

堅実に副収入を得る

「貯金大家さん」入門

橋本 正人

■サラリーマンの副業としての「大家さん」

私が「大家さん」になろうと思ったのは、40歳をすぎたある日、書店で「サラリーマンでも『大家さん』になれる46の秘訣」という本を手にとったのが、きっかけでした。私は大手企業に勤めていたものの、いざという時のためになんらかの副収入を手に入れておきたい。でも仕事に差し支えることは困るということで、「大家さんならあまり手間もかからず、副業としては、いいのでは?」と思ったのです。

当時は、サラリーマンとしての収入と信用を担保に金融機関から融資を受けて、マンションなどを買って投資するというのがもてはやされていました。そういうセミナーにも参加したのですが、なんだかうさんくさい感じがして、どうもなじめませんでした。ノウハウも持っていないのに、いきなり借金をするのは危険だと思い、自分の貯金を使って安全確実に大家さん業を経験できないかと考え、自ら自嘲気味に「貯金大家さん」と名付けた資産運用をはじめたのです。

■中古ワンルームを300万円ほどで購入

「貯金大家さん」というのは、文字通り、貯金を使って、つまり、融資をうけずに、自分のお金で不動産を買って大家さんになるということです。インターネットで探せば300万円程度で購入できる中古のワンルームマンションがいくつありました。そのうちの1つを購入し、私の「大家さん」業がはじまりました。

300万円で買った兵庫県尼崎市内のワンルームマンションの家賃は月に約5万円で、管理費や修繕積立金などの経費が月に2万円程度かかるので、手元に残るのは月3万円ほど。年間に2カ月は空き部屋になるとリスク計算すると、年間に30万円が残り、10年で元がとれ、それ以降は、すべてが儲けになると思いました。実際には、約8年で使ったお金を取りました。

そして購入してから9年後の売却時には、かなり値下がりを覚悟しましたが、ほとんど下がらずに売れました。中古とはいえ、比較的新しい鉄筋コンクリートのマンションで、家賃が下がらなかつたのが良かったのだと思います。

■新築のワンルーム投資にはご注意を

新築のワンルームマンションを購入して、家賃保証を受けるという形での投資をすすめる人もいますが、私はこれは非常に危険だと思っています。実際、ワンルームマンションをローンを組んで1000万円近い額で購入し、最初は家賃保証で良かったけれども途中から家賃が下がって収入よりローン支払いの方が多くなってしまい、給与の中から毎月支払う状態になった人が、知り合いにいます。

新築に比べると中古マンションは価格が一気に下がるので、もし売ることになるとローンの残額を下回る額でしか売れず、売却で収入がゼロになるのにローンだけが残ってしま

います。損を少しでも減らすために「損切り」をせざるを得ない状況になってしまったのです。持ち��けても損、売っても損という状態です。

これに対して、「貯金大家さん」はローンを組まないので、しばらく空きが出ても、少々売却価格が下がっても精神的な負担はありません。ということで、高額の新築ワンルームをローンで購入するのは、私はお勧めしません。

■少しでも確実に儲かれば、それを拡大すればいい

少しでも儲けが出るということは、単純に言えば、それを拡大してゆけば、もっと儲けが出るということになります。私は、そんな風にして、少しずつ「貯金」を使って、さらに「貯金」を増やしていくという方式で、資産を増やそうと考えました。

もちろん、賢明な読者のみなさんの中には「それは、おか

しいんじゃないかな」と感じた方もおられると思います。そうですよね。300万円の貯金が8年後に倍の600万円になったとして、その600万円を元手にしてさらに1200万円にするには、そこから8年かかるわけで、そんな悠長なことをしていたら、人生が終わってしまう。もっと手っ取り早く稼げないのか、という視点です。

そこで、「融資を受けて資金量を増やして、短期間で大きく儲ける」という話が出てきます。ちょっとでも大家業にたずさわると、「融資」がとても魅力的に見えてくるのは、このせいです。しかし融資には、さきほど書いた「損切り」になるリスクのほか、「収入が一気に増えてしまう」という所得税の問題があります。

300万円の貯金を、比較的自由に資産運用に回せる人は、それなりに給与水準が高い人だと思います。私も、それなりの給与がありましたので、不動産資産運用でさらに収入が増えてしまうと、そのほとんどが税金になってしまって、何を

しているのかわからなくなってしまうのです。

税金については、何年も考え、いろいろな人に話を聞いたり本を読んだりしました。そして「貯金大家さん」になってから6年ぐらいたったある日、「あれ？ こうすればいいのでは？」という方法を思いつきました。それは、この文章の最後で説明したいと思います。

※「堅実に副収入を得る『貯金大家さん』入門」（PDF版）のサンプルはここまでです。もし良ければ、この下のリンク部分をクリックして、ご購入を検討くだされば幸いです。

[→商品のページを見る](#)