

世界の美しい街並み（建物） 52

マルタ／ヴァレッタ

マルタ共和国は地中海の中央部、シチリア島とアフリカ大陸の間に浮かぶ5つの島々からなっています。その首都ヴァレッタは、人口7000人弱で、「マルタストーン」とも呼ばれる蜂蜜色の石灰岩で造られた建築物が建ち並び、「ガラリア」という突き出たバルコニーが特徴の家々が建ち並びます。

遡ること16世紀、マルタ島はイスラムからヨーロッパを守る砦でした。そのマルタ島に1565年、イスラムの大国・オスマン帝国が5万の大軍を率いて押し寄せました。後に「グレートシージ（大包围）」と呼ばれる戦いです。守るは9千の聖ヨハネ騎士団。激戦の末に島を守り抜いた騎士団には、ヨーロッパ中から莫大な寄付が集まり、騎士団長はより堅固な要塞都市の建設に着手しました。そして、騎士団長ジャン・パリゾ・ド・ラ・ヴァレットの名にちなみ、街はヴァレッタと命名されました。この街の中心に建つ聖ヨハネ大聖堂に入ると、色とりどりの大理石が床一面に敷き詰められています。それは400にも及ぶ騎士たちの墓碑であり、ヨーロッパを守るために奮闘した、騎士団の栄光のモニュメントなのです。

のちのイギリス首相ベンジャミン・ディズレーリは1830年8月に、友人ジョージ・ゴードン・バイロンの推薦でヴァレッタを訪問した際、『**紳士が紳士のために建てた宮殿都市**』と称しました。



蜂蜜色の石灰岩で造られた建築物



ヴァレッタ街並み



聖ヨハネ大聖堂

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山

～ 築年数や立地条件に負けない～ 満室運営の実践アイデアシリーズ vol.4

前回に引き続き、引き渡し時に満室&空室待ちを作った「プリマ府中フォレスト」オーナーKさんの「**カンバン戦略**」と「**小冊子戦略**」をご紹介します。画像を見ていただければ一目瞭然、「なんだこの看板は？」と街ゆく人の目に留まるカンバン戦略。「ここに住んだら、なんか楽しそうかも。」「ちょっと調べてみようかな。」と思わせることで、近隣からの住み替え需要取り込みに成功しました。

現場には、不動産業者が作った募集図面では伝わらない、「物件の魅力やオーナーのこだわり」が伝わる小冊子を設置。これにより、建物が完成する前から、どんな物件ができるのかがイメージしやすくなることはもちろん、自由に持ち帰れることで「自宅に帰ってから、家族や友人などとも相談ができ、申込みに繋がりがやすい」というメリットが生まれます。「**小さな**」工夫の積み重ねが、同じ商圏の他物件と「**大きな**」差を生み出すのだと思います。

小冊子データは、プリマ倶楽部本部にございますので、ご興味ある方はお気軽にお問合せください。

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④ 『成功のための4つの階段』

成功大家はどんなステップを踏んで満室経営を維持しているのだろうか…今回は前回に続き、大家さんが陥りがちな他のパターンを紹介します。

クロスを貼り替え、キッチンを入れ替え、そして家賃を5000円も下げて、10ヶ月空いてしまったこの物件…何が悪かったのでしょうか？一番の間違えはこの話…

家主さんはなるべくお金はかけないように、管理会社はこの物件だけ特別扱いはできないとの考えから始まり、双方の押問答となっていたような気がします。

そして生まれてくるのは、「当たり障りのない物件」このような物件は世の中に乱立しており、

家賃の高いものは安いものに負け…
部屋の狭いものは広いものに負け…
駅から遠いものは近いものに負け…

もうキリがありません。

要するに差別化されてない、当たり障りのない物件が創られ、どれだけ世の中の物件の中に埋もれていくか…

→ それではどうすれば差別化ができるのか？

商売の原点となる「お金を払ってくれる人に喜んでもらう…」という考え方をしっかり考えるべきです。

お金=家賃 **払ってくれる人=入居者**

駅から遠くても…家賃が少し高くても…

「こんな環境のこんな建物に私は住みたい」

このような作品になっているかが長期に渡って安定した経営をするには必要な事だと思えます。

ファッション、車やお菓子売りのも、みんな買ってくれる人をイメージしてターゲットングして商品開発します。賃貸業もサービス業です。

「誰に」住んでもらって(カテゴリー)

「どんな生活」をしてもらいたい(コンセプト)を、まずは考える事だと思えます。この考え方は、新築でもリノベでも一緒です。

成功大家の基本中の基本的考えです。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明



新しいリーシングの試み

今年1月に東京都足立区西加平一丁目で、プリマのお引渡しをさせていただきました。

管理会社は弊社提携の(株)ハウスメイト社でポータルサイトを中心としたリーシングを行っているのですが、弊社でも違う視点からリーシングの手伝いができないかと新たな入居者募集手段を提供させていただきました。その方法とは、モデル事務所様ご協力のもと、モデルさんにプリマの魅力を紹介していただく動画を制作いたしました。

そして、モデル事務所様、モデルさん、弊社のSNSにて動画を拡散させて入居者を募る手法になります。

そして、2月13日に公開いたしました！



入居者募集用ですが、これから建築予定のお客様にも参考になると思いますので、ぜひご覧になってください☆

記事：株式会社サン勇建設 矢澤



YouTube <https://youtu.be/UlzEzVy-s8Q>

QRコードからもご覧いただけます。



首都圏「借りて住みたい街」ランキング発表

物件数No.1の不動産・住宅情報サイト『HOME'S』より最新の首都圏「借りて住みたい街」ランキングが発表されました。注目目は…

- ① 恵比寿・吉祥寺を抑えて池袋が1位
- ② 城南・城西エリアの駅が数多く登場。湾岸エリアは1駅のみ。

池袋は合計8線が乗り入れる交通利便性は当然ですが加えて様々な施設が集積し賑わいを生み、評価されたと考えられます。三軒茶屋を始め、中野、高円寺、恵比寿、三鷹の都心南西部(城南・城西エリア)の落ち着いた街並みが再評価され始めてます。

買って住みたい		借りて住みたい	
1 船橋	総武線	1 池袋	山手線
2 目黒	山手線	2 三軒茶屋	田園都市線
3 浦和	京浜東北線	3 武蔵小杉	東横線
4 戸塚	横須賀線	4 川崎	東海道線
5 柏	常磐線	5 中野	中央線
6 流山おおたかの森	つくばEX	6 高円寺	中央線
7 津田沼	総武線	7 恵比寿	山手線
8 町田	横浜線	8 大宮	京浜東北線
9 三鷹	中央線	9 吉祥寺	中央線
10 大宮	京浜東北線	10 荻窪	中央線

参考：住宅情報サイト『HOME'S』

湾岸と言える駅は葛西のみランクイン。近年湾岸エリアのタワーマンションの賃料高騰により、相場観全体が引き上げられていることが影響しているのではないのでしょうか。

本厚木、八王子といった拠点性の高い郊外エリアが登場し、賃貸エリアが拡散し始めていることも見て取れます。

ただし、例年通り上位20駅のうち東京都内が16駅を占め、交通および生活利便性を最優先する選択方法に大きな変化はないと言えるでしょう。

記事：インターナショナルホーム株式会社 蓮田

イベントのご案内

ゴールデンウィーク前までにプリマの実例内覧会やセミナー等、色々なイベントを行う予定です。3月は確定申告で忙しい日々を過ごされた方も多くいらっしゃるかと思いますので、頭の切り替えとしては是非楽しんで頂ければと思います。

- 4月16日(日) オーナースタイル主催 賃貸経営フェスタ
- 4月下旬予定 女性オーナー様向け勉強会
- 4月下旬予定 プリマ実例見学会

また、4月下旬には初めての取り組みとして女性オーナー様向けイベントを行います。プリマを建築されたオーナー様にお越し頂き、計画中のマル秘話や入居募集の事など、普段聞かぬ事が出来ない事が聞けるチャンスです。勉強会は予約制とさせて頂いておりますので、ご興味ありましたらお早めにご連絡下さいませ。

お問合せ・お申込み TEL:045-680-0123

記事：工藤建設株式会社 鈴木



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