

ライフデザイン実践会

2014年8月15日～8月21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8月22日

【質問1】「管理会社の変更をしたいのですが、どのように進めたらいいのでしょうか？」

今年の4月末に宇都宮にマンションを購入しましたが、管理会社に入居者募集の能力や知見が足りておらず、また業務ミスも多いため、契約中の管理委託契約を解除したいと考えております。契約途中の破棄は可能でしょうか。契約期間と破棄の部分の抜粋した内容は、以下となります。

- 契約期間 平成26年5月1日から平成27年4月30日までの1年間
- 契約期間は1年間とし、契約終了3ヵ月前までに当事者から申し出がないときは更に1年間自動更新し、以後同様とする。但し、乙の紹介による賃借人が入居している場合は、乙に契約違反及び故意過失による甲への損害発生、並びに著しく信用を欠く乙の行為等、本契約を継続することが困難であると認められるに至ったときに限り本契約を解除することができる。”※甲が私、乙が管理会社

契約解除条項の中で、“並びに著しく信用を欠く乙の行為等”となるのがポイントなのかなと思っております。具体的な事象は、以下のとおりです。

- ① 家電家具つき居室の家具家電の動作チェック漏れによる入居者クレーム（家電が故障していた）
- ② リフォーム工事遅延
- ③ 賃貸収入入金金額の間違え ※こちらからの指摘で管理会社が気がついた、連絡をしてから2営業日経ち、ようやく経理担当から連絡あり。

この他、“著しく信用を欠く乙の行為”とはならないかもしれませんが、管理会社に対する賃貸のプロフェッショナルとしての力量の疑問点は以下のとおりです。

- ① 物件管理担当が賃貸業の基本的な単語を知らない（例：マイソク）
- ② フリーレント、敷金礼金無しでAD費3ヶ月を積んでいるのに、管理会社が3ヶ月間で1件も入居者を決めてこない
- ③ メールに対する質問や依頼でちんぷんかんぷんな回答が頻繁に返ってくる

最後に、解約できる可能性がある場合、どのように段取りを組み、話を進めていくのかもアイデアがあれば、アドバイスいただけますと助かります。よろしく願い致します。長々となりすいませんが、かなり悩んでいるので、よろしく願い致します。

【回答1】

いろいろと問題のありそうな管理会社ですね。。。管理会社変更までの手順を列挙していきます。

- ① まず、契約更新についての条項とは別に、管理委託契約書の「解約の申入れ条項」がどうなっているかを確認してみてください。一般的には3ヶ月前に書面での解約申入れにより、中途解約が可能となっている場合が多いです。解約予告期間が記載されていない場合は、業務上に支障がない場合即時解約できます。

また、契約書によっては、長期間の解約が出来ないとするものや、契約期間分の管理料を違約金として支払うことにより解約できるような契約となっている場合もありますが、そのような内容は違法な場合すらあります。

基本的には、“著しく信用を欠く乙の行為”が無かったとしても、解約できると考えて良いでしょう。

- ② 次に、管理をお願いできそうな有能な管理会社を探してください。有能な管理会社がない状況で、現在の管理会社とケンカ別れしてしまったら目も当てられません。※場合によっては自主管理も視野に入れておきます。

- ③ 有能な管理会社の探し方としては、ハトマークの全宅連とウサギマークの全日連のサイトに登録されている業者を、足を運んで回ってみると良いと思います。現管理会社の噂や入居者募集の相談ということで行くといろいろと情報を聞けるでしょう。

※以前私が作成したレポート「[利回り 47%を実現！地方高利回り物件で、圧倒的な成果を出すための管理会社の選び方](#)」も参考にしてみてください。

- ④ 良い管理会社候補が見つかったら、どうやって管理を移行していくか、その管理会社と打ち合わせをしてみてください。打ち合わせをしていく中で、本当に管理を任せても良いかがさらに見極められてくるでしょう。

※ポイントとしては、この時点では管理委託契約はまだ結ばないでください。信頼できる有能な管理会社だと分かった時点で結べば良いです。

- ⑤ 信頼できる有能な管理会社だと分かったら、あとは既存入居者への案内から引継ぎまで、基本的にすべてその管理会社に任せてしまえば良いと思います。

以上、管理会社の変更の手順を列挙してみました。一点不安な点があります。それは、管理会社を変更したいという私が最近受けた相談すべてが、宇都宮の管理会社です。ですので、もし有能な管理会社が見つからない場合は、自主管理を視野に入れる必要がありますので、別途相談頂ければと思います。

【質問 2-1】 「妻名義で不動産投資をする上でのメリット・デメリットは？」

ななころさん、公開質問をお願いします。公庫の女性創業融資を利用するため、いつか妻名義で不動産を購入したいと考えています。ですが妻は専業主婦ですし、私自身も妻名義で不動産を買うという事にピンときてません。

①確定申告は妻と自分でそれぞれ行う？②その場合、配偶者控除が外れる？③それとも妻を代表とした法人を作る？④妻が購入した不動産は、金融機関から見て自分の実績として見てもらえる？などなど…。また、妻は不動産の知識もまるで無いので不安もあります。

上記の疑問点はさておき、ななころさんの考えるメリット・デメリットを教えていただければと思います。よろしくお願いいたします。

【質問 2-2】 【妻名義で物件を購入し、第三号被保険者の年金を継続させる方法は？】

(別の相談者さんから) 同じ事考えてました！ななころさん、上の質問に追加なのですが、妻が起業してアパート一棟購入した場合、サラリーマンの妻である第三号被保険者の年金を継続させる方法が、有るそうですが、どんな条件が有るのでしょうか？やはり法人化して収入を下げるしかないのでしょうか。妻の収入下げたら法人税上がってしまうので減価償却以外の節税策は、何かありますか？等々です。

【回答 2-1】

冒頭の4つの疑問は「さておき」となっているので、今回は妻名義で不動産投資をする場合のメリット・デメリットに絞って回答していきたいと思います。

旦那さんの視点で考えると、奥さんが不動産投資ど素人の場合、一からすべて説明して協力してもらえるように手間と時間をかけないといけないデメリットがあります。家賃収入が入ってくるといっても、借金に対しては一般的に女性の方が抵抗が強い傾向にあるので、よっぽど信頼されていないと難しいでしょう。また、万が一離婚してしまった時のことを考えると、いろいろと面倒です。

一方、メリットとしては、公庫の女性創業支援という素晴らしい融資を受けられるだけでなく、奥さんに保険替わりの素晴らしい財産を残せることになります。夫婦の仲も一層深まることでしょう。また、ご自身名義で購入していった物件についても、奥さんに不動産投資や賃貸経営に関する知識がついていれば、万が一自分が死んだときも安心です。

私は奥さんと一緒にやっていくメリットはたくさんあると思いますので、ぜひ奥さん名義でも購入していけるといいかなと考えています。

【回答2-2】

ごめんなさい、年金は私の専門外でありあまり詳しくありません。しかし、ご存じの通り第3号被保険者の条件として一般的に「130万円の壁」と言われていますが、減価償却や経費を絶妙にコントロールして、所得を常に低くすることができれば可能だと思われます。時には物件を買い増す必要も出てくるでしょう。

ただ、もし第3号被保険者を重要視するようであれば、法人を設立して法人で物件を買っていくのが、奥さんの収入もコントロールでき、節税方法も法人の場合は多岐に渡るのでシンプルかと思えます。接待交際費や研修費や出張費やリース購入などなど、個人よりも金額も範囲も柔軟に対応できます。

一方で、奥さんに優良物件をどんどん買ってもらい、第3号被保険者になっておくメリットを上回る家賃収入を得られれば良いという考え方もあります。

【質問3】 「表面利回り 32%を見つけたのですが、挑戦するべきでしょうか？」

公開質問をお願いします。前回の地方高利回りの講話の影響もあり、地方高利回りの物件を探していたところ、埼玉で、1k15 平米、三点ユニットの家賃二万三千円の部屋ばかり10 部屋近くある物件が表面利回り 32%で売っていました。（ほぼ土地値、木造 27 年）

セオリーでいけば、地方で狭くかつ3点ユニットなので、今後少子化のなかで競争力が低いとして通常避けるところですが、なにせ高利回りなので今後家賃が一万円に下がっても利回り 15%で回るので、チャレンジしようかなとも迷っています。

このような物件、ななころさん、みなさんだったらどう考えますか？

【回答3】

販売図面を見た限りでは建物の状態は良さそうですが、賃貸需要はどうなのでしょう？賃貸需要の見極めと、車社会のエリアなので近隣駐車場があるようでしたら、購入を検討する価値はある物件だと私は思います。理由としては、以下を挙げておきます。

- ① たとえ15 平米の1K×10室が埋まらなくても、風呂トイレ別の2DK×4室さえ埋まれば12%～15%の利回りを得られる。逆に1Kは当てにしない。
- ② 図面を見た限りでは、部屋や建物の状態が割と良いこと。
- ③ どうしても1Kが埋まらない場合は、十分な予算シュミレーションが必要だが、リフォームして2部屋をつなげることが可能。もしくは3室を2室にして、風呂トイレ別とすることも可能。 ※要確認
- ④ 接道状況が良いので、新築戸建てや戸建て用地として出口を描くことも可能。

あとは指値をして、より安全圏にもっていけるかどうかは鍵になるかと思います。私の調べた限りでは、この地域は一時期人口が減り壊滅状態だったようですが、開発があり少し持ち直してきており、大学もあるため、近隣駐車場さえあれば、まったくダメなエリアでは無さそうですね。いずれまた人口は減少するエリアだということと、融資付けに苦労しそうだということを念頭に置いておけば、挑戦してみる価値は十分にあるかと思います。参考まで。

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