

2013年予測!「お金・仕事・健康」先手必勝法72

PRESIDENT

プレジデント 毎月第2・第4月曜日発売 2013.1.14号

特別定価 750円

ビジネスマン

新春特別
開運
号

生き方・働き方 全予測(2013)

自分を変える!全課題60問+α

仕事篇 ● 忙しいだけの毎日にむなしさを覚えたら—全20問

家族・自分篇 ● 就職が決まらない子をどう手助けするか—全15問

健康篇 ● 70歳まで働ける体をつくるにはどうするか—全10問

マネー篇 ● 給料頭打ち!土日アルバイトで月5万円稼ぐには—全15問

Tips and solutions to live and work happier

「息苦しい職場、居場所なき家庭」

2500人の現実 ● 第13回読者アンケート調査

2024年は8割が遠隔地勤務。40年に記憶の検索が可能に

「これから30年の仕事、暮らし」未来年表

1962年、山梨県生まれ。専門紙記者、マネー誌編集長などを経て独立。ビジネス・経済・金融分野を中心に「エコノミスト」「アエラ」などで取材、執筆活動を行う。

Isamu Mukohyama

how to survive the unexpected

MONEY

いくら貯金があればサラリーマン大家になれるか

地方物件と都会の物件 どちらをを目指すか？

安定収入が期待できるサラリーマン大家は、多くの人のあこがれ。しかし、甘い資金計画では、大幅な赤字になり、家計が破綻しかねない。まずは、どのくらいの自己資金があれば安心して始められるのだろうか。「これから始めるなら、三〇〇万円程度の自己資金を用意して、地方で一〇〇〇万円程度のアパートを一株買いするのがお勧め」というのは、石原博光さんだ。輸入販売業を営む傍ら、二〇〇二年に不動産投資をスタート、いまや七二世帯分の不動産を保有する大家だ。

石原さん自身も、スタートは地方の中古アパートだった。千葉県旭市で二DK×四世帯の物件を二棟まとめて一六〇〇万円で購入。諸費用やリフォーム代は自己資金で賄い、購入資金は全額、日本政策金融公庫から借りた。期間九・四年で金利は一・六%だ。結果、毎月の収支は約一三万八〇〇〇円のプラスに。これだけプラスにできたのは、築年数の古い中古アパートならではの。しかも、一棟買いで複数の部屋が手に入り、空室リスクの分散もできる。

しかし、古い物件で大丈夫なのか。

「ボロアパートでも木造なら簡単に修繕できますから、問題ありません」（石原さん）という。加えて、中古物件は、建物の価値が低いので、固定資産税が安いというメリットもある。物件購入後は、地元の管理会社に管理を委託すれば、サラリーマンの副業としても十分可能だ。ただし、石原さんの成功の陰には、数々の努力がある。ローンの返済条件や集中浄化槽を使うための町内会費など、

あらゆる場面で粘り強く交渉した。また、入居者の募集は管理会社頼み。満室にしようするためには、彼らとの信頼構築も不可欠だ。

サラリーマン生活の中で交渉力や営業力を身に付けてきた人なら、地方の中古物件で高利回りを狙ってみるのもいいだろう。では、どちらにも自信がない人はどうしたらいいか。「入居者が簡単に集まる都心の人気沿線に、賃貸併用住宅を作る方法がある」というのは、中村友春さんだ。

自身も東急田園都市線駒沢大学駅から徒歩五分という、人気住宅地に新築戸建てを建築。二階部分を自宅にし、一階部分を賃貸に出している。都心に住みながら、住宅ローンの約半分を賃貸で賄えている状態だ。

賃貸併用住宅のメリットは、自宅部分の面積が五％以上であれば、マイホーム用の住宅ローンが利用できること。投資物件用のローンより金利が低いし、繰り上げ返済の手数料も安い。

物件選びにおいては「三つの機能を兼ね備えた住宅であることがリスクを低くするコツ」（中村さん）という。その機能とは①自分が住める、②

人に貸せる、③売って現金化できることだ。これなら、建築後に収入ダウンしても、自分たちは安い賃貸に引っ越して、自宅部分を賃貸にすることもできる。それがダメなら、売却して現金化することも可能。

三つの機能を満たす物件の条件は、人気住宅地で最寄駅から五分程度。加えて、できるだけ安く土地を購入するために「道路付けの悪い土地などを探すがいい」ともいう。

賃貸併用住宅となると、入居者とのトラブルが気になるところだが、その点はどうか？

「生活時間が異なる学生は避けたほうがいいでしょうが、それ以外はあまり神経質になる必要はないでしょう。都心の人気住宅地で、それなりの家賃を支払う人ですから、常識をわきまえている人が多いですよ」

中村さんは、自身の経験を基に勉強会を主宰し、賃貸併用住宅を建築するアドバイスもおこなっているが、入居者とトラブルになったケースは聞いたことがないという。

地方物件で高利回りを目指すか、都心の賃貸併用住宅で手堅く家賃収入を得るか、どちらを選ぶ？

中村氏の賃貸併用住宅プラン

[東京都目黒区]

購入条件		毎月の収支	
購入価格	6800万円	毎月のローン返済額	▲約21万円
諸費用	500万円	固定資産税額(月額換算)	▲約1万4000円
住宅ローン	5800万円	毎月の賃料収入	14万円
頭金	1500万円	差引負担額	8万4000円

※住宅ローンは、35年・元利均等返済・ボーナス払いなし、金利2.6%(10年固定)

出所：中村氏の話をもとに編集部作成

3000万で地方物件か、1500万で都心物件か

ドラえもんからの手紙

ぼくは、プリウスと話した。

プリウスは、いろいろと考えてる。

「考えることは、たくさんあるんだ」

プリウスは、いつも、考えながら走ってる。

走り出すときも、止まるときも。

坂道をくだるときも、のぼるときも。

動いたり、休んだり、交代したり、充電したり。

「もちろん、燃費のことは、いつも考えてる。

一滴の燃料だってムダにしないように」

プリウスは「考えるハイブリッド」なんだ。

「そして人間の、走るとのしきも、考えてる」

たとえば、スタートはモーターのトルクで、

スピードがのれば燃費のいいエンジンで。

あまるパワーは、捨てないで充電しながら。

それは、短距離ランナーとマラソンランナーを

コーチが「考え」ながら、つかいわけ

という、イメージかな。

15年間、考えつづけて、進化したプリウスくん。

「考えるハイブリッド」の兄弟たちも、

ぞくぞくと生まれてきてる。

そういえば、プリウスの顔って、ぼくに似てない？

いつもニコニコ、でも、かしこそうなところが、

人間が大好きで、とても役に立つところが。

走れ、ハイブリッド。

考えながら、未来へ、走れ。

それは、
考える
ハイブリッド。

TOYOTA HYBRID 15TH.

国内累計販売台数200万台突破*

世界累計販売台数450万台突破*

*2012年10月末日現在(トヨタ調べ) /
プラグインハイブリッド車を含む



ハイブリッドカーの点検は、トヨタのお店の「ハイブリッドeサービス」で。詳しくは <http://toyota.jp/e-service> *一部実施していない販売店があります。

プレゼント

2013
1.14

毎月
第2・第4
月曜発売

昭和三十三年五月八日 第三種郵便物認可 二〇二二年二月二十四日発行・発売 毎月二回 第二・第四月曜日発行・発売 通巻八二六号
第五巻第一号 発行人 長坂嘉昭 編集人 鈴木勝彦 住所 〒100-0001 東京都千代田区平河町二丁目二六
発行所 プレゼント社 編集所 〇三三三七-三三七二 広告 〇三三三七-三三七二 販売 〇三三三七-三三七二

特別定価750円
本体714円

プレゼント社 雑誌コード27652-1/14

Printed in Japan
印刷：大日本印刷株式会社



4910276520132
00714

© Fujitsu-Pro, Shogakukan, TV-Asahi, Shuei, and ADK