



世界の美しい街並み（建物） 16

フランス アルザス

今年も残すところあと少しになってまいりました。12月といえば・・・クリスマスですよ！

フランス東端に位置するアルザス地方は、フランスでもっとも小さな地方です。この地は、隣国ドイツからの影響を強く受け、独自の文化を育んでいます。アルザス地方の中心都市ストラスブールの12月といえば、世界中から観光客の訪れるクリスマス・マーケットが有名です。マルシェ・ド・ノエルと呼ばれるこの催しはアルザスに暮らす人々にとって、とても大切な冬の風物詩。クリスマスの1か月前から、市内の広場や大聖堂などの前にアルザス特有の木組みのシャレー（小屋）が建ち並び始めます。

そしてクリスマスの準備に欠かせないのは、クリスマスツリーです。ツリーを飾る習慣が始まったのもこのアルザス地方との事です。この時期は街のショーウィンドウが華やかさを増します。それに負けず劣らず、アパートマンや民家の窓もデコレーションされます。

世界遺産に指定されている都市ストラスブールを中心に、1570年から続く世界一長い歴史を持つフランス最大級のクリスマス・マーケットをいつの日か是非体感してみたいですね。

みなさん、よいお年を！



アルザスのクリスマスツリー



クリスマスマーケット



クリスマスで華やかな街並み

プリマ完成物件におけるちょっと嬉しい話 VOL.2

目利きの不動産管理会社社長がプリマオーナーに！



東京、神奈川を中心に1万7000戸もの物件を管理しているN社（渋谷区代々木）。

来年で創業34年を迎えるN社は、サブリース保証をせずとも、**同社管理物件の平均入居率はなんと98%もの高稼働率を実現**しているのです！

今回の計画地は杉並区の閑静な高級住宅街で裏手には神田川が流れ遊歩道が設置されている。それだけに第一種低層地域（建ぺい率40%、容積率80%）という収益物件を建築するには不向きな場所で売却も視野に入れていたが、T社長は、プリマを建築し運営するという決断をしてくださいました。

約一年前からプリマ完成物件の内、約100戸を同社で管理していただくなかで、「収益性はもちろんだが、街並みを美しくし、長年に渡って質の良い入居者が暮らしたいと思える建築物である」という確信がT社長のプリマを選んだ理由でした。

賃貸管理のスペシャリストであるT社長が、自ら私たちの**プリマを選んでくれた**という出来事はとってとって**嬉しいクリスマスプレゼント**となりました♪



積極的な一生賃貸派が増えています。

現在賃貸住宅に住んでいる方々が、引っ越すならどんな住まいを選ぶか、国交省等の資料等から調べてみました。

入居者が次に起こす行動が3つあります。

- ① 脱賃貸派 持ち家思考
- ② 積極賃貸派 新築賃貸・リノベーション物件
- ③ 仕方なく賃貸派 賃料の安さを優先

昔は『一国一城の主』などと言われ30代か40代で家を買う人が多かったのですが、最近では「自由に住みかえたい」「財産を残す必要が無い」「ローンに縛られたくない」などの理由でずっと賃貸住宅に住み続けると考える「積極賃貸派」が増えているようです。

国交省のデータから

「住まいは今後も借家で構わない」と答えた人の割合が1996年で6%→2012年12.5%と倍になっています。また、現在賃貸住宅に住まわれている方々にアンケートすると40%前後の方が「借家でも構わない」という結果も出ています。ところが現場に目を向けてみると、賃貸住宅は供給が需要を上回り空室が増加しています。更に、消費税・相続税の節税対策で新築物件もこの秋口位から増えてきています。

Point!

このような時代にはハード面、ソフト面で分かりやすい差別化が必要です。入居者のライフスタイルのこだわりに対応出来る作品を産み出さなくてははいけませんね。私がプロデュースしているプリマというアパートは、働き盛りの单身女性のライフスタイルにあった、こだわりを沢山備えた作品です。参考までに一度ショールームを見学する事をお勧めします。



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



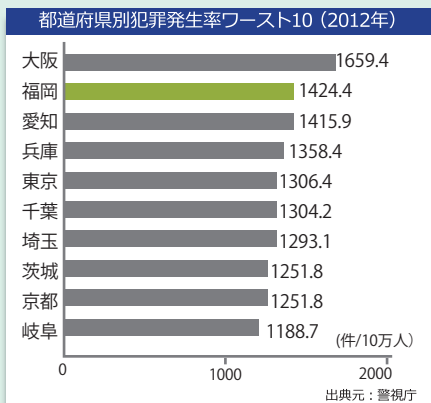
ご存知ですか？ 「防犯認定制度」

この制度は「侵入しにくさ」を基準に、戸建て住宅やアパートを認定。

福岡県防犯設備士協会は、県警、県と連携して、戸建て住宅や賃貸アパートの防犯認定制度を展開している。マンションの防犯認定については、2006年に「防犯優良マンション標準認定基準」が策定され、全国で普及しつつあるが、戸建て住宅や賃貸アパートではまだ少ない。先駆的な取り組みだが、背景には、福岡県の犯罪発生率の高さがある。侵入盗やひったくりなどは、犯罪の実行に都合のよい状況が揃った時に発生する「機会犯罪」です。「時間・目・光・音」の犯罪防止4原則をもとに基準を8か所に設けた。「敷地外周」「庭及び敷地内の空き地」「駐車場・物置」「配管・縦樋・出窓」「玄関」「勝手口」「住居壁面やバルコニーの窓」「バルコニー」。合計28項目でそれぞれ1~20点を配点。100点満点中70点以上を取得で合格となる。

取得した福岡県下のアパートで入居希望者が殺到した例もある。賃貸アパートでは、神奈川県、千葉県、三重県、広島県などでも同様の認定制度がスタートしている。

入居者が安心して
快適に暮らせる
アパートとして
差別化図ってみては
いかがでしょうか。



HO-HO-HO サンタクロースになるための条件？

皆さんはサンタクロースの存在をいつ頃まで信じていましたか？

グリーンランドには長老サンタのお手伝いを公認する「グリーンランド国際サンタクロース協会」があり、現在サンタクロースは世界各国に120人ほどいるのだそうです。

さて、その公認サンタになるための条件とは？

- 1 体重が120kg以上あること
- 2 結婚していること
- 3 子どもがいること
- 4 クリスマスでサンタクロースとしての活動経験があること



この条件をクリアして、公認本試験に臨むことができます。

試験科目の内容は

- ① 体力測定
- ② 長老サンタクロースの面接
- ③ 身だしなみ
- ④ 装備品の審査
- ⑤ 宣誓文の朗読

このような審査を終え、長老サンタクロースが全員に意見を聞き公認サンタクロース全員の承認を得られれば、公認サンタクロースになることができるのだそうです。

そして今年の世界会議で、80年のロングセラー商品・グリコのビスコが、サンタクロース公認お菓子（日本代表公認）に選ばれています。

今年も一年ご愛読ありがとうございました。
体調に気をつけて良い年をお迎え下さい。

