

ライフデザイン実践会

2014年5月1日～5月8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5月8日

【質問1】 「マンション組合に負債がある場合の区分の購入のリスクについて」

区分マンションのケースですが、マンション組合に負債がある場合はどのように考えればいいとお考えでしょうか？

【回答1】

まずは教科書通りの回答からします。「区分マンションは管理を買え」という言葉があるくらいですから、初心者や未経験者には不向きな物件かなと思います。なぜなら、区分マンションの1つのメリットを失うことになるからです。

区分マンションのメリットの1つとは、大規模修繕工事に関して、以前の所有者が何年もかかって積み立てて来た修繕積立金を、そっくりそのまま引き継げる事が挙げられます。一棟だったら全て自力でメンテナンスしなければならない所を、区分所有であれば持ち出しがほとんど無い状態で直してもらえます。

私は幼い頃からずっとマンション暮らしで、管理の良いマンションと悪いマンションの両方に住んだ経験がありますが、管理の良いマンションは住んでいても気持ちが良いですし、何年経っても人気があり、購入時と同じかそれ以上の価格で売ることができました。

一方、管理の悪いマンションは、将来の大規模修繕に向けて修繕積立金が溜まっていない状態ですから、徐々に建物がボロボロになり、誰も住まなくなっていました。そんな状態では、シュミレーション通りの投資金額を回収できなくなる可能性も十分考えられます。このような物件には手を出さない方が賢明です。

しかし、上級者向けの回答をしますと、そういった物件は好条件で購入できるケースがありますので、承知の上であえて購入するのはアリかなと思います。バルク（同じ建物で複数のマンション）買いできればさらに良いです。

そして、管理組合の理事会に参加して役員となり、管理組合をコントロールできるようになれば、管理会社の変更やコスト削減、駐輪場の整理と有料化、自動販売機設置で副収入を増やすなど、財務状況を良くして、物件を見違えるほど蘇らせることができれば、購入時よりもはるかに高い金額で売却することもできます。

【質問2】「未販売の空き家の所有者を調べて、売却に持って行くには？」

私の実家の近くに長年空き家となっている戸建があります。非常にもったいないと考えているのですが、持ち主に売却オファーをかけることは可能でしょうか？また、持ち主が不明の場合は、どうしたら見つけれられるでしょうか？

【回答2】

最近、ほんとに空き家が目に付くようになった気がしますね。私が不動産を勉強するようになったからかもしれませんが、明らかに空き家が増えていますよね。私もこの空き家を何とか活用できないか？試案しているところです。

さて、ご質問の件ですが、もちろん持ち主に売却オファーをかけることは可能です。ただ、持ち主と買主とでは利害関係がぶつかりますし、不動産屋でも無い人が「この家を売ってください」と単純に言っても難しいかもしれませんので、何かしらの理由や戦略が必要になってきます。

さらに、持ち主がお年寄りだったりすると、先祖代々の土地を売りたいがらないケースも多いので、[廃墟不動産投資家の村上祐章さん](#)のように転貸しするのも一つの方法となってきます。

そして、持ち主を見つける方法としては、法務局に行き登記簿謄本から調べる方法が一般的です。登記簿に掲載されている権利部（甲区）を見れば、所有者と所有者の住所を調べることができます。

※ただし、所有者が登記した住所とは違う住所に引っ越していたり、すでに所有者が亡くなっていて相続されたものの相続登記されていないと、調べきれないケースもあります。

そして、具体的な売却の打診の方法で

様式例・1

表題部 (土地の番号)		調査 (区画)	不動産番号 00000000000000
地目番号 (区画)		筆界特定 (区画)	
所在地 特別区南郷一丁目			
①地番	②地目	③地積	用途及びその付与 (登記簿の附記)
101番	空地	300.00	平野 (平成20年10月14日)
所有者 特別区南郷一丁目1番1号 宇野太郎			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
登記番号	登記の目的	登記年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南郷一丁目1番1号 宇野太郎
2	所有権移転	平成20年10月27日 第718号	買主 平成20年10月26日付 所有権 特別区南郷一丁目1番1号 村上祐章

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
登記番号	登記の目的	登記年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	借地権	平成20年11月12日 第807号	借主 平成20年11月12日付 借地権 金4,000万円 借期 年2・4・6年 (年3・5・6日付借地権) 借利率 年1・4・5厘 (年3・4・5日付借地権) 借主者 特別区南郷一丁目1番1号 村上祐章 借主住所 特別区南郷一丁目1番1号 株式会社南郷銀行 (南郷支店) 住所 東京都日野市2-3-40号

共同担保目録			
登記簿番号 0002540号		調査 平成20年11月12日	
番号	担保の目的である権利の表示	担保物件	手続
1	特別区南郷一丁目101番の土地	1	(区画)
2	特別区南郷一丁目101番地 家屋番号 1	1	(区画)

これは登記簿に記載されている事項の全部を記載した表簿である。

平成21年3月27日
南郷区南郷有期登記係 登記官 法務 八郎 村上祐章

みほん
電子
封印

* 手数料は640円(印紙料等)を要します。

受付番号 D23392 (1/1) 1/1

すが、電話番号は掲載されていません（もちろんメールアドレスも（笑））ので、まずは郵送で売却の打診をします。ただ、ほとんどのケースで返事はありませんので、数日後にその住所に「先日お手紙させて頂いた件ですが・・・」と訪ね、何度か足繁く通うことで信頼してもらい、売却するメリットを伝えていくようなステップとなります。

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