

ライフデザイン実践会

2014年4月4日～4月10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、流用および転売（オークション含む）することを禁じます。

また、回答に記載した内容の信ぴょう性や正確性は保証しておりません。
お客様自身の責任と判断で、ご利用ください。

2014年4月10日

【質問1】「私道持分無しの場合の購入リスクについて」

先日の勉強会、大変参考になりました。また、途中で退席してしまい、すみませんでした。現在、買付けをいれている物件に関して、1つ質問があります。

この物件、私道（2項道路）に接道しているのですが、私道の持分がありません。その代わりに、通行・掘削の承諾書を私道所有者の全員から得ているのですが、このケースはなにか将来的に問題になること（売りにくい、価格が低く評価される等）はあるのでしょうか？

仲介業者曰く、承諾書があるのであれば、私道の持分があるのとほとんど変わらず、ごく一部の金融機関で融資が出にくいことの他は、ほぼ問題はないとのことでしたが。

【回答1】

「ここは道路です（位置指定道路）」と行政庁から指定を受けた幅員4m未満の道路のことを「2項道路（建築基準法42条2項）」と呼びますが、その道路の持ち分が無い物件のリスクについてシェアします。

位置指定道路は、建築基準法という法律で定められた道路ですので、道路以外の用途（たとえば、駐車場にしたり、ゴミ置き場にしたり）は利用することができません。つまり、道路以外の用途で使えないということになります。

また、位置指定の認可を取っていない私道であれば、建て替えが出来ない可能性が高くなりますが、位置指定の認可を取っていれば、私道の持分がなくても、建て替え自体は問題なくできるので問題無さそうです。そして、位置指定道路の権利を持っている人は、例え自分の土地だからと言って、他人の通行を妨げることは過去の判例上も困難です。

それでは、この仲介会社が説明するように、私道持分無しの場合の物件は本当に問題無いのでしょうか・・・？

おっしゃる通り、売りにくい（＝出口が取りにくい）といったリスクなど、いろいろと考えられそうです。不動産関連のトラブルの中でも、私道に関するトラブルは多いですし。。。

また、もし仮に所有するアパートに問題ありの方（たとえばうるさい改造バイクを所有している）が入居されて、近隣住民の人と揉めたとします。法律では道路は使わせなければいけないかもしれませんが、感情的にはどうでしょうか。近隣住民は「絶対にあのアパートには協力しない」となり、たとえば掘削などの必要な工事が発生した場合、交渉には手間と時間が掛かります。知らないところで入居者や内見者に嫌がらせをしているかもしれません。そもそも持ち分が無いので、持ち分を持っている人と比べて、すべての事で交渉が不利になってしまうのがリスクですね。

そうは言っても利回りがとてつもなく高く、収益性のある物件であれば買いますし、すべては購入する価格や条件次第といったところでしょうか。いずれにしても少し高度な物件には間違いありません。

【質問2】「少額短期保険について」

公開質問なのですがちょっと入居者さんに入っていただく保険について解決したいのですが行き詰まっているのでご質問させていただきます。

自分の物件の入居者さんの2年ごとの更新時に、家財保険とか賠償保険に継続して入っていないケースが多く、退去時に本来は入居者負担なのにお金がなく負担できないケースが増えています。

なので、今後は、2年ごとの管理をする目的もかねて、私の会社が、代理店となって少額短期保険を掛けることを必須としていきたいのですが、少額短期保険を扱う会社はいっぱいあり、じぶんの掛けている火災保険の多くが東京海上のため東京海上の系列会社ミレア少額短期保険に「代理店になりたいのですが。。。と電話したのですが、年間100万以上の保険料収入が見込めない場合はお取引できない趣旨のことを言われました。他人の物件をまだ管理できる規模ではないので、100万は難しそうです。

やはり、自分が代理店となって、少額短期保険をかけてもらうというやり方は、あまりいい方法ではないのでしょうか？それか、年間保険料100万以下でもお取引してくれる会社を、一軒一軒電話していくしか無いのでしょうか？

皆様の事例も含めてアドバイスいただければと思います。

【回答2】

質問にお答えする前に、まず「少額短期保険」について基本的なところをシェアしたいと思います。少額短期保険は、その名の通り取り扱う保険金額が「少額」、そして保険期間が「短期」（通常1年ですが損保分野は2年以内）保険です。ご質問者さんは「小額」と書いていますが、「少額」が正しい漢字ですね。

そして、少額短期保険が大家業とどう関わってくるかというと、主に退去時に関わってきます。退去時に原状回復費用などの清算をしますが、入居者の故意過失の破損などがあった場合は、入居者に請求をします。

しかし、入居者の感情としては、もう退去する部屋ですのでお金は払いたくないですし、そもそもお金が払えないということも多々あります。その場合は、預かっていた敷金から充当するわけですが、最近は敷金ゼロで募集せざるおえないケースも多いですよ！？

その場合に有効な方法として、少額短期の保険を活用して、保険金で退去清算費用をまかなってもらおうということなのですが、私もとても有効な手段だと思います。ただし、多数ある少額短期保険会社の中でも、通常管理会社が提携しているような大手の保険会社は保険対象となる範囲が狭いなど、さまざまなネックがあって、こうした主旨で活用することはできません。

それでも、ごくわずかではありますが、こうした主旨で活用できそうなあまり有名ではない保険会社があります。その保険会社は、保険料も少額ですし、ノルマもありません。ですので、その保険会社の代理店となり、入居者に保険に入ってもらおうというのはアリだと私は考えております。

【質問3】「団体信用生命保険の加入のメリットについて」

先日、公庫から融資を受ける際に団信も付けました。私としては生命保険に入っていないのでそれ代わりのつもりでしたが、窓口で値段を聞くと結構高いな、と(^;10年750万の融資で、団信の支払総額が約14万です。

自宅のローンだと自分が死ねば家族が返済に窮しますが、賃貸物件の場合は貸し続けるなり売るなりすれ団信を付けなくてもローンの返済は問題無いような気もします。保険のかけ方は人それぞれでしょうが、ななころさんならどう考えるでしょうか。よろしく願いいたします。

【回答3】

まず基本的なところから。団信（団体信用生命保険）とは、融資を受けた人が健康面で大きな問題が起きて返済不能となった際に、生命保険会社からローンの残額を払ってもらえるようにするための生命保険の一種です。

一応、表向きは融資を受けた人や残された家族が返済に困らないように、とはなっていますが、結局のところ金融機関の自己防衛策。団体信用生命保険の加入が絶対条件になっていたりと、保険料を金融機関が支払っていることから明白です。

そして、質問者さんがおっしゃるように、収益物件の場合は家賃収入もありますので、団信に加入しなくてもいいという考え方もあります。保険料が高いか安いかは考え次第ですが。。。

しかし、下記2つの点をクリアできないようであれば、私は加入した方が良いと考えています。

① 残された家族だけで安定稼働できますでしょうか？

私のような不動産投資家が購入している物件は、立地が良くて入居に困らないような物件ではありません。ちょっとした工夫や手間をかけないと満室にならなかつたり、リフォームなどにも知識やノウハウが必要だったりします。そのような物件を、残された家族だけで安定稼働できないようであれば、団信に加入しておいた方が良いかなと思います。

② 相続税は払えそうでしょうか？

物件の規模やその方の資産状況にもよりますが、不動産をいくつか所有していると相続税がかなりかかってきます。年々相続税は上がっていく傾向にありますし、最近は何納が厳しいので現金を用意しなければなりません。相続税は支払いできそうでしょうか？

また、売却してお金をつくるとしても、すぐには売れないでしょうし、売却金額に20%の所得税や仲介手数料などもかかってきます。残された家族にはいくら手元に残るでしょうか・・・？

そう考えると、団信に加入しておいて、家族に残債の無い物件から家賃収入が入ってくるようにしておいた方がいいのかなと私は考えています。

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」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