

### 「PRIMA」高入居率の秘密

### プリマの経済性 シリーズ ⑧

安定的な経営

プリマは経済性の面でも優れております。群を抜いたコストパフォーマンスで高級仕様にもかかわらず、「一部屋あたり500万円」にて建築可能です。

デザインやセキュリティなど、こだわりを積み重ねているプリマでは、どの物件も唯一無二の建物なので相場家賃ではなく、**創造家賃**で賃貸経営を可能にしております。

また、快適な住環境を創り出しているプリマは入居者の滞在率も高く、より安定的な経営を実現しております。

バルコニー無し、内階段、外配管など、修繕費がかかりにくいメリットもあります。

プリマはイニシャルコスト、ランニングコストどちらの面でも優れた経済性を兼ね備えております。



家賃別表面利回り(総工費4800万/1棟8室 ※外構工事、諸経費含む)

家賃	年間収入	表面利回り
60,000円	5,760,000円	12%
70,000円	6,720,000円	14%
80,000円	7,680,000円	16%

## PRIMA VILLAGE 壱番館・弐番館・参番館 いよいよ着工!

プリマ ヴィラージュ



PRIMA VILLAGE 壱番館・弐番館・参番館

昨年末にご成約いただいたPRIMA VILLAGE 壱番館・弐番館・参番館がいよいよ着工となりました!

埼玉県飯能市の地主であるS様の所有する約2000㎡の農地転用して有効活用するお手伝いを今回させていただけることになりました。最寄駅である東飯能駅からは徒歩15分、周辺相場は单身タイプだと4万円前後、新婚タイプでも6万円前後という立地環境の中で、NOZZEタイプ(新婚タイプ)を16戸、单身女性タイプを8戸、合計24戸の計画です。左の全体計画図の通り、一つの美しい街づくりを行なうつもりで、全力で取り組んでまいります。来年の1月末には完成予定ですので、工事の様子から完成、満室になるまでをレポートしていきます。オーナーインタビューも盛り込み、契約に至るまでの経緯や、想いなども語っていただこうと思っております。

大手ハウスメーカーのアパートが数多く立ち並び、家賃相場も低めの場所で、PRIMA VILLAGE 壱番館・弐番館・参番館が当初の計画通りの家賃設定で満室御礼となるのか、乞うご期待!!



着工前の計画地

# 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 Part12

前回、土地の有効活用をするために4つのテーマを挙げました。今回からはそのテーマを一つずつ解説していきます。

## テーマ① 土地へのこだわり

「土地へのこだわり」には3つの考えがある(この土地は駅から25分の立地にある)

- A 先祖代々伝わった土地を自分の代で手放したくない(売却したくない)
- B 借金までして土地活用はしたくない
- C 土地にはこだわりは無いので買い換えてもっと駅前で賃貸事業をしたい

テーマ① 土地へのこだわり	テーマ② 資金調達
テーマ③ 市場感	テーマ④ 事業性

このような思いの中から『年収800万円』にする方法を模索します。  
現在の年収は450万円(年金350万円+駐車場100万円)です。

目的としては『年収800万』  
手段(資産の組換え)は

【資産】	
預貯金	3000万円
自宅	7000万円
駐車場	1億円
合計	2億円



- A 駐車場1億(100万円/坪×100坪)に借金でアパートを建てる
- B 駐車場(100坪)の半分(50坪)を売却して、売却資金5000万でアパートを建てる
- C 駐車場を全部売却して1億円で投資アパート(土地付)を購入する

となります。次回はこの3つの手段[方法]でどんなキャッシュフローが生まれるか考えていきます。

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

## 経産省、再生エネ買い取り制度の詳細を決定

オーナー様に朗報です!

### <太陽光設置のメリット>

経済産業省は6月18日に、再生可能エネルギーの固定価格買い取り制度について、調達価格・調達期間などを含む制度の詳細を決定し、関連する省令や告示を公布しました。

- 入退去によって左右されず、安定収入となる
- プリマでは切妻屋根が基本なので、効率よく設置が出来る
- 何より今まで10年間の買い取りでしたが、10kw以上で20年間になる

太陽光	10Kkw以上 (全量買い取り)	10Kkw未満 (余剰電力買い取り)
調達価格	42円	42円
調達期間	20年間	10年間

費用対効果の出せるお得な制度です。新しく建築されるオーナー様、すでに賃貸物件を所有されているオーナー様も是非、この機会をご活用下さい。プリマ倶楽部では、アパート建築だけでなく、太陽光パネル設置もご提案可能です。



## 室内干しのコツ

雨の日が続くとやむなく洗濯物は室内へ...

でも部屋干した洗濯物がなかなか乾かないと、ニオイが発生したり、室内に湿気がこもりカビの原因になってしまいます。洗濯物が乾く度合いを表す洗濯指数は、気温・湿度・風速・日射量を元に計算されていますので、室内干しでもその条件に着目して乾かしましょう。

- すすぎの最後の水はお湯にする(蒸発しやすくなります)
- アイロンをあててから干す
- 風通しの良いところに干す(窓枠やカーテンレールは風が通らないのでNGです)
- 重なり部分をつくらない(フードは逆さにして干す/タオルは折り返さない)
- 厚みのあるハンガーで袖の部分に隙間をつくる
- 雨の日は外部の湿度が高いので、窓は少し開けるだけで換気扇をまわす
- 扇風機の風を直接洗濯物にあてる
- 窓だけでなくドアも開けて空気を循環させる
- 除湿機を活用する



ニオイの原因になる細菌の増殖を防ぐには、抗菌のために洗剤に酸素系漂白剤を入れるのも効果的です。プリマの場合は、窓の数が多くシーリングファンもあるので通風がとても良好、浴室には24時間乾燥機も付いているので雨の日も安心して洗濯ができます。



プリマの稼働率は97.4%!

プリマは、これまでのプリマ倶楽部通信にてご紹介させて頂いておりますが、入居者目線に立ち、こだわりを積み重ねております。特に入居者から人気のポイントは、3.6mの天井高、カーテンレール、ロフト、腰パネルです。差別化を図り、周辺相場よりも高めの家賃設定にも関わらず、どのエリアでも高い稼働率を誇ります。



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