

《随想》 八十才！なんのまだまだ役に立つ③

《投資セミナーが活況》栗 城 博



JRCひまわりの会のセミナーで一番人気は「不動産投資セミナー」で、4月6月の3か月で一五〇人を超える人が来られました。この盛況さは、平成十二年当時の「新築住宅十年保証セミナー」以来で、その熱気に驚きを感じています。私はもっぱら投資セミナーでは「初級コース」を担当しています。時には、私の経験を事例にこんな話をすることもありま

「私が初めて不動産を取得したのは昭和三十八年、私が二十八才の時でした。相模原市内で十六号沿いに七十坪の土地を買いました。坪単価三万五千円でした。この当時は住宅建築資金のみローンが借りられました。金利が年率10%、最長10年でしたが、融資を受けて店舗付住宅を建てました。今思うと嘘の様な話です。

それから二十六年たった平成元年、バブルの真只中でした。建物を建替えるために更地にし「管理地・JRC」の看板を立てた途端、電話が鳴り続けました。「八千万円で売らないか」「二億円が客がいるが」といった電話です。驚くほどの高値が付けられました。売らなければならないので計画通り貸事務所を建てました。

この不動産は私の人生に過大の貢献をしてくれました。長期間にわたって賃料収入という収益をもたらしてくれただけでなく、事業資金借入時の担保物件として、そして信用という点でも大いに役立つくれました。



これ以外に賃貸物件を持つことが出来たのも、この成功があったからで、銀行からローンを借り、入居した人達にもらった家賃で返済することが出来ました。」

不動産賃貸経営は買う時期と方法さえ間違えなければ難しいものではありません。安定収入があるサラリーマンの方は、取得した不動産を担保に融資するので、銀行にとっては安全な融資先です。毎月入る家賃は返済の財源になりますし、値上がりした時の差益も得られます。今の仕事を続けながら出来ることは大きなメリットだと思います。

また土地がある人は「新築戸建て貸家」。土地のない人は「中古の貸家」か「中古のマンション」を購入してオーナーになる。いずれにしても初めての投資は慎重に『小額投資・短期回収』を目標にすることを勧めます。

短期の売買差益よりも安定した家賃収入を狙った方が、成功率は高いと思います。不動産の値動きは都心から地方へ電車に乗ってやってくる。新宿から小田急線で、渋谷から東急田園都市線で、横浜からは横浜線か相鉄線です。急行停車駅から各駅停車駅へと伝わってきます。

つづく

デザイナーズ リフォームレポート

入居者募集中！詳細は→7Pへ

築28年の賃貸マンションの管理をお任せいただいているオーナー様へ、先日退出をされた空室物件のリフォームに関するご提案を行わせていただきました。

○リフォームの提案のポイント！○

- 和室6帖+洋室4帖+収納1帖
キッチンスペース
浴室・トイレ別

【数十年居住後に退去された部屋はリフォームが必須の状況】

- 和室と洋室を併せて→ 9帖の広い洋室へ！
キッチンを交換して1K物件へ！
1階の物件なので、20代~30代男性の入居をイメージ
→黒ベースの質感のあるクロスと床材を使用！
壁や床のボードも交換して
新しく生まれ変わった部屋へ！

工期は約20日間となりましたが、新たに生まれ変わった物件を見たオーナー様にとっても喜んでいただけました。

完成ホヤホヤの物件ですので、これより入居の募集を行わせていただき、入居者様には喜んでいただき、大切に使用していただけるようにしたいと思います。

賃料等の詳細について、7ページに掲載させていただきます。

ご興味を持っていただいたオーナー様をはじめ、入居を希望される方、いつでも内覧いただけますので、お気軽にお声をおかけくださいませ。



木村 幸美



ホワイトのミニキッチンから、ブラウンのシステムキッチンへと交換しました。入居者様に毎日のお料理を楽しんでいただけたら☆



ボードや畳、フローリングを撤去し、6帖の和室と4帖の洋室を併せて9帖の洋室へと変更しました。男性の入居者様をイメージしてクロスや床材にもこだわりシックになりました！

☆お問合せください☆

JRC 大和市 検索

046-261-6101

メール info@jrc6101.com
H P www.jrc6101.com