



プリマ倶楽部通信

PRIMA-CLUB

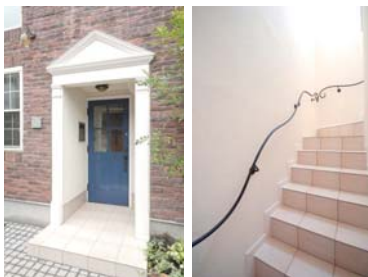
9月号

「PRIMA」高入居率の秘密

プリマ人気のポイント

セキュリティ（防犯性）

プリマは建物内部に入るには、オートロックが完備されている共用玄関のみとなります。そして、各室には個別にインターホンがありますので再度、来訪者の確認が出来ます。さらに、防犯面を考慮してバルコニーはつけていません。こうすることで外からの不審者の侵入を防ぎ入居者に安心、安全を与えます。外部の防犯性だけでなく、建物内部での安全性を高める為に、入居者を単身の女性に限定しております。現在、女性にとって「オートロック」というフレーズが外せない条件になっており、安心・安全を求めています。社会人単身の男女を対象に【立地・周辺環境で重視した条件は？】というリクルートが実施したアンケート調査では「治安の良さ」が上位にきており、女性は男性に比べ20%以上増と重視されています。さらに男性では上位にこなかった「交番が近くにある」という項目も女性だけの調査では上位になっています。このように女性専用プリマのセキュリティに対するこだわりが入居者のニーズと重なっていることもプリマの人気ポイントです。



2×4工法の強さ

北米で生まれた2×4工法は2×4インチの断面をもつ建材と構造用合板を使ったパネルによって組み立てられています。これにより壁・床・天井が一体化し、従来の工法が柱・梁で支えるのに対して壁・床・天井の面で支える6面体構造となり、力を広く分散し、台風・地震に強い建物ができるのです。女性専用アパートメント「PRIMA」もこの2×4工法の木造アパートですので地震にも強く安心です。

仙台のパートナービルダーから東日本地震の報告が送られてきました。2×4の建物は、非常に頑丈であったという報告がありました。



地震による建物の倒壊ですが、一棟もありませんでした。



500メートル津波に流されましたが、2F部分は、ほとんど箱ごと流されました。2×4の頑丈さが伺えます。

「PRIMA」アパートも同じ構造体ですので、入居者にとっても安心です。

成功大家になるための資産運用大学 開催後記

2011年7月23日(土)立川会場・7月30日(土)名古屋会場にて、セミナーを開催いたしました。結果、たくさんの地主さん・家主さんにご参加いただき、角度の高いアンケートも多数いただきました。

実際にセミナーに参加されたお客様の声

- 「外観含めて女性に特化した賃貸はすばらしい。」(S様)
- 「1F天井高を3.6mとっているところがすばらしい。」(H様)
- 「コンセプトに合わせた計画が必要だと思った。」(T様)
- 「大変よかったです。参考になりました。」
- 「入居者目線という言葉が耳に残りました。」(S様)
- 「入居者の目線になることの重要性がよくわかりました。」(S様)
- 「時代の変化を見て流れに添って経営する。」(N様)
- 「カテゴリー・コンセプトをどのように差別化するか参考になりました。」(S様)



集計結果

アンケートの中の項目で、ご計画や困っていることなど、貴重なご意見をいただきました。各調査や相談の依頼がまだセミナー開催1回目ですが、たくさんのアンケートが集まりました。

各調査や相談を希望されますか？

- 空室分析調査 4名
- 市場環境調査 7名
- 資産分析調査 2名
- 資産相続相談 6名
- 建物診断 2名
- プランニング 4名

現在の土地活用や賃貸経営でのご計画やお困りの事がありますか？

- 建築を考えている 11名
- 売却したい 1名
- 土地を購入したい 1名
- リフォームしたい 3名
- 投資したい 2名
- 空室で困っている 5名
- 管理会社について 2名
- 相続に関する事 6名

以上となりました。また、先日行われた、「賃貸住宅フェア in 東京」ではプリマの展示ブースにて100件以上のアンケートが集まり、この中から10名以上の方と商談を始めています。増税時代の賃貸経営。今、PRIMAに注目が集まっています。

次世代コンセプトアパートメント「プリマ」を建てるための勉強会 Part2

3つの構造変化

土地を所有していたり、古くなったアパートを経営されている方々は、時代の流れを数多くのデータから読み取り、今後の不動産市場はどこに向かうのかをしっかりと読み取り、運営していくことが大切です。日本経済は今 2007 年の「不動産バブル」の崩壊と 2008 年 9 月の「リーマン・ショック」以来、厳しい状況が続いており、景気回復の目処が立たない段階にあります。経済は、一定のスパンで戻ると言われますが、私共の賃貸市場ははたしてそうなのでしょうか？バブル崩壊やリーマン・ショックのあとに新しい局面が見えてきています。そうです。市場は「昔の姿」に戻るのではなく、不動産の価格が激変し、イノベーション（新しい切り口）が生まれてくるのです。現在の日本における不動産の動きは、不況などによる一過性のものでなく市場自体の「3つの構造変化」による変化から来ているのです。

①社会的構造変化

社会的構造変化で、代表的なものとして「人口減少や高齢化社会」の到来によるものです。今後の不動産の需給関係に大きな影響をあたえるでしょう。

②経済構造の変化

グローバル化の波により日本経済は伸び悩み、個人所得も限界が生じています。各個人のライフプラン（人生設計）が変わったり、長期に渡るリスクに消極的になったりしています。この価値感が今後の賃貸経営の大きなキーポイントとなるでしょう。

③国民生活意識の変化

最後に国民生活意識の変化となります。衣料品業界のユニクロ（ファーストリテイリング）などのファストファッションの登場によりひとり、ひとりのニーズやウォンツが多様化しています。賃貸業界でいうと入居者ひとり、ひとりの「価格（家賃）に対する意識」が変わりつつあるのです。今までは建てれば入る家主市場から「自分達が本当に住みたいアパートがない」と言いつづける入居者達の市場。プリマという商品（作品）から発想するとおもしろいマーケットが動きだしている様な気がしてワクワクするのは私だけでしょうか。



プリマ「成功大家になるための資産運用大学」
講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

更新料有効判決

賃貸住宅の更新料は有効

賃貸住宅の契約で更新料の支払いを定めた条項が、消費者への過重な負担を禁じた。消費者契約法（※1）に照らして無効かどうか争われた3件（※2）の訴訟の上告審判決が7月15日、最高裁であった。第2小法廷（古田佑紀裁判長）は「更新料条項は原則として有効」との初判断を示し、借り手側敗訴が確定した。

※1…消費者契約法 10 条は、信義則に反して消費者の利益を一方的に侵害する契約条

※2…3 件の訴訟はいずれも二審が大阪高裁で争われ「無効」が2件、1件が「有効」と判断されていた。

今回の更新料が有効との判決が下されたが全国で見ると更新料を徴収していない業者があり、今後も更新料を徴収しないという動きが予想されます。

国土交通省の 2007 年の調査によると更新料を徴収する業者は神奈川県で 90.1%、千葉県で 82.9%、東京都で 65%、京都府で 55.1% となっています。今後の事業計画において過剰な更新料の見込みは危険になる可能性もあります。



プリマ絵本紹介

「PRIMA」が絵本になって出版されます！

今年の春に取材を受けた出版社より、私たちが愛情を込めて提案し続けている「PRIMA」が絵本として出版されることになりました！おじいちゃんが建てた家（アパート）で出会う人たちとの絆、おじいちゃんの想いを、孫である私（女の子）の視点で描く素敵なストーリー。

プリマを舞台にした絵本
おじいちゃんの家
10月出版予定

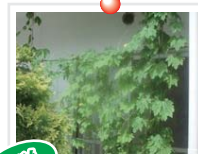


お申込みをいただいた方、先着100名様にプレゼントします！！
【お申込み先】 info@santatsusho.ne.jp
TEL：03-5464-1360 受付時間9:00～17:00（平日）

緑のカーテン

緑のカーテンとは植物を建物の外側に生育させて、遮光効果と葉の蒸散による冷却効果により省エネ対策に繋がります。緑化されている室内は非緑化の部屋より平均 1.7 度も低くなり、最大で 3.8 度も低かったという実験結果もでています。

（出典：神奈川県環境科学センター）



簡単
緑のカーテンで
省エネ対策！！



PRIMA 倶楽部 < 株式会社サンタ通商 >



プリマ倶楽部

検索

〒150-0011

東京都渋谷区東 3-14-15 MOビル 4F

TEL：03-5464-1360 FAX：03-5464-1361