

国債暴落&巨大地震の Wリスクで『貸貸派』が急増中

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!
「くぼかわよしみち.com」
毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com 検索



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役
文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

ホームページ

asahiglobal.co.jp
global-mie.co.jp
super-chintai.com
goldtrust.co.jp
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp

社長の
ひとりごと
【入居者新聞】
Vol.04
2012 8月

面白いですね。『持家こそ最大の
リスクだ』にはシビれますね。

私の意見は、『持家』が悪いと
言っているのではなく、持ち家の
メリット・デメリット。『賃貸』のメリ
ット・デメリットを皆さんがしっか
りお分かりになって、そしてどち
らかに納得して決めていただきた
いのです。そして幸せな生活実現
のために、幸せな決断の参考にし
ていただきたいので、この『入居者
新聞ドットコム』を発信させていた
だいています。

持ち家についての厳しい私の意
見は、アサヒグローバルの『社長のひ
とりごと』に連載されています。
『住宅の原価は15万円です』『高
い買い物は止めましょう』とか『消
費税10%で新築住宅の需要は
なくなる』とか、なかなか過激な
内容で『持ち家派』の皆さんにも
ご好評をいただいております……?

さて紙面の関係で『週刊ポス
ト』をすべて記入することはでき
ませんから、私なりに重要なポイ
ントをまとめてみました。①『サ
ラリーマンは自宅を買うな』著者
の石川先生のお話し。地震で家が
流された。原発事故、首都圏の液

まずお恥ずかしい話しを1つ申
し上げます。私はこの20年間『新
聞』と言うものを見たことも、読ん
だこともありません。

しかし、まあ何も困った事はあり
ませんでした。それは時々、皆ん
なが知っている最新ニュースを私は知
らなかつたりしますが、2日か3日
遅れて誰れかが教えてくれるもの
です。

誰れが死んだとか、殺されたとか
の話しにも興味は全くありません
し、誰れが首相になったとか、誰れが
アメリカのオバマ大統領に会うと
か、普天間基地がどうなるのかも、
私は完全に日本の政治を信用して
いませんし、政治家をりっぱな人だ
とは思っていませんから、あまた
か……。と思うだけで、完全に無視し
ています。テレビも見ませんから、人
の噂話し、陰口、ゴシップの話し、芸
能人にも興味がありません。

しかしテレビ番組の自分の見たい
ものは、DVDに録画してもらって、
車の中の通勤の時に、見てはいけま
せんから、音声だけを聞いていま
す。『カンブリア宮殿』とか『特集番
組』を指定して、見えます。しかし
今も見なければならぬDVDが3

状況など『家を持つリスク』が広が
り、『賃貸住宅が世間体が悪い』『自
宅を持つステータス』、今やそんな価
値観も崩れつつあります。

②家賃とローン支払いを比較し
て『あまり変わらなければ、持ち家
を買った方がいい』は間違いだ。火災
保険、固定資産税、修繕、リフォーム
が別途必要である。

③『今が買い時』のセールストーク
も買った時がピークで下がり続けて
いる。そして最新の設備も『すぐに
陳腐化』する。

④これは私も面白い、いい計算だ
と思ったのは『実質家賃』でした。3,
000万円の住宅を購入した時の
計算は、自己資金350万円を頭
金と諸経費に充て、残り2,800
万円のローン(固定金利2.5%30
年)を組む場合。固定資産税や修
繕費など毎年40万円。不動産価
格が年3%下がる場合。5年目で
売却した時の『累積コスト』は1,0
80万円。ローン残債は2,465万
円。売却価格は2,588万円。差
し引き966万円。5年の60ヶ月
で割ると、実質家賃は月『16万
円』になってしまいます。周辺での賃
貸相場が10万円前後だと、賃貸

0枚(30時間分)以上残ってます
から、あー大変、てな感じです。私
は今年の1月5日から今日ま
で、もう7ヶ月以上の間、1日も会
社の休みがありません。7ヶ月間無
休で働いています。しかし私は自分
の仕事が好きですから、全く喜んで
働いています。しかしそれは一般的
には『大切なこと』のいくつかを犠牲
にする必要がありますから、まず
新聞を読む時間、テレビを見る時
間、家族との休日無くして仕事の
時間を確保しています。

どうしても無くしたくないのが一
日2食の食事と二回のアルコール。そ
して読書と書き物とポーと考えて
いる二人の大切な時間ですね。それ
が私の個人の日常生活です。

さてその中で必ず毎週欠かさず
読んでるのが『週刊ポスト』です。
どう言う訳か私はこの週刊誌が好
きです。新聞は信用しませんが、
この週刊ポストの言うことはみんな
信用してしまいうぐらい、信頼できる
情報源として活用しています。ま
あ毎日の新聞系をカットして、二週
間分のまとめレポートを週刊ポスト
で見ているのが『私流』です。
あと私は『読書魔』ではありません

の方が得と言うことになります。こ
ういう計算もすべきですね。

⑤反対に『持ち家には金銭では
かれない価値がある』『物を所有す
ることによって生み出される価値が
ある』父が苦労して手に入れたマイ
ホームには、家族の思い出があり、大
人になった子供達にとっても『帰る
場所がある』という安心材料になっ
ていることも、否定できません。

⑥さてここからが私の意見です
が、どっちに転んでもお得な様に、そ
して精神的にも我慢しないで、満足
しながら『賃貸』に住んでいた
たいですね。もしこれは買いた
計算できる物件があれば家を買
てもいいでしょう。しかしあくまで
冷静に考えて、それまでは賃貸で
す。

⑦また新築住宅にこだわる必要
はありません。中古には安くいい
物件がたくさんあります。

⑧今の賃貸も見直して下さい。い
いものがあればいつでも買える準備
のためには、頭金を貯めなければな
りません。そうすればいつでも買え
ますね。私の『家賃半値のトラスト
システム』はそういう楽しい計画に
ぴったしのサービスです。家賃の半

んが『本購入魔』ですから、二日冊、
1ヶ月に30冊以上の興味のある本
を買います。ペラペラめくって、せいぜ
い読めるのは数冊ですが、何かの脅
迫観念があるのでしよう。買わない
と気がすみません。あとは7冊程の
専門雑誌を定期購読しています
が、見る時間がなくて今1m以上積
み上った状態です。机の上も本の山
が5つ程、倒れそうになるギリギリ
の状態です。積み上げていますから、ま
あ新聞なんて読んでる暇はありま
せん。

さて前置きばかり長くなってし
まいましたが、本題です。今回のこ
のタイトルは『週刊ポスト』の特集の
タイトルそのままなのですが、全く
私のテーマですね。こう言う特集を
やってくれるので私は週刊ポストを
信頼しているんですね。

まずは記事そのままを切り取り
ますと、『しかし住宅ローンの返済
方法をあれこれ考える前に、そも
そも家を買うべきかどうかという
問題がある。専門家の間では「今の
時代、持家こそ最大のリスクだ」と
いう意見は根強い。シリーズ第3弾
では、「夢のマイホーム」と「生借家
暮らし」の損得対決である。』いやー

分は預金できます。

⑨最後に専門的な計算を覚えて
下さい。『利回り』という考え方で、
これは欧米では常識、日本では誰も
やりません。今の年間家賃その他
を6%で割って下さい。8万円×12
ヶ月=96万円÷0.06=1,600
万円。これが今の賃貸の『利回り』
で、『価値』です。もし家を買う場合
なら、その総額に6%を掛けて下さ
い。3,000万円×0.06=180
万円÷12ヶ月=月15万円の賃貸
相当ですね。中古で2,000万円
なら月10万円相当です。

私が何を言いたいかお分かりで
しょうか。『理性』で計算をして損
をしないように。そして『感情』で満
足するところまで折り合いをつけて
下さい。はい、あとは努力・我慢・決
断・実行・自己責任ですね。私もそ
れの繰り返ししが『60年間の私の人
生』だったと、この文章を書いてしみ
じみと感じている次第です。

アサヒグローバル株
ゴールドトラスト株
代表取締役 久保川議道