

永遠にアパート暮らしから脱出できない人
簡単にできる人、いったいどこが違うのか？

これさえ知れば

「あなたも90日で アパートから 脱出できる」



その方法とは？

アパート脱出応援団
欠陥住宅を造らない会
コムサ



皆さんは、マイホームを建てられないのではないのです。
建てる方法。いや、建てられる考え方を知らないだけなのです。

えっ？だってお給料も安いのに、それに頭金が・・・

だから、先ほども言ったでしょ。
あなた方は、不安のあり地獄に入っているって・・・



これから、私があなただでも簡単にマイホームが建てられる方法を教えますので、この本をじっくりと何回もお読みになって、頭の中を良く整理してください。そうすればきっと九〇日もあれば、あなたのご家族は、新しいマイホームで暮らすことが出来るでしょう。それでは夢が現実となるように早速お勉強してみましよう。



第一章

だから、いつになっても家は建てられない・・・

世間の常識一 頭金は2割貯めてから建てるべし！



「頭金はあるても、払うな！」

「はあ？何言ってるの？」と言いたいでしょうが、もう一回言います。

頭金はあるても絶対に支払ってはいけません。

世間では頭金がないから家は建てられない…もしくは、頭金とはいかないが多少はお金がある。でも、これを使って家を建てたならば、子供の教育資金や生活費やらで、ちょっとしたことで、絶対にヤバい状態になるから、やっぱりもう少し溜めてからにしたほうが良いと、多くの方がそう考えます。

ですが、この考え方自身が住宅購入に踏み切れない、大きな間違えであることをまず知ってください。家を建てるに当たって頭金を貯める。こればいわば世間の常識とされています。もちろん、全くないよりはるかに越したほうがよいことは、小学生でもわかります。

でもね。住宅ローンを組んだときに、何に一番気をつけないといけないかというと、それは「リスク」というものです。



「リスク？」

では、そのリスクとは何か、もう少し勉強していきましょう。

たとえば、頭金を積まなければ「ヤバい」と考え、あるだけのお金をかき集め住宅購入に踏み切ったとします。

その後に起こるリスクを考えてみると、まず契約者はおおむねご主人だと思います。

そこで、奥さんが一番気になることは、

「うちの主人に万が一のことがあったら、どうしよう？」

と思うはずですが。

この場合のリスクは、はっきり言って「リスク」ではありません。なぜかという、ほとんどの人が「団体信用生命保険」という保険にはいりますから、もしもの時は借金がチャラになります。当然に奥様とお子様には借金が0円の住宅が丸々残ります。



次に考えられる「リスク」といいますと、

もしも、主人が長期の入院でもしたら、支払っていけない…

という「リスク」が考えられます。実はこれが一番始末に悪いリスクだと考えられます。

さあ、あなたならどうしますか？

「貯金がたくさんあれば、入院中でも何とか払えるのに…」

「やっと貯めた貯金はすべて頭金で使ってしまったわ…」



わかりましたか？

私が最初に「頭金はあるでも払うな！」と言った理由が…

そうなんです。このときのために貯めたお金は、使わずに蓄えておかなければならないのです。

頭金をムリして出したことによって手持ち資金が乏しくなり、そこでご主人がダラダラと寝込んでしまった場合、結局頭金を積んだことがアダになってしまうのです。

その間の住宅ローン返済に治療代、家族の生活費、子供の教育資金などお金の必要なことばかりおこります。ですから、頭金を払わないでこういうときの「リスク」のときのために、資金は手元に残しておいたほうが、イザという時に切り抜けられるのです。

今や金融機関は、借金をする人に対し返しきれないような無理な貸付は一切してくれません。「借りられる」ということは「返せる見込みがある」ということ。安全な住宅ローンであれば、借りるだけ借りて、予期せぬ事態に備えてしっかりと手元に残しておく。この考え方にシフトしたほうがリスクは低くて済みます。

そして、もう一つのリスクといえば、やはり「リストラ、倒産、減給」ではないでしょうか。リストラや倒産であれば、雇用保険で何ヶ月かは生活できるはずですし、仮に減給となっても、先ほど説明したと同様、頭金は使わないで、しっかりと

残してあれば、そんなに心配ないはずですよ。

ですから、銀行からその分を見込んで多く借り入れを起こすのも、リスク回避から見ると有効になります。ただし、借入を多くするのですから、当然に利息を払っていかねばなりません。ですが、こと住宅ローンに関して言えば「損か得」というよりも、いかに長い返済期間のリスクを小さくするかが、破産しない秘訣です。

むしろ、長いローンを組むのですから、一番の購入時期の決め手は頭金があるのではなく、住宅ローンの金利に注目したほうが良いでしょう。



世間の常識二 繰上げ返済をして、早く借金を返そう！

それでは、あなたに3つの質問をします。

- ①あなたはサラリーマン世帯ですか？
- ②子供の教育資金がこの先まだ必要ですか？
- ③イザ、というときに使える資金がない、または少ないですか？

どうですか？いくつあてはまりましたか？もし、1つでも該当する項目があるなら、

繰上げ返済は絶対にすべきではありません。

さらに、現在のような低金利を背景に完全固定金利で組んだ住宅ローンに関しても、繰上げ返済は絶対にすべきではないのです。では、その理由を説明しましょう。

理由は2つあります。

まず、第一の理由は住宅ローンをきちんと選び、リスクを考えたなら



住宅ローンを「ローン」とは考えない

んっ？

それは、生命保険として考えるべきです。

はあ？



もう少し、わかりやすく言いますと、契約者に万一のことがあった場合には、その時点での残金は完全に消えますから、「もう残金は払わなくてもいいよ！」ということになります。

もしそのとき、繰上げ返済などせずに、手元にお金を持ちながら徐々に住宅ローンを返済していたなら、住宅ローンはチャラになり、おまけに手持ち資金も残ります。

残されたご家族は、明日から住む住まいには、ローンが一切なく、おまけに生活費と教育費も残る、ということになります。

ですから、リスクを考えた住宅ローンならば、まとめて返さなくても、毎月きちんと返済していくのがベストということです。

次に二つめの理由ですが、繰上げ返済をしても、今日明日の生活に何の得もないのではないのでしょうか？

かえって繰上げ返済をすることによって、手持ち資金の流動性がなくなり、生活不安になりかねない、ということも理解しておいてください。

ですから、このようなことを考えると、やはり繰上げ返済はしない方が得策だとおわかり頂けたと思います。

ちなみに、繰上げ返済をすべき人とは、

- ①資産があって、近いうちにそれを売却することにより、そのお金が今現在必要とされ



ていない場合

②相続などで、必ずもらえるという確信のある方

③お子さんがいないとか、資金に余裕のある方

これらの方は、返済開始から一日でも早く、繰上げ返済をされたほうが断然お得です。



世間の常識三

貯金がなかなか貯まらない

貯金がなかなか貯まらない家庭の問題点は、大きく分けて4つあります。

- ①浪費傾向の家庭
- ②エンドレス自動車ローンのある家庭
- ③生命保険のかけ過ぎの家庭
- ③外食・コンビニ通いの多い家庭

実はこの問題を見つめなおすことによって、必ず住宅ローンが払える家計に変身します。

まずは浪費傾向から説明します

その前に浪費傾向にある家ということは、

「貯金に対する考え方が甘い家」ということです。



このような家は毎月の経費を引いた残りを貯金しよう！と考えている家庭がほとんどです。私も踏まえて人間みなそうですが、自分に甘いものですから「残ったお金を貯金する」ではなかなか貯めるのは難しいものです。

では、どうするかといいますと給料をもらったと同時に一番先に貯金を少しでもいいからまず差し引きます。（健全な家庭を目指すなら、税込年収の一五％を目標）

そして、住宅ローンを差し引き残りは次のお給料日までに全部使い切って OK、という具合に考え方を変えていきます。そこで、残りの金額で生活ができるかどうか、検討してみてください。

次に、エンドレス自動車ローンについてですが、そもそもエンドレス自動車ローンにはまりやすい人というのは、自動車ローンの残債がなくなりそうになると、車屋の営業さんにのせられて、今のローンからの乗り換えという形で勧められ、ついつい買い換えてしまうパターンです。エンドレスローンになってしまうと、その分支出分が家計を圧迫し、その期間はどうしても貯蓄が貯まりにくくなります。ですから、いつになっても頭金も貯まりませんし、家計に余裕がでなくなるのです。

次に、「生命保険」についてお話しします。

日本という国は、生命保険加入率の非常に高い国で知られています。当然に保険料負担も額も、他の国より格段に多いということです。しかし、現実問題、万一があった時に還ってくる保険金額は、皆さんが想像しているより以外に少ないのが現状なのです。（一世帯平均保険料は約 4 万円）つまりが、保険料を掛け捨てている部分が、実は非常に多いという事です。そうでなかったら、保険会社がバタバタと倒産してしまいますからね。

さあ、あなたも一度、現在加入している保険を見直して、必要最低限の保障を検討してみましょう。

さて、最後になりましたが、以上の3点を改善していけば、かなりの家庭が瞬く間に住宅ローンを組める家庭に変身するはずですよ。実践してみましよう。



第二章 家は、まだ建てるな！

現実を知れば、百戦危うからず。

「アパートから脱出できる」って書いておきながら「家は建てるな」ってどういうこと？
お答えしましょう。

家は簡単に建てられますが、あなたにも肝に銘じて心得て欲しいことをこの章では申し上げます。なぜならば、私はあなたに無理のない、そして絶対に失敗のないようにアドバイスをしていきたいからです。

世の中には、誰から見ても無謀なローンの組み方、また、自分の身丈以上の家を購入し失敗していく人たちがあとを絶えません。ですから、ローンを組む前に、これだけは知ってもらいたいということを、これからお話しします。

絶対失敗しない ローンの組み方 その一

出来るだけ長いローンを組もう！

え？こんなに長いローンを組むの？

これじゃ、定年までにローンが終わらないじゃない…

実は多くの方がこのように考えます。昔から「大は小をかねる」という言葉があるように、「大」は「小」をカバーすることが出来ても、「小」は「大」「大」は「小」をカバーすることが出来ても、「小」は「大」をカバーすることが出来ません。もう少し分かりやすく言うと、短期で組んだローンを返済途中で「長期に変えて欲しい」と言ってもそんなことは通じません。ところが、長期で組んだローンは、余裕さえ出ればいくらでも短期で返済が可能なのです。

先程もお話したように、住宅ローンを組む場合は必ず「リスク」を考えて組まなければなりません。気の遠くなるような長いローンですが、そのことによって得られる余裕が必要なわけですから、わざわざ返済期間を短く設定し、ぎりぎりで生活するよりも、少しでも長くローンを組むことによって余裕が出来ます。余裕が出れば、車の購入資金にまわせたり、子供の教育資金にもあわてふためるということがなくなるということです。



絶対失敗しない ローンの組み方 その二

「家賃と住宅ローン」 その違いとは？

「現在、家賃がこれだけだから、

住宅ローンもそれと同じくらいなら返せるかな？」

多くの方がこのように思っています。しかし、ここで注意していただきたいことは、家賃と住宅ローンの違いです。家賃というものには、金利の影響が全くなく、ずっと金額に変動がありません。

それに対して、住宅ローンの場合、金利に変動があり、毎月きちんと返済しているようでも、実は金利の動向によって元金返済額が変わっているということです。

もしも変動金利でローンを組んだ場合、金利が下がれば住宅ローンの元金の返済額が多くなるし、逆に金利が上がれば住宅ローンの元金は少なくなってしまいます。さらに加えて、変動金利は3～5年で返済額の見直しがあり、その段階で金利がローンを組んだ当初よりも上昇していれば、毎月の返済額も当然増えるわけです。

絶対失敗しない ローンを組み方 その三

社内融資を利用してローンを組む・・・実は・・・

お客様の中には、よく会社の融資制度を利用してローンを組む方もいらっしゃいます。ですが、このローンも良く考えて利用しないと、ツケが後からやってきます。

では、そのツケを説明する前に、社内融資には大きく分けて2種類あることから説明しましょう。

① 会社が直接融資をする場合

退職時、一括返済が原則、若年層や中途採用の場合では退職金額が少ないため、退職金では返済できない人も。手元に一括返済できるお金がなければ、新たに金融機関から借りられるかを確認しておく必要があります。

② 携銀行からの借り入れに対して利子補給をする場合

退職と同時に利子補給が打ち切られる。したがって、銀行に対して退職報告を行い、その時の引き落とし額の変更などの手続きをする費用がある。

社内融資は原則「借りてはいけない住宅ローン」です。

それはなぜか？

住宅ローンは基本的には長い住宅ローンを組むことが基本です。このことは先程説明したように、社内融資はそもそも福利厚生の一環であって、社員に向けてのサービスですから、定年時点でいずれにせよ、そのサービスは打ち切られます。特に会社が直接融資を行うケースでは定年と同時に住宅ローンを清算しなければなりません。これでは、一般の銀行に比べると、もっとも短いローンを借りてしまうことになり、返済期間が短い分だけ、月々の返済金額が大きくなってしまいます。

そのうえ、住宅ローンでもあるにかかわらず、債務者に対して「団体信用生命保険」がかけられておらず、万一があった場合に、家族に支払われるはずの死亡退職金と相殺というものがいまだに多く、これでは「マル損」ということになります。



あくまでも社内融資は、

- ①返済期間の確認
- ②金利
- ③団体信用生命保険が付いてるか

この3つがそろった場合に借りても良い融資です。ちなみに3つ揃った社内融資は見たことがありません。



第三章 理想と現実

身の丈以上の家を購入し、失敗していく人たち・・・

土地はやっぱり 80 坪は欲しいなあ」

「それに、15 帖のリビングに子供部屋も 8 帖くらいないと…」

「家を建てたいと思っている多くの人たちは、大きな夢を語ります。

それもそのはず、あなたたちの子供の頃に育った家は、座敷もあり、納戸もあり、そして車庫もありました。あなたのお父さん、お母さんは一生懸命働いてコツコツと今の家の状態までにしてきたはずです。立派だと思います。

でも、その影には、戦後の何もない状態から高度経済成長という、世界でもまれに見る経済背景があったおかげでもあります。しかし、残念ながらこれからの時代はそういったわけにはいきません。給料は昔のように右肩上がりで上がらず、企業の寿命もだんだん短くなってきているのが現状です。そういった中でアパートから脱出し、新築の家を建てるとなると、やはり何回もいうようにリスクを考えて行動を起こさなければいけません。

万が一会社が倒産したり、リストラにあい会社を変えた場合でも、ローンを払っていきける金額にしておかなければたちまちローン地獄に陥りあなたの家族は破綻します。

そうならないためにも、あなたのお給料から限界ラインの計算の仕方を下記に記しましたので、

ご自身の年収と照らし合わせてください。

どうですか？この金額がローンで破綻しない絶対金額です。

もしこれ以上のローンを組むと、ちょっとしたことが原因でも、苦しくなります。

我々の日常の生活は、常にリスクだらけ。

いつ交通事故や、予期せぬ出費があるかわかりません。

あなたのお給料
の総支給額 $\times 0.3 \div 12$ カ月 = ○○円

例① 年収300万円 $\times 0.3 \div 12$ カ月 = 75,000円

例② 年収250万円 $\times 0.3 \div 12$ カ月 = 62,500円



【おわりに・・・】

この本を読み終えていかがでしたか・・・

いくつかの世間の常識とされているものの裏側には「リスク」がひそんでいる事がお解かりいただけたのではないのでしょうか。マイホームを取得する為には、世間の常識を満たすのではなく、「リスクを考えた行動」を起こす事が最も重要なのです。

この本を読んでもくださった皆さんは、いつの間にか不安のあり地獄から抜けられているはずです。「マイホームを手に入れる考え方」を習得したのですから。

「マイホームを手に入れる」ということが夢のような話だった方も、この本を読んで「現実的」になったのではないのでしょうか。それこそが、マイホーム取得へ一歩前進している証拠なのです。

何だか先が見えてきた気がしませんか。

あとは実践あるのみです。皆さんはきっと素敵なマイホームを手に入れることができるはずです。



【著者プロフィール】

森谷公昭（もりたに まさあき）

一九五五年十一月生まれ 株式会社コムサ代表取締役。

「アパート脱出応援団」団員・「欠陥住宅を造らない会」会員。

若者邸宅・リフォーム増改築・健康住宅の三本柱で理想の住まいづくりを提唱している。