

# ライフデザイン実践会

## 2014年8月29日～9月4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9月5日

## 【質問1】 「雑草の対処はどうされていますか？」

物件の雑草の対処法について、ご意見下さい。

春から夏、秋口にかけて、所有物件の雑草がすごいです。※7月にシルバー人材センターに草むしりを頼んでいます。現在、既に草ぼーぼーです(^\_^;)雑草の対処法について、今後のメンテナンス、コストを考慮すると、どのようなことが考えられるでしょうか。

## 【回答1】

この時期の雑草はすごいですよね。とくに雨が上がった後、とんでもないスピードで成長しています。この成長の速さはあやかりたいところですが、頭を悩ませている大家さんも多いのではないのでしょうか。

雑草が生い茂っているだけで、「管理されていない物件」と見なされ、入居率も下がり、入居募集でも苦戦してしまう可能性があります。さらに、ゴミを捨てられてしまったり、不法投棄されてしまう可能性もあります。ぜひとも除草しておきたいところです。

雑草対策の方法ですが、業者に除草をお願いすると結構な金額がかかってしまいますので、私は主に以下の3通りの方法で対応しています。

### 1. 管理会社

管理会社には、管理料の中で対応してくれるところと、管理料とは別に費用をお支払いして除草してくれるところがあります。地方では、やってくれるところも多いので、一度ぜひお願いしてみてもいいのではないでしょうか。

### 2. シルバー人材センター

ご質問者さんも利用されているようですが、一回だけではなく、1か月に一回とか、2週間に一回とか、定期的に除草をお願いすることが可能です。年間通してお願いすると、契約書を結んで、時給単価を下げることも可能です。ちなみに、私は時給880円で、除草の他に家事手伝いの年間契約をしています。

### 3. 便利屋

便利屋さんをお願いすることも可能です。除草だけですがもったいないので、私は物件周辺の掃除と共用部の照明交換、自転車整理、ちょっとした外壁補修(目地補修)などをお願いしています。ちなみに、料金は月1万円で、1か月に2回、前半後半で都合の良い時にやって頂いています。

## 【質問2】「サラリーマン不動産投資家向けの節税関連の本のオススメは？」

税金関係でお勧めの本などあれば、教えて頂けますでしょうか。サラリーマンに特化した物だとよりありがたいです。よろしくお願いします。

## 【回答2】

サラリーマン不動産投資家向けの税金関連の本は多数出ていますが、私が読んだものをいくつかピックアップしておきます。広く浅い知識は本を読んで身に付けて、毎年変わる税制改正については、都度セミナーや税理士さんに確認すると良いかなと思います。

ちなみに、まだ販売しているか分からないのですが、楽待から販売のDVD教材の工藤あゆみ先生のパートはオススメです。

### 1. 「大家さん税理士が教える 不動産投資で効率的にお金を残す方法」 (叶 温)

不動産投資家向けの税金塾を開催している叶さんの最初の著書です。当時は、不動産投資に特化した節税対策本は他にはあまり無かったので、とても助かりました。どちらかというところ初心者向けの一冊です。

### 2. 「ちょっと待った!! 大家さん! 不動産投資では賢い節税がたんまりお金を残す秘訣です!! ~今すぐ知っておきたい《アパマン経営の税金》のツボ59~」 (夫馬竜司)

今田信弘さんの光速不動産投資法の教材の特典の中で、節税関連を担当している税理士さんです。税理士も千差万別ですが、どちらかというところ、あまり無茶な節税しないスタンスの方のようです。

### 3. 「賢くお金を残す! 大家さんのための節税対策」 (喜多村 洋子/長岐 隆弘)

相続や贈与まで一通り網羅されている不動産投資家向けの節税対策本です。広く浅く知識を身に付けたい人にオススメの本です。

なお、良い税理士さんを見つけるポイントはいくつかあるので、詳しくはまたの機会に譲りますが、今回はポイントを1つ。「資産に強い」税理士さんを探すようにしてください。

お医者さんにも外科、内科、眼科、小児科など専門が分かれているように、税理士さんにも得意な専門分野があります。消費税であったり、相続税であったり、いろいろジャンルがあるようです。不動産投資に比較的強い税理士さんは、資産税が得意分野の税理士さんです。

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](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