



自己紹介

始めまして、maddydogのハンドル名で

メルマガ

<http://www.mag2.com/m/0001124524.html>

ブログ

<http://blog.livedoor.jp/mechanic999-101/>

などやっています。

ホテルの夜勤フロントですが、週に3～4日勤務なので、月給15万ぐらいです^^

私はアメリカで不法滞在していたので、約2年前に所持金80ドル（8000円ぐらい）と移民局に捕まった時の

服（ぼろい整備士の服）だけで日本に護送されました^^

幸い、実家に戻れたので、日本では、屋根と市民権がある生活です。

さて、今回の物語は私がしががないアルバイトの分際で家を買うまでの簡単な物語です。

不動産投資とか好きな方、暇な方、無料だし読んでくださいね。

所持金80ドルと両親に14万（旅費）の借金からのスタートでした。

強制送還なので、無料で送還されればよかったんですが、心配した親が大使館に電話して、旅費を出すってことになったので、14万の借金です^^

帰国後、まず仕事を探しました。英語が使える仕事と思い、成田空港の貿易事務の仕事の面接にじゃつかん

サイズの合わないスーツを着て面接にいきました。

英語が出来ても日本語での対応ができないと話にならないとのことで、不採用でした。

次の仕事は大手運輸会社での仕分け作業に応募しました。

短期の仕事でしたが、必死に働いたので、1カ月、30万ぐらいになりました。

この30万で借金14万を返し、パソコンを購入しました。

その後、今やっている、地方の独立系ビジネスホテルのフロントのアルバイトを2年ぐらいやっています。

本業のアルバイトは夜勤の上、日数もすくないので、パソコン使って、稼げればと思い、いろいろ模索しました。

ま〜パソコン使って稼いでないわけではないですが、たいしてパソコンでは稼げませんし、収入が安定しません。

なんとなくわかっていたので、不動産賃貸を考えつつパソコンで遊んでいます。

アルバイトが不動産を買う場合、ローンはなかなか組めません。

私も給与振込をしている銀行に聞きましたが、答えはnoでした。

ので、不動産購入するためにはお金をためないといけません。

お金を貯めるコツとしましては、不要な物にお金をなるだけ使わないことです。^^

あたりまえですね、使えばなくなりますので、貯まりません、しかし、お金を賭けない遊びをすれば、お金は貯まります。

具体的に、私は友達（いないけど）との居酒屋にいきません。ネットで稼ぐための情報（情報商材）は買いません。

CD、DVDは買いません。セミナーとか絶対いきません。EXCELのコンサートにはいきません。（うちの母と妹は

ぎゃーぎゃーやってるみたいです）旅行もなし、車もありません。（元車の整備士だけど）ギャンブルはやりません。

FXも株もやりません。女の子に声はかけません。

ちなみに私は神官でもぼうさんでも、牧師でもありませんし、宗教活動もやりません。

政治活動とかにも参加しないし、同窓会もいきません。

私がやることは、パソコン使って無料で遊ぶことです。無料ドラマ、映画、音楽、ゲーム、ネットでお金を稼ぐこと

が主な活動です。

ま〜リアルではかなりつまらない人間ですが、夜勤なので、大概の方も理解してくれます。

寝る時間に付き合えというような友人もいません。^^

さて、基本的にお金のかかることをしないで、仕事とネットの収入で種銭を貯めます。

こんだけやっても、もともと収入が少ないと時間が掛かります。

そのお金を貯める間になにをするかと言えば、当然、不動産の知識を得たり、ビジネス全般の知識を得ます。

暇だからね。

まず、ビジネスは必要経費<売上なら利益が出ます。

ただ、経営やってない方はそういったビジネス感覚がありません。

ただ言われたことやって、給料貰って（税金沢山引かれている）、生活する。

賃貸住宅は経営です。

1件買う前に経営感覚を養っておくのと、従業員感覚で臨むのでは雲泥の差が後に生じます。

ので、簡単に経営感覚の話をしてします。

まずgoogleで < 形だけネット副業で所得税と住民税を全額取り戻す > と検索してください。

これは、私が書きあげた、給与所得の方が税金還付を受けるために書いた商材です ^^

基本的に経営者はお金を生む物にはお金を使いますが、お金を産まないもの（税金）やお金を産むかもしれないけど

確かでないもの（ギャンブル、ネットでの情報商材）にはなるだけお金を使いません。

私の場合、ネットで事業を展開しているということで、事業赤字を申告し、給与所得にぶつけ、不要な税金を減らし、

還付金を不動産投資資金に割り振ります。

こういった税金回避の仕組みをなるだけ早く作っておけば、毎年、資金が貯まりやすくなります。

これはいわゆる守りの経営です。

ちょとの手間で出来るので、< 形だけネット副業で所得税と住民税を全額取り戻す >を参考にしてみてください。

次は攻めの経営ですが、基本的に私は攻めの経営はしません。

会社がなんか強み、例えば本田はいい車とか、があれば攻めもいいですが、私のようなアルバイトはお金を使って、

広告打つようなもん持ってません。

今回もパブで無料出版なので、全然攻めてませんね。

攻めなら、書籍にして、キャンペーン打つとかにお金をかけていきます。

ので、みなさんもまず守りに守って、将来ビックになったら、攻めに転じたければ、攻めてください。

守り（税金対策）はおkで攻めない。次にやることは不動産関連の書籍や無料レポートや私のパブー無料本なんか

を読みます。

まずおっちゃん、おばちゃん、サラリーマンが賃貸経営うんぬんの本を中古で購入します。

だいたい同じようなことが書いてありますが、賃貸経営ってどんなものか把握出来ます。

きゃつらは失敗とか多いことかいてありますが、アルバイトでがんばって貯めた私は大きく失敗はしません。

世の中なめた連中は不動産屋に騙されますが、アメリカ違法滞在歴の私は渡る世間は鬼、畜生、魑魅魍魎、ジョージ・

ブッシュがうやうやいることを痛いほど理解してますので^^

企業に守られている連中や国に守られてる公務員とかの給料と私の日本円は重みが違うので、当然、ぞんざいには

扱いません。

愚痴ぽくなりましたが、基本的になるだけ安く、優良物件を管理が出来る範囲で買って、どこぞの誰かに貸して不労

所得を得れば、自由時間とお金が手に入るということです。（出来れば苦勞しないよ^^）

流れとしてはシンプルです。

お金を貯めるか借りる

家を買う

家を貸す

だけですから ^^

ただステップの1つずつで知的武装してないと、確実にかもられます ^^

お金を貯めることについては、以前書きました、シンプルにすれば、どけちになればいいんです。

書いたらきりがないけど、例えば銀行口座はネット口座で手数料回避、スーツはバーゲン2000円、ワイシャツは自分で

洗い、職場で出る食事はちゃんととる、私の場合、ホテル夜勤でお客様の忘れもので廃棄する物品はもらってきます。

シャンプーとか、電池とか、服とか歯磨き粉とか（トップ切りますが）、傘とか。

でプリンターでコピーとかあまりしないし、ファイルとか買わないし、ネクタイも忘れ物だしとか。

靴は3足新品で買って、ワーキングとかは親父が使わないの使ったりしてます。

タバコはやめられんのが痛いですが ^^

本気で家、買うなら、それ以外のものにはお金を使わない、これが出来れば賃貸経営始まっても楽です。

お金が貯まったら家を買う。

この段階になるまでに、

宅建の資格獲得のための本、不動産登記の本を中古で買い読んどきます。

まず宅建について。

資格をとるわけではありません。不動産屋で食っていくわけではないので、さら〜と内容を把握します。

中古で1年前の本でおkです。 また言いますが、その年の資格とるわけでないので、最新本でなくてokです。

なぜ宅建の本を読むのかは至極当然ですが、敵を知り、己を知れば、初戦（初めての不動産購入）なんとかいけます^^

不動産屋はあなたが知らなければ、どんどんタカってきます。

話の流れであなたがまったくのど素人（かも+ねぎ）とわかったら、彼らの天下です^^

かもられないために宅建の本を読み、その事実をさりげなく会話にしのばせてもいいかもしれません。

宅建の資格も毎年、内容が変わり（税法ほどじゃないけど）、20年前に資格をとった宅地建築主任者の知識が

違法状態のこともあります。

事実、この前の業者は宅建保持している証拠の会員カードを重要事項説明の時に提示しなかった。

ま〜そんなことはたいしたことではないのですがね。

基本的に押さえることは、仲買手数料の上限を守っているかです。

それと、リホームとか下水道工事とか、井戸のポンプとかわけのわからものを売り込んで来たら、やんわりお断りして

おきます。 必要な修繕は自分で見極め、自分で業者に自分の都合で発注します。

売り込まれたら、100%断っておきます。

次に不動産登記の本です。

通常、不動産の登記は司法書士や土地家屋調査士とか使います。

中古物件の場合、司法書士だけです。

きゃつらのやってることはたいしたことではないんですが、報酬が高いです。

ので自分でやりましょう。

不動産を買う立会でまず、事前に仲買不動産屋に司法書士不要とっておきます。

立会で売主から貰うものは

権利書（登記済証）

印鑑証明書

委任状（こればこちらで作っておいて判子もらう）

固定資産評価証明書

の4点なので、これらも事前に仲買不動産屋に売主が持ってくるよう念を押させておきましょう。

上記4点

と

登記原因証明情報（パソコンで自作）

自分の住民票

印紙代

を持って管轄の法務局に提出すれば、そのうち、登記は終わります。

あくまで、現金で買う場合です。ローン組める裕福な方はたぶん銀行が司法書士使うよう薦めるかと思います。

(私のしったことではないので、自分で調べてね^^)

不動産を買う時に不動産屋に騙されないことと司法書士への報酬をけちる。

この2つが出来そうだなと思えるぐらい関連書籍を読みます。

で買う前にいっちゃん大事なことは、安く、いい物件を買うことです。

私の場合、車がないので、住まいから自転車でもいけるとこしか買いません。

基本、家の修繕は自分で出来るような距離です。

家の修繕関連の本もぱらぱら読みますが基本的にネットで無料でDIY情報は出回ってますので、暇を見つけて

見ておきましょう。

物件は原則ネットで探します。

yahoo不動産とかの大手ポータルサイトで私の場合、自宅周辺の物件を探します。

競売もやってみたいんですが、まだ知識不足なので、手は出してません。

暇な時yahoo不動産を見ていると大体の相場感が養えます。

2011年8月25日に購入した物件の例を挙げます。

8月10日ごろだったと思います、yahoo不動産でその物件は250万で出てました。

私は物件を安い順に並べるのですが、私の絞り込んだ検索カテゴリで1番安く、2番目の物件（390万）と大きく

離れてました。

ちよくちよく見てるとこういった物件が出ます。

まずyahoo経由で電話したんですが、プッシュホンしかうけつけていなく断念。（私の家は年代物のダイヤルホン）

もう1つ掲載されていた番号にかけ、不動産屋の携帯電話につながる。

この不動産屋は同県内ですが、ちょっと私の町からは離れたところに事務所がある不動産屋でした。

物件の詳細な住所を聞くが、出先とのことで、折り返し電話をしてもらい、住所を確保。

物件にちゃりでいくと、外壁に亀裂とコーキングの後があり、庭の多少の手入れが必要で見た目はあまりよくなかった。

駐車場もなかったが行き止まりなので、たぶん路上駐車可と判断。

ま〜悪くはなさそうだったので、帰宅後、200万で指し値（この値段なら即効で買いますという値段）を出すと不動産屋は

物件の中を見てもらわないと売主に買い付けの諭旨を伝えられないとのこと。

なら内覧しますと伝え、物件を見に行きました。

で中みたら、外見を違い、きれいでほとんどぱっと見、修繕する必要がないとわかり、また物件の隣の土地が

所有者不明で物件の庭と化している状態でした。

ちなみに、不法占拠でも20年たてば、自分のもの出来ます。（宅建の本にのってます）

けちけちの私でも250万では安いと判断しました。

ただこの庭の不法占拠とか不動産の知識がない購入者にとってはやばそうと映るとこの不動産屋はっていました。

知識があれば、こんなおいしい物件ないです。

接道義務の関係で隣の土地はヘンテコな形で道路に2メートル接っしていて、その土地に無理に家を建てるほど

の広さでもないのに、所有者にとってはゴミみたいな土地ですが、うちにすれば、賃貸のお客に広々した庭です^^

ま〜私は気に入ったので、指値を240万+この不動産屋のおっさん、もとい紳士に裏金5万でどうかと伝えました。

ちょうど盆休みなのおで、盆明けに経過を報告してくれると言われ、その日は別れました。

もんもんと盆が明けるのを私が待っていたのでしょうか？

いいえ、基本的に買えたらそれでよし、買えなくてもそれでよしが私のスタンスです。

不動産投資にあせる気持ちや絶対この物件がいいという新婚アツアツ（なんも見えませんが愛と夢のマイホーム）的な

盲信は不要です。買えなかったらまたコツコツお金をためつつ次の機会を掴めばいいんですから。
^^

ともかく、盆明けに電話が来て、売主を説得するので、時間（1週間ぐらい）がほしいとのこと。

仲買業の営業マンとしては、懐に5万はほしいところ、その心情はわかりますし、私も私が優先されているので

急ぐ必要もないので、よろしく願いしますとっておきました。

後日電話で、250万ぽっきり（仲買手数料込）で話がまとまったとのこと。

売主に230万、業者に20万なので、私としては240万+5万+仲買手数料より安くなりました。

でお金持って不動産屋にいきました。

電車で35分ぐらいの糞田舎（田舎者の私の町より田舎）で改札出たら、業者さんとハチ合わせました。

いうには、携帯の番号聞き忘れたので、待ってたとのこと。

こっちからついたら電話するつもりだったんですが、まじめで仕事ができる業者さんでした。

古風民家を改造した、味のある事務所で、この業者さんは1人で全部こなしている風でした。

書類作成が終わり、売主が来る前に重要事項の説明を受けました。

この重要事項の説明はいわれなくてもわかるぐらいでなくてはいけません。

説明が終わり、売主がくるまで世話話しました。

私のアメリカ不法滞在のことやネット事業のことに興味を持ってくれたみたいです^^

私も不動産の話をいくつか聞きました。

それと私から仲買手数料は頂いていないと売主に伝えて230万まで下げたので、報酬20万は売主の前では

出さないでほしとのこと。

当然ですが、不動産の立会ではいらぬことをいらぬ方にはいわないように^^

前々回の際は売主がスーパーでレジ打ちのパートやっていて、遺産の処分だったんですが、不動産の価値を

知らないみたいなので、こちらの業者がかなりいい話を持ってきました。業者さん20万+仲買手数料、うちが

4~50万値引きだったと思います。

レジのおねいさん、お金を数えるスキルはただものではなかったです^^

話がそれましたが、売主さんが登場したので、まず業者さんが必要書類にハンコをもらい、私は登記のために

必要な委任状とかにサインや判子をもらい、お金払って、権利書とかもらい、無事取引は終了しました。

売主さんも不動産賃貸をやっていて、競売の話とか（転売目的で競売物件買っても5年以内に売ったら、税金50%

取られる） 今回の震災で家が一軒、傾いて、地震保険なしなので、痛いとか言ってました。

ふ～ん、いろいろ大変ですね。 人生いろいろですね。 とか思いつつ、売主退場を待って、退場後、業者に20万

払って、駅まで送ってもらって、帰途につきました。

ひさしぶりに定食屋に入り、ビールと野菜炒め（800円コミコミ）で贅沢な気分になり、家にいきました。

今回の物件はまだ手つかずですが、購入後にやることを書きます。

まず東電に電話、でガス会社に電話

冷房、井戸ポンプ、照明、湯沸し器とかの動作確認。

冷房はエアコンクリーニング（自分で出来ます、ネットで検索してやりかた見てください）

ポンプや湯沸しとか壊れていたらかなり痛いですが、ネットで業者見つけます。

照明の取り付けは難しくないなので、必要なら脚立で取り付け。

タタミは表かえを2500円ぐらいでやってくれる業者にたのむ。

必要に応じて壁のペンキ塗り、

外壁は高圧洗浄（ケリュヒャーの1万5000円ぐらいの使ってます）

その後、塗る。 足場も糞も使わないでやります。

庭園の草むしり

蛇口の交換はかんたんなので、必要なら、ネットでTOTOでもINAXでもいいからそこそこ1万数千円買って、取り付け。

てきと〜に掃除

上記がすみそうなところで、近所の不動産屋に賃貸物件の管理及び集客を依頼。

近所の不動産屋は大概、無駄なりフォームを薦めてくるので、それは、自分でやりますと答え、

必要に応じて色を付ける。

例えば、営業マンに1万あげる約束とか、1万5000円の私的に不要と思うハウスクリーニングだけは

やってもらおうとかです。

絶対に不動産屋が薦めるりホームはやらせないようにしましょう。

入居者には（私も）きれいな壁紙より、冷暖房や多少相場よりやすい家賃のほうがいいと思います。

不動産屋にはお抱えりホーム業者へ仕事を回す方がいいと思いますが、そんなことに気は回してはいけません。

ざっくりこんな感じで、物件を他の競合より多少、入居者に選ばれるようにします。

入居者が決まらないようでしたら、冷暖房つけたり、家賃下げたりして、確実に選ばせます^^

空いたままではな～んもいいことないですから。^^

最後に

信条

1. 不労所得を得るまではどけちであれ。
2. 知的武装は不動産取引なんか屁でもないくらいと思えるまでやっておこう
3. 渡る世間は鬼、魑魅魍魎、畜生、ジョージ（戦争大好きな大統領）とかがいるので、原則、他人のいうことは

鵜のみにしない

4. お金は魔物、使い道には気をつける（本編のどこにもかいてね～ぞ、逆境無頼カイジ参照）
5. 一番重要なこと、

maddydogのブログ

<http://blog.livedoor.jp/mechanic999-101/>

メルマガ

<http://www.mag2.com/m/0001124524.html>

はいつもくだらないことばっかかいてあるけど、たまにきらりと光る情報（不動産で言えば例の250万の物件）

があるので、暇な時は読むべし。

また、メルマガやブログに私のメールアドレスが載っていて、私は結構、返信とかするので、

絡んでくれてもおkです。

では

みなさんが奴隷脱却の登竜門、1件目の賃貸不動産購入を言葉だけで（注：心ではありません）
祈り、

筆を置きます。

読んでくれてありがとう、よかったら感想、罵倒、わけわからん コメントください。