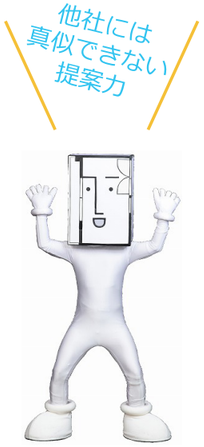
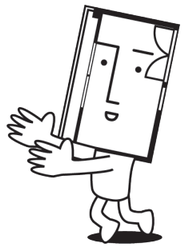
松山市のエリア性

松山市に限らず地方都市と都心部との圧倒的な違いは人口が全体的に減っている事です。また、松山市は県庁所在地の中でも平均家賃が低いと言われています。その為、物件の差別化や他にない付加価値をプラスして家賃を高く維持することがとても重要です。新しく建つ住宅も、古い住宅もライバル物件になりますので、如何に差別化したオリジナリティ性の高い物件を作っておくかが大事になります。



ドーナツ型からアンコ型に

一時期は郊外に人口が偏りドーナツ型の人口推移が進んでいましたが、その反動で中心地が割安になり再開発しやすい環境が整ってきました。郊外では出来ないような高層マンションの開発が進んでいます。中心地のマンション開発は郊外に比べて上下水道が整っている事もあり、資産価値のあるマンションを建設することによって、将来にわたり継続的な収益を見込むことも可能になります。最近では複数の地主さんの意見をまとめて大型の開発計画も始まっています。







三福綜合不動産
代表取締役　中矢孝則

Local City 研究所

街に寄り添いカタチにする賃貸経営術

高収益物件コンサルティング

どこにもない提案力!
時代の流れに沿った物件企画と提案力で
入居率と収益アップを実現!











上　癒しの⁉ ジャングル部屋
右　スタイリッシュな bar 部屋
下　らせん階段のある 4 層メゾネット

戸建賃貸の受注が増大

相続税改正に伴い、基礎控除が縮小され、今までよりも多くの方が課税対象になります。相続対策を考えた時にアパートと違い資産を分筆して分けることが出来る為、相続税対策として大変有効です。

市場的にもワンルームマンションに比べて、供給不足である戸建賃貸はファミリー層からとても需要が高くなっています。弊社では前年度に受注し、建築した棟数を今年に入り数か月で受注しそうな勢いです。

建築面で言えば、RC マンションやアパート建築に比べても敷地面積に対して建物の建築費を抑える事が出来るので借り入れも少額で済み、リスクを抑える事が出来ます。土地を所有している方であれば、利回りも高くなりますので、二棟目を建てるなどリピートするオーナー様もいます。都内在住のオーナー様からも受注を頂いております。都心の利回りが高い物件を探すだけでなく、安定した収益を狙える戸建賃貸は今後より需要が伸びるかもしれません。

投資観点での注意点

投資の観点では、学校や大企業の入居者に依存しているエリアでは移転計画などが無いか。または、将来的に拡張する予定があるかなど、しっかりとエリアのマーケティングをした上で物件の選定をする必要があります。

収益力の高い物件企画

当社では、ジャングル部屋やスタイリッシュな BAR 部屋、キャラクター部屋などオリジナリティの高いコンセプト部屋を企画しています。

また、新築のコンサル物件でも立地や土地の形に合わせて同じものは作らないという信念でオーナー様からも信頼を頂いています。郊外と中心部での需要の違いは有りますが、弊社では独自性の高いアパートをすすめさせて頂いています。もちろんすべての方が独自性のあるデザインを好むわけではありませんので、一般的な物件も多く扱っているのも弊社の強みです。

毎年少しずつではありますが独自の企画商品を販売し着実に実績を積んできました。その積み重ねが今日の提案力になり、オーナー様の信頼を勝ち取っています。

三福不動産では常にオンリーワン・ナンバーワンを目指し、自分達がこんな物件が有ったら「楽しいだろうな」と感じることこそが、独自性の企画力に結びついていると自負しております。

Point-1

エリア マーケティング

土地選定の際には、エリアのマーケティングをしっかり行い将来性も見込んだ賃貸経営を考える事が大事です。

Point-2

見たことない

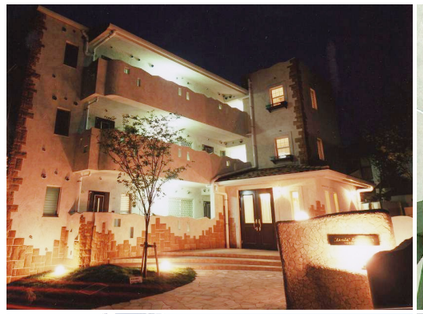
独自性の強い物件企画にチャレンジする事で実績となり次の提案にも活きる。収益性を高める為にも他の物件との差別化を図る。

Point-3

将来的な 相続対策も視野に

中心地か郊外か、将来的な相続対策も視野に入れた賃貸経営を考える事が重要です。

同じものは作らない事が信念、高い収益性を長く継続させる









戸建て賃貸の受注が増大、将来的な相続対策にも有効

松山市で創業 44 年！
松山市内に 5 店舗展開。



株式会社三福綜合不動産

〒 790-0012
愛媛県松山市湊町 4 丁目 3-10
TEL：089-921-2095
FAX：089-921-2076
http://www.3puku.co.jp/