



## 世界の美しい街並み（建物） 58

## コロンビア／カルタヘナ

こんにちは！今月はコロンビア／カルタヘナをご紹介します。

コロンビア北部カリブ海沿岸に位置する人口約100万人の都市で、国内きっての観光地です。海岸沿いにはリゾートホテルが建ち並び、城壁に囲まれた旧市街には、スペイン植民地時代の特徴的な要塞や建造物が数多く残されています。

かつては、貿易港として栄え、エメラルドや南米の財宝が集まる拠点の港でした。カリブの海賊やイギリス、フランスなどの強国がカルタヘナを襲撃しようと試みる事が多く、それを防ぐために、城壁や要塞が建築されました。今でもほぼ完璧な形で城壁は残されています。

難攻不落の要塞都市となったカルタヘナは富も集まり、ボリバル広場を中心にカテドラルや旧宗教裁判所など、スペイン風の美しい建造物が建てられました。

旧市街にはセントロと呼ばれる場所があり、コロニアルな建物が並び、明るい雰囲気のある街となっています。

城壁や要塞など固いイメージのカルタヘナですが、一方で明るい雰囲気のある街並みもあり、色々な顔を持っています。



城壁に囲まれた旧市街



セントロの入口にある時計台



コロニアル様式の建物

記事：株式会社プリマ倶楽部 湯山



## 全国賃貸住宅新の入居者に人気のある設備ランキング2017

今回のランキングを見ると入居者のライフスタイルが変化してきて、賃貸住宅に求められる設備が変わりつつあります。例えば過去最高の3位にまで急浮上した「宅配ボックス」です。インターネット通販を利用する人が増加してきており、総務省が発表した「ネットショッピングの利用率」では15年時点で72.2%と2002年と比較すると5.2倍まで上昇しております。

また、単身者の増加や女性の社会進出が加速していること等を背景に防犯面の設備も人気が高い事が伺えます。逆に女性が探す賃貸物件のリストから外される事が多いのは「入居がきまらないランキング」で1位になった洗濯機置き場です。仕事や学校で日中に洗濯機を使えない場合が多くなってきて、近隣住民に迷惑をかけたくないと配慮して室外洗濯機を避ける事が多いためです。

入居者ターゲットをもう一度考えて、入居者が求める設備が何なのか検討してみたいかがでしょうか。

プリマ倶楽部でも市場調査を行っておりますので、お気軽にご相談下さい。

## 入居者に人気のある設備ランキング

「この設備無ければ入居が決まらない」

| 単身者向け                           | ファミリー向け             |
|---------------------------------|---------------------|
| 室内洗濯機置き場(前回ランク外)                | 追炊き機能(前回2位)         |
| TVモニター付インターホン(前回1位)             | 独立洗面化粧台(前回1位)       |
| 独立洗面化粧台(前回2位)<br>洗浄機能付き便座(前回3位) | 室内洗濯機置き場(前回ランク外)    |
| —                               | TVモニター付インターホン(前回3位) |
| インターネット無料(前回4位)                 | 洗浄機能付き便座(前回4位)      |
| エントランスのオートロック(前回6位)             | システムキッチン(前回5位)      |
| 備え付け照明(前回5位)                    | ガスコンロ(前回7位)         |
| 宅配ボックス(前回ランク外)                  | エントランスのオートロック(前回6位) |
| ガスコンロ(前回7位)                     | インターネット無料(前回9位)     |
| 浴室換気乾燥機(前回ランク外)                 | エレベーター(前回10位)       |

「この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる」

| 単身者向け                                   | ファミリー向け             |
|-----------------------------------------|---------------------|
| インターネット無料(前回1位)                         | インターネット無料(前回1位)     |
| エントランスのオートロック(前回2位)                     | エントランスのオートロック(前回3位) |
| 宅配ボックス(前回8位)                            | 追炊き機能(前回2位)         |
| ホームセキュリティ(前回5位)                         | 宅配ボックス(前回ランク外)      |
| ウォークインクローゼット(前回4位)<br>浴室換気乾燥機(前回3位)     | システムキッチン(前回5位)      |
| —                                       | ホームセキュリティ(前回4位)     |
| TVモニター付きインターホン(前回ランク外)<br>独立洗面化粧台(前回6位) | 浴室換気乾燥機(前回6位)       |
| —                                       | ガレージ(前回ランク外)        |
| 防犯カメラ(前回9位)<br>システムキッチン(前回ランク外)         | ウォークインクローゼット(前回7位)  |
| —                                       | エコキュート(前回ランク外)      |

空室対策アクション3『アパートを気に入って契約してもらう』は4つのステップから成り立ちます。

小冊子戦略

入居審査方法

即断即決

担当者の役割

これらは優良な入居者を確保するためにとても大切な内容なので、今回から一つ一つを深くお話しします。

まずは『小冊子戦略』についてお話しします。

この小冊子は前回アクション2のステップ3でもお話ししましたが入居希望者はインターネットで物件をこんな方法で探していきます。

#### ・チェックボックス検索

これはご存知のようにチェックボックスの条件を打ち込み検索する方法です。

#### ・キーワード検索

これはGoogleなどを使って自分の気になるキーワードで検索する方法です。

最近では後者の方が成約率が高いように感じます。

そしてこのような数十件の検索の中から、3件くらいピックアップして物件を見に腰を上げます。

そう内覧ってヤツですね。

アパートの空いているお部屋を埋めるにはAmazonで本を買うのとは違い、インターネットの世界だけでは契約は決まりません。

インターネットで見たいお部屋を探し、腰を上げて内覧会に足を運び自分が本当に住みたいかを『見て・触って・感じる』を基に選びたいのです。ですので…

インターネットから選ばれるのは『空中戦』

内覧してお部屋を決めるのは『陸上戦』

という2つの戦略を制した物件がお部屋の契約を決めるのです。

その大切な『陸上戦』の内覧と小冊子がなぜ有効か、どのような関係にあるのか…

今回は小冊子のキモになる内容のところをお話いたします。

講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明



## ベーシックインカム

衆議院選挙が終わり自民党が圧勝となりました。

今回の選挙の一番の話題といえば希望の党です。

今回は希望の党が公約の一つとして掲げていた『ベーシックインカム導入』について考えてみたいと思います。

ベーシックインカムとは、**国民の最低限の生活を保障するために、だれでも例外なく国民一人一人に月々5万円、10万円等現金を給付する**というものです。財源に議論はありますが、基本的には年金、生活保護、雇用保険、子育て給付等の一部の方だけが受け取る個別政策的な社会保障政策を廃止して充てることが前提の政策です。また、それらの業務を主とする公務員も不要になり人件費も大きく減りますので「小さな政府」を実現するのに役立ちます。スイスやフィンランド等では試験的に導入している国も存在しています。生活保障をはじめ社会保障制度の不正受給が問題視されていますが、全て平等になるためそのような問題も解決されると共に、貧困で悩む若者層にお金が回るため少子化対策にも十分になりえます。国民全員のベースアップにつながるため賃貸業界にも、滞納リスクが減り安定経営ができる良い風が吹くでしょう。

皆様も「ベーシックインカム」について考えてみてはいかがでしょうか！

記事：株式会社サン勇建設 矢澤

部屋探しの実態調査（首都圏版）！

NO.

DATE 2017. 11

### 部屋探し開始から契約までの期間について

★ 皆さん、部屋探し開始から契約までの期間ってどの位か気にしたことありますか？

いかに最短時間で契約出来ればお互いにとって気持ちが良いことですね。リクルート住まいカンパニーが「2016年度 賃貸契約者に見る部屋探しの実態調査（首都圏版）」によると、**平均18.7日で過去3年で最短**という結果となりました。更に半数近くが10日未満の期間で契約に至っています。その理由は「ひとり暮らし」（平均16日）の契約短縮化が目立っています。

★ 見た目がよければ駅からの距離も我慢できるのだろうか？

通勤している人を対象にした**通勤時間の平均は40.5分と過去3年で最も短く**なりました。通勤先や通学先に近いということは部屋選びでは譲れない点だろう。

★ 駅からの距離以外で何を重視して部屋探しをしているのだろうか？

- 「間取りが自分好み」
- 「住宅設備がキレイ、もしくは自分好み」
- 「内装がキレイ、もしくは自分好み」

の3項目が「駅からの距離」より優先度が高いという結果になりました。

**私達のプリマのアパートは入居者の目線やニーズを考えた商品作りをしています。**

**プリマ倶楽部ではモデルルームもご用意しておりますのでお気軽にご見学のお申し込みお待ちしております。**

記事：株式会社プリマ倶楽部 古川

## 初めまして、10月よりプリマ倶楽部に入社いたしました、古川健一と申します。

出身は東京、二児のパパ、趣味はランニングです。始めたきっかけはダイエット位と思っていましたが4年目になってフルマラソンや山を走るトレイルランニングを中心にすっかりハマっております。

前職は輸入建材商社で約17年間営業職として在籍しておりました。

私の強みは2つあります。輸入住宅やログハウスが好きでマニアックな建材のノウハウを豊富に持っているのと、長年の営業職で培った対応力です。

プリマ倶楽部の一員として、世のため人のため地域のために貢献できるよう精一杯頑張りたいと思っています。今後共、宜しくお願いいたします。



古川です。  
よろしく  
お願いします！