



Butlers

1

st

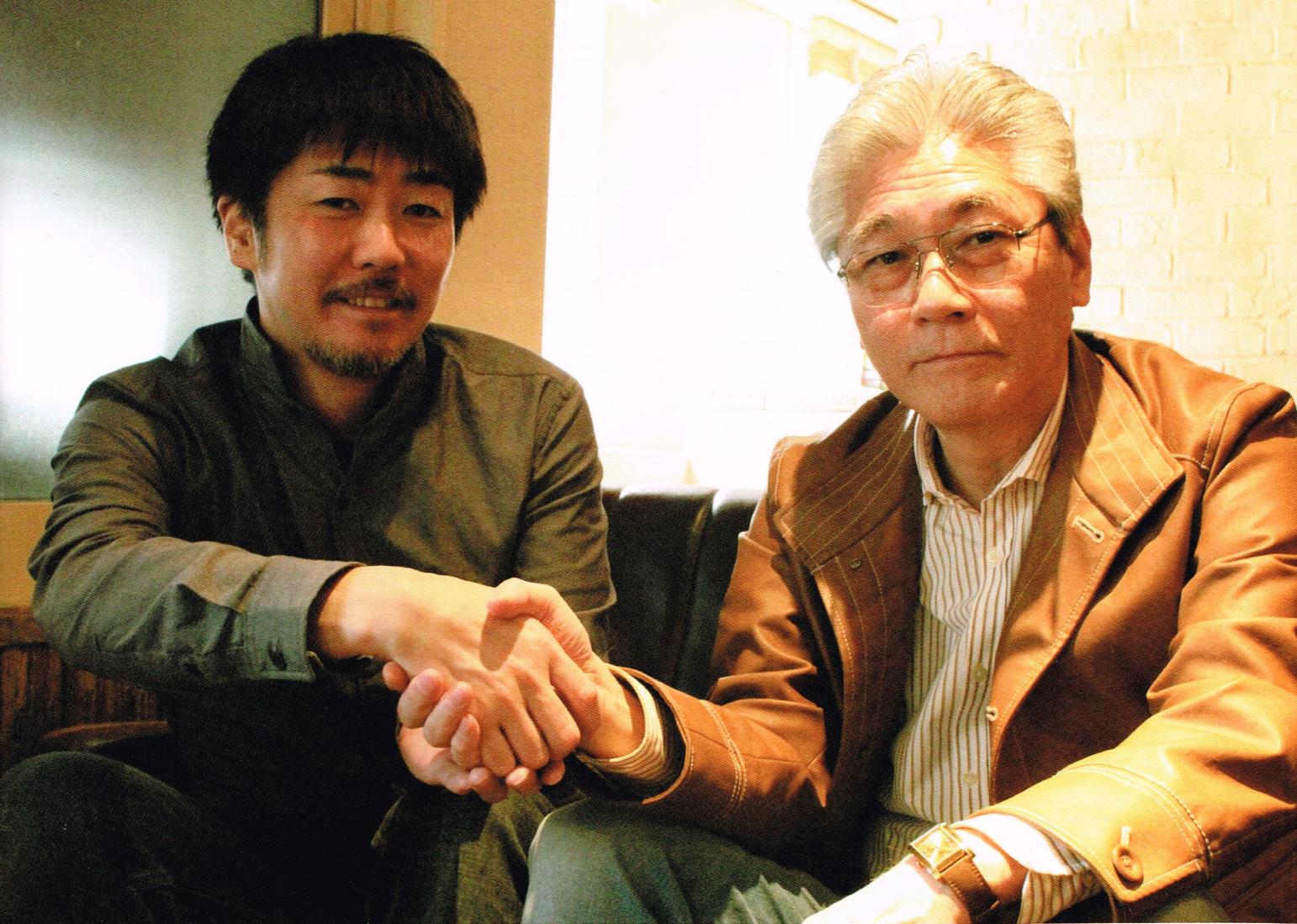
ANNIVERSARY



RENTAL MANAGEMENT MAGAZINE
DEDICATED TO OWNERS
FROM BUTLER

Since 2012





The Conversation

vol.7

藤本 長正



石原 博光

石原氏の対談企画、第7回目のお相手は建物の専門家・藤本氏。

数字にはあらわれない、しかし最大限の注意をはらうべきリスクとは?

建築家の目線からみた「家」を語る。

不動産投資は、しあわせを掴むための“手段”――

パワーの源は、いつでも家族にあり!



藤本 長正 Nagamasa Fujimoto

1951年生まれ。美容師、ハウスメーカー勤務を経て、現在は建築コーディネーターとして会社を経営。専門的な見地から建築に関するアドバイスを行っている。ファイナンシャルプランナー、定借プランナー、耐震プランナー、宅地建物取引主任者の資格を保有。趣味はバンド活動。50代後半から賃貸経営を開始し、現在はアパート3棟を運営中。



石原 博光 Hiromitsu Ishihara

1971年生まれ。95年に米国の大学を卒業後、98年に有限会社恵比寿トレーディングを設立。2002年から不動産投資をはじめ、現在では7棟72室の規模に拡大。満室時の年間家賃収入は約5000万円。利回りは驚異の20%超え!「不況に強い『不動産経営』50の戦略」、「まずはアパート一棟、買ひなさい!」「資金300万円でも、アパート一棟、買えました!」と3冊の本も出版し、数々のメディアに取り上げられる。



(ソフトバンククリエイティブ)

「家」と関わり続けて40年
投資スタートは58歳!

石原 藤本さんはもともと美容関係のお仕事をされていたんですね?

藤本 ええ。40年前に夜学に通い美容師の資格を取りました。

石原 でもお名刺を見ると、今は建築業「色」ですよね。

藤本 美容関係の仕事をしていたのは1~2年程度です。その後ハウスメーカーで30年勤めて、10年ほど前に今の会社を起こしました。

石原 (名刺を見ながら) この数々の資格は、サラリーマン時代に取られたものなんですか? ファイナンシャルプランナー、定借プランナー、耐震プランナー、宅地建物取引主任者…。

藤本 いえ、ほとんど起業してから取りました。50歳を過ぎてから研修会に出て、試験を受けて。

石原 すごいですねえ。会社を辞めたとき、すでに収入の柱になるようなものはあつたんですか?

藤本 何もないです。職業安定所に行つたこともありましたね。当然ハウスメーカーに勤める中で住宅に関するノウハウを蓄積されてきたと思いますが、ご自身でいつか不動産投資をしたいというような気持ちはありましたか?

石原 いやあ。それが、会社を辞めたときにそいつた気持はまつたくなかったですね。

藤本 そうなんですね。でも、今は3棟所有されていらっしゃって。50代になってから融資を引っ張るのはかなり難しかったでしょうね。

藤本 そこは、やはり難しかったですねえ。最初は中古の賃貸物件を買ってリフォームしたんです。都心で築11年、利回りが18.5%だったかな。旧法借地権で。

藤本 土地建物付きだと、資金比率が土地と建物で半々くらいじゃないですか。それを考えると、有利なんですか?

石原 借地権だと、どの辺りが有利なんですか?

藤本 そうみたいですね。でも私の場合は初めてだったということもあり、深く考えずにチャレンジできてしまったんです。物件を買ったときにも、インターネットで見て「お、いいのがあるな」と。で、たまたま申し込みが一番だったんですね。しかしこの物件が任意売却物件だったこともあり、更に高い金額で2番手の申込みが入りました。最大の危機だったのですが、たまたま“ローン特約無”が条件だったのと、その点を強調した結果

借地権は減価償却資産としても有利ですよね。それだけキャッシュフローが良くなる。おまけに相続も安く済みますし。

石原 しかし、借地権だと融資を受けるのが難しそうですね。金融機関はご自身で探されたんですか?

藤本 そうです。昔の仕事の関係で、その辺は慣れているんですよ。

石原 そうですねえ。プロですねえ。でも、一般的に借地権と

いうのはレベルが高いイメージがあると思うんです。

藤本 そうみたいですね。でも私の場合は初めてだったということもあり、深く考えずにチャレンジできてしまったんです。物件を買ったときにも、インターネットで見て「お、いいのがあるな」と。で、たまたま申し込みが一番だったんですね。しかしこの物件が任意売却物件だったこともあり、更に高い金額で2番手の申込みが入りまし

果、競争に勝つことができました。このときは、なぜか融資を受けられる自信があつたんですね。

石原 金融機関とは事前にやり取りしていたんですか？

藤本 いいえ。だから申し込んだあとに、一生懸命（笑）。

石原 すごいですねえ（笑）。

藤本 知らないからこそ、できたんでしようね。今だつたら買えません（笑）。

建築のプロが語る

不動産運営が抱えるリスク

石原 最初に購入された物件は、どのような基準で選ばれたなんですか？

藤本 やはり建築家の目線から「いいもの」を選びました。1棟目は木造だったので、外壁は総タイル張り、エントランスや駐輪場の床も浸透式で、贅沢に作られているのがよく分かつたんです。

石原 ポイントは外壁・外構なんですね。2棟目も同じような感じですか？

藤本 2棟目は鉄骨3階建てでした。そう言えば、3棟持つてみて面白いことに気づいたんですよ。

1棟目が平均的な賃料のアパート、2棟目が低いアパート、3棟目が高いアパートなんですが、一番安定しているのは2棟目なんです。古くて、平均5万円前後の家賃なので、入居者の半分近くが生活保護を受給されている方なんですね。逆に出入りが激しく安定しづらいのが、実は1棟目の平均的な家賃のアパートで。6ヶ月の家賃なんですが、競合が圧倒的に多い、というのが原因だと思います。

石原 家賃が高い物件はどうですか？

藤本 私の場合は年齢的にもこれから稼ぎ直すというのができないと思います。だからリスクヘッジが必要なのですが、今持っているアパートのリスクを考えたときに、一番は地震だと思うんです。万が一地震保険で物件を建て直したとき、どういう資産状況になるのか。今の興味は数を増やすことではなく、とにかくリスクヘッジ。次に東海に来ると言われている地震はないですね。

石原 意外や意外、中間の家賃の物件が大変なんですね。でも、藤本さんは利回りの高いところを選んでいらっしゃるから、多少家賃が下がったとしても十分に耐えられますよね。

藤本 そうですね。いつも銀行と同じような見方をするようにしています。金利4%、家賃は相場の70%程度で運営できるかどうか。

石原 なるほど。最低の状況でも耐えられるかどうかを考えるのは大切ですよね。金利が上昇する可能性もあるし、家賃が下がる可能性もあるし、常に満室だと限らない。

藤本 私の場合は年齢的にもこれから稼ぎ直すというのができないと思います。だからリスクヘッジが必要なのですが、今持っているアパートのリスクを考えたときに、一番は地震だと思うんです。万が一地震保険で物件を建て直したとき、どういう資産状況になるのか。今の興味は数を増やすことではなく、とにかくリスクヘッジ。次に東海に来ると言われている地震はないですね。

石原 そういうリスクは念頭に置くべきですね。実際に古い木造でも鉄骨造でも、耐震の方法は色々ありますよね？

藤本 耐震、免震、制震という三つの構造があるんですが、例えば木造であれば、筋交いよりも面で支える壁を多くしたり、筋交い

ですが、地震は読めないですからね。きたからこそ、建物が万能でないしゃるのででしょうね。物件の今の評価がどの程度なのか、万が一のときいくら下りるのか。そういうことは大切なことですよね。

石原 今まで建物にたずさわってきたからこそ、建物が万能でないということをよく分かつていらっしゃるのですね。物件の今の評価がどの程度なのか、万が一のときいくら下りるのか。そういうことは大切なことですよね。

藤本 ええ。阪神大震災の7割以上が建物の倒壊で亡くなっています。火災でも多くの人が亡くなっていますが、家ってね、倒れたときにキャンプファイヤー状態になるんです。きちんと建つていれば燃えないんですけどね。いくら外壁が防火仕様になっていても、倒れると燃えるようになる。

石原 そういうリスクは念頭に置くべきですね。実際に古い木造でも鉄骨造でも、耐震の方法は色々ありますよね？

藤本 耐震、免震、制震という三つの構造があるんですが、例えば木造であれば、筋交いよりも面で支える壁を多くしたり、筋交い

の代わりに制震ゴムを使用したクッション材を入れたりすることにより、かなり制震することが出来ます。

石原 一番お手軽なのはどんなものですか？

藤本 手軽なのは外壁の上から付けられる金物でしょう。入居者がいても外だけの工事なので、いつも可能です。

石原 なるほど！見た目の問題はさておき、安価に対策できそうですね。

藤本 投資家の人にはお金の計算得意ですが、意外と建物を知らないんですよ。

石原 パワーの源は家庭にあり 幸せのための不動産投資

石原 サラリーマン時代にさまざまがつているのだと思いますが、ハウスメーカーは結構タフな業界と言いますよね。営業をされていたんですか？

藤本 そうですね。営業でした。

石原 気からは、そういうたハードな雰囲気を一切感じないですけどね。今、62歳でいらっしゃいますよね。僕の丸20年上です。

藤本 42歳、いいですねえ。

石原 （笑）。戻れるならば、20年前に戻りたいとは思いますか？

藤本 いや、そうでもないですね。今がかなり幸せですから。人生の究極の目的というものは家族の幸せだと思います。3年前に妻の両親を引き取つて一緒に暮らしているんですよ。妻と交代で世話ををしていて、今日は僕の番です（笑）。

石原 大変ですね。

藤本 でも、楽しいですよ。妻が「家でおばあちゃんを見とりたい」と言ったことがきっかけだったので、まつたく苦ではないですね。

石原 サラリーマン時代にさまざまな経験をされたことが今につながっているのだと思いますが、ハウスメーカーは結構タフな業界と言いますよね。営業をされていたんですか？

石原 至れり尽くせりですね。きっと藤本さんにとって不動産投資は、そういう家族の幸せを守

るための糧なんでしょうね。

藤本 そうですね。正直、あまりお金はいらないんです。お金ばかり追求してしまうと、「本当に幸せなのかな」と思ってしまう気がして。自分である程度の金額、幸せだと思える程度の金額を持つていれば十分なんです。

石原 不動産投資は、今の若い方にも勧めたいですか？

藤本 ええ。ただ、不動産投資は年代によってやり方が違う。「こううだ」というものが好きですね。

石原 その通りです。本当に不動産というのは、その人の年齢やバツクグラウンドによって色々な正解がありますよね。だから面白い。

藤本 皆さんにチャンスがある。

藤本 私にとつては、家族のためのものですね。退職金や年金が減額され、超長寿社会において生活水準を落とさずに、安心して家族を守ることが出来るというのも最高の幸せです。

藤本 します。不動産をただひたすら大きくしていく人もいますが、不動産投資をするためだけに生きているような感じになってしまいますよね。もれなく借金も重くなりますがし（笑）。それはそれでいい面もありますが、私自身はある程度自由な時間がほしい、人生を楽しみたいと思うんです。生活のすべてが不動産漬けになるのではなく、不動産を安定的に回しつつも、好きなことをしていきたいなあと。そんな訳で今、アメリカに進出を考えているんですよ。藤本さんにとって不動産投資とは何ですか？

藤本 私にとっては、家族のためのものですね。退職金や年金が減額され、超長寿社会において生活水準を落とさずに、安心して家族を守ることが出来るというのも最高の幸せです。

藤本 藤本さんのパワーの源は、やはり家庭にあるんですね…素敵です！私も藤本さん同様、手段としての不動産投資を見極めていきたいです。



私が実施した 改修工事を ご紹介。

カリスマオーナー 石原さんのブログもチェック
「不動産投資 カフェネット by 恵比寿のI」

検索



照明はIKEAで1,000円程度で購入した物を設置! 設備ではなく、サービスです! 収納もオープンクローゼットにすることで、扉の設置費を抑え、見せる収納としてオシャレ感UP!

■間取り: 2LDK ■工事期間: 2週間
■予定賃料: 79,000円(駐車場や共益費、水道代など含む)
■工事費用: 1,434,000円(下記、内訳明細)

ベース工事	1式	548,550円
水回り改修工事	1式	403,290円
他工事	1式	207,000円
浴室装飾	1式	140,000円
追加変更工事	1式	67,000円
端末調整	1式	-126円
消費税		68,286円
合計(税込)		1,434,000円



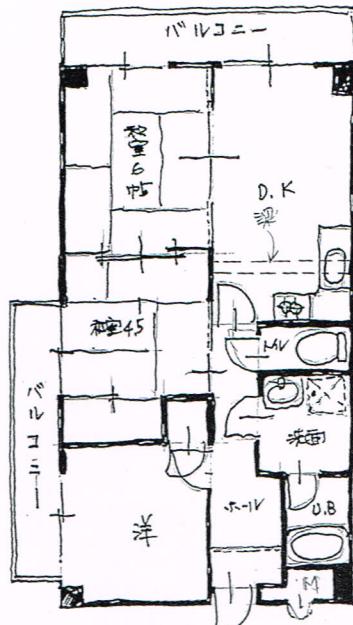
アクセントクロスで
差別化!

After

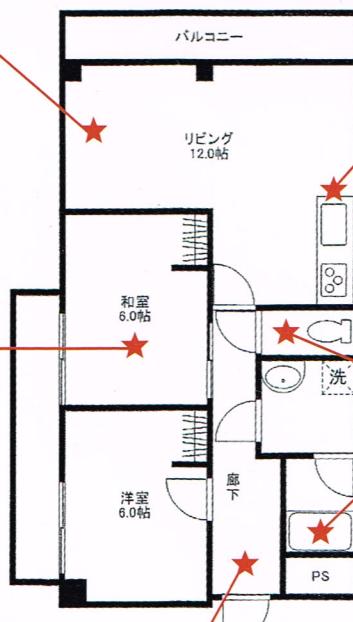


床はフローリングではなく、以前の板の上にクッションフロアシートを貼っただけ! 次回のリフォーム時にもシートを剥して張り替えるだけなので、コストもかかりません! フローリングも年月が経つと古く見えちゃいますから。

Before



After



Before



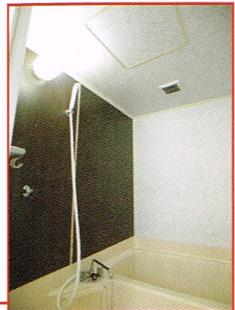
After



システムキッチンは丸ごと新しい物を設置! 水回りはどうしても古さが目立ってしまうので、ここは奮発しました!



Before



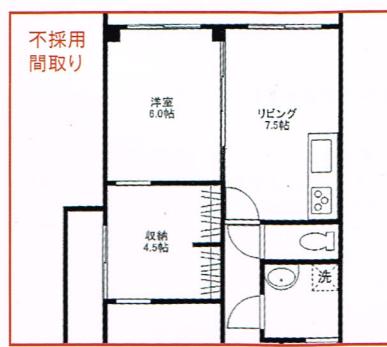
After

ユニットバスを総入れ替えすると50万円程かってしまうので、ダイノックシートで化粧直しのみにし、1/3以下で抑えました。一面だけアクセント使用することで魅力付♪



Before

After



不採用となった間取りはこの部屋の採光にあり。角部屋でせっかく光が入る部屋なので、「あえて納戸にしてしまうのはもったいない!」ということで右の間取りを採用しました。



トイレのペーパーホルダーや玄関のコートフックは最後に大工さんにお願いして、サービスで取り付けてもらいました! あと温水便座も! 最初にお願いしちゃうと設置費として請求されてしまうので、後から上手くお願いしてみると意外とやってもらえたりもしますよ。

発行人 = 竹内敬人
編集人 = 清水亜希
発行 = 株式会社バトラーズ 〒107-0074

※本誌に記載の記事、写真、イラストなどの無断転載を禁じます。※落丁・脱丁・本はお取扱いいたしません。発行元へご連絡なさり、掲載された情報は一部を除き、2013年4月現在のものです。内容は変更される可能性がございますので、予めご了承ください。

BUTLERS

