

ライフデザイン実践会

2014年11月14日～11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11月21日

【質問1】 「法人による実績のみで融資を受けるには、どれ位の規模が目安ですか？」

法人による実績のみで融資を受けるには、どれ位の規模が目安ですか？

※ここでいう「規模」とは、取得物件数や物件評価額、CF や借入金額 等 銀行から融資を受ける時に提出する資料に該当する項目です。

背景としては、税金や相続の関係上 実家の駐車場に新築 AP を建設するためです。2015年1月に一回目の打合せがあり、信頼できる不動産屋さんに設計・建築・賃貸・管理をお願いする事になりました。

また、不動産投資を行ってる以上、これを機会に一族繁栄を大義名分とし、実家の資産を有効活用したいという思いがあります。実家の駐車場を担保に資産を増やし続けたいという事です。資産を増やし続けるのと、相続・節税対策にあたっては、法人設立は必須かと思いますが、そのロードマップが作成できません。資産を増やし続けている方は、ある一定規模以上になると法人の実績のみで融資を受けている印象があります。また、スポーツでも学問でもそうですが、不動産投資も我流で大成できるほど甘いものではないと思い、相談させて頂きました。

【回答1】

ご質問者さんは4年前、何も無い状態からあつという間にステージを駆け上がり、とうとう法人設立まで来ています。本当に素晴らしいと思います。

さて、ご質問の件ですが、「法人のみの実績」とは次のどちらを意図されているのでしょうか。「代表である個人の資産や属性などは関係無く、法人の実績のみで」という意味でしょうか。それとも、「融資を受ける物件の担保評価は関係無く、法人の実績のみで」という意味なのでしょうか。また、「どれ位の規模」というのは、法人の規模（年商）のことでいいのでしょうか。

質問を読み解くと、おそらく「代表である個人の資産背景や属性に関係無く融資を受けられるようになるには、法人の規模（年商）がどのくらいになればいいのか？」というご質問だと考えて下記に回答させていただきますね。

以前の公開質問（2014年10月17日-10月23日）の「法人で融資を受け続けるには？」でも回答させて頂いたのですが、評価方法が金融機関によってバラバラなので一概には言えないのですが、一言で言ってしまうと、銀行は法人の格付けによって融資するしないを判断します。法人の規模だけではありません。ですので、「いかに法人の格付けを良くするか」が大きなポイントになってきます。

では、法人の格付けはどのようにされるかというと、決算書を元にした「定量分析」と、数値では表せない項目を分析する「定性分析」とを合わせて決められます。都銀は定量分

析に重きを置きますが、地銀や信金では定性分析もかなり重要視されます。地銀や信金のメイン顧客である中小企業では、代表者の経営手腕や人間性で業績が大きく変わるからです。つまり、決算書の中身を良くして、不動産賃貸業の実績を積むことが、法人の格付けを良くして、融資を受け続けることができるということになります。

なお、かつてメガバンクに勤めていて、現在は決算内容などをチェックして、「いかに融資を引き出すか」をアドバイスしている友人がいますので、ご希望であれば個別にご紹介させていただきますね。以上、参考になれば幸いです。

【質問2】 「火災保険についていくつか質問させてください」

現在、新築の重量鉄骨4階建て11戸の物件を建築中です。建物が間もなく完成するので、火災保険についていくつか質問させて下さい。

【質問2】

物件購入した場合、ほとんどのケースで火災保険には入ることになりますので、とても良い質問だと思います。全部で4つの質問がありましたので、下記の通り4つに分けて回答させていただきます。

【質問2-1】 「火災保険の契約期間はどのような視点で検討すればよいでしょうか？」

30年一括の方が安いのですが、1年単位にした方が、経費算入できることや途中売却時にメリットがあるなど聞いた記憶があります。その時は具体的なイメージが出来ていなかったのですが、どのようなことを考えて決めればよいでしょうか？

現在の予定では、5年後位に売却する可能性があります。長期間にわたってもちづつける可能性も高いです。

【回答2-1】

結論から言ってしまうと、30年一括にした方が、だいたい10%以上安くなります。経費算入に関しては、30年一括であっても、1/30づつ毎年経費で落とすことができます。また、売却時に解約した場合は、すでに払っている保険料の残り期間がバックされますので、もし30年一括で支払いができる資金があるようでしたら、なるべく一括でお支払いされた方が断然得となります。

一方で、複数年契約を年払いする方法もあります。30年などと長期はできないのですが、私の利用している保険会社だと、5年まででしたら複数年契約できます。1年単位で契約するよりも総支払額は安くなりお得になる上に、支払いは1年ごとでOKです。

以上を考えると、余裕資金や残しておきたい現金を考えながら、1年単位ではなく、長期一括もしくは複数年契約の年払いにしておいた方が、総支払額ではお得ということになります。

【質問2-2】 「火災保険にオプションがあると聞いたのですが、どのオプションにどのような優先順位で入っておいたら良いでしょうか？」

電気機械担保特約があった方が良いとの話を聞いたことがあります、エレベータ無しの物件であれば、不要でしょうか？

【回答 2 - 2】

電気機械担保特約は、エレベータだけでなく、室内の電気製品に対して適用されますので、エレベータが無い物件であっても検討できます。エアコン、IH クッキングヒーターなどが備え付けの部屋であれば、検討してみるといいかもしれません。

これは、ライフデザイン実践会の会員さんがシェアしてくれた情報なのですが、ある保険会社の電気機械担保特約は、経年劣化の場合でも適応されるそうです。ここではこれ以上詳しいお話しができませんが、電気機械担保特約はかなり使える特約のようです。

【質問 2 - 3】 「どこの保険が良いでしょうか？」

かなり前に三井住友海上の「ホームライフ総合保険」が良いとのブログを見たことがありますが、最近のお奨めの保険はありますか？

【回答 2 - 3】

私はこれまで2社の保険会社しか利用したことがないので、みなさまには正直言ってしまうと、どこの保険が一番いいのか分かりません。これまで幸いにも2社ともとても良い対応をしてくれて、事故の時もほとんどのケースで保険が適応になったので、他へ乗り換えようと考えたことがないのです。ですので、あまりみなさんの参考にはならないかなと思います。

ライフデザイン実践会では、そういったインターネットではなかなか得られない情報を会員同士でシェアをし合っていますし、勉強会に参加した際や、もし所属されている会で聞けるような場があるようでしたら、みなさんの意見を聞いてみるといいかなと思います。

【質問 2 - 4】 「どこの保険代理店が良いでしょうか？」

保険よりも何処の代理店を選ぶかが重要との話を聞いたことがあります。お奨めの代理店があれば教えて頂けないでしょうか。

【回答 2 - 4】

おっしゃる通り保険会社よりも保険代理店を選ぶことはとても重要だと私も考えております。大家の立場に立って、プランや特約などを提案してくれたり、万が一事故の時は保険会社と精一杯交渉してくれる保険代理店を選ぶといいかなと思います。

今、私のお世話になっている代理店は、排水管からの水漏れや屋根が台風で吹き飛んだ時、とても親身に対応してくれて、保険会社にも交渉してくれて、過去ほとんどのケースで保険を適用してもらっています。

ただ、私がお世話になっている2社がとても良い代理店だったので、これまで2社しか利用したことが無く、どこの代理店がいいかは正直分かりません。こちらも、あまりみなさんの参考にはならないかなと思い、あえてどこがいいかは答えないようにしたいと思います。どうしても聞きたいという人がいらしたら、個別にご連絡頂ければと思います。

勉強会などに参加された際に、すでに物件を何棟も持っている方に聞いてみるといいかなと思います。以上、参考になれば幸いです。

【質問3】 「自動引落やクレジットカードの定期請求などで家賃を徴収する事はできますでしょうか？」

公開質問をお願いします。以前に入居者さんから、家賃振込口座を入居者さん指定の銀行にできないか、という問い合わせがありました。たぶん、振込手数料や振込の手間をいやがっているのだと思います。

普通は振込口座は大家が指定するものなのでそのまま振り込んでもらっていますが、何とかしてあげたい気持ちもあります。自動引落やクレジットカードの定期請求などで家賃を徴収する事はできますでしょうか？いくつか自分でも調べましたが、手数料が高くて割に合わないかな、と思った次第です。

【回答3】

実は私も自主管理の物件でいろいろと検討したことがあります。同じような悩みを持っている方も多いのではないのでしょうか。

さて、ご質問についてですが、今回は、管理会社には任せず自主管理のケースで回答します。私が過去に調べた中から手数料が割と安いものをいくつかご紹介したいと思います。

① 大家が直接利用できる保証会社

大家が直接利用できる保証会社は多くはないのですが、何社かあります。そうした会社ですと、月数百円の手数料で自動引き落としやクレジットカード決済をしてくれます。

ちなみに私が1社利用しているのは、「HUBees (ハビーズ)」という会社で、月540円の手数料で、自動引き落とししてくれます。ただ、あくまでも集金代行してくれるだけで、家賃保証まではしてくれないので注意が必要です。

② 自動送金サービス

各銀行には、自動送金サービスがあります。自動送金サービスとは、毎月指定の日に入居者の口座から大家の講座へ自動的に振込してくれるサービスです。入居者の口座がある銀行に、自動送金サービスの手続きを取って頂くよう入居者にお問い合わせすればOKです。

ただ、入居者の振込の手間は省けますが、他行への振込であれば当然振込手数料がかかります。入居者に最初に手続きをしてもらわなければならないことが、意外とハードルが高かったりもしますので、説明に工夫が必要となってきます。

③ PayPal (ペイパル)

毎月定期的にクレジットカードに課金できるサービスとして PayPal (ペイパル) があります。ライフデザイン実践会の月会費や基礎から学ぶ不動産投資予備校の受講料をお支払い頂く時に私も利用していますが、手数料「3.6%+40円」で、クレジットカード決済ができます。

50000円の家賃で1840円の手数料がかかるので手数料が高いと感じると思いますが、クレジットカード決済できるものとしては比較的安めです。また、入居者としても、家賃をクレジットカード決済できるお部屋はまだまだ少ないため差別化できますし、毎月数万円から数十万円分のポイントが貯まるのは嬉しいでしょう。

以上、自主管理の場合における入居者から自動的に家賃を頂く仕組みをご紹介しましたが、どれも一長一短があります。ですので、私の結論としては、自主管理の場合でも、客付けをしてくれた不動産会社をお願いをして、その不動産会社が利用している保証会社に加入してもらうのが一番良いと考えています。

現在ではほとんどの保証会社が、2年間で家賃1ヵ月分の50%の保証料で、集金代行から家賃保証、滞納時の督促、裁判までの手続きをすべてやってくれるので、必ず保証会社必須とするのがいいのかなと考えています。以上、参考になれば幸いです。

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かして、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