

あけましておめでとうございます。

本年もどうぞよろしくお願い申し上げます。

プリマ倶楽部では昨年、新プランを発表させていただきました。今年も満足することなく、入居者様、オーナー様に喜んでいただけるようハード面（建物の差別化）、ソフト面（サービスの差別化）の強化を進めてまいります。

イベント年間スケジュールもご案内いたします。オーナー勉強会では、ゲスト講師を招いて賃貸経営のヒントを得ていただく「寺子屋勉強会」、ご好評の石川龍明氏による「オーナー様座談会」を隔月で開催してまいります。

ブース出展予定のイベントもございます。

皆様とお会いできることを楽しみにしております。

プリマ倶楽部 F C 本部

オーナー勉強会 開催予定日

	[午前の部] 10:00~12:00	[午後の部] 14:00~16:00	開催会場: サンタ通商 ショールーム (恵比寿)			
オーナー座談会	2月24日 (土)	4月8日 (日)	6月10日 (日)	8月18日 (土)	10月14日 (日)	12月9日 (日)
寺子屋勉強会	3月18日 (日)	5月19日 (土)	7月15日 (日)	9月16日 (日)	11月17日 (土)	

イベント 開催予定日

オーナーズ・スタイルフェスタ	4月15日 (日) [新宿]	9月8日 (土) [大阪]	9月17日 (祝) [名古屋]	10月13日 (土) [新宿]
賃貸住宅フェア	6月12日 (火)・13日 (水) [東京]	10月11日 (木)・12日 (金) [大阪]	11月27日 (火)・28日 (水) [名古屋]	

※ 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。

オーナーブログスタート!

昨年10月より、オーナーブログがスタートしております。その名も「ネガティブ大家の満室アパート建築」。ブログを運営してくださっているのは、プリマ府中フォレストのKオーナー。2棟8世帯(1LDK+ロフト)の間取りでJR南武線「府中本町駅」徒歩16分の物件です。2017年春に完成し、お引き渡し時に満室スタートいたしました。Kオーナー自ら物件を管理し、アパート経営をされております。募集看板や物件周辺MAPを自ら作成したりと、努力を惜しまないオーナーです。建て替え検討をしてから完成まで3年の出来事が書かれております。Kオーナーの率直な気持ちが出ていますので、共感出来る部分も多いのではないのでしょうか。皆様のアパート建築の検討や賃貸経営のヒントとして、是非覗いて見てください!



ネガティブ大家の満室アパート建築

ブログをチェック!



<https://shibama.info/blog/>

小冊子戦略 小冊子はなぜ作るんだろう？

それは自分のアパートのコト(差別性)をよく知ってもらうためのツールとなるからです。皆さんがスマートフォンや家電を買う時にパンフレットがあったら良いと思いませんか？インターネットでダウンロードする時代ですが、アパートを内覧した後にすぐにプレゼントしてくれたら嬉しいですね。家族や友達に相談する時も便利です。この小冊子を作るには、まず最初に他と何が違うかというアパートの『見どころポイント(差別性)』を5つくらい考えましょう。

PRIMAに例えると

- ① 女性に安心安全のセキュリティシステム
- ② 洗練された女性好みのヨーロピアンデザイン
- ③ 他にない住空間となる3.6mの天井高
- ④ 他に類の無い収納スペースの多さ
- ⑤ ロフトという自分のためのフリースペース



「あなたのアパートはほかの物件と何が違うの?」と聞かれた時にこのような5つのポイントを用意してください。これが差別化の始まりです。

この5つのポイントと次に『住み方の提案』として興味を持ってもらえる分かりやすい設備機器などの写真を用意し、冊子のレイアウトを考えます。

今回はこの「住み方の提案」について深掘りしてみましょう。物件を見た帰りにもう一度このアパートの小冊子を見てワクワクしてもらいたいですよね。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明



不動産売買の注意点



ここ最近で数件見かけた宅建業法違反の物件についてご紹介いたします。土地を区画割してそれぞれを不特定多数相手に販売する行為には、宅建業の免許が必要とされています。簡単に言うと一般の地主さんが、自己所有の土地を2区画以上に分筆してそれぞれを不特定多数相手に販売する行為は宅建業法違反です。農地や山林であっても、建物を建築する目的で売買されるものはすべて当てはまります。売主の地主さん、仲介業者は当然に罰則規定があるのですが、買主にも法に抵触する場合があります。それは、金融機関からの融資で購入する場合です。違法取引に金融機関を騙して融資させたという詐欺罪になる場合があるのです。実際に、逮捕者が全国各地で出ております。賃貸物件の売買でも、反復継続性が認められた場合には同様になります。

不動産を売却または購入される際には十分ご注意ください。今回は、2022年問題の生産緑地について触れてみたいと思います。

記事：株式会社サン勇建設 矢澤



押し寄せるEV(電気自動車)の波



世界では急速に各大手自動車メーカーがガソリンから電気へシフトしております。既にヨーロッパでは主要国が具体的な切り替え期限を設定しています。ノルウェーは2025年、ドイツは2030年、フランス・英国は2040年、中国は大気汚染が引き金となり国を挙げて急速にEVにシフトする方向になっています。

日本では、EV購入や充電器等の設置するための補助金制度を推奨しています。そこで、今回はEV車に必要な不可欠な充電機器の補助金にフォーカスしてみましょう。

充電器は大きく普通充電と急速充電の二つに分かれます。平成29年度の実績によると補助金の内容は以下のようになります。

EVを購入する場合の補助金も設定されていますので充電器具も含めると意外にも出費が抑えられることが可能です。

補助対象区分	補助率
設備器具	30~50%
工事費	100%

これからの賃貸住宅にはEVに対応可能な設備が必須になっていきます。電気と暮らしの関わり方がより注目され私達にとってエコで経済的で便利な時代になります。だからこそ、ユーザーは情報収集して何が良いのかを見極めることも大事になってきます。プリマ倶楽部では将来に向けて安定した賃貸経営に必要な情報発信も積極的に行ってまいります。気になる情報、あるいはご質問等がございましたら気軽にお問い合わせください。

記事：株式会社プリマ倶楽部 古川

みなさん、ご存知ですか？

賃貸仲介取引において、ITを活用して対面以外の方法で不動産取引の重要事項説明(IT重説)の本格運用が2017年10月1日からスタートしました。Skypeなどのビデオ通話を利用し遠隔で対応できるため、利用者のみならず不動産会社の業務効率化にもつながられます。国土交通省の発表によりますと、去年まで行われていた社会実験では約300の不動産屋が活用し、約1000件の利用がありました。1年半で1000件ですから大体1日に2件の利用です。大きなトラブルもなく、国土交通省としては満足のいく結果だったようです。対面で説明を聞くよりも面倒に思われるかもしれませんが、LINEなどのSNSが使えることから大規模なシステムを導入する必要がありませんし、重説を事前にお客さまへ郵送しておいたり録画・録音のシステムを導入しておくなど事前の準備さえ整えば、比較的手軽に行えます。単身赴任や大学への入学など遠隔地でお部屋を借りる必要がある方にはとても便利な制度です。今後、宅建業法の法改正が行われ、電子書面での契約が可能になればスマートフォン一つで契約業務が完了する仲介ビジネスが実現可能になります。不動産の取引もIT化の波が押し寄せています。

記事：株式会社プリマ倶楽部 古川

