

立ち読みPDF

浦田 健著 Ken Urata

お金が貯まる！家の買い方

Forest  
2545  
Shinryo



## まえがき

実は、家を買ったことを後で後悔する人は、けっこう多い。

昔からよく、「3度建てなければ、本当にいい家は手に入らない」といわれているが、今は、昔と違って土地もあがらないし、最初に買った家を失敗すると、その後の人生はかなりキツイ。

でも、安心してほしい。家を買ったことを後悔している人も、工夫次第でリカバリーできる方法をこれからお教えしよう。

ん、まだ家を買ってない？

それはよかった。本当によかった。これから私がお話することをしっかり理解してもらえれば、あなたなら、最初から本物の資産を手に入れることができると思う。

**家を買うときは、家計を切り詰めて買う人がほとんどだ。**

**しかし、この本では、逆にお金を貯めながら、家を買う方法をお教えする。**

貯まるお金は、月に1万円、2万円のレベルではない。

目指す貯蓄額はズバリ年間100万円以上。

納得のいく家を買って、毎年これだけお金が貯まれば、将来はかなり安心だろう。

もし、今あなたが「最後に家という資産が残るから買った方が得」だと思っているなら、それは非常に危険な買い方である。今まで、家を買うかどうかは、最終的にその人の「価値観」で決めるべき、という考えがほとんどだった。

しかし、一生で一番高いものを買う決断をするのに人生観で決められていいはずがない。持家と賃貸の損得は、長年、議論をされてきたことだが、誤った価値観によって家を買ってしまい、人生の活力を失ってしまう人はごまんといるのだ。

この本は、タイトルの通り「お金が貯まる家の買い方」ができるようになる本である。実際に、私の会社には、ローンで家を買ったのに、年間100万円以上も貯金ができるようになった社員がいる。

私のクライアントさんにも、土地付きのマイホームを買ったのに月々のローンが3万円以下という人や、ローンを払っても逆にプラスの収入になる、という人もいる。

自慢話に思われるとイヤなので、いいたくなかったが、かくいう私も、時価1億円はくだらない家に、実質的に住居費負担ゼロ円で住んでいる。



## 「稼ぐ家」なら成功率100%! みんな幸せになれる

詳しい内容は、この本の中で明らかにするが、私を含め不動産のプロは、不動産のことを誰よりも詳しく知り、「稼ぐ家」を手に入れたからこそ、経済的な負担がない家に住むことができています。

持家にしろ、賃貸にしろ、毎月の支出に占めるお金は相当なものになる。

憧れのマイホームを手に入れても、毎月の生活費のために、外食や旅行はなくなり、小遣も削られる…。仕事も保守的になり、やりたいことも我慢しなければならない…。

今は、昔のように家を買って換えることもできない。

なぜなら、今の家は、買ったとたん値段が下がり、オーバーローン（債務超過）に陥ってしまうからである。売ってもローンが残ってしまえば、普通の人は買い換えることなど到底できない。

こうなってしまうたら、何のために家を買ったのかわからなくなってしまう。

そもそも、家はあなたが豊かで幸せな人生を実現するためのいち手段にすぎない。

家を買ったから幸せになるのではないのだ。

その点、「稼ぐ家」なら、住にかかるとコストが劇的に下がる。

今後10年間、全く収入が増えない人でも1000万円以上も貯めることができるようになる。

「稼ぐ家」なら人生のステージに合わせて効率よく住み替えることもできる。

この本でお話することは、一部の人しか実現できないことではない。「家」を必要とする人なら、誰でも実現できることである。

この本の内容を理解し、そのまま素直に実行していただければ、成功率100%。誰でも経済的に豊かになり、幸せな人生を歩むことができるようになるだろう。

第1章では、延々と議論されてきた「買うVS.賃貸」について、経済合理的にどちらが得なのか、損なのか、具体的な数字で決着をつけたいと思う。

第2章では、日本人の持家信仰の洗脳を解きたいと思う。誰によって持家神話がつくられ、今どうなっているのか。これによってあなたの「家」に対する価値観はガラリと変わる。



第3章では、本当に幸せな人生とは何か？それを実現するために、お金や家とどうつき合えばいいのかを説明する。これを理解すれば、お金と家と幸せの関係が明確になる。

第4章では、なぜ「稼ぐ家」を手に入れると経済的に豊かになるのか？「稼ぐ家」のメリット、資産が増えるカラクリについて解説する。

第5章では、短期間で「稼ぐ家」を手に入れるために、2年で元本となる500万円が貯まる具体的な方法を紹介する。たった3つの支出に気をつけるだけで、あつという間にお金が貯まることに気がつくはずだ。

第6章では、具体的に「稼ぐ家」を手に入れる方法を解説する。いくつかライフステージごとのパターンを紹介させていただくので、あなたにピッタリな「稼ぐ家」が見つかるはずだ。

第7章では、絶対得するローンの種類と借り方、返し方について解説する。不動産を現金で買う人はいないから、いかにローンを上手に利用するかが資産を増やすためのポイントである。

今までは、家は家計をやりくりしながら買うのが当たり前だったから、お金を貯めな

がら家を買える方法があるなんて、なんだか胡散臭く感じるかもしれない。

しかし、これからお話しする方法は、一攫千金いっかくせんきんを狙う方法でもなんでもなく、きわめてまっとうで賢い家の買い方である。

この本が、あなたの幸せで豊かな人生設計のお役に立つことを心からお祈りし、早速、本題に入りたいと思う。

浦田 健

第1章

「家賃を払うのはモツタイナイ」の違い

まえがき..... 3

家は購入するのがイイのか？借りるのがイイのか？..... 16

持家は自分で購入して自分に貸しているのと同じ..... 18

購入と賃貸、50年住んだとしてどちらが得なのか？..... 19

地価が下がると思うなら、買うのは「損」..... 21

やっぱり最後に家が残るから..... 24

家を買っていい人、悪い人とは？..... 28

家族の幸せのために家を買って不幸になる人々..... 31

第2章

日本人を騙す「持家洗脳」のカラクリ

持家奨励は国家的な洗脳だった！..... 34

持家政策は戦後の住宅難からはじまった……	36
人生モデルの刷り込み……	38
私の父も洗脳されていた……	40
持家は周辺の産業も活性化させる……	42
政府が持家政策をとり続けたもう一つの思惑とは？……	43
失われた国民の財産……	44
家を買うと90%以上の人が損をする理由……	46
実際の暴落率はどうなのか？……	48
国家的詐欺「ゆとりローン」の登場……	50
既に土地神話は80年代に終わっていた!?……	54
親の洗脳が私たちを購入に向かわせている……	55
賃貸市場の未熟さが持家信仰を作りだした……	58
なんだかんだいって、日本人はみんな不動産好き……	61
誰にババを引かせるかが日本経済の実態……	64
住宅余りは760万戸超！なのになぜ持家を奨励するのか？……	66



## 家を買う前に知っておきたいお金の知識

本当に幸せな人生とは？	68
お金がない人は想像力が欠乏する	71
お金がなければ家族の選択肢も狭くなる	73
今すぐ住居費をゼロにする方法	75
お金持ちになるたった1つの王道とは？	79
ニワトリは食べてはいけない！	81
サラリーマンのまままで起業する方法	85
できるだけ複数の収入源を持つ	87
あなた自身の幸せと豊かさの基準を設ける	90
自分の人生を生きるには、お金はいくらあれば十分か？	94
自分の人生を生きるために必要なお金の見積り方	95

## 「稼ぐ家」であなたのマネーストリームを実現する法

- 誰もが必要とする「家」でお金持ちになる……………100
- 「稼ぐ家」の住む、貸す、売るのが自由自在になる……………102
- 「稼ぐ家」で住居費を1/4に削減したNさん……………105
- 「稼ぐ家」なら所得税も軽減できる……………107
- 「稼ぐ家」ならライフステージに応じて住替えが自由……………108
- 隣の賃貸借契約を終了させ、2世帯まるまる使って生活する……………112
- 収入つきの中古住宅として売却し広い家買い換える……………113
- 「稼ぐ家」の最適サイズは60<sup>2</sup>mの2LDK……………114
- 「稼ぐ家」で資産が増えるカラクリとは？……………116
- フルローンで不動産を買ってはいけない……………117
- 不動産投資の最大のリスクは「デッドクロス」……………120



# 成功率100%、2年で500万円を貯める方法

ローンとは時間を買う行為そのもの……………	124
良いローン、悪いローンの違いとは？……………	125
コップの水は途中で飲んではいけない……………	126
頭金を2年で貯めれば銀行の評価は高くなる……………	127
お金を貯めるため削減すべき3つの支出とは？……………	130
車は今すぐガリバーへ……………	132
終身保険には入るな……………	133
保険は子供ができてからで十分……………	135
家で見栄を張ってはいけない……………	137
住居費は収入の1/10以下にする……………	139
松下幸之助のダム式経営に学べ……………	141
「稼ぐ家」ならあなたの人生の選択肢が増える……………	145

## まだ間に合う！ライフステージに合った賢い住まい選び

- ライフステージに適した投資物件の種類と特徴とは？……………148
- 独身期……現金で収益不動産を買う……………149
- 新婚期……収入付きの住宅を買う……………152
- 子育て期……2世帯型の戸建賃貸……………154
- 子育て期番外編……激安公団住宅を買う……………157
- 子育て終了期……子供部屋を○○する……………161
- こうすれば必ず買える！初めての不動産投資……………164
- MAXいくらまで借りられるのか？を知れ！……………167
- あなたの融資可能額を知る方法とは？……………168
- 融資を断られてもタダで帰ってはいけない……………171
- 欲しい物件が安く手に入る。「指値」の必殺テクニックとは？……………172
- 掘り出し物件の探し方……………174



## 本当に賢い「お金の借り方・返し方」 8カ条

自分にとってベストの「良いローン」を知ろう……………	177
その1 家を買う為のローン3種の違いをおさえる……………	178
その2 住宅ローンで借りられる額と借りていい額は違う……………	183
その3 親からの援助は遠慮なく受ける……………	186
その4 頭金は2割用意する……………	188
その5 団信保険に加入したら生命保険は即解約……………	190
その6 固定期間選択型で波に乗る……………	191
その7 元利均等か元金均等かはシュミレーションする……………	193
その8 繰り上げ返済は「期間短縮型」で行う……………	196
あとがきにかえて 〈不動産は買う前に買った後の事を学べ〉……………	198