



世界の美しい街並み（建物） 11

リヨン <フランス> France

今月はリヨン(フランス)をご紹介します。フランスの南東部にあるリヨンは、フランス中部の中核的な産業都市でした。特にソーヌ川の両岸の歴史地区は中世からの繁栄を色濃く残す建築物が街並みを形成しており、1998年12月に世界遺産登録されました。

リヨンの美しい街並みは、フランスよりイタリアを彷彿とさせます。ローマ時代では重要な拠点になり、ルネッサンス期後期に多くのイタリア人が移住したことによって、ベースはイタリア的で、フランス文化が上積みされています。今では、美しい街並みですが、1960年くらいまでは放棄されておりました。一時は、旧市街地を縦断する道路の計画が策定されました。しかし、1962年にマルロー法(アンドレ・マルロー文化相が提唱した歴史的街区保全、不動産修復の促進制度)が制定され、道路の計画を中断させました。さらに、1985年には「歴史地区の保全活用政策」が策定されました。これにより、まず着手したのが交通問題の解決でした。旧市街地を車が通過しないように迂回ルートを開通させ、地上にあった800台もの駐車場を撤去しました。その後、歩道の整備、バス路線の整備、地下鉄の整備等を図り、利便性を良くしました。また、街の見せ方にも工夫をしており、この歴史地区をライトアップ化する事業を展開しております。特に毎年12月8日に開催される「光の祭典」は400万人以上の集客を誇ります。

リヨンは美しい街並みを残すだけでなく、それを活かした集客事業を展開し、さらに歴史的建造物を修復、改修し続けております。街並みを受け継ぎつつ、さらに次のステップへ繋げる考え方って素晴らしいと思いませんか？



リヨンの街並み



リヨン歴史地区



ライトアップ「光の祭典」

 PRIMA
Research

現役女子大生による「プリマの住み心地」調査を実施しました♪

梅雨の最中、モニターとして現役女子大生3名を新横浜モデルルームにお招きし、写真撮影を兼ねて「プリマの住み心地」についてご感想をいただきました。



対面式のキッチン



3.6mの天井高を利用



ロフトでのプライベートひととき



リビングでガールズトーク！

外観

「これ、本当にアパートですか？」「海外旅行の時に素敵だと思っていた建物にそっくり♡」「なんか自分がお金持ちになったみたい♪」

室内

「こんな吹き抜け天井、見たことな〜い」「なんか全てがメッチャかわいい〜♡」「収納スペースもたくさんあって、ひとりで住むには贅沢な広さ」「近くにあったら絶対住みたい！」

one's view (所見)

モノを選ぶ基準として、男性は「スペック重視」、女性は「イメージ(感性)重視」と言われています。プリマはスペック(機能・性能)にもこだわり満載ですが、やはり女性ゴコロをつかむのは、そこに住んだ時の「嬉しい/楽しい」ハッピーな自分をイメージできるかどうかなんです。更に嬉しいことに、周辺相場の1割~2割程度の範囲なら、家賃自体は全く気にならない様子でした。プリマのモデルルームは7箇所ございますので、皆様も是非、ご自分で体感してみてください。

消費税・相続税・材料費・人件費の高騰・金利上昇と賃貸経営を考えると普段より大変な時代となってきました。しかし、その中でも確実に賃貸経営を成功しているアパートオーナーがいます。その成功オーナー様のほとんどの方が【市場のデータを読み、分析し、自分の賃貸経営にどのように役立てるか】を行っています。

大事なことは、データや統計は過去のデータなので、そのままは使えないということです。

そこを自分で読み取り今の時代にどう活かすかが大切です。

賃貸経営の成功は**市場×建物×家賃設定×オーナーの気持ち=成功アパート経営**。すべては住んでくれる入居者目線で考えないとどこかの項目がマイナスになります。かけ算なのでマイナスができればすべてがマイナスになり「空室の多いアパート」が誕生してしまうのが今の経営の実態ではないでしょうか。

今回から**「市場の変化」「入居者の変化」「建物の変化」「オーナーの変化」**の4つの項目からデータを拾い、いろいろと模索できればと思っています。まずは、「市場環境の変化」にスポットを当ててみましょう。

人口・世帯数の減少

止まらない空室率の上昇

入居者ニーズの変化

入居者属性の低下と滞納

等々。アパートオーナーには耳の痛い話だが、しっかりリスクを理解出来れば次の一手が見えて来るものと思う。次回からこの【市場環境の変化】について少し掘り下げて見たいと思う。

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

住宅を相続や譲渡で 取得しても、2割は未利用

国土交通省より「人口減少・高齢化社会における土地活用の実態に関する調査」が発表されました。この調査結果によると、「住宅を今後、親や祖父母などから相続したり、譲り受けたりする可能性がある」という回答が6割に及びます。その人たちに、相続可能性のある住宅の居住意向を調査すると、以下のようになります。

- 自分が利用する 50.3%
- 別荘やセカンドハウスとして利用する 7.3%
- それ以外の用途で自分が利用する 3.7%
- 売却・貸与・物納 23.6%
- 未利用 21.9%

なんと未利用が21.9%もいらっしやるようです。

未利用の理由としては、すでに自らの別の住宅を取得しているから、仕事や家庭の事情、立地や老朽化などです。

様々な理由で未利用にせざるを得ない状況ですが、そのままにしていると、毎年都市計画税や固定資産税などの税金を払うだけになってしまいますよね。せっかく譲り受けたのであれば、是非有効活用をオススメします。ご相談等はお気軽にお近くのプリマ倶楽部パートナーにお問合せ下さい。

引っ越したばかりなのに、 引越したい・・・

その③ [収納]



Goo ランキング（調査機関 3/6～3/7 有効回答 1083）による「入居者が引っ越してから失敗したと感じたこと」の**第3位は収納が小さすぎて荷物が収まらない**でした。間取りの確認や内見をしたのにもかかわらず、**実際に引っ越してみたら荷物が入らなかった!**ということはよくあるようです。家賃や場所にはこだわっても、お部屋の広さが同じ場合など**収納スペースの増減は見落としやすい**のかもしれない。



プリマの収納率はロフトを含めると、なんと30%!オプションの収納階段には、見せる収納棚がついています。

契約最前線・プリマパートナーに聞いた プリマオーナー様への道のり

Episode

母から娘への最初の賃貸経営指南 「PRIMA ならやってみよう」という娘の言葉が決め手に



01

桜の花びらが散り始める4月半ば、H様母娘に三軒茶屋のプリマをご見学いただきました。

「RC マンションも工務店のアパートもやってきましたが、どうも娘にやらせたいものがなかったんです」お母様は会社勤めの娘様の将来を考え、賃貸経営を始めることを勧めていました。会計事務所の紹介でPRIMAを見にこられ、

娘様は「**こんなみたことが無い。アパートなんですか?レストランみたい。絶対住んでいる子は楽しいと思う。**」その日は丁度入居者の引越しがあり、お祝いに来た友人の歓声が聞こえていました。「PRIMAに住むことはこれから長い人生を生きる上で**きっと素晴らしい住体験になる**と思います。娘には良質な入居者が集まる建物のオーナーになって欲しいと思いました」とお母様。それから程なくお母様のサポートもあり「PRIMAならやってみよう」と娘様ご本人に**建築のご決断をいただきました。**



プリマ武蔵小杉

ご紹介パートナー



会社名：インターナショナルホーム株式会社 蓬田 方材 氏（よもぎだまさき）
担当地区：神奈川エリア

お問い合わせ先 TEL：045-228-8568 ■ <http://www.inhome.co.jp>