

ライフデザイン実践会

2014年5月16日～5月22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22日

【質問1】 「小さな不動産会社を設立するには？」

小さな不動産会社を設立するのに、参考になるサイトとかブログをご存じであれば教えて下さい。出来たら、仲介専門店等がありがたいです。

【回答1】

質問者の方のような能力のある不動産投資家が、物件をいくつか所有していくと、最終的に行きつくのは「自分が不動産屋になれば良いのではないかな」です。私に能力があるかは別として、実は私も不動産屋になろうとした1人です。過去に不動産屋を開業する方法を調べたことがありますので、参考になった書籍を2冊シェアします。

- ① 誰も教えてくれない「不動産屋」の始め方・儲け方一街の不動産屋が明かした儲けのクラクリ（斎藤 孝雄）
- ② 一人で始める！ 小さな不動産屋（浦山 竜ノ介）

そして、私は現在、宅地建物取引主任者の資格を取り、小さな不動産屋でお手伝いをしていますが、実際に業務をやってみて感じたことがあるので、これから不動産屋を設立したいと考えている方へシェアします。

まず、開業するには他の商売と比べてもお金がかかるなということです。会社設立や事務所のお金がかかる他に、保証協会に加入してお金を預けたりしないといけないのですが、それだけで約150～180万円の費用がかかります。ですので、トータルで500万円～1000万円は準備しておく必要があります。

また、売買仲介は怖いなということです。重要事項説明や売買契約書も一般のものを使うと穴だらけ。宅建業法は素人にとっても優しい法律なので、理不尽なクレームでも勝てないケースも多々あります。金額が大きいので、知るほど売買仲介が恐くなってきます。ですので、ちゃんと一つ一つ調査して記録を残していくわけなのですが、これがかなりの手間。だから素人を相手にしない業者オンリーの不動産屋や、手間を省いて数だけこなす安い加減な不動産屋が多いんだと、少し気持ちが分かった気がしました（笑）。

私は不動産が大好きで、「廃校を買って、総合スポーツ施設にする！」という夢があるので不動産屋になりましたが、不動産の仲介をするならお客さんは友人や知人や投資家仲間だけにしておきたいなと感じた次第です（笑）。参考になれば幸いです。

【質問2】「大家自らが入居募集をするのは問題アリ or ナシ？」

たまに、フェイスブック、ツイッター等の SNS で入居者募集をしている人を見かけますが、これは、自分の物件であれば、問題ないという認識でよろしいでしょうか？個人的には、今後は部屋のスペックと同じくらい、大家のスペックが見られるようになるのではないかと考えてます。

【回答2】

たしかに最近、Facebook やツイッターやブログなどで入居募集している人が多くなりましたね。私も自分の所有物件をホームページにアップして、入居募集をしています。

※私の所有物件サイト <http://heimdall-akishima.jimdo.com/>

そして、今回の質問にある「自分の物件であれば、問題ない？」の質問者の意図は、「宅建業の登録をしていない大家が、もしくは宅地建物取引主任者の資格を持っていない大家が、自ら所有する物件の入居募集をしても、宅建業法的に問題ないのか？」という意味と捉えて、回答したいと思います。

結論から言ってしまうと、法律上は問題ありません。宅建業法では「自ら所有する物件の賃借は対象外」となっているからです。ですので、大家自らもどんどん情報発信をして、入居募集をした方がいいと私は考えています。

ただ、大家自らが入居募集するに当たっては、いくつか注意点もあります。下記の点を事前に整理しておいてから入居募集するといいかと思います。

- ① 入居審査は誰がするのか？
- ② 入居立会、退去立会いは誰がするのか？
- ③ 契約は誰が結ぶのか？
- ④ 集金を含めて管理をどうするのか？
- ⑤ 管理をお願いしている場合は、管理会社には大家が自ら募集することについて、伝わっているのか？

【質問3】 「空室期間中の電気・水道の契約について」

物件引き渡しから入居者決定までの間で、電気・水道は使えたり使えなかったりと思うのですがちゃんと使えるようにする事ってできるのでしょうか。短期契約ですかね？

【回答3】

私の場合は、空室期間中も電気は契約するようにしています。リフォームに必要だからという理由だけでなく、サラリーマンが平日夜でも内見できるようにしているからです。また、内見者の心を一瞬で掴む方法の一つとして、「照明を利用」するために電気が必要だからでもあります。月 500 円～1000 円程度なので、必要経費として契約するようにしています。

一方、水道についてですが、水道は特に契約のような手続きはしたことはありません。もしかしたら手続きが必要なかもしれませんが、特に契約をしなくても、内装業者が水道を使った時などは、水道メーターを調べている人から電話がかかってきて、使用した分の請求書を送ってくるからです。

ただ、これは聞いた話しですが、退去した入居者が電気や水道を解約してもしばらくは使えるようになっていて、ある程度の少額であれば電力会社や水道会社で償却してしまうそうです。

ちなみに、新しい入居者が電気や水道の契約手続きをすると、大家側で特に解約手続きをしなくても、契約者を切り替えてくれるようです。

【質問4】「新しいパソコンを購入したいのですが・・・」

あるプロジェクトでノートPCかiPadがあれば持参と言う事になっていたのですが、新しく購入しようと思います。MACBOOKを購入することは決めたのですが、スペックが高くなると当然費用も上がります。SSD128Gで事足りるのか256Gないと厳しいのか皆目見当が付きません。

不動産投資とはまた違うのですが、ななころさんはMACを使用していると思いますが宜しければスペックを教えてもらえませんか？SSDを128Gでいいものなのか、256Gの方がいいのか……。宜しくお願い致します。

【回答3】

不動産に関わらない質問でもウェルカムですよ。私はサラリーマン時代に〇〇商会というところに勤めていて、SEやパソコンの販売促進もしていたので、会員のレベルアップにつながる質問は大歓迎です。

さて、今回の質問者さんは、新しく購入するパソコンのスペックについて悩んでいることですが、どう答えたらいいのでしょうか……。パソコンの使用用途は何でしょうか。

ただ、私の経験から言うと、パソコンのスペックを悩む方でパソコンをバリバリ使っている方は少ないので、そんな方にはスペックはこう勧めるようにしています。

- ・CPU：Corei シリーズであれば十分です。
- ・ハードディスク（or SSD）：128GBで十分です。容量が足りなくなったら、今はいくらでも安い金額で容量を増やす方法があるので、あまり気にせず大丈夫です。
- ・メモリ：4GB以上が最低ラインで、あとは予算に応じて増やしてください。

そして、あとは見た目とか重さとかで、自分の気に入ったものを買うといいのかなと思います。昔と比べて今はノートパソコンも安いので、徐々にスペックアップしていけばいいと考えるからです。

ちなみに私が使っているのはマックではなく、パナソニックのレッツノートです。私の重視しているキーボードの打ちやすさと頑丈さがピカイチだからです。

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