



プリマ倶楽部通信

PRIMA-CLUB

2月号

「PRIMA」高入居率の秘密

シリーズ
③

メンテナンスのこだわり

飽きのこない伝統的なデザイン [腰パネル]

プリマでは、各居室に無垢のパイン材を腰パネルとして採用しております。全面クロス仕上げに比べ、腰パネルを採用する事により、かわいらしい雰囲気デザインとなり、入居者に非常に好評です。

無垢材には、温度を調節する力、暖かさを保つ力、木の香りでリラックス効果などがあります。

入居者は無垢材に囲まれる事で、より落ち着いた生活を送る事が出来ます。

メンテナンスは、傷や汚れが付いてしまっても、パテ埋めや再塗装により復元が可能です。床から高さ100cmまでが汚れや傷が付く箇所となっております。1箇所でも傷や汚れが付いてしまうと貼り替えが必要になってしまうクロス仕上げに比べて、腰パネルの場合はメンテナンスが容易である点がメリットとなります。



第4回 成功大家になるための資産運用大学 in 柏 「オーナー講演」

開催後記

特別
講演

オーナーの実体験から語る “賃貸経営”

昨年12月18日に開催したセミナーのご報告です。第4回目となった資産運用大学。今回は、石川氏による「新築・リノベーションにおける事業計画の考え方」セミナーに加えて、実際に埼玉県においてPRIMA3棟24室を建築・運営している成田オーナーをお呼びしました。

数ある建築会社からPRIMAをお選びいただいた理由や、その後の運営状況などを対談形式でオーナーの生の声をお届けし、セミナーに参加いただいた地主・家主様も、より深く、より身近にPRIMA知っていただけたことと思います。成田様の声で印象的だったのは、「今までと同じ、他と同じという最大公約数が一番危険」ということでした。今までの常識は非常識!とも受け取れるお言葉。大変心強かったです。

ご自身の実体験をもとに成功する賃貸経営の考え方をお話して頂きました。



消費税増税と首都圏の土地活用動向

お問い合わせを頂いて、法人のお客様・個人の地主様・家主様のご相談を聞いてみると、段階的に上がると発表された消費税の話が沢山出ますね。2014年8%・2015年10%と上がっていくようです。いつもお世話になっている税理士の先生からお聞きしましたが、消費税は“一般税”といって、誰でも買い物をすればかかるなど、身近な生活にすぐかかる税金だから増税は大変な問題です。この消費税を一般の人たちに増税する事をきっかけに、「富裕層に対する相続税・高額所得者に対する所得税も動きを見せるのではないか」とのお話を聞きました。どちらにせよ、前々から言われていた大增税時代はそこまで来ているようです。



もう一方で、駐車場がコインパーキングの一括借り上げを中心に賃料の落が20%～30%はじまっているようです。首都圏にお土地をお持ちでコインパーキングを運営している複数の地主さんからお話を聞きました。消費税増税・コインパーキングの家賃下落・年金不安と今年もいろいろな話題が出て行きます。

このような時にこそ、土地活用を考えるときの基本である

- **ストック** = しっかりと残す物
- **フロー** = 土地活用などによる不労所得



をしっかり整理して考える事が必要となります。

「**ストック(守る)**」と「**フロー(生かす)**」が、今年の「**土地活用**」の重要なテーマとなりそうですね。

プリマ「成功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

めやす賃料表示

めやす賃料表示には、「わかりやすい、くらべやすい」を合言葉に、全国一律に同じ基準で計算された賃料等の金額を表示するものです。地域の商習慣により賃料体系は異なる場合がありますが、地域間の移動者に対しても適切な情報を提供することができます。

めやす賃料って？



めやす賃料とは・・・

めやす賃料は「賃料、共益費・管理費、敷金、礼金、更新料を含み、賃料等条件の改定がないものと仮定して4年間賃借した場合(定期借家の場合は、契約期間)の1ヶ月当たりの金額」です。

めやす賃料 = (4年間居住時の賃料、共益費・管理費 + 敷引金 + 礼金 + 更新料) ÷ 48ヶ月

めやす賃料を表示している店舗でアンケートを取ったところ4割以上の方が参考にしている。女性の半数以上が参考にしている結果がでました。

プリマが絵本になって発売されました！

母親が青春時代を過ごし、思い出の詰まったアパートメントに、その娘が大きくなって帰ってくる。

というプリマ誕生のコンセプトストーリーに感動してくれた出版社から、絵本になって発売されました。

おじいちゃんの家を中心に、孫へ受け継いでいく想いや絆を、入居者とのふれあいを通じて、やさしく紡がれていく物語となっております。

現時点では、Amazon.com より購入が可能です。発売を記念して、**5名様** にプレゼントします！



ご希望の方はお気軽に、お近くの**PRIMA倶楽部**パートナーまで、お声掛け下さい。