

# ライフデザイン実践会

2014年11月21日～11月28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28日

## 【質問1】「不動産投資をやっていることが、会社の同僚にばれてしまったのですが・・・」

1点相談があり、連絡させてもらいました。（長文お許しください。）同僚（2名）に不動産投資をやっていることがバレたのです。

### ■経緯

- 1) 不動産投資用のメールアドレスから同僚Aに誤ってメールを送ってしまう。
- 2) そのメールアドレスから不動産用FBが判明される（推測）。
- 3) 同僚Aが同僚Bに私が大家さんであることを伝える。
- 4) 同僚Bが「私に大家さんなのですよ？」と話かけてくる。

私は突然のことで「いいえ」と答える。

### ■調査

加藤隆さんの記事（<http://www.kenbiya.com/column/katota/36.html>）によると、株やその他の投資をやっているのと同じなので、就業規則禁止にはならないみたいです。会社に何かいわれた場合は、

- ・親のアパートを相続して賃貸に出したとか、
- ・将来の資産形成のため、（別記事より引用）

適当にっておけばいいとのことでした。むしろ、「仕事に精を出していないのでは？」等と嫌味を言われたり、妬まれたり、たかられることのデメリットの方が大きいように捉えました。

### ■悩み

同僚の人が見ていると思うとブログやFBへの投稿ができないのです。同僚の人が見て、他の人へ噂が拡散するのではないかと心配しています。私はできるだけ（金額ベースを含め）リアルな実態をブログなどに伝えたいと考えております。

すると、妬みにつながるのでは？と考えて実態が書けないのです。また、家賃補助を貰っていることからAIRBNBで家賃を貰っていることもマズイと考えるのです。

### ■私なりの方針

- 1) 私の母は地元で大家さんをやっているので、「大家さんなんですよ」と聞かれたら、「母の大家業を手伝ってその記事をFB・ブログにアップしているだけ」と対応する。
- 2) ブログ・FBには金額を除いた記事を中心に今後も活動を続ける。  
⇒ 会社にブログ・FBの記事で何か言われたら、「母の大家業を手伝っているだけ」と言います。

⇒ 新しいサイトを立ち上げることも考えましたが、今のFB友達やブログ読者を失うのは、残念なので継続します。

⇒ FBの記事の公開範囲を「友達の友達」へ設定する。

(幸いにも同僚A, BとはFB上では友達になっていませんので、今後、私の記事を参照することはできなくなります。)

3) AIRBNBの活動については、外国人の友達が頻繁に宿泊して来ているレベルの記事に留める。家賃収入をもらっていることは言及しない。家賃補助がなくなるとかなり痛いので。。。

#### ■相談

私の方針について、ななころさんの意見や助言をいただけると幸いです。

#### 【回答1】

私もサラリーマン時代、残業中に日本政策金融公庫（当時は国民生活金融公庫）へ会社のFAXから融資の申し込みをしたところ、FAXがエラーで返ってきていて、それが先輩に見つかって気まずい思いをしたことがあります（汗）。ご質問者の悩みが良く分かります。

さて、ご質問頂いた件ですが、これからも不動産投資活動についてブログやFacebookへ投稿していきたいが、会社の同僚が読んでいるかもしれないので、どうしたらいいか？という理解でよろしいでしょうか？以下はその主旨と捉え、3つスタンスに分けて回答させていただきます。

##### ① 内容を制限して投稿する

まず1つ目のスタンスは、ご質問者さんが②として挙げている内容に近いものです。始めにどこまでは公表するかを決めておき、内容を制限して投稿をしていきます。例えば、お金に関することは掲載しないでおく、場所が分かるような投稿は控える、プライベートに関しては投稿しないなど、細かく最初にルールを決めてしまいます。公開範囲を「友達の友達」までに設定しておくのも良いでしょう。

一方、ブログやFacebookでは公開できないところに関しては、セミナーの時だけにするとか、メルマガを発行して公開するようにします。そして、セミナーやメルマガでは秘密だった部分を明かしちゃいます！などと告知すると、より読者を惹きつけられるかなと思います。

##### ② しばらく休止して、記事を溜めておく

もう1つのスタンスとしては、しばらくの間（1か月～3ヶ月）発信することを休止します。その間に記事は備忘録のためにも書き溜めておいた方がいいでしょう。休止ではなく、アクセスできる人を完全に制限してしまってもいいかもしれません。

そうすれば、会社の同僚も読むことができなくなり、やがて忘れてしまうでしょう。忘れた頃に、また公開するという方法です。

### ③ 考え方を変えてみる

最後ですが、特に制限などせずに今まで同様に情報発信し、ただ考え方を変えてみるというスタンスです。ちょっと視点を変えて見て考えて欲しいのですが、「不動産投資は後ろめたいことでしょうか？」「外国人を受け入れることは後ろめたいことでしょうか？」

副業規定に引っかかるかどうかは取りあえず置いておいて、不動産投資というとマネーゲームのようで後ろめたい気持ちがあるかもしれませんが、一人でも多くの人に幸せな住環境を提供する不動産賃貸業という名の慈善事業をしている、と考えることはできますでしょうか。また、外国人を受け入れることで、世界中に日本のファンを増やす活動をしている、もしくは子供の英語教育のために受け入れていると考えることはできますでしょうか？

そのような考えの元、ブログやFacebookで情報発信をしたら、より内容も素晴らしいものになりますし、会社の同僚の方はどう感じますでしょうか？きっとねたみなどは持たず、むしろもっと良い意味での興味を持ってくれるのではないのでしょうか？

私は会社の同僚にばれてむしろ「おめでとうございます！」と言いたいです。不動産投資はライフデザインを実現するためには、今のところ最も有効な手段の1つです。1人でも多くの方が、ご質問者さんのような人間的に素晴らしい人を介して、不動産投資や外国人受入れが世の中に広まっていくことをとても嬉しいと思っているのです。

以上、参考になったかどうかは分かりませんが、3つのスタンスから解説をしてみました。今でこそ私はサラリーマンをやめ、Facebookでは実名を公開していますが、今でも公開したく無い気持ちもあります。

「家賃収入〇〇円稼いでます！」とか「マンション〇棟所有し、資産〇億円です！」とか、相手に自慢に思われてしまうようなことを、立场上公開したりもしますが、自分自身では自慢できることだとは思っていませんし、すごいことだとはまったく思っていません。今でも公開することに抵抗もあります。

それでも、「凡人の私でもここまでこれたよ！」と話し、私の経験や知識によって、一人でも多くの方がライフデザインを実践できるようになればという気持ちで情報発信しています。ちょっと熱くなってしまいましたが、一緒にライフデザイナーを世の中に増やしていきましょう！

**【質問2】**「中古の賃貸併用住宅の減価償却の割合は、どのように計算して申告するのでしょうか？」

公開質問とさせていただけるか微妙な質問ですみませんが伺わせてください。

中古の賃貸併用住宅では原価償却の割合をどのように計算して、申告したらよいでしょうか？また修繕、備品の割合をどこまで高めて申告できますでしょうか。

賃貸併用住宅を取得して一年程度経過した後の一部住宅部分をリフォームして更に半分程度を貸し出した場合、リフォーム費用と賃貸に増やした面積は原価償却や経費に計上できますか？また、それ《リフォーム内容やが住宅ローン貸出し銀行に伝わることはないでしょうか？》

転勤があった場合の前提で、そちらを貸し出すパターンを考えております。

## **【回答2】**

これだけ住宅ローンの金利が安い状況なので、中古の賃貸併用住宅の購入を検討している方も多いと思います。微妙な質問ではなく、多くの人に役立つとても良い質問だと思います。

さて、中古の賃貸併用住宅の減価償却の割合についてのご質問ですが、基本的には自宅部分の面積と賃貸部分の面積を案分して、賃貸部分のみ減価償却して申告することになります。例えば、自宅と賃貸の面積が1/2ずつだとして、建物価格が5000万円だったとすると、2500万円を残存年数分で減価償却していく計算になります。

また、自宅部分を誰かに貸し出した場合は、減価償却やリフォーム費用も経費計上できます。確定申告や決算書を、住宅ローンを受けた銀行に提出しない限り、基本的には銀行に伝わることはないでしょう。銀行側も提出を求めることはまずありませんし、提出したとしても正当な理由があれば特に問題はありません。

そして、物件の買い増しなどで、他の銀行から融資を受ける際に、そのことについて突っ込まれることはあるかもしれませんが、それでも、正当な理由があれば、特に問題視されることはありません。

以上、参考になれば幸いです。ただ、私はいち不動産投資家であり、税務署の人間でも税理士でもありませんのであらかじめご了承ください。

※減価償却について詳しく知りたい方は過去記事を参照してください→[「減価償却の魔法とは？」](#)

**【質問3】**「住宅ローンを限度額いっぱいまで借りて、さらにリフォームローンの融資を受けるにはどうしたらいいのでしょうか？」

築30年オーバーの鉄骨造、賃貸併用住宅の購入を考えているのですがリフォームが色々必要になりそうです。住宅ローンを限度額いっぱいまで借り住宅を購入した場合、担保の枠に余りができない状況で1000-1,500万円程度のリフォームローンを借りて修繕、改築をしようと思いますが、融資をしてくれる銀行はありますか？よい借り方があればご教授願います。

**【回答4】**

築30年の賃貸併用住宅はなかなか面白そうですね。私好みの物件です。ご質問の件ですが、住宅ローンとリフォームローンは別枠になります。金融機関によっても異なるのですが、住宅ローンは自宅が担保となりますが、リフォームローンは基本的に担保の無い無担保ローンとなります。ですので、仮に住宅ローンを限度額いっぱい借りていたとしても、リフォームローンを借りることはできます。

リフォームローンは、住宅ローンよりも期間は短く金利は高くなりますが、審査は緩く借りやすいというメリットがあります。住宅ローンを借りる金融機関と同じところからリフォームローンを借りてもいいでしょうし、住宅ローンとは別の金融機関から借りてもいいかなと思います。リフォームローンを融資してくれる金融機関は、銀行だけでなく損保系など、たくさんありますので検討してみるとよいでしょう。

ただ、一点気になったのは、限度額いっぱいまで借りて、さらに修繕に1000～1500万円借りて収支は回りそうでしょうか？かなり大規模な建物なのでしょうか？余計な心配かとは思いますが、よほどボロボロの物件を安く買う場合か、よほど大規模な建物でない限り、修繕に1000～1500万円はかけ過ぎかなと思いました。

以上、参考にさせていただければ幸いです。

**【質問4】**「建物の屋上に携帯の基地局や広告看板を誘致したいのですが、どうやって誘致したらいいのでしょうか？」

1 1月中旬に北関東で5階建のRC物件を購入しました。その地区では一番高い建物で屋上もあり、交通量の多い主要県道に面しているため、屋上に携帯電話の基地局もしくは広告看板の設置をしてみたいと考えております。誘致の可能性があるのであれば、どのような企業・団体にどのようなアポイントを取ればよいかを教えてくださいますと助かります。なお、[軒先.com](http://軒先.com)にはこれから登録予定です。よろしくお願い致します。

#### **【回答4】**

まず、携帯の基地局についてですが、各キャリアが計画を建てて設置を決めているので、基本は「待ち」しかないようです。ただ、各キャリアのサイトの「要望」のところから、近隣住民の声として、「電波が悪いのでアンテナ設置して欲しい」という声がたくさんあると設置が決まるケースもあるようです。

それでも、現在、基地局はかなり乱立してきており、電波もほとんどのエリアで良くなっているため、なかなか誘致は難しいようです。私の後輩が基地局設置の仕事をしているので聞いてみたのですが、やはり難しいのではないかと回答でした。誘致の方法について、もし知っている方がいたらシェアをお願いします！

また、広告看板設置の誘致についてですが、私はやったことはありませんが、広告看板専門業者に問い合わせしてみてもいいでしょうか？インターネットで簡単に見つかりますので、大家として貸し出しを検討している旨を伝えれば、興味のある業者から連絡があるでしょう。実際に、広告主は不動産屋というよりも、そうした広告看板専門業者に依頼をして設置を決めているようです。

以上、参考になったかは分かりませんが、いろいろと収益アップのために検討されることは良いことだと思います。「花火大会時の一時貸出し」、「養蜂所としての貸し出し」、「家庭菜園としての貸し出し」、いろいろな角度から検討してみてください。

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