

ライフデザイン実践会

2015年3月13日～3月19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3月20日

【質問1】 「登記費用を節約する方法はありますか？」

廃墟不動産投資のセミナー（2014年12月7日開催）に参加したものです。月末に賃貸併用住宅を購入する予定ですが、登記費用が90万ほどかかる予定です。なにか費用を圧縮する方法をご存知でしたらご教授頂けないでしょうか？

物件は、鉄骨造三階建、築7年、延べ床面積265平米、事務所 居宅で登記されています。3階と2階西側に居住スペースがあり、一階は駐車場兼倉庫、二階東側スペースは事務所として使用されています。何卒アドバイス宜しくお願い致します。

【回答1】

良い物件を買われるようですね。中古の賃貸併用住宅で築7年の物件はなかなか出ないので、掘り出し物だと思います。おめでとうございます。

さて、登記費用の節約についてのご質問ですが、不動産登記にかかる費用は「登録免許税」と「司法書士への報酬」です。残念ながら「登録免許税」は節約することはできませんので、「司法書士への報酬」の節約について主に2つの方法をシェアします。

1. 自分で司法書士を探してほしい

銀行で紹介する司法書士事務所を利用せず、自分で司法書士を探してみたいかでしょうか。銀行が縛りをいれていなければ、どの司法書士にお願いしても基本的にはOKです。司法書士報酬は自由化されましたので、お知り合いの司法書士や複数の司法書士事務所に見積もりをお願いして、比べてみてはいかがでしょうか。

2. 自分で登記する

金額の低い物件を購入している不動産投資家がやっているのが、「自分で登記する」ということです。せっかく割安で物件を購入したのに、諸費用が高くなってしまったらもったいないですからね。

「えっ？自分で登記？難しそう・・・」と感じるかもしれませんが、意外と簡単です。しかも「法務局」という強い味方がいます。法務局には無料で登記相談してくれるサービスがあるのです。申請の方法はネットで調べられるので、書類を用意して、あとは最寄りの法務局に電話で確認するだけです。予約が必要であれば電話で予約をして、直接行くだけです。

なお、所有権移転登記申請時に必要な書類は以下の通りです。「登記申請書」と「登記原因証明情報」を自分で作成します。書き方はネットで調べられます。30分～1時間ぐらいで作成できると思います。

<登記に必要な書類>

- ・対象物件の登記済権利証または登記識別情報
- ・対象物件の固定資産評価証明書 ※市役所等で入手（郵送でも入手可能）
- ・印鑑証明書（売主・買主とも）
- ・個人の場合は住民票・法人の場合は法人謄本
- ・**登記申請書**
- ・**登記原因証明情報（売買契約書など）**

上記の取り寄せる資料は、基本的に売買契約時にすでに用意されているものがほとんどですよね。申請書を書くのは最初大変かもしれませんが、一度登記の流れをマスターしてしまえば、物件を購入するたびにコストを削減できます。これから複数物件を買っていく予定でしたら、覚えておいて損はないかなと思います。

以上、参考にして頂ければ嬉しく思います。どんな物件を購入されたのか、お話しを聞く機会があることを楽しみにしております。

【質問2】 「不動産競売に挑戦しようと思うのですが、オススメの教材はありますか？」

最近、築古戸建てを意識して来たので競売物件を見るようになりました。普通の物件を買うようには行かないと思いますので、少し教材でも買って勉強しようと思います。オススメの教材などありますか？

【回答2】

いいですね、築古戸建て。投資効率は悪いかもしれませんが、堅実ですし、いろいろな活用方法があるので、私も大好きです。競売の教材をお探しとのことですが、ごめんなさい、最近競売の教材を買っていないので正直なところ分からないんですよ。。。

ただ、私が2008年に競売に挑戦した時に購入した教材が、中村一晴さんのこちらの教材です。今読み返しても現在も通用するものばかりなので、購入してもいいかなと思います。

① [「不動産競売で落札率10倍アップする競売必勝法」](#) 中村一晴氏

そして、不動産競売と言えば、やっぱりこの方「藤山勇司」さんです。ただ、以前は教材を出されていたと思うのですが、以前の私が見ていたサイトが見つからないんですよ。。。。公式サイトが変わっているようです。ちょっと古いかもしれませんが、こちらがありました。教材というよりもセミナー動画です。

② [「藤山流 競売不動産投資の極意直伝セミナー」](#) 藤山勇司氏

最後に、私は購入していないのですが、売れていて気になっていたのがこちらの教材です。販売サイトを見るとおどろおどろしくて私は引いてしまったので買いませんでしたが、特典含めて教材はとても役立ちそうです。ただ、買ったことが無いので何とも言えません。

③ [「競売王」](#) 中村武司氏

以上、参考になったかどうか分かりませんが、不動産競売にどんどん挑戦してみてくださいね。私の知っている不動産競売の知識で役立つことがあれば、ライフデザイン実践会のグループコンサルの中でシェアさせていただきます。ライフデザイン実践会での実践報告を楽しみにしております。

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」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
<http://www.fudosantoshi-community.net/>