



# プリマ倶楽部通信

## PRIMA-CLUB

### 新年のご挨拶

皆様にはお健やかに、2012年の新春をお迎えのこととお慶び申し上げます。  
 昨年、東日本大震災は、日本経済に大打撃を与え、景気低迷に拍車をかけることとなり、賃貸住宅への影響もはかり知れないものとなっています。

この厳しい状況を打開するべく「入居者」のニーズを的確に捉えて満足度の高いアパートを建築することへの取り組みを更に強化し、皆様の賃貸住宅の健全経営をサポートしたいと考えています。

本年も「プリマ倶楽部通信」を通じて、賃貸住宅に関する様々な情報提供につとめてまいりますので、引き続きご愛顧くださいますよう宜しくお願い申し上げます。

プリマ倶楽部パートナー一同

### 「PRIMA」高入居率の秘密

シリーズ

②

### メンテナンスのこだわり

### セキュリティを重視した防犯対策 [屋内階段]

外観デザイン・セキュリティにこだわりを持つプリマは外階段・外廊下がございません。外階段・外廊下は、やがて錆が出たり、塗装が剥がれたりします。見た目が年数を重ねるごとに悪くなり、入居率低下に大きく影響しますので、定期的なメンテナンス(再塗装)が必要となります。

プリマでは、共用の玄関を設置し、建物の内部に階段、廊下を配置しました。外観デザインにこだわるプリマはたとえ高級住宅地の中にあっても、その街並みに調和するアパートらしくない共同住宅です。共用の玄関を設置する事で、オートロックが可能となり、安全性の高いアパートとなります。中階段の手摺もオシャレなオリジナルのアイアン手摺なので、プリマの人気のポイントの一つとなっております。オーナー様にとっては、外観が悪くならず、安全性の高さにより、入居率低下を抑えられる点、メンテナンス費用を軽減出来る点がメリットになります。



### 家賃保証(サブリース)のメリット・デメリット

2008年のリーマンショック以来、空室や家賃滞納問題が増えているといった声が聞かれます。特に滞納問題は予定していた家賃が入らないだけでなく解決までに長い時間と費用がかかるのでローン返済のあるオーナー様にとっては深刻な問題です。そのような不安からサブリース(一括借り上げ・家賃保証)を検討される方も多いと思います。サブリースがあると具体的にどういった利点があるのでしょうか。オーナー様は直接入居者ではなく、管理会社に物件としてお貸しすることになります。

このように、時間が無く管理をわずらわしいと感じる方にメリットのあるサービスです。賃貸管理に関してはサブリースのように保証をせず、管理を任せる方法もあります。家賃保証はこのようなメリットの反面、事前に確認しておかなくてはいけないことがあります。

#### メリット

- 万一空室になっても関係なく固定の金額(査定家賃の80-90%)を受け取ることができる
- 退去後の入居募集は管理会社が行う
- 共有部の清掃や点検をしてもらえる
- クレームや家賃滞納などのトラブルが無い
- 確定申告の手続きが簡単になる

#### デメリット

- 敷金・礼金・更新料を受け取れない
- サブリース会社からの家賃減額請求  
 ※サブリース契約では借上家賃(保証する約定賃料)を設定していますが、経済状況の変動等により賃料が不相当な水準になった場合には増減を請求できるという項目が記載されている場合があります。
- サブリース契約の中途解約  
 ※「25年の長期保証」や「最長で35年の保証」などをうたっているサブリース会社もありますが、家賃減額請求に応えない場合や、経済情勢の変化で途中解約となる場合も充分にあります。

### 賃貸の市場性を調べる『市場調査報告書』

プリマ倶楽部では賃貸住宅を計画する際にどのようなターゲットで?どのようなニーズで?などの需要を調査します。この市場調査をもとに入居者に喜んで永く住んでもらえるお部屋を計画します。お気軽にご相談下さい。



## 相続税は増税の方向へ

12月9日の臨時国会で「事業用の資産を買い換えた時の特例」が一部見直しされ、3年間継続ということで発表された。その後、政府・民主党が2013年10月に消費税率を8%に引き上げ、2015年4月に10%とする」案を軸に最終調整する環境が整ってきた。さて、そうすると、次の動きが気になってくるのは、相続税や所得税である。

### これからの税制改正の方向性は

**消費税** 震災復興財源として税率引き上げ (⇒大衆増税)

**所得税** 高額所得者増税 (例: 給与所得控除の縮小)

**相続税** 増税 (⇒富裕層増税)



以上の方向性が見えてくる。つまり、近い将来において、相続税の増税は避けられないこととなるだろう。先ほども話したように、震災復興財源確保のため、消費税率の引き上げは始まりつつある。そして消費税の布石として、富裕層、高額所得者への増税は不可避となる。なぜなら、被災地に対する寄附・支援の動きが拡大し、富裕層向けの増税が行いやすい状況となっているからだ。近い将来に相続税の増税が避けられない方向なら、しっかりと相続税に対する知識と計画を行うことが必要となる。そして、このような相続増税時代に何をすべきかという、



- 積極的な贈与の活用
- 不動産賃貸の法人化
- 相続税評価の引き下げ(アパート経営) などではないだろうか。



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

## 住宅エコポイント復活

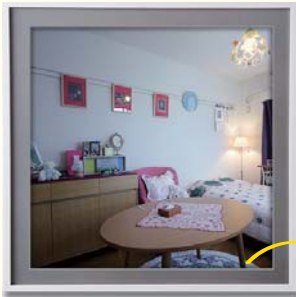
復興支援をテーマに住宅エコポイントが復活しました。以前の住宅エコポイントとの違いは、1戸あたりの上限ポイント数が、被災地は30万ポイント、その他の地域が15万ポイントとなります。交換対象は、発行されるポイントのうち半分以上を復興支援商品(被災地の特産品や被災地への寄附等)に交換して頂けます。発行されるポイントのうち半分までは、即時交換及びエコ商品と交換出来ます。

詳細は、復興支援・住宅エコポイントホームページ <http://fukko-jutaku.eco-points.jp/> をご覧ください。もちろん、プリマでもエコポイント対応可能です。



## 賃貸でも「はがせる壁紙」

ウォールビューティという、「はがせる壁紙施工サービス」が注目を浴びています。このサービスは、一律料金で壁紙を約4000種類の中からチョイスでき、その壁紙は自分でも簡単にはがせるのが特徴です。ウォールビューティに関する情報はHPでご確認下さい。  
<http://elgodhome.jp/wallbeauty/>



before



after

- 施工例(写真)
- 広さ: 8畳
  - 横幅: 360cm
  - 高さ: 240cm
  - 施工料金 ¥16,000(1面)
  - メーカー: サンゲツ 品番: (SG-5683)

賃貸アパートやマンションにお住まいで、映画にでてくるようなカラフルな部屋、おしゃれなカフェ、おしゃれなホテルのような部屋に憧れている方は多くいらっしゃると思います。そんな方をターゲットに、差別化をはかるサービスを検討してみたいかがでしょうか? また、このサービスには2年の保証が付いているので、サービス面でも安心です。「空室の場合に、成約特典とする」「2年毎の更新時期に、更新のお知らせと一緒にサービスする」など、賃貸経営に取り入れてみるのはいかがでしょうか?