



### 世界の美しい街並み（建物） 53

### スイス/ベルン

今月はスイス/ベルンをご紹介します。1405年の大火後に再建された旧市街の石造りの街並み全体が、世界遺産に登録されています。人口は約14万人で、チューリッヒ、ジュネーヴ、バーゼルに次ぐ4番目の規模の都市です。

1191年、領主であったツェーリングン家によって、森を切り開いて建設されたのがはじまりで、ベルンの町の名の由来となったのが熊。ベルンの町を築いたツェーリングン公が狩りに出かけ、この地で最初に捉えた獲物が熊だったと言われています。ドイツ語で熊の複数形Baeren（ベーレン）から転じてベルンになったと伝えられています。

さまざまな装飾人形が時を告げる時計塔や、通りに点在する多くの噴水、アインシュタインが相対性理論を執筆したアインシュタイン・ハウス、スイス一高い100mもの尖塔がそびえる大聖堂など、歴史を感じる街並みになっています。

市街の3分の1は森林などの緑に覆われ、赤茶色に統一された瓦屋根の家々の窓辺には、ゼラニウムなどの花々が飾られ、「ヨーロッパで最も美しい緑と花の町」とも称されています。

記事:株式会社プリマ倶楽部 湯山



さまざまな装飾人形が時を告げる時計塔

## 2017年度（5月～9月） プリマ倶楽部主催イベント 開催スケジュール

桜の季節も終わり、新緑がまぶしい初夏の陽気となってまいりました。プリマ倶楽部が出版・主催するイベントについて、まとめてみました。

有益かつ新しい情報発信のイベントにしてまいりますので、皆さまお誘いあわせの上、ご参加くださいませ！



完成見学会	展示会	セミナー	オーナー勉強会
5月31日、6月4日	7月15日（土）	5月24日（水）	5月21日（日）
ルネッサンスヒルズ見学会 （兵庫県三田市）	オーナーズ・スタイル 建築大商談会（新宿）	オーナーズ・スタイル 大阪セミナー	寺子屋勉強会 入居者トラブルと対応の仕方
6月30日～7月2日	7月25・26日	5月28日（日）	6月18日（日）
プリマ完成見学会 （東京/神奈川/埼玉）	全国賃貸住宅フェア東京 （ビックサイト）	ハッピーセミナー 横浜 （横浜ワールドポーターズ）	オーナー座談会 入居者とのコミュニケーションとっていますか？
8月2日、5日、6日	9月3日（日）	6月21日（水）	7月16日（日）
プリマ完成見学会 （東京/神奈川/埼玉）	オーナーズ・スタイル大阪 賃貸経営フェスタ（梅田）	オーナーズ・スタイル 名古屋セミナー （ウインクあいち）	寺子屋勉強会 今の内容で完璧ですか？賃貸 経営にまつわる保険について
9月8日～10日	9月24日（日）	8月27日（日）	8月20日（日）
プリマ完成見学会 （滋賀/兵庫）	オーナーズ・スタイル名古屋 賃貸経営フェスタ	ハッピーセミナー 横浜 （横浜ワールドポーターズ）	オーナー座談会 あなたの所有物件に 必要な中長期修繕方法は？

記事:株式会社プリマ倶楽部 永田

# 成功大家の秘伝書【人は頭で考え心で動く】 その⑤ 『成功のための4つの階段』

～行動すれば次の現実～

今回は『4つの階段』について具体的な話します。前回最後にお話した内容覚えていますか…賃貸業はもうサービス業です…というお話でした。



「良いと思ったけれどまだやっていません」はやっていないのと同じなのです。同じマーケティングの恩師…理央周先生の言葉に『明日やろうは、馬鹿野郎』があります。スケジュール管理の大切さを教えてくれました。

さて、このような教えの中から、是非地主さん・家主さんに実行という行動にして頂きたい階段は

- 「誰に」住んでもらって (カテゴリ)
- 「どんな生活」をしてもらいたい (コンセプト)

という事を正面から向き合って考える事が空室を埋める上で一番の基本であるという話をしました。では、この考えを持ったうえで実際にどのような階段を創っていけば良いのか…

ある本に『色々学んだ事柄を実際に行動に起こす人は全体の二割くらいしかいない…』と書いてありました。私の好きな言葉にマーケティングを教えてくれた石原明先生がいつも言っていた『行動すれば次の現実』という言葉(教え)があります。行動すればその先に必ず良いも悪いも結果が出ます。その結果に対して『次の一手』を考えまた行動するのです。

- 階段其の壱…空室に対する対策
- 階段其の弐…満室になった時にこそ考える対策
- 階段其の参…テナントリテンション対策
- 階段其の四…ウェイティング対策

となります。次回からこの階段を一段一段ゆっくりと登って行けるお話しをしていきます。引き続きお読み頂ければ幸いです。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

## 建物の耐震性について

今回は建物の耐震性についてお話いたします。マンションやアパートの耐震性と言われると数年前の耐震偽造事件を思い出される方も多いかと思いますが、実際には耐震性についてしっかりと考えて対策を取られている方はどれぐらいいるのでしょうか。先日、不動産オーナーの方に聞いたデータが公表されました、オーナー様の4人に1人が旧耐震基準の物件を所有されているとの事です。

「オーナーズ・スタイル調べ」

旧耐震の賃貸不動産を所有していますか？



旧耐震 → 震度5強に耐えられるように設計基準  
新耐震 → 震度5強に対して損傷しない事に加えて、震度6強から7に達する大地震で倒壊しないこと

\* 昭和56年に耐震基準が改正され、昭和56年以降は新耐震基準、昭和56年以前は旧耐震基準と区分けされております。

国土交通省国土技術政策総合研究所の資料によると、昨年起きた熊本大地震で震度7が2度も起きて被害が大きかった地域では旧耐震基準の建物702棟の内、225棟が倒壊 倒壊率32.1% 新耐震基準の建物1042棟の内、80棟が倒壊 倒壊率7.6%

というデータが発表されました。

新耐震基準でも80棟が倒壊したという事も事実です。震度7の地震が2回も起きたという想定外の事態が起きた事が理由とされていますが、今後はさらに耐震基準が強化されるのではと予測されます。空室率が問題視される中、入居者が建物を選ぶ時代が始まっております。地震大国の日本だからこそ建物をお持ちの方やこれから建築を検討されている方は、もう一度地震との付き合い方について考えてみましょう。

記事：工藤建設株式会社 鈴木

## 入居者の立場で見る 内覧7つのメソッド

永く住んでもらうための「コツ」、入居者の立場で見る7つのメソッドをお教え致します。

### ① ブレーカーの確認

3つくらいの電化製品を動かすだけでブレーカーが飛んでしまう場合もある。目安は1人暮らしの場合は30Aくらい。

### ② ドアの開け閉めを試みる。

入居してから扉が開かない!! というのが判明すると大変です。

### ③ 水を出してみる

たまに水が出てきても水圧が弱い場合もありますので要チェック。

### ④ 天井の汚れ

壁はチェックしていたのだけど天井は・・・。シミなどがあれば雨漏りしている可能性がある所以要チェック。

### ⑤ エアコンが設備かどうか

前の入居者が使用していたものが残っていたとしてもただの残置物として壊れて使えないケースがあります。エアコンが設備項目として契約条項に入っているかチェックが必要。

### ⑥ カビ、結露をチェック

湿気の溜まりやすい下駄箱やクローゼット、浴室の近く、トイレの収納部分など見ると良い。

### ⑦ 携帯の電波が入るかどうか

こちらは説明不要ですよ？

以上の7つが見落としがちなポイントです！内覧時に入居者がどんなところをチェックするのを抑え、永く住んでもらう、安定した賃貸経営を目指しましょう！



記事：スターホーム株式会社 上坂

## プリマ倶楽部パートナー営業マンのチカラメシ Vol.2

プリマ倶楽部の営業マンが仕事の合間に立ち寄って見つけたおススメの食事店をご紹介します。今回はインターナショナルホーム(株)の営業蓬田さんです。

3月の肌寒い日だったので何か温かくて腹一杯になる物が食べたかったので入りました。ランチ限定のメニュー「元町プレート(1,296円)」。

オムライス、ナポリタン&チキンカツがワンプレートに。オムライスの卵の皮が厚い。フライの中身がしっとり柔らか。ナポリタンが麺太で期待通り。どれも主役級の味で、程よい満腹感でした。

こちらは元町店で、桜木町店、東京ソラマチ店、イオンモール幕張新都心店もあるそうです。

記事：インターナショナルホーム株式会社 蓬田

横浜元町のオムライスとフライ  
KITCHEN JO'S 元町店

横浜市中区元町1-36原ビル1F  
TEL : 045-228-2766



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