

坂田夏水のヒーロー

灰原達之（はいばら たつゆき）

性別：男 / 年齢：28 / 出身：東京 / 職業：金融業

青木雄二「ナニワ金融道」（*1）講談社「モーニングKC」の主人公、金融会社「帝国金融」の社員。元々は印刷屋の社員だったものの、倒産し金融業を志す。紆余曲折あり、帝国金融に入社。様々な葛藤や裏切りを経験し、悩みながらも己の「灰原金融道」を求める青年。金を借りてしまった者の末路を見つづも、「これほど本音で仕事する業種は他にない」と金融業を自分の天職に決め、大阪一の金融屋を目指している。初めは金融業には甘いところが見られたが、様々な葛藤や裏切りを経験し、固太い精神を身に付けていき、割り切るようになっていった。しかし、最後まで所々に残る「甘さ」も彼の持ち味となっている。（一部 Wikipedia より）
*1「ナニワ金融道」は1990年から『モーニング』（講談社）にて連載され文庫版全10巻が出版された。1998年手塚治虫文化賞マンガ優秀賞受賞作品。
商人の町大阪を舞台に、マチ金会社「帝国金融」の営業マン灰原達之と、借金にまつわる因業深い人間模様を描いた作品。



引用 「ナニワ金融道」より

物件探し

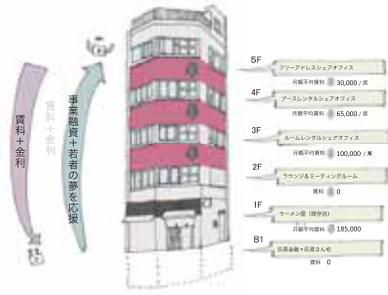
JR神田駅徒歩2分 / 東側角地 / 修繕工事実施 / 3線2駅利用可能 / 平成20年築

東京の金融街といえば神田。駅周辺の小さなビルには個人街金業者あちこち並ぶ。灰原さんが東京で灰原金融道を目指すにはもってこいの場所。
中央線神田駅徒歩2分の交差点に建つ築年数49年RC造の現在売出し中のビル。売価1億円。交差点というポテンシャルがありながら、近隣の相場と比較すると坪単価は決して高くない。平成20年に大規模修繕工事を行っていることから、近年中のライフラインや外装、防水の改修費用は必要ないことが予想される。
立地が良いので、投資金額改修後に更地にして売出すことも可能だ。建蔽率100%容積率600%坪単価相場約600万/坪。市況も関係するが単純計算で7500万程度で売却することが予想できる。
現在は1階に連日行列ができるラーメン屋がテナントとして入っている。2階から6階は事務所として賃貸中、地下1階は空テナントとして募集中である。



リノベーションプラン

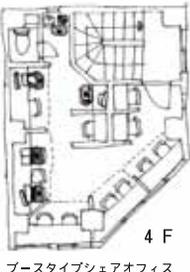
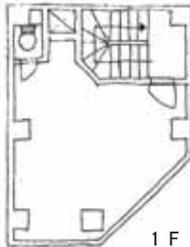
地下を灰原達の自宅兼事務所とする。1階は既存テナント（人気ラーメン屋）のまま、2階から5階をシェアオフィスとしてリノベーション。屋上はシェアオフィスタナントの共用部となる。2階はシェアオフィスの共用部になり、ラウンジとミーティングルームを配置。3階はルーム式月額100,000円平均のオフィス、4階はブース式月額65,000円平均のオフィス、5階はフリーアドレス式月額30,000円平均のオフィスとなる。合計満室時で月額195万円の賃料収入となる。灰原達は地下で灰原金融を営みながら、個人事業主などの駆け出しの有望な若者に同業者よりは低金利で事業融資し、シェアオフィスとセットで賃貸業を営む。融資実行した若者が事業を成功させ、高い金利を支払いつつもシェアオフィスを旗立っていくのが灰原の楽しみなのである。しかし反面、事業に失敗してしまった若者に対しては容赦ない。シェアオフィスの賃料と事業融資分の金利が夢見る若者にはふりかかるとなる。もちろん灰原は事業融資前にキッチリ身内の保証人をつけるので、債権回収業務をサクッとこなしていくのである。賃料収入と金貸し金利のダブル収入が実現できるリノベーションプランなのです。



1階のラーメン屋は18.5万円の賃料だな。
2階はコモンスペースだから、0円。
3階は1部屋10万？高いかなあ。
4階はブースだし、6.5万で9テナント。58.5万だ。
5階は、、、ラーム。フリーアドレスだし1人8万？

そう考えると、、、月間149万かぁ。
年間で、1788万！
1億だけど9000万で買えたら6年で投資回収できるぞ。
回収してしまえばその後のキャッシュフローに、、、

だいぶみえてきたぞ！



引用 「ナニワ金融道」より