

自宅を持とう！

～ なぜ早くアパートを脱出
する方が好ましいのか？

あなたも既に気付いているはずですが
改めて確認してみましょう



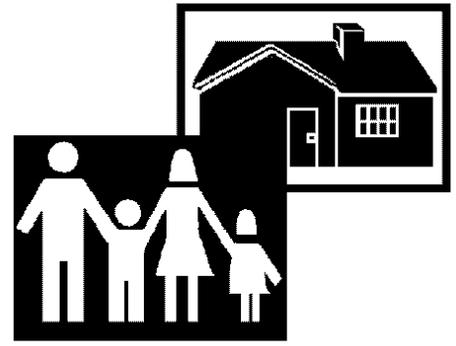
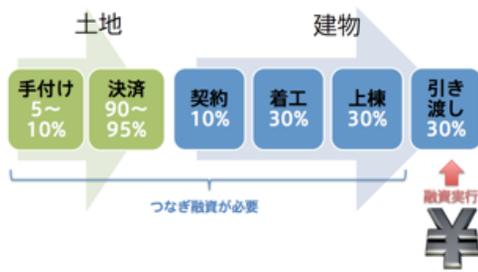
この本の著者が著書内で書けなかった
事まで解説しています

西日本建設株式会社
代表取締役 尾崎一徳



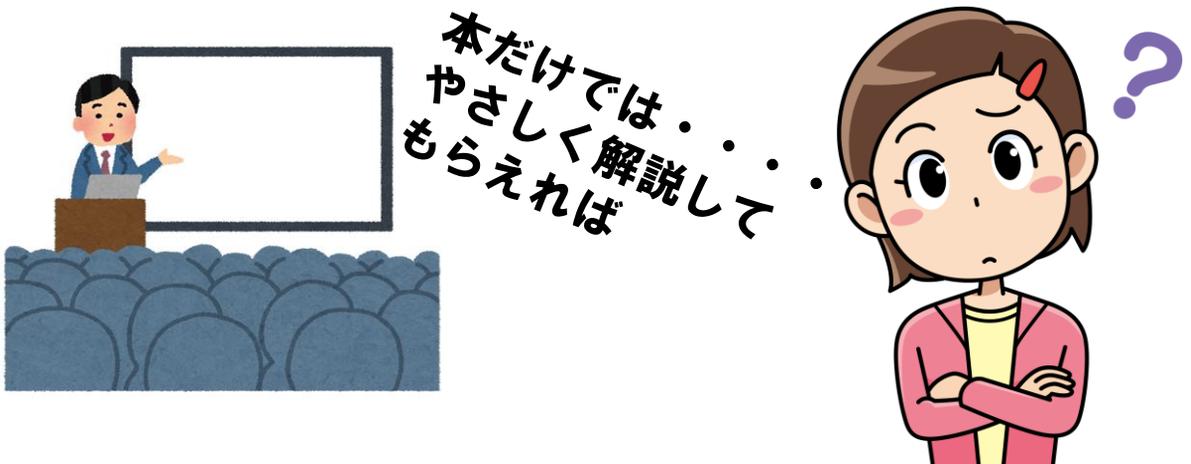
無料勉強会参加希望の方は

nishinohon-kensetsu@air.ocn.ne.jp



目次

1. アパート住まいの **家賃は捨て金** では？
2. アパート住まいで **新築の頭金** が溜まりますか？
3. 10年後には **何年間のローン** が組めますか？
(若いほど長く借りられます)
4. 定年退職時には **貯蓄がおいくら** できそうですか？
5. **年金生活** になっても家賃が払えそうですか？
6. **(土地) + (建物) = 1500万円** に興味がありますか？
7. 鉄筋コンクリート住宅 (**RC住宅**) に興味はありますか？
8. 勉強会に参加してみませんか？
～著者自らが 『！な家選び』 の内容に沿って
解説いたします。(要予約・質疑応答あり)



1・ アパート住まいの **家賃は捨て金** では？

『 そんなことは言われなくてもわかってる！ 』としかられ
そうですが、なかなか次の一步が踏み出せないものですよ？

でも、改めて考えてみましょう。家賃はいつまでたってもあ
なたのお財布に貯まることがないのも現実です。

また、家賃を払いながら新築の頭金を別途ためていくのも簡
単なことではありませんよね。

頭金が貯まってからの『 アパート脱出 』の方が好ましい
のはもちろんなのですが、『 それは何年先のことですか？ 』
と聞かれたら『 …… 』となるのが現実かもしれません。
気を付けておいてほしいのは歳を重ねるごとに 住宅ローン
の返済期間は短くなっていくのだということです。例えば、現
在であれば30年のローンが組めるところ、10年後には返済期
間は最長20年になるのかもしれないかもしれません。そうすると、毎月の返
済額は現時点で 新築 するよりも大きな金額になってしまう
かもしれません。

そこで、現状を確認してみるのはいかがですか？ 現状を把
握したうえで無理なくローンが組めるようでしたら、思い立つ
のは早い方が良くもしいない訳です。そうすれば、現在頭金
ねん出のために貯金しているお金もローン返済に回せます。そ
してそのローン返済額分ずつ 自分の資産を増やしているとい
うことになるのです。アパート住まいの間には不可能な現実で
すよね。

いずれにしても無理なローンは絶対にダメですので、信頼が
できる専門家に相談してみることにしましょう。



2・ アパート住まいで **新築の頭金** が溜まりますか？

繰り返しになって恐縮なのですが、【 堅実な思考 】をされる方ほど、ここから抜け出せないでいるのかもしれませんが。しかも【 その考え 】は正しいのです。つまり、より堅実に生活設計をしようと思えば、やはり 頭金や諸費用 は自己資金として捻出できた方が好ましいです。ところがそれを待っている間に【 子供さんには教育費 】がかかるようになり、勤務先では役職が上がるたびに交際接待費が増えたり・・・。

残念ながら、子供さんが社会人として独り立ちできるまでは、今から徐々に 貯めにくい という現実が待っているのかもしれませんが。

ところが、もしかすると長期間の住宅ローンを組むことができれば、家賃を払いながら頭金をためるよりも生活は楽になるかもしれないのです。もちろん確約はできませんが、可能性はあります。

ただし、私のような 営業マンには気をつけておかないといけないところがあります。営業マンはどの業界でもそうでしょうが【 仕事を取って初めて評価 】される訳で、さらには住宅のように大きな買い物の場合は特にですが、お客様に【 どれだけ限界近くまでのローンを組ませきるか 】が腕の見せ所にもなります。つまり あなたの目の前の【人のよさそうな営業マン】の裏の顔はあなたを住宅ローン地獄へ導く道先案内人なのかもしれないということです。

決して【銀行が貸してくれるから借りる】のではありません。

決して【せっかく新築するのだからついでに】も好ましくはありません。本当に無理のない借り入れの限度額はいくらなのかを確実にとらえてから 一歩 踏み出すようにしましょう。

でも正直なところ、家賃を払いながらの 頭金 捻出は大変ではないですか？ 一度検討してみる価値があるようには思いませんか？



3・ 10年後には **何年間のローン** が組めますか？

(若いほど長く借りられます)

あなたが今何歳なのかは分かりませんが、一度電話で結構ですから銀行に問い合わせしてみてください。『 私は何年間のローンが組めますか？ 』と。

【 住宅ローン 】も金融機関の 商品 ですから、いろいろなパターンがあります。つまり、長く借りられる商品の金利が安いとは限りません。【 どの部分 】を有利に見せればお客さんが興味を持つのかを試行錯誤しながら作り出している商品ですから、それぞれに一長一短があるということです。

繰り返しになって恐縮なのですが、【 堅実な思考 】をされる方ほど、ここから抜け出せないでいるのかもしれませんが。しかも【 その考え 】は正しいのです。つまり、より堅実に生活設計をしようと思えば、やはり 頭金や諸費用 は自己資金として捻出できた方が好ましいです。ところがそれを待っている間に【 子供さんには教育費 】がかかるようになり、勤務先では役職が上がるたびに交際接待費が増えたり・・・。

残念ながら、子供さんが社会人として独り立ちできるまでは、今から徐々に 貯めにくくなっていく という現実が待っているのかもしれませんが。

いろいろな側面があるとは思いますが、先ずはご自身で今後の生活設計を立ててみませんか？ 賃貸住宅を脱出してマイホームを所有するということを前提にして・・・。もしかするとそれが 鉄筋コンクリート住宅（R C住宅）として夢かなうかもしれませんし、とりあえず安く木造で建てておいて10年後にはR C住宅にステップアップすることも可能かもしれません。または、とりあえず中古物件を手に入れようとするのが 現在における 正解 なのかもしれません。

実は私自身が 中古の木造に10年間住んでからR C住宅にステップアップしたんです。家賃を払わずに10年 その家売ってR C住宅に住み替え・・・です。

そのあたりの事・・・聞きたくはないですか？



4 ・ 定年退職時には **貯蓄がおいくら** できそうですか？

マイホームを取得するという事は 誰にも正解 という訳ではありません。例えば 定年退職時には 潤沢 と思える現金資産を手に行している事が明確な場合もそうです。そのような方は、定年後は気ままに好きなところに移り住むことができる方が好ましいのかもしれませんがね。

でも、一般的にはそうではありませんよね？ あなたの場合はどうですか？ 話題は定年までずっと家賃を払い続けて、その後の 生活費 に関する部分です。収入が激減した後にも家賃が下がることはありませんよね？ 安いところに住み替えるにしても家賃が大きな比重を持つことには変わりないと思うのですがいかがでしょうか？

ところが、定年までの間に住宅ローンの返済が住んでしまっていたとすればどうでしょうか……。その場合には家賃は必要ありません。この話をすると『 所有すると固定資産税が発生するのでは？ 』という質問が返ってくる場合があります。でも考えてみてください。アパートにいたとしても大矢さんは固定資産税を払っているのです。そのお金は当然ながらあなたが支払っている家賃からですよ。さらに大家さんには利益が残るように家賃設定されているのです。つまり、賃貸アパートに住んでいるから固定資産税は払わなくてもよいという理屈は通らないのです。家賃として徴収した金額の一部を あなたに代わって大家さんが払っているのと同じですから。

またマイホームを所有すれば維持修繕費は発生するでしょうが、ある程度は我慢できます。さらに大きな問題は後期高齢者になった際にも大家さんは住み続けることを 許容してくれるかどうか……です。老人の孤独死……社会問題になってきていますよね。大家さんも若い人に入居してもらいたいと思っていますのです。キレイごと だけ では済ませられない現実問題ではないでしょうか。



5・年金生活になっても家賃が払えそうですか？

前のページでお話ししたように 潤沢な蓄え が計画できないようでしたら（一般的にはそうですが）、まずは 家 を確保しておくことが先決かもしれませんね。衣食住のうち衣料費や食費は先払いということができませんが、唯一 住居費は先払いができるのです。家を所有しておけば良いわけですよ。年金生活になっても 家賃が負担 となるようであればこそ、住まいだけは所有しておく方が好ましいのではないのでしょうか？

繰り返しですが 所有するのは 新築物件だけではありませんよ。中古住宅であっても問題ないのではないのでしょうか。所有している間に発生する費用は 賃貸 に住んでいるよりも多いと思うかもしれませんが、考えてみてください。アパートの大家さんは あなたから徴収した家賃 空修繕費も賄っているのです。しかも大家さんには 利益が残るような家賃設定になっているのですよ。それでもまだ異論がありそう・・・ですか？



特に 一人住まいの高齢者には 部屋を貸したがない というのが悲しい現実として存在しています。あなたが大家さんだった場合にはそんなことは思いませんか？ 孤独死やその後の始末その後の入居者募集・・・リスクを感じませんか？

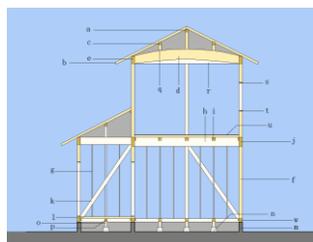
今はまだそのようなことを考える年齢ではないでしょうが、将来の 現実 はもっと厳しいのかもしれないですね。

『 居住権があるから追い出されることはない。 』ですか？ 残念ながら、その契約方式はすでに主流ではなくなっているのです。

6・ (土地) + (建物) = 1500万円 に興味がありますか？

自然災害が激甚化する現在において、建築技術者としては鉄筋コンクリート住宅（RC住宅）をお勧めしたいというのが私の本心です。しかしその前に 自宅は早めに所有すべき という信念もあります。だからこそ 本も書きましたし、このようなPR活動もしています。当然ながら希望に応じて行っている勉強会も無料です。

ここでは とにかく先ずはアパート脱出のための 安い木造についてのお話です。しかし勘違いしないでいただきたいのですが、【 安い 】というのは経済性のある設計をするということであって、手抜きをして安くするということではないということです。木造住宅の場合 安く作る方法 が、RC造や鉄骨造と比較すると **技術とは全く違う点で** 明確なのです。（ここでは理由は割愛しますが勉強会ではお話しいたします）



RC造では圧倒的に優越能力（ノウハウの全国展開をしています）を持つ当社ですが、とにかく安く作ろうと思えば木造にはかないません。

ですから、アパート脱出が第一優先順位でしたらやはりお勧めは木造で（土地）+（建物）を1500万円前後で提供したいと思っています。

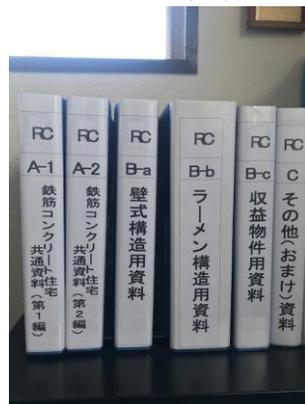
住宅ローン1500万円 35年返済 金利1.975%（様々）とすればボーナス返済無し 元利均等返済だとすれば・・・、月々の返済額は49,497円（計算値）です。家賃を払い続ける場合と比較してどのように思いますか？



7・ 鉄筋コンクリート住宅（RC住宅）に興味はありますか？

前のページで書いたように当社はRC住宅に関して圧倒的な優越ノウハウを所有しています。そのノウハウは最近全国展開を始めたところでもあります。

もしもあなたが 自宅を所有したいと思っているのであれば、まずはRC住宅をご検討ください。結果的に 今回は木造 になったとしても、次回があります。お話ししたように私自身も木造中古からRCへステップアップをしているのです。



当社のRC住宅は 木造と比べて高い訳ではありません。むしろ、一般的な木造と比べても 同等価格 だと思っています。それよりも、その価格帯で鉄筋コンクリート住宅を供給できる 技術がある という点に注目していただきたいのです。

女性からは 暑そう 寒そう 無機質そう と当初の評判はよろしくないのですが、住んでみたとたんに『もう木造には住めません。』とおっしゃいます。【どの口が言った？】と突っ込みたくなるほどです。興味をお持ちいただければあちこちに作品がありますのでご連絡ください。

ちなみに当社のRC住宅の建築主様は、ほとんどがサラリーマンの方々であることは特筆すべき点だと思っています。他の地域では RC住宅という選択肢 がないのが現状です。せっかくですからRC住宅でも検討してみましょう。

ちなみに下の写真は左側が私の自宅で、右側は両親宅です。他にもいろいろありますが、今回は許可を得てなかったのもので、この二つでご勘弁を（笑）。



- 8・ 勉強会に参加してみませんか？
～著者自らが 『 **！な家選び** 』 の
内容に沿って解説いたします。（要予約・質疑応答あり）

前のページで書いたように当社はR C住宅に関して圧倒的な優越ノウハウを所有しています。そのノウハウは最近全国展開を始めたところでもあります。

もしもあなたが 自宅を所有したいと思っているのであれば、まずはR C住宅をご検討ください。結果的に 今回は木造 になったとしても、次回があります。お話ししたように私自身も木造中古からR Cへステップアップをしているのです。