

新年あけましておめでとうございます。

今年、2017年は女性専用アパート「PRIMA」が横須賀市で誕生して10年目を迎えます。まだまだこれから20年、30年、それ以上に住み継がれていく物件になっていくと思いますが、ひとつの節目を迎えることができ、改めて支えてくださった皆様に感謝申し上げます。

ハード面（建物）における差別化の追求はもとより、ソフト面（入居募集・管理）においても独自のサービス提供を行ない、地域NO.1物件をオーナー様と共に創り上げていきます。

空き家の増加など、ますます厳しさを増していく賃貸業界において、生き抜いていくために必要な「ヒト（仲間）・モノ（建物/設備）・コト（物語）・アイデア（情報/知恵）」を満室経営サポートチームを中心に、様々な形でオーナー様へ発信してまいります。

恵比寿にて開催しているオーナー勉強会では、毎月テーマに沿って新しい情報発信や、オーナー様同士の情報交換を行っており、大変有意義な時間を過ごさせて頂いております。

まだ参加されたことがない方は、是非一度、遊びにいらしてください。

本年もプリマ倶楽部をよろしく願いいたします。

プリマ倶楽部FC本部



オーナー勉強会 開催予定日

[午前の部] 10:00~12:00		[午後の会] 14:00~16:00		開催会場：サンタ通商 ショールーム（恵比寿）		
寺子屋勉強会	1月22日（日）	3月19日（日）	5月21日（日）	7月16日（日）	9月17日（日）	11月19日（日）
	賃貸アパート事業計画の読み取り方	入居希望者の申込用紙を読み取る方法	入居者トラブルと対応の仕方	今の内容で完璧ですか？あなたの賃貸住宅の保険	あなたのアパート・マンションの長期修繕計画はお持ちですか？	困った住人のトラブル事例と解決方法
オーナー様座談会	2月19日（日）	4月23日（日）	6月18日（日）	8月20日（日）	10月15日（日）	12月17日（日）
	今シーズンの繁忙期を乗り越えるアイデアは。	簡単なようで難しい管理会社とのコミュニケーション	入居者とのゆるーいコミュニケーション取ってますか？	今後あなたのアパート・マンションに必要な中長期修繕方法は？	入居者から見た困った大家さんってどんな人だと思いますか？	入テナントリテンション優良な入居者とは、そしてその人たちに永く住んでもらうためには

※ スケジュールは直前に変更する場合がございます。正しいお日にはHPをご確認ください。

世界の美しい街並み（建物） 50

チェコ/テルチ

今月はチェコ/テルチをご紹介します。

チェコ南部のモラヴィア地方ヴィソチナ州にあり、人口約6000人の小さな街です。始まりははっきりと分かっていませんが、14世紀以前は深い森が広がっていただけでした。14世紀中頃、街が建設され始めました。元々、周辺の森の木を使った木造の街並みでした。1530年に大きな火事が起き、建物がすべて石で造り変えられました。領主ザハリアーシュは建て替える家はすべてルネサンス様式あるいは初期バロック様式にするよう市民に呼びかけました。その呼びかけに応えた住民たちは競うように美しい家を建てました。さらに妻壁の外観美と規模によって自分の富と社会的地位を周囲にアピールしていきました。テルチにはルネサンス建築の傑作テルチ城があります。元々ゴシック様式で建てられましたが、ザハリアーシュがボヘミア王国の視察団の一員としてジェノヴァに出向いた際、当地のルネサンス様式の建築美に感銘を受け、ルネサンス様式に改築されました。歴代城主が手入れを怠らず、大切にしてきたので、イタリア芸術の影響が見られる内装がとても良い状態で保存されています。

城と美しい旧市街があり、「モラヴィアの真珠」と呼ばれるテルチは、統治者が変わり、そのたびに新しい様式が少しずつ入ってきて、美しい中世の街並みを保ち続けている稀有な例として、世界遺産に認定されました。歴史的な価値以上に美的な側面も評価されています。

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山



テルチの街並み



テルチ城



美しい旧市街

成功家の秘伝書【人は頭で考え心で動く】

その②『成功している大家さんとはどんな人?』

『成功している大家さんとはどんな人?』

厳しい意見の中に、現在の大家さんの80%は失敗大家さんで残り20%が選ばれし成功大家さんだという意見があります。

成功と失敗とは何が違うのか

賃貸経営というものを自分自身でしっかり経営がコントロールできている大家さんと他力(会社や仕組み)にコントロールされてしまっている大家さんとの違いだと思います。

- ・リノベーションに500万かけたのに一年も空室のまま。
- ・10年借上げ保証してもらっているのに4年目から家賃を下げられた。
- ・10年目に借上げ保証を続ける条件として高額の外装塗装等を提案された。

このようなご相談は尽きることなく私の耳に入ってきます。

業界ではあまり声高々にお話する人は少ないようですが、あえてお話しするならばNHKのクローズアップ現代でも取り上げられた通り、法の目をかいくぐって作られた運営側が得をする仕組みになっていることが多いようです。

これは大家さんと建築会社・管理会社の2方向で成り立つ話であって、私が一番大切にしている『入居者の目線』が考えられていないのです。このことを無視して考えるから、4年も経たないうちに空室がでて家賃の値下交渉となってしまうのです。賃貸経営はこれからはもっと厳しい時代に入っていきます。

これだけ空室がある中でも、まだまだ相続税対策という御旗の元に新築物件が多数建ちます。ここで新しいか古いかの戦いになったら古いアパートは全敗となります。このような戦いに一線を引くには『入居者目線』に立ち、古くてもあのアパートに住んでみたいという心の差別化を建物や部屋の中に入れていかないと経営困難に陥る事となります。価値組(勝ち組)の成功大家さんはこのようなことをしっかりとビジネスパートナーと相談し合い、大家さんから経営者となって経営をコントロールしています。そしてこの成功大家(経営者)さんはしっかりと『成功のための4つの階段』を登って行きます。

次回からこの『成功のための4つの階段』について分かりやすくお話ししましょう。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明



～ 築年数や立地条件に負けない～ 満室運営の実践アイデアシリーズ vol.2

前回ご紹介したブランチアベニュー(代表:武田拓義氏)というポータルサイトには以下の特徴(強み)があります。

<ライフスタイルで選べるお部屋探しの極意>

- ① 築年数で絞り込み検索をさせない
- ② 狭くても深いニーズに狙いを定める
- ③ 物件ごとに印象的なキャッチフレーズをつける
- ④ 物件一つ一つに物語(ストーリー)を感じさせる
- ⑤ 住んだ際のイメージが想像できる物件紹介の工夫
- ⑥ 写真は明るさと画質にこだわる!



幸せリノベーションプロジェクト「森のおうち」焼きたてパンの香りに包まれて。



幸せリノベーションプロジェクト【今からあなたのお店を創ります♪】



読書は秋だけじゃない! 年中読書人にオススメの部屋♪



ゴルフ上達への近道!? パター練習できる部屋

「どんな物件なんだろう?」「見てみたい!」

数多くある入居募集物件(競合物件)から、あなたの物件を選んでいただくには、どう「違い」を生み出すか が大切です。物件自体の魅力も確かに大切ですが、見せ方の工夫次第で大きな違いを生むことが可能だと武田氏はおっしゃいます。ブランチアベニューを参考に、見せ方の工夫を取り入れてみてはいかがでしょうか?

記事:株式会社プリマ倶楽部 永田

アパート融資に警鐘か

こんにちは。工藤建設の鈴木です。今回は近年アパートローンが増加傾向にあるため、金融庁が金融機関を通じたアパートローンの実態調査を行う事についてお話したいと思います。



2015年に税制改正で相続税の課税対象が広がり、課税申告者の数は年々増加になると言われておりました。そのため節税目的のために借金をして、アパート経営に乗り出す人が増加してきております。金融庁はアパートローンに力を入れている地方銀行105行を対象として、お金を借りる側に不利益な条件になっていないか調べ、節税効果をうたった提案書を確認して1件ごとに節税に繋がっているか点検する予定です。

アパート経営では建築会社やそのグループ会社の「一定期間の家賃保証を行います」という甘い言葉を信じ、数年後に空室率を理由にして家賃保証額を下げられたり、割高な補修費を請求されたりと、十分なリスク認識もせずアパート運営をされている方が多数いらっしゃいます。

節税目的のためのアパート建築は簡単ですが、経営視点でのアパート建築は10年後20年後の事を考え、メンテナンスが少なく入居者に選ばれ続ける競争力の高い建物が求められます。

これから検討されるかたはもう一度ご自身の目的とその先の経営ビジョンを見直してみましょう。

記事:工藤建設株式会社 鈴木

サブリース 家主への家賃減額説明が義務化

国土交通省は2016年9月1日に、賃貸住宅管理業者登録制度の規定と業務処理準則を改正致しました。その中には、賃貸住宅管理業者登録制度に登録する企業は、サブリース契約の際、家主に借り上げ賃料の減額について書面に明記し口頭での説明が必須と規定されております。



しかしながら・・・

- ① 賃貸住宅管理業者登録制度は国土交通省による登録制度で、登録するかは任意であり登録を受けなくても管理業務が可能。改正の内容が全ての賃貸管理事業者に行き渡る見通しは無い。
- ② 改正内容は賃貸管理業者に対する義務であり、借り上げ保証をうたい、地主にアパート建築をすすめる建築営業に対しては何ら強制力を持たない。アパートを建ててから賃料減額説明を聞いたとしても、家主側は今更『ノー』と言えない。建築会社の連帯説明責任は無いまま。

サブリース契約ではサブリース会社側が借主になり、借地借家法では、借主保護に手厚い。その法解釈がサブリース会社側にも適用され、経年後の急な家賃の減額要求、サブリース契約解除など、家主側が泣き寝入りするケースといった数多くの窮状相談が今回の制度改正を実現致しました。しかしながらこの制度改正が、アパート建築を計画する方々にとってサブリースへの賢明な判断基準の一助となるかは、未知数と言えるでしょう。

インターナショナルホーム株式会社 蓮田



株式会社 プリマ倶楽部



プリマ倶楽部

検索

〒231-0002

横浜市中区海岸通3-9横浜郵船ビル3F

TEL: 045-680-0123

FAX: 045-641-1031