



# プリマ倶楽部通信

## PRIMA-CLUB



### 「PRIMA」 高入居率の秘密



### 無垢(木材)の力

- 温度を調節する力
- 暖(温)かさを保つ力
- 防ダニ・防菌・抗菌効果
- 紫外線を吸収するウッドパワー
- 空気をきれいにする力  
(ウッドパワー総合力)
- 木の香りでリラックス効果  
(木に含まれるフィトンチッド  
という香り成分)
- 木は心身の良育に効果あり
- 不快な雑音を和らげる吸音性



このよう長所から、一般住宅はもとより学校・音楽ホール・美術館・図書館などの施設にも、構造躯体や内装に木材は不可欠であり、またいっそう効果的です。

今回のプリマ人気のポイントは、「**内装デザイン**」です。

プリマでは各客室は無垢の腰パネルを採用しております。全面クロス貼りなど、単調になりがちな壁に腰パネルがアクセントを加えます。

さらに内部ドアも無垢材で全米で最も歴史の古いドアメーカーのシンプソン社製です。飽きのこない伝統的なデザインでハンドルはドアに合わせた輸入ハンドルを使用しており、居室をより豪華に装っております。

このようにプリマでは、無垢材をふんだんに使用しております。年数が経てば経つほど、味わいを深め、さらには調湿効果などにより入居者に快適な環境を造りだします。このように入居希望者を案内した際にデザインでインパクトを与えるだけでなく、入居者が長期にわたり快適に生活できる住空間を提供しております。さらにメンテナンスのうえでもメリットがあります。壁、ドアは床から高さ100cmまでが汚れや傷が付きやすい箇所になりますがクロスや一般の建具とは違い、パテ埋めや再塗装により、復元が可能です。

## 賃貸の入居時期は3月だけ??

賃貸住宅を計画する際、一般的には2月、3月に入居を合わせて計画する方が多いと思います。その背景には入学や就職、異動と新たなる生活が始まる月となりますので人の動きが活発になるからです。

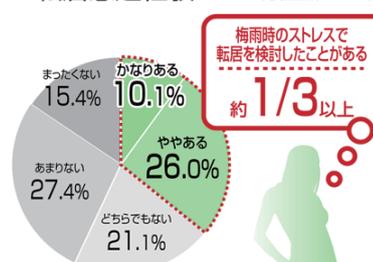
また、9月は会社の人事異動などの理由で移転が多い月とされています。

ではその他の月では賃貸入居者の動きはないのでしょうか?

あるデータによると梅雨時期に部屋を変わりたくなる人が多いのです。不動産ポータルサイトHOMESでの調査ですが賃貸居住者の約3分の1以上が「通気性の悪さによるカビの発生」などの理由から「梅雨時期のストレスで転居を検討したことがある」との回答が出ています。

さらに新卒入社の子社員が研修を終えて、配属先が5、6月に決定し、それから住まいを決める方や6月はジュンブライドで新居を探す方もいます。このように1年を通じて2月、3月の繁忙期以外にも住まいを求め方が動く時期は複数ある事がわかります。これから賃貸をご計画する際には時期だけに左右されず、入居者に満足してもらい滞在率を向上させることが重要になります。

### 梅雨時のストレスによつての 転居想起経験



出典 2010年度梅雨どきの住まいに関する調査 住宅不動産情報ポータルサイト(HOMES)調査報告より

# 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 Part4

第3回では「カテゴリー」と「コンセプト」という話をしました。今回は PRIMA という作品についてお伝えします。PRIMA は単身女性の社会人にどのように楽しく暮らしてもらいたいか。そのことをコンセプトにしています。単身女性の「暮らし」をデザインすることでいいでしょうか。いろいろと工夫をしています。PRIMA には沢山の見所があるのですが、特に見て頂きたい「3つのみどころ」があります。



## PRIMA

### 3つの見どころ

- ① 単身女性が住んでみたいと思える外観デザイン
- ② 今までのアパートには無かった H3.6M の天井高
- ③ 単身女性を守る安心と安全のセキュリティ

「百聞は一見に如かず」ぜひ各地域で開催しているモデルルームに足を運んで「見て・触れて・感じて」頂きたいと思っています。今、女性に支持されるショッパ（株）バルス・高島社長が世に送り出した「Francfranc」があります。「都会で一人暮らしをする25歳のOL」に「雑誌に出てくるような部屋」で暮らしを楽しんでほしい。このコンセプトで MD(マーチャндаイジング・商品構成)を開発したそうです。1992年7月に天王洲アイルにて1号館が誕生して、それから10年。今や年商300億の一部上場の会社となりました。それだけ単身女性の市場というのは活性化しています。



先程の「Francfranc」の話に「雑誌に出てくるような部屋」というキーワードがありましたが、いくら素敵な家具・素敵な食器を揃えても、それに合う住空間が今の日本のアパートには無いので、少し妥協して、少し我慢して住んでいる人が多いとリサーチからわかりました。「PRIMA 倶楽部」は各地域でセミナーとモデルルームの開催をしています。今後も PRIMA は「入居者の笑顔」・「オーナーさんの満足」を繋げていく活動を行っていく所存です。ぜひ、一度 PRIMA のイベントに遊びに来て下さい。

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

## 新横浜モデルルーム

PRIMA 倶楽部として累計 50 棟目となる PRIMA ガーデン新横浜五番館・六番館が 10 月完成しました。オーナーの Y 様との出会いは、約 1 年半前。駐車場や資材置き場等にしていた土地を、相続税、固定資産税等の節税対策として、アパート経営を検討されておりました。大手ハウスメーカー等、様々な提案の中で、コストパフォーマンスの高さから「PRIMA」をお選びいただき、最初の 3 棟を昨年 10 月に完成。今回は、「PRIMA」の事業実績・デザイン・社会的資産価値に惚れ込んでくれた Y 様のご子息から建築依頼をいただき、五・六番館が完成。外構工事にかかなりの予算を注ぎ込んでいただきました！新横浜駅から徒歩 5 分の好立地で、16 戸のうち 1 部屋を常設のモデルルームとして運営してまいります。資産活用を検討する人も、されない人も一見の価値あります（予約制）



### プリマ新横浜五番館・六番館参考収支（2棟1R16戸）

1F 賃料 83,000 円 × 8 室	月間手取り収入 898,000 円
2F 賃料 85,000 円 × 8 室	年間手取り収入 10,776,000 円
月間収入 1,344,000 円	借入 110,000,000 円 金利 2% 25 年で返済
年間収入 16,128,000 円	
建築費用（外構工事費含む） 110,000,000 円	
表面利回り 14.6 %	

（注：実際の収支は建築場所、建築計画、ローン金利等により異なります）

## くるみの殻で防犯対策

くるみの殻は、踏むとカラカラ音がなるので、庭に敷くと防犯対策になります。それだけではなく、ガーデニングでマルチングの代わりになり、夏は水分乾燥を防ぎ、冬には霜避けに効果があります。雑草が生えにくい・軽くて施工しやすい・シロアリもつかず、ナメクジ除けにもなります。手軽でオシャレな防犯対策、ぜひ試してみてくださいね！



マルチングとは  
土壌の乾燥や多湿、地温の上昇などを防ぐため、わらやビニールで耕地をおおうこと。



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