



### 世界の美しい街並み（建物） 48

### ウクライナ / リヴィウ

今月はウクライナ/リヴィウをご紹介します。

ウクライナ西部の街、リヴィウは人口約83万人の街です。リヴィウという街の名は、ロシア語でリヴォフとも呼ばれますが、どちらも「ライオンの街」という意味だそうで、街中には500頭ものライオンのモチーフがあるとも言われています。

14世紀以降、ポーランド領の街でした。しかし、ポーランドは3国分割により崩壊。リヴィウを含む一部の西部地域はオーストリア帝国領になりました。その後、第一次世界大戦が勃発しオーストリア帝国は崩壊、再びポーランド領になりました。その当時、リヴィウはウクライナ人だけでなくポーランド人もたくさんいました。

1939年、第二次世界大戦の勃発と同時に東からソビエト連邦が侵攻、1991年までソビエト連邦でした。様々な国に占領されてきた背景もあり、ルネサンス様式、バロック様式などの建築物が建ち並ぶ街となっています。

リヴィウ歴史地区の中心となるのが「リノック広場」です。リノックとは市場という意味です。昔、この辺りは多くの上流階級の人々が住んでいました。中央には市庁舎があり、名実ともにリヴィウの中心です。

リヴィウにはたくさんの教会があります。中でも不思議なのが「アルメニア教会」。ウクライナからは大変離れている国の名前がついています。実は12～13世紀にアルメニアはトルコからの攻撃を受けました。

その際、一部のアルメニア人がこのリヴィウまで逃げ教会を建てました。

今では「ヨーロッパの真珠」と呼ばれ、長い歴史の中で培った美しい街並みを保ち続けています。



ルネサンス様式、バロック様式などの建築物が建ち並ぶ歴史ある街



リヴィウの街並み



リノック広場

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山

## 2015年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）

株式会社リクルート住まいカンパニーが2015年度の賃貸契約者調査結果を発表しました。

### <部屋探し時の利用情報源>

部屋探し時の利用情報源はPCサイトが利用率トップだが、2013年から10ポイント減少した昨年とほぼ同じスコア。一方でスマートフォンサイト・アプリ利用率の増加傾向が続く。

■「PCサイト」が51.4%のトップ。「スマートフォン・アプリ」の利用率は、2013年23.2%→2014年27.9%→2015年29.6%と連続して伸びている。

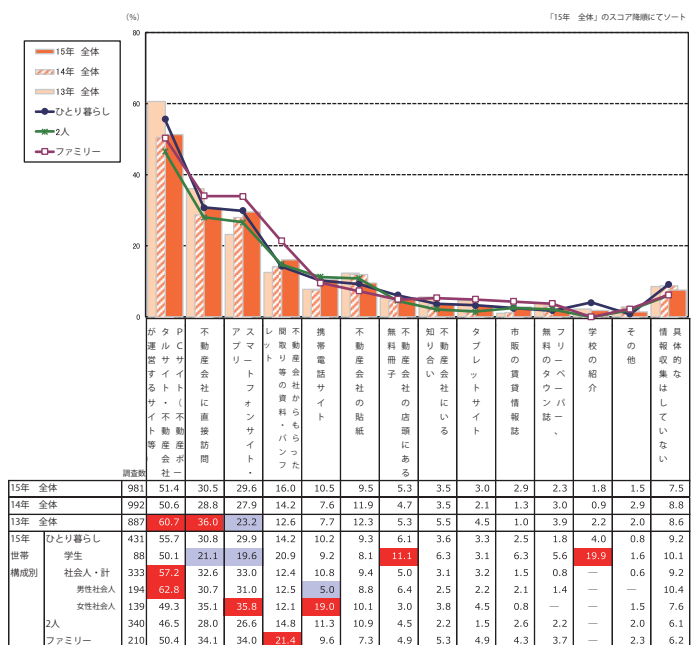
■世帯構成別にみると、「女性社会人」では特にスマホ利用率が高く、35.8%となっている。一方「学生」はスマホ利用率が低く19.6%

当たり前の話ですが、まずは入居ターゲットを把握することが大切です。そのターゲットの利用情報源に対して的確に発信出来るように工夫していきましょう。確実に伸びている「スマホ」需要にも対応していきたいですね。

(参考：リクルート住まいカンパニー 2016.9.6プレリリース記事より)

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山

■部屋探しに利用した情報源（全体/複数回答）



※「PCサイト」「スマートフォンサイト・アプリ」「携帯電話サイト」「タブレットサイト」の選択数にはそれぞれ「不動産ポータルサイト・不動産会社が運営するサイト等」の補足を提示



### ▼ステップ4【顧客化】メソッド10『ゴールデン顧客の活用法』

#### 賃貸経営のたったひとつの成功法則は何か？

『それは文句一つ言わずに黙って家賃を払い続けているくれる入居者』を確保することです。これはテナントリテンションと言って、ご入居頂いた方々に永く住んで頂くための智慧と努力を惜しまず経営している、一握りのアパートオーナーが熟知している方法です。入居者が退室すると、部屋の現状回復、募集依頼…3ヶ月も決まらないうと追加のAD…やっと決まったと思ったら家賃の交渉、クーラーを新規で付けてくださいなどの交渉が入ります。考えただけでも頭が痛くなりますよね。

#### 解説

- ①は本当に気に入っているアパートや間取りは、どんどん友達や同僚たちに口コミしてくれます。
- ②もう一つは自分が引っ越す時、または空いている部屋に対してに後輩や友達を紹介してくれます。

これは私ども作り手や、所有者のオーナーがこのアパートは良いんですよと100回言うより『住まい手目線』の目を持った優良な入居者が「私の住んでるアパートは本当に素敵なんです」とたった一言、言ってもらった方が効果は大きいのです。どこのアパートにも一人や二人のゴールデン顧客がいますが、気づかないオーナーが多いのです。ゴールデン顧客を育て増やす事がウエイティング（空いたら教えてくださいという人）をどんどん増やす秘策なのです。さて、長くお読み頂いたこのシリーズも今回で締めさせていただきます。

お読み頂いた全ての皆様にご心より感謝いたします。

次回から『成功大家さんの秘伝書 人は頭で考え心で動く』と題して賃貸経営に対する肝の話や入居者心理（賃貸物件を選んで頂くポイント）など成功大家さんが実行している『成功階段』の話をしていただきます。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

#### 注目！

#### お悩みを解消！成功法則「ゴールデン顧客」

ゴールデン顧客とはふたつのメリットをオーナーに与えます！



- ①口コミ伝染を巻き起こしてくれる
- ②新しい入居者を紹介してくれる

#### 知ってますか？

### 2x4の保険について

プリマ倶楽部通信6月号にて、プリマの耐震性能をご紹介させていただきました。

地震の揺れを六面体の建物全体で力を分散・吸収し、荷重が一部に集中することを防ぐ特性があります。

木造には構造が2種類あります。2x4工法と在来工法です。2x4工法は在来工法に比べ火災保険料が約半額になります。

2x4や鉄骨造りの戸建て住宅は「T構造」、一般的な木造住宅は「H構造」です。火災保険料は、「T構造」の方が「H構造」よりも安くなります。

また、ご存知だと思いますが、地震による被害は火災保険では保険金はおりません。たとえ、地震が原因で火災になっても火災保険金はおりません。そのため、何か大きな地震により被害を受けると、地震保険に入っていない大家さんは何の補填も得ることができず、破綻する可能性すらあります。どのエリアでも地震対策については考えなくてはならないですね。

昭和56年に新耐震基準が定められました。所有物件の耐震について把握しておく必要があるかもしれません。

保険や建物自体の耐震化等、気になる方はお近くのプリマ倶楽部パートナーまで。

記事：株式会社サン勇建設 矢澤



### プリマ倶楽部 加盟店紹介

弊社インターナショナルホーム株式会社は横浜市中区に拠点を置く、洋館住宅のデザイン・設計施工会社です。近年のプロジェクトとしては医師や経営者の住宅、老舗ホテルの客室やラウンジの改装がございます。

お客様のプライベートな空間を予想を超えるようなカラーや素材、テキスタイルを使いラグジュアリーなご提案をさせていただきます。洋館には伝統的なデザイン様式が存在します。弊社は現代的な解釈をし、今の時代のお客様の嗜好に合うご提案を心がけております。着工中の現場のご案内も可能となっております。

2012年にプリマ倶楽部へ加盟し、川崎市・横浜市を中心とした首都圏で6件（向ヶ丘遊園、武蔵小杉、高津、尻手、川越、府中）のプリマ建築実績がございます。どのオーナー様ともお引渡し後も良好なお付き合いをさせて頂いている事が弊社の誇りです。プリマの誕生日（周年）をディナーで祝福させていただきます。

プリマというアパートメントには職人の手作業のクラフト感と、我が国には無い海外の住宅文化のラグジュアリー感が共存しています。プリマを建築する事はオーナー様にとっては人生の大きな決断ではありますが、一度実物を目で見て頂き、「きっとこれなら大丈夫」と安心して頂けるアパートメントです。ぜひモデルルームにもお越し下さいませ。共に賃貸経営という永い旅へ出発致しますよう。

素敵な洋館住宅をご紹介します。

記事：インターナショナルホーム株式会社 蓮田

インターナショナルホーム

検索

お問い合わせ

フリーダイヤル 0120-579-146



PRIMA LILIE (プリマ・リーリエ)

### イベント開催後記

先日新宿のNSビルで行われました『秋の賃貸経営+相続対策フェスタ』は今年も大変な盛り上がりでした！各会社のブースはもちろんですが、セミナーブースも立ち見でも入れない程の混雑具合でした。

来場された方は、地主の方や投資家の方が多く、「今は自分で良いものを選び、判断しないとダメだ」とおっしゃっており、まさに真剣そのもの！！中には、図面をお持ちの方もいらっしゃる、その場で検討している方も！！

「大家さん」から「経営者」へ。  
「入居者」から「お客様」へ。

人口が減っていく中、物件はどんどん増えていきます。「入居者目線」という考え方をもちて経営をすることが、今後賃貸経営で生き残っていく為のポイントとなっていくでしょう！！

記事：スターホーム株式会社 上坂



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