



アメリカではマイクロアパートがトレンド!?

アメリカでは、大都市を中心に、ミニマムな暮らしがここ数年で注目を浴びています。アメリカと言えば、車を数台持ち、広い庭と家に住まうことに価値観を求めていましたが日本のように「断捨離」して、余計なものを持たない暮らしがトレンドです。そんな中、注目したいのはシアトルでマイクロアパートが急増していることです。マイクロアパートとは、1ルームにトイレは付いていますがキッチンはその他の住人と共有になっています。家賃はスタンダードのアパートに比べると半分位です。ターゲットは学生やビジネスマンの単身者になります。すでに、サンフランシスコやニューヨーク、ボストンなどの大都市ではこのようなトレンドが根付いてきています。その背景には、TVで放映されている番組で小さなアパートでおしゃれに暮らしているシーンが取り上げられている影響もありますが、本質的には生活スタイルの変化によるものと言われています。郊外の大きな家に住んで、どこにでも車で移動する車依存型から都市中心部に住んで自転車や徒歩で仕事や買い物に行く生活スタイルが若者を中心に増えているからです。エコに関心が高いシアトルでは早くからレンタカーサービスを導入していて利用者も増えています。「ZIP CAR」というサービスで日本で言う「タイムズカーシェアサービス」と同じようなシステムです。大きな家に住める稼ぎがある人でも、何十年にも渡るローン返済に疑問を感じ、あえて、小さな、ミニマムな暮らしをしているのです。

日本の狭小住宅がアメリカで注目を浴びてきている話を聞くのはそのような時代の流れからなのでしょう。時代の流れとともに住まう人の価値観も変化していきます。『PRIMA』のアパートもまだまだニッチではありますが時代を見据えた価値観を持っている方に向けた商品です。プリマ倶楽部は、今後のトレンドを読んで時代に見合ったアパートを提供していくと同時にまだまだ『PRIMA』を知らない方達へ向けた情報発信にも今後は力を入れていきます。



記事:株式会社プリマ倶楽部 古川



住宅地10年ぶりに上昇

国土交通省は3月27日平成 30年の公示地価を発表しました。全国の住宅地平均が 0%から 0.3%と微増ではあるが10年ぶりに上昇しました。就職活動でも売り手市場として雇用や所得環境が改善してきている中で、利便性の高い地域を中心に地価が回復しております。東京都圏では0.7%から1%と上昇し、東京都 23区で絞ると、3%から3.9%の上昇しております。大阪圏では 0%から 0.1%と微増し、大阪市では 0.5%から 0.6%へ上昇。名古屋圏では 0.6%から 0.8%と上昇し、名古屋市中では 1.2%から 1.3%へ上昇。マンション素地需要が堅調に推移して、地価上昇を牽引している事が考えられます。一方で地方圏は-0.4%から-0.1%の下落となり、減少傾向は落ち着いてきております。札幌市、仙台市、広島市、福岡市の 4 都市の上昇幅が前年比 2.8%から 3.3%の上昇し、それ以外では 0.8%から 0.5%に下落しております。都市圏とそれ以外の格差が広がってきている事がわかります。



	住宅地		
	28年公示	29年公示	30年公示
全国	-0.2	0	0.3
三大都市圏	0.5	0.5	0.7
東京都	0.6	0.7	1
大阪圏	0.1	0	0.1
名古屋圏	0.8	0.6	0.8
地方圏	-0.7	-0.4	-0.1
地方四市	2.3	2.8	3.3
その他	-1	-0.8	-0.5

記事:工藤建設株式会社 鈴木

アパートを気に入ってもらい契約してもらおう『住み方の提案』

さて、今回はアパートの5つのポイントについて話しました。これはどちらかと言うとコンテンツ(商品)のところでは

この5つのポイントをどのように、入居者予備軍に魅力的に感じてもらうか？

それには心(熱)の籠った、伝わりやすい説明の仕方があると思います。

その伝え方のキーワードは「住み方の提案」です。

私もよくアパートの内覧に立ち会うことがあります。その時の説明の仕方のメソッドとして「ぱっと見3回」を使います。3回とはどんな事をするかと言うと……

1回目は外観で『ハッ』とさせる。2回目はエントランスで『う〜ん』と感心させる

1回目:建物の外観は、ファザードデザイン/ランドスケープ/ガーデニング等を差別化として話します。(圧倒的なデザイン性)

2回目:エントランスは、オートロック・モニター付きインターフォンなどの安全性とアマゾン対応のポストボックス及び宅配配ロッカー等の設置を説明します。(セキュリティの大切さ)

3回目:アパートの部屋は……

- ・3.6メートルの天井高
- ・全室角部屋
- ・ロフトを含めた収納の多さ
- ・夏涼しく冬暖かい断熱性
- ・自然素材に包まれた快適性
- ・空間サロンとしても使える充実のスペース

などのいくつかの差別性を話します。(住んだ時のイメージを膨らませる)そして、その後にはタイミングよく作り込んでおいた小冊子を渡すことにより契約率(ここに住みたいはかなり角度が高いものになります)。

このような準備をすることにより、空室は埋めやすくし、また、他のアパートよりも入居者の滞在率も高くなります。ワクワクする住み方の提案ぜひ、一度試してみてください。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明



2022年問題

『生産緑地』について その1

今回は生産緑地における「2022年問題」について2シリーズに分けて考えてみます。

生産緑地とは、1991年に生産緑地法が改正され、市街化区域内の農地を生産緑地としての指定を受けることにより30年間の税制優遇を受けられるという制度です。

法律の施行より2022年で30年が経過し土地所有者は

①継続 ②売却 ③賃貸の選択を一齐に迫られることにより建築、不動産業界にどのような風が吹くのかということが今回の問題です。まずは、生産緑地がどのくらい存在するのかベスト6で見てみます。

- | | | | |
|----|------|--------|--------------|
| 1位 | 東京都 | 3329ha | (東京ドーム708個分) |
| 2位 | 大阪府 | 2100ha | (東京ドーム446個分) |
| 3位 | 埼玉県 | 1824ha | (東京ドーム388個分) |
| 4位 | 神奈川県 | 1404ha | (東京ドーム298個分) |
| 5位 | 愛知県 | 1206ha | (東京ドーム256個分) |
| 6位 | 千葉県 | 1188ha | (東京ドーム252個分) |

東京都が最多で6都府県で全体の8割を占めます。一方で30道県には生産緑地の指定はなく日本全体に影響するという問題ではないとも言えます。

最多の東京都の内訳を見てみると23区内445ha、23区外2884haで、23区内は山手線の内側には存在せず世田谷区と練馬区で65%を占めていることが分かります。

今回は具体的な影響について考えてみたいと思います。

記事：工藤建設株式会社 鈴木

賃貸住宅こそ防災グッズをそろえましょう

日本は地震大国です。いつ何時大型地震が起こってもおかしくない国なのです。

こんなお話があります。長女が大学進学や、会社勤めで親元を離れて一人で暮ら始めるにあたって、親として心配するのは犯罪や災害時の時です。実家に住んでいれば、誰かしら家族が助けてくれます。しかし、一人暮らしは自分しかいません。特に女性ですし、一人ですし、不安が尽きません。そんな時に、入居する賃貸住宅に防災関連グッズが常備されているとすれば安心するのではないのでしょうか？

そこで地震が起こっても、女性1人でも安心して避難出来る防災グッズは何か必要か考えて見ましょう。

- 非常用の食糧 (水無しでも出来る保存食や火がなくても炊けるご飯)
- 飲み水 (500ml x 5本)
- 発電機能付ラジオ&ライト
- 衛生用品・救急用品 (絆創膏、消毒薬、常備薬、マスク、冷却シート、ウェットティッシュ)
- 使い捨てトイレ (トイレトイレットペーパー1巻必要です)
- 生理用品 (サニタリーショーツ、ヘアゴム、バンダナ、基礎化粧品トラベルセット)
- 配給用に必要な折り畳みのポリタンクやポリバケツ、軍手や防寒用ブランケットetc...

挙げてみると結構ありますね。共有部分の収納スペースや、各部屋には非常用持ち出し袋を常備するのがご両親も入居者もきっと安心するはず。ネットで色々な防災関連グッズがありますので検索してみてくださいはいかがでしょうか。

記事：株式会社プリマ倶楽部 古川

先日新宿のNSビルにて開催された『春の賃貸経営+相続対策フェスタ』は今年もプリマ倶楽部のブースやセミナーに100名以上の方々にお越し頂き、大盛況で幕を下ろすことが出来ました。

あいにく天候が悪く朝の段階ではスタッフの人数の方が多かったですが、天気が良くなりセミナーが始まってくると人数が増えてきて、全体の来場数としては昨年秋のフェスタより約200名多かったです。

来場された方々はこれからの時勢がどのように進んでいくのか真剣に考えられており、中には確定申告書や図面を持参し、その場で打合せされている方もいらっしゃいました。『人口減少、オリンピック後、2022年の生産緑地問題』等々、先々で気になる事がたくさんありますので、賃貸経営で勝ち残るための一つとして「入居者目線」が今まで以上に大切になってくるでしょう。

記事：工藤建設株式会社 土居

ブース出展しました



たくさんの方にご来場いただきました。

