

# ライフデザイン実践会

## 2014年3月14日～3月20日

### 公開質問の回答



#### 【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。  
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる  
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、  
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。  
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、  
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年3月20日

## 【質問1】「野立ソーラー投資はどのようなのでしょうか？」

お忙しい所申し訳ありませんが、質問させていただきます。先日の●●さんという方のセミナーに参加したのですが、そこで野立ソーラーの話が出ましたので、ななころさんにお伺い野立ソーラー投資は成り立つのか、またおススメできるのかご意見を伺いたいです。

そのセミナーのポイントは、、、

- ・ 野立ソーラーの機材が 2000 万
- ・ 長野もしくは山梨に 100 万で土地を購入
- ・ 2000 万については信販会社が 15 年固定金利で貸してくれる
- ・ 49 kW 発電用のシステムなので政府が 20 年間買取金額を保証している
- ・ 年収は 400 前後でも融資アレンジが可能。
- ・ 管理費込みでキャッシュフローが月 6~7 万は最低でる。（発電量によって変化）
- ・ しかしながら、動産に対して融資が行われるので、銀行からの評価悪くなる。（銀行から融資が引けなくなる）

という話でした。非常に眉唾な話のように感じましたが・・・



## 【回答1】

ソフトバンクグループが今春にも企業向けの電力小売り事業に参入するなど、太陽光発電が原発に代わるものとして注目されていますが、私もここ数年注目しており、導入の機会や世の中の動向を伺っているところです。

太陽光については、玉川陽介さんのサイトがとても参考になるので、ぜひ参照してみてください。さまざまな角度から検証しており、とても参考になります。

- ・ [11-6] 太陽光発電(メガソーラー) <http://cpx.co.jp/articles/106/index.html>

玉川陽介さんの結論を要約すると、以下の通りです。(リスクに部分については、サイトで詳しくお読みください。)

- ・ 法人で不動産を売却して高額な利益を得て、税金対策を考えている人には特にお勧めできる投資対象
- ・ 1メガワットを超えるプロジェクトに融資を付けることができれば投資妙味がある
- ・ 基本的には20年のうち最初の10年で投資回収できるので、最初の10年の間にトラブルがなければ損は出ないはずである。20年国債のIRRは税引前1.67%(2013年8月21日)ですので、それと比べても税引前IRR6%という悪くない超過リターンであり、かつキャッシュフローが非常に良い投資であるため前向きに検討できると思います。そもそも太陽光発電は国策ビジネスですので、他の投資よりも有利な条件であるのは、ある意味当然でしょう。
- ・ 融資付けにもブローカーが付き、誰でも太陽光を購入するための融資を付けてあげる代わりに手数料を数千万円ほど要求。法外な手数料ではあるが、それでもまだ太陽光からの利益で十分に支払ができるので、申し込みが殺到、ブローカーも儲かっている。

一方、私の考えとしては、たとえ儲かる確率の高い投資だとしても、次の理由から「今はやらない」というのが結論です。これはあくまでも私の考えであり、私の投資スタンスです。ですから、投資をする人を否定もしませんし、批判をするつもりもありませんので、興味の無い方は読み飛ばしてしまってくださいね。

#### ① 政府や国への依存度が高過ぎるため

現在の太陽光は、政府が20年間買取金額を保証して初めて成り立つ投資です。私は日本が好きで、政府や国をある程度信頼してはいますが、年金にしろ国や政府に依存するのは危険だと考えています。政府の保証がセーフティネット的になっていて、保証してくれなくなったとしても投資として成り立つようであれば考えますが、依存度が高過ぎる投資は危険だと考えています。また、インフレリスクも高いと考えています。

#### ② 技術革新の速度が速く、10年後20年後の太陽光発電の未来を予想できないため

ITの分野を考えると分かるのですが、たった10年でものすごい速度で進化をしています。ソフトバンクの孫社長が計算したところによると、「2018年頃にはコンピュータ・チップの容量が人間の脳細胞の容量を超える」(ムーアの法則) そうで、現実はその通りになってきているそうです。

これはエネルギーの分野も一緒だと私は考えています。10年後ですらまるで違う世の中になっているのですから、たとえ20年後に太陽光発電が主流になっていたとしても、現在の太陽光発電がすでに時代遅れの技術となっている可能性は十分考えられるからです。

### ③ 誰かが損をして、誰かが得をする仕組みになっているため

玉川陽介さんのサイトでも解説されていますが、「電力会社は36円で買い取った電力を30円以下で家庭や企業に販売するため、損が出る構造となっており、この損を埋めるために、たとえば東京都では再エネ賦課金として1家庭あたり84円程度の電気料金値上げをしています。」とあり、一般家庭が損をして企業や投資家が得をする構造になっています。このような構造は古い考え方であり、これからの時代には相応しくなく、近い将来破綻すると私は考えているからです。

## 【質問2】「サラリーマン大家さんの法人設立のタイミングは？」

法人で物件購入を考えていますが、所得税的に有利なのは家賃収入サラリーマン所得がいくらまでになりますでしょうか？その場合の家賃収入は、銀行返済額や経費を引いたものを収入として扱えばよいですか？

## 【回答2】

サラリーマン大家さんと兼業大家さんとは、節税のための法人設立のタイミングは異なります。今回はサラリーマン大家さんの場合に絞って、オールアバウトの記事を転用して回答します。

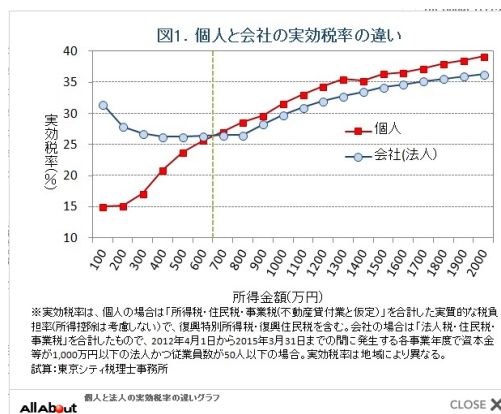
なお、「所得」とは、収入から経費を引いたものです。「課税所得」とは、所得からさらに、基礎控除、配偶者控除、配偶者特別控除、扶養控除、社会保険料控除、生命保険料控除、損害保険料控除などの各種所得控除額を差し引いて計算したものです。

～ オールアバウト「不動産投資は「法人化」で節税と相続対策」より一部抜粋 ～  
<http://allabout.co.jp/gm/gc/424057/>

以前は、他の所得と合わせて課税所得が2,000万円程度を超えたら「資産管理会社」の設立を検討することが望ましいと言われてきました。しかし、現在は所得が概ね900万～1,000万円以上になったら、法人化を検討したほうが賢明といえるでしょう。

なぜなら、2015年の所得から課税所得4,000万円を超えると、超過部分の税率が45%になるという増税が決まっています。住民税や事業税を合計すると6割近くが税金になります。

その一方で、法人税は減税の方向に傾いています。2012年から基本税率が30%から25.5%に引き下げられました。それでも国際的に高いと批判されていること、また、政府の成長戦略の一つにも盛り込まれており、更にもう一段の減税も検討されています。このように「個人は増税、法人は減税」という動きが進んでいることから、従来にも増して、法人化の動きが急増しているのです。



**【質問3】 「法人と個人の与信枠の関係について／法人を新規で立ち上げた際に前年の個人で使用した経費の領収書を法人側で経費償却することはできますか？」**

新規法人を立てて、自分が社長となり物件を購入した場合、会社の借り入れとなり、個人の与信枠は手付かずになるとおもいます。個人で新たに融資を申しこんだ場合は借金ゼロとして新たに借り入れできますか？

また、法人を新規で立ち上げた際に前年の個人で使用した経費の領収書を法人側で経費償却することはできますか？

### **【回答3】**

法律的に言うと、個人と法人は「別的人格」ですので、全く別の融資が可能そうですね。ですから、個人の与信枠は残っていると見てくれそうなものですが・・・。

しかし、日本国の銀行は、残念ながらそのようには見なしてくれません。社長1人が経営するような実質個人の法人への融資では「社長・オーナーが連帯保証人」になるケースが一般的です。そのため、「会社の借金 = 社長個人の借金」を意味するのが、日本の金融機関なのです。

※ただし、2013年12月に「経営者保証ガイドライン（全国銀行協会）」  
[http://www.zenginkyo.or.jp/news/entryitems/news251205\\_1.pdf](http://www.zenginkyo.or.jp/news/entryitems/news251205_1.pdf) が正式に公表されてから、金融庁の方針転換により、今後は「連帯保証人」が必ずしも必要とされない可能性もでてきます。そうすると、「会社の借金 = 社長個人の借金」とは見なされなくなるかもしれません。

そのため、属性が良いサラリーマンは、最初は個人で融資を受けた方が良いでしょう。例えば、スルガ銀行は、新設法人は融資をとっても受けづらく高属性サラリーマンへ融資することで有名ですが、審査が比較的緩いということ、融資対象エリアが広いということ、審査結果が抜群に速いといったメリットを享受できるからです。

法人を設立するのであれば、融資を受ける目的だけでなく、「質問5」とも関連してきます。節税対策などさまざまな条件を考えて法人設立を検討するのが良いでしょう。

なお、個人の経費を法人設立後に「開業費」として扱うことは可能です。しかも、開業費は黒字が大きくなりそうな年度にまとめて償却できるというメリットがあります。物件を持っていない今のうちからコツコツ貯めておきましょう。（笑）

以上のことを専門的に言うと、開業費は「繰延資産」であり、開業費は「任意償却」することができますと言います。今後詳しく調べる時のキーワードとして、おさえておくといかなと思います。

**【質問4】 「接道する前面道路が階段だった場合、銀行の土地の評価は？／接道する前面道路が階段だった場合、建築コストどのくらい高くなる？」**

物件で接道 2M 以上の道路がありますが、全て階段での接道の場合、銀行の資産評価の掛け率はどうなりますか？平地の場合と比べて下がる気がしています。

また、再建築する場合のコストが何割増になるかの目安などありますでしょうか？

**【回答4】**

ご存じの通り、多くの銀行が物件を積算（基本的には、建物の価値＋土地の価値）で評価しますが、最終的な担保評価の計算ロジックは銀行によっても大きく異なります。したがって、接道部分が階段である場合も、掛目は銀行によって異なります。さらに、その階段の形状によっても異なります。すべての銀行が教えてくれる訳ではありませんが、どのくらいの掛目になるのかは銀行に聞くしかありませんので、今度銀行と話す機会があったら聞いておきたいと思います。

とはいえ、実勢価格を見ても、そのような前面道路と敷地に高低差がある場合、平地よりも安くなるのが一般的ですので、当然に銀行評価も低くなるでしょう。路線価にすでに反映されているケースもあります。

なお、銀行評価と直接は関係無いかもしれませんが、国税庁の「財産評価基本通達」では、「前面道路と敷地に高低差がある場合などにより、利用価値の著しく低下している宅地の評価は10%評価減します」とあります。

また、再建築する場合のコストが何割増になるかについての目安ですが、これも再建築する業者や階段の傾斜や幅によっても大きく異なります。高低差が大きく、階段が急で狭くて工事車両が入りづらければ、それだけ高くなるでしょう。一般的には通常よりも5%アップする程度です。



## 【質問5】 「追加融資を受けるにはどうしたらいいでしょうか？」

800万円の追加融資が必要となりました。候補として

- 1 リフォームローン
- 2 カードローン
- 3 親戚(ほんとの最終手段)

そこで皆様にはリフォームローンの情報が無いかのご相談となります。

条件:

自宅：家族所有一軒家に対するリフォームローン

場所：東京都調布市

内容：水周り、バリアフリー、必要に応じ省エネ設備、金利優遇受けるためには何でも入れます。

金額：800万円

返済期間：10年以上

見積り：準備中

うまく債券が戻れば、5月には繰り上げ返済可能性ありますので、繰上げペナルティが低いとなおうれしいです。

ちなみに、リフォームローン金利比較 <http://xn--jckte8aybs0bydc2557e894g.com/>

八千代銀行

新生銀行

住信SBI

## 【回答5】

ご質問者のご事情を理解しているだけに回答しづらいのですが、まずはそのまま回答します。リフォームローンは審査も割と緩いため、いろいろなところが融資先候補として上がってきます。融資を受ける銀行の選び方としては、次に物件を購入する予定のエリアにある銀行から融資を受けておくと良いでしょう。実績となり、物件購入の時に融資を受けやすくなります。

また、融資金額は300万円以内となるようですが、調布市の場合は補助制度を利用する方法もあります。詳しくは、以下のサイトをご参照ください。

- ・調布市住宅資金融資あっせん制度

<http://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1176118904513/index.html>

- ・特定緊急輸送道路 耐震化促進事業 ※場所が限られます。

<http://www.city.chofu.tokyo.jp/www/contents/1337579371882/index.html>

一方で、リフォームローンは基本的に目的以外の用途資金としては利用できないようになってるのが一般的です。銀行が、融資した口座から勝手におろしたりできないように、ロックをかけてしまうからです。そのため、追加融資としての利用するのであれば注意が必要です。

その点、日本政策金融公庫は融資後のチェックやロックもありません。（もちろん用途以外の資金として利用することを許可しているわけではありませんが・・・。）また、あまり情報が無いので未知数ではありますが、住宅金融支援機構の融資はどうでしょうか？

- ・住宅金融支援機構

<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/reform.html>

つなぎ融資ということでしたら、金利は高めで短期返済のペナルティはあるかもしれませんが、スルガ銀行のフリースタイルローンや三井住友トラストL&Fなども候補に入れてみてはいかがでしょうか。

## 【質問6】「現在の借入状況は、他の銀行にも分かってしまいますか？」

現在郵貯で6000万円（8750万円の上棟金まで）、み●ほ銀行で350万円（多目的ローン、運転資金）ローンを組んでおりますが、この情報は金融機関は相互保有してるんでしょうか？

私の負債情報は当然信用情報として調査でできますよね。アパート事業と自宅のリフォームを分けてくれるかがきもでしょうか！？申し込み時に必ず聞かれるが、正直に記入しなかった場合は落とされますよね？

## 【回答6】

すべての借入情報は信用情報に記録されますので、金融機関は基本的にすべての信用情報を閲覧することが可能です。以前は、銀行からは公庫やカード系の信用情報を閲覧できないといったこともあったようですが、現在はすべての情報を閲覧できるようになっています。

銀行が調べられるのは（あくまでも銀行員に聞いた範囲ですが）、「いつ、いくら借入が発生し、現在の残債はいくらか、最終期日、期間は何年か」といった情報は閲覧できるようですが、ただし、どこの金融機関であるとか、どこの支店であるとか、金利が何%であるとか、そのような特定の情報は閲覧できないと思われます。

そのため、申込時に正直にすべての借入情報を記載しておいた方が良いでしょう。正直にすべて書いてなかったからといって、確実に落とされてしまうワケではありませんが、内諾が取れてから判明してしまったりすると最悪です。もう一度、再審査が必要となったりと関係者に迷惑をかけてしまうことになりましますし、信用を落としてしまいます。

借入金額が多いと融資を受けるのに後ろめたい感じがしますが、必ずしも融資を受けるのに不利になるわけではありません。中小企業も、業種によって違いますが、自己資本比率は20%~30%ぐらいが普通ですので80%~70%は借金です。ですから、銀行から説明を求められた時に、借入の目的やちゃんと返せるかという資金計画がしっかりと説明できることがポイントです。

なお、ご質問の「（あらたに自宅のリフォームローンを受ける場合）アパート事業と家族所有の自宅のリフォームを分けてくれるかがきでしょうか！？」についてですが、すでに借入しているゆうちょ銀行（スルガ銀行）は「住宅ローン」での融資だと思いますので、

アパート事業と見なしてもらうのは難しいかもしれません。ですので、以下のような質問に対して、スムーズに答えられるように準備しておいた方が良いでしょう。

- ・なぜ家族所有の自宅のリフォームをご質問者さんが融資を受けるのか？  
(例) 両親が年金生活なので、働いている私の方が融資を受けやすいと考えたため。
- ・資金計画はどうなっているのか？ちゃんと返済できるのか？  
(例) 両親からの資金援助がある。

余談ですが、銀行が加盟している個人信用情報機関の主な機関は以下の通りです。すべて開示してもらうことが可能ですので、銀行からどのように見えているか事前にチェックしておくとう良いでしょう。

#### ① 全国銀行個人信用情報センター

全国銀行協会が運営する信用情報機関。金融機関、政府関係金融機関またはこれに準じるもの、信用保証協会、個人に関する与信業務を営む法人などが加盟している。

#### ② (株)日本信用情報機構(JICC)

株式会社テラネットが全国信用情報センター連合会加盟 33 情報センターから事業承継を受け、商号変更して発足した信用情報機関。信販会社、消費者金融会社、流通系・銀行系・メーカー系カード会社、金融機関、保証会社、リース会社などが加盟している。

#### ③(株)シー・アイ・シー(CIC)

クレジット会社の共同出資により設立された信用情報機関。クレジットカード発行企業(含む信販会社)と、信用保証会社、自動車や機械等のローン・リース会社、小売店などと、一部の消費者金融会社・銀行・労働金庫などが加盟している。

## 【質問7】 「廃墟不動産投資法とは？」

今月号（4月号）のビッグトゥモローに掲載されている記事に、空き家ビジネスで成功した方、確か京都の空き家に入居付けするのですが、初めて聞いたので、かなり興味あります。ななころさんはその辺りご存じですか？ 一体どうやったら出来るのか知りたいですねー！



また、7月21日にななころ会のセミナーのゲストに呼ばれていたとのことですので、どうしても内容を知りたいのです。どんなノウハウがあるのか、是非とも共有化して欲しいです！ 一度お会いしたいと思います。叶わない願いでしょうか。

## 【回答7】

京都の廃墟を再生して賃貸すると言えば、廃墟不動産投資家の村上祐章さんのことですね。おっしゃる通り昨年7月の勉強会に特別ゲストとして来ていただきました。

村上祐章さんのこの廃墟不動産投資法の優れた点は、以下の通りです。

- ① 廃墟同然の家を見つけてきて、所有者と交渉し、ちょっとのリフォームで格安で賃貸するため、元手がほとんどいらない
- ② 廃墟を「転貸（てんたい）」する手法のため、建物や土地を購入する必要が無く、当然銀行から融資を受ける必要も無い ※転貸とは、要は「又貸し」のことです。
- ③ 「転貸」は宅建業法の適用は無いため、誰でも行える
- ④ 借り手が見つかった時だけ、家賃収入を所有者と折半する方式のため、固都税や建物メンテナンス代等の維持費がかからない
- ⑤ 借りた人は自由にリフォームできるようにしているので、貸した時よりも退去した時の方が綺麗になっている
- ⑥ 観光に来た外国人などにリフォーム体験会を開催するなどして、リフォーム費用を払うどころか、お金をもらってリフォームすることもある

一方で、もし実践するとしたら、クリアしなければならない点として、

- ① 廃墟の所有者を見つけてきて直接交渉するコミュニケーション能力が求められる
- ② 「廃墟同然の部屋にあえて住みたい」という入居者を集めておく必要がある
- ③ 管理は、基本的にはすべて自主管理となるので、入金管理や退去立会い、滞納や督促にも自身で対応していく必要がある

- ④ 古いものを良しとする京都独特の価値観や京都の街並みだからこそできる点を、違うエリアで実践する場合にどう克服するかが鍵

アイデアと工夫と手間さえあれば、大きな元手が必要無いため、自己資金が少ない人や属性が悪く融資を受けづらい人に向いている投資法です。今後、どんどん空き家が増えていくことが予想されており、となりのトトロを見て育った世代（現在25歳以下、トトロ世代と勝手に呼んでます）は、古い家への抵抗は少なく、むしろボロ戸建てに住んで田舎ライフに憧れる人も多いため、有効だと私は考えています。

勉強会を撮影した動画があるのですが、この時は一般価格15800円（会員価格4900円）だったので、お金を払って参加して頂いた方に申し訳ないので、有料（3000円＋消費税）でもよろしければご提供は可能です。音声は若干聞き取りづらい点はご了承ください。

※動画をご希望の場合は、件名に「廃墟不動産投資の動画希望」と書いてメールください。また、再度講師を依頼することも検討しますので、要望がある場合も「廃墟不動産投資の勉強会希望」とメールください。→ [yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)

今回の回答はいかがでしたでしょうか？  
みなさんの悩みや疑問が解消し、  
レベルアップにつながれば嬉しいです。  
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。  
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「[yobiko.sc@gmail.com](mailto:yobiko.sc@gmail.com)」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

#### ■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ