

月収14,5万無気力アルバイト の不動産投資法

maddydog

はじめに

みなさん、初めまして、私、杉島洋一と申します。ただいま32歳のタイトルにあるように低月収のやる気のないアルバイトです。

この電子書籍を書こうと思った理由といたしまして、大概の不動産投資の書籍はサラリーマンや税理士、とか、ま〜40〜50代の金もコネも人生経験もある、私からすれば、うらやましい立場にいらしゃる方たちが書かれた物が多いので、

参考にはなるけど一番肝心なところが抜け落ちているように思ったからです。

なにが一番肝心かといえば、貧乏アルバイトの私からすれば、はじめの一軒を購入することで

みなさん不動産投資をして不労所得を得るのがいいと申しているのですが、そんなことは当たり前です。誰だって、

不労所得はほしいところです。働かないでお金がもらえりゃそれに越したことはありません。生活保護でも年金でもなんだっていいと思います。親のすねかじりでもね。

さて本書では、私、杉島がアルバイトからどうやって不動産投資を始めたかについて0から1について特に詳細に

書いていこうと思います。ので私のようにどん底（詳細かきますんで、私よりひどい方はコメントください。他人の不幸は蜜の味なんで、笑わせてください^^）からはじめる方には参考になる内容となっております。

判断の誤りーアメリカ留学

実は私、アメリカに留学しました。その直接の理由としては私が高校2年の時にクラスでの学業の成績がビリから2番目で（1学年時は順位が非公開）それを理由に日本の教育制度に極度の不信を抱いたためであります。そもそも学業全般についていけず、授業がわからなかったのも、そんな授業に行く意味ないとのことで、さぼりまくってました。

私は学業とは関係ない書籍（教育基本法とか、教育制度批判関係とか）を読みながら、学業に関しては総崩れはなさないの、学科を選択しててきと〜に勉強していました。選んだ学科は化学と英語でした、特にこの2つの成績が悪かったからという単純な理由からでした。

高校2年の末ごろまでに、成績はクラスの中ぐらいになりましたが、私の日本教育のやり方に対する不信は変わらず、

一例を挙げれば、数学の京大出の先生がクラスで”君たち馬鹿だね〜”発言をよくしていたのに反発し、起立し、あんたに馬鹿、馬鹿いわれる筋合いはない、と発言し、その後、あやまるまで、担任やその他の先生をつけ回してました。

結局、私の卒業するための単位が足りないのを理由に学校が両親を呼んでそこで話合いがあり、数学の先生は私が気骨のあるやつだと認め謝ってくれ、卒業も出来ました。

ま〜そんなことがあり、アメリカに行くことにしました。アメリカに夢があったとはいいきれず、最低英語を学べるから日本の大学よりましかという考えからです。今、振り返ると無謀な考えであったと思います。

私は留学斡旋機関を利用して、アメリカの大学に入学しました。大学時代は3つの期間に分けられ、初めの2ヶ月は研修をかねてテネシー州の大学、次に正規の授業の大学をデラウェア州の大学で、最後に転学先のアーカンソーの大学です。

私は高校の時、前述の通り、英語の勉強はやっていたので、文法や読み、書きは他の研修生より出来ました。

ので課題はスピーキングと聞き取りでしたが、すぐ慣れました。他の研修生の過半はまったく英語ができなかったようで、1年もせず帰国したようでした。

物足りない研修を終え、デラウェアに向かいました。ここでの授業もはじめのうちは素直にやっていたのですが、3学期ぐらい目ぐらいからいつもの教育機関との確執やっちゃいました。

はじめにESL（英語を母国語にしない生徒向けのクラス）が小学生のままごとかよと担任の先生に嘔み付き、クラスを受けないでいいようとりはからってもらいました。

次に、英文のクラスの先生が他の日本人（文章力は低いですが先生には従順）をえこひいきしていると勘ぐり、先生批判、学校批判の文をばんばん提出しB評価（A高～F低）ばっかもらって、それをもってまたふざけるな、幼稚園の作文がなんでAで俺のがBなんだとかやってみました。

今から考えると自身の無謬性を訴えまくって、大人げないやつでありました。

そんなこんなが高じて（不動産本なんて御用者ください）、奨学金関連で学校ともめ、学長と話したり、財務担当と話したりたらいまわしされ、最後に役職は忘れたけど、幹部のばあさんにミドルヒンガー（中指を立てる侮辱行為）をしたため、教職員に対しての威力業務妨害（よくわからんけど、脅したこと？）かなんかのかどで退学処分を受けました。

退学処分を受けると60日以内に帰国しないと違法滞在になるのですが、私はお構いなしに滞在し、次の大学に転学しました。

転学後、違法状態を修正するため、一時（1ヶ月）帰国し、アーカンソーの大学で授業を受けはじめました。

この大学は学費が全米1安いので、外国人（アメリカ人からみて）が沢山おりました。

私は学業に対する不信は相変わらずだったんで、成績は悪く、友達と賭け事やったりバスケやったり、副業をやったり、なんのために大学いるんやという状態でした。

案の定、成績不振のため、停学処分を受けました。

判断の誤りーアメリカ不法滞在記

大学を停学になると1学期間、授業には参加できず、頭を冷やして、勉強でもしてろとの処分なんです。私は何をとち狂ったかテキサス州のダラスにいたアーカンソー大学の先輩を頼ってダラスに行きました。基本的に大学をうっちゃって、ダラスで仕事でもしようかなという腹ずもりでした。ま〜てきとに稼いで日本に帰ろうかと思っていました。

先輩は居候していいよとってくれたので、いきました。この先輩はかなりいい先輩でちょっと他の日本人留学生とは違ってきます。Y先輩とします。Y先輩は英語とスペイン語が出来て、ダラス近辺にある、日系物流会社に勤務して

いました。家は借家でメキシコ人の同居人Hさんがいました。

私はともかく居候の身であったので、仕事を探したんですが、基本的にビザなしの違法滞在者、特技なしなので、仕事は探しは甘くなかったです。まず職探しにあたり社会保障のカードが必要です。ソーシャルセキュリティカードといいます。(以下Sカード) 私は学生的时候、Sカードを持っていたんですが、私のカードにはNOT FOR EMPLOYMENT(仕事にはつけないよ)と大きく赤く印字されていました。このSカードは紙で出来ていてしょぼいので、私はこのNOT

FOR EMPLOYMENTの印字をピン先で削り取り、雇用先にはなるだけコピーしたものを利用しつつ、提示を求められたら、何食わぬ顔で偽造Sカードを提示しました。少しずつダラスの雇用情勢がわかったのですが、アメリカ人が嫌がる仕事なら違法滞在者でも就けるということです。私は違法滞在しているメキシコ人(正確には南米人)が就いている仕事ならいけると思い、初めての仕事はごみの仕分け作業の仕事でした。

汚い、臭い、安い給料、朝は早いとま〜ろくでもない職場ですが、背に腹はかえられませんから。

黒人の上司と黒人の同僚1名、他はみな南米系の英語も話せない同僚でした。何ヶ月やったか記憶にないのですが、そこそこ楽しかったです。

1つ例をあげれば、Flitolay(アメリカの大手お菓子会社)の賞味期限切れ及び間近のビーフジャーキーがわんさか流れてきたりして、もちろん私はおいしく頂いたりしました。え〜私は乞食はやったことないのですが、それに近い状態には随時おりました。他人のごみの山は宝の山とまでいきませんが、ま〜私にとって価値のある物も流れてきました。

アメリカ不法滞在記2

ともかくにも、アメリカで不法滞在の身で仕事を始めた私でしたが、少し欲が出て、もっとまともな仕事に就けないか考えていました。

そこでまず考えられたのが日本食のレストランです。普通ですね。ただダラスという都市はアメリカでも有数の人口を抱える都市で、その近郊の都市を合わせて、都市圏を形成しており、地域格差が結構激しかったのです。結論から申し上げます、私の先輩Yさんは変わり者で、わざわざ治安があまりよくない地域に住んでいたため、日本食レストランがあるような地域とはちょっと離れていました。

通勤するのが面倒なのと、地理に不案内だったので、近くで出来るまじな仕事を探しました。ありました、ピザ屋で配達の仕事です。住居地から5分程度のピザ屋（ピザイン）に例の偽造カードと虚偽の身の上（日系アメリカ人ぶって）でなんとか自身を職場にねじ込みました。アメリカの不法滞在事情としては、本音と建前があり、経営者は違法滞在者とわかっていて雇うことはよくあります。違法滞在者は立場が弱いので、その弱みに付け込まれぬよう一生懸命働きます。まあ、労働組合なんかに参加して、経営側に何か要求するようなことはないし、比較的安い給与にも文句はいいません。ただ政府に不法滞在者を雇用がばれると一応、罰則があります。ので日系企業なんかは法にうるさいので、私のような無法者はまず雇いません。

ピザ屋の仕事は順調に推移していたのですが、Y先輩が治安のいい職場付近のアパートに引っ越すと言い出しました。私は近場で仕事をしているのに加え、違法滞在のため、治安のいい地域（法にうるさい）にいっしょに行くのは出来なかったもので、スペイン語しか話せないメキシコ人同僚と2人で残ることになりました。家賃を折半すればなんとかなると思っていたのですが、ここからが私の長きにわたる泥沼アメリカ不法滞在記の始まりでした。

アメリカ不法滞在記3

メキシコ人の名前はアドリアンといました。彼は当時、車の整備かなにかの仕事をしていたと思うのですが、詳しくは知りませんでした。アドリアンの知り合いでペニャという（のちに偽名とわかる）メキシコ系アメリカ人（チカーノ）がしばしば家に来たのですが、彼は英語とスペイン語をしゃべれるので、会話出来ました。

職場であまったピザを私が持ってくると彼らは喜んでました。いっしょにビールを飲むことなどもあったのですが、よく考えてみれば、ペニャは刺青していてギャングの一員であろうことは明白でした。その当時の私は世情に疎く、今でこそ日本の新聞に載るようになった、メキシコのギャングの殺し合い事件なんて考えもしませんでした。

ある日、アドリアンが帰ってこなくなり2～3日経ちました。まあ大の大人が2～3日空けても特筆することではないのが普通ですが、私にとったら家賃の手前どうしたものかと思ってました。ペニャがあくる日たずねてきたので、アドリアンの動向を聞いたところ、コヨーテの仕事で国境行ったとのこと。うまくいけば数日で帰ってくると言っていました。

それでも一言、行ってから行けと内心思っていました、まあしかたないと判断しました。

ちなみにコーヨテとは国境越えの手引きをする仕事です。私もやってみたいと思いましたがスペイン語も出来ないので、無理そうでした。いいお金にはなるようです。

その後、数日たったのですが、アドリアンは戻ってきませんでした。家賃どうすんだと思っていたところ、再度、ペニャが来て、アドリアンは捕まって今、メキシコにいるとのことでした。

さてどうしたものかとペニャに話したところ、彼は両親と同居もいやなので、いっしょに住みたいと言って来ました。

ペニャは当時19～20歳程度で素行も悪いやつだったんですが、背に腹は変えられないので、即、了承しました。

ペニャが同居開始した翌日、彼は姿を消しました。鍵を渡して一晩過ごして、すぐのことです。私、一人でも家賃はまかなえる額でしたが、1人で一軒屋に住むのはお金とスペースの無駄です。違法滞在者としてはそんな余裕はありません。ペニャの消息筋（彼の親友）から聞いた話では、ガソリンスタンドで刺されて入院中とのこと。

そんなことがあり、私もいろいろ考えごとをしながらピザの配達をしていた折、交通事故に巻き込まれました。

その日は小雨が降っていて、事故の時刻は午後7：00ぐらいだったと思います。私が三車線ある道路を時速制限内で走っていたら、わき道から、黒の80年代キャデラック（でかく、ガソリ

ンを食う)が私の進行先を塞ぎました。

避けようもなく、キャデラックのわき腹に激突しました。私の車はエアバックが作動し、全損、私、個人はひざを打っていたかたのですが、たいした怪我はなかったです。携帯電話でピザ屋に電話し、事故に合い、配達不可能になった

配達先の住所と事故の現場の住所を知らせ、警察、救急に連絡も頼みました。相方のキャデラックの運転主は黒人女性で命に別状はなかったけれども病院に行きました。私はピザ屋の保温バックを取り出し、同僚の迎えを待ちました。車は全損でレッカーされました。私は交通事故の処理のノウハウがなかったので、キャデラックの運転主の情報なんかもらうの忘れてました。

踏んだり蹴ったりの状況だったのですが、不幸はまだまだ続きます。

アメリカ不法滞在記4

事故から一夜明けて、私は車を探しに行きました。車がないと仕事も生活も出来ないのがアメリカ社会です。新聞広告を頼りに正規ディーラーの月払いを探しました。 多少はお金があったのですが、中古を現金で買うより、月払いのほうが当面、お金が手元に残るという考えからです。

痛い足を引きずり約4～5時間歩きました。 仕事の同僚に頼むことも出来たのですが、迷惑かけたくないとの思いと歩けば足の痛みも取れるだろうというどこぞで聞いたようなリハビリ手法を試す意味でも歩きました。

1件目で下見しましたが、まとまらず、2件目の日産でセントラという一番安いモデルを買いました。いいですね新車は走りが違います。という幸福感も長くは持たなかったのは後ほど伝えます。

事故後、すぐに新車でピザ屋に復帰した時はさすがに同僚やマネージャーもびっくりしたようです。不法滞在者の仕事は生死に関わるという覚悟みたいなものが市民にはないからでしょう。

家に関しては進展があり、ペニャが退院後、私のところに戻りたいとの連絡がありました。私はいつ退院するのかわからないので、待てないと言いました。冷たいようですが、自身も事故に合い、身寄りもなく、余裕がないので、そのことを説明し、退院後、また話ましようということになりました。

私は仕事をしつつ、賃貸情報や、住む場所を探している同僚などいないか探っていました。近くに一軒屋を13の小部屋に分けた、格安の部屋があると探しました。日本でも最近テレビで都会にはそういった物件がありますが、用は独身の寝るだけの部屋でトイレとシャワーは共用というやつです。そこで賃貸の契約（月ごとの契約）を結びました。今、いる住居は先輩Yの名義だったので、先輩に事情を説明し、その後、大家さんにも事情を話し、退去しました。不動産投資の話の本なので、書きますが、当時の私や先輩のような入居者はNGです^^

新しく移った家で、記憶に残っている住人は、白人のオタクの方で名前は忘れましたが日本のアニメなどに興味があり、浮かした家賃でグッツ集めていました。私は日本人なので、話が面白いらしく、暇なときは部屋に呼ばれました。もう一人はアイルランド系白人のジェイソンです。背が高く、一見まともな紳士なんですけど、薬中毒とのうわさがありました。ジェイソンは私同様、酒もタバコもやるので、そいった付き合いがありました。まあ、軒先でビール片手にしゃべったりとかです。私は麻薬はやってなかったので、そういう話はあまり話題にのぼりませんでした。

そのほかの住人はタクシー運転手とか、土建とかやっている南米人が多かったです。ここでも私

のピザは好評でした。

アメリカ不法滞在記5

新居に移動後、一ヶ月もたたない折、先輩Yから電話があり、同居人を探しているから来ないかと言われました。先輩はまたメキシコ系の同居人とすんでいたのですが、（先輩は南米系+日本人を足して2で割ったような風貌で、背が低い方です）その同居人が出て行くとのことでした。当時、先輩が住んでいたところは治安が中程度の町で私の職場からもそう遠くはないところでした。（このころになれば、私の距離感覚も変わっていましたので）

あまり私にとってのメリットはなかったのですが、先輩にはお世話になったこととピザ屋での仕事でわかったことの1つに治安がよいエリアのほうがチップがいいとのこと、もしそのエリアで同様の仕事につければ、収入増にもなると思い前向きに検討することにしました。

新居に移転後、また移転するかどうか悩んでいることをジェイソンになんとか話したら、彼も連れて行ってほしいとのたまいます。彼は嘘かほんとかわからなかったんですが、先輩の住んでいる地域に昔、住んでいて、そこに戻れば、私のためにいろいろやれることがある（例えば、仕事の口利きとか）と熱心に言っていました。

私はもし、ジェイソンも家賃を払えば、生活の足しになるのでいいが、過去の経験より、他人が言っていることを鵜呑みにはしないようになっていたので、正直どうかと思っていました。

私はジェイソンに先輩に話してみると約束し、先輩には直接、お互い話して判断してくれるよう頼みました。ようは面倒だったんで当時者に下駄を預けたかっこうです。話合いはまとまったようで、私とジェイソンは先輩のアパートに行くことになりました。私はピザ屋の仕事の傍ら、新居周辺で職探しをはじめました。この時はまだ転移はしていなかったんですが、焼き鳥屋の出前と、寿司屋（韓国人のオーナー）のバイトから色よい返事をもらいました。

先輩のアパートに移動後1ヶ月ぐらいたった時、先輩は日本に帰国し、ビザの更新すると言い出しました。それで、やはりジェイソンと私だけにするのが不安なので、親友の日本人（名前を失念したので、Wさんとします）に住居の鍵を預け、時折、見回りに来てもらうことになったといわれました。

私は3つの仕事を掛け持ちしていたので、忙しかったので、先輩がそういうならかまいませんよと考えなしに了承しました。

私は休みなしで、働いており、この時はほんといそがしかったんですが、ジェイソンは仕事を探しているとはいつてふらふらしているようでした。先輩の親友Wもたまに来て、先輩のパソコンで日本の音楽をダウンロードとかしているくらいであまり話す時間はなかったです。

ピザ屋の仕事の時間を減らしていこうと考えていた矢先、また私は事故に合いました。今回は無免許、無保険のメキシコ人一家の車に追突しました。新車がお釈迦になり、無制限の自動車保険でなかったため、保険も降りず、メキシコ人一家はおびえているだけで、損害賠償どころでもなく、私は泣く泣くローン返済の義務だけ残りました。

今回はローンがあるので、多分新車は買えないと思い中古のシェビーのキャバリアというアメリカ製の安い大衆車を現金で買いました。車＝仕事＝生死、なので、またも速攻で買いました。

ここでピザ屋をやめる腹は決まりました。そもそも私が配達していたエリアは治安が悪く、無謀な運転が多いので、損だからです。 実際、すぐやめたわけではなかったのですが、心の中でそう決めました。

私が事故やらやっているおり、ジェイソンが先輩の私物を質に入れているのではないかとWさんが言って来ました。

私は先輩の部屋には入っていませんでしたので、仮になにかなくなってもわからないといい、その日はWさんと先輩の部屋に入り、どういった物があるのかよく確認しました。

後日、ジェイソンが質屋の領収書を居間のテーブルに置きっぱなしにしている彼の所業が明らかになりました。私とWさんがそのことを問い詰めたらジェイソンはお金がなくやってしまったが今、仕事が見つかったので、その給料が入り次第、買い戻すと言ってました。

私はジェイソンにふざけたことしていると先輩に放り出されるぞ、またウサギ小屋に戻りたいのかと念を押し、Wさんが先輩に報告することになりました。

先輩はこちらの状況がわからないこともあり、初めは大目に見るようにとの感じでした。私は仕事の調整にあいかわらず忙しかったので、あまり関心を裂いていなかったのですが、ジェイソンはその後もちょくちょく盗みをやっていたようです。それをまた問い詰めるとジェイソンはWさんが盗んだに違いないと言って、自分の非は認めませんでした。

しかし、よく見ると、日本語のCDも減っているような気がしてきました。ジェイソンが日本語のCDを売却するのはありえないので、Wさんの仕業かもしれませんし、Wさんの仕業に見せかけるためのジェイソンの芝居かもしれませんし、真相はわかりませんでした。

とにかくにも私は先輩に状況を連絡しました。Wさんがどういう方かも私は知りませんので、そういったことを含めて話をしたところ、賃貸事務所に話をし鍵を変える手はずをしてほしいとのことでした。私はジェイソンに出て行ってもらうことになるゆしを伝え、元、いたウサギ小

屋に戻れるよう車で送る約束をしました。ジエソンはプレステの質入は認めていたのですが、それ以外は知らないといっていたのですが、誰がやったにしろ、この状況でジェysonが残れる望みはないので、ウサギ小屋に戻るのが唯一の方法だと言い聞かせました。

鍵の架け替えは私は賃貸契約の主でなく、法的には違法に間借していたので、出来ないとの回答でした。

鍵は換えられないのですが、ジェysonには先輩が鍵を換えるつもりなので、浮浪者になるか、元いたところに戻るかどっちがいいか判断してもらいました。

ジェysonを送り戻した後、先輩はWさんに鍵を返すよう言い渡し、いったん落ち着きました。

先輩が帰国しました。被害は甚大だったらしく、かなり怒ってました。私にも詰問して来ましたが、私も状況をどうこうできる状態ではなかったので、責任は取るつもりはないといいました。

それから一ヶ月ほどたち、先輩はジェysonが逆恨みをするのを危惧し、また引っ越す手はずをしました。私に対する不信もあったのですが、こちらとしては、請われて来て、仕事もしているのに、また遠距離の町に引っ越す先輩にはついていけなかったです。私はまた引っ越し先を探すはめになりました。事前の相談もなく、これはきついです、しかたありませんでした。

そうそういい賃貸も見つからず、焼き鳥屋の同僚に相談したら、彼のアパートに来れば良いといってくれました。

この時、私は焼き鳥屋2件を掛け持ちしていました。

寿司屋は韓国人の先輩がいいというから寿司をつまみ食いしていたのが理由で解雇され、ピザ屋は自主的にやめ、

焼き鳥屋は一見目の実績を使って、自分を売り込み、2件目のかなり稼げるエリアで仕事していました。

焼き鳥屋（ウイングゾーン、以下WZ）の同僚はチカーノでその親父さんはメキシコ人でした。メキシコ人は基本的に違法滞在者なんで、私と心情が近く、いいかたが多いです。この親父さんもサッカーのチーム、モントレイ（町名）のタイガーに入れ込んでおり、いつも陽気にビール片手に応援していました。どこの馬の骨ともわからん日本人を受け入れてくれたことには感謝したいです。

結論から言えば、このメキシコ人ところには2ヶ月もいませんでした。私は朝の4～5時に仕事を終えることもあり、

家に帰ったら寝るのですが、アパートはリビング一部屋だけで、そこで3人寝ていて、親父さんのいびきがすごく、私は疲れが抜けないのが理由で出て行くことになりました。

幸いその時はチップもよく、お金もたまり始めていましたので、焼き鳥屋2件目（プラッカー）のチカノの同僚に話を持っていき2人でそこそこ安いアパートを借りました。このチカノ（メキシコ系アメリカ人）は他のチカノと違って、おっとりした若者でした。がたいはいいけど気はやさしいやつでした。まあ、お母さん子でまだ社会人の自覚は薄い感じで、よくわからないけど、イスラエルの信奉者らしく、部屋には五棒星？の旗を掲げてました。

家は静かでもよかったです。6ヶ月後のアパート更新ごろ同居人のチカノ（名はバレンティン）がママのところに戻りたいというので、仕方なく私も転居することになりました。まただよ><

近場にリビング一室のところを一人で借りました。家賃は安いところでした。ここで私は給与のよい焼き鳥屋の仕事、一本に絞りました。このころはただ稼ぐことしか考えてなかったです。給与で中古車を買って、それを焼き鳥屋の同僚に月賦で売るといったことをサイドでやり始めました。アパートに同居人のチカノのおっさんを入れて、家賃負担の軽減もはかりましたが、これはのちに面倒なことになりました。

アメリカ不法滞在記6

同僚の名はリッキーで、45才ぐらいでした。彼はもとバウンサー（ポールダンスクラブの警備員）でがたいがよかったです。

私は仕事にはあいかわらず熱心で、職場の焼き鳥屋は白人の経営者で配達だけでなく、レストランで食事も出来、お酒も出していました。新しいレストランなので、人気もよかったです。

従業員は配達員が15名ぐらい、白人、黒人の男性が主、サーバーは白人男女が主、クックは黒人が主、マネジャーはチカノがはじめ一人でやっていました。

私はここでクックの黒人に車の月賦販売をやっていたので、車の整備士の友人がほしいと同居人のリッキーに話したところメキシコ人のアレハンドロを紹介してくれました。

アレハンドロは小さな個人整備屋さんをやっており、ある程度信頼が置けそうな人柄でした。彼に修理を依頼したのですが、法外な価格を吹っかけられるようなことはなかったです。彼がある日、初めて見るエナジードリンク（レッドブルみたいなやつ）をくれて、おいしいかどうかたずねてきました。私はまあ、おいしいよと答えました。

それで、アレハンドロは彼はこのエナジードリンクを使って商売やっているといいました。私はそうなんだと軽く返答したんですが、彼は自営業の整備業よりいいといい、興味があるかと尋ねてきました。

私は興味がないことはないと返答し、彼はそれなら、後日、私のところでビジネスの説明をしたいと申し入れました。

私は了承し、後日、リッキーとともにビジネスの説明を私の狭いリビングで受けました。

このビジネスは日本でも隆盛を極めたアムエーというものでした。私はまあ参加してみるかということで参加しました。リッキーは断りました。

アムエーは基本的に商品の購入者が他の購入者を勧誘する、マルチ商法？、最近はネットワークビジネスというものです。私は3ヶ月ぐらいは本気でやってみましたが、勧誘するのがことのほか面倒だったんで、その後はアレハンドロとの関係維持のため、のらりくらりやってみました。整備士の仕事を学ぶのがもっと大切でした。

アメリカの景気が急激に悪くなり、焼き鳥屋の仕事のうまみも消えて来ました。月賦払いもどこおりがちになり、車の転売もおもしろくなくなりました。焼き鳥屋は経営がだんだんおかしくなっていって、配達員も自分勝手に、好きな配達先をぶんどる始末でした。家でもリッキーとささいなことでもめ（リッキーの知り合いのダ

ンスクラブにいくかいかないか、結局1回いった) つい私が先に手をだし、ちょっとした殴りあいをしました。

焼き鳥屋の業績不振のため、私は古巣の焼き鳥屋(WZ)の姉妹店に鞍替えしました。鞍替えしたのはいいんですが、ここの経営もおかしくなっていました。オーナーの黒人ピートは元エリート会社員(昔は景気がよかった通信社かなにか)だったんですが、経営不振から薬物依存のアル中になっていきました。結局、焼き鳥屋は破綻し、職を失った私はWZの同僚が私から借金していたツケのかわりに彼の家族のアパートに住むようになりました。

リッキーは喧嘩したのち、どっちがアパートを出るかもめていたので、この処置になりました。WZの同僚はペニャといいました。彼はチカノみたいなメキシコ人で英語とスペイン語が出来、またチカノ同様、嘘が多いやつでした。根はいいやつでしたけど、目が泳ぎすぎてました。

ペニャには叔父がいて個人のピザ屋をやってました。叔父がピザ屋を売りたいといっているのを小耳に挟み、ペニャと二人で買ってみようかという話が持ち上がりました。仕事もないので破れかぶれで頭金15万ぐらいでピザ屋を買うという話になりました。 やったはいいが、経営方針でペニャともめ、1ヶ月もしないうちに、おじさんに戻しました。

失敗した理由はピラの配りすぎで対応出来なくなり、パソコン導入するかでもめ、その後、ペニャが家賃不払いでアパートを追い出されることになり、私も金貸しているその相手の家賃を立て替えるつもりがなく、紛糾したためです。

アパート追い出される前に次の場所を決めたのですが、時間的余裕がなく、セカンドチャンスの物件でした。

このころはほんと精神的にも厳しかったです。そこで次の仕事、ピザハット(業界大手のピザ屋)にもぐりこみ、

なんとか食い扶持はかせでいたんですが、自分でもこんなところで何やってるんだという気持ちがしていました。

ピザ屋で働き、楽しみといえば、安い中華料理を食うことぐらいでした。同じアパート(同居ではない)に旧ロシアの小国から来たピザ屋の同僚シルゲイというおっさんがいたのですが、彼のようにわけわからん生き方を自分もしているのかなと思ってました。

違法滞在を修正するには、高い金を弁護士に払うか、アメリカ人と結婚(偽装結婚も含む)ぐらいしかありません。

私はそこまでしてアメリカにいる意味は見出せなかったし、はじめはかるい気持ちではじめた不法滞在である程度お金を稼いで帰国するつもりでした。親にあまり情けない姿でもどるのもいやだったので、一旗あげてという気持ちもありました。

ただこのころはすべて裏目に出ていて、お金もやる気も社会に対する信頼もなきに等しい状況で

した。

実家に電話して、そろそろ帰るかもしれないという話もしました。この時、帰っていればよかったと今では思います。

つらい状況は続くもので、キャパリアー（車）がぶっ壊れました。この時、私は多少の整備は出来たのですが、エンジンのオーバーヒートだったんで、アレハンドロに修理を依頼し、所有していた日産のミニバンでピザ屋をやりました。

ピザ屋の配達は車でやるのがアメリカでは常で、なるべくガソリンを食わないセダンが普通でした。前出のペニャはサバーバン（SUV）で配達していたので、稼いでいるのかわからん状態でした。まあ、不本意なミニバンで配達して1週間ぐらいで、アレハンドロがキャパリアーを修理を終えもってきました。

いつものごとくアムエーの話をしてきて、私は現状が厳しく、高い洗剤やらかっている余裕はないといいました。そこでアレハンドロは彼の整備工場の近くにトレーラーハウスがあるので、購入しないかと話を持って来ました。

トレーラハウスとはトラックで引っ張ることが出来る掘っ立て小屋みたいな家です。

私は家賃の安さに引かれて引っ越すことにしました。こんときは夜逃げしました。賃貸管理のおねいさん、ごめんなさい、この場でお詫び申し上げます。美人のおねいさんだったんで、その点は名残惜しいですが、あんときの私は戦場の戦士さながら、生きるためにとっさの判断を重視していました。まあ、端的に言えば、間違いです。

アメリカ不法滞在記7

告白いたします。私は本当に気が狂ってました。幻聴を聞いてました。統合失調症というやつかもしれません。私は信じられるものは己のみ気質のため、医者も信用しないんで、医者の診断があるわけではありません。

まあ、行動もくるっていたし、精神もおかしい状況で、金も心から信用できる友もなかったなか、アレハンドロ（アレックス）のうさぎ小屋、月賦販売の提案は悪くないと判断しました。

常識的にみれば、あきらめて市民権獲得に走る（日本帰国）ほうが利にかなっていましたが、負けを認めて逃げるのではなく、やけくそで、この希望にかけてみました。

うさぎ小屋はほんとぼろいやつでしたが、私はアレックスのアムエーを助けつつ、そのトレーラパーク（うさぎ小屋のたくさんある集落）で日本に帰るまですごしました。

基本戦略はいつものように同居人を入れて、家賃（地代＋アレックスへの月賦）負担を減らすです。

アレックスの従業員（いつも1人ぐらいのメキシコ人）をはじめに入れました。名を忘れたがアラブ人みたいな顔のやつでしたので、ここではアラブとします。

トレーラパークはアレックスの自動車整備の店の近くだったので、私も暇を見つけて、車の整備を学びました。

トレーラパークにはアレックスと私のアムエーの友達エンリケ（メキシコ人）やのちにトレーラパークの賃貸経営をまったく学ぶことになるジェyson（白人？ユダヤ人？）大工のカルデロン（メキシコ人）、飲んだくれのリック（白人）やらがいました。

まず私は月賦を払い終えることに専心し、これを終え、その後は下火なピザ業界に見切りをつけ、自動車整備関連の仕事をやりました。

本で学び、職場を転々としながら現場で学び、そこそこの整備士にはなりました。

まあオイル交換から、エンジン、トランスミッションの積み替えぐらいまでのことはできます。

整備で稼ぎ、その金でトレーラハウスを購入（30万～60万）し、賃貸に出すを繰り返し5件ぐらいもつようになりました。

がしかし、トレーラーハウスを買ったジェイソンにだまされて、一番値がはって、優良テナントのいた物件をとられました。（文字道理です、ジェイソンがトレーラハウスを牽引車で盗みとり、私との契約書を私の前でやぶきました。）

ジェイソンはまあ人がよさそうなやつでしたが、もちろん私は心から信用はしてなかったですが、ここまで卑劣なことはやらないと思っていました。

彼は私の違法滞在という立場も知っていたので、法的にどうこうできるわけがないとわかっていました。まあ、してやられたわけです。私は悔しかったので、いつかギタギタにしてやるという捨て台詞を吐いたのですが、まあどうしょうもないことはわかってました。

他のテナントは、子沢山のメキシコ人家族や落ちぶれた元、エンジニアの白人、信用ならないチカノなど、金払いが悪いやつらだったんで、地代と月賦を払うのは私の持ち出しのときも多々ありました。

ほんと詳しく書いていたら、それだけで一冊の電子書籍になるので、ここでかいつまんでまとめます。

アメリカの経済が悪くなり（ジョージブッシュの戦争のため）、警察も司法も金稼ぎにやっきになりました。

私は5回ぐらい道交法関連で拘置所にいれられ（違反きっぷ未払い、裁判所の決定を無視したため）、5台は車を没収され、くそむかついていたある日、腹が減ったので近所のスーパーに最後にのこった愛車、ハリケーンカトリーナで電気系統と車軸がいかれた、でも走る、本田の94式アコードに乗っていこうとしました。

警察に見つかれば即アウト系の車です。

でその日は家のそばのハイウエーで検問がありました。はい、終わった。検問前の長蛇の列、サイドウエーの一通なので、逃げ場も方向転換も不可能です。いつものごとく違反キップかプラス車の没収か拘留所か、そんなことを考えながら、車列の減りを見守っていました。

だんだん、飯を買いに行くの犯罪か、糞野郎、という考えがつのり、こんな糞みたいな国ぶっ潰してやるみたいな気分になりました。まあイラン人みたいな心境です。

で、私の番になり、私は寄ってきた警察を無視決め込んで、直進しました。

で、最寄のコンビニでカンコーヒーを購入しようとしたところ、取り押さえられました。

先日、車を警察に差し押さえられ、むかついてたから、逃げたと説明したら、また車を奪われました。その日は放免されたんですが、車もなければ仕事もできずしかたないので、翌日、警察まで歩いて行って、車を返せと暴言を吐いて、拘置所へ、そこで、自分は違法滞在だから移民局に突き出すように依頼しました。

移民局の拘置所を4ヶ月ぐらい転々とし、晴れて日本の帰途につきました。

ひさしぶりの飛行機

飛行場には移民局の護送車できました。係りの警察1名に付き添われ、特別のゲートを通り、待ち時間もあまりなかったです。

飛行機には車の整備のぼろ服と80ドルが入った財布というたいそう身軽な所持品、まるがりて警察に付き添われての搭乗だったんで、まあ変わったやつにみられたかもしれません。

飛行機の中で久しぶりに泣きました。サイボーグの彼女とかいう映画を見ていた時でしたが、涙が止まりませんでした。張り詰めていたものがどっと出たような感じで、魂がふっと軽くなった気がしました。まあこの時から無気力で何事にも無理はしないようになったと思います。

イメージ的には戦場に行った兵隊さんが敗戦後帰国したが、いままで自分は何をやっていたのかわからなくなり、無気力な生き様をさらすような感じ。

信じていたものを失った時や何をよりどころに生きていけばいいのかわからなくなった時の喪失感と同時にもう戦わなくてもいいという安心感。

とにかくにも将来にたいする不安はありませんでした。日本なら市民ですから、生きるのは楽なのははっきりしてましたから。

家族？との再開

血族としての家族が迎えに成田まで来てました。母は年が父より10歳も上なんで、ばあちゃんみたいになってました。父も白髪が増えていました。妹は相変わらずどんくさい感じでした。
(軽度の知的障害のため、擁護学校にいたことがある)

血族としての家族と書いたのは私の心がかなりおかしくなったので、心が通い合わせるのは難しいからです。

家族であって、家族(心が許せる間がら)ではない状態がしばらく続きます。他人を無条件で信用しないという戦場の鉄則が染込んでいて、容易にはそのしみは抜き取れません。

まあ、心は通わずとも社会的に家族としての存在を持つことはいいことです。家族がいて心からよかったと書ききれない自分は悲しいけれど、それが現実なのでしかたないことです。

0プラスとマイナスアルファからの出発

帰国し親の元に身を寄せました。2週間はただ休みました。そして、派遣会社に登録し、成田空港の国際宅配業者に面接にいきましたが、日本語をまともに使えなかったので雇ってはもらえませんでした。

日本語がまともに出来ない日本人、これはマイナス要素、

親に借金（飛行機のチケット代）14万、これもマイナス要素

人脈なし（アメリカでのすべての交流は捨てました）これはどってことない要素

家族との同居はプラス要素

金もまともな服もパソコンも車もない、これはマイナス要素

気力があまりない、これもマイナス要素

日本国の市民権を持っている日本在住の日本人、これはめちゃくちゃいいプラス要素

まあこんな現状分析からのスタートです。

戦略、まずなんでもいいから仕事を見つける、その金で必要物資をそろえる、その後はそんとき考える

ここからが0から不動産投資へいたるまでのやり方です。

まず仕事

ヤマト運輸の短期バイトを週6でやりました。残業ありだったので、仕事、寝る、仕事、寝るを一ヶ月半ほど。

この資金で親に4万ぐらい返済し、パソコン購入、服は高校時の服、靴はアメリカからのもの。

今の世の中、パソコンないとやってられないです。不動産投資にもあったほうがいい。

ので、なにはともあれパソコン買しましょう。まあ読者諸兄は電子書籍読んでるんだからここは問題ないでしょうがね。

その後、私は今もやってるホテル夜勤のアルバイトを週3, 4日、を始めました。仕事を得るのは楽でした、こういった欠員補充系の仕事は入りやすいわけです。

私としても、夜間、人がいないフロントで書籍を読んだりして、今の日本の情報を得ながら金がもらえるので、まあ悪くはないなと思ってます。

今の職場でも親元にいる分には生活に問題はない、しかし、やっぱ、他人の飯食って、さげたくもない頭を下げながら一生終えるのはみじめですね。ホテルの業績も悪化しているので、このまま働けるとも限らないですし。

そこで出てくるのが第二の収入源を作ることです。

いうわ安しでそう簡単に作れませんが、まあやってみましょうか。

パソコン起業？

私をはじめに目をつけたのはパソコンで稼ぐってやつです。

たしかに、ネット上で不労所得の仕組みを作ればいいですね。

メルマガやってかってに電子書籍やら詐欺商材やら売れば稼げるって聞けば聞こえはいいです。

ただ私は人を騙してしこたま稼ぐのはやりたくもないのです。

生きるために必要な嘘を生存を脅かす相手にすることはやってきました。ただ、不特定多数の方に嘘ついてまで稼ぐのはあんまいいことではない気がします。自分さえよければ、それでいいってやつらにさんざん苦しめられましたから、私は。

情報商材とか買ったことはありません。けど、インターネットで稼ぐというのはとても興味深いです。

この電子書籍も無料で提供するつもりですが、有料販売すれば、ネットで稼ぐことの1つです。

まあネットで稼ぐのは大変そうなので、いったん放置しましょう。ネットで経費節減し、不動産投資の軍資金を貯めるほうが堅実です。

不動産以外の投資？

株、FX、商品先物、投資信託、債権、このようなペーパー投資はだめなんです。

どうしてだかわかりますか？

簡単至極、みなさんのコントロールを超えるからです。

株価が下がった、はい、どうします？ どうしょうもないです、はっきりいって。

FXのゼロサムゲーム？ 円高、円安になった、はい、なんか打つ手ありますか？ ないです。

小麦の価格を上げたい？ ふむ、アメリカの小麦畑に自衛隊派遣で焼き払いますか？ 無理です。

投資信託？ ノウハウも金もある自称プロが選んだ銘柄？ 稼げるなら勝手にやってりゃいいだろう、なぜ人に売る？ それと5年で30%価値が下落なんてニュースが出ないよう、しっかり新聞でも買収しておけ。

債権？ 国債？ 社債？ あのさ～他人の金を自分で汗水たらして稼いだ金みたいに使うやつっていますか？

デリヘルに消えてんよ。（ホテル業界の暴露情報—某地方公務員の真実）

そもそも、こういったところに投資するやつもどうせ上場企業で楽に稼いだ金を増やそうとしてやってるだけなんだけどね。

団塊の世代とか、じじ、ばば、とかは実力以上に今の日本では優遇されてるって気がつけばこんなところには投資しないよ。

私のネットでの知人で某電気王手で最近、切られたやついたけど、考え方が甘いんだよ、ほんと。いい身分なのにぶつくさ、不満いってりゃ、世話ないよ。

とまあ、ガス抜きさせていただきましたが、自分で管理出来ないことに手を出さないほうがよろしいです。

どっかの統計でここ5年で一番いい投資は不動産投資とありました。

また、ペーパー投資よりただ現金保持していたほうが、いい投資とも出てます。

そのとうりで、下手に手をだすとやけどします。

経済感

今はデフレの世です。物やサービスの価値が下落している（現金の価値が上昇していると同じこと）のです。

簡単なことですが、現金保有し、物の値段が下がったときに買った方が有利です。

ので、投資にはむいていない世の中です。大きな流れとしてはです。

投資が抑制されているのは企業経営者もばかじゃないからです。投資が減れば、景気も雇用も悪化します。

景気も雇用も悪化すれば、さらに景気も雇用も悪化します。デフレスパイラルってやつです。

企業は利潤を追求する必要があるから、やればやるほど損をする時に設備投資をしようとはしません。

こういった時は、利潤を追求する必要がなく、経世済民が出来る政府が動かないといけません。

ただ、毎度、よろしく、日本政府には期待できませんね。

唯一、日本の経済を救う手段がある政府が動かないので、もしみなさんが生き残りたいなら自己救済でもしなきゃなりません。

国民の生活が第一とかの掛け声だけでは、犬、一匹食ってけません。

公務員の人権費削減したって、ざまあみろとは思うかもしれませんが、景気や雇用には悪影響です。

むしろ公務員のみなさんがデリヘル使ったほうが経済にはいい。デリヘル嬢も、ホテルも、ドライバーも仲買業も、服飾屋もコンドーム業者も、うまくいけば、弁護士も興信所も稼ぐことができるので、政府税收も増えんじゃねえかと思います。エイズ研究所、製薬会社なんかも儲けさせれば、公務員も経済救済の英雄だな。

経済を回すってのはこういうことなんです。ただ経済を回せばいいってもんでもないですけど。

例えば、戦争なんか、立ち位置によっていい経済効果を期待できます。

ぶっ壊して、また買わせて、ぶっ壊しの道具を売って、なんかを繰り返せばウハウハだろうと思います。

まあ、結論からいえば、読者諸兄のためをほんとに思ってくれる他者を期待したり、探すより、自分で自分や家族でも救うほうが手っ取り早いと思います。

リーマンショック

リーマンショックって真相知るとおもしろいです。

世界中がわけのわからん証券を買って大損したあれですが、みんなが買った証券には、私がビザを配達した、いかにも薬中毒で、自分がサインした契約書の内容もわからんような、ラッパー気取りの黒人があきらかに身分不相応な家の購入をしたときの債権なんかをこたま仕組まれました。

ようは、借金踏み倒すのが必至のやつらから、かき集めた借金返済の念書です。

紙くずってのは私にもはっきりしてました。

ただそのごみを多重ラッピングして、いかにも貴重なものに見せかけ、世界中に売りつけたリーマンブラザーズの手腕はみごとです。

留学時の女性の先輩で芝居にでも出るのかというぐらい、いつも白粉を顔に塗っていた方を思い出します。

たまたま、すっぴん拝見したら、もう、これ、え、みなさんお肌は大切に。。。

まあ、ここでいいたいのは化けの皮がはがれにはがれ、もう本性を隠すのが難しい、またはその作業に莫大な資金や人手がかかり、やるのが馬鹿らしくなっている状態が今の世の中です。

中国共産党が自分らの権威を守るため、あれやこれややっているけど、まあそのうち押さえが利かなくなるんじゃないか、と同じです。

日本の政治にしろ、金融業界にしろ、テレビにしろ、つくろいきれなくなってます。

そろそろ化粧するのはやめたほうがいい時代ですかね。

まあ、読者のみなさん、物事には表の顔と元の顔がありますので、そこんとこの違いには気をつけましょう。

まあ、私がこの書籍を書く意図は？とか多少は疑ってみたほうがいいです。

基本的にはぐちりたいのと、暇つぶしなんですけどね ^^

まず、出来ることから

金がないので、家は買えません、ローンもアルバイトなので組めないです。

じゃ～どうするか。

金がなくても知識は得られます。 多少の金を出せば、良質の知識を得られます。ので、バイトでお金を稼ぎつつ、

知識を得るのが基本路線です。

お金を貯めるのは基本的にお金を使わなきゃ、たまります。あたりまえすぎですね。ので、けち、けち、ちまちま、生きる方法を書きます。

知識ですが、不動産投資にはたくさんの分野の知識が役には立ちます。税法、民法、なんか知っていれば、まあ役には立ちますが、知っていて損はないが、詳しくする必要はない分野です。

ので、私がこれだけははずせないな、という知識を中心に紹介しますが、読者諸兄はおのこの状況で臨機応変に対応するのが望ましいですね。

不動産投資の流れ

家を買う、その家を貸す、賃貸収入を得る。

まあ、単純です。 賃貸収入を得れば、仕事にいかなくても、毎月、銀行口座に金が出る、ので、楽〜に生きられるということです。

これを目指すのに抵抗を感じる方は、まだ人生の苦勞がたないので、お仕事でもしてればいいよ。

今はともかく、将来は、お金の心配なんかしたくないし、いやな仕事をやっていたくないなら、まあ、私のやり方を参考にするのもいいと思う。

さて、家を買うについて詳しく申せば、

貸せる家を出来るだけ安く買うことです。

まああたりまえだな。

物件A中古、300万、家賃5万

物件B新築、1000万、家賃7万

こんなだったら、迷わずAを選ぶのが投資家の基本です。

利回りはAのほうがいいからですが、感覚的にAを選べないと不動産投資はしないほうがいいと思う。

さて、中古物件買う場合、修繕するのにいくらぐらいかかるか、感覚的に感じる必要があります。

設備関連の知識は持つ必要があるし、多少のことは、業者なんか使わないで自分でやるようにします。

設備関連の知識はネットでざっとしらべられるし、DIY（自分で家の修繕をやること）の方法もネットでいける。

例を挙げれば、

畳の表替えは1枚、1500円で業者にたのむ、

外壁を塗るのは、高圧洗浄機（15000円）で洗い、ローラーで2度塗りでもすればいい。（賃貸住宅のお客は別にプロに塗ってもらった外壁でなくても入居する）

内壁はテーピングや新聞でカバーするとして、自分で塗る

トイレの便座や床のフローリングはネットでやり方を覚えれば簡単だ、紙を切って型をつくれればいい

風呂の湯沸かし器なんかは業者だが、蛇口交換程度のことには自分でやれるようにしたい

照明なんか簡単に出来るので、一度、自宅の照明で練習する

網戸の張替え、も専用ローラとカッターがあれば出来る

換気扇も型が合うのを買えば簡単

エアコン洗浄は道具を買えば出来るけど、取り付けは特殊な高価な工具が必要なので業者のほう
が安上がり

京壁なんか楽にぬれる、安いパテで十分

アンテナ工事は業者だが、地デジとアナログアンテナの形の違いぐらい知っとこう

屋根裏から雨漏りする物件は買わないけど、台風の横殴りの雨が壁から染込んでくるぐらいの雨漏りは気にしない

床が多少しっけてても、気にしない

雨戸の滑車やシテムキッチンの金具は正規品をさがすのが大変なので、代替品で工夫

トイレタンクの中、トイレ本体のとっかえぐらい自分でやりたいところ

浄化槽なのか下水なのか判断ぐらいする

井戸水の場合、ポンプの起動を確認する

数え上げればきりが無いけど、アホな不動産販売員よりはD I Yの知識を獲得しときましょう。

家を見て、修理にいくらかかるかはあなたの知識や経験によります。すべて業者のいいなりになるくらいなら、やらないほうがいいといえます

家の構造は車に比べればシンプルです。修繕も一般の工具で出来るものが多いので自分でやるようにします。

中古1戸建てにこだわる

不動産投資では、新築、アパート経営、区分所有なんてものもありますが、中古住宅で自宅からちゃりんこでいける範囲に私はこだわりました。

新築は修繕費はかかんないけど高いので、手が出せないし、投資としての魅力はない。

アパート経営も借金できないので、買えない。

区分所有は管理費や修繕積み立て金がかかるので、あまりお勧めしない。

交渉術

不動産物件を購入する段階で、1つの重要な点は交渉です。

交渉する上で優位に立つには知識を持っていることです。

不動産販売員ってやつは基本的に車のセールスマンみたいなやつらです。

車のセールスマンは人心掌握は長けているかもしれませんが、車の整備は出来ません。まあオイル交換すら出来ないのが一般的でしょう。

不動産のセールスマンも例外はいますが（知識がつけば見分けられます）家の修繕、登記、果ては宅建の最新法規すらわかっていないやつもいます。

その場しのぎにてきと～なことを言っているやつもいますので要注意です。

交渉の主導権を握るには多少の知識と知識への容易なアクセス（インターネット）を得れば簡単です。

まず、宅建の主任者試験の教材を1冊買います。そしてそれをてきと～に読みます。資格とるわけでわないので、くだらないこまごましたことを暗記する必要はありません。

次に不動産登記の本を1冊読みます。これも、現金即決の場合の登記の仕方のとこだけ理解すればいいのです。

それと、前回紹介した、家の修繕の仕方がある程度、把握しておけば、一般的な不動産セールスマンにやりこめられることはないでしょう。

購入段階例1

（はい、没田栗不動産のためぎです）

（300万で出ているA物件についてですが、まだありますか？）

（はい）

（250万で指し値いれたいんですが？）

（それはできません）

(出来ないってどういう意味?)

(。。。)

(250万で買い付け証明書を作って、それを売主さんに渡せばいいですよ。家をいくらで売るか判断するのは売主なんだから、あんたが出来ないっていうのはおかしいですよ。) ———不動産屋はすべての買い付け証明書を売主に届けないといけないを知ったうえで———

(はい、わかりました)

このように、一般人が知らないことをいいことに、てきと~なことを言う不動産屋は多いものです。先方も知らないのかもしれませんが。

購入段階例2

不(浸透枘の取替えが必要です。)

私(いくらかかるの?)

不(弊社の知り合いの業者でしたら、60万)

私(じゃいらない)

不動産屋は配管工じゃありません。結局、私が買った物件は独身男性1名が3dkに住んだので、あまり排水がなく、浸透枘は交換しないで、用をたしてます。

まあ、車でいえば、1人もんにチャイルドシートを薦めているようなもの。

浸透枘がなんのためについているのか、知らず、その場で不動産屋を信じれば、損します。よくわからない場合ネットで調べましょう。

購入段階例3

(ネットでみたんだけど、250万のA物件、まだありますか?)

(はい)

(240万の指値でかいたんだけど)

(え、物件を見てもらわない、買い付けできませんが)

(じゃ、いつ見れる)

(明日、13:00でいかがですか?)

(わかりました、直接物件いきますんで、よろしく、名前は~)

当日

(しっかりした、物件ですね)

(はい、けれど、ここに雨漏りしています)

——1階に和室にちょっとしみあり——

(ですね、修理するのはお金かかるのかな～)

(さて、240万で指し値お願いします。)

(250万でも今、他にも引き合いありますので、難しいかと)

(そう、でも現金即決って売主さんにはつたえてよ。それと5万あなたにあげます、それでまとまったら。)

(ええ、やれるだけのことはやってみます)

(よろしく)

結局、私はこの物件を買えました、この不動産屋はまれにみるいい不動産屋でした。

車の整備でもそうなんです、正直なやつと不正直なやつがいますので、その区別がつくぐらいは、関連書籍でも読んでみましょう。

家の修理

家の修理は基本的に自分でやるようにします。

ネットで調べれば、いくらでもノウハウは調べられます。

ただ、大掛かりな仕事、アンテナ設置、エアコン設置、ふろの湯沸かし器の設置なんかは業者さんのみです。

このとき、タバコ代として1人、1000円ぐらい渡して、世話話の1つでもします。

私の場合、自分はホテルのアルバイトで職人の仕事をうらやましがりながら、話をする人が多いです。

いいですね、手に職もってると稼ぎがいいでしょう？ てな感じです。 で、いろいろ、道具がいくらするとか、エアコン価格が下がって大変だとか、聞き出し、 どこも大変なんですね、とかいってます。

まあ、業者さんは不動産屋のセールマンに比べれば、正直ですが、てきと〜にこれからも付き合える業者か見極めましょう。

登記

家を買う時、売主から、権利書（登記事項証明書）と印鑑登録証をもらいます。また、自分で登記する場合、登記の委任状（パソコンでてきと～作成で十分）にサインをもらいます。また、不動産屋に売買契約書をもらいます。

それらの書類を持って、登記所に行って、印紙代払えば、登記は簡単です。

ローンがからんでないので、司法書士は不要です。

初めて、私が手がけた物件は私の父の名義でした。　そこで、私は今まで登記やったことがなかったけど、はったりで

登記なんて楽だから、司法書士のかわりに俺に2万払えって説得しました。

司法書士不要って、あらかじめ不動産屋にっておきましょう。

まあ不動産投資でも登記でもはじめは、未経験なんで、はったりや強がりでのげば、次回からはベテランです。

登記の本、1冊で自信をつけましょう。

入居者募集

家の修理が1段落したころ、不動産屋に入居者募集をたのみます。

私は3件の業者に入居者募集を頼んだことがあります。まあどこも特にいいところはないですね。

俺が修繕した物件にけちつけて、なんか売りつけようとしたりします。

不動産投資の場合、なるだけ、シンプルなたたずまいを心がけます。

不動産と動産の区別もつかない不動産屋もいます。

1つ、うけたのが、玄関にくつ置きがあったほうがいとぬかしたやつがいました。

思うに、もし、入居者がいないといったらどうするの？ 撤去する必要があるよね、ドアホって思った。

うちの母もくだらない思考回路があって、同じような失敗をしました。

母に修繕の一部を任せました。そのうち、庭に目隠しのちょっとしたつい立をたてました。私が指示したわけではなかったのですが、勝手にやりました。

どうしてそんな余計なもんつけんだ、と問い詰めると。ここは車の往来があるから、プライバシーがほしいとのこと。

で、私は、お母さんが住むわけじゃないよ、取り外しなといたんですが、母はかたくなに取り外さないと張りました。まあ、私もアメリカ違法滞在やってたんで、信用なかったから、しかたなく、じゃそれでいいよっていいました。

めでたく、入居者が入り、1ヶ月後ぐらいについ立が倒れる、母、修理に行く、その後、台風でつい立、吹っ飛ぶ、

母が泣きつく。しゃ～ないから、私が行って、入居者につい立は動産ですから、ほしければあげます、いらなければ、撤去します、ので、今後、壊れたら修理でも廃棄でもおたくがやってください。という感じのことを告げました。

不動産の修繕義務は大家にあります。動産は基本的にありません、ので、不動産にはなるだけよけいな物をくくりつけて、賃貸しないようにします。それともうひとつ、家に住むのはあなたじゃないので、勝手に想像力を発揮して、

よけいな手間はかけないようにしましょう。

まあ、あたりまえですが、なるだけ、シンプルに、エアコンですら、よかれと思ってつけば、入居者持込もあります。

ので、入居予定者と交渉の段階までそういった1人よがりな付属品はさけましょう。

こういった場合はokです。

入居希望者がエアコンがあれば即入居する、エアコンつける、入居する。

下駄箱もつけてもいいですよ、つい立も^^ 金を払う入居者がそれで、入居するっていえばですけど。

安いもんですね。

まあ、入居者募集をかける不動産屋は、その仕事だけやってくれりゃ、それでいいです。

家の修繕のアドバイスとかは、馬耳東風きめこんで、多少仕事を回してやってもいいと思います。

庭の草刈だけ頼んだりね。

入居者管理

入居者管理は不動産屋に間に立ってもらう方法と自分でやる方法があります。

3つ使っている不動産屋の2つは管理やってます、1つは、やってません。

大概、はじめの1ヶ月ぐらい、見落とした欠陥とかでいそがしいこともありますが、その後は暇なのが普通です。

1つの入居者の話。

生活保護需給世帯、父、母、娘3

この物件は母の名義で、母が主体で管理することにしたもの。

入居後、相手が約束を違え、エアコンを持ち込み、既存のエアコンの撤去の以来、洗濯機の蛇口の型が先方の型と合わないと苦情、台風で雨戸が吹っ飛んだと苦情、トイレの水が流れが悪い、さお竹の部品破損など、まあたくさんいってきました。

中にたつはずの不動産屋も情報があやふやでした。

母は振り回されて、嘘をつかれ、馬鹿にされていたのです。

不動産屋が雨戸が吹っ飛んだってというのは雨樋の間違え。エアコンは撤去しないでいい約束。など、不動産屋もいかげん、入居者は生活保護やろうよろしく、たかりはうまい。母は不動産投資の素人で、見習い中（素直じゃなかったけど）。

私ははたから見てました。はたから見てるぶんにはおもしろい光景です^^

また、母に自分の力量を知ってもらう役目を果たすため、多少の損失（無駄な出費）はまあいいかと思ってました。

案の定、母が泣きついてきました。父は不動産投資は知らないし学ぶ気もないので、しかたありません。

基本的にちんぴらの対応の仕方ってのがあるんです。

ホテルの接客でもそうです。

酒に酔った客が来る。なんか、わめきちらしてやるとかいいながら、入室。

内線で、部屋で水の流れる音がするとかいつてくる。

配管から水もれなら、部屋を変えてもらう必要があるので、大きめの代替部屋の鍵を持って、チェックしに行く。

となりのシャワーの音だとわかるが、壁が薄いとわめく。隣室が開いている大き目の部屋に移動してあげる、

もうひとこといったら、社長呼ぶぞとかいつてる（おどしているつもり）、はあとかてきと〜にあいずちする。

内線がかかってきて、君はあやまるのが嫌いかと質問してくる。はあと返事すると、気分を害した、どうしてくれるとのたまう。

そこで私は、お客様が気分を害されたことに関して私が出来ることは出て行ってもらうことぐらいです。とிட்டた。

客はもちろん激高、社長だせという。こんな時間に社長は呼べません（23：00）明日の10：00すぎなら入社よていだよという。

気分が悪いなら、高い料金払って、リッツカールトンいくのがいいと思います。あそこの接客は1流ってうわさです。

あれこれあって、君もいろいろ大変だなとかいつて、お客さんは寝ました。

この例ではよくわからないかもしれませんね。

基本スタンスとしては、はじめは多少下手に出るんです。善意でなんかやってやるんです。ホテルで言えば、ちょっとランクの上の部屋に移動させてやるように。

で、相手の出方をみます。常識人なら、私が彼の不満を聞きいれて優遇してくれた、ありがとう、で終わりです。

チンピラは付け上るのが手口です、気弱だと、ずるずる土下座までさせられた同僚（60代の

かた) もいます。

まあどこまでがまっとうな要求かいなかの判断が必要です。

母はズルズル要求を飲んだので、やる必要のないことまで、やってみました。

私が行って、トイレを3分ぐらいで、修繕、その後、さお竹（おおごとのようにいていた）を見て、入居者にこんぐらいアロンアルファでなおしとけよ。こんなことで大家呼ばれちゃ、やっ
てられんよ。と告げ、その日は帰宅。

以後、その屋敷からのクレームはありません。

入居者とのトラブルのおおくは、責任の所在に関する知識不足です。

これも入居者とのトラブル対応の本の1冊にでも目を通しておけば、いいです。

無知なものどうしが、やりあうとことが大きくなります。また、入居者がやるべきことを大家が
やる場合、本来これは、
あなたがやることだけど、今回はこちらでやってやるといっておかないと、無知な入居者はやっ
てもらうのがあたりまえと勘違いするので、まあ、はっきりいっときましょう。

軍資金集め

金を集める方法は基本的にけちになるよりない気がします。

稼ぎをあげる方法があればおしえてね ^^

けちになるってのは、人とつきあわない、服は中古、娯楽はネットゲ、無料動画、ネットでの儲け話に金は使わない、

両親と同居、車は持たない、彼女は作らない、学資なんて無駄とでも思う、賭け事、株、FX,なんか、やらない、

とまあ無味乾燥な生き方するよりない。

けちでも、必要なものにはなるだけいい条件のものを選ぶ。

ネットでの銀行口座で手数料削減とかです。

まあ、私の個人的なやり方は、スーツは2着、ビズシューズ3、ワイシャツ10枚ぐらいしか、ここ3年で服飾買ってません。

靴なんか穴開いてる ^^

またホテルの落し物は3ヶ月で廃棄なので、そこで捨てる前にめぼしいものは拾います。他人が残したシャンプーなんて使えないっていう方は、他人が住んだ家なんか住めないってのと同じで、あまり中古不動産投資には向かんでしょう。

中古不動産投資でよく言われるのははじめの一軒が出来ればあとは楽ってやつです。

私も将来はビダルサスーンを新品で購入したいところだな。

まあ、アルバイトが本気で不動産投資したけりゃ、本気で軍資金ためないといけない。本気で金を貯めるやつは仕事2つもってもいいし、けちけちやってもいいけど貯めるのである。

読者諸兄はまあ、私ほどとんでも人生は歩んでないと思うので、まだまだ気力も精力も残ってると思うので、がんばってください。

まとめ

流れとして、お金を貯めつつ、知識を得て、ある程度知識に自信が持てたら、家族を巻き込む。家族の巻き込み方は共同出資でも、家族の誰かを代表にして、あなたはサポートに回るもよし。ビジネスライクに登記は登記でお金をもらう形にする。ペンキ塗りならペンキ塗りでという具合。

どうしてかっていえば、結局、将来の家賃でそれらの経費はまかなえるので、早いうちにビジネス感を家族にも養ってもらう。

家族の中で出来るだけお金のやり取りをしつつ、物件を増やす。 そうすれば、家計にはってくる収入も増える。

将来、じじ、ばばがくたばれば、遺産もくるので、結構だな^^

それと、不動産投資に限らず、会計の知識も持ったほうがいい。

pubuで形だけネット副業して所得税、住民税を0にするとかいうのがあるから、参考に

税金減らして、軍資金に当てるにはもってこいの手法だけど、てきと~な無料書籍です。

それと、

不動産投資百科

<http://123direct.info/tracking/af/379238/qvvJsXAH/>

これ無料で濃いので読んどくように

じゃ、将来、修正加筆すっかもしれないけど、そんまでさようなら。

SEE YOU LATER, MOTHERFUCKER。