週刊住宅
2021年（令和3年）10月25日号
NO. 2980　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

175

「賃貸と購入、どちらが良いか②」

資産の行方、将来を見据える
適度な住宅ローン設定を

次はお金の話。不動産投資の旨みとは。もちろん、安定収入とか、キャッシュフローとか、いろいろあるが、根本的な旨みは「自分の借金を他人に返済してもらうこと」。放っておくだけで自分の資産が増えていくため。この、借金と返済者との関係でいうと、嬉しい順番はこうなる。

①自分の借金を他人に返済してもらう＝収益物件の運営→時間が資産を増やしてくれる、②自分の借金を自分で返済する＝自宅を住宅ローンで購入する→自分で働いて、自分の資産を増やす、③他人の借金を自分が返済する＝賃貸住宅に住む→自分で働いて、他人の資産を増やす。

さらに、③についていうと、元々賃貸物件として建てられた物件の場合、オーナーとしても利益を出さなければならない。「借金返済＋オーナーの利益」を賃借人は負担しなければならない（分譲タイプのマンションを賃貸に出している場合は、オーナーの利益はそれほど見込んでいないことも多いが）。

逆にいうと、自宅を買っておけば、いざとなれば③志向の人に貸すことができる。転勤などもチャンスに変わる。お世話になっているオーナーさんが、東京から大阪に転勤になった途端に大喜びで大阪に住宅ローンで自宅を買っていた。単身赴任なのに。東京に戻った今は、それを賃貸に出している。

もちろん、最初から賃貸に出すつもりで住宅ローンを組むのはダメ。しかし、本当に自分が住むために買って、その後に事情が変わって賃貸に出すのは、銀行に説明すれば大抵認めてくれる。よく、家を買った後に「転勤になったらどうするんだ」みたいな話もあるが、それは逆にチャンスということ。ただ、大事なことは、賃貸に出した賃料から固定資産税・管理費・修繕積立金を差し引いて、住宅ローンとトントンくらいの物件にしておくこと。

そうすれば、家を買うことはリスクではなくなる。賃貸派の人が心配している「ローンが返せなくなる危険」というのは、銀行が貸してくれるだけ目一杯借りてしまうから生まれるもの。「目一杯の家賃を払って賃貸物件に住むのと、目一杯の住宅ローンを組んで自宅を購入するのと、どちらが良いのか？」と聞かれれば、賃貸物件に住む方が良いに決まっている。

◇　◆　◇

鎌倉鑑定　小林雅裕
247－0056　神奈川県鎌倉市大船2－19－35－4F
電話＝0467・22・7772　ファクス＝045・330・5773　携帯＝080・4196・1167
kob_yashi@kkantei.com