

ライフデザイン実践会

2015年6月12日～6月18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6月19日

【質問1】「東京都足立区内の駅徒歩3分の築古戸建の買付申込みを出しました。しかし2つ課題になっているところがあり相談させて下さい。」

ななこころ様

初めまして。本日メルマガ登録させて頂きました〇〇と申します。

私は、大学進学を機に北海道から上京、現在は小さな外資系銀行に勤務する傍ら、不動産投資で再度独立を目指す34才、独身、新宿在住です。あつかましいとは思いますが、実はさっそく質問がございます。

昨日、東京都足立区内の駅徒歩3分の築古戸建の買付申込みを出しました。しかし2つ課題になっているところがあり相談させて下さい。

1、この物件は、今回シェアハウスの利用用途で考えており隣に住む、やや気難しい地主さんに応諾いただけるか悩んでおります。

語学習得に特化した勉強型シェアハウス等、運営の仕方(騒音等配慮)など、交渉の材料は用意しているのですが、この点について経験談等アドバイス頂ければ幸いです。

2、今回の物件は1000万を切る指値価格で承諾いただける個人的見込があるのですが、恥ずかしながら自己資金(150万)が乏しく、どこで借入できるものか悩んでおります。

※旧法借地件の物件(購入時に更新予定・名義変更売主負担)

再建築は可。築33年。間取5k、土地65平米、延床85平米。未登記のサンルームあり(審査上、撤去条件予定)

三井住友L&F、及びアプラス、または政策金融公庫からの借入が候補にあがっておりますが、現状シェアハウスでの利用を考えており、審査が通るものか悩んでおります。

まずは、ファミリー向けの賃貸または、自分の自宅としての購入にチャレンジしそれから方向性を考えるという事まで考えてしまっております。親族等にあたり、現金または預担での購入も選択に入れております。

まだ資金準備が乏しく、物件を購入できる立場にないかもしれませんが、土地勘もあり希望に近い物件をなんとか手にしたいという思いがあります。借入等についてアドバイス頂戴できれば幸いです。

なお突然、身勝手な長文の質問、大変に申し訳ございません。お返事の保証がないことは十分了解しておりますが、どうか何卒宜しくお願い申し上げます。

【回答 1】

とても丁寧でポイントをおさえた良い質問だと感じました。私もこういった物件は大好きです。知恵と工夫次第で面白くなりそうな物件でワクワクします。

さて、ポイントはおっしゃっている通り融資となりそうなので、質問の順番を前後して最初に回答したいと思います。融資の候補先としては以下の通りです。

1. 三井住友トラスト・ローン&ファイナンス

この金融機関はご存知の通り、金利は変動金利で3.9%と高めですが、低属性でも、築古木造でも借地権の物件でも融資をしてくれる強い味方になる可能性があります。自宅や別の物件など共同担保に入れる物件をお持ちであれば、検討する価値はありそうです。

2. 住宅ローン

あまり裏ワザ的なことはオススメしませんが、ご自宅として住むために住宅ローンで借りるという選択肢としてはアリだと私は思います。住宅ローンであれば、自己資金も属性もあまり求められず、金利も格段に安く期間も長く融資を受けられます。

そして、もし私がやるとすれば、実際に自宅として自身で住みつつ、Airbnbなどを利用して、外国人ゲストを積極的に受け入れていきます。国際交流しながら語学実践&勉強のできるシェアハウを自分自身で運営していきます。単純計算で、4部屋×月6万円=24万円の家賃収入になります。

ある程度シェアハウス運営のコツやポイントをおさえたら、外国人ゲストを受け入れるシェアハウスに興味のある人（日本人に限る必要はありません）に、運営を引き継いでいき、次の物件に移り住んでいく「ヤドカリ戦法」を取っていきます。※隣人の地主さん対策は後述します。

3. カードローン

どうしても欲しい物件であれば、カードローンという選択肢もアリです。以前と比べて大手の銀行も積極的に取り組んできており、金利も安くなっており、大きな金額も借りられるようになってきています。

よく信用毀損を心配される方がいますが、数年で何億と物件を買っていくような人以外は、さして影響はありません。この辺の内容は、紺野健太郎さんの「不動産投資で人生を変える！最速でお金持ちになる絶対法則---資産ゼロでも毎月100万円を稼ぐ仕組み」（ダイヤモンド社）がとても良い本で参考になると思うので、読まれていないようでしたら、読んでみてください。

そして最後に、隣人の地主さん対策についてですが、特効薬は残念ながら無いと考えています。私が2棟目の1棟マンションを購入した時、お隣に（隣というか同じ敷地で複雑な権利関係の土地）は、元所有者の妹さんが住まれていました。私は何度も妹さんのところ

に足を運び、信頼関係を結んでいきました。今では息子のようにとても可愛がってもらっていて、必ずコーヒーと長いお話しでもてなしていただきます（笑）。

決して迷惑をかけることは考えていないと思いますし、地域の活性化にもつながる素晴らしい事業だとも思います。「やや気難しい」というフィルターを一度取り外して、何度も足を運ばれて、何も隠さず誠心誠意話してみるといいかなと思います。

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ます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/>