

# 「収益マイホーム」 3つの魅力

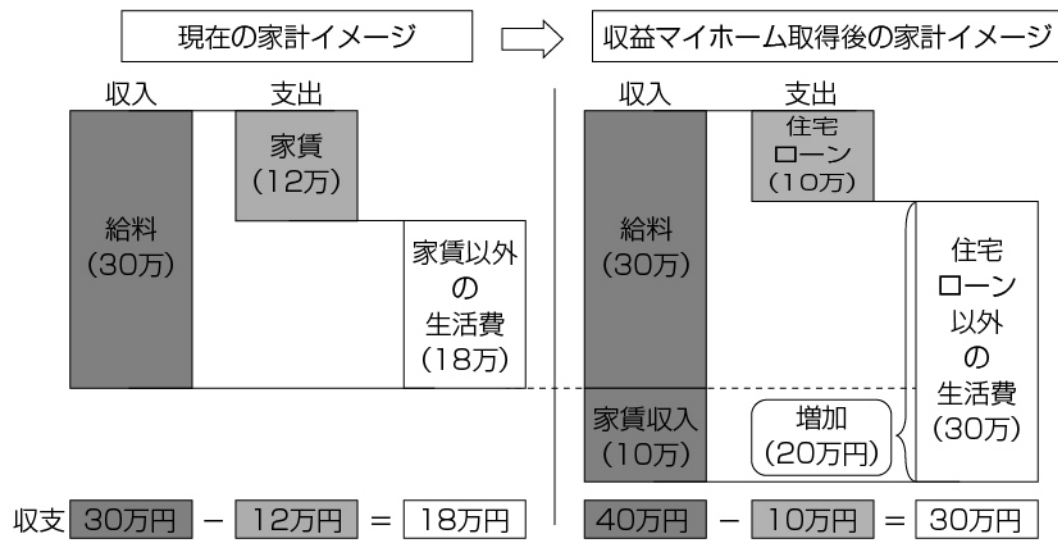
マイホームについて確認できたところで、今度は「収益マイホーム」とはいったいどんなものか、理解しましょう。「収益マイホーム」には、マイホームにはない「特徴」や「魅力」があります。

## 「収益マイホーム」とは

「収益マイホーム」とは、自分が居住するためのマイホームでありながら、一部を他人に貸すことで継続的に家賃収入を得られる方法です。

## 「収益マイホーム」で家計はどうなるか

下記の図は、賃貸住宅に暮らしている場合と、「収益マイホーム」を取得した場合、両方の家計イメージを比較したものです。



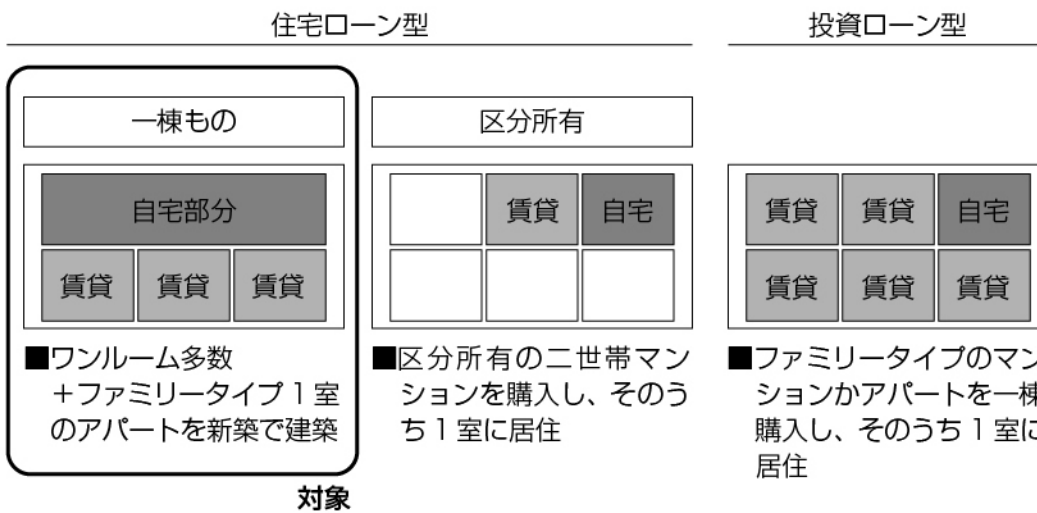
左側の図は、賃貸住宅に住んでいる場合の毎月の家計イメージです。毎月の家賃が12万円かかり、給料の30万円から家賃を引いた残りの18万円が生活費として使える額となります。

一方、右側の図は「収益マイホーム」を購入した家計です。給料に加え、家賃収入が10万円得られます。住宅ローンの支払いが10万円あり、収入から支出を差し引いた生活費は30万円になります。

これはあくまでもイメージですが、ほとんど負担がないか、あるいは少しの負担（手出し）だけで新築マイホームを取得することができる。そんな方法が「収益マイホーム」なのです。

## 「収益マイホーム」2つのタイプ

「収益マイホーム」のタイプは大別すると「住宅ローン型」と「投資ローン型」の2つがあります。このゼミでは、左側の「住宅ローン型・一棟もの」の取得を対象に解説していきます。



## 収益マイホームの魅力

「収益マイホーム」の魅力は大きく3つあります。

### 魅力1：自宅の賃料がゼロになる！（家賃が減らせる）

家賃収入を得ることで、自宅部分にかかる支払いが実質ゼロになります。ゼロにならなかったとしても、普通に家賃を支払うよりもかなり低い額だけの支払いですみません。

自分の住む部屋の家賃を、他の入居者に支払ってもらおうのと同じことなのです。

### 魅力2：「アパート」がタダで手に入る！

「収益マイホーム」は、自分が住んでいるからマイホームですが、外から見ればアパートです。

将来、自分が住まなくなった時に自宅部分を人に貸せば、それは完全なアパートになります。「収益マイホーム」の住宅ローンの支払いを終えた時、あなたは最終的にアパートをタダで手に入れたことになります。

### 魅力3：「住宅ローン」が使えるため超低金利！

住宅ローンはあらゆる融資の中でも最も金利が低い融資と言えるでしょう。

資金調達コストを限りなく抑えることができる住宅ローンを使って、アパートを手に入れることができるのが、「収益マイホーム」の大きなメリットです。

このようなことから、「最悪のケース」が許容できれば、「収益マイホーム」を取得すべきです。では、最悪のケースとは…。「変な家を買ってしまった… ショック！」というようなものです。

たとえば、賃貸需要とマッチしない家を造ってしまったために、アパートの入居者が入らなかったとします。すると、家賃収入が得られないので、自分で住宅ローンを支払うしかありません。

とはいえ、普通にマイホームを買っても住宅ローンは支払わなければならないものなので、家計を圧迫するほどの多額な支払いにはならないでしょう。

入居者がつかない部屋は空き部屋にしておいてももったいないので、子供部屋にでもして使うことになるかもしれません。

最悪のケースになっても、失敗した時のダメージはこれくらいですみます。

総合的に考えて「収益マイホーム」のリスクはかなり小さいと言えます。