

お金を捨てる家生みだす家 加治将一

同じマンションに住み続けるのは無理。

- ・家族構成や職場の変化があるから。

マンションは一戸建てより気楽——本当か。

- ・他人との共同所有。何でも合意をとらなければならない。
- ・マンションの修理費が出せない人がいれば、その負担をどうするかが問題になる。
- ・築年数 30 年、40 年のマンション価値はゼロ。寿命あと 10 年と聞いて買う人はいない。自分で住み続けるしかないが、居住者が退去してゴーストマンションになっていく。

ホームレスが住みついてスラム化する。

建物の取り壊しの話が出て費用負担しなければならない。しかし、初期のマンション所有者は代替わりして権利関係が複雑、連絡がとれない——話をまとめられない。

最後は、行政が『解体命令』

判明している所有者だけで費用負担することになる。

- ・マンション末期の秘密が世間に知れ渡ると、厄介事をさけるために早めにマンションを売ろうとする。マンション価格が下落する。

投資先の理想系は、

- 1) 楽をして
- 2) ノーリスクで
- 3) できるだけ早く
- 4) 最大の利益を手にする

100%の投資先はないが、近い物が自宅。

インフレで一番儲かるのは不動産。

土地の適性価格

公示価格、売買価格は参考でしかない。

利益還元法。土地の年の利回りを出す。そのために架空の家を建て、貸付けた場合のシミュレーションを行う。

例) 50 坪の土地 = 6600 万円、建築費 = 50 坪 × 65 万円/坪 = 3250 万円 → 投資額 9850 万円

70 万円/月で貸し出す。→年間 840 万円

年の利回り =  $840/9850 = 0.085 = 8.5\%$

利回りを 10%にしたければ、逆算して仕入れる土地代を求める。→坪 128 万円

胸に秘めて価格交渉する。数字を根拠にしていると交渉への取り組みが変わってくる。

日本の木造家屋の平均寿命はたったの 30 年。

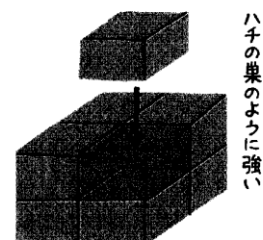
2000 万円を 30 年で失う。(ローンがあれば利率上乘せ)

アメリカは 103 年。

この違いは、工法以外に考えられない。

2×4工法には基本的に柱はありません。壁自体が家の重量を支えるチカラカベ力壁の役目を果たしているため、よほど広い空間でない限り柱をたてる必要がないのです。

つまり部屋が、ひとつの箱だと思ってください。いくつもの箱が組み合わさって、家全体を構成しているのです。



面で支えているから柱もいらず、地震にも強いのです。

2 × 4 (ツーバイフォー) 2 インチ、4 インチの木材を使う。