

一生お金に
困らない



投資の始め方

How to Start Investing on Houses

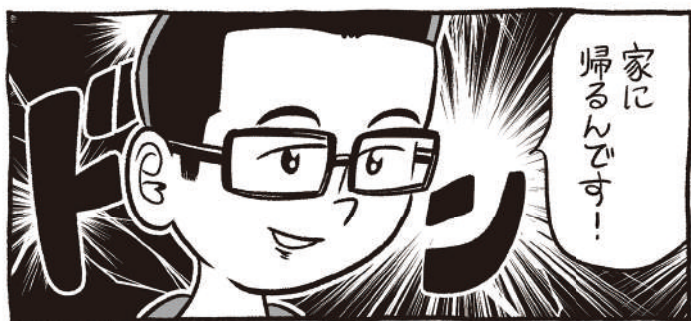
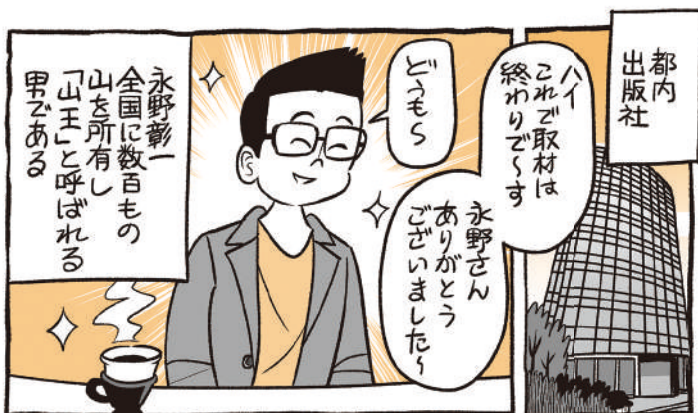


永野彰一

Nagano Shoichi

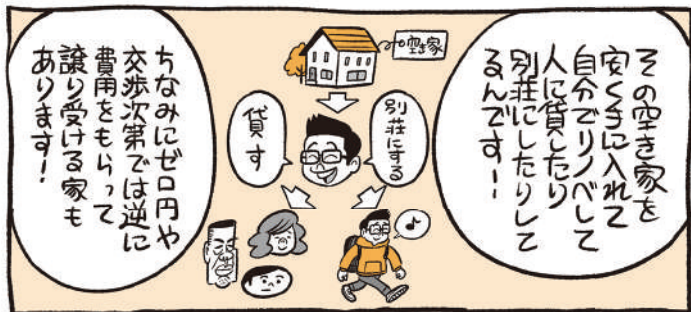
CROSSMEDIA PUBLISHING

山投資を超える!?



家投資の魅力とは？









START!!

マンガ：奈良 裕己

はじめに

「投資用」と「別荘用」の家が安く手に入る！

みなさんは、今、どんな「家」に住んでいますか？

持ち家でしょうか、賃貸住宅でしょうか？

持ち家の人は、毎月の住宅ローンの返済に苦しんでいませんか？

賃貸住宅に住んでいる人は、月々の家賃に苦勞していませんか？

僕がこの本を出版しようと決めた理由のひとつは、こうした「家」の悩みから、できるだけ多くの人を、できるだけ早く解放することにあります。

この本には、もうひとつ、大きな目的があります。

新たな視点を持って、きちんと手順を踏んでいけば、「今よりも、もっと夢のある毎日が送れますよ」……とお伝えすることです。



夢のある毎日とは、一体、何を指しているのか？
それは、次のような展開をイメージしています。

- ① 「自宅」を安く手に入れる
- ② 複数の「別荘」がゲットできる
- ③ 「多拠点生活」が楽しめる
- ④ 家賃などの定期的な「収入」が得られる
- ⑤ 収入が増えて、「資産」ができる

自分の住む家が格安の値段で手に入り、複数の別荘を各地に持つことができれば、自由自在に「多拠点生活」を楽しむことができます。

その自由な生活を定期的な副収入が後押ししてくれるのですから、これほど夢のある毎日はありません。

これが、この本でお伝えする「家投資」のリアルです。
なぜ、そんな夢物語のようなことが実現できるのか？

その背景には、全国で深刻化している「空き家問題」が大きく関係しています。

空き家を安く買って、住んだり人に貸したりする

現在、全国各地で空き家問題が深刻化しています。

総務省が5年ごとに発表している「住宅・土地統計調査」によれば、1988年から2018年までの30年間で、全国の空き家数は394万戸から849万戸と2倍以上に膨れ上がっています。

これを「空き家率」（空き家戸数が総住宅戸数に占める割合）で見ると、2018年の時点で13・6%に達して過去最高を記録しており、5年後の2028年には25%、10年後の2033年には30%を超えるとの予測もあります。

つまり、これからの10年で、**実に「3軒に1軒」が空き家になる**というのです。

空き家の増加によって、公衆衛生や治安の悪化など、周辺地域に様々な悪影響が出てい

ますが、もうひとつ、見逃せない現象が起っています。

空き家の値段が、ここにきて大幅にダウンしているのです。

現在の空き家の多くは、「遺産相続」した人が所有しています。

故郷にある実家などを相続した人は、自分が住んでいなくても固定資産税が発生しますから、できるだけ早く処分したいと考えます。

できるだけ早く手放したいと思いがちながらも、親や親族が残してくれた「遺産」ですから、できれば高く売りたいと欲を出します。

いくら高く売りたいと欲を出しても、人が住まなくなった家を高く買う人はいませんから、いつまで経っても買い手がつかず、その結果として、家が放置されたままになっている……というのが現状です。

同じようなことが全国で起こっているため、これが空き家問題の拡大化のひとつの要因になっています。

最近では、いくら値段を下げても売れない状態が長く続いているため、家の老朽化が進

んでしまい、その商品価値は日を追って下落を続けています。

とくに、地方の場合は空き家が増え過ぎたことによって極端な下落傾向が続いており、**今では「1円」で売りに出されるケースも**あります。

多くの空き家が「もうこれ以上は下がりようがない」ところまで来ていますから、こうした現象を有効に活用することが可能になったのです。

家投資を始めると、家に対する概念が変わる

空き家が増え、その値段が下落していることで、家との向き合い方も大きく変わります。僕は「賃貸住宅に家賃を払って住む時代」は終わり、これからは、「自分で家を買って住む時代」になると考えています。

なぜならば、**50万円も出せば買える家に、月々5万円の家賃を払って住む必要がない**からです。

延々と家賃を払い続けても、何ひとつ自分のものにはなりません。家賃の10カ月分の



お金が用意できれば、同じような家を「買える」時代がやってきた……ということですよ。

これからはムダな家賃を払い続ける必要がなくなり、誰もが自分の持ち家を手に入れられるようになると思っています。

ムダな出費を抑えながら、自分の家を安い値段で手に入れていく。

これが、この本で紹介する「家投資」のベースになる考え方です。

僕が「家投資」を始めたのは、2016年9月のことです。

今から6年前ですが、現在では、全国各地に数百軒の家を手に入れて、定期的な家賃収入を得ながら、公私にわたって多拠点生活を満喫しています。

前著『一生お金に困らない山投資の始め方』で書いたように、家投資と並行して山投資も全国で展開していますから、多拠点生活は楽しいだけでなく、僕のビジネスにとって不可欠なものとなっています。

家投資と山投資を全速力で進めてきたことで、その固定資産税評価額を合計すると、保有資産は「億」の単位に突入していますが、僕の人生にとっては、自由に多拠点生活を楽しめることの方が、はるかに価値があると思っています。

家投資を始めると、家に対する概念が変わります。

家を買うことが、「一生に一度の大きな買い物」ではなくなります。

持ち家か賃貸かの二者択一で悩む必要がなくなり、住宅ローンの返済に困ることも、高い家賃を払い続ける必要もなくなるのです。

家投資の魅力は、自分の好きな場所に自由に住むという選択肢が生まれ、その場所を増やすことによって収益がアップすることにあります。

多拠点生活が可能になれば、まったく新しい日常を手に入れることができます。

家投資とは、自由な生活を手に入れることができる「夢の投資法」だと思っています。

この本を通して、たくさんの人たちが、日常の新たな1ページを切り開いてくれることを願っています。

2022年11月

投資家 永野彰一

『一生お金に困らない家投資の始め方』目次



山投資を超える!? 家投資の魅力とは?

002

はじめに

「投資用」と「別荘用」の家が安く手に入る!

008

1

第1章

Chapter 01

「自宅」+「別荘」+「家賃収入」を手に入れる!

028

これからは「複数」の家を持つ時代がやってくる

029

6年で数百軒の「家」を持つことができた

032

「億」の資産を持てたのは家投資のおかげ

034

家投資によって生まれる「メリット」とは?

034

メリット①地震大国の日本でリスクヘッジになる

035

メリット②都会暮らしの人でも、いい環境で過ごせる

037

メリット③人生の選択肢が広がる



2

第2章

Chapter 02

家投資の上手な始め方

042 040 039

実質利回り「80%」で推移している

「家投資は利回りがいい」とアピールする本当の理由

「空き家」を減らして地域を活性化させる

048 初期費用は100万円かからない

050 まずは手持ちの資金で1軒目を買う

052 全国各地にある「安く手に入る家」の探し方

053 探し方①不動産情報サイトを活用する

055 探し方②住みたい地域に足を運んで情報を集める

探し方③全国各地の「無償譲渡物件」を探す





- 087 085 085 081 078 076 074 071 069 067 064 061 058 056
- 0円空き家には「優遇制度」や「補助金」もある
家賃を払って家に住む時代は終わった
「自家用」と「賃貸用」の両輪で考える
田舎なのに土地の値段が高い地域のナゾ
「不動産会社」に間に入ってもらうことが大切
不動産会社とは良好な関係を維持する
空き家を買ったら自分で住んでみる
3軒目を買ったあたりから好循環の流れへ
「賃貸付け」する意外なポイントとは？
東京などの「大都市」で家投資はできるのか？
「空き家」を賃貸して、住む人がいるのか？
僕が学んできた家投資に役立つ「7つの教訓」
教訓①家は「欲しい時」ではなく「安い時」に買う
教訓②「どうすれば支出を抑えられるか」という視点を持つ



教訓③ つねに「タイミングは今」と考える

教訓④ 最も「価値」のない家に自分が住む

教訓⑤ 家を選ぶのではなく、どう活用するかを考える

教訓⑥ 「新築がいい」というこだわりは捨てる

教訓⑦ 大事なものは、家投資の動きを止めないこと

お金をもらって家を譲り受ける方法

家賃収入が増えると「次のステージ」が見えてくる



3

第3章

Chapter 03

僕はこんな「家」を手に入れました！

どんな家をいくらで買ったのか？

事例1 北海道旭川市 夏の「別荘」として使うために1円で購入

1円で買えた理由は「遺産相続」の物件だったこと

「冬の問題」は借り手と話し合っておく





- 142 139 137 134 131 128 125 123 120 118 115 113 112 108
- 事例2 山形県川西町 リフォームいらずで月4万5000円の家賃収入！
他に賃貸物件がないことが強みに！
賃貸物件がないエリアを探して家を買おう！
- 事例3 茨城県阿見町 300万円のアパートを50万円で購入して、賃貸に
自分で住みながら他の部屋を賃貸に出す
- 事例4 新潟県上越市 4000万円の豪邸を自宅用に120万円で購入
「自分が住みたい家」を選ぶことがセオリー
- 事例5 新潟県魚沼市 ブロック塀を壊して駐車スペースを作った家
「どうすれば家の価値が高まるのか？」という視点を持つ
- 事例6 京都府宇治市 京都に別荘が持てる！しかし致命的な欠陥が……
川が近くにある家は「床が傾く」危険性がある
入居者が自由に改修できる「DIY賃貸」
- 事例7 福岡県飯塚市 人気の福岡に家を持つも、まさかの倒壊！
倒壊の危険性がある家は、素早く手放す

4

第4章

Chapter 04

家投資の注意点

148	事前を知っておきたい「家投資」のポイント
148	PART1「購入前」の注意点
148	注意点①家投資のためにローンを組む必要はない
149	注意点②マンションの「区分所有」は家投資には不向き
151	注意点③最低でも「2DK」以上の間取りの家を選ぶ
153	注意点④築年数が古いことで悩む必要はない
153	注意点⑤「市街化調整区域」の家を敬遠する必要はない
154	注意点⑥売り主の「言い値」を鵜呑みにしない
156	注意点⑦自分が思った金額より安ければ「満額」で買う
157	注意点⑧地域外の不動産会社も視野に入れる
158	注意点⑨オーナーチェンジの家はトラブルの原因になることも





160 注意点⑩「葺」が付いている家は、できる限り避ける

162 PART 2「家周辺」の注意点

162 注意点①大規模な工場が近くにある

163 注意点②夜遅くまで作業している町工場がある

163 注意点③交通量の多い国道や県道が横を走っている

163 注意点④近くに線路があり、夜間に貨物列車が通過する

164 注意点⑤近所にゴミ屋敷や崩れそうな家がある

164 注意点⑥隣に大声で叫び出す人が住んでいる

165 PART 3「家」の注意点

165 注意点①「雨漏り」していないか？

167 注意点②「水洗」のトイレがあるか？

168 注意点③駐車場は何台分あるか？

170 注意点④水回りは大丈夫か？

172 注意点⑤室内に焼け焦げた跡や臭いはないか？



176 175 173 173

PART 4 「購入後」の注意点

注意点①「地」元の信頼できる専門業者と長くつき合う

注意点②「家の面倒を見続ける」という意識を持つ

注意点③「居住者と信頼関係を築いて無用なトラブルを回避する

5

第5章

Chapter 05

出費を抑えるための「DIY」入門

180 リフォームを検討する際の3つの基準とは？

183 リフォーム代は「10分の1」以下になる

187 屋根の塗り替えは1日仕事で「1万5000円」でできる

191 外壁塗装は自分で塗れば「4万円」で済む

193 素人ができる究極のDIYは「床の傾き」を直すこと



196 家投資を「本業」にすることもできる

「おわりに
人生の選択肢」が広がり「社会貢献」になる

200

