 愛媛新聞カルチャースクール事務局

エンディングノートと遺言書の違い

エンディングノート	遺言書
法的効力なし	法的効力あり
どのように書いても良い	決まった形式で書く必要がある
内容は自由に決められる ・ご自身について ・資産について ・延命治療について ・葬儀について ・家族について など	内容は相続財産の処理について ・相続分の指定 ・遺言書の執行に関する効力 ・相続人の排除 ・相続分割方法の指定と分割の禁止 ・相続財産の処分 など ※法的効力はないが、付言事項に想いを記せる

費用 0円~数千円

費用 数百円~数万円

分割対策の基本=遺言

遺産分割	遺言なし	遺言あり(想いが伝わる)
遺産分割	とことん話し合い	①遺言どおりに分割 ②話し合い
家族がばらばらに		
もめた時の問題点	税のペナルティあり 調停⇒審判へ	遺留分侵害額請求あり (法廷相続分の半分等)
財産が処分できない		遺言どおり
注意点		※遺留分相当をわたす 遺言にしてあれば、 請求できず

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)

