

地元の住まい探し、応援マガジン エリア限定版

# The Home-PLAZA



The Home-PLAZA

JR山陽本線 福山駅版

発行: 株式会社ホームアドバイザー  
●本誌の掲載内容が事実と異なる場合はTEL:03-5776-1746(編集部)までご連絡ください。  
●本誌掲載内容の無断転載を固く禁じます。

mansion.home-plaza.jp/chugoku-shikoku/

# Rose Tower


Florence Fukuyama Rose Tower

掲載されている内容についてのお問い合わせ ☎03-5776-1746

お問い合わせは<フローレンス福山ローズタワー>マンションギャラリー

☎ 0120-14-2604 [www.rose-tower.jp](http://www.rose-tower.jp)

企画・制作・発行 [mansion.home-plaza.jp/chugoku-shikoku/](http://mansion.home-plaza.jp/chugoku-shikoku/)  
株式会社ホームアドバイザー 〒105-0012 東京都港区芝大門2-9-16 ダヴィンチ芝大門    
掲載されている内容についてのお問い合わせ ☎03-5776-1746  
広告掲載に関するお申込・料金のお問い合わせ ☎03-5402-6887 ※ご利用の検索エンジンからも検索できます。



# Rose Tower

Florence Fukuyama Rose Tower

福山駅前再開発によって誕生する、  
ランドマークという名の  
超高層邸宅。

※記載の絵図は図面を基に描き起した外観完成予想図をCG合成したもので、実際とは多少異なる場合がございます。



都市生活にふさわしい顔。

※エントランス完成予想図  
※記載の完成予想図は図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合がございます。

日々の暮らしをサポートする  
充実したフロントサービス。

フロントにはコンシェルジュが待機し、都心のマンションとしての機能性をさらに広げていく。宅配便発送取り次ぎやタクシーの手配など、ここに住まう方々の日常生活をサポートする。



Image photo

※エントランスホール完成予想図

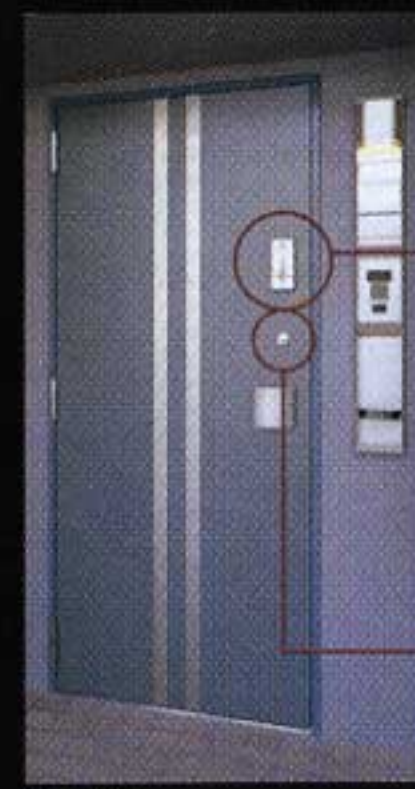
エントランス・ウォークスルーとダブルロックで、快適と安心を実現。

エントランスホールの扉も各住戸の玄関ドアも、一つのリモコンでどちらも解錠できる、便利なシステムを採用。エントランスホール扉は鍵を取り出さなくても、持っているだけで自動解錠。

住戸玄関ドアはリモコンを押すだけで解錠。室内外問わず、扉から離れた位置から解錠。また、それぞれ暗証番号でも解錠できる。



- 1 エントランスホール扉は鍵を取り出さなくても、リモコンを持っているだけで解錠。
- 2 住戸玄関ドアは暗証番号か、リモコンを押すだけで解錠。



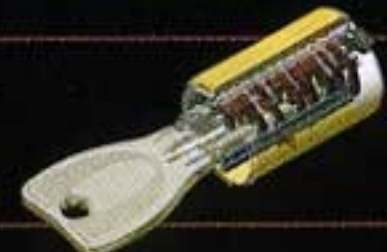
玄関ドア

オートドアロックシステム  
エントランスホールの扉も各住戸の玄関ドアも解錠できるシステム。扉が閉まると自動的に施錠するので安心。暗証番号でも解錠できる。

リモコンで解錠  
<リモコン>

暗証番号で解錠  
<本体>

プログレッシブシリンダー錠



「暮らし」と「財産」を守る心強さ。

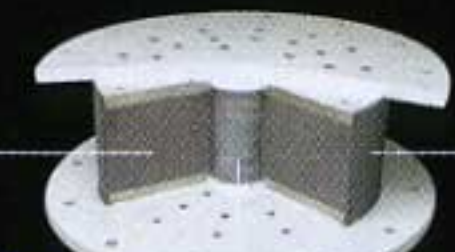
福山初・免震構造採用。

●免震構造で揺れを1/3~1/5に軽減。

建物自体を免震装置が支持。地面の揺れを建物に伝えにくくする。耐久性、減衰性の高いゴムを幾重にも張り合わせ、建物下部に設置。地震の揺れや力を軽減し、ワンランク上の耐震性能を実現した。

■鉛プラグ入り  
天然ゴム系  
積層ゴム

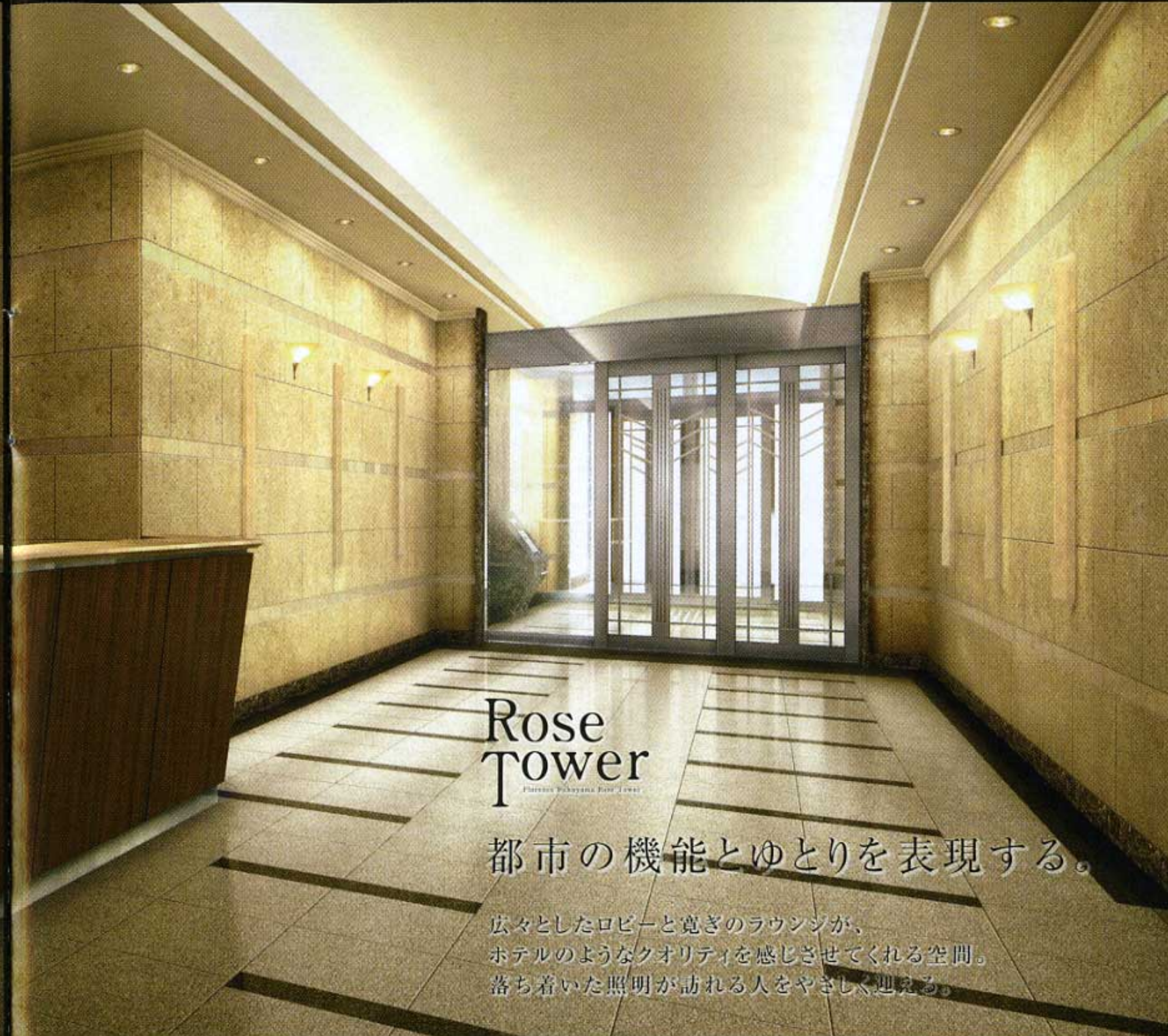
複層ゴム ゴムで複層して劣化を防ぎます。



内部銅板+ゴム  
ゴムを銅板で拘束します。

鉛プラグ

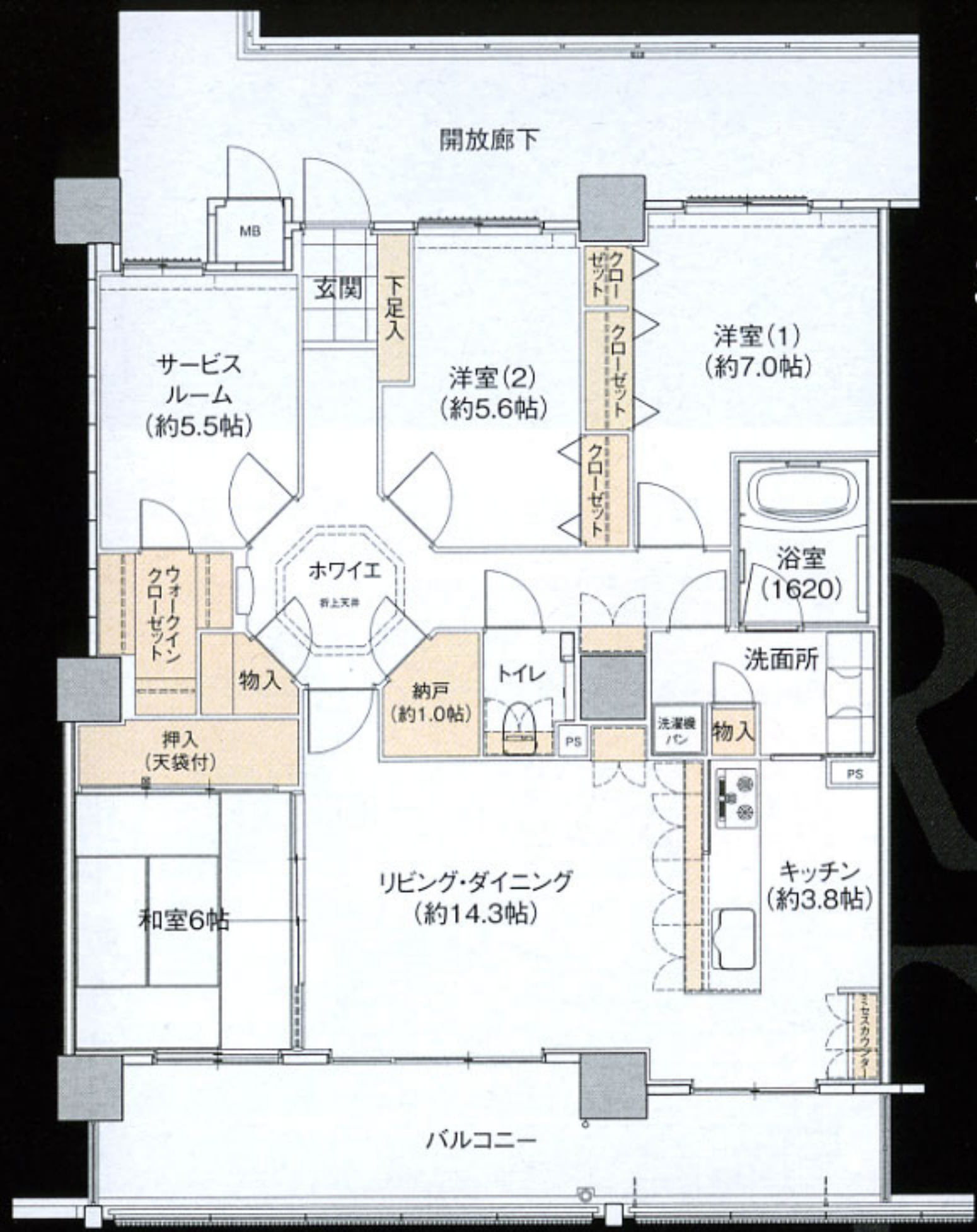
■免震構造概念図



Rose Tower  
Florence Fukuyama Rose Tower

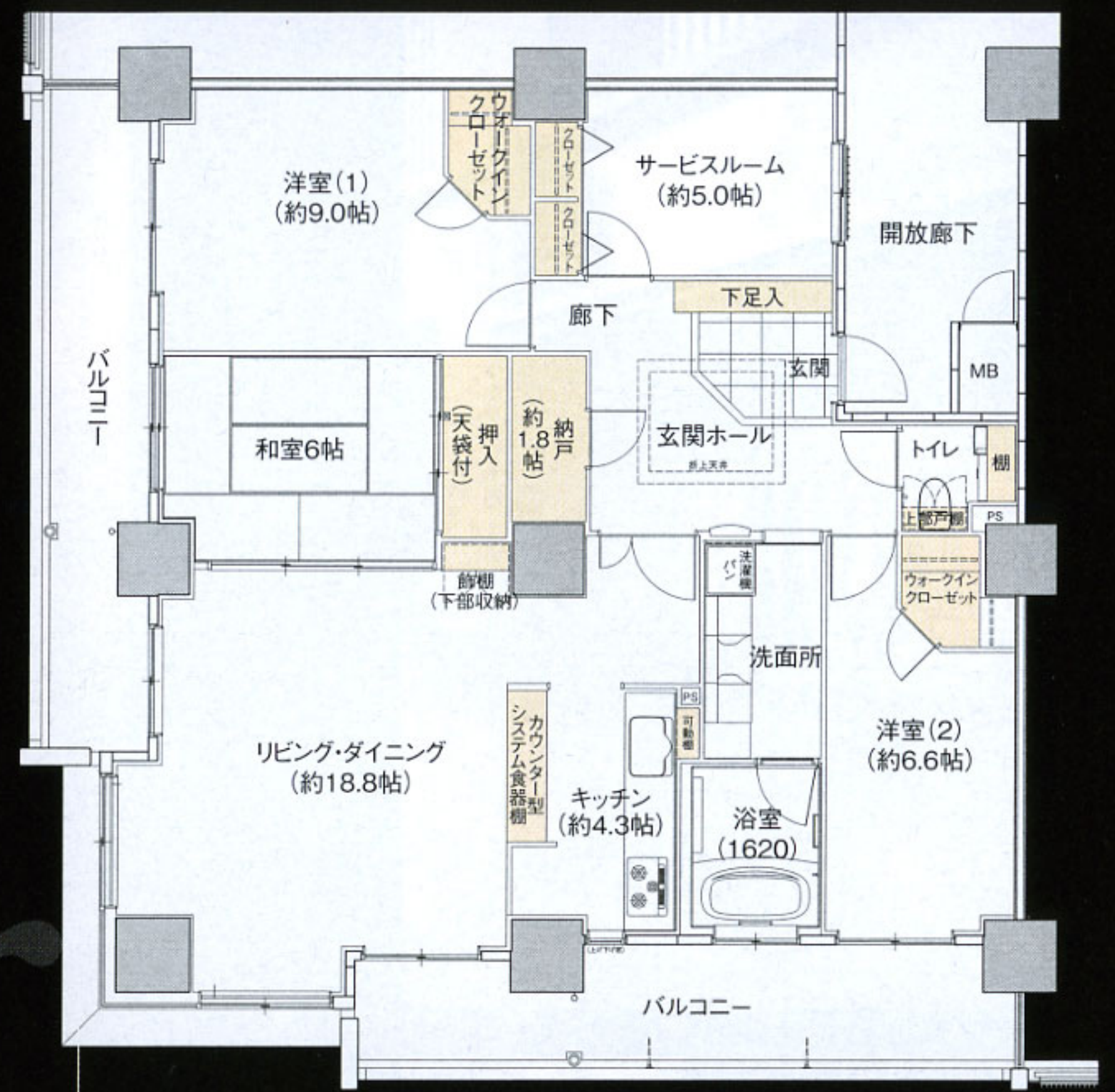
都市の機能とゆとりを表現する。

広々としたロビーと寛ぎのラウンジが、ホテルのようなクオリティを感じさせてくれる空間。落ち着いた照明が訪れる人をやさしく迎える。



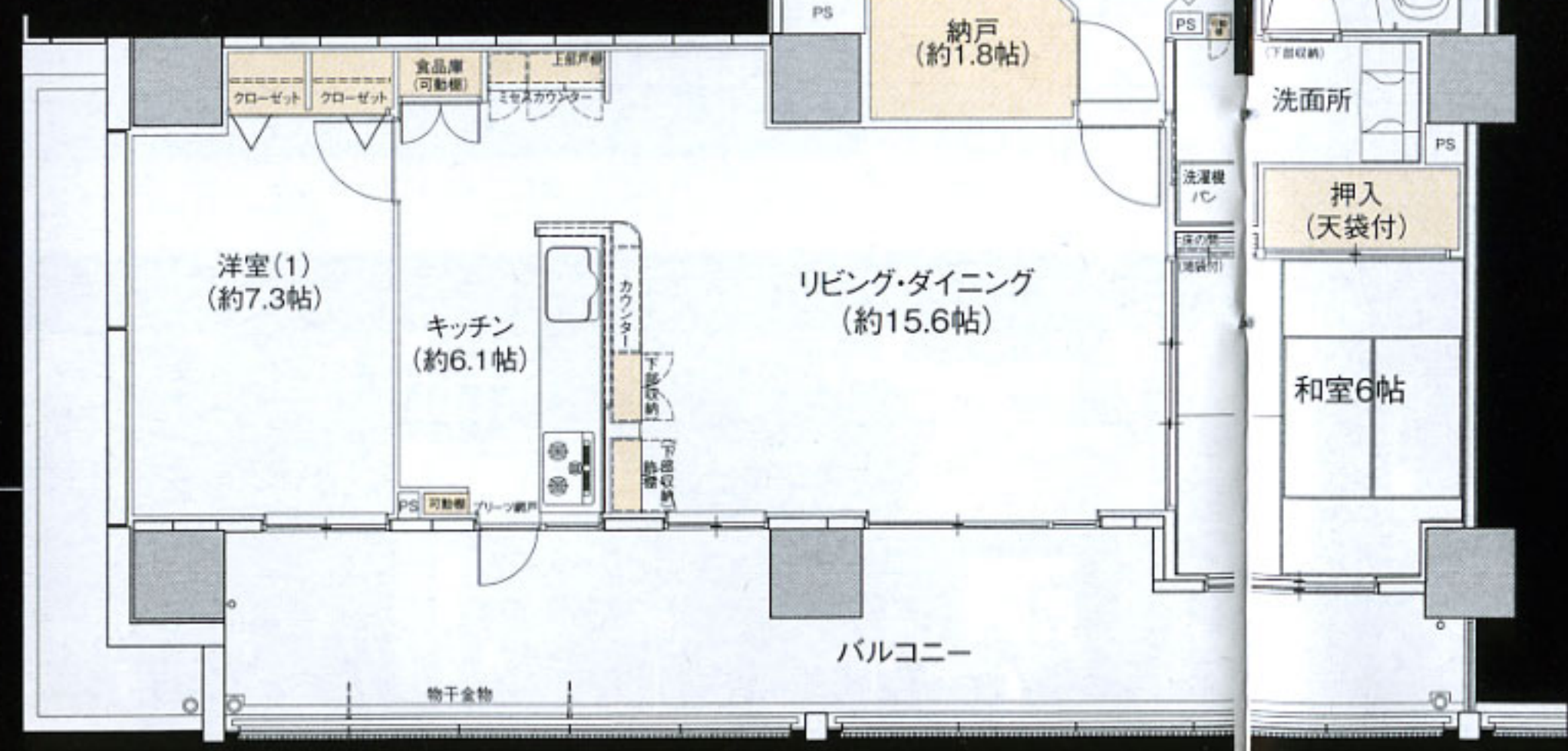
**EC** TYPE **最終1邸**  
**3LDK+S** / **104.83m<sup>2</sup>** (31.71坪)  
 バルコニー面積 / 17.45m<sup>2</sup> (5.27坪)

多様な生活スタイルがあるからこそ、自由に、より自分にあった住まいを選びたい。



**J** TYPE  
**3LDK+S** / **113.50m<sup>2</sup>** (34.33坪)  
 バルコニー面積 / 26.70m<sup>2</sup> (8.07坪)

**H** TYPE  
**3LDK+S** / **104.86m<sup>2</sup>** (31.72坪)  
 バルコニー面積 / 23.35m<sup>2</sup> (7.06坪)



# ines FUKUYAMA

アイネス フクヤマ  
2011年初春OPEN

半世紀近く駅前を見つめてきた繊維ビル跡地に生まれる〈ines FUKUYAMA〉。  
福山初、地上28階建ての都市邸宅。そして、ショッピングモール、クリニックモール、ホテルが集積するひとつの街。〈ines FUKUYAMA〉から、ふたたび福山全体へ新しい文化を発信していく。

5~28F  
Florence Fukuyama Rose Tower  
[フローレンス福山ローズタワー]

■福山初  
28階建て免震構造採用、超高層タワーマンション。

3・4F  
Office / Clinic Mall  
[オフィス / クリニックモール]



■3階に病院フロア併設。  
いざというときも安心な暮らし。

1・2F  
Shopping Mall  
[ショッピングモール]



■新都心の贅沢  
ショッピングモールの真上に暮らす。

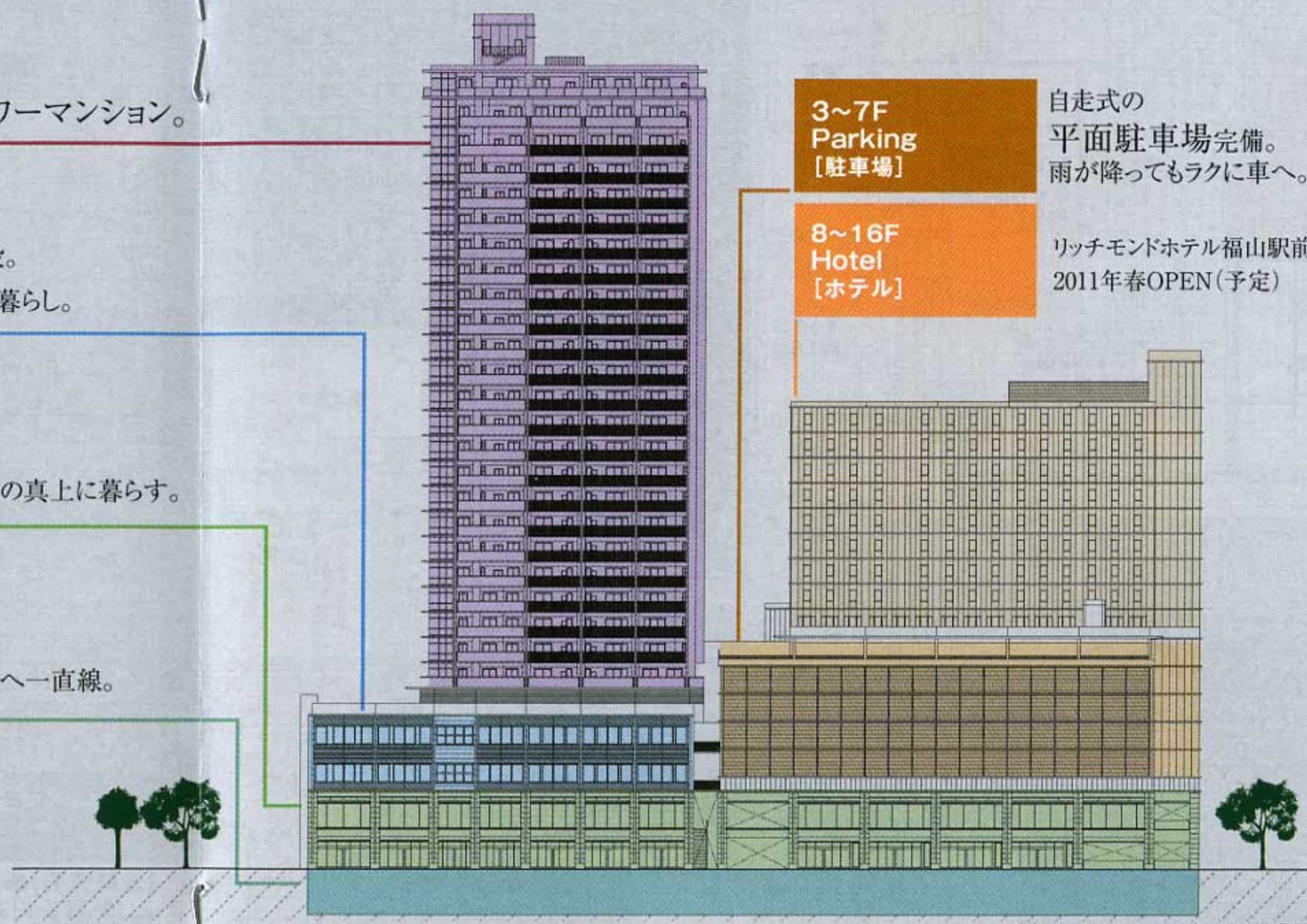
B1F  
Super Market  
[スーパーマーケット]



■毎日のお買い物は  
地階にあるスーパーへ一直線。

## アイネスフクヤマから地下道で天満屋と直結。

アイネスフクヤマとJR福山駅前の地下道を連結する新たな地下スペースの新設を福山市が発表、年内の完成を目指しています。東桜町一伏見町間を東西に結ぶ既存の地下道の西側部分を拡張、アイネスフクヤマ地下1階の出入口と接続します。



※〈ines FUKUYAMA〉フロア構成図

文化を発信、街を動かす複合タワーレジデンス。



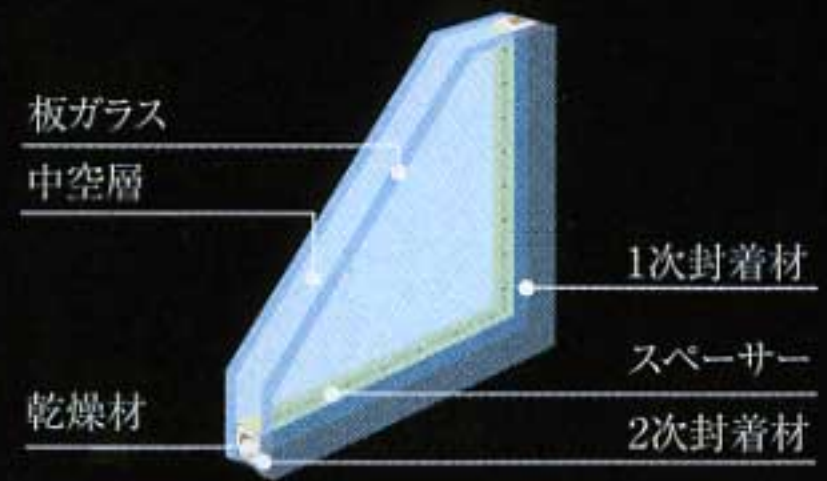
※1F商業施設完成予想図

# Rose Tower

より一層の快適性を追求する工夫。

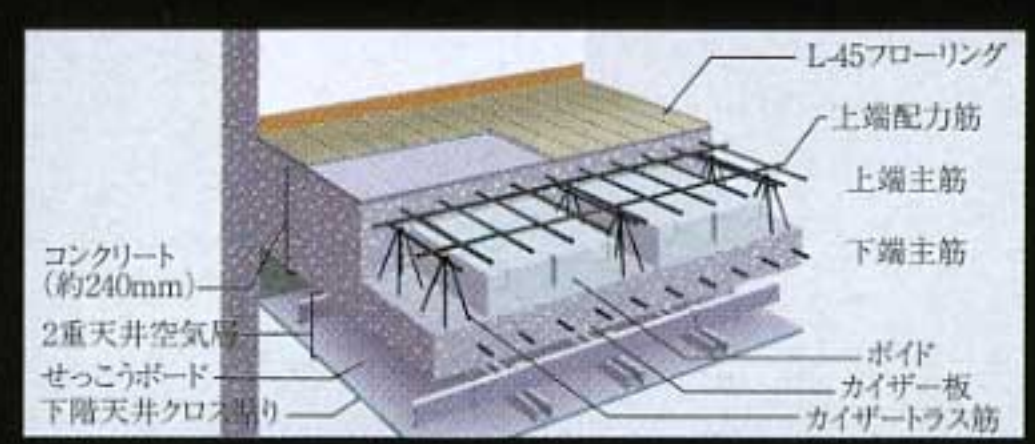
結露を防ぎ、冷暖房費の省エネを実現したペアガラス。

2枚のガラスの間に空気層を設けたペアガラスを居室の窓に採用。断熱性を高めるペアガラスは、結露を防ぐとともに冷暖房コストを低減。快適な室内環境を保つ。



カイザーボイドスラブで生活音を軽減。

中空ボイドを組み込んだスラブ厚約240mmのカイザーボイドスラブを採用し、上下階の遮音性に配慮。



■カイザーボイドスラブイメージ図

※記載の絵図は図面に基に描き起こしたもので、実際とは多少異なる場合がございます。



ines FUKUYAMA [アイネスフクヤマ] (2011年初春OPEN(予定))

フローレンス福山ローズタワー

マンションギャラリー 駐車場完備

マンショングャラリー

マンショングャラリー住所 カーナビをご利用の際は右記住所を入力してください。▶広島県福山市光南町1-10

暮らしの利便性も充実。福山都心ならではの住環境がここに。

お問い合わせは<フローレンス福山ローズタワー>マンショングャラリー

0120-14-2604 www.rose-tower.jp

ローズタワー 検索

事業主・売主 再開発事業主体 設計・監理 住宅部分監修

章栄不動産 福山駅前開発株式会社 ria 株式会社 ニュートピアプランニング

施工 販売代理 販売代理 管理

FUJITA 章栄住宅販売 株式会社 アイデオ 東急コミュニティー

[建築概要] ●名称/フローレンス福山ローズタワー ●所在地/広島県福山市東桜町1-8 ●交通/JR山陽本線「福山」駅徒歩約3分 ●地目/宅地 ●用途地域/商業地域 ●地区・街区等/防火地域・高度利用地区・駐車場整備地区 ●建蔽率/90% ●容積率/700% ●建築確認番号/第H20確認建築GBRC00034号(平成20年9月16日付) ●敷地面積/5,647.96㎡ ●建築面積/4,683.32㎡ ●建築延床面積/51,163.98㎡ ●構造/規模/鉄筋コンクリート造、鉄骨造一部鉄骨鉄筋コンクリート造・地下1階、地上28階、塔屋1階建 ●総戸数/140戸(非分譲住戸6戸含む)(集会室除く) ●販売戸数/134戸 ●間取り/1LDK+S~4LDK ●住居専有面積/61.60㎡(17戸)~180.66㎡(1戸) ●バルコニー面積/10.79㎡(17戸)~44.30㎡(1戸) ●駐輪場/205台 ●販売価格(税込)/1,745万円(1戸)~11,975万円(1戸) ●最多販売価格帯(税込)/2,100万円台(16戸) ●管理費(月額)/11,800円(21戸)~34,500円(1戸) ●修繕積立金(月額)/3,390円(17戸)~9,030円(1戸) ●管理準備金(購入時一括)/11,800円(21戸)~34,500円(1戸) ●修繕積立基金(購入時一括)/290,000円(17戸)~849,000円(1戸) ●竣工予定/平成23年1月下旬予定 ●入居予定/平成23年2月下旬予定 ●分譲後の権利形態/敷地:各戸建物専有面積割合による所有権の共有 建物:専有部分は区分所有権、共有部分は区分所有者全員の建物専有面積割合による共有 ●管理形態/区分所有者全員により管理組合を設立し、管理会社に委託 ●事業主・売主/章栄不動産株式会社(広島県知事(1)第9819号(社)日本住宅建設産業協会会員(特)広島県マンション協会会員)広島市中区中町2番16号 TEL(082)545-8888(代) ●再開発事業主体/福山駅前開発株式会社 ●設計・監理/株式会社アル・アイ・エー ●住宅部分監修/株式会社ニュートピアプランニング ●施工/株式会社フジタ 広島支店 ●管理会社/株式会社東急コミュニティー ●販売代理/株式会社章栄住宅販売・株式会社アイデオ ●広告有効期限/平成22年12月末日

# 福山駅前再開発事業 × 超高層免震

(繊維ビル跡地複合再開発事業)

(地上100m)

あらゆる都市機能を

# タワーマンション × 駅徒歩3分

28階建て)

(JR山陽本線「福山」駅)

備えた希少物件。

## 年金対策

### 【メリット】

- ・安定した収入が得られる。
- ・ローン完済後は私的年金となる。

### 【デメリット】

- ・空室になった場合。
- ・返済条件によっては家賃より支払いが高くなる。
- ・管理のわずらわしさ。

## 小額投資

### 【メリット】

- ・小額でその5倍以上の資産が持てる。
- ・ローン返済のほとんどを家賃収入でまかなえる。

### 【デメリット】

- ・空室になった場合。
- ・家賃が下落した場合。

## 生命保険機能

### 【メリット】

- ・お客様に万が一のことがあったとしても、返済の義務がなくなりマンションだけが残る。

### 【デメリット】

- ・生命保険に入らなければローンが組めない。

## 税金対策

### 【メリット】

- ・経費計上が可能で、損益通算により減益をすることができる。
- ・相続税は不動産評価に対して課税されるため、対象額が低くなる。

### 【デメリット】

- ・年収が低ければ効果は少ない。
- ・税制改正が行われた場合。

## 実物投資

### 【メリット】

- ・「資産」として存在し、売却、リファイナンスなどの運用が可能。
- ・ペイオフ対策に有効。
- ・デフレに強い。

### 【デメリット】

- ・株等に比べ、すぐの売却が難しい場合がある。
- ・家賃の変動がある。

今の時代だからこそ、資産分配にマンション経営を。



Rose Tower



※記載の室内写真は「フローレンス福山ローズタワー」マンションギャラリーを撮影したものです。※左に記載の(フローレンス・ホワイト)はフローレンス・シリーズのモデルルームを撮影したものにCG加工を施したもので、実際とは異なります。※(フローレンス・ホワイト)は実用新案登録済です。

## ◎マンションに投資する理由

今、世の中は大きな起点に立たされています。

先の見えない景気不安、不動産価値の下落、

人口減少による都心部への住宅価値の偏りなど。

今まであたりまえと思っていた物の価値やライフスタイルも大きく変わろうとしています。

マンションを資産価値として運用するという選択は、

どう変化するかわからない将来の為の投資であると考えられます。

たとえば、年金対策として、家賃を老後の私的年金にする方法。

また、小額投資で始められるので月々の返済も無理なくまかなえるのも魅力です。

生命保険としての機能も備わっているマンション投資は、

様々な面で自らをサポートしてくれるのです。

## ◎不動産投資の誤解

不動産投資は、現金または資産に余裕がある人たちのもの、

というイメージが頭から離れませんが、

実際は、年収500万~900万円未満の方が大半を占めています。

また、普通のサラリーマンでは無理というイメージもありますが、

80%以上は一般の会社員や公務員の方です。

その理由として、やはり将来に対する不安から不動産投資をし、

よりよい生活や老後を考えています。

年齢も30歳代から40歳代が多く、不動産投資の需要の高さを物語っています。

フローレンス福山ローズタワーで、不動産運用を始めませんか？

POINT  
3

## 住宅ローン減税の拡充で 過去最大600万円の控除額!

年末時点の住宅ローン残高に応じて税金が控除される住宅ローン減税が、2008年で終了予定でしたが2009年から5年間延長されるという内容の「与党税制改正大綱」が2008年12月12日に発表され、最大控除額が600万円と過去最大の控除額となっています。

### ■ 2010年入居の場合

#### <一般住宅の場合>

居住年	住宅ローン残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2010年	5,000万円	10年	1.0%	500万円

#### <長期優良住宅の場合>

居住年	住宅ローン残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2010年	5,000万円	10年	1.2%	600万円

### ■ 2011年以降入居の場合

#### <一般住宅の場合>

居住年	住宅ローン残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2011年	4,000万円	10年	1.0%	400万円
2012年	3,000万円			300万円
2013年	2,000万円			200万円

#### <長期優良住宅の場合>

居住年	住宅ローン残高の限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2011年	5,000万円	10年	1.2%	600万円
2012年	4,000万円		1.0%	400万円
2013年	3,000万円		1.0%	300万円

2008年11月に成立した「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に認定された住宅のこと。耐久性や維持管理体制が一定の基準を満たした住宅が対象となる。

POINT  
5

## 資産展望

買いどきにお手頃価格で購入し、住みながらも財産としてもとうとする方が増えています。資産価値の下がりにくい物件を今選ぶのがポイントです。

交通周辺の利便性、  
生活エリアの文化

新たな開発・整備などの将来性

適切なメンテナンス

POINT  
4

## 年金不安

年金の支給開始年齢はますます高齢化し、支給額も減少の傾向にあります。少子化対策の遅れや社会保険庁における一連の事件により、この先、年金を含めた公的社会保障の安定化はあまり望めそうにありません。政府の対応によっては医療費の負担額も大きくなる可能性もあり、ゆとりある老後生活を送るためには、住宅ローンを若いうちに組んで、65歳までに完済するのが理想です。

例えば… 定年65歳の方の場合

夫婦の平均生活費 月額30万円  
定年後20年で必要な額 約7,200万円

※平成19年「家計調査年報」総務省発表平成20年2月速報値より

# 「今こそ、マンションが買い時」 5つの理由

今なぜマンションが買い時なのか…それには「低金利」「ローン控除拡充」などさまざまな理由があります。知らないと損をする情報もたくさん。実はマンションが大変購入しやすくなっているタイミングだということをご紹介します。これを期に一度、新しい暮らしかたを考えてみませんか。それとも、5年後も10年後も賃貸暮らしを続けますか…?

POINT  
1

## 低金利のうちに ローンを組むのが おトク。

ゼロ金利政策解除によって住宅ローン金利も一気に上昇すると思われていましたが、サブプライムローン問題によって足踏みしているのが現状。この低金利を狙ってローンを組めば、返済額に格段の差が生まれます。

例えば… 借入額2,770万円 金利3.25%の場合  
月々の支払いは110,505円

0.5% 金利が上がると返済額は…

金利3.75%となり  
月々の支払いは 約8,000円アップ!  
118,529円

35年ローンで  
330万円以上  
負担増!!

1% 金利が上がると返済額は…

金利4.25%となり  
月々の支払いは 約1.6万円アップ!  
126,836円

35年ローンで  
680万円以上  
負担増!!

※固定金利3.25% (三井住友銀行 フラット35/2009年1月6日時点)を適用した場合。

POINT  
2

## 住宅を買うにも 消費税はかかる!

2011年に消費税アップの可能性ができました。住宅購入は増税前がおすすめ。5%増税されるだけで100万円の負担増となるからです。マンション購入は生涯で一番大きな買物だから、増税前に購入計画を立てるのが賢明です。

例えば…  
建物価格2,000万円の場合

消費税率	金額
5%	負担額100万円
8%	負担額160万円 60万円UP!
10%	負担額200万円 100万円UP!