

売土地 **松山市余戸南2丁目**
販売価格 **2,835万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
 - 住所/松山市余戸南2丁目1182番地
 - 土地面積/1,339㎡(405.04坪)
 - 地目/田 ●都市計画/市街化調整区域
 - 建ぺい率/70% ●容積率/200%
 - 接道状況/一方
 - 現況/更地
 - 条件等/現況渡し
 - 取引形態/専任媒介
- ※市街化調整区域につき、原則建物の建築はできません。

売土地 **松山市辰巳町**
販売価格 **6,550万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
 - 住所/松山市辰巳町2813番6
2851番1.2852番
 - 土地面積/1082.67㎡(327.50坪)
 - 地目/宅地 ●用途地域/一種住居
 - 建ぺい率/60% ●容積率/200%
 - 接道状況/二方(除角地)
 - 現況/上物有
 - 条件等/現況渡し
 - 取引形態/専任媒介

売土地 **松山市鷹子町**
販売価格 **3,220万円**

- <物件概要>
- 物件タイプ/売土地
 - 住所/松山市鷹子町750番2.751番2
 - 土地面積/380.15㎡(114.99坪)
 - 地目/宅地
 - 用途地域/一種住居
 - 建ぺい率/60% ●容積率/200%
 - 接道状況/一方
 - 現況/上物有
 - 条件等/更地渡し
 - 取引形態/売主

売その他 **松山市三番町**
販売価格 **4,880万円(税込)**

- <物件概要>
- 物件タイプ/一括マンション
 - 住所/松山市三番町8番25
 - 土地面積/93.40㎡(28.25坪)
 - 建物面積/164.38㎡(49.72坪)
 - 構造/鉄骨造3階建
 - 築年月/平成15年8月
 - 交通/伊予鉄バス 三番町バス停 徒歩約3分
 - 取引形態/売主
 - 備考/令和5年1月時点、1F・2F入居 3F空

貸土地 **松山市桑原6丁目**
賃料 **13万円(税込)** 礼金・敷金・保証金 要相談

- <物件概要>
- 物件タイプ/貸土地
 - 住所/松山市桑原6丁目764番1
 - 土地面積/144.43㎡(43.69坪)
 - 地目/宅地 ●用途地域/一種住居
 - 建ぺい率/60(70)% ●容積率/200%
 - 接道状況/三方
 - 交通/伊予鉄バス桑原バス停より徒歩約7分
 - 現況/相談
 - 条件等/相談
 - 取引形態/貸主

相談無料 **売物件募集中!** 分譲地用地 収益物件 戸建住宅 マンション
不動産売却に関するご相談は
コヴァエステート松山本店 総合不動産営業部まで
089-948-0050
営業時間/朝9:00~夕方6:00

貸物件 **リユーレント河原町 501号室**
家賃 **5.2万円(税込)** 共益費 **6千円**

- <物件概要>
- 住所/松山市河原町8-28
 - 構造/鉄筋コンクリート造11階建5,6階部分
 - 校区/番町小学校・東中学校
 - 交通/伊予鉄道河原線松山市駅まで徒歩9分

貸物件 **リユーレント朝生田 513号室**
家賃 **4.9万円(税込)** 共益費 **5千円**

- <物件概要>
- 住所/松山市朝生田町1丁目15-10
 - 構造/鉄筋コンクリート造6階建5階部分
 - 校区/石井北小学校・南中学校
 - 交通/伊予鉄道河原線いよ立花駅まで徒歩7分

賃貸物件に関するお問い合わせは
ご入居様サポート専用ダイヤル **089-915-8688** お気軽に
お電話ください

PICK UP CONTENTS !!

2023年 これからの賃貸物件経営

- 今繁忙期の賃貸物件経営の総括
- 最新版「賃貸物件の人気設備」ランキング
- 入居者のニーズに合わせた物件管理が今後の課題

ウラ面
新着物件情報
2023年5月



PICK UP CONTENTS !!

COVA 通信「2023年 これからの賃貸物件経営」



今繁忙期の賃貸物件 経営の総括

COVA 調査実績

2022年の賃貸物件経営は、新型コロナウイルスの影響により、リモートワークや自宅での過ごし方が一般的になったことで、住宅環境に求めるニーズが変化した年でした。そのため、オンライン対応や、宅配ボックスの設置、共有スペースの利用制限など、入居者の生活の変化に合わせた取り組みが求められました。今後も、入居者へのニーズに柔軟に対応し、より快適な住環境を提供することが求められていきます。

Check!! 最新「賃貸物件人気設備」ランキング

賃貸物件にある設備の需要について調査を行なっている全国賃貸新聞の独自企画「入居者に人気の設備ランキング 2022」にて、賃貸物件に必要とされている設備のランキングが発表されました。

今回は、全国的に必要とされている設備と COVA が管理している賃貸物件の独自調査と合わせて、愛媛県内の需要と全国的なニーズの違いを見ていき、今後のオーナー様の賃貸経営の参考にさせていただきたいと思えます。

この設備が無ければ入居者が決まらないランキング

順位	単身者向け物件	ファミリー向け物件
1	室内洗濯機置場	追い焚き機能
2	TVモニター付きインターホン	室内洗濯機置場
3	インターネット無料	TVモニター付きインターホン
4	温水洗浄便座	独立洗面台
5	独立洗面台	温水洗浄便座

出典：2022年10月17日：全国賃貸住宅新聞より

愛媛県における必要とされる設備ランキング

順位	設備内容	順位	設備内容
1	バス・トイレ別 MUST	6	温水洗浄便座
2	駐車場がある MUST	7	TVモニター付きインターホン
3	室内洗濯機置場 MUST	8	インターネット無料
4	エアコン付き MUST	9	宅配ボックス
5	独立洗面台 MUST	10	オートロック

COVA 独自調査による愛媛県での設備へのニーズ

全国的に見ると、単身者向け物件とファミリー向け物件で違いはありますが、どちらにもランクインしている「室内洗濯機置場」「温水洗浄便座」「独立洗面台」などは、ひと昔前では、なくて普通であった設備ですが、今の入居者からするとあって当たり前の設備となっています。弊社がお取り扱いさせていただいている物件でも、これらの設備がない物件ではなかなか入居が決まらない場合がございます。

当たり前が嬉しい「バス・トイレ別標準仕様」

「バス・トイレ別」は入居者の基本ニーズとなっています。バス・トイレ別でない物件は、入居者の選択肢から外れてしまう場合も多く、入居につなげるために是非ともクリアしたい課題と言えます。

おうち時間増加による通販利用の需要増
「宅配ボックスで置き配対応」

コロナ禍でおうち時間が増えたことにより、通販を利用する方が多くなりました。宅配ボックスは、不在時でも荷物を受け取れるため、入居者にとっては便利であるとともに、物件の付加価値となります。また、入居者の安心・安全にもつながるため、物件の競争力を高めることができます。

**Check!!** 「モニター付きインターホン」のニーズ増。入居者の防犯意識の高まり。

入居者には、さまざまなニーズがあることが、ランキングを通じて判明しました。

この中で弊社で注目した点が「TVモニター付きインターホン」です。

最近、マンションやアパートを狙った犯罪が増加しています。そのため、安心して生活するためには、セキュリティにも配慮する必要があります。特に女性の単身入居の場合は、親御さんから設置をして欲しいとお声をいただくことがあります。

TVモニター付きインターホンは、顔が映るので訪問者の確認ができ、安心して対応することができるため、セキュリティ対策として最適です。実際弊社への問い合わせ件数も増加しており、需要が高まっています。ぜひTVモニター付きインターホンの導入を検討してみてくださいはいかがでしょうか。

Check!! 入居者が求める標準設備が多様化している。
そのニーズをいかに捉えて実現するかが今後の課題。

現代の賃貸市場においては、入居者が求める標準設備が多様化しており、様々なニーズに対応することが求められており、左記のランキングからもわかるかと思えます。少し昔では、付加価値とされていた設備が今や当たり前となってきた現代において、いかに入居者のニーズを叶えた賃貸物件にできるかが、重要となります。また将来的には、環境に配慮した住まいや、高齢者や障がい者に配慮したバリアフリーな物件も求められていくことが予想されます。これらのニーズを捉え、より良い住環境を提供することが、今後の賃貸物件経営の鍵となります。

私たちは、オーナー様も入居者様も快適に暮らしていくためには、双方のニーズを十二分に理解し、適切なサービスを提供していくことが最重要課題であると考えております。多様化していくニーズの中で、私たちコヴァエステートがオーナー様の賃貸物件経営を全力でサポートしていくために、これからもよりよいサービスの提供をご提案させていただきます。

Check!! Ichie【イチエ】様

COVA 管理物件 お店紹介



当サロンは、愛媛県松山市朝生田町に位置する完全予約制のマンツーマンサロンです。30～50代の大人の女性のお客様が多数来店されております。お悩みの髪に対応すべく、すべてのメニューに髪質改善サブリを使用しております。通うほどに髪がキレイになり、髪質改善トリートメントも併せて施術することで、ツヤのあるしなやかな髪へと導きます。また、カットにおいては、骨格や髪質、顔のパーツからお似合いのヘアスタイルを提案いたします。特にショートカット～ポプのお客様が多数来店されています。ぜひ一度、当サロンで大人女性ならではの美しい髪を手に入れてみませんか。

基本メニュー

●カット 5,500円	子どもカット 3,300円 (シャンプー無 550円引)	●パーマ (SB込)	
●ヘアカラー (SB込)		パーマ	7,700円～
ワンカラー	7,700円～	部分パーマ (フロント等)	3,850円～
リタッチ (根本)	7,150円～	●縮毛矯正 (SB込)	
ブリーチ	8,800円～	リタッチ	14,300円～
ハイライトカラー	9,900円～	全体	16,500円～
●トリートメント	3,300円～	フロント、部分等	7,700円～
●ヘッドスパ	2,200円～		

Ichie

hair design

〒790-0952 愛媛県朝生田町1丁目9-26 1階
【営業時間】9:00～18:00 (完全予約制)
定休日/月曜日+不定休

ご予約をご希望の方は公式LINEまたはInstagramのDMにて受付中



@ICHIE_HAIR

@GOUA807