



「PRIMA」高入居率の秘密

プリマの耐久性

シリーズ

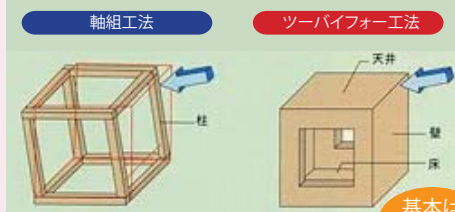
⑦

2 x 4 構造

歴史的建物が耐久性の証し

安定的な賃貸経営をする上で、必要不可欠なのが建物の耐久性です。耐久性の高い建物は、より長く安定的な収益が可能になります。プリマは2 x 4 構造です。2 x 4 構造の耐久性はどのようなのでしょうか？北米で生まれた2 x 4 構造は「柱」で支えるのではなく、床、壁、天井の6面体で建物を支えており、台風や地震などの自然災害に非常に強い構造です。地震に強いというのは、昨年の東日本大震災をはじめ、阪神・淡路大震災や新潟中越地震でも実証されています。写真の「旧山口邸」は、日本最古の2 x 4 住宅と言われており、築100年になります。築100年ということは、あの関東大震災も耐えたという事です。数々の自然災害にも負けず、長く愛され続けている「旧山口邸」のような建物の存在が、2 x 4 構造の耐久性の高さを物語っております。

ツーバイフォー工法と軸組工法の比較図



基本は面構造

参考写真


 2 x 4 構造にて
創建133年の札幌時計台


旧山口邸

Variation of PRIMA

～プリマ商品ラインナップのご紹介～

	バリエーション	間取り	広さ	部屋数	入居対象	最低敷地面積	本体工事金額
I	PRIMA	1R + ロフト	22㎡～+11㎡～	8戸	単身女性専用	50坪～	4000万～
II	PRIMA NOZZE	1LDK+ロフト	40㎡～+15㎡～	4戸	新婚・ファミリー	50坪～	3200万～
III	PRIMA RESIDENCE	1LDK (2戸)+1R (4戸)	45㎡, 22㎡, ロフト	6戸	オーナールームイン	50坪～	3600万～
IV	PRIMA PRINCESS	1R + ロフト	20㎡+10㎡	4戸	単身女性専用	25坪～	2400万～
V	PRIMA STADY	1R + ロフト	18㎡+9㎡	8戸	学生専用	45坪～	3600万～



PRIMA倶楽部では、土地活用をお考えになられるオーナー様、それぞれ条件の違う所有地に対して、ご家族の幸せに繋がるご提案を追求するために、5つの商品ラインナップをご用意しております。単身女性専用のPRIMAのみならず、新婚ファミリータイプのNOZZE(ノッツェ)、1階がオーナールームで2階を賃貸にするRESIDENCE(レジデンス)、狭小地対応型のPRINCESS(プリンセス)など、市場環境調査に基づいた最高のご提案を可能にしております。皆様の相談相手として、お気軽にご相談下さい。

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 Part11

前回お話した、3つの選択肢からひとつひとつシュミレーションしていきましょう。
その前に、土地をどう有効活用するかを考えるときに4つのテーマを考えてください。自分と家族がどのように考えているかを話し合うテーマです。

テーマ① 土地へのこだわり

- ・絶対に土地を売る気はない
- ・半分くらい売っても良い
- ・別に土地にはこだわりはないので
良い組換え方法があれば売っても良い

テーマ② 資金調達

- ・自己資金を使う
- ・金融機関から借り入れる
- ・土地等を売却して資金を作る

テーマ③ 市場感

- ・市場プロフィール
- ・人口動向、世帯数動向
- ・生活全般の利便性
- ・周辺物件のリサーチ
- ・自分の土地への客観的評価

テーマ④ 事業性

- ・単純利回りで事業性の確認
- ・商品(アパート)としての優位性と長期修繕計画の正確さ

以上4つのテーマを家族で話し合った後に
3つの選択肢に移ります。

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



PRIMA満室物語 Part2

プリマガーデン穂の香
3棟オーナー K様



『もともと築40年近い木造アパートを相続し、これまでお付き合いのあった大手メーカーに建て替えを相談していました。ただ大手ハウスメーカーだからといって入居率が高いわけではないことは経験上わかっていましたし、なかなか納得のいく提案はありませんでした。そんな時に懇意にしている不動産会社からプリマを紹介され、カタログをみて驚きました。2Fだけでなく1Fにもロフトがあり、ヨーロッパテイストの外観やオートロックのセキュリティなどに興味がわき実物を見学。建築を予定していたのは駅から徒歩20分近くかかりコンビニも遠いなど、単身女性用として地理的条件は不利な場所でしたが、実物を見てその不安は吹き飛びました。3.6mの天井高やおしゃれな内装などを体感し、これなら不利な立地に負けず入居者が集まると確信しました。地形を活かして3棟をV字に配棟、中央にパティオを設置。夜に外溝がライトアップされた様子は幻想的な美しさがあり、入居や近隣の方にも好評です。』



プリマガーデン穂の香は竣工前に満室という人気物件となりました。タイプの違う部屋をつくることで収支が安定、十分なプラス収支で順調な経営の道を歩まれています。

72の法則

ご存知ですか？

72の法則とは、金融・投資において複利効果によって資金を元本の2倍にするためにかかる時間を計算する方程式です。72を金利で割ることによって、2倍にするために必要な時間を計算することができます。また、逆に72を2倍にしたい年数で割れば、そのために必要な利回りを算出することもできます。

年利3%

$72 \div 3 (\%) = 24 (\text{年})$

24年後に2倍

投資資金を10年で
2倍にしたい

年に7.2%の利回りで運用

現在の低金利時代は
「69の法則」が
ベターという声も...

$72 \div 10 (\text{年}) = 7.2 (\%)$

ひと事ではすまされない

阪神大震災発生時、1964年築の賃貸マンションが倒壊した。1階に住む入居者4名が死亡。裁判でオーナーの責任が問われた。結果、損害賠償として約1億2900万円の支払いをオーナーに命じるという判決が出ている。新耐震基準の建物であれば倒壊は免れた可能性も否定できず地震による不可抗力だけでは済まされないという判断となった。昭和56年以前(新耐震基準前)のアパートを所有しているアパートオーナーには、

- 耐震工事
- 建て替え
- 入居者への傷害保険加入など早急な対応が必要となりそうだ。

自治体によって補助金もあるので、チェックしてみてもいいでしょうか？

2012年4月23日 全賃新聞記事より



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:03-6892-0123 FAX:03-5464-1361