

Butlers

執事から
オーナー様に捧げる
賃貸経営情報誌
[バトラーズ]

November 2013 vol.010

バトラー精神の伝道師

ユーアンドオールホテルマネジメント株式会社 代表取締役

二宮 伸夫

サービスをいかにして収益化するか —— それを常に考える

The Conversation

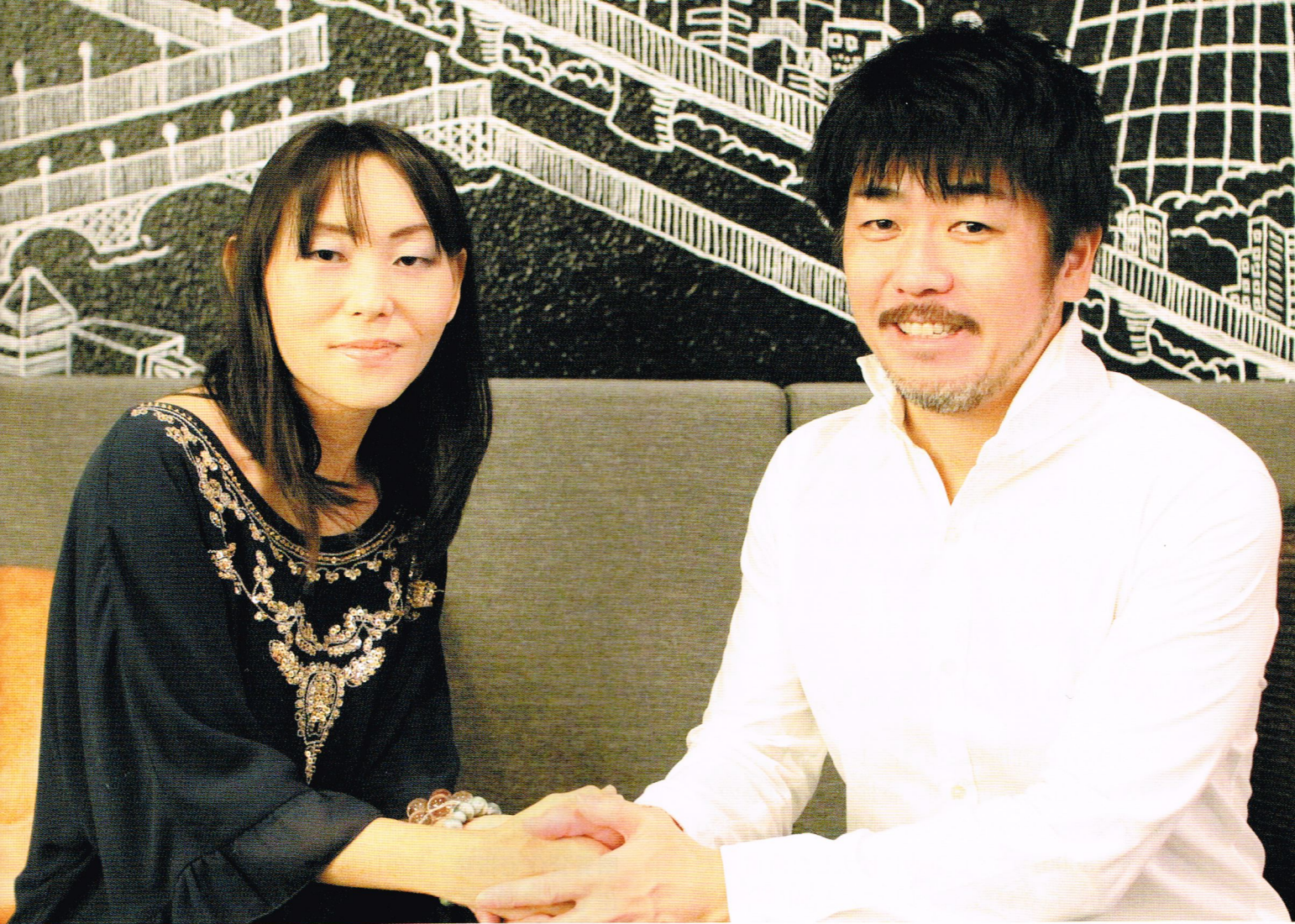
五十嵐 未帆 × 石原 博光

Experience [オーナー様の物件紹介]

地主オーナー様 インタビュー企画：
synapse

株式会社エランパートナー

連載企画：ワクのソト。
第5回 経費



The Conversation

vol.10

五十嵐 未帆

×

石原 博光

石原氏の対談企画、第10回目のお相手は現役ママさんオーナーの五十嵐氏。

父の急逝により、ある日突然大家さんに。

会社員、不動産オーナー、3児の母。

“三足のわらじ”で奮闘するなか、次第に不動産の魅力に惹き込まれ—

不動産投資を志す、すべての女性へ伝えたい想いとは。



五十嵐 未帆 Miho Igarashi

1977年生まれ。大学時代に簿記・会計を学び、商社にて5年間経理として勤める傍ら、将来の不動産相続に備えてファイナンシャルプランナーCFPを取得。その後財務コンサルタントに転職、長女を出産。同時に実父が事故で急逝し、突然アパート3棟の大家となる。その後2児を出産し、3児を育てながらの会社勤めの苦労を経て2011年より不動産投資を開始、大家業に専念。2年間で4棟購入2棟売却1棟リノベーションを経て、現在は5棟42室を管理する子育てママさんオーナー。

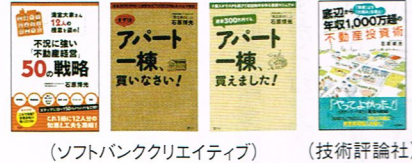


石原 博光 Hiromitsu Ishihara

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始め、現在では7棟72室の規模に拡大。年間家賃収入は約5,000万円。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、買いなさい!」、「資金300万円でも、アパート一棟、買えました!」、「底辺から年収1,000万超の不動産投資術」と出版し、数々のメディアに取り上げられる。

※1: 不動産オーナー様向けの完全会員制クラブ。毎月第二水曜日に定例会を開催する他、各種セミナーや会員様限定イベントを運営中。www.theclub.jp

※2: 五十嵐氏が主宰する女性大家さんの会。定期的にイベントを開催しており、入会費は無料。問い合わせは、migarashi0524@yahoo.co.jp(メール)またはwww.facebook.com/miho.igarashi.140まで。



(ソフトバンククリエイティブ)

(技術評論社)

女性として、ママとして
そして不動産投資家として

石原 いつも The Club※1ではお世話になってます。今日は宜しくお願いします。

五十嵐 こちらこそ、宜しくお願いします。

石原 このコーナー初の女性大家さんですね。今までは、これでもかというほど男性ばかりでしたから(笑)。きっと華やかな号になると思います。

五十嵐 (笑)。ありがとうございます。光栄です。

石原 五十嵐さんは、Elegant Owners※2という会を主催されていますよね。大変興味があるのですが、これはどういった集まりなのでしょう?

五十嵐 私自身、不動産投資を始めて2年ほどになるのですが、色々なセミナーに顔を出してもなかなか女性大家さんがいらっしやなくて。やはり女性同士でなければ分かり合えないような悩み

みもありますし、交流の場をつくりたいと思い立ち上げた会です。

石原 ということは、女性専用の会なのですね。残念です(笑)。

五十嵐 そうですね。(笑)。ゲストスピーカー以外、男性の参加は基本的に遠慮いただいています。申し訳ありません。

Elegant Owners は今までに3回開催してまして、前回はThe Clubさんと共催でイベントを行ったのですが、16名ほどの方にお集まりいただきました。

石原 五十嵐さんは、いつ頃不動産の世界に入られたのですか?

五十嵐 28歳のときに父が事故で急逝しまして、3棟のアパートを相続しました。大家としてのスタートはここからですが、不動産投資を始めたのはここ2年くらいですね。

石原 お父様はもともと専門オーナーさんでいらっしやったのですか?

五十嵐 いいえ、サラリーマンを

しながら自主管理をしておりました。詳しい話は聞いたことがなかったのですが、父の代で不動産を購入したようです。物件を管理するために一緒に連れ回された思い出があります(笑)。

石原 辛い思い出ですね(笑)。お父様は突然亡くなられたとのことですが、通常であれば不動産の相続までにはいくつかの手順を踏みますよね。その辺り、大変ではなかったですか?

五十嵐 大変でした。とにかく急なことだったので、最初は父がどのような物件を持っているのかすら分からないような状況で。まずは登記所に行って父の名前で物件情報を出してもらい、ほとんど手探りのような状態からのスタートでした。

石原 それは本当に大変な状況でしたね。気持ち的にもお辛かったですよね。その中で突然大家さんになられた訳ですから。当時すでに子供さんいらっしやった

たのですよね？

五十嵐 はい。でも勉強になる
と思ひ、相續登記だけでなく抵
当権の抹消登記なども全て自分
で頑張りました。

石原 それはすごい。お父様は
自主管理なさっていたとのこと
ですが、現在はどうかされている
のですか？

五十嵐 今は管理会社さんにお
任せしています。最初の3年
間は自主管理だったのですが、
当時は私自身も会社勤めをして
いましたので、水漏れの連絡など
が仕事にくることもあって、
昼休み中に業者さんに連絡をし
て見積もりを出してもらって…本
当に何も分からない状況でした
ので、とにかく大変でした。

石原 そうですね。いきなり
大家業をしると言われても、仕
組みも分からないし、諸々の相場
も分からないですからね。その後、
不動産についてはどうやって学ば
れたのですか？

五十嵐 本格的に勉強を始めた

のは、投資を開始してからで
すね。そうこうしているうちに二人
目の子供ができて、さすがに自
主管理では手に負えないと感じ、
入居付けは管理会社さんにお願
いすることになりました。

不動産運営の極意
リスク管理はしつかりと

石原 相續された築40年の鉄骨
造は、大規模にリノベーションさ
れていますよね。これ、築年数
的にかなり悩まれたのではないで
すか？売却するのか、更地にし
て建て直すのか、リノベーション
するのか…色々手段はあったと思
いますが、どういう経緯でふるり
ノベーションしようという考えに
至ったのですか？

五十嵐 売却に関しては、元住
吉駅から徒歩5分という立地だっ
たので勿体ないかなと。また、
私道接道だったので、解体するパ
ターンでも採める可能性があり
ました。

石原 なるほど。更地にして建
て直すとなると、元の大きさを
維持することが難しかったのだ
ですね。

五十嵐 はい。今は1部屋24平
米取れているのですが、どうして
も18平米程度になってしまうの
です。その分家賃も下がってしま
いますし。

石原 そうですね。そう考え
た結果、リノベーションして現状
維持になった訳ですね。費用はど
れくらいかかりましたか？

五十嵐 3階建て6世帯なので
ですが、外壁塗装や内装設備、給
排水管の全取り替え、お風呂場
もユニットバスに変えて、総工費
1,400万円ほどでした。

石原 そこまでして1,400万
円ですか？安いですね。何かコツ
のようなものはあるのですか？

五十嵐 最初に5社から見積も
りを出していたのですが、
1,200万円のものから5,000
0万円のものまであって。色々と
検討して、最終的には外壁を残

したスケルトンリフォームに決めま
した。耐震評価や耐震診断を付
け足すと高くなってしまうのでや
めて、鉄骨部の補強やサビ止め、
給排水設備はしつかりとしていた
だきました。その結果、減価償
却資産としての価値も上がりま
した。

石原 勉強になります。僕も、
今後どうしようかなと思ってい
る物件があるので。ローンが完済し
たときには、建物も古くなって
ますからね。建て替えるのも
勿体ないし、とことん延命した
方がいいのかなあ、と。

五十嵐 悩みどころですよ。ね。
私の場合、相續した物件の中に
手放したものもあります。昨年
9月に王子駅から徒歩3分の場
所にあるマンションを売却したの
ですが、そこはもうボロボロで入
居付けが難しく。しかも東日
本大震災のときに外壁が大規模
に割れてしまい、中の鉄骨が見
えているような状況になってし
まったのです。ただ、運が良かった

たのは、地震保険を全損で申請
することができたことですね。

石原 それはすごい。全損だと
火災保険の半額ほどの金額が下
りますからね。地震保険はいつ
頃から入られていたのですか？

五十嵐 父から物件を受け継い
だあとです。

石原 ちょうど良いときに入ら
れたんですね！そういったリスク
管理をしつかりされているお陰で
上手くいった訳ですから、すばら
しいです。地震保険が流行り始
めたのも最近ですから、きちん
とご自身でも勉強して、準備さ
れていたのでしょうかね。税理士の
先生にアドバイスはもらっていたの
ですか？

五十嵐 はい。やはり税理士さ
んの存在は大きいですね。父の代
に起きたことも把握してくださっ
ているので。

石原 知識の宝庫ですからね。
ただ、いかに引き出すかというこ
ろが肝だと思います。いくら税
理士さんに知識があっても、こち

ら側が知識不足だと活かしきれ
ないですから。そういうことを最
近よく感じます。この点、五十
嵐さんは勉強熱心な方ですから、
きつと税理士さんとの関係も上
手いっておられるのでしょうかね。

女性ならではの感性で

築古物件にも付加価値を

石原 ぜひ、お持ちの物件につい
て詳しくお話を聞かせていただ
きたいです。

五十嵐 そうですね。先ほども
ノベーションのお話をさせていた
きました物件は「イルマール」と
いう名称で、これはイタリア語で
「海」を意味しています。外装は
クリームとロイヤルブルーで浜辺
と海を表現していて、父が好き
だった海をイメージしています。
内装もやはり海を表現するため
に白を基調としていまして、フロ
アごとに違ったブルーや波模様の
アクセントクロスを入れています。
ここは現在40年の1Kですが、平

均6万5千円ほどの家賃となつて
いて、これは新築の相場よりも5、
000円程度安いくらいです。

石原 築古の物件であっても、
きちんと手を入れていけば高い値
段で貸せるということですよ。ね。
リノベーションをする前の家賃はい
くらでしたか？

五十嵐 4万8千円でした。

石原 それが6万5千円まで！
すごいですね。

五十嵐 あと、内装にこだわった
物件の中に新築の「フォルトゥー
ナ」という名前のマンションがあ
ります。こちらは幸運の女神様
の名前が由来です。緑に囲まれ
た閑静な住宅街に位置しているの
で、一階には葉柄の落ち着いたア
クセントクロスを使用しました。
二階は対照的に明るく可愛らし
いアクセントクロスを使用してい
て、それを高い天井からロフトの
方まで施してあるので、とても
迫力があるんですよ。

石原 いやあ、すばらしいですね。
女性である五十嵐さんだからこ

そ生まれる発想だと思えます。
こうやって不動産投資をなさって
いることに対して、ご主人のご理
解は得られているのですか？

五十嵐 はい。主人が連帯保証
人になる際には当然許可を取つて
いますし、主人も数字には強い
ので、私の甘い計算を指摘してく
れることもあります（笑）。

石原 五十嵐さんはとてもソフト
な語り口ですけど、男性と同
じ、それ以上のことをされている
訳ですからね。子育てだけでも
大変だと思えますが、どこから
そのパワーがでてくるのか不思議
ですよ。

五十嵐 ありがとうございます。
私を含めて、女性投資家さんと
いうのは、家族のため、子供のた
めに頑張っておられる方が多いの
で、そういう女性のために少しで
も力になれたらと思っています。

石原 これからも、ご家族の幸
せと不動産投資を頑張る女性の
ために、ぜひ頑張ってくださいな
いです。

新サービス

不動産オーナー様向け バトラーサービス

私たち株式会社バトラーズは、今から10年前、2003年にホテル客室のインターネットサービス事業からスタートいたしました。そして翌年、アパート・マンションの向けのインターネットサービス事業を開始し、日々、不動産オーナー様と触れ合うなかで、私たちのインターネットをご利用いただいている不動産オーナー様の「もっと、お役に立ちたい」との思いから、「不動産オーナー様の出会いと学びの場であるThe Club」の運営、「賃貸経営情報会報誌 Butlers」の発刊を開始しました。そして、2013年9月、管理会社でもなく、税理士さんでもない、純粹に不動産オーナー様のお役にたてること、ご要望を実現する新サービス【不動産オーナー様向け バトラーサービス】を開始する運びとなりました。今まで培ってきました、不動産業界、金融業界、仕業のコネクションを活用し、各業界のエキスパートの協力により、皆様のご要望の実現をさせていただきます。

まずは詳しくお話を聞かせていただき、
最善のご提案をいたしますので
以下のようなことがございましたらお気軽にご連絡ください。

- ① 現在の月間、年間でかかっているコストを削減してより一層の利回りUPをはかりたい
- ② 管理会社さんやリフォーム会社さんの見直しをしたい
- ③ 空室で困っている
- ④ 税金対策や相続対策の税務相談ができる税理士さんを探している
- ⑤ 信頼できる大家さんの友人が欲しい
- ⑥ その他

【お問い合わせ】

株式会社バトラーズ 不動産オーナーバトラー事業部

TEL : 03-6234-6215 (平日/9:00~19:00)

メール : butler@butlers.jp