

ライフデザイン実践会

2015年7月17日～7月23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23日

【質問1】 「外国人歓迎の仲介会社をご存じないでしょうか？」

以前うちに滞在した韓国人から親の名義で自分たちが住む小さな区分を買いたいと言われています。外国籍の方でも日本のマンションは買えますが、実績のある仲介業者を探すにはどうしたらいいですか？

レインズに掲載されている物件であれば健美家にある外国人歓迎の業者でもいいのですが・・・。どこか外国人に対しても優良な仲介業者はありますか？

【回答1】

外国人の方が日本の不動産を購入するのは、本当に増えてきましたね。ただ、私が知っているのは1社のみで、残念ながらあまりオススメはできません。あと、私の高校の友人が不動産屋をやっており、英語でしたらペラペラです。ただ、韓国語は・・・。

そこで、今週も頼りになる不動産会社さんに聞いてみました。

～ここから不動産会社の回答～

ななころさん

いつも有難うございます。

ご質問の件ですが、日本語が喋れる方であれば、外国籍の方でも日本の不動産は買えますので、クリスティ時代から、外国籍の方に日本の不動産を購入してもらっております。

日本国籍がないと、融資は難しいので、現金での取引ばかりでしたが、国籍によって年間の送金額が限られているので、その辺りを上手く行っておりました。私は駄目ですが、英語で日常会話位であれば他のスタッフが対応出来ます。

ただ質問の内容など、自分達で住むようにと書いてあったので、弊社だとちょっと力不足になると思います。元クリスティの人間が独立して、中国、韓国系のアジア人向けに日本の不動産取引をしている会社もおります。池袋のアイエステートです。

その社長（中垣）が元クリスティですが、ほぼ一緒に仕事をしていないので、腕前は何とも言えませんが日本に在留している方で、日本語が上手く喋れない人との取引の時に、助けてもらったことはありました。この会社は、英語、中国、広東、台湾、北京語等が通じます。紹介は出来ますが、いかどうかは微妙ですが・・・

～ここまで～

さすが、いろいろつながりがありますね。もし良かったら相談してみてください。参考になれば幸いです。

【質問 2】

ななころ様

いつもお世話になります。先週恵比寿で開催されたセミナーに参加した〇〇と申します。大変参考になるセミナーで、今後の不動産投資の第一歩として非常に役立ちました。

さて、質問がございます。(過去の質問は存じておりませんので、重複しているようでしたらご容赦ください) セミナーに続き、大量に質問してすいません。下記のうち1点でも結構ですので、ご回答いただけますと幸いです。不動産投資には不思議なことが多く、疑問がつきませんね。。。

【回答 2】

大きく分けて全部で5つの質問を頂きましたので、下記の通り、それぞれ回答していきます。

また、「大量に質問してすいません」とおっしゃっていますが、質問が多いということは良いことだと思います。ノーベル賞の20%、フィールズ賞の25%を占めているユダヤ人の教え(タルムード)には、「いかに稚拙な質問であろうとも、必要ならばすべきだ。」とあります。成長のためには、どんどん質問することが大切だと私も考えています。

ただし、1つ注意が必要なのは、「未来の心配」に対する質問が多い人ほど、物件が買えない、1歩を踏み出せない傾向があります。もしくは、1歩を踏み出せたとしても、心配していた悪い未来を引き寄せてしまう傾向にあるようです。

悪い未来を想定しておくことはとても良いことだと思います。それに向けた対処法を考えておくことも良いことだと思います。ただ、悪い未来の心配に対する質問に偏ってしまわないようにご注意ください。

そして、私の考える一番良い質問とは、まずは実践してみて、その実践した結果に対するフィードバックとして質問するのが、最も成長を速める質問だと考えている次第です。参考になれば幸いです。

【質問 2-1】 「個人申告でも、赤字を翌年度に繰り越すことができるのでしょうか？」

築古木造物件の場合、減価償却費を活用して所得圧縮および還付を受けることが可能と理解しておりますが、所得控除しきれない部分は翌年度に繰り越すことができるのでしょうか。法人税ですと、欠損繰越制度がありますが、個人申告の場合にも可能なのでしょうか。

【回答 2-1】

個人申告には、大きく分けて3種類あります。「白色申告」「青色申告10万円控除」「青色申告65万円控除」です。この中で、赤字を翌年に繰り越せるのは、「青色申告10万円控除」「青色申告65万円控除」の2つです。

※ただし、白色申告においても、変動所得や被災事業用資金の損失に限っては、損失を繰り越すことが認められています。

白色申告を青色申告に切り替える方法はとっても簡単。個人でももちろんできます。管轄する税務署に、「所得税の青色申告承認申請書」を提出すればいいだけです。ただし、「青色申告65万円控除」については、“事業規模(5棟10室以上)”という要件を満たしている必要があります。

ポイントとしては、不動産を所有して家賃収入を得られるようになったら、規模を問わず「青色申告」にすることをオススメします。赤字の繰り延べなどの節税メリットが大きくなるからです。

また、質問の主旨とは離れますが、家賃収入を得られるまでは、それまでにかかった費用(書籍代、交通費など)のレシートはすべて保存しておくことをオススメします。それらの費用は、「開業費」として、ずっと繰り延べることができます。そして、黒字になった時に、それまで貯めてきたレシートを、すべて経費扱いできます。

【質問 2-2】 「デットクロスを避けるには、どのくらい買い増ししていかないといけないのでしょうか？」

減価償却を4年で完了する場合、デットクロスを避けるために物件を買い増して、更なる減価償却の対応が必要と思いますが、これは永遠に買っていかないと、法人税負担が増えて借入金支払のための運転資金が枯渇する気がするのですが、1棟あたり3千万としますと、何棟目まで買い進めないと運転資金が滞ってしまう可能性が高まるのでしょうか。

【回答 2-2】

おっしゃる通りなのですが、私や中島亮スタイルの地方高利回り物件を購入していく場合、デットクロスは基本的には考えなくて大丈夫です。中島亮スタイルの地方高利回りのスタンスは、利回りが15%~20%と高く、返済比率が低くなり、初年度から経費にできる利息の割合も総じて低いからです。

デットクロスとは、簡単に言えば減価償却費と元金返済のバランスが逆転してしまう現象です。つまり経費として計上されない元金の返済額の方が、減価償却費よりも大きくなってしまい、税負担が増してしまう現象のことです。

そのため、主にRC1棟をフルローン・オーバーローンで購入している場合に起こりやすいです。私や中島亮スタイルの地方高利回りの場合は、月々の返済額を大きく上回る家賃収入を得られますので、デットクロスはあまり気にしなくてもいいかなと思います。もちろん儲かったお金を散財しなければ、借入金支払いのための運転資金が枯渇するようなこともありません。

ただし、キャッシュ・フローが出過ぎて、減価償却が終わると、税金がめちゃくちゃ高くなるのは確かです。そのため、指を加えて高い税金を払うのはもったいないので、中島亮さんのような高利回り物件ばかり持っている人は、減価償却を取るために、買い増し買い増ししていくのです。まあ、儲かり過ぎるようになったら考えていくといいかなと思います（笑）。

【質問 2-3】 「借金を返済しないで、かつ投資にも回さないで、得られた家賃を消費するという事は危険ではないのですか？ ななころさんも自由な生活の仲間入りをされたと思いますが、借金が払えなくなる心配はないですか？」

融資期間は長く取れば、キャッシュフローが増えるということは、返済比率が下がるといふことで理解できますが、その増加した分を生活費に当てるといふ考え方が理解できません。

借金自体の額は減っていないですし、融資期間にわたって同規模の賃料収入が得られるとも限りません。増加した分は貯金して一括返済するか、追加投資してさらに増やすのであれば、自分の首を絞めているようにしか思えません。(借入額以上の価格で売却できるのであれば別ですが、誰にも将来はわかりません)

サラリーマン生活を卒業したといふ方の話はよく効くのですが、借金があるにもかかわらず、借金を返済しないで、かつ投資にも回さないで、消費するという事は危険ではないのですか？ ななころさんも自由な生活の仲間入りをされたと思いますが、借金が払えなくなる心配はないですか？

【回答 2-3】

私にご質問者さんの意見には基本的に同意見ですよ。中島亮さんも同様だと思います。得られたすべてのキャッシュ・フローを生活費に当ててはなりません。私の場合は、浪費・消費・投資の3つのカゴを用意して、得られたキャッシュ・フローを程よく振り分けています。

中島亮さんも、月に700万円弱の家賃収入を得ているのに、基本的には全身ユニクロです。もちろん贅沢をする時はありますが、無駄な浪費はいっさいしません。今でも買い増しして投資をしています。広い家に住み、ベンツに乗っているのに、毎日女の子をはべらかせて豪遊するようなことはしないのです。

また、借金に対してですが、ほとんど想定した通りになっているため、借金は恐くありません。もちろん未来のことですから不確定要素もあります。その場合でも、デフォルト時(返済ができなくなった時)の5つの対処法を知っているため、あまり怖くないのです。

ちなみに、経済的な成功にはいくつかのレベル(※下記参照)があります。「今、どのレベルにあなたがいるか？」によって、得られる家賃収入だけでリタイヤして生活できるか、が変わってくるのです。

私はレベル2~3あたりですし、中島さんは3~4レベルに達しているのです。だから、毎朝テニススクール通いしているような暮らしでも、安心していられるのです。私の場合は、やらされ仕事は大っ嫌いですが、仕事は好きですし、やりたい事がたくさんあるので、今の方が忙しいかな(笑)。

1. **経済的安全レベル**

あなたが今、仮に失業しても、家族が路頭に迷うことなく半年間は暮らしていけるレベル。これは一番最低レベルの定義です。

2. **経済的自立レベル**

あなたがお金を貯め、投資できるようになり、年利7%のリターンで、現在の生活が維持できるレベル。最初に目指すお金もちはこのくらい。このレベルに達すると「働く必要ない」という意味で自立できる。

3. **経済的自由レベル**

経済的自立と同じ条件で投資していて、なお「自分がしたいと思う生活」が可能なレベル。ここまでくるとお金持ち？いやいや・・・まだ上が・・・

4. **経済的絶対自由レベル**

いつでも、いくらでも、だれとでも、どこでも、どんなころでも、自分の思うように行動ができるレベル。ここが「究極のお金持ち」

【質問 2-4】 「1 室あたりの最低賃料はどの程度まで安ければ限界でしょうか。」

1 室あたりの最低賃料はどの程度まで安ければ限界でしょうか。クリーニング代等を考慮すると賃料が安すぎると持ち出しが多くなるのではないかと考えてしまいます。

【回答 2-4】

どこまで家賃を下げられるかは、その人の考え方と物件の利回りによります。例えば、利回り 20% で購入して、1 室 4 万円で貸していたとしたら、半額の 2 万円で貸したとしても利回り 10% です。家賃を半額に下げても、まだ余力は十分にあります。高利回り投資の最大の強みですね。

ただし、おっしゃる通り、クリーニング代や原状回復費を考えると、あまり安くし過ぎるのも考えものです。入居者の質も下がってきてしまい、思わぬリスクを招くこともあります。

また、入居募集をする不動産会社（地方の場合は主に管理会社）としても、仲介手数料が安くなるため、積極的に入居付してくれなくなる可能性もあります。その場合は広告料を上乗せしなければならなくなり、コストも増大します。

すべてはバランスです。「どのような条件で、家賃いくらで募集したら、どのくらいの期間で埋まった」といった統計を細かく蓄積していき、どのぐらいの家賃が最適なのかを、管理会社含めて決めていくと良いでしょう。

【質問 2-5】 「一棟あたりの戸数が多いと、管理上面倒なことはないでしょうか？」

部屋数が多ければ賃貸が安定するというのを聞くのですが、一棟あたりの戸数が多い(たとえば10戸)と入れ替わり立ち代りで、仲介料や仲介会社との調整等が頻発し、面倒なことではないでしょうか。

【回答 2-5】

もしすべて大家自らがすべてを処理していたら大変かと思いますが、基本的にはすべて信頼できる管理会社がこなしてくれます。基本的に大家は何もすることがありません。わたしが物件のある日立に行くのは、今では年に数回程度です。あとは優秀な管理会社が処理をしてくれます。

ただ、10戸程度ではあまり大変ではありません。管理会社では、一人で2000戸をきっちりこなせたら、管理の一人前とも言われています。そんな人やそんな管理会社はあまりいないのですが・・・(苦笑)

ですので、1棟あたりの戸数の多さよりも、きっちりと管理してくれる管理会社を見つけることが重要なのかなと思います。良い管理会社の見つけ方は、レポートにも書いていますので、よかったら参考にしてみてください。

▼ 無料レポート「最高の管理会社の見つけ方」 <http://japanlifedesign.com/report>

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カして、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/>