

# ライフデザイン実践会

2014年11月28日～12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12月5日

**【質問1】**「住居用の部屋に、ハンドエステ店から入居希望があったのですが、どうすればいいのでしょうか？どんなリスクが想定されますでしょうか？」

住居用を想定して建設した新築4F重量鉄骨マンションの1F（1DK 約30平米）にハンドエステのお店から入居希望の問い合わせがあり、事務所使用を許可するか迷っております。

メンテナンス費用の増加に加え、セキュリティ上懸念（入居者以外がオートロックの中に入る）の増加、エステ看板や表札による物件イメージの低下などの懸念点がありますが、その他、注意しなければならない事項はございますでしょうか。

また、現在、賃料7.35万円、共益費4000円、敷金1、礼金1で募集しておりますが、事務所として貸す場合はどのように条件を変えたらよいか、アドバイスをいただけないでしょうか。

なお、エステの事業内容は、ハンドエステを1人でやり1人90分前後、1日3～5人応対、料金1万円前後とのことです。

不動産投資して初めての問い合わせがハンドエステからと想定外だったので、どのように対応して良いか分からず慌てております。一般的には事務所使用不可としている物件が多いので、断るのは簡単なのですが、間口を広げて考えなければならないのだろうと考えております。どのように考えたらよいか、ヒントをいただけると助かります。宜しくお願いします。

### **【回答1】**

入居希望のお申込みおめでとうございます！問い合わせが入るということは、きっとご質問者さんの物件を気に入ってくれる人がいるということなので、とても喜ばしいことだと思います。

さて、ご質問頂いた件ですが、この物件は自主管理の物件でしょうか。それとも管理会社にお任せしている物件でしょうか。以下、管理会社にお任せしている物件として、とても長くなってしまいますが、丁寧に回答させていただきますね。

まず、このハンドエステのお店がどのようなお店なのか、おしゃれなお店なのかどうかによっても違ってくるとは思いますが、メリット・デメリットを挙げてみたいと思います。

### **【メリット】**

女性が好みそうなおしゃれなハンドエステなお店であれば、物件のイメージアップにつながるメリットがあります。お店のスタッフが物件の回りを掃除してくれたり、綺麗な装飾をしてくれるかもしれません。きっと看板も素敵なものでしょう。そして、お店が繁盛すれば、女性の来店客も増え、「そこに住みたい！」と思ってくれる人も出てくるかもし

れません。他の部屋も女性の入居希望者が増えて、全体的にクリーンなイメージの物件になるでしょう。

### 【デメリット】

一方、デメリットとして、質問者さんが注意点として挙げているように、メンテナンス費用の増加に加や不特定多数の人が出入りすることによるセキュリティ上懸念もあります。違法駐輪や違法駐車による近隣とのトラブルにつながることもあります。

また、ハンドエステであればそんなに心配はいらないのかもしれませんが、住居専用の物件に店舗を受け入れる場合、特に注意をしなければいけないのは、「騒音と臭い」です。騒音については、スタッフやお客さんが歩く音、接客する声、器具を使う音、BGM、ドアの開け閉めの音など、いろいろと懸念があります。昼間であっても夜のお仕事をされている人であれば大迷惑となる可能性があります。土日は午後までゆっくり寝ている方も多いかもれません。そして、臭いについても、営業中の独特な臭いやゴミの臭いを不快と感じる方もいるかもしれません。

上記の他に、店舗を受け入れた場合、火災のリスクが高まり、火災保険が高くなったり（設定の仕方を間違わないようにしてください）、消防点検と報告が必要になったり、売却時に売りづらかったり、融資が付きにくかったりします。

以上のように良くも悪くもどのような店舗なのかによって、他の部屋の入居にも影響してきてしまいます。なるべく受け入れる方向で考えた方がいいかなと私は思いますが、そのためにリスクを極力減らした形で受け入れる具体的な方法を、下記に挙げておきます。

#### ① 定期借家契約で契約する

普通借家契約ではなく、再契約型の定期借家契約で結ぶといいかなと思います。店舗は通常3年と言われますが、2年ぐらいの定期借家契約を結ぶといいでしょう。普通借家契約はあまりにも入居者保護の強い契約です。万が一、受け入れたお店が悪いお店だった場合、退去してもらうことが非常に難しくなってしまいます。もし可能であれば、初年度は1年、次年度は2年といったように、徐々に契約期間を延ばしていくようにできれば、より安心して契約を結ぶことができます。

ただし、定期借家契約を嫌がる管理会社や入居者もいます。嫌がる管理会社は論外として、嫌がる入居者には魔法の案内方法があります。「もしこの建物にとっても迷惑な方が入居されたとして、普通契約だと退去して頂くことが難しく、このまま我慢して住んで頂くかあなたに退去してもらわなくてはいけなくなってしまいます。大家としては本意ではないので、迷惑な入居者には退去して頂き、長く安心して住んで頂けるように定期借家契約で結んでいるんです」といった感じで、ご案内してみてください。

#### ② 賃貸借契約の特記事項に、懸念事項をすべて挙げて事前に対処しておく

契約書の最後の方に「特記事項」を入れる欄があるかと思いますが、契約書にかかれていない、想定される懸念事項をすべて書き出しておくといいかなと思います。そして、万一、懸念事項が発生した場合どうするのか？という対応まで書くといいでしょう。

### ③ 必ず保証会社に加入してもらう

残念ながら設立5年で約85%の会社が廃業・倒産と言われていています。それだけ、滞納が発生する確率も高くなりますので、必ず保証会社に加入してもらうようにして、リスクを回避しておくといいでしょう。

### ④ 賃料設定について

そして、最後に賃料設定についてですが、すべて解説するとかなり長くなってしまいますので、以下検討事項として列挙しておきますので、管理会社に相談してみてください。新築の物件ということなので、比較的高く設定してもいいかなと私は思います。

- ・ 賃料を事務所用の賃料を設け、住居より高い賃料を設定する
- ・ 敷金としていただくか、保証金としていただくか
- ・ 敷金 or 保証金を3ヶ月以上に設定する
- ・ 退去時に内装や造作（ぞうさく）をどうするのか

以上、解説がとても長くなってしまいましたが、事業用の貸し方は居住用とはまったく異なります。管理会社に相談したり、インターネット等や回りの不動産投資家や大家仲間に聞いてみるといいかなと思います。

そして、事業用としての貸し出しを避ける人も多いので、将来のために、ご質問者さんの強みとしてノウハウを今の段階から蓄積していくのもいいかなと思います。

## 【質問2】 「物件名を変えようと思うのですが、どんなリスクがあるのでしょうか？」

新しく取得した物件の名称を変更しようと考えております。質問内容としては、変更の手順、特に入居者への通知方法・内容や、行政に対する手続きや変更に関わるリスクについて、教えていただけますと助かります。

なお、物件のある市役所に問い合わせにしたところ、行政的な手続きは特に必要ないとのことでしたが、入居者個々から同意書を取り付け、代理で住民票上の住所を変更するケースもあると聞きました。当該物件は20世帯中、10世帯が外国人世帯であるため、説明の手間を避けるため、なるべくは住民票上の住所変更はしたくないと考えておりますが、変更しなかった場合に入居者に不利益が出ないかが心配なので、不利益が出ないかのご見解をお聞かせいただけますと助かります。

なお、登記簿謄本上に物件名称の記載は特にありません。

## 【回答2】

不動産投資家の多くの方は中古の不動産を購入されて、物件名を変えることも多いのでしょうからとても良いご質問だと思います。ご質問者さんがおっしゃる通り、登記簿にも物件名称の記載はありません。ですので、どこかの役所に届ける必要は基本的にはありません。

ただ、電気水道ガスなどの公共の事業者や、郵便局や大手宅配業者には、大家 or 管理会社から変更連絡をしておくといいかなと思います。また、グーグルマップの記載されている物件名の記載変更依頼ができるようであれば変更しておく、不動産会社や入居者が調べる時に便利でしょう。※現時点では、変更できる物件はあまり多くはないようですが。

※Google マップ変更届け <https://support.google.com/maps/answer/3094088?hl=ja&rd=2>

そして、入居者さんへの不利益についてですが、そこまで懸念されるようなことはありません。荷物も問題無く届きます。ただ、2点ほどご注意ください。1つは店舗が入居している場合です。ホームページなどにお店の情報を掲載していたり、各関係の許可手続きなどを取る際に建物名を入れている場合があります。店舗には必ず事前に確認しておくといでしょう。

そしてもう1点は、外国人入居者の場合です。日本に来る際に、移民手続きを市役所にしていると思いますので、申請時に建物名を登録する時があります。市民課に確認して、変更届けが必要かどうかを確認しておくといでしょう。また、住んでいらっしゃる外国人が雇用されている企業が比較的大きいようであれば、企業の人事課へも連絡しておく丁寧かなと思います。

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