

ライフデザイン実践会

2014年12月5日～12月11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12日

【質問1】「不動産投資に関する契約書はどうされていますか？不動産登記の知識や民法の知識は必要でしょうか？知識が合った方が有利でしょうか？」

いつもブログを楽しみに見えています。

ふと気になったんですが、ななころさんが不動産投資をする際って契約書とかはどうされているのですか？はたまた、不動産投資に際して不動産登記法の知識や民法の知識は必要もしくはあった方が有利ですか？

長文失礼いたしました。不適切なコメントでしたら、申し訳ないです。

【回答1】

ブログで頂いた質問なのですが、とても良い質問だったので、こちらでも回答をシェアしたいと思います。

まず、「契約書をどうしているか？」というご質問についてですが、不動産投資をしていくとさまざまな契約書と関わることになります。売主と結ぶ「売買契約書」、金融機関と結ぶ「金銭消費貸借契約書」、仲介の不動産会社と結ぶ「媒介契約書」、管理の不動産会社と結ぶ「管理委託契約書」、入居者と結ぶ「賃貸借契約書」、リフォーム会社と結ぶ「工事請負契約書」などなど。

それでは、私は不動産投資を始めたころから、これらすべての契約書に精通していたでしょうか？いいえ、決してそんなことはありません。その都度インターネットで調べたり、先輩不動産投資家やメンターの人に聞いて、勉強してきました。今では、自分になるべく有利になるように、それぞれの契約書内容のポイントが分かるようになってはいますが、すべて実践&経験していく中で身に付けてきたものです。たぶん最初から、契約書に精通しようとしていたら挫折していたでしょう（笑）。

また、不動産の登記や知識、民法の知識についても、もし大学で法律を学んだりして身に付けていたら有利なことは有利ですが、知識はあった方がいい程度です。逆に、実践に役立たない知識が足を引っ張ってしまうことがありますので注意が必要です。

私は今でこそ、不動産投資について人前で話したり、相談にのったりしているので、宅地建物取引主任者の資格を取得しましたが、最初から資格も必要だとは思いません。すべて実践していく中で学んでいけばいいかなと考えています。

不動産投資スタート時点は、限られた時間を、契約書や法律や節税についての勉強を費やすぐらいなら、いかに良い物件を見つけるか？いかに有利な融資を引き出すか？を徹底的に学ばれて実践するといいかなと思います。

※以前書いた記事を合わせてお読み頂くとより理解が深まるかなと思います。

[「不動産投資で成功するには、宅建の資格は必要でしょうか？」](#)

【質問2】「自宅を共同住宅へコンバージョンする際、前面道路42条2項道路で4m以下の幅員である場合、税務、登記の面で気を付けなければならない点がありますでしょうか？」

住宅をリフォームして共用通路、共用階段のあるアパートにしようとおもいます。建築面積は増えず内部のリフォームのみになります。前面道路42条2項道路で4m以下の幅員である場合、税務、登記の面で気を付けなければならない面はありますか。

【回答2】

ご質問の背景がよく分からないのですが、現在は1世帯が住む住宅をコンバージョンして、複数の世帯が住める共同住宅にしようということなのでしょうか？

融資の問題、建築基準法上の問題などいろいろと懸念がありそうなので、ここでの詳細な回答は避けたいと思います。一般的に言うと、居宅よりも共同住宅の方が厳しい制限がありますので、前面道路が42条2項道路であればなおさら気を付けた方がいいでしょう。

そして、大変失礼なことを言うかもしれませんが許してください。もし今ご質問者さんがやろうとしていることが、私が知らないような画期的な方法でしたらぜひ知りたいのですが、裏技的なことをしていらっしゃるようであれば、私はあまりオススメしません。私が背景を理解していないだけなのだと思いますが・・・。

【質問3】「築32年の鉄骨造の建物をリフォームした場合、減価償却は何年取れるのでしょうか？」

築32年の鉄骨造をリフォームする予定なのですか、リフォームをした部屋を貸し出す場合、原価償却は何年とれるのでしょうか？建物の60%程度をリフォームして残りはそのままの状態です。40%の部分と60%の部分の原価償却の計算方法を知りたいです。

【回答3】

まず始めに、些細なことなのですが、「原価償却」ではなく「減価償却」です。また、私は税理士でも税務署の人間でもありませんので、あくまでも不動産投資家として回答させていただきますので、あらかじめご了承ください。

ご質問の意図が2通りに取れるのですが、ご質問者さんがごっちゃになっているかなと感じます。建物の減価償却と、リフォーム代のような修繕費の減価償却は別物となります。ですので、「築32年の鉄骨造の建物を購入した際、減価償却は何年取れるか？」と「リフォーム代にかかった費用は、何年で減価償却するのでしょうか？」というご質問に分けて、回答していきます。

まず、「築32年の鉄骨造の建物を購入した際、減価償却は何年取れるか？」というご質問についてですが、軽量鉄骨か重量鉄骨かによっても年数が変わってきます。計算式は下記の通りです。軽量鉄骨は法定耐用年数が「27年」なので、1の計算式。重量鉄骨は法定耐用年数が「34年」なので、2の計算式になります。

< 1. 築年数が耐用年数を超えている場合 >

耐用年数 = 法定耐用年数 × 20%

【具体例】 木造の建物（耐用年数22年）で耐用年数を超えている場合

木造の耐用年数22年 × 20% = 4年

< 2. 築年数が耐用年数の一部を経過している場合 >

耐用年数 = (耐用年数 - 経過年数) + 経過年数 × 20%

【具体例】 RCの建物（耐用年数47年）で10年経っている場合の耐用年数

37年 (RCの耐用年数47年 - 築年数10年) + 2年 (築年数10年 × 20%) = 39年

詳しくは、不動産投資専門の税理士を自称する「叶温 (かなえゆたか)」さんの、ノムコムのサイトに掲載されているコラムが分かりやすいので、ご紹介しておきます。

[「第2回 魔法の経費！減価償却費で税金をコントロールする！」](#)

そして、「リフォーム代にかかった費用は、何年で減価償却するのでしょうか？」というご質問に対してですが、「資本的支出」か「修繕費」かによって、減価償却するか経費に

するかが変わります。もっと言うと、そもそも減価償却した方がいいのか、経費にした方がいいのかについても、ご質問者さんの事情によっても変わってきます。

なお、リフォーム代にかかった費用を減価償却する場合は、リフォーム内容や設備によってそれぞれ減価償却する年数が決まっていますので、それぞれの年数を当てはめて減価償却していきます。最初慣れてないと税務申告が結構大変です。。。

ちなみに、修繕費の減価償却は、リフォームをした部分のみとなりますので、リフォームをしない40%の部分は減価償却できません。

こちらも、詳しくは不動産投資専門の税理士を自称する「叶温 (かなえゆたか)」さんの、ノムコムサイトに掲載されているコラムが分かりやすいので、ご紹介しておきます。

[「第3回 リフォームした費用は一括で経費にできる？修繕費をうまく活用する方法！」](#)

以上、参考になったかどうか分かりませんが、もしもっと詳しく質問したいようでしたら、文章だけでは伝わりづらいので、税理士にご相談いただくか、ライフデザイン実践会のグループコンサルの際にご質問していただくことをオススメします。

【質問4】 「Youtube の動画はパソコンに保存出来るのでしょうか？」

廃墟不動産投資セミナー（2014年12月7日）お疲れ様でした。とても内容の濃い1日でした。とても楽しみにしていた講義だったので、全てのノウハウを頂くつもりです。

さて、公開質問をお願いいたします！先日行われた airbnb の講義に、動画プレゼントがありました。私は妻に見せようとしたのですが、パソコンスキルが低いせいか、自分のパソコンに動画を保存出来ませんでした。結局妻に見せられないまま、掲示期間の3日間が終わってしまいました。(;>_<)一体どうすれば動画をパソコンに保存出来るのでしょうか？

Airbnb の動画は Youtube にアップしてありました。どうしても妻に airbnb の動画を見せたいのです!! Youtube の動画はパソコンに保存出来るのでしょうか？

【回答4】

Youtube にアップされている動画を、ダウンロードしてパソコンに保存する方法はいくつかあります。正直言うと私もいくつか利用しているのですが、この場では解説するのを避けたいと思います。インターネットで「Youtube 保存」などで検索すると、その方法が出ていますし、とっても簡単ですので調べてみてくださいね。

ただ、私のアップしている動画をダウンロードしてパソコンに保存するのは、利用規約で禁止しているので、あんまりやらないでくださいね。スマホでも Youtube は観れますし、最近では TV でも Youtube が観れますので、保存せずに奥さんに観てもらういくらでも方法はあるかなと思います。

どうしても保存したいということでしたら、ライフデザイン実践会の会員さんには目をつぶりますので、ライフデザイン実践会の会員さんに IT に詳しい方がたくさんいますので、聞いてみてくださいね。

【質問5】「インターネットで見つけた物件から専任媒介業者を見つけるのは、どのような手段で見つけるのでしょうか？」

今回はいろいろ質問ばかりで申し訳ないです。何故か真剣に考えれば考えるほど疑問点が沸き上がってしまいます。ここから質問です。

誰かがしたかもしれません。スッチー大家さんの講義の際に、ほしい物件をより有利に交渉を進めるために片手と両手の話をされていました。「ほしい物件が出たら、その物件の専任媒介業者を探せば良い、両手を取りたい業者の心理を突け！」と言われていたのですが、インターネットで見つけた物件から専任媒介業者を見つけるのは、どのような手段で見つけるのでしょうか？

レインズに出ているのでしょうか？レインズは、毎月いくらくらいで利用できるのでしょうか？

【回答5】

スッチー大家さんが基礎から学ぶ不動産投資予備校で講師をされた時(2014年7月)に、おっしゃっていましたね。おっしゃる通り、価格交渉を有利にするために専任媒介の物件を見つけることは大きなポイントとなります。

専任媒介の物件かどうかを判断するのは、実はとっても簡単です。販売図面や物件情報の「取引態様」の欄をチェックしてみてください。宅建業法で、販売図面などには必ず取引態様を明示しないとイケないことになっていますので、必ず掲載されています。

物件名	東向島駅4分★軽鉄造4階建★築7年★1K×8戸満室				
所在地	東京都墨田区東向島4丁目				
沿線交通	東武伊勢崎・大師線 東向島 徒歩4分				
販売価格	1億500万円	❓表面利回り	6.29%	❓想定年間収入	6,614,400円 (551,200円/月)
❓建物構造	鉄骨造	❓階数	4階建て	❓築年月	2007年07月(築8年)
建物面積	215.64㎡	❓間取り	1K×8戸	❓総戸数	8戸
❓駐車場	空無	❓土地面積	101.91㎡ 公簿	❓土地権利	所有権
❓地目	宅地	❓都市計画区域	市街化区域	❓用途地域	近隣商業地域
❓建ぺい率	80%	❓容積率	400%	❓国土法届出	
❓接道状況	公道 北4.90m	❓現況	賃貸中	❓引渡し	相談
次回更新予定日	2014/10/26	❓更新日	2014/09/26	❓管理番号	100064714104
注意事項				❓取引形態	専属専任媒介

そして、専任媒介の物件を探す時のコツとしては、最近の物件ポータルサイトには「フリーワード検索」ができますので、そこに「専任」などと入力すると、専任の物件が検索できるようです。また、大手不動産会社は専任以外の物件をあまり扱いたがらないので、大手の不動産会社から物件情報をもらうのもいいかなと思います。

その他に、専任媒介の物件を探すコツとして、購入しようとしているエリアの物件の売主の立場に立って考えるといいです。そのエリアの大家さんが物件を売りたいと考える時、まず最初にどこに相談しやすいでしょうか？そこから導き出される一つの答えとして、「物件の管理をお願いしている不動産会社」があげられます。そのエリアで、管理物件の多い不動産業者に、売り物件を紹介してもらうのも一つのポイントです。

ちなみに、「専任媒介業者を探す」方法は上記の通りなのですが、「一般 or 媒介」で出ている物件の元付け業者（売主側の業者）を探すという意味でおっしゃっているようでしたら、ごめんなさい、それはここではちょっとお話しできません。別の機会でお話ししたいと思います。

なお、レインズ（REINS）は、宅建業の登録をしている不動産業者しか閲覧することはできません。ただ、最近は不動産業者がレインズのチェック専門人員を設けたりしているので、レインズにアップされた途端に消えたり、なかなか良い物件が見つからないのが現状です。厳しい・・・。

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」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