

# ライフデザイン実践会

## 2014年6月6日～6月12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6月12日

## 【質問1】「築古の物件についてはどのようにお考えでしょうか？」

築年数についてはどのようにお考えでしょうか？ 私としては、20年を超える物件は修繕の必要性や融資の問題で、あまりCFが残らない気がするのですが…物件によりけりだとは思いますが、極力25年を超える物件は避けるようにしてきました。

対象物件を選定する基準ともなるので、ぜひアドバイスを頂ければと存じます。宜しくお願い致します。

## 【回答1】

築年数に対する考え方ですが、「耐用年数オーバーの物件は融資が出にくい」という問題は取りあえず置いておいて、私がどう考えているかお答えします。

結論から言うと、築古の物件、耐用年数オーバーの物件であっても私はほとんど気にしません。なぜなら、最近リフォーム技術が素晴らしいので、どんなに古い物件でも新築同様に再生できるからです。みなが避けるような古い物件の再生こそチャンスがあり、不動産投資（事業）の醍醐味だと思っているぐらいです。

ですので、物件選定の基準として、購入時の築年数の優先度は低く、あえて言うならば「なるべく新耐震（1981年（昭和56年）6月1日）が望ましい」としているぐらいでしょうか。雨漏りをしているような状態や、シロアリで建物が傾いている状態だと厳しいのですが、大規模修繕の費用も含めて、回るのであれば購入もありだと私は考えています。

そして、最も重要なポイントとして私が考えている基準は、「入居付けができるのか？」「どのくらいお金をかければ戦っていけるのか？」「利回り15%を確保するには、修繕費含めたらどのくらいで買えばいいのか？」ということです。

また、「耐用年数オーバーの物件は融資が出にくい」という問題についてですが、確かに融資は受けづらいです。しかし、すべての銀行がそうかというとなんかそんなことはなくて、耐用年数オーバーの物件でも10年～20年融資してくれる銀行もあります。例え融資期間が短くなったとしても、キャッシュフローが出る利回りで買えばOKと私は考えています。

## 【質問2】 「銀行管理物件の購入交渉について」

ななころさん、私も公開質問お願いいたします。昨日、自分の所有するアパートの隣地の所有者が隣地境界の立ち会いを求めて来ました。何で今になってそんなことするのかお聞きしたところ、他人に譲渡する事がわかりました。今日、早速謄本をとり抵当権を見たら金融機関の物件価格をはるかに上回る根抵当権が設定されてました。

物件は、賃貸併用住宅で、鉄骨3階建て、ワンルームが5室、自己居住スペースは4LDKの221平米の土地です。これから金融機関に電話して見ようと思います。既に下限価格を計算しましたので指値入れてもいいかなあとも考えています。

このような場合、金融機関にどのように交渉したらいいか、また自宅の住宅ローンがあるなかで、賃貸併用住宅ローンを組む際、どのようにしたらいいか、教えて下さい。ちなみに物件は神奈川県横浜市磯子区です。更に所有者は、既に退去して金融機関の管理物件になっていると思われます。

## 【回答2】

ものすごく高度な質問ですね。物件もかなり良さそうです。

まずは初心者の方のために解説すると、このような金融機関が管理している物件というのは、融資を受けていた金融機関に所有者が返済できなくなってしまい、担保として募集されてしまった物件のこと指します。所有者が事業で失敗してしまったり、給与が激減してしまい返済できなくなってしまったのでしょう。任意売却→競売と流れ、おいしい物件となる可能性の高いチャンス物件です。

そして、まず金融機関への交渉の方法について回答します。ご自身で交渉する場合は、他の業者にも競売にも流さず、ご質問者に流した方が良いと考える、金融機関のメリットを考えてみると良いかなと思います。

金融機関にお勤めだったご質問者さんは、金融機関のご事情を良くご存じだと思います。例えば、利益をのせる必要の無い分、業者に流すよりも高値で買ってくれる上に、また融資を取れるとなったら、喜んでくれる可能性があります。現在所有の隣地アパートの土地と建物を第二抵当に提供することで、メリットを感じてもらえるかもしれません。

とはいえ、不動産業者ではない素人が交渉するのはかなり難しいかもしれません。最近では競売に流した方が高く売れるということで、交渉に応じない金融機関も多いと聞きますし、すでに多数の不動産業者が交渉していることも予想されます。私も2棟目の物件は任売で購入しましたが、かなり手間も時間もかかりました。一つの方法としては、もし信頼できる不動産業者があれば、仲介手数料分ぐらいでお願いできるかもしれません。

また、もう一つのご質問、すでに住宅ローンを受けている人が、2つ目の住宅ローンを受ける方法についてですが、残念ながらここでは詳しく書くことができませんので、別途勉強会のお話ししますね。良く知られている方法としては、フラット35とは別にもう一本住宅ローンは引けますし、セカンドハウスローンといった方法があります。

ただ、今回のような物件でしたら、住宅ローンではなく、アパートローンやプロパーローンで融資を受けてしまっても良いかもしれませんね。

**【質問3】「自己資金をなるべく減らさないように、追加工事を見越してリフォーム資金の融資を受けるには？」**

ななころさん、公開質問をお願いします。金融機関にリフォームの融資を申請する時、業者の見積もりを持参すると思います。その見積もり金額で融資が実行されたあと、見落としがあって追加で工事をしたりテコ入れで設備を入れたりして自己資金を減らしてしまうことがままあります。リフォームはなるべく融資で賄いたいのですが何か良い手はありますでしょうか。

**【回答3】**

自己資金をなるべく減らさないように、追加工事を見越してリフォーム資金の融資を受ける方法についてですが、これには2つの方法があります。

<方法①>

これ以上の追加工事が無いように、最大限高めの見積もりを業者から出してもらい、その金額で銀行に融資を依頼する方法。

<方法②>

二つ目の方法は、なるべく多くの業者から見積もりを取って、一番高い業者の見積もりを銀行に持って行き、それよりも安い金額を提示した業者をお願いする方法。

銀行は、融資額が予定よりも増える場合には対応できませんが、融資額が予定よりも減る場合に関しては割と柔軟に対応してくれます。予定よりも金額が減った場合、銀行も面倒なので「そのままの金額で借りてください」なんて笑い話もあるぐらいです。なるべく考えられる最大限の見積もりを持って行くようにしてください。

なお、業者には「万が一これ以上の追加工事が必要になった場合は、サービスしてくださいね」と言うておくことは忘れないようにしましょう。

#### 【質問4】 「遠隔地の物件を自主管理する場合の退去立会いはどうする？」

おはようございます。質問をお願いします。「物件の管理を自主管理するに当たり退去立会いをどうするか」です。

現在所有物件の空室2室 1室は1月から空室でリフォーム完了は2月下旬でした。募集の依頼をしてもポータルサイトは疎か、管理会社のHPには掲載されずにいました。もう1室は3月末で退去 すぐにクリーニングして募集して欲しいと伝えましたが、2週間経っても募集は疎か、クリーニングの手配もされていませんでした。5月に入り広告費を1ヶ月から2ヶ月に上げて再度WEB掲載を依頼してようやく掲載されました。その際に客付け会社に出して欲しいことも伝え、管理会社も「解りました」と言っていたのですが未だに出していないようです。家賃の振込も当初の契約から遅れて振り込まれているのが続いています。

管理費5%払っている意味が全く無いと思いますが、自主管理に切り替えるにあたり退去立会いしてくれるリフォーム会社が見つからない等の問題があるので、今すぐに決断できないでいます。退去立会いしてくれる業者にどうしたら見つけれられるのでしょうか？

#### 【回答4】

ものすごくやる気の無い管理会社ですね・・・(汗)。おっしゃる通り5%の管理料を払っている意味は無さそうなので、自主管理に切り替えるのもありだと私も思います。

さて、遠隔地の物件を自主管理するとなった場合、退去立会いをどこにやってもらうのか？ということですが、いくつか方法を列挙していこうと思います。

##### ① 信頼できるリフォーム会社をいち早く見つける

自主管理をする場合、信頼できるリフォーム会社をパートナーにすることは、長期的に見ても絶対に欠かすことはできません。今は最良のパートナーが見つからないということですが、信頼できるリフォーム会社は継続して探すようにしてください。

信頼できる業者を探す際、前回(5月24日)の勉強会の私のパート「～リフォームに強くなれば、退去が楽しい！～内覧者の心を一瞬で掴む激安リフォーム」の動画と資料がアップされていますので、「最高のパートナーの見つけ方」の個所を参考にして頂き、最高のパートナーを見つけてください。 ⇒ <http://www.fudosantoshi-community.net/>

そして、最高のパートナーを見つけるまでの間をどうするかということで、下記の方法をご紹介します。

## ② プロパンガス会社

プロパンガス会社の中には、リフォームを請け負っている業者も多いです。退去時・入居時はガスの開け閉めで物件に必ず行っていると思いますので、現在契約中のプロパンガス会社にお問い合わせする方法があります。

もし、現在利用しているプロパンガス会社がリフォーム未対応だったり、都市ガスでしたら、リフォームや退去立会いも柔軟に対応してくれるプロパンガス業者を紹介することは可能ですのでおっしゃってください。

## ③ 便利屋

名前の通り便利屋さんはいろいろなことに対応してくれるので、またちょっとした修繕・営繕にも対応できますので、iタウンページなどを利用して、便利屋さんを探すのも一つの手かなと思います。

## ④ 退去立会いはしない

きっと驚かれると思いますが（笑）、退去立会いをしないという方法もあります。私が所有するような築の古い物件ですと、東京都のガイドラインにありますが、長く住んでいる人からは原状回復費を頂くのはほぼ不可能です。

それだったら、退去清算にかかる面倒な手間をすべて省いてしまい、クリーニング代と万が一の保険のための敷金を、入居時に頂くようにしてしまいます。そして、後日自分で部屋を確認して、故意過失による破損のあった場合だけ、敷金から差し引いて返金したり、預かり敷金では足りなければ請求するようにします。鍵は郵送してもらいます。

「請求しても払ってくれなかったらどうするの？」と思われるかもしれませんが、その場合は保証会社を利用します。入居時に保証会社の加入を必須にして、例えば「Jリース」のような保証会社ですと、原状回復費として家賃2か月分を補償してくれるので、敷金+補償料で補うことができます。

あとは残置物の問題がありますが、入居者に引き取りに来てもらったり、新住所に入居者負担で郵送したりすることもできます。少量であれば、自分で捨ててもいいですし、リフォーム時に業者に廃棄してもらってもできるでしょう。

ただ、細かい点や契約書の書き方についてはここでは書ききれませんので、勉強会の時などで個別にお問い合わせください。

※東京都「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（改訂版）」

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/tintai/310-3-jyuutaku.htm](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/tintai/310-3-jyuutaku.htm)



## 【質問5】「サブリース契約の解除について」

公開質問をよろしく申し上げます。サブリース契約解除について、私の知り合いの大家さんがサブリース契約解除についてかなりもめております。もちろん契約内容にもよるのかもしれませんが、サブリース契約を解除することは一般的に難易度の高いものなののでしょうか。

客付に問題のなさそうな場所で、サブリース契約での利回りがそこそこある物件なら、サブリースを外せば、かなりいい利回りになるのではないかと考えております。

## 【回答5】

残念ながら、一般的にサブリースは非常に解除が難しいとされています。なぜなら、大家（貸主）とサブリース会社（借主）の間で「借地借家法」が適用されるという最高裁の判決が出てしまっているからです。

※参考 「サブリース契約の解除に正当事由は必要か/事業目的のサブリースも借地借家法の適用は免れず」 週刊住宅新聞（平成24年9月10日）の記事より

<http://www.kaneko-law-office.jp/fudo/H24.9.10.html>

借地借家法は借り手側に非常に有利な法律です。通常、大家（貸主）と入居者（借主）の間では「普通借家契約（定期借家契約に対して）」を結びますが、入居者がどんなにひどい入居者であっても、退去してもらうことはほぼ不可能です。ちょっとやそっとの契約違反や滞納ではダメなのです。

さらに、契約期間が終わっても、「正当事由（借地借家法26条）」がなければ、契約はそのまま更新されるという、大家にとっては恐ろしい法律です。「大家は金持ちで強者、入居者は貧乏で弱者」という考えが、根底にあるからなのです。



それでは、サブリースに話しを戻してみると、サブリースもこの借地借家法が適用されるとなると、大家が「貸主＝強者」で、サブリース会社が「借主＝弱者」となってしまうわけです。なんと理不尽な・・・！？（怒）サブリース契約を解除するのが難しいと言われる所以です。

ですから、サブリース契約を結ぶときはより慎重にならなければいけないのですが、知らずに契約を結んでしまった場合は、違約金を払うか、正当事由を積み上げて契約更新の数か月前（契約内容によるが、借地借家法では6か月前）に通知、解除に持ち込むしかないと思われます。悔しいのですが。。。

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