

ライフデザイン実践会

2015年1月2日～1月8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。

2015年1月9日

【質問1】「法人で融資を受ける場合、共同代表の妻も連帯保証に入れないとダメでしょうか？」

こんばんは。突然すみません。法人での融資について相談させてください。長文ご容赦ください。

法人の融資で代表が保証人として必要と言われています。今の法人は、嫁さんとの共同代表なので、両方が保証人になる必要があると言われています。保証人の場合、団信はないと銀行から聞きました。民間の保証協会であれば万一の際にはある程度保証してくれるとも聞きました。その代わり金利が1%~2%近くかかるとのことでした。

私に何かあった場合に、嫁さんに迷惑をかけたくないので、両方が保証人になる前提ではしかたのないことなのではないでしょうか。なにか、嫁さんに迷惑をかけないようにする手立てはないのでしょうか。ななころさんなら、どのような対応するのでしょうか。

急ですが、明日銀行に法人融資とするか、個人融資とするか連絡することになっています。ファーストインプレッションだけでもお聞かせ頂けると幸いです。お忙しい中、申し訳ありませんが、よろしく願いいたします。

【回答1】

奥さん思いの素敵な旦那さんですね。奥さんはどう考えているのでしょうか？

「私は良く分からないから、あなたに任せるわ」という感じでしょうか？「連帯保証人なんて絶対いやだ」と言われているのでしょうか？それともご質問者さんが「妻は連帯保証に入れたくない」と一人で考えていることでしょうか？

奥さんにご質問者さんと二人で良く話し合う必要があるかなと思います。夫婦は運命共同体、連帯保証だけでなく、すでに会社を共同代表にしているなら、じっくりとお話しされるのが良いかなと思います。

それでも、奥さんをどうしても連帯保証人にしたくないようでしたら、正直にその旨を銀行に言いましょ。奥さんが法人の共同代表になっている以上難しいかもしれませんが、銀行の担当者も人間ですから、理解してくれる可能性はあります。

そして、銀行が奥さんを連帯保証に入れないと融資しないとされたら、奥さんからは連帯保証に入りたくないと言われたら、もしくは奥さんを連帯保証にしたくないようでしたら、素直に融資を諦める覚悟も必要かなと私は考えています。

家族がバラバラになってしまっは本末転倒。素直に諦めて、別の物件を探す、別の銀行をあたる、奥さんを代表からおりてもらなど、違う道を探していけばいいかなと思います。私の取り急ぎの考えはこんな感じです。

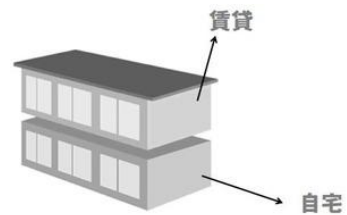
【質問2】「中古の賃貸併用住宅はどうやって探せばいいのでしょうか？」

いつもお世話になります。質問ですが、中古の賃貸併用はどうやって探せばいいのでしょうか？

【回答2】

中古の賃貸併用住宅の探し方に関する質問です。

ご存じない方のために最初に補足すると、賃貸併用住宅とは、オーナーとして自分や家族が住むところと、賃貸して他人に住んでもらうところ、自宅と賃貸が一つになった住宅のことです。



毎月の住宅ローン返済を、賃貸部分から得られる家賃収入で返済できるので、住宅ローンを軽減して or タダ同然で自宅を手に入れることとなります。さらにつ!? ローン返済額を上回ったお金は、お小遣いが増えることとなります。ちなみに私は賃貸併用住宅に住んでいて、毎月住宅ローンの返済が約 10 万円なのに対して、約 21 万円の家賃収入があるからこそ、サラリーマンを卒業できたと考えています。

さて、中古の賃貸併用住宅の探し方についてですが、一般的な方法としては主に2つです。ポイントを解説します。

① 不動産屋に紹介してもらう

収益物件と同じように、「賃貸併用住宅を探しています」と不動産屋に連絡して紹介してもらいます。ポイントとしては、収益物件専門の不動産会社よりも、一般的な居住物件を扱っている大手不動産会社に問い合わせると、思わぬ掘り出し物件を紹介されることがあります。

<ポイント!>

不動産屋にレインズで探してもらう時は、「「住宅付店舗」&「店舗付住宅」でも探してみてください」と伝えるようにすると、良い物件に巡り合う確率がグンと上がります。特に店舗物件は、指値もしやすく、再生方法次第では、とんでもないお宝物件に甦らせることも可能です。

② インターネットで探す

収益物件を掲載している大手サイトをいくつか当たるといいでしょう。それぞれ賃貸併用住宅用の分類がされています。また、併用住宅.jpのような賃貸併用住宅専門で扱う業者も増えてきています。

- ・楽待 「賃貸併用住宅」
- ・健美家 「賃貸併用住宅」
- ・ノムコムプロ 「投資用戸建」
- ・SBI 収益物件ガイド 「住居付収益物件」
- ・大成有楽不動産販売 渋谷青山営業所
- ・併用住宅.jp

<ポイント！>

収益物件専門のサイトだけではなく、三井のリハウスなどの実需系の物件を扱う大手不動産会社のサイトもチェックしてみると、思わぬ掘り出し物物件が見つかることがあります。

以上、中古の賃貸併用住宅の探し方について解説しました。ここではすべてを解説することはできませんでしたが、住宅ローンの金利が歴史的に低く融資が通り易いこの時代、ななころが圧倒的にオススメする不動産投資の第一歩です。ぜひチャレンジしてみてくださいね。

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