



世界の美しい街並み（建物） 09

神戸 <北野町> Japan

今月も日本の街並みをご紹介します。「**神戸市北野町**」です。
 観光に行ったことのある方もたくさんいらっしゃると思います。
 明治20年代から大正初期にかけて建築された異人館が残る観光名所と知られ、2007年現在33棟あります。市は約32haを市都市景観条例に基づいて都市景観形成地域に指定し、このうち9.3haが文化財保護法による重要伝統的建造物群保存地区にも「北野町山本通」と指定されています。
 この地区は山の麓に位置しており、幅の狭い歩行用坂道が非常に多いことが特徴的です。標高の高い箇所からは神戸の街並みと海を一望する事が出来ます。
 地域景観形成基準においてもかなり細かく項目が設けてあります。
 異人館だけでなく、一般住宅もデザイン性の高い建物、こだわりを持った外構をたくさん見る事が出来ます。
 デザイン性の高い建物とさらにそれに合う外構にする事で唯一無二の建物になります。
唯一無二の建物が集まる事で、より素晴らしい街並みを形成する事が出来るんですね。



神戸異人館 うろこの家



風見鶏の館



スターバックス神戸異人館店

満室御礼

新築物件情報 ~ プリマ中野野方壱番館 ~



プリマ中野野方壱番館

オーナーのYさんとの出会いは、ご両親の時代に建築した築40年以上の古いアパートを有効活用するにあたり、プリマHPへのお問い合わせがきっかけでした。共同オーナーであるお姉様と耐震化への対策や下落した家賃、空室対策も含め、様々な活用方法を検討した結果、女性専用の「プリマ」をお選びいただきました。決め手は、「デザインや空間づくりにおいて、他に競合し得る建物が無かったこと」でした。



Before

所在地：東京都中野区野方3丁目
 敷地面積：55.52坪（183.55㎡）
 間取り：1R（22㎡）+07（10㎡）
 家賃：80,000円（管理費込）
 表面利回り：13.5%

本格的な入居募集開始は、繁忙期が過ぎた4月からでしたが、ご両親の時代から長くお付き合いのある管理会社様のご協力もあり、すぐに満室となりました。

1部屋は常設のモデルルームとなっておりますので、是非ご来場くださいませ。（予約制）

株式会社長谷萬 カスタムホームズ事業本部
 tel : 03-3643-1439 担当：山田/中野

5 最短完済時期

今回は最短で銀行融資を何年何ヶ月で返済出来るかを考えてみます。

収入に対して管理費+税金を引いて残った金額をすべて銀行に返済すると返済はいつ終わるかを見ます。

収入**828,000円(月額)**

管理費**41,400円+税金56,850円=98,250円(月額)**

828,000円-98,250円=729,750円(月額銀行返済可能額)

今回の融資は58,000,000円を2%で借りる計画でしたので毎月729,750円すべてを銀行に返済する計画を立てると何年何ヶ月で返済出来るでしょうか？

プリマ「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

返済年月	金額
7年0ヶ月	740,511円
7年1ヶ月	732,394円
7年2ヶ月	724,467円
7年3ヶ月	716,722円
7年4ヶ月	709,153円
7年5ヶ月	701,755円



上記の融資返済表から見ると今回の計画は手残り金額をすべて銀行返済に回すと**7年2ヶ月で返済可能**となります。

耐震性不足は「正当事由」の判決

耐震性を満たさない賃貸住宅の立ち退きをめぐる記事をご紹介します。

東京都日野市の高幡台団地73号棟を所有する都市再生機構(UR)が入居者を訴えていた裁判で、今年3月東京地裁は賃借人に退去を求める判決を言い渡しました。

この建物は鉄筋コンクリート11階建て(250戸)で築30年以上が経過しており、現行の耐震基準を大きく下回っていました。耐震改修を検討したところ、費用負担が大きいため2008年に解体を決定し、移転の協力を求めた200人超のうち拒否した7世帯を被告として11年に東京地裁に提訴。

家主が賃借人に退去を求める際に必要な正当事由に明確な定義はなく、過去には建物の老朽化や賃料の滞納などが認められてきました。今回東京地裁は、入居者に対して実施した移転先のあつ旋や引越しなど費用の支払いを手厚い内容と評価した上で、URが主張する正当事由を認めました。耐震性を理由とする建物明け渡し訴訟で貸主側が勝訴するのは初めて。同様の問題を抱える賃貸住宅や賃貸ビルは多く、この判決は先駆的事例として注目を集めそうです。

出典：週間住宅 Online より



家計にもやさしいカーシェアリング

最近街中の広告などで良く目にする「カーシェアリング」。レンタカーよりも手軽に借りる事が出来るのが魅力です。何より最大のメリットは、コスト面です。車を所有すると保険・税金・ガソリン代・車検代などが必要になりますが、カーシェアリングはこうした費用は不要です。

会員に必要な**月額料金 1000円～3000円程度**で、**利用料金は15分200円～**。

都市部で暮らしている人で上手くいくと**年間100万円もの節約**も可能です。

近くに専用ステーションがあれば、入居者に案内してみるのはいかがでしょうか？



詳しくはこちらから



出典：SUUMOジャーナル

引っ越したばかりなのに、引越したい...



新年度を迎え、たくさんの方が引越しを終えて新生活をスタートさせたところだと思います。一度入居した方にその後も長く住んでいただくために、入居者が引越しをしてから失敗したと感じているのは、どんなところなのかを探ってみましょう。

goo ランキング(調査期間 3/6～3/7 有効回答者 1,083名)によると、**一位は<壁が薄く隣人の生活音が丸聞こえ>**でした。隣人の音が聞こえるということは、こちらの生活音も丸聞こえ...たしかにそんなことを気にし出したら、本来くつろげる場所であるはずの自宅が大きなストレスの元になってしまいますね。

プリマは音に配慮した建物です。

- 全室角部屋だから隣同士の接点が少ない設計
- 界床は7層構造
- 音を伝達する釘を使わないフローリング
- 音が騒音にならない同世代の入居者コミュニティ