

《随想》

私の戦後六十年 ⑬

栗城博



平成元年、相模原の貸事務所を建て替えた。バブルの絶頂期で、更地にして『事業用地』の看板を立てて置いたら、あちこちから「売地か」と電話がかかってきた。私にとって特別な思いのある所だから、全く売る気はなかったが、冷やかに値段を聞いたら8千万〜一億円の値をつけた。

ここではいろいろなことを学んだ。二十六才で創業し、青春の全てをつぎ込んだが四十才で失敗した所で、その原因は土地購入の失敗と無謀な建築に端を発した無理な事業拡張にあったこと。その貴重な経験を『他人のために活かせ』と、私を不動産業と建築業と住宅産業に関わるようにしてくれたのは天命かもしれないと思うことがある。

初めて土地を購入して知ったこと、それは『公簿面積』と『実測面積』があることだった。そして、法務局に登記されている『公簿面積』は当てにならない数字で、売買契約を「公簿売買」と書いて契約したら、実測面積が例え一〇坪も少ない土地であっても文句が言えないと民法に定められていることだった。

この土地は周辺の価格と比べると三割位安いと知合いの仲業者が進めるものだから買ったが、雨水用の側溝と電柱以外生活施設が何も整備されていなかった。上水管は国道の向こう側にしかなく、水道を引くには国道の下を横ボーリングで二十四区画分の太い管を通す場合のみ許可するという。仕事に必要な電話回線は四百メートル先から六回線の幹線で引いてくるなら許可するといずれも高飛車の態度。このような単純な調査を、なぜ契約前にしなかったのかと悔やんでも後の祭り。

予定外の大金が掛かることが分かったのだから、ここで延期か中止を決めるべきなのに、若さの功名心が先走り、予定通り建築することにした。

新社屋の取得で社員が増えたこともあって売上は伸びたが、それに比例して設備資金や運転資金が必要だった。銀行借入で足りない分は振出手形で補った。この拡大策が第一次オイルショックの連鎖倒産の痛手を負い、一年以上持たせることができず倒産した。

ここで会社整理を経験した。一般債権債務の整理と金融機関の債権債務の精算の違いを知った。又、競売も経験した。身内兄弟知人が競売に協力してくれ、払込金を立替えてくれた上、銀行に十五年ローンで返済できるように取計らってくれた。

平成元年の建替え工事で、手付金、中間金を合わせて建築費の三分の二を上棟時に支払い、二か月間も現場を放棄されてヒヤツとした。工事代金は気前良く払うものではないと、又一つ学んだ。

この建築資金は銀行からの借入れで賄ったが、借入した時は固定金利で年利八・九%と高かったが、金融自由化と並行して固定金利から変動金利に変わり、びっくりするほど下がった。完済時には年利二・四%と三分の一まで下がり、嬉しい思いをした。

つづく

☆JRCひまわりの会会員様特別ご招待☆ 大好評第12弾!

『得する発見がある』住宅展示会見学バスツアー

開催日：平成22年8月8日(日)  
特別ご招待・参加費無料・要予約



ご案内のご挨拶

毎回大好評の【東京ビックサイト住宅展示会見学バスツアー】東京ビックサイトの大空間に、建築資材や住宅関連機器各メーカーが一同に会し、新製品や売れ筋商品を一挙に展示する国内最大級の住宅展示会です。

《地震に強い家造りのポイント》《長期優良住宅》や《エコポイント》の提案、1日で出来る《ワンデイリフォーム》のコーナーなど、新築・リフォームに関する事なら全てそろっています。

気になる商品が目白押し。実際の商品に触れてみて使い勝手を体験できる展示会。この機会にご家族皆様でのご参加をお待ちしています。

代表取締役 栗城 健



☆スケジュール8月8日(日)

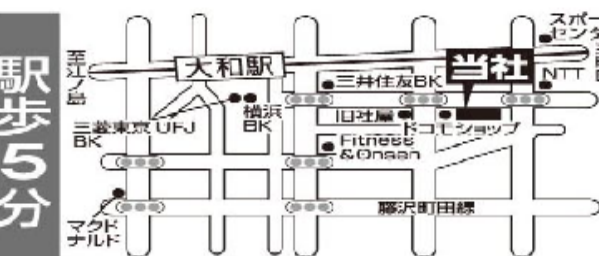
- 10:00 集合 J R C
- 10:10 出発
- 11:45 東京ビックサイト到着  
(ご自由に見学下さい)
- 16:00 東京ビックサイト出発
- 17:00 J R C 到着

道路事情により時間が遅れる場合がございます事をご了承下さい

<参加者の声>

☆ 展示会に参加させていただいたお陰で、一度に色々なメーカーを見ることができました。IHクッキングヒーターの実演やエコキュートの説明を見学して、オール電化に興味を持ちました。

(瀬谷区 鈴木 雄一様)



【お問い合わせご予約は】

※参加費無料、昼食付。完全予約制となりますので、必ずご予約の上ご参加下さい。TEL・FAX・メールにてご応募お待ちしております。

一戸建のリフォーム

横浜市中区のI様邸のリフォームが6月中旬に完了しました。築26年の軽量鉄骨の建物です。

賃貸建物としてご利用されていて、今回借主様の退去を機にリフォームすることに…システムキッチン・バス・洗面化粧・便器などの水周りの他、ルーフバルコニーの防水工事を行いました。



【before】

【after】



新築同様の出来栄になりました。リフォームにより空室対策や家賃収入の維持に効果が期待できます。

マンションのリフォーム

リフォーム内容は水周りのリフォームの他に収納量アップ、それに一番の悩みだった結露の解消でした。

従来のサッシの内側に内窓をプラスしました。断熱性はもちろんですが防音性能も格段に向上し結果として冷暖房の省エネ効果もアップします。マンションだけでなく一戸建てでも効果が期待できます。

現在結露にお悩みの方、夏・冬も快適に過ごせたらとお考えの方は是非ご相談ください。エコポイントの対象にもなります。



今ある窓の内側にもう1つの窓を取り付けるだけ！工事は約60分で完成します。