

世代を超えて受け継がれる社会資産とは？

世界の美しい街並み(建物) シリーズ連載が始まります！

突然ですが、日本の住宅の平均寿命は、他の先進国と比べて圧倒的に短いのはご存じでしょうか？ 右図をご覧くださいただければ一目瞭然ですね。アメリカ・イギリスの1/2以下です。日本人の寿命が世界であることを思うと、なぜ住宅寿命が短いのか理解に苦しみますよね？

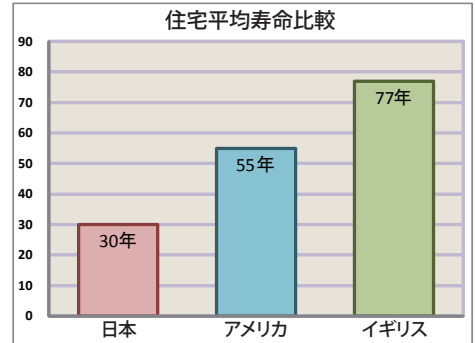
建物寿命が短いことによる弊害

- ①生涯ローン支払額が2倍以上！
日本人はなかなか豊かになりません。

寿命が短いということは、建て替えもその分多いということなので、建築コストはアメリカの2倍、それだけでなく、金融機関への金利がその分かかるので、金利だけでも数千万円になってしまいますね。

- ②資源やエネルギーの無駄遣い！ 地球に優しくありません。

建て替えが多くなるということは、その分の資材・生産エネルギーを消費し、CO₂が多く発生します。未来の子供達に、この地球をより良い環境で引き継ぐためにも建物寿命は長くすることが望ましいですね。



各国の統計調査による国土交通省推計値

プリマ倶楽部では、築百年以上経過しても色褪せる事のないヨーロッパのアパートメントの「デザイン」を採用し、美しい「街並み」造りに貢献しています。

また、年数が経つほど味わい深くなり、手間をかけられる「素材」を使うことにより、愛着が湧いてきます。愛着が湧けば、大切に次世代に受け継がれる建物となり、そうなれば自然と建物寿命も長くなりますね。世界各国の「デザイン」「素材」「街並み」にまつわる建物や想いなどのエピソードをご紹介します。次号は、「ワルシャワ」です！



スローファッション

Slow fashion

まだ着られるけれどデザインが古めかしい服やサイズが合わなくなってしまった服。そういった服を費用をかけてリフォームする人が増えています。食の世界ではファストフードに対しスローフードという言葉が定着していますが、ファッションの世界でも同じように、良質な服を長く大切に使いたい、というスローファッションの精神が広がっています。特に震災後は洋服のリフォーム専門店へ思い出のある品の持込が増えたそうです。

これまでの日本では、大量生産・大量消費の中で次々と捨てることを求められてきました。しかし、かつては貧乏くさいとされてきた修繕が、愛着を持って物を使うのは『心の豊かさにつながるすばらしい行為』と考えられるようになってきました。欧州では使い古すほど高い価値を持つのでラグジュアリーブランドには必ず修理部門があります。スイスには「安物買いの銭失い」を意味する「わが家は安物を買えるほど裕福ではない」という格言が古くからあり、高級時計が伝統として受け継がれています。日本でも価値感が大きく転換し、今後は「一緒に生きる・子や孫に受け継ぐ」という物語を持った商品が選ばれていくのではないのでしょうか。



熟練職人によるリフォームやリペアを繰り返し、受け継いでいく

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 Part13

今回は、前回お話しした3つの資産の組換え方法によるキャッシュフローについてご説明します。

3つの手段〔資産の組み換え方法〕

- 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

	A	B	C
現在の収入	450万円	450万円	450万円
駐車場の収入	△100万円	△100万円	△100万円
家賃の収入	*400万円	600万円	800万円
合計	750万円	950万円	1150万円

※次回はこの表について詳しくご説明します。

- A 現在の土地で全体計画を立て賃貸アパートを経営する
- B 現在の土地を半分売って得たお金を残った半分の残地にあて、賃貸アパートを経営する
- C 現在の土地を売却して、立地の良い場所に土地を購入して賃貸アパートを経営する

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

Interview

オーナー・管理会社からみた「PRIMA」

女子限定アパート“プリマ”と出会えて

女子ナビ・武蔵野嬉空間創造室案内人 高見澤 仁

私は“プリマ”なら女子学生専用であれば必ず相場賃料より1万円は高く取ることが可能だと確信していました。なぜなら管理会社に入社して1年後に東京と神奈川にある大学を150校回って学生賃貸マーケットを熟知していたからです。また大切に育てた娘さんを初めての東京一人暮らしに出す地方の富裕層のご両親は安全(セキュリティ)にはお金を惜しまないことが多々ありました。

プリマには女子学生にとってたくさんの魅力がありますが、特に外観とロフト空間は他の平面的な物件とは比べ物になりません。㎡と㎡の違いです。18㎡でもプリマは平面30㎡にも勝るものがあります。実際に内覧をした人は100%入居を決めました。内覧時の様子で印象に残ったのは201号室を決めた香川県の子学生のロフトに上るときのキラキラの笑顔と204号室の大阪の女子学生がロフトに上ってお父さんに言った「じっと見てる意味わかるよね!」でした。女子学生とそのご両親を一瞬にして幸せにしてしまう“プリマ”は本当に凄いです。

入居後にもプリマならではのエピソードがありました。女子学生の皆さんが必ず実家に戻ると私の母(1F住民兼管理人?)に地元の名産のお土産を買ってきてくれるのですが他の入居者さんにも買ってきてくれてそれぞれのドアの前に置いてありました。やはり同じ大学の新生入生なので自然と仲良くなっているみたいです。母も娘がふえたようで自然と声をかけているようです。

今後も女子学生という優良な入居者により良い物件を提供していきたいと考えております。



7/24~25 賃貸住宅フェア2012 in 東京 PRIMAブースへのご来場ありがとうございました!

この2日間で約3万人の来場者数のあった賃貸住宅フェア東京。

PRIMAも今年で三回目となりました。初日にはPRIMA専属コンサルタントである石川龍明氏の講演もあり、PRIMAブースは2日間とも、数ある出展社の中で最も盛況となりました。(全国賃貸住宅新聞担当者談)接客スタッフもお揃いのPRIMAポロシャツを着て、楽しく誠意をもって皆様をお迎えでき、100組を超える地主様・家主様がアンケートにご協力いただきました。

展示会中のプラン依頼も10件近くいただき、ご来場いただいた皆様には心より感謝申し上げます。また、猛暑の中、7/28に開催させていただいたモデルルーム見学会には20組のお客様がご来場、ここでも熱のこもった打ち合わせを行うことができました。

最良のご提案をさせていただくためにも、お悩みやご相談、なんなりとお気軽にお申し付け下さいませ。ご家族の幸せに繋がる資産活用をご一緒に考えぬいた先に『PRIMA』があれば幸いに思います。



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