

ライフデザイン実践会

2015年5月8日～5月15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5月15日

【質問1】 「初心者です。1棟買いかリノベーション物件か？ご相談させてください。」

ななころ様

はじめまして。2週間前から不動産の勉強をいただいた初心者です。私のサラリーマンとしてのお給料も入社して23年来まったく上がらず（年収300万円）また主人があと8年でリタイアですので、貯金や信用があるうちに別の収入源を確保をしておこうと思い、不動産投資に興味を持ちました。よろしくお願ひします。

今、気になる物件が2件あります。価格交渉をするのに物件の価値を図りたいのですが、どういふ方法がありますでしょうか？

※詳細は次の通りですが、質問コーナーで公開される際は物件名などはぼかしてお願ひします

■1棟アパート物件A

物件Aは1棟買いのアパート（全6室）で現在満室です。室内画像なし。

2013年前に所有者が社宅使用していたものを競売にだしたため、今回の売主（福山の不動産会社）が転売目的で取得したものだそうです。

H27度固定資産税 ¥154,748-

売値は2500万ほどですが、積算価格を出したところ（←計算が間違っていないなら）1100万ほどで、現地で確認しましたが、階段の屋根の色あせやステップ部分の塗装のはがれが気になってきてます。

800万くらいならOKかと試案中でしたが、競売物件と知り、いくらで購入したのか気になります。調べる方法はありますか？

リフォームも何もされていないような物件ならば、450～500万までにしてなるべくキャッシュでと考えております。すでに2組のお客様が銀行への事前審査を始めていると売主不動産屋さんから連絡がありました。

■ワンルームマンション物件B

物件Bは広島市中区西平塚町にあるワンルームマンションで現在若い女性が賃貸中です。

売主（こちらも不動産会社）へメールにて問い合わせをしましたところ以下のような回答がありました。

① 現在の賃料について

58,000円/月額 での賃貸になります。管理費・積立金は当弊社持ちです。

② 賃借人の属性について

現在、若い女性おひとりでのお住まいです。※家賃保証会社加入済です。

③ 固都税について

H27年度 土地 5,408円、建物 14,482円、計 19,890円 平成27年度になり、概ね同額かと思います。

④ 販売理由について

弊社は不動産会社であり、広島市内でも多くの物件を所有しております。その中で、売上調整等の為売却をしております。この物件は平成25年1月にフルリノベーションをかけており、改装費用に280万円程度投資をしておりますので、その分、販売価格は同マンションの他の部屋よりも高くなってはいますが、割安かと思えます。内装デザインに関しては、弊社のホームページ販売物件をご参照ください。

もし私が取得すれば、管理費・修繕品はこちら負担することになりますでしょうか？

またななころさんはリノベーション物件についてどうお考えですが？ちなみに広島ではまだまだ希少な物件です。

もし利益を優先するなら①の物件ですが、希少性（差別化）と売却（5年～10年以内）を考えると②がいのかな？自分なりのストーリーを描いてみるのですが、まだまだ調べ足りないところや勉強不足な部分がありますので、ななころさん、忌憚ないご評価・ご指摘の程、よろしくお願ひします。

よっちゃんママ

【回答1】

質問というより、具体的な物件の相談ですね。リタイヤに備えて別の収入の柱を作るために不動産投資を検討されているとのことですが、初心者とはとても思えないほどとても良く考えられていらっしゃいますね。ご質問もとても丁寧だったので、私もかなり真剣に丁寧に回答させて頂こうと思います。

質問を整理すると、以下の4点という認識で進めていきたいと思ひます。

① 過去、競売でいくらで落札されたか調べる方法は？

② ワンルームマンションの積立修繕費、管理費は誰が支払う？

- ③ リノベーションの物件について、ななころがどう考えているか？
- ④ 1棟アパート物件Aとワンルームマンション物件B、どちらを購入すべきか？

ひとつひとつななころの考えをもとに回答していきたいと思います。

① 過去、競売でいくらで落札されたか調べる方法は？

過去に競売で落札された物件は、以下のサイトから調べることができます。BIT（不動産競売物件情報サイト）「<http://bit.sikkou.jp/>」から、「過去データ」を調べると、過去3年分を調べることができます。

また、いつ、競売で落札されたのかを調べるには、登記簿謄本の「甲区」の「権利者その他の事項」の欄に、「平成〇年〇月〇日強制競売による売却」といった記載を調べると分かります。見にくくて申し訳ないのですが、これが実際に私が競売で落札した時の登記簿です。

【順位番号】	【登記の目的】	【受付年月日・受付番号】	【原因】	【権利者その他の事項】
2	仮差押	平成18年4月21日 第6735号	平成18年4月20日東京地方裁判所民事第9部仮差押命令	債権者 東京都中野区本町二丁目4番1号 株式会社整理回収機構
3	差押	平成18年12月7日 第19782号	平成18年12月6日水戸地方裁判所日立支部強制競売開始決定	債権者 東京都中野区本町二丁目4番1号 株式会社整理回収機構
4	所有権移転	平成19年6月19日 第9371号	平成19年6月15日強制競売による売却	所有者 [REDACTED]

② ワンルームマンションの積立修繕費、管理費は誰が支払う？

ワンルームマンションの積立修繕費や管理費は、部屋を借りる入居者ではなく、物件の所有者（大家）がマンション管理組合へ支払うのが原則です。

ただし、管理費については、家賃とは別に「管理費」という名目で、大家が入居者から徴収し、大家からマンション管理組合へ支払うのが一般的です。なお、入居者から頂く管理費は、大家がマンション管理組合へ支払う管理費と同額である必要はありません。

③ リノベーションの物件について、ななころがどう考えているか？

リノベーション物件は私も大好きです。ただ、リノベーションをされた物件を買うと割高になりがちなので、まだリノベーションをされていない物件を購入するのが好きです。そして、自分自身でリノベーションするか、「自由にDIYしてOK」な賃貸物件として、貸し出すと思います。

実際、この物件のデザインはとても良いのですが、IKEAやサンワカンパニーのものを利用している割に、280万円は少々高い気がします。また、このエリアの家賃相場が

分かりませんが、58000円という家賃が適正だとしたら、リノベーションにお金をかけ過ぎている気がします。

リノベーションすることによって、リノベーションする前と比べて、どのくらい家賃を上げて貸すことができたのか？空室期間はどのくらい短縮されているのか？調査してみる必要があるかと思います。



④ 1棟アパート物件Aとワンルームマンション物件B、どちらを購入すべきか？

私がワンルームを買うとしたら、売却益を得られる可能性がある場合か、建物自体に他の物件と差別化がされている場合です。基本的に収入の柱としては、私はワンルームマンションを買いません。

この物件のように、キャッシュフロー月3万円そこそこの、売却益を狙った物件を買うのは、よっちゃんママさんの本来の目的である近い将来に向けた収入の柱としてはどうなのでしょう？

一方、1棟アパート物件Aについてですが、物件自体は良さそうです。おっしゃる通り利回り10%程度でこの条件では物足りませんので、800万円でしたら即買います。しかし、私も無茶な指値は大好きですが、売値2580万円に対して、現実的に指値が通る可能性はありそうでしょうか？

以上のようによっちゃんママさんの質問に回答してきましたが、もう少し柔軟な発想ができるかと思います。詳しくは個別でないとアドバイスできませんが、他にもいろいろな視点で考えてみることをオススメします。

① 今持っているリソース（属性、自己資金、よっちゃんママさんの能力など）を最大限に活かす方法は他に無いだろうか？

② 不動産投資以外に、安定した収入を得る方法は他には無いだろうか？

収入を増やす方法は他にもいっぱいあります。能力の高い人だなと感じますから、もっといろいろな視点で考えて、時間をかけて情報収集してみてください。よっちゃんママさんの成功をお祈りしております。以上、参考になれば幸いです。

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://japanlifedesign.com/>