



新年あけましておめでとうございます。

日頃よりプリマ倶楽部通信をご愛読いただいている皆様には新春のお慶びを申し上げます。
本年もプリマ倶楽部をどうぞよろしくお願いたします。

世界の美しい街並み（建物） 05

スペイン <カサ・ミラ> Spain

今回ご紹介する世界遺産は、スペインのカサ・ミラです。

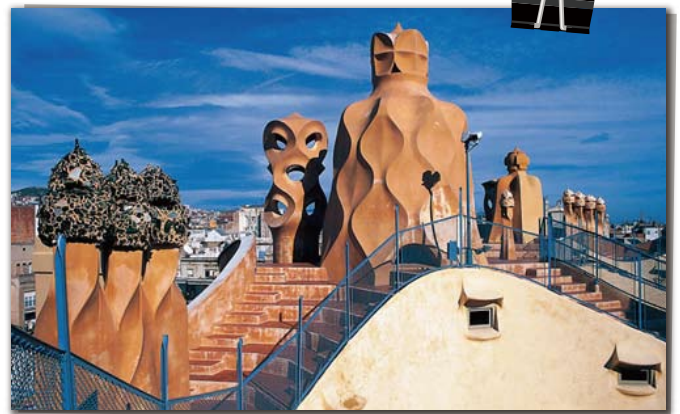
あの有名なガウディが設計士、1905年～1907年にかけて建設、1984年に世界遺産に登録されました。特徴は、直線部分をまったくもたない、一般的な建築様式とはかけ離れた建物という事です。外観の波打つ曲線は、地中海をイメージして作られております。建築当時は市民から「石切り場」と呼ばれ、あまりにも実用性に欠け、批判を受けましたが、今ではバルセロナを代表する歴史的建造物になっています。築100年以上にも関わらず、今でも賃貸住宅として活躍しております。なんと、1戸の広さは300㎡もあり、家賃は日本円で約15万円です！

この家賃は、建築当時からほとんど変わっていないそうです。当時、この家賃設定は一般人の月給の約10倍で、なかなか借り手が見つかりませんでしたので、「3世代は値上げせず」という契約条件をつけました。家賃が安いという事も関係しておりますが、今でも、世代を超えて住み継がれています。

オーナーだけでなく、入居者も愛着を持たないと永く住んで頂ける建物にはならないですね！
プリマでも、このような建物になるよう願いを込めて建築しております。



カサミラ外観



カサミラ屋上

PRIMA物件紹介

オーナールームイン プリマ武蔵野壺番館

不動産管理のプロが選んだ女子学生専用の賃貸住宅

オーナーであると同時に、大手不動産会社に勤務されている東京都小金井市のTさんにお話を伺いました。

「プリマには女子学生にとって多くの魅力がありますが、特にヨーロピアンスタイルの外観と、ロフト空間のある間取りは、他の平面的な物件とは比較になりません。床面積は18㎡でも、一般よりも高い天井高に10㎡のロフトがついていることで、30㎡にも勝る広がりを感じられます。実際に内覧した人は100%入居を決めました。女子学生だけでなく、親御さんも一緒に幸せな気持ちにしてしまうプリマは本当にすごいです。」

1階はTさんの住居兼事務所としたため、賃貸部分は2階の4戸のみだが、表面利回り10%を実現。

「今後も女子学生という優良な入居者に、より良い住まいを提供していきたいです。」と語るTさん。



オーナーのTさん



1 空室分岐点

まずは空室分岐点をチェックしましょう。
これは何室まで空室が出ても大丈夫なのかを示すものです。

毎月の返済額	
・月額銀行返済	245,800円
・月額管理費	41,400円
・固定資産税・都市計画税の月割額	56,850円
	合計344,050円

家賃設定 (東京・高円寺)			
1F	1K+LOFT	88,000円/室	4室
2F	1K+LOFT	90,000円/室	4室
	管理費	3,000円/室	8室
	駐車場	23,000円/台	4台

今回から事業計画の細かなチェックに入ります。事例は消費税・相続税の税改正もはっきりと見えてきましたので、節税対策の必要な路線価の高い【東京・高円寺】でPRIMAを建てた場合の事例にてお話しを進めていきます。

空室分岐点のチェックは、以下の式で行います。

$$344,050円(毎月の返済額) \div 103,500円(一室の平均家賃) = 約3.32室$$

この式から導き出した数値は、3.32室以上の入居があれば、収支がマイナスにならないことを示しています。つまり常に4室以上の入居があれば、収支はプラスになるということです。

PRIMA「成功大家になるための資産運用大学」講師：横濱快適住環境研究所 所長 石川 龍明

繁忙期到来！＜補償&サービス＞

この時期は、繁忙期なので入居者の入れ替えが激しいかと思えます。入居ターゲットによって対応を考える必要がありますね。事例を2つ程ご紹介します。



▼早割サービス

タカラ不動産(石川県金沢市)は12月から「早割賃貸」キャンペーンを開始しました。
4月から新生活を始める学生や新社会人をターゲットに、12月から3月末までの間ならば、いつ契約しても家賃発生は4月1日からとなります。予約対応ではなく、契約する事で解約のリスクを減らせるサービスです。

▼孤独死対応の保険商品

日本住宅少額短期保険(大阪市北区)は、高齢社会における賃貸経営のリスクヘッジを図る目的で孤独死対応の新商品「みんなの部屋Grande」の開発し、販売を開始しました。
補償内容は、死亡原因を問わず、孤独死が発生した戸室の原状回復費や残置物撤去費は、20万円から100万円補償します。入居者が死亡した場合でも、一定の要件を満たせば、サブリース会社のような貸主にも保険金の請求が出来ます。

ローンの借入れ審査基準は？



アパートやマンションを賃貸物件として建てるためにはある程度の資金が必要になりますので多くの方が銀行や信用金庫などのローンを利用されると思います。どのような審査基準があるのでしょうか。

経営のための建築あるいは物件購入は、「事業」になりますので、住宅ローンでは借りる側の資産や収入・年齢などが問われるのに対し、アパートローンではその物件の立地条件や収益性、将来にわたって高い入居率を維持できる計画になっているかどうか、リスク対応策などが、審査の大きなポイントとなります。周辺の相場を踏まえ将来のランニングコストを精査した信頼性のある事業収支計画書を提示することが大切です。

アパートローン

- ・大きな金額の融資を受けられる
- ・一般的に住宅ローンより金利は高い
- ・連帯保証人が必要

審査の基準

- 物件の収益性 … 健全な賃貸経営となっているか
- 物件の価値 … 土地と物件の担保力。築年数も評価の対象
- 契約者の属性 … 安定的な収入があるか など

各金融機関により審査基準で重要視する項目が異なるので、同じ条件でも銀行や支店により結果が違ふ場合があり、複数の金融機関に申請するのが良いようです。
また住宅ローンに比べるとアパートローンは審査が厳しいのですが、建物の一定以上を自宅にした賃貸併用住宅で、低金利の住宅ローンを利用できることもあります。

