



### 世界の美しい街並み（建物） 55

### アルジェリア/アルジェ

今月はアルジェリアの首都アルジェを紹介しします。西部地中海に面し、2010年の都市的地域の人口は335万人、地中海の要塞として古くから発達した都市です。

アルジェは二つの表情を持ち合わせています。一つは、地中海に面し「北アフリカのパリ」と称される街並みです。もう一つは、一度踏み込むと、迷路のようなアラビアの神秘的な街です。その中世アラブの街並みは、「アルジェのカスバ」として、1992年、ユネスコの世界遺産に登録されました。

アラビア語で要塞を意味するカスバはアルジェの丘に作られ、高低差118mもあり、入り組んだ路地や急勾配の階段がまるで迷路のようです。その迷路が外敵の侵略を阻んでいました。中世のアラブの面影を残す貴重な世界遺産です。

「北アフリカのパリ」と呼ばれるアルジェの新市街は、地中海沿岸にあって、広い大通りと近代的な建物が並ぶ美しい街並みです。

また、フランスのアパルトマンと思わせる賃貸住宅がたくさんあります。

シンボリックな建物である「アフリカの貴婦人」の異名を持つキリスト教の大聖堂。フランス統治時代に建てられました。建物はビザンチン様式の影響を受けています。アルジェ北部の丘の上にあり、ここから見る地中海の景色が綺麗です。屋根の上に立つマリア像が地中海を見守っています。

旧市街、新市街が融合し、永い歴史を感じることのできる街並みです。



アルジェの街並み



ノートルダム・ド・アフリク教会



新市街

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山

### マルヨシビレッジ 感謝祭

5月中旬に開催した、マルヨシビレッジの感謝祭のご報告をいたします。昨年完成したマルヨシビレッジは完成一周年としてオーナー様と入居者様と入居者のご家族様をお招きして感謝祭を行いました。今まで入居者様同士がコミュニケーションをとる機会はありませんでしたが、今回の感謝祭を機に会話をするようになり、普段自分の音が隣の人にどう聞こえているか、音がうるさかった場合は合図を送る約束など入居者様同士で決めていました。ご家族様もオーナー様が近くに住まわれている事が安心して任せられるとおっしゃられており、ご両親様も安心して楽しめたイベントとなりました。今回の感謝祭を通して思った事は入居者の方が他の人に迷惑をかけていないか等、各々が周りの方に対して配慮する姿勢が、皆で一緒になって住みやすい環境作りをしているなど感じ、イベントとしては大成功で終わったと思います。

来年度以降も開催した際には是非参加したいと思います。



記事：工藤建設株式会社 鈴木

# 成功大家の秘伝書【人は頭で考え心で動く】 その⑦『空室対策ステップ1』 アパートを知ってもらう5ステップ

あなたのアパートがこれから空くことをどのように入居者予備軍に知ってもらうか…とても大切なアクションですよ。今回は『集客』(知ってもらう)についてお話しします。集客には5つのステップがあります。

## ①マーケットリサーチ

あなたのアパートにはどんな属性の人が住むと長く住んで貰えるかを考えて、そのターゲットに向かいどのような内容を発信するかを決めます。

## ②看板戦略

あなたのアパートの特徴(差別性)3つ考えポスターなどをつくりアパートの見やすい部分に看板として設置します。

## ③ネットワークづくり

近隣不動産店  
入居者の友達紹介  
近隣飲食店・美容院・小物ショップ等アパートの宣伝用にチラシを作成して配る

## ④WEB・ポータルサイト

大きなサイトではなく、セレクトショップのように住み方の提案などをしてくれるサイトに掲載してもらう  
サイト事例  
ランチアベニュー <http://branch-avenue.com/>

## ⑤募集図面・etc...

募集図面の補足資料として、写真・イラストカラーコーディネートした資料を用意して、下駄箱の上などに置きます。この際に建物だけでなく周りの市場環境がわかるイラストなどがあるとより有効的です。



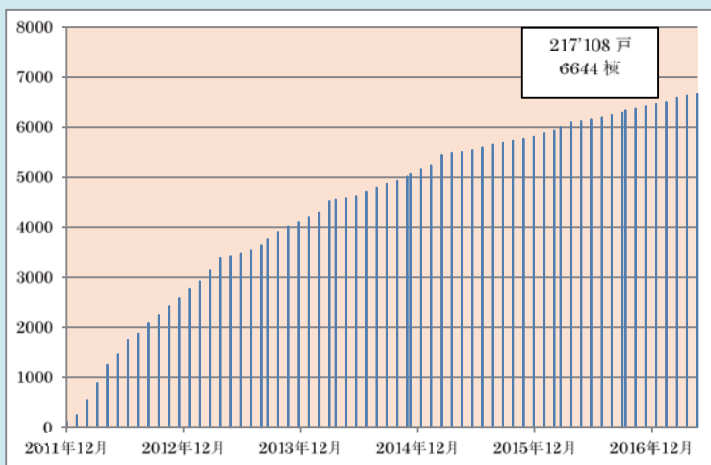
プリマフォレスト府中 蔭山オーナー作

講師：横濱快適住環境研究所  
所長 石川 龍明



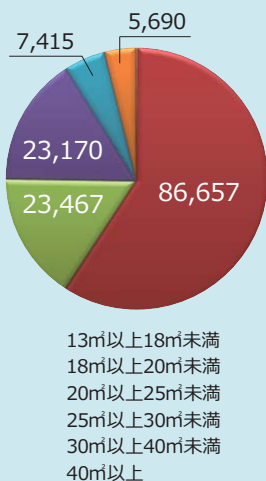
## 流行に乗った土地活用の落とし穴

制度設立から5年が経過し、全国供給数が21万戸を超えたサービス付き高齢者向け住宅(以下、サ高住)。ここ最近では大手デベロッパーや電鉄会社も参入してきており、4月末時点の供給数は6,669棟21万7,775戸で今後も供給数の増加傾向が予想されます。(※サービス付き高齢者住宅情報提供システムより)



事業として考えた時に戸数が多い方が資金計画には有利に働きますが、入居者の方が住みたいと思える魅力ある物件は非常に少ないのが現状です。サ高住の場合、入居者向けサービスや補助金の事もあり建築会社に任せてしまうケースがありがちですが、今後は大手の参入を考慮していくともう一度入居者目線に立ち返り考えていかなければいけません。

記事：工藤建設株式会社 鈴木



## アパートローンの引き締め!? 金融庁の見解は?

昨年からの引き続き過熱気味のアパートローンについて、金融庁がHPで公表、提起した論点です。

「顧客本位の業務運営」の観点から、

①将来的な賃貸物件の需要見込みや空室・賃料低下などのリスクについて融資審査の際に適切に評価すること、②そうしたリスクを分かりやすい形で借り手に伝えること、に努めていただきたい。

下記のような報道もあります。

相続税対策を背景に拡大している賃貸アパート向けの融資で、一部の大手地銀が顧客を建築業者に紹介する見返りに手数料を受け取っていることが金融庁の調べで分かった。金融庁は顧客本位の原則に沿って是正を促す方針だ。 2017/4/23日経新聞参照

これから賃貸経営をご検討される皆様にとって、銀行のサポートは欠かせない要素です。私たちプリマ倶楽部は、銀行へプリマの事業性やリスクについて十分なご説明をお客様の為にしております。金融庁の方針に沿った「顧客本位の業務運営」が出来る銀行を選んで参りましょう。

記事：インターナショナルホーム株式会社 窪田

## プリマイベント報告 ~賃貸住宅フェア2017in東京~

7月25日(火) 26日(水)の2日間、東京ビックサイトにて賃貸住宅フェア2017in東京が行われました。プリマ倶楽部も7年連続でブース出展し、大変多くのお客様がお立ち寄りくださいました。



石川先生のセミナーも大変好評で、たくさんの方にご聴講いただきました。



セミナーレジュメをご希望の方は、お問い合わせください。おかげさまで現地ご案内やオーナー様勉強会へも多くのお客様よりお申込みがありました。今後も入居者様はもちろんのこと、オーナー様やご家族皆様に喜んで頂けるよう励んでまいります。

記事：株式会社クローバー 遊佐



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