

ライフデザイン実践会

2015年5月22日～5月28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29日

【質問1】「新築投資用区分マンション2区分所有してしまった者です。金利上昇を考えたら、怖くてしかたありません。助けてください。」

新築投資用区分マンション2区分所有してしまった者です。金利上昇を考えたら、怖くてしかたありません。なんとかならないか日々悩んでいます。確信こめて損がないと言い切るセールストークにやられた自分に悔いています。助けてください。お願いします。

【回答1】

お気持ちお察しします。営業マンの口車に乗ってしまい、新築ワンルームを購入して悩まれている方は本当に多いです。以前、ブログに掲載した内容を掲載しますので、参考に頂き、活路を見出して頂ければ幸いです。

この失敗を、次に活かすために今行動するか？ このまま現状維持を望むか？

どちらでも選択できるとしたら、あなたはどちらを選択しますか？大阪都構想では無いですが、大きく変わるチャンスが訪れていると考えてみるといいかもしれません。

そして、物件を損切りしてでも手放してしまいたいとお考えのようでしたら、別途ご相談ください。今は物件の市場価格は全体的に上がっています。手放すには良いタイミングと考えることもできるかもしれません。

～ブログ「[不動産投資ななころびやお記](#)」より～

新築ワンルームマンションを買ってしまうと、
高い確率で失敗する可能性があります。

ちよつとづつちよつとづつあなたの体を蝕み、
気がついた時には身動きが取れなくなってしまうことも。

新築ワンルームマンションの危険性については、
参考になるサイトがありました。

→ <http://fudousanshimane.com/category19/>

どなたのサイトだかは分からないのですが、
事実を語っていると思います。

そして、新築ワンルームマンションを購入してしまった人で、
相談しに来た人に、私はこうアドバイスしています。

他にも選択肢はありますが、おおよそ下記の5点です。

< 選択肢1 > 「損切りしてでも売却する」

今、不動産は売り手市場で処分しやすい時期。

少しでも売りやすいこの時期に、
近い将来傷口が大きくなるうちに売ってしまう。

< 選択肢2 > 「自主管理に切り替える」

料金が高く無駄な管理料を削るために、
自主管理に切り替えできないかを模索します。

支出を減らしつつ、
外国人に短期貸しするなど、少しでも高い家賃で貸し、
収入アップも同時にやっていきます。

サブリース契約を結ばされていて、
切り替えるのが難しい場合も多いのですが。。。

<選択肢3>「借り換えをする」

新築ワンルームマンションの融資の多くは、
カード系の融資を受けているケースが多いようです。

銀行や公庫などに借り換えをして、
少しでも金利を安くして、CFを改善できないかを検討します。

<選択肢4>「繰り上げ返済する」

売れない、自主管理できない、借り換えできない場合は、
なるべく早く繰り上げ返済するしかありません。

残債が減れば、それだけ手が打ちやすくなります。

<選択肢5>「任意売却+民事再生」

これはファイナルウェポン（最終兵器）です。

物件を売却して、強引に借金の残債もチャラにしてしまい、
給与や財産の差し押さえを逃れながら民事再生を行い、
元通りの状態に戻す荒業です。

何もせずに放っておくのが一番良くありません。

気づかないうちに茹でガエルのようになる前に。。。。

【質問2】「外灯に寄ってくる虫対策はどうすればいいでしょうか？」

ななころさん、こんにちは。旅行いいですね。サラリーマンには真似できないので、羨ましい限りです。

ハウステンボスには私も遠い昔に1度行ったことがあり、広々してて気持ちよかった記憶があります。受け入れた愛娘に会いに行くのも素敵ですね。ちなみに、時差ってありましたっけ？(笑)

話はかわりますが、公開質問お願い致します。

所有のアパート(地方の田舎のアパート)の共有部の電気をLEDに変更しました。とても明るくなったなあと自己満足してたのですが、そのせいもあってか、入居者様からのクレームとして、共有部の虫の多さを指摘され、虫除け対策を求められています。

どのような対策が有効なのでしょう。※費用対効果が高いものが助かります。

今検討しているのは、外壁・玄関用の虫除けスプレーを購入し、シルバー人材センターに散布を依頼する事を考えていますが、どうでしょうか。自動販売機の設置することになっており、さらに虫が寄ってくるのではないかと心配しています。

以上、よろしくお願い致します。

【回答2】

先日から、家族・両親を連れて長崎県にバカンスに行っていました。去年約1年間受け入れていたカナダ人の女の子に会うためです。そのため少々時差ボケだったのです(笑)。

さて、とても良いご質問ですね。入居者のために住環境を改善しようと常に努力されている姿勢が素晴らしいです。

私はシロアリのクレームはあるものの、外灯の虫除けのクレームは今まで経験したことがありません。そこで、自分だったらどうするかを考えてみました。また、管理を請け負っている不動産会社にも聞いてみました。

- ①入居者に虫除けスプレーをプレゼントする
- ②虫コナーズのような外用の虫除けを設置する
- ③虫に見えにくい低誘虫ランプを設置する

残念ながらシルバー人材センターに虫除けスプレーの散布を依頼するのは、あまり効果が無いのかなと思いました。スプレーですと効果は一時的ですし、小さいお子様がいたりするとさらにクレームになったりする可能性もあります。

虫が寄ってきてしまうのはある程度仕方ありません。それは入居者の方も分かっているしやと思いますので、大家がクレームを聞いてくれて、真剣に取り組んでいる姿勢を見せることが重要なのかなと思います。

参考になれば幸いです。

【質問3】「複数物件を同時決済するには、どのような条件があるでしょうか？」

初歩的な公開質問をお願いしたいのですが…

物件を二棟同時に決済したい場合、どういう条件なら同時に決済可能でしょうか？同一月ならよいような気もするのですが、与信の関係がどうなっているか掴めていません。すみませんがよろしくをお願いします。

【回答3】

ご質問者さんは「初歩的」とおっしゃっていますが、かなり高度なご質問かと思います。細かい条件については各金融機関によっても違うため、明確なところは分かりませんが、おっしゃる通り「同月決済」というのが1つの目安になるかと思います。それも、なるべく日にちも近い方が良いでしょう。

ただ、注意が必要なのは、金融機関から聞かれたら正直に答えないといけないところです。嘘はもつての他になります。あえてこちらから申告する必要はありませんが、いずれ分かってしまうことですから。

また、これが直接今回のケースに当てはまるかは分かりませんが、私は学生時代に消費者金融でアルバイトを2年ほどやっていましたが、複数同時に申し込みされる方は、かなり高い確率で審査を落としていました。3件以上同時に申し込みされている方はほぼ100%の確率で落としていました。

しかもその後しばらくの期間は借り入れができなくなります。消費者金融と銀行とは性質が違うのですが、ちょっと諸刃の剣のところもあるのかなと思います。

さて、知らない方のために念のために、もう少し詳しく解説していきます。「同時決済」とは、複数の物件を複数の金融機関に持ち込み、各金融機関で同時期に審査を行い、同時期に決済することです。

通常、金融機関から融資を受けると、信用情報機関にあなたの借り入れの情報が記録されます。あなたの個人情報・借り入れ額・契約日などが記録されます。金融機関は、融資の申し込みを受けた場合、この信用情報を参照して「借り入れはいくらぐらいあるか？」などを調べ、融資の可否を判断します。

そのため、同時決済のメリットとしては、バラバラの時期に連続して購入するよりも、残債も少なく自己資金も多い状態で金融機関に融資の審査を持ち込めるため、審査が有利に進む可能性が高くなります。また、借り入れ融資枠がわずかに迫っている人であれば、同時決済を利用することで融資の上限を超えることができるかもしれません。

そして、信用情報に記録されるタイミングについてですが、一般的には以下の7つのタイミングで記録されます。

①申込時

②契約時

③返済時

④延滞発生時

⑤強制解約時

⑥任意整理時

⑦自己破産/個人再生時

一番最初に信用情報に記録されるのは、金融機関への「申し込み」のタイミングとなります。申込時に記録される情報としては以下の通りとなります。

<記録される情報>

- ・ 申込先
- ・ 個人情報（氏名、生年月日、電話番号など）
- ・ 申込日
- ・ 商品の種類

以上のことから、申し込みのタイミングで上記の情報が信用情報機関に記録されるため、金融機関は他のところで申し込みをしているという情報は把握していると考えた方が良さそうです。

ただし、同じ物件を持ち込んでいるのか、違う物件を持ち込んでいるのかは把握できません。そのため複数の物件の同時決済が可能となるのです。

参考になるか分かりませんが、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/>