

女性の感性を活かして収益を上げる

妻リッヂ

Wife Rich



賃貸経営術

今回は女性が起業して社長となり、大家業を行うことで、さらに収益が上がる手法をご紹介します。

Commentator



古川美羽

子育て中の主婦。所有物件による家賃収入も含め、年収1,000万円以上を実現。現在は「お金のソムリエ協会」の認定講師や起業・不動産投資セミナーの講師としても活躍中。



崖っぷち夫婦が「副業」で年収1000万円産み出した「妻リッヂ」起業術!

「ママ社長」起業により、国内外で不動産投資を成功させたノウハウを満載。これから法人を設立して大家業を始めたい人のまさにバイブル。

- 1,550円+税
- ごま書房新社
- 著者:古川美羽
- 監修:坂下仁

高い節税効果を上手く活用して資金を増やす!

「ママが社長になる『妻リッヂ』起業のメリットとは?」

法人名義で割安にマイホームも持てる

女性が起業して法人を立ち上げ「ママ社長(妻社長)」になる大き

なメリットのひとつに節税があります。日本の税制は、一般的に年収が上がるほど適用される税率が高くなる「累進課税」を取り入れ

ます。日本の税制は、一般的に年収が上がるほど適用される税率が高くなる「累進課税」を取り入れ

ます。そのため、個人の場合には、収入が上がるほど税金を取られるのです。例えば、年収が500万円の場合では、20%の所得税の21%ほどで済みます。

理由は、所得税率は利益が大きくなるほど税金が高くなる仕組み

ですが、法人税率は利益に対し、原則として一定の税率(比例税率)しか課税されないからです。しかし

法人は収入に対して、先に経費を引くことができます。そして、経費を差し引いた利益に対しての

人なら使える経費が個人より範囲が広く、税率も圧倒的に低いわけ

です。例えば、不動産投資を法人で行う場合、遠方の物件を調査し

に行き、周辺のリサーチや食事をした時も経費で貽えます。

そのほかにも会社を運営するための経費として、自宅を事務所に

所を別に借りればその家賃、光熱

費、通信費なども認められますし、

ランチミーティング、交通費、交際費なども損金扱いできるのです。

そして何といっても凄いのが、法人名義で割安に「マイホーム」を持つことです。法人で購入すると住宅ローンは使えませんが、

建物の取得費については減価償却を通じて損金に、固定資産税や修繕費、借り入れの利息も法人税における損金として扱えるからです。

仕組みとしては、法人名義で事務所物件(後のマイホーム)を購入します。そして、社員となつて

いる家族の誰かに対し、社宅として「安い家賃で賃貸する」テクニック

面でもメリットがあります。マイ

ホームを相続するのと役員社宅を所有している会社を事業継承する

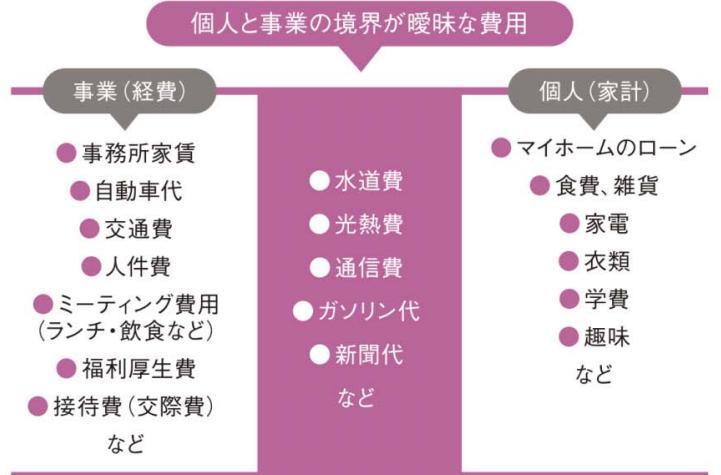
場合では、課税される相続税は圧倒的に後者が有利だからです。

以上のように法人で「マイホーム」を買うことで、多くの費用を経費にして、節税することが可能になります。ただし、住宅ローンが使用できず、住宅ローン控除もありませんから、自分が所有したい物件や現状の資産状況などを踏まえ「どちらにするのが得策か

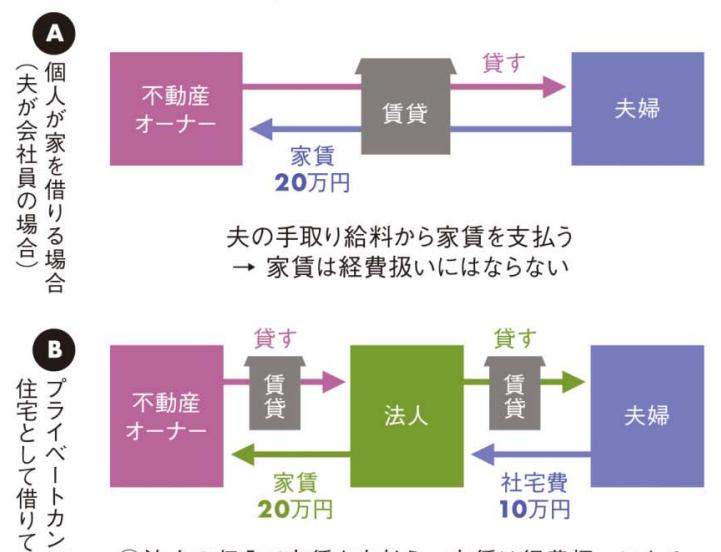
税理士さんに相談してから動くのが良いでしょう。また、起業して初期の方は、前述した社宅購入資金を金融機関が貸してくれる可能性が低くなります。そんな場合に

出費を下げる方法が「賃貸」です。法人に、社宅用のマンションを借りてもらい、それを家族に社宅として賃貸します。法人契約することで社宅となり、少なくとも家賃の5割を法人の経費にすることが可能です。しかも、固定資産評価証明書を取得して、通達に従い計算することにより、8割以上を損金にできるケースなどもあります(算出方法は国税庁サイト・タツクスアンサーにて公開)。

プライベートカンパニーを作り家計と事業で支出を分担する!



住宅費を節約する裏技



クスアンサーにて公開)。

成功するための。プライベートビジネスの立ち上げ方とは？



2棟目で入手した北海道札幌市の木造の一棟アパートです。現在も高稼働を続けており収益を生んでくれています。



リスクを考慮して、私が初めて購入した物件です。千葉県の築古の戸建てで、表面利回りは24・4%でした（現在は売却済）。



実際の会社の作り方も株式会社よりも簡単です。最近は「印紙代のかからない「電子定款認証」方が浸透し、会社を設立しやすくなっています。オススメは『会社設立ひとりでできるもん』というサイトを利用することです。これで設立すると、登録免許税の6万円にシステム利用料と電子定款作成料だけで済むため、安価（キャンペーン時は、約6万5000円＝2020年2月現在）な費用で立ち上げられます。情報入力から掲載料も不要）。さらに、社長ひどりの会社にしてしまい（夫は出資のみ）給料をゼロにしておくと、社会保険料の掛け金を抑えることができます。しかも会社を設立する時に、公正役場での認証手続きも不要です。設立費用は株式会社が20万円ほどかかるのに対し合同会社は3分の1ほどで済みます。

理由は、資本金1000万円以下の方が税金面で圧倒的に有利だからです。また、資本金300万円

以上の企業は特定商工業者に該当し、商工会への加入と法定台帳の提出が義務付けられており、台帳の維持管理費として毎年、負担金が必要になります。そのため、最初は資本金を300万円未満にするのがベストです。

法人といえば、株式会社を思い浮かべる方も多いと思います。従業員を数多く雇い、事業規模を大きくするなら株式会社は有利です。しかし、「妻リッチ」起業スキームで作る法人は「合同会社」がオススメです。理由は、夫婦レベルでの事業スタートを想定しているからです。この場合は、経費や時間が少なくて済む「合同会社」が良いと思います。メリットは、個人より経費の範囲が広く、株式会社と同じで節税がしやすい点です。さらに、9年間の赤字繰越や損益通算もできます。

また、株式会社と違い「株主総会」は不要で決算の報告義務もありません（官報にも載せないため

と、最初に思っていた目標から離れてしまい、見れば見るほど「あれもこれもいいかも」となりがちです。その結果、結局条件が合うものが見つからなかつたり、面談に行つた業者に勧められるままには自分の購入する「目線」を紙に書き出すのがオススメです。

目線というのは、購入しようと妥協できない。ポイントを「プラさずに見極めていく」不動産投資は事業ですから、目標を定めることが大切です。そのため物件の探し方としては、まずは自分の購入する「目線」を紙に書き出すのがオススメです。思つ「対象範囲や条件」などです。やはり、漠然と物件を探している

と、最初に思つていた目標から離れてしまい、見れば見るほど「あれもこれもいいかも」となりがちです。その結果、結局条件が合うものが見つからなかつたり、面談に行つた業者に勧められるままに購入してしまい、本来の目標物件からずれるケースが少なくあります。下記の表に、目標を定める際のポイントについて、まとめましたので参考にしてください。

そして、目標を定めたら次は内容を一覧表にして書き出し実際に見つけたものと照らし合わせます。一般的に両者には多少差が出るものですが、どのくらいの開きならオーナーなのか考えながら、見つけた物件がある程度目線に合つている場合は購入を検討します。この時は、妥協できないポイントをしっかりと決めておいて、'Brien'のように気を付けましょう。

物件を購入する際に目標を定める際のポイント

- エリア(首都圏か地方か)
- どの沿線にするか
- 用途地域の種類
- 物件の種類(アパートか戸建てか)
- 構造(木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造)
- ターゲット(単身者、ファミリー、シェアハウス、社宅など)
- 立地や築年数(駅からの距離や近隣施設など)
- 価格をどのくらいのものにするのか
- 自己資金の割合
- どれくらい借りたいのか
- 物件の利回りはどのくらいのものを探すのか
- 最後の出口をどうするのか

そして、合格点が付けられた場合は、現地に足を運び物件から近くのターミナル駅の大手チケットセンターなど、新築物件を購入する場合は、不動産会社さんに出向いて、需要と家賃の価格帯を調査します。不動産会社さんが作成した家賃設定の金額を、検索サイトで同じような間取りや築年数の物件と比較したり、別の不動産会社さんにヒ

目標を定めて念入りにヒアリングなどの調査を行う 購入術とは？

アーリングした家賃相場などを照らし合わせて確認しましょう。ただし、リスクを最小限に抑えたい人は、最初は築古の戸建てなどで、数百万円で手に入る土地値くらいで購入できる物件を狙うのが良いと思います。これなら、仮に失敗しても少ない損失で済みます。

アーリングした家賃相場などを照らし合わせて確認しましょう。ただし、リスクを最小限に抑えたい人は、最初は築古の戸建てなどで、数百万円で手に入る土地値くらいで購入できる物件を狙うのが良いと思います。これなら、仮に失敗しても少ない損失で済みます。

アーリングした家賃相場などを照らし合わせて確認しましょう。ただし、リスクを最小限に抑えたい人は、最初は築古の戸建てなどで、数百万円で手に入る土地値くらいで購入できる物件を狙うのが良いと思います。これなら、仮に失敗しても少ない損失で済みます。

合同会社のメリット&デメリット

- | メリット |
|------------------------------------|
| ●手続きが簡単(定款認証、役員の選任手続きなど不要) |
| ●費用が安い(登録免許税6万円+定款用収入印紙代:電子定款では不要) |
| ●組織設計が柔軟に決められる(事業や社員の決定など) |
| ●利益の分配が自由 ●決算公告の義務不要 |
| ●役員任期の更新が不要 |
| ●経費の範囲が広く9年間の赤字繰り越しや損益換算もできる |

- | デメリット |
|----------------------------|
| ●日本では株式会社と比べて未だ信用性が低い |
| ●代表の肩書が「代表社員」となる |
| ●上場できない |
| ●全社員が業務執行権をもつリスク(履行や責任の所在) |

女性の感性を活かした低コストなリフォーム術とは？

水まわりに注力して小物なども活かす！

部屋を貸す時には、単身者やファミリーなどターゲットの違いはありますが、基本的に女性にも好まれる部屋や内装に仕上げるのが理想的です。特にファミリー物件では、決定権があるのが普段家にいることが多い奥様だったりしますから、絶対に意識しなければいけません。

なかでも、水まわりは重要です。「どこを見て、物件を決めましたか？」と女性に聞くと、水まわりと答える方が多いので築古物件などの場合は、水まわりを念入りに綺麗にします。私が購入した物件のリフォームも、水まわりは清潔感が出るように気をつけました。仮に、ほかの部分が古くても水ま

良くなります。このように、小物の飾り付けなどの少しのD I Yであれば、コストも1部屋あたり2000円程度で済みます。それでも、募集から2週間以内に入居が決まっているのです。

ネットショップや、100円ショップの材料を使用して、家賃を下げるのことなく短期間で入居が決まるのであれば「ちょっとひとつ工夫」は相当コストパフォーマンスの高い方法だと思います。

ほかにも、ネットショップなどで手に入る、ちょっとしたウォールシールなどを貼るのもオススメ

格安のリメイクシートを上手く活用した事例



私が、格安のリメイクシートで仕上げたキッチンの扉です。この時は、ワイン色に近いダークブラウンを選んで高級感を演出してみました（上）。キッチンカウンターなども、リメイクシートを活用したり、ちょっとした小物を飾ることでオシャレに仕上げることができます（下）。



材料費2,000円以下でセンス良く仕上げた事例



材料費 2,000 円以下で実現したバリューアップ事例です。水まわりを中心にセンス良く仕上げることで、部屋の印象を大きく変えることができます。ウォールシールなども効果的に使うと魅力がアップします。

シートを使用しました。100円

とはいえ、貼ってみると違和感がなくオススメです。また、狭い玄関のクッショングロアなどは楽天のショップで主に材料を購入しています。女性にも貼りやすい、テープを使用するタイプなどが販売されています。おり初めてでも上手くできる

と思います。広い範囲は慣れるまで大変ですが、コンパクトなつくりのアパートの玄関のような場所であれば、女性（初心者）でも短時間で仕上げられるはずです。

さらに、私の場合はクロスなどで貼り終えた後、100円ショップの小物で飾り付けもします。キッチンの窓の近くに小さな観葉植物を置いたり、キッチンカウンターに造花やフルーツの置物をディスプレイするだけでも不動産のボーナルサイトに乗せる写真の写りが

シートを使用しました。100円

とはいえ、貼ってみると違和感がなくオススメです。また、狭い玄

関のクッショングロアなどは楽天のショップで主に材料を購入して

います。女性にも貼りやすい、テー

プを使用するタイプなどが販売さ

れており初めてでも上手くできる

と思います。広い範囲は慣れるま

で大変ですが、コンパクトなつくりのアパートの玄関のような場所

であれば、女性（初心者）でも短

時間で仕上げられるはずです。

さらに、私の場合はクロスなどで貼り終えた後、100円ショップ

の小物で飾り付けもします。キッ

チングシートをキッチンに貼る施工

です。アパートなどの小さなキッチンカウンターには、100円

ショップで売っているリメイク

シートを使用しました。100円

シートを貼るには、剥がしてやり直せるシートも多いので初心者

でも成功しやすいと思います。



一見、難しいと感じるリフォームも「DIYのメンター」を見つけ、教えてもらいながら学べば少しづつ出来るようにになります。



キッチンの扉にリメイクシートを貼るのは、剥がしてやり直せるシートも多いので初心者でも成功しやすいと思います。

また、私は不動産投資を始めるにあたり最初はリスクが少ない物件、自分でD I Yしてリフォーム費用が削れるものを選びました。それが最初に購入した築古の戸建てなのでですが、この物件はD I Yで様々な部分をリフォームしています。「DIYは女性でも出来るの」と聞かれることも多いのです

が「DIYのメンター」を作り、教えてもらしながら学べば少しづつ出来るようにになります。私もメ

ンターの日曜大家さんに教えて頂きました。

実際にD I Yで効果があつたものとしては、定番ですがカッティングシートをキッチンに貼る施工です。アパートなどの小さなキッチンカウンターには、100円

ショップで売っているリメイク

シートを使用しました。100円

シートを貼るには、剥がしてやり直せるシートも多いので初心者

でも成功しやすいと思います。

最後に一部屋2000円弱の材

料費のD I Yリフォームで、家賃

です。海外のものを扱っている

ショップなどもあるため、オシャ

レでインパクトのあるデザインの

ものが数多く販売されています。

私もトイレなどのクロスに貼って、

内見者さんにアピールしています。

もしも、予算をかけられるのであ

れば、ホームステージングと呼ば

れる、家具や小物を配置しモデル

ルームを作つてアピールする方法

なども良いでしょう。この時も女

性目線で仕上げると効果が高くなっています。

最後に一部屋2000円弱の材料費のD I Yリフォームで、家賃

2000円アップに成功した札幌のアパートの事例をご紹介しておきます。施工したのは次のような内容です。①キッチンにカッティングシートを貼る。②キッチンカウンターに100円ショップのリ

クッショングロアを貼る。④100円ショップの小物を部屋に飾る。

これだけでも部屋の印象が大きくなりります。女性目線で水まわりなどに、飾り付けをした成果もあったのか、すぐに若い女性の方の入居が決まっています。

内見者さんにアピールしています。

5



管理会社さんの力を借りて問題を解決！

賃貸事業では、運営中にトラブルが起きことがあります。私が初めて購入した築古の戸建て物件もそうでした。生活保護の方に、ご入居頂いたのですが、生活保護の支給が打ち切りになり、家賃が急に振り込まれなくなつたのです。その後は連絡が取れなくなり2カ月目も家賃が振り込まれなかつたため、保証会社の方が物件を確認に行くと、家財道具が庭に散乱しており人気がないと連絡が…。そこで内容証明を送るなどの対策を行いました。

最終的には、保証人の親族の方が滞納費用や退去費用をすべて支払ってくれたので無事に解決することが出来たのです。



夜逃げと判断して保証会社の方に物件を確認してもらうと、庭に家財道具が散乱しゴミ屋敷のような状態に…。その後、内容証明を送付しました。

そこで、不動産業者の担当者さんと決めたのが「3ヶ月、半額キャンペーンあり」という内容です。これは、実質的には1ヶ月半フリーレントを付けるのと同じ意味ですが「半額」という文字でインパクトを与えることが出来て、かなりの問い合わせに繋がったのです。結果的に、すぐに申し込みを頂いて入居が決まりました。このようなキャンペーンで効果があったものは、ほかにもあります。所有しているアパートでは、若い世代向けに新社会人応援の「駐車場

と家賃コミコミプラン」というものを2部屋分だけ設定し成功しました。物件が近場にあるか、遠方にあるかも変わってくると思いますが、私は小さい子供がいて飛び回ることも多いので、トラブルなどの時は管理会社さんの力を借りています。そのため、日頃から「嫌な大家」と思われないよう対応に気をつけています。やはり、賃貸経営で成功するためには、管理会社さんと良い関係を作ることも大切なポイントです。

夜逃げと思われる際の対処法の流れ

- 内容証明を送付し、宛名人不明で返ってくるのでこちらで受け取り保管しておく
- もう1ヶ月、家賃の振り込みがないか待つ
- その後、保証会社より緊急連絡先の親族に連絡をする
- 訴訟を起こす

入居者が自己破産して家賃が回収できない場合の対応法

- 裁判に向けて準備する
- 回収専門の業者さんに依頼する
- 家賃の回収自体を諦める(費用や時間などを考慮した上で判断)

6

大切な資産を守るリスクヘッジにも繋がる！ 海外不動産も手に入れて分散投資する

国内外地盤を固めた後 視野に入れていく

私は国内に戸建てとアパートを購入した後、海外の不動産にも目を向けました。理由は当時は国内の不動産が高騰し、収益物件の価格も上昇して利回りが低い時期が続いたからです。

さらに、資産を守るという観点で考へると、日本の通貨以外に他の通貨で分散した方が良いと判断しました。長期で考へると、円の価値もどうなるか分かりません。資産全額が日本円というのもリスクがあります。

そこで、最初に目を向けたのがアメリカ本土で30年以上に渡り不動産会社を営む方が来日の際にセミナーを開催してくださる機会が

あって参加したことでした。アメリカでの不動産の評価の仕方は、日本とは違い、周囲の環境も含めての判断になり、土地評価が2～3割で建物評価が7～8割になります。

そこで、大企業や教育機関が集まる場所を中心に中古物件を探しました。最終的に購入したのは、テキサスの物件です。学校に近く、現地の方の実需がありそうだったので選びました。注意点としては、地震がない代わりにハリケーンの心配がある点です。そのため保険などに入つておく方が安心できると思います。

次に購入したのはフィリピンの上位地域の魅力は、都心に格安で物件が持てることだと思います。いずれにしても、最初から海外物件に目を向けるのはオススメできません。融資などのハードルも高いですし、まずは国内で賃貸運営の実績を作つて地盤をある程度固めてから、その後で海外は視野に入れるのが良いと思います。

私が所有している、フィリピンの区分所有マンションからの眺めです。アジア圏の不動産は売却益が期待できるのも魅力です



テキサスの所有物件は、街が一度ハリケーンの被害に遭っています。幸い物件に影響はなかったのですが、修繕積立や管理費が上がり、利回りは少し下がりました。

賃貸運営で起こりがちなトラブル対応術とは？

退去後の入居募集では少しでも良い入居者様を獲得したいと思い、

作戦として新プランを考えることにしました。しかし、例えばフリー

レントを付ける方法などはよくあるため、その他大勢の物件に埋もれてしまうと感じました。

そこで、不動産業者の担当者さんと決めたのが「3ヶ月、半額キャンペー

ンペーンあり」という内容です。

これは、実質的には1ヶ月半フリーレントを付けるのと同じ意味ですが「半額」という文字でインパクトを与えることが出来て、かなりの問い合わせに繋がったのです。結果的に、すぐに申し込みを頂いて入居が決まりました。この

ようなキャンペーンで効果があつたものは、ほかもあります。所

有しているアパートでは、若い世代向けに新社会人応援の「駐車場

と家賃コミコミプラン」というもので2部屋分だけ設定し成功しました。

そこで、最初に目を向けたのがアメリカ本土で30年以上に渡り不動産会社を営む方が来日の際にセミナーを開催してくださる機会が



テキサスの所有物件は、街が一度ハリケーンの被害に遭っています。幸い物件に影響はなかったのですが、修繕積立や管理費が上がり、利回りは少し下がりました。