



世界の美しい街並み（建物） 17

イタリア ヴェネツィアとその潟

今回はイタリアのヴェネツィアとその潟をご紹介します。

イタリアの北東部に位置する都市で、人口は約26万人。中世にはヴェネツィア共和国の首都として栄えた都市で、「アドリア海の女王」「水の都」「アドリア海の真珠」などの別名を持っています。

ヴェネツィア本島は150を超える運河が177の島々に分け、運河には400におよぶ橋が架けられており、本島全体が小さな島々からできています。中でも一番大きな運河「カナルグランデ(大運河)」が真ん中を全長約3kmにおよぶ逆S字形に北西から南東へ市街を2つに分けながら湾曲して流れています。

地上では、迷路のように狭くて曲がりくねった路地や通りに自動車は入れず、橋も歩行者専用です。何世紀もの間、市内の輸送を担ったのは、ゴンドラと呼ばれる手漕ぎボートでした。今では、水上バスやフェリーが運んでいますので、ゴンドラは観光用になっています。

干潟に建物を建てる為、大量の丸太の杭を打ち込み、それを建物の土台としました。そのため、「ヴェネツィアを逆さまにすると森が出来る」と言われています。

素晴らしい構造物もたくさんあります。ナポレオンが世界で最も美しい広場と評した「サン・マルコ広場」、ビザンティン建築の代表的な建物「サン・マルコ大聖堂」、世界で最も美しい通りとも呼ばれている「カナル・グランデの建築群」など美しい街並みが残っています。

ただ、地球温暖化の影響による海面上昇により、水没の危機にさらされています。長い歴史が造り上げたこの街並みを守り続けたいですね。



サン・マルコ広場



カナル・グランデ(大運河)



ヴェネツィアの街並み

プリマ完成物件におけるちょっと嬉しい話 VOL.3

オーナー自身が諦めかけてた立地でも空室待ちが出現！



昨年のクリスマス時期に満室となったプリマヴィラージュ(埼玉県飯能市)。

駅歩15分の納税猶予が切れる2000㎡の農地を最大限活かすため、単身女性専用プリマを1棟(8戸)と新婚向けのプリマノッツェを4棟(16戸)配置し、**美しいまちづくりをテーマに企画したプロジェクト**でした。

次世代地主のS様自身が、「この場所は、駅からも遠く、入り組んだ場所で、何をやっても難しいと思っていた。」とおっしゃるほどの敷地環境だったこともあり、「**他との差別化を徹底しなければ将来的に立地条件と築年数で立ち行かなくなる。**」との判断で、**プリマをお選びいただきました。**

満室になるまでは苦勞もありましたが、それでも**周辺相場よりは2割程度高い家賃設定で満室となり、現在3組のキャンセル待ちができる人気物件に！**

オーナーのS様には、現在駐車場で運営している240坪の土地活用もご依頼いただいており、また新たなまちづくり企画を立案中です！皆様が機会があれば、是非、この作品をご覧になってくださいませ。



プリマヴィラージュ

一昨年から開催した【オーナー座談会】が6拠点10タームと沢山の地主さん・家主さんに集まって頂き、たくさんの活発なご意見が飛び交っています。この地主さん家主さんのお声をデータとして何回かに分けてお話しします。

さて今回は、2月3月の繁忙期を前に【空室対策】の準備をディスカッションしました。座談会の投げ込む話題は【究極の空室対策とその対応】です。

- ① 部屋が空くので3000円下げて募集してよいですかと管理会社さんから言われたらどうしますか?
- ② 管理会社さんの担当者とはどのようなコミュニケーションをとっていますか?
- ③ 家賃を下げる以外の提案は管理会社さんからありますか?また、ご自分で提案しますか?
- ④ 入居希望の申込用紙が回ってきたらどんなことをチェックしますか?
- ⑤ 入居者とのコミュニケーションはどんな取り方をしていますか?
- ⑥ 空いてから3ヶ月たっても内覧が一件もありませんでした。どうしますか?
- ⑦ 空いてから3ヶ月たっても内覧は6件もありましたが決まりません。どうしますか?

さて、このような話題からどんなご意見が出てきたか! 次回から数回に分けてお話しします。



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

1年後に迫った税制改正 ～都内狭小地の有効活用～

自宅の一部を賃貸にする賃貸併用住宅を建てようとお考えの方が増えています。賃貸部分を併設すればその分建築費は高くなります。ローンを利用すると返済額も増えますが、賃料収入を返済に充てる事が出来るので、実質的な負担が軽減されます。返済が終われば、賃料収入が老後の生活をより豊かなものにしてくれます。

限られた敷地でどれくらいの家が建つのか?これは建蔽率、容積率によって決まります。また、エリアによっては高さ制限や斜線規制等が設けられているので、お土地によって様々です。

都内のような路線価の高いお土地では、1年後に迫った相続税改正(4人に1人が掛かると言われている)についても考えなくてはならない状況です。

プリマ倶楽部では土地活用の提案はもちろんの事、税金のご相談も受けられるようアライアンスチームを組んでおります。

何かございましたら、まずはお近くのプリマ倶楽部パートナースタッフまでご連絡下さい。

賃貸が可能な部分の面積計算

① 建築可能な延べ床面積

敷地面積×容積率

② 賃貸住宅に回せる面積

① 一必要な自宅面積

↓
どんな賃貸併用住宅が可能なのかを考える

まずは延べ床面積がどのくらいなのかを確認しましょう



(2013年12月5日 読売新聞より)

歴史ある集合住宅～西郊ロッチング

いつまでも魅力を放ち続けている「西郊ロッチング」。荻窪駅近くの賃貸アパートメントで、国の登録有形文化財に指定されています。昭和6年に本館を建設、昭和13年に新館が増築され、30室以上もあるモダンな高級下宿としてスタートしました。敗戦後、下宿の需要が減り、本管は割烹旅館へと大変身するが、平成12年、新館はワンルーム形式12戸の賃貸アパートメントに改装されました。現在では、レトロ感あふれる佇まいにより、ウェディングリストが出来るほどの人気物件です。

このような長い年月愛され続ける建物が増えていくといいですね。



住んでからわかった部屋のNGランキング

1位 間取りの使いにくさ	6位 近隣の深夜騒音
2位 春夏秋冬の室温	7位 周囲の住人との交流の面倒さ
3位 壁の薄さ	8位 日当たりの悪さ
4位 湿気の多さ	9位 部屋の狭さ
5位 上の階の音が響く	10位 シャワー水圧の弱さ

(gooランキング 調査期間; 013/10/19-11/1より)

入居者にとって、マイホームと違い期待が裏切られたと感じれば身軽に引越せるところが賃貸の魅力です。でも人によって長所・短所のポイントは違うので、ご自分の所有する物件とその周辺環境を把握したアピールが事前にできると良いかもしれませんね。