

売
土地

松山市古三津2丁目

販売価格 **1,084～1,202万円**

<物件概要>

- 物件タイプ／売土地
- 住所／松山市古三津2丁目
- 土地面積／115.69㎡(34.99坪)
128.21㎡(38.78坪)
- 地目／宅地
- 用途地域／一種住居、二種住居
- 建ぺい率／60%
- 容積率／160%
- 設備／上水道・下水道・電気
- 現況／更地
- 条件等／3号地 建築条件付き(相談可)
- 交通／伊予鉄バス三津東バス停より徒歩約5分
JR予讃線三津浜駅より徒歩約10分
- 校区／宮前小学校・三津浜中学校
- 取引形態／売主



売
土地

松山市鷹子町

販売価格 **2,300万円**

<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㎡(約114.99坪)
- 地目／宅地
- 用途地域／一種住居、二種住居
- 建ぺい率／60%
- 設備／上水道・プロパンガス・電気
- 現況／更地
- 条件等／現況渡し
- 交通／伊予鉄道久米駅より徒歩約6分
- 校区／久米小学校・久米中学校
- 取引形態／売主

売
住宅

オーナーチェンジ物件 松山市保免西1丁目

販売価格 **1,200万円**

<物件概要>

- 物件タイプ／売戸建住宅
- 住所／松山市保免西1丁目8番5号
- 土地面積／136.00㎡(41.14坪)
- 建物面積／96.39㎡(29.15坪)
- 構造／木造2階建
- 築年月／1985年4月
- 交通／伊予鉄バス保免バス停より徒歩5分
- 取引形態／売主
- 現況／賃貸中(賃料 70,000円/月)
- 引渡／相談

不動産について
どこに相談したら
いいかわからない...

相談
無料

不動産に関するご相談は

分譲地用地

収益物件

戸建住宅

マンション

売却のお手伝いから弊社買取りまで

お客様ひとり一人のご都合に合わせて幅広くアドバイスさせていただきます♪

コヴァエステート松山本店 総合不動産営業部まで
営業時間／朝9:00～夕方6:00

089-948-0050

貸
物件

リ्यूレント・ヴィラ 聡D

家賃 **8.5万円(税込)** 共益費 **3千円**

<物件概要>

- 住所／東温市志津川南5丁目2-17
- 構造／木造地上2階建
- 校区／北吉井小学校・重信中学校
- 交通／伊予鉄道横河原線愛大医学部
南口駅まで徒歩8分

貸
物件

フローラルコート日野 B棟

家賃 **4.8万円(税込)** 共益費 **3千円**

<物件概要>

- 住所／松山市今在家4丁目4-17
- 構造／軽量鉄骨造2階建の2階
- 校区／石井東小学校・南第二中学校
- 交通／伊予鉄バス乙井橋バス停まで徒歩9分



管理物件に関するお問い合わせは
オーナー様サポート専用ダイヤル

☎089-907-0012

お気軽に
お電話ください



PICK UP CONTENTS !!

2025年繁忙期総括と これからの賃貸経営対策

- 2025年繁忙期総括
- ペット可物件の需要が高まりつつある
- 空室が決まらない時に見直したいポイント
- 繁忙期後に増える「よくあるトラブル」と対応

ウラ面

新着物件
情報

2026年5月

PICK UP CONTENTS !!

COVA 通信「2025 年繁忙期総括とこれからの賃貸経営対策」



2025 年の 賃貸経営繁忙期の総括

COVA 調査実績

弊社の 2025 年の繁忙期を振り返ると、例年に比べ解約数が比較的少なく、大きな空室増加は見られませんでした。一方で募集物件の反響には差があり、特に 1K・1LDK・2DK など単身者向け物件への問い合わせが多い傾向となりました。進学・就職・転勤による単身入居の需要は引き続き高く、設備や条件が整っている物件ほど早期に成約しています。近年は家賃だけでなく生活の快適さや設備内容を重視する傾向が強くなっており、今回の特集ではこうした変化を踏まえた対策をご紹介します。

Check!! 最新「こだわり条件ランキング（愛媛県版）」

2025 年繁忙期の入居希望条件を集計したところ、愛媛県では昨年と大きな傾向の変化はなく、「バス・トイレ別」「駐車場あり」「室内洗濯機置場」など生活に必要な基本設備が引き続き上位を占めました。地方では車利用が多いこともあり、駐車場付きの需要は依然として高い状況です。その中で今年注目すべき点は、「ペット相談可」がランキング上位に入ってきたことです。近年は単身者や共働き世帯を中心にペット飼育希望が増えており、条件に合う物件が少ないという声も多く聞かれます。次の項目では、このペット需要の増加について詳しくご紹介します。

こだわり条件ランキング（愛媛県版）

順位	設備内容	順位	設備内容
1	バス・トイレ別 MUST	6	2 階以上
2	駐車場あり MUST	7	ペット相談可
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	温水洗浄便座
5	洗面所独立 MUST	10	TV モニター付きインターホン

出典：SUUMO 調べ（2025.10.1～2025.12.31）

Check!! ペット可物件の需要が増加傾向

近年、入居希望条件の中で「ペット相談可」を希望される方が増えており、今年の繁忙期でもペット可物件への問い合わせが目立ちました。特に単身者や共働き世帯を中心に、犬や猫と暮らせる住まいを探すケースが増えており、条件に合う物件が少ないため空室対策として有効になる場合があります。一般社団法人ペットフード協会の調査によると、2024 年に新たに飼育が開始された犬と猫の合計は 80.3 万頭となり、同年の日本の出生数 60.6 万人を大きく上回りました。現在、ペットは多くの人にとって家族の一員であり、その家族と暮らせる住まいを求める動きは今後も続くと考えられます。

一方で、ペット可物件にすることはオーナー様にとって慎重な判断が必要です。クロスや床材の傷み、臭いの問題、共用部分の利用ルール、他の入居者とのトラブルなど、管理面での不安も多くあるかと思います。そのため、物件ごとに条件設定や契約内容を整えることが重要になります。弊社では、こうした懸念点を一つ一つ整理し、オーナー様と一緒に解決しながら最適な運用方法をご提案していきます。ペット需要をうまく活用することは、これからの賃貸経営において重要な選択肢の一つになると考えています。

Check!! 空室が決まらないときに見直したい 3 つのポイント

原因を明確にすることが最短の空室対策です。

繁忙期を過ぎても空室が続く場合、「タイミング」ではなく「条件」に原因があるケースも多く見られます。特に見直したいポイントは以下の 3 点です。



① 募集条件（家賃・初期費用）

周辺相場とのズレがあると、内見すら入らない場合があります。



② 設備・印象

写真の印象や室内の清潔感、古さは成約に直結します。小さな改善で反響が変わることもあります。



③ ターゲット設定

単身・ファミリー・ペット可など、ターゲットに合わせた条件設定が重要です。

Check!! 繁忙期後に増える「よくあるトラブル」と対応

3～4 月の繁忙期は退去と入居が重なるため、その後の時期には退去精算や設備不具合に関するご相談が増える傾向があります。

特に原状回復では、どこまでが借主負担かの判断が難しく、近年は SNS 等の影響で入居者側の知識も高まっていることから、認識の違いによるトラブルが発生しやすくなっています。こうしたトラブルは次の募集に影響し、空室期間の長期化につながる可能性もあります。また、入居後すぐの設備不具合もクレームの原因となります。



こうしたリスクを防ぐためには、「入居募集前」の段階で、物件の状態や設備のチェック、修繕対応を適切に行うことが重要です。弊社では、国土交通省ガイドラインに基づいた退去精算の対応と、入居前の設備チェック・修繕対応を実施しております。トラブルを未然に防ぎ、安定した賃貸経営につなげるためのサポートを行っておりますので、気になる点がございましたらお気軽にご相談ください。

COVA 私たちがオーナー様をサポートします!!

賃貸経営では、状況に応じた判断や対応が重要になります。弊社では、オーナー様ごとに異なる課題に対して、担当スタッフが継続的にサポートを行っています。

✓ 空室対策のご提案

✓ 募集条件の見直し

✓ トラブル対応

✓ 修繕・管理のご相談

etc.

日々の管理の中で発生する課題を一つずつ整理しながら、最適な運用と一緒に考えていきます。「どこから見直せばいいかわからない」という場合でも構いません。まずはお気軽にご相談ください。 [公式サイトはこちら](#)

