

タダで自宅を手に入れよう！
収益マイホーム取得マニュアル



はじめに

人生の中で何度か大きな決断を迫られることがあります。マイホーム取得は就職・結婚・出産などと並んで人生における大きな決断のひとつだと思います。そして大きな決断であると同時に、マイホーム取得は人生最大の買い物であることが多いです。

家賃や住宅ローンなどの住居費用は、世帯支出の中で最も大きな部分を占めます。年間所得の高い方であっても、住居費用は年収に比例する傾向にあるので、支出に占める住居費用の割合は一般の方とあまり変わらないケースが多いです。

つまり、実家に住んでいる方を除けば、住居費用は大きな経済的負担を強いられる支出なのです。しかし人生の中で最も大きな買い物であるにも関わらず、あまり深く考えることなく新築の区分所有マンションや郊外の新築戸建を購入する方が後を絶ちません。

価値観や経済的状況は人それぞれなので、どのようなマイホームを購入することが望ましいのか？という問いに対する正解はありません。しかし周囲に流されてステレオタイプなマイホームを購入する前に、異なる選択肢があることを知って欲しいと思います。

ご存知のように最近では30歳台後半であっても、心筋梗塞や脳梗塞などの深刻な病気を発症する方が増えています。また、交通事故などので不慮の事故は年齢に関係なく、ある一定の割合で発生します。これらのことを完全に避ける方法はありません。

例えば、公務員のように極めて安定的な職種の方は、身体的に問題が無い状態であるかぎり経済的に困窮する可能性は極めて小さいです。しかし、一旦病気や怪我で働くことが難しくなってしまうと、公務員であっても生活していくこと自体が困難となるのです。

社会人としてのキャリアが終盤に近づく50歳前後になっても働き続けなければならない理由は、①自分達の生活費を稼がなければならない ②住宅ローンの支払が終わっていない ③子供の学費を稼がなければならない ではないでしょうか？

しかし、今回ご紹介する「収益マイホーム」を取得することで、②の住宅ローンの支払からは解放される可能性が高まります。また、購入する物件によっては①の自分達の生活費や③の子供の学費まで補える可能性があります。

このように誰もが一度は考える人生最大の買い物のひとつである「マイホーム取得」であっても、少し視線を変えるだけで単なる”金喰い虫”から”金を生む木”へと劇的に変えることが可能なのです。

私は、2004年にマイホームを取得しましたが、そのときに取得したのが本マニュアルでご紹介する「収益マイホーム」でした。10年間で1000万円以上の手残り収益をマイホームから得ており、そのありがたみを自らの体験として感じています。

「収益マイホームって言っても、要は不動産投資のことでしょう？この私が不動産投資をするなんてとんでもない！」と思っている方でも、何のリスクも感じずに普通のマイホームを取得することが多いのではないのでしょうか？

実は「普通」のマイホーム取得であっても、立派な「不動産投資」なのです。そして住宅ローンの返済は、自分の所得で賄う場合がほとんどだと思います。つまり、自分の所得(=体力・時間)を原資とした「不動産投資」を敢行していることと同義なのです。

しかし、住宅ローンの返済を自分の所得で賄っている状態は「不動産投資」の観点から見ると非常に危険な状態です。もし、あなたに健康面での問題が出てきて働くことが難しくなった場合には、会社員・経営者の区別なく経済的な苦境に立たされます。

このように、マイホーム購入という「不動産投資」には思わぬ落とし穴がありますが、それでもマイホームを欲しい方は多いと思います。そして、どうせマイホームを取得するのなら、できるだけ安価に・安全に購入したいと思うのが人情です。

私は、25歳の春に実家が破産したため所持金3万円から人生をリセットすることになりました。各種金融投資および不動産経営を通じて、37歳の夏に“経済的自由な状況”へ到達することに成功しました。

私が資産を築いた手法の中には、収益マイホームに関する知識・経験もありました。このため、収益マイホーム取得のノウハウを周囲の方に教えたこともありますが、時間的な制約から個人的に教えるだけではどうしても人数に限度があります。

できるだけ多くの方に収益マイホーム取得のノウハウを知って欲しいと思い、このマニュアルを作成しました。マイホームに対する経済的な不安を少しでも解決できるように、私の学んだノウハウを公開したいと思います。

あなたも、このマニュアルの内容をマスターすることで、安価に「マイホーム」を購入してください。そして、本来ならマイホーム取得に費やされるはずだった貴重なお金を、他の有益なことに使うことができればいいですね！

2014年9月

ゼロから始める富裕層への道 管理人

目次

- 第1章 収益マイホームの概要・・・8
 - 1.1 まずは日本社会の現状認識
 - 1.2 収益マイホームとは？
 - 1.3 収益マイホームのメリット
 - 1.4 収益マイホームのデメリット
 - 1.5 経済的メリットの検証

- 第2章 住居費用からの解放・・・25
 - 2.1 住居費用の概算
 - 2.2 管理人が勧める富裕層に到達する手法
 - 2.3 マイホーム購入は不動産投資
 - 2.4 なぜ収益マイホームなのか？
 - 2.5 多くのマイホームは含み損を抱えている

- 第3章 収益マイホーム取得のための心構え・・・36
 - 3.1 大事な心構え
 - 3.2 業者との付き合い方
 - 3.3 大きな数字こそ真剣に！
 - 3.4 目標達成のためのロードマップ

- 第4章 収益マイホームのプランニング・・・45
 - 4.1 収益マイホームの3つの要素
 - 4.2 収益マイホームの概要を決める
 - 4.3 収益マイホームの予算を決める

第5章 収益マイホームの具体例・・・55

- 5.1 戸建住宅 vs 区分所有マンション
- 5.2 新築 vs 中古
- 5.3 収益マイホームの代表的パターン
- 5.4 駐車場
- 5.5 二世帯住宅
- 5.6 小型のビル
- 5.7 店舗併用住宅
- 5.8 新築賃貸併用住宅
- 5.9 太陽光発電

第6章 物件取得・・・81

- 6.1 物件取得の流れ
- 6.2 事前準備
- 6.3 物件情報の収集
- 6.4 物件のスクリーニング
- 6.5 現地調査
- 6.6 売主への確認事項
- 6.7 物件の買付
- 6.8 物件の購入

第7章 資金計画・・・103

- 7.1 物件の取得費用の明細
- 7.2 融資の流れ
- 7.3 融資条件
- 7.4 住宅ローン雑感

第8章 管理業務・・・111

8.1 一般管理業務

8.2 客付け業務（リーシング活動）

8.3 税務申告

付録：銀行融資の実際・・・118

免責事項・・・130

使用許諾契約書・・・130

1 収益マイホームの概要

1.1 まずは日本社会の現状認識

2013年になってアベノミクス効果で、日本社会にもやや明るさが差し込んできましたが、まだまだ社会や経済には閉塞感が残存しています。根本的な理由は、少子高齢化のため将来への不安を払拭できないことが原因だと思います。

一方、一般社会では好業績の大企業を除いて終身雇用制度が崩壊し、いつ何時リストラの対象になっても不思議ではないため、大半の方は将来の経済的な不安を抱えているのが現状です。

大企業の会社員や公務員であれば、このような一般社会の厳しい現実からはやや距離を置いた場所に安住しています。しかし健康問題を抱える等で一歩足を踏み外せば、このような安定的な方であっても経済的苦境に立たされます。

私達が生きている日本は資本主義の国です。資本主義では、持てる者がどんどん豊になり、持たざる者との差がどんどん開いていく社会です。このような社会の中では、どんな人でも現状に安住しているだけでは、取り残される危険性が高まります。

少子高齢化の荒波の中、日本という国家が存続するためには現役世代に対する負担があらゆる面で増加します。そんな明るい将来を見通せない状況の中でマイホームを購入してしまうと、遠い将来にまで非常に大きな制約を課されることになってしまいます。

最近では、生涯にわたって自宅を購入することのない「一生賃貸派」が増えています。この理由は、マイホームを購入する経済力が無い人が増えているためですが、住宅ローンのために長い年月を束縛されることを嫌がる人が増えているためです。

もちろん、「一生賃貸派」も現時点での不動産価格下落リスクを取らない生き方としては一理あります。しかし将来的に収入が年金だけになってしまった場合、その苦しい家計収入の中から住居費用を捻出せざるを得ない可能性が高くなります。

「一生賃貸派はできれば避けたい選択枝だが、長期間にわたって住宅ローンという大きな負債を背負うことを強られるマイホーム購入も何となく不安だ・・・」という方にとって、ひとつの解決策となるのが収益マイホームです。

収益マイホームを取得することで、人生最大の支出である家賃や住宅ローンの支払い等の住居費用から解放されます。支出が減るということは、余剰資金は増えることです。更に住宅ローンを完済すれば、不動産所得を得る資産が手に入ります。

収益マイホームは、不動産投資の中ではもちろんのこと、その他のさまざまな投資と比較しても、低いリスクの割にはまとまったリターンを狙うことができます。もちろん、楽に儲かる手法ではないですが、ある程度の情熱さえあれば達成可能と考えています。

1.2 収益マイホームとは？

収益マイホームの概念は、「住宅ローンを利用して賃貸収益を得ることができるマイホームを購入し、得られた賃料収入で住宅ローンを返済する」という考え方です。収益マイホームは賃貸併用住宅とも呼ばれています。

一例を挙げてみます。

- ① 住宅ローンを利用して、物件を購入します
- ② その物件の延べ床面積の50%以上をマイホームにすることで、住宅ローンの融資条件をクリアします
- ③ 半分をマイホームにして、残り半分を賃貸します
- ④ 賃貸部分の賃料収入で、住宅ローンの返済を賄います

このような手法で住宅ローンや家賃などの住宅費用の支払から解放されるのです。

私の例では、2004年に売り工場を住宅ローンを利用して購入しました。細長い土地の公道に面した方に工場が建っていました。その工場の裏に、前所有者の住んでいた建物がありました。

前面の工場を解体して駐車場にすることで、新たに6台分の駐車スペースを造りました。1台あたり20000円/月程度の賃料が入るので、100000円/月の収益があります（1台分は自己使用）。

私は、頭金を10%入れて住宅ローンを組みました。マイホーム部分のリフォーム費用も住宅ローンで賄っています。住宅ローンの返済金額は157000円/月なので、実質的には57000円/月の負担です。