

# ライフデザイン実践会

## 2015年6月27日～7月2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7月3日

**【質問 1】 「物件の敷地内に産業廃棄物が埋まっている場合は、検討を見合わせた方がいいのでしょうか？」**

ななころさん、こんばんは。公開質問お願いします。

物件の敷地内に産業廃棄物が埋まっている場合は、検討を見合わせた方がいいのでしょうか？もし掘り起こして撤去する場合はいくらくらいかかるのでしょうか？

もしそのまま掘り起こさずに既存の建物のみを使用した場合やはり売却時にもそれがネックになるかと思いますがどのくらいの度合いで売却困難になると考えますか？

以上よろしくをお願いします。

### **【回答 1】**

産業廃棄物の物件は、いくらワケあり物件好きの私でも検討したことがありませんでした。ただ、逆に「誰も検討しないからチャンスなのでは？」と思い、経験豊富な信頼できる不動産会社に相談をしてみました。以下、回答を送付します。

～不動産業者より～

産業廃棄物が埋まっていた物件は辞めた方がいいと言ってストップした時はありましたので実際の取引はした時はありません。特に産業廃棄物が原因で土壌汚染されている物件は特に避けた方がいいと思います。

費用感は余り分からないのですが、産業廃棄物の種類が1種類の場合と色々と混ざっている場合があると処分する時に分別するので費用が増す場合もあります。

過去には自殺のあった物件は、何度も取引をしておりますので、自殺位の物件はそんなに抵抗がありませんが、産業廃棄物がある物件は、買ってもらった事がないので相当安くしなければ売却出来ないと思います。

今いるスタッフ5名に聞いてみました。『自殺物件と産業廃棄物がある物件どっちが売りにくい？』全員一致で産業廃棄物は厳しいとのこと。参考になれば幸いです。

～ここまで～

しかし、その回答を聞いても、天邪鬼な私は納得しません。そこで、産廃業で昔働いていた友人に聞いてみました。

～友人曰く～

金額は産業廃棄物の種類と量によるよ。工場跡とかだと、いろんな危険物が埋まってる可能性が有って、原状復旧の時に捨ててないと面倒な物が埋まってる場合もあるんだよね、、、例えばPCBだと、処分まで保管しなきゃいけないものも有るし、、倒産したとか

で、置いていった物なら兎も角、埋めてるってのは危険かもね。大手電気会社の工場なんて危険な物埋めすぎて、撤退出来ないってトコも有ったからね。

～ここまで～

うーん、考えていた以上に産業廃棄物の埋まっている土地の購入はハードルが高そうです。参考になれば幸いです。

**【質問2】「物件購入前の躯体のチェックをどこまでした方が良いでしょうか？住宅診断をした方が良いでしょうか？」**

ななころさま

こんにちは。〇〇と申します。いつも大変お世話になっております。ななころさんのおかげで、今後のライフプランの指針を描けるようになりました。本当に感謝しております。

公開質問ですが、今後の不動産投資についてアドバイスをいただきたいと思いました。可能な範囲で結構ですので、どうぞよろしく願いいたします。（以下、少々細かい長文になりすぎたかと思えます。申し訳ありません。）

夫の定年後の対策を考えるにあたり、シェアハウス運営を考えております。前提は以下の通りです。★以降が質問になります。

- ・ 中古戸建を購入し、小さなシェアハウス運営を検討中。ななころさんのセミナーなどで感銘を受け、留学生を中心に場合によっては外国人観光客、次に日本人をターゲットと想定。
- ・ 予算が無いのに理想が高すぎて再建不可などの物件しかない上、利回りも低くなることは承知の上。
- ・ 都心に希望に合う物件を見つけ、購入に向かっている。再建不可、築40年超。何故か担当仲介業者さんが出口戦略を心配して下さり、耐震の新しめの中古が良いのではとストップをかけられている。物件情報待ちの状態。
- ・ 夫婦では現物件購入をほぼ決定。中を見た段階で、なんとか表面的なリフォームでいけるのでは、との感触。決定前に、懇意のシェアハウスコンサルタントのかたと、内装業者さんで見ていただく予定。彼らは、シェアハウスのリフォームはできるだけ費用をかけずに、のポリシー（当たり前と思いますが）。

**★具体的に質問させていただきたいのは、躯体のチェックをどこまでするか、購入前に住宅診断をした方が良いか、ということです。**

別の物件で、シロアリ被害が大きくて断念した例もあり（これは仲介業者さんサイドでチェックしていた）、シロアリ、屋根、ある程度の躯体の頑強さは確認したいのですが。内装業者さんは躯体の専門でないのそこまで見ないとのこと、耐震前の建物なので住宅診断までやっついてはきりが無い、という感触です。当然瑕疵担保免責 現況有姿 です。

- ・ 立地が大変気に入っているのですが、終の棲家として購入しても良い、ぐらいいろかに考えています。しかし今は予算が無いこと、すぐにシェアハウスとして運営したいので、10年ぐらいいろかの間、現状のまま住めるかどうか、というレベルにおいての質問です。（その後、抜本的に改装しても良いと想定）

- ・ 念のためにでも、購入前に別途住宅診断を依頼し、シロアリの問題があっても許容範囲なら除去するなどがベターなのではないでしょうか。屋根は内装業者さんの内見チェックでも判断できるのかと思いますが、いかがでしょうか？ちなみに、ローンを組む夫は、「多少ボロでも住めれば良い、このまま進もう」ぐらいの認識です。私は、シェアハウスをオープンしてから躯体系のリフォームをすることは避けたい、と思っています。一般不動産投資としての常識範囲でアドバイスいただければと思います。

以上です。初心者な上、長文で申し訳ありません。どうぞよろしく願いいたします。

## 【回答2】

私のセミナーを聞いて、外国人ゲストの受け入れを検討されているということで、とても嬉しく思います。ご質問者さんのような日本の伝統芸能を伝える方が、外国人ゲストを受け入れるということは、社会にとってとても意義のあることだと思います。応援しています。

さて、昭和56年6月以前に建築許可を取られた旧耐震基準の戸建てを検討されていて、どこまで躯体のチェックと住宅診断をした方が良いかについてのご質問です。

私の結論から言ってしまうと「躯体チェックと耐震診断はした方が良い」です。日本シェアハウス協会によると、いろいろと問題のあるシェアハウスを、「安心・安全の「見える化」により、シェアハウスを社会にアピールしたい」と活動しています。そのため既存住宅をシェアハウスに転用する場合、以下のような協会独自の自主基準を定めています。

「旧耐震物件は耐震診断・耐震補強を行う」

「室内避難路(廊下・階段)の防火仕様工事を原則実施」

「個室間の界壁工事を原則実施」

「消防指導の遵守」「ドミトリーの禁止」

ただし、シェアハウスも投資ですので、躯体チェックや耐震診断の費用、もし耐震補強が必要となった場合の費用を、しっかりと計算に入れておく必要があります。計算して、ある程度の利回りやキャッシュ・フローが得られるのであれば、私だったら購入します。難しいようでしたら諦めます。

また、政府は全国820万戸の空き家を何とかしなければいけないと考えており、空家活用を国が進めているため、助成金や補助金が出ないかどうかにもチェックされるといいかなと思います。

空き家の活用、外国人受け入れ、日本の伝統文化の継承など、すべてが一度に実現できる、社会的意義の大きい素晴らしい活動だと感じています。がんばってください。

**【質問3】**「築古の戸建てを融資を受けて購入したいのですが、どこの銀行が良いでしょうか？」

現在築40年の、1000万円以下の戸建（23区内駅徒歩3分）を購入しようと思っているのですが、金融機関の利用について以下の金融機関以外で、ご対応いただけそうな銀行・ノンバンクをご存じでしたらアドバイス頂きたいと思っております。いかがでしょうか。（笑）

大光銀行、政策公庫、フラット、セゾン、三井トラスト、関西アーバン、楽天、西武信金

私はこれに静岡銀行、各信用金庫が入るかなと思うのですが、いかがでしょうか。

### **【回答3】**

以前の公開質問（2015年6月12日～18日）からの続きの質問ですね。築古の戸建てを購入する場合の融資先を探していらっしゃるとのことですね。

他にも銀行はあることはあります。特に信金は、重点エリア「特別重点エリア」だったりすと、通常融資しない物件でも融資してくれる場合があります。私はそれで多摩信用金庫から融資を受けています。

あとは商工中金や、まだ私の知っている担当者がいるかどうか分からないですが、第一勧業信用組合というちょっと変わった銀行もあります。

また、ライフデザイン実践会には、大手の不動産投資物件ポータルサイトの会社に勤めている方が、融資先を多数知っていたりもします。別にライフデザイン実践会でなくても、最近はいろいろな勉強会がありますので、参加されてそこで知り合った不動産投資仲間に聞くと良いかなと思います。

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](mailto: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/>