

ライフデザイン実践会

2015年9月18日～9月24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9月25日

【質問1】「所有するアパートを売却し、残債を一括返済せずに、毎月ローン返済を続けることはできるのでしょうか？」

ななころさん、公開質問をお願いします。

私は今、所有しているアパートの売却を検討しています。もちろん、銀行融資（アパートローン）を受けて買いました。通常は、銀行の抵当権を外して、ローンの残りを銀行に返済することになると思います。

利益の考え方は①売値（4000万円） ②残債（3000万円）（売値で得たお金からローンの残りを一括返済する） ③利益（1000万円）（売値－残債） ④税金（400万円）（利益×40%） ⑤税引後利益（600万円）（利益－税金） ⑥手残り（600万円）となります。
※金額はイメージ

<案>

次の物件に向けて、お金をプールしたいので、アパートの抵当は外し、売値で得たお金からローンの残りを一括返済せずにこれまで同様、毎月返済をすることができないか考えております。

これだと ⑦売値（4000万円） ⑧税金（400万円） ⑨手残り（3600万円）（売値－税金）となり、手残りが増えて、次の物件の頭金にできるのではと 考えております。

<質問>

売値で得たお金からローンの残りを一括返済せずにこれまで同様、毎月返済をすることはできるのでしょうか。（毎月返済の原資は別で回っているCFから補填します。）

【回答1】

残念ながら、売却するのであれば、その物件に抵当権が付いている以上、残債は一括返済しなければならないでしょう。銀行にとってみれば、担保が何も無くなってしまいますからね。

ただ、一括返済してでも、今は売り時ですので、もし想定通りの収益を産んでいないようであれば、売却を考えるのは1つの手ですね。この物件を売ってしまって、先日ライフデザイン実践会の会員さんがシェアしてくれた、1棟目に購入する人だけが使える〇〇銀行のローンを使って、物件を買ってはいかがでしょうか。※ライフデザイン実践会 Facebookグループに、担当者や連絡先が掲載されています。

このローンであれば、期間は最大35年引けます。融資の審査もゆるく、金利も1%台と魅力満載です。1棟アパートのような収益物件でも利用可能です。多少利回りの低い物件であっても、キャッシュフローを十分に得られる可能性がありますし、今の物件よりも回る物件に組み替えることもできるでしょう。以上、参考になれば幸いです。

【質問2】「入居待ちなほど人気な区分マンションを見つける方法がありますか？」

入居待ちなほど人気な区分マンションを見つける方法がありますか？

【回答2】

ご質問者さんの質問の意図は、区分マンション投資を検討していて、空室に困らないような人気の区分マンションを買いたいと考えているということでしょうか。質問があっさり過ぎて詳細が分かりませんので、ざっくりとお答えします。

そのマンションが人気かどうかを調べる方法についてですが、まずはマンション全体を調べてみて、空き室が有るか無いかポイントになるのではないのでしょうか。1室も空き室が無いのであれば、人気があると予想されます。

また、そのマンションが分譲マンションであれば、人気のマンションの場合、頻繁に「売れませんか？」の不動産会社のチラシが入ります。集合ポストのそばにあるチラシを捨てるゴミ箱を見てみて、そのようなチラシが頻繁に捨てられているようであれば、人気があると予想できます。

賃貸用のマンションであれば、最寄りの駅の賃貸管理専門の不動産会社をいくつかヒアリングすれば、人気のあるマンションを教えてくれるので、すぐに分かります。

ただ、「人気物件＝旨味が少ない」とわたしは考えており、総じて人気のある物件や人気エリアというのは、利回りが低く、投資妙味は少ないと考えています。たとえば、六本木や麻布などにあるような人気エリアを買えば、人気があり、入居に困ることはまずないでしょう。しかし、ほとんどキャッシュフローは得られません。お金持ちの投資手法なので、わたしのようなサラリーマン大家にあまり関係無いからです。

そのため、わたしは「不人気物件＝お宝に変わる可能性を秘めた物件」と考え、他の投資家が欲しがらないような物件や不人気のエリアをあえて探すようにしています。入居募集すらかけていない空室だらけの物件を安く買い、蘇らせることが究極かなと考えています。

以上、参考になれば幸いです。

【質問3】「ターゲットの近所に空き地がある場合、地域属性以外から、将来何が建つか、調べる方法は無いのでしょうか？」

ターゲットの近所に空き地がある場合、地域属性以外から、将来何が建つか、調べる方法は無いのでしょうか？

【回答3】

これまたあっさり質問ですね。ターゲットというのは、購入予定の物件を指しているのでしょうか。また、地域属性とは、住居が多い場所、店舗が多い場所といった、その地域の特徴のことを指しているのでしょうか。質問の意図が違うようでしたら、再度質問してください。

購入予定の物件のそばに空き地があり、何が建つか調べる1つの方法についてですが、市役所に問い合わせをするといいかなと思います。その地域を今後どうやって発展させていこうと考えているかをまとめた「マスタープラン」を入手することができます。

また、最寄り駅の賃貸がメインの不動産屋さんに何件かヒアリングするのも良いでしょう。その土地の地主さんにつながりがあることも多く、地主さんが土地の活用方法について、管理会社に相談していることもありますので。

以上、参考になれば幸いです。

【質問4】「区分マンション投資において、大規模修繕時の特別徴収金はどのくらい見込めばいいのでしょうか？」

所有している投資用区分マンションの長期修繕計画を見たら、新築から10年目に大規模修繕計画が予定されていました。修繕積み立て金では賄えない計画のため、特別徴収金が発生するようです。修繕にかかる見込み金額を戸数でわると、10万円程度で、かなり低めだとは思いますが、予定よりも、多くかかるとしたらいくら増しくらいを見込んで考えておくとよいのでしょうか？

【回答4】

区分マンションを購入する際、大規模修繕時の特別徴収金の負担金額を、どのくらい見込んでおいた方が良いかについてのご質問ですが、購入時のマンションの築年数やマンションの規模、大規模修繕履歴など、さまざまな条件によりますので予想することは難しいでしょう。そもそも管理組合も予想外の出費ですから。

ではどうしたらよいか？私だったら負担金を見込むことはしません。逆に、いくらまで負担しても大丈夫か？投資として成り立つのか？ということを見定めておくようにします。

なぜなら、「こんなお金払えないよー！」と、予想外の負担が求められそうになった場合は、大規模修繕時に反対票を投じたり、管理組合のメンバーとなり、積極的に大規模修繕の計画に入ること、回避することができるからです。※必ずしも回避できるわけではありません。

大規模修繕の計画は、ご存知の通り、マンション管理組合の話し合いの中で決定されます。大規模修繕を行うためには、所有者および議決権を持った人が、ある一定数賛成する必要があります。賛成人数がどのくらいの割合必要かは、「共用部分の大きな変更を伴う場合」と「軽微な変更で済む場合」とで異なってきます。

そして、特別徴収金が発生し、各戸の負担が大きくなるような大規模修繕となる場合は、「共用部分の大きな変更を伴う場合」となるでしょう。その場合、話し合いで所有者の3/4以上の賛成が必要となります。

そのため、自分で投資として成り立つ負担金を見定めておけば、それ以上の金額を負担しなければならぬ状況を回避することができるのです。

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/>