



物件探偵

Property Detective



ถูกและดีไม่มีจริง? นักสืบอสังหาฯ
มีอาชีพจะมาตีแผ่กลโกงที่คุณคาดไม่ถึง



อณุ อังค์มณี เขียน
กัมโถฟุค แปด

物

件 น้ก

探 สบ

偵 อสัง

กร

Property Detective

อ้นุอ์ คุรุมี เปี่ยม

กัฒไถฟูฤ แปะล

นักสืบอสังหาฯ

物件探偵

อินุอิ คुरुมิ เขียน

ทิมไคฟูกุ แปล

(เพื่อวิเศษ! ไวยวีร์ มุทิตา ระบับเหตุ นักชา ลาโพธิ์ พชร ลิมบุญดี คุณัญญา อินคำ ปัทมา กันมา ภัทราภรณ์ โพธิ์สุวิจิตร
คิมิ ยามาโมโต้ สุภัทรา พรมไพโร พรนิภา นินคำ จิรภา ธนะบุญปวง ทิพย์วรรณ แก้วเกษม)

BUKKENTANTEI by INUI Kurumi

Copyright © Kurumi Inui, 2017

All rights reserved.

Original Japanese edition published by SHINCHOSHA Publishing Co., Ltd., Tokyo

This Thai language edition is published by arrangement with SHINCHOSHA Publishing

Co., Ltd., Tokyo in care of Tuttle-Mori Agency, Inc., Tokyo

Thai translation copyright © 2024 by Book Time Co., Ltd.

พิมพ์ครั้งที่ 1 กรกฎาคม 2567

จัดพิมพ์โดย สำนักพิมพ์ไคฟูกุ

ISBN 978-616-14-0581-6

อินุอิ, คुरुมิ.

นักสืบอสังหาฯ.- กรุงเทพฯ : ไคฟูกุ, 2567.

232 หน้า.

1. นวนิยายญี่ปุ่น. I. ทีมนักแปล, ผู้แปล. II. ชื่อเรื่อง.

895.63

ISBN 978-616-14-0581-6

เจ้าสำนักไคฟูกุ

ที่ปรึกษา

บรรณาธิการบริหาร

ผู้จัดการสำนักพิมพ์

บรรณาธิการต้นฉบับแปล

บรรณาธิการเล่ม

แบบปก/เนื้อใน

พิสูจน์อักษร

ฝ่ายการตลาด

ฝ่ายขาย

ฝ่ายบริหารงานพิมพ์

จัดจำหน่ายโดย

อลีน เอลิมชัยกิจ

ลัดดา วรสุมาวงศ์ นิเวษระ คณิต นนทปารยะ

วรุตม์ ทองเชื้อ

รุจี บุญยมาลิก

ชลภา เจริญวิริยะกุล

กันต์กนิษฐ์

Atelier Pakawan รุ่งฤทัย ศรีสุข

กมลทิพย์ สิทธิกรโอฬารกุล

อัศคนัฐ ชูมนุ่ม

มนัญชยา ศิริวงษ์

สุรินทร์ บุระณา

บริษัท บิ๊ก ไทม์ จำกัด

214 ซอยพระรามที่ 2 ซอย 38 แขวงบางมด

เขตจอมทอง กรุงเทพฯ 10150

โทรศัพท์: 0 2415 2621 0 2415 6507

www.booktime.co.th

จากใจสำนักพิมพ์

บ้านคือวิมานของเรา แต่จะเกิดอะไรขึ้นถ้าจากวิมานต้องกลายเป็นวินาศสันตะโร!

“ฟูโต ทาคาโกะ” หญิงสาวประหลาดที่อ้างว่าเธอสามารถเข้าใจความรู้สึกของอสังหาริมทรัพย์ได้ จะพาทุกท่านดื่มด่ำไปกับเรื่องราวสืบสวนสอบสวน 6 เรื่อง ที่ไม่มีศพ ไม่มีเลือด ไม่มีการฆาตกรรมในห้องปิดตาย แต่ล้วนแล้วไม่มีใครอยากเจอ ด้วยคดีน่าปวดหัวในอสังหาริมทรัพย์ย่านต่างๆ จากประเทศญี่ปุ่นที่ทำให้ผู้อ่านต้องอ่านไม่สุข พร้อมกับคำเฉลยซึ่งจะทำให้เราได้อ้าปากค้าง!

สำนักพิมพ์ได้พுகุขอให้ทุกท่านสนุกสนานไปกับหนังสือซึ่งสะท้อนความหลงใหลต่อเรื่องอสังหาริมทรัพย์ถึงขั้นสูงสุดของผู้เขียนเล่มนี้ และโปรดภาวนาไปพร้อมกับพวกเราว่า อย่าได้มีเหตุการณ์ปริศนาทำนองนี้เกิดขึ้นจริงในที่พักอาศัยของท่านเลย!

สำนักพิมพ์ไดฟูกุ

จากใจนักแปล

อสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงย่อมมาพร้อมกับความเสี่ยง แต่ถ้ารู้จักการรับมือ ปลายทางของผลตอบแทนก็อาจเติบโตได้ไม่ยาก ซึ่งไม่ใช่กับเจ้าแมลงมาจาก 6 เรื่องสั้นเหล่านี้เพราะพวกเขาล้วนเป็นเหยื่อที่มีเงินเป็นแรงจูงใจ กลโกงเล่นละครตบตาอำพรางทรัพย์สินได้เหลือเชื่อ

“นักสืบอสังหาฯ” ชวนคิด วิเคราะห์ แยกแยะปริศนาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง หรือแนวราบที่มีปัญหาหลังจากการซื้อ-ขาย และเช่าอยู่ โดยมีนายหน้าอสังหาฯ ฟูโด ทาคาโกะ ที่จู่ๆ ก็ปรากฏตัวเป็นผู้ช่วยคลี่คลายปัญหาหลักกลับและบางครั้งก็ชวนขนลุกอย่างยิ่ง แกมเธอยังมีสัญชาตญาณพิเศษที่รับรู้ ได้ยิน และอ่านความรู้สึกของอสังหาฯ แกมยังวิเคราะห์ให้ออกมาอย่างแม่นยำ

ทีมผู้แปลทุกคนรู้สึกยินดีที่ได้ร่วมกันถ่ายทอดกลโกงในนิยายที่ปรับใช้ได้ในชีวิตจริง หวังว่านอกจากจะเป็นที่พิกใจให้ผู้อสังหาริมทรัพย์ทุกคนแล้วหนังสือเล่มนี้จะบอกเล่าเทคนิค รวมถึงข้อควรระวังที่เป็นประโยชน์ อะไรที่ดูดีไม่ได้แปลว่าดี อะไรที่สวยงามก็อาจมีตำหนิซ่อนอยู่ การถูกหลอกไม่ใช่เรื่องดี แต่ “นักสืบอสังหาฯ” จบทุกตอนด้วยรอยยิ้ม ตลก ละมุนใจ รวมทั้งรักษาแผลเจ็บแล้ว(ต้อง)ควรจำ

“ดิฉันฟูโด ขอเป็นปรีกษาให้ทุกท่าน..พร้อมค่ะ”

ทีมนักแปลไดฟูกุ

แนะนำนักเขียน

乾くるみ อินุอิ คุรุมิ

เกิดปี 1963 ที่จังหวัดชิซุโอกะ สำเร็จการศึกษาจากสาขาคณิตศาสตร์
คณะวิทยาศาสตร์ มหาวิทยาลัยชิซุโอกะ

ปี 1998 เปิดตัวด้วยผลงานเรื่อง “Jの神話 (The Myth of J)” และได้รับ
รางวัล Mephisto Prize ครั้งที่ 4

ปี 2007 ตีพิมพ์ผลงานเรื่อง “Initiation Love (แรกรัก)” โดยผลงานเรื่อง
ดังกล่าวได้รับความนิยมอย่างล้นหลามจนกลายเป็นหนังสือขายดี มียอดขาย
มากกว่า 1.5 ล้านเล่ม และถูกนำมาสร้างเป็นภาพยนตร์ในปี 2015

อินุอิมีผลงานอื่นๆ เช่น 塔の断章 (Tō no danshō), マリオネット症候群
(Marionetto shōkōgun), リピート (Ripīto), セカンド・ラブ (Sekando rabu),
ซีรีส์ カラット探偵事務所の事件簿 (Karatto tantei jinbutsu no jiken), 北乃杜
高校探偵部 (Kitano mori kōkō tantei-bu), セブン (Sebun) เป็นต้น

ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกรรมอสังหา คืออะไร—

คือคุณสมบัติที่รับรองว่าเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านกฎหมายการซื้อขายอสังหา และเป็นที่ยอมรับกันในเรื่องของ “เอเจนต์”

เนื่องจากในปี 2015 มีการแก้ไขกฎหมายการซื้อขายที่ดินและอสังหาเลยมีผลให้เปลี่ยนชื่อเป็น “ผู้จัดการซื้อขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์” แต่หนังสือเล่มนี้มีเนื้อหาอยู่ในช่วงปี 2011 ถึงปี 2012 จึงยังใช้ชื่อเดิมว่า “ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์”

การสอบจัดขึ้นเพียงแค่ปีละ 1 ครั้ง มีผู้เข้าสอบมากกว่า 200,000 คน และมีผู้สอบผ่านประมาณ 16% ซึ่งจำนวนผู้สอบผ่านเป็นผู้ขายราว 65% และผู้ยืมราว 35% อายุเฉลี่ยประมาณ 35 ปี อย่างไรก็ตามตัวละครหลักในเรื่องนี้คือ ฟุโด ทาคาโกะ เธอเป็นคนที่รู้ลึกถึงซอกแซกในการถูกเรียกว่า “คุณฟุโด”¹ จึงเข้าสอบและสอบผ่านเมื่ออายุเพียง 15 ปี

นอกจากสอบผ่านแล้ว หากมีประสบการณ์การทำงาน 2 ปีขึ้นไป (ใช้ “หลักสูตรภาคปฏิบัติสำหรับขึ้นทะเบียน” ทดแทนได้ ซึ่งสามารถเรียนด้วยตัวเองและใช้เวลาประมาณ 1 เดือน) ก็会上ทะเบียนได้และได้รับหนังสือรับรองที่เรียกว่า “ใบอนุญาตผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์” เฉพาะผู้ที่มีคุณสมบัติเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์เท่านั้นที่จะอธิบายเรื่องสำคัญต่างๆ แก่ผู้ซื้อได้ จึงถือเป็นบุคคลสำคัญในการทำธุรกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์ และกฎหมายกำหนดให้ต้องแสดงใบอนุญาตด้วย

¹ คุณฟุโด หรือ “ฟุโดซัง” พ้องเสียงกับคำว่า “นายหน้าอสังหา” ในภาษาญี่ปุ่น

ตอน ปริศนาห้อง 1DK
จากสถานีทามาจิ 9 นาที

รอยัลโคซี่ทามาจิ



ห้องแบบตะวันตก
ขนาด 6 เลื่อ

พื้นที่
เก็บของ

ห้องกินข้าวและ
ห้องครัว

ห้องน้ำในตัว

1DK

12 ล้านเยน

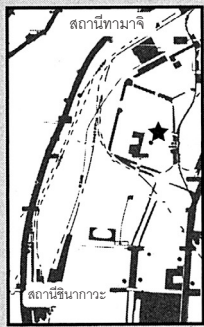
↑

กำไรเบื้องต้น 13.2%

พื้นที่ในกรรมสิทธิ์

20.53 ตารางเมตร

เปลี่ยนเจ้าของ



สถานีทามาจิ

สถานีชินากาวะ

JR สายยามาโมโตะ
เดิน 9 นาทีจากสถานีทามาจิ
เดิน 15 นาทีจากสถานีชินากาวะ

วันที่ปรับปรุงข้อมูล 14 ตุลาคม 2011

ราคา 12 ล้านเยน		แปลนห้อง 1DK	
ค่าส่วนกลาง	8,000 เยนต่อเดือน	เงินกองทุน ซ่อมแซมอาคาร	4,000 เยนต่อเดือน
ชื่ออาคาร	รอยัลโคซี่ทามาจิ ห้อง 603	ประเภทหลังบริหารทรัพย์	แมนชั่น
ที่อยู่	4-26-3 ชิบาอุระ เขตมีนาคะ กรุงโตเกียว		
การเดินทาง	เดิน 9 นาทีจากสถานีทามาจิ JR สายยามาโมโตะ		
โครงสร้าง-ขนาด	โครงสร้างคอนกรีตเสริมเหล็ก ชั้น 6 จาก 8 ชั้น จำนวน 39 ยูนิต		
พื้นที่ในกรรมสิทธิ์	20.53 ตารางเมตร	ปีที่สร้าง	พฤษภาคม 1976
รูปแบบการจัดการ	จ้างบุคคลภายนอกทั้งหมด/กะกลางวัน	สิทธิ์ครอบครองที่ดิน	โดยกรรมสิทธิ์
สถานะปัจจุบัน	ปล่อยเช่า (132,000 เยนต่อเดือน)	รายได้ต่อปี	1,584,000 เยน (โดยประมาณ)
สิ่งอำนวยความสะดวก	ห้องน้ำสำเร็จรูป พื้นที่เก็บของ เครื่องปรับอากาศ ที่วางเครื่องซักผ้าในห้อง ลิฟต์ ที่จอดรถจักรยาน		
รายได้ของอสังหาฯ ให้เช่า เป็นรายได้ในปัจจุบันและไม่มีการรับประกันในอนาคต ผลตอบแทนเป็นผลตอบแทน ธรรมดาและไม่รวมค่าใช้จ่าย เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน ภาษีที่ดิน ค่าส่วนกลาง ฯลฯ หากมีความแตกต่างระหว่างภาพและสถานะปัจจุบัน ขอยึดตามสถานะปัจจุบัน			
การลงทุนด้านอสังหาฯ และการจัดการเช่าที่เชื่อถือได้ซึ่งผ่านการพิสูจน์แล้ว อาคารคงคิ 1-58-1, ชั้น 1 นิชิเคียวเคียว เขตโทชิมะ กรุงโตเกียว บริษัท มานทรีโฮม จำกัด สอบถามทางโทรศัพท์ได้ และปรึกษาได้ทุกเมื่อ รูปแบบธุรกรรม : ตัวกลางพิเศษเฉพาะ รูปแบบค่าตอบแทน : แยกต่างหาก			

ผลงานชิ้นนี้เป็นเพียงนิยาย และอาคารที่ปรากฏในเรื่องนี้เป็นเพียงสิ่งสมมติ

1

บริษัท มานาทีโฮม จำกัด ตั้งอยู่ที่ชั้น 1 ของอาคารสำนักงาน ใกล้กับสถานีรถไฟ JR อิเคบุคุโระ

ภายในห้องประชุมเล็กๆ ถูกแบ่งด้วยฉากกั้นออกจากเคาน์เตอร์ให้บริการด้านคำปรึกษา

นากายามะ ชิเกยุกิ ถอนหายใจเฮือกใหญ่และมองหน้าจอผลึกเหลวของนาฬิกาที่อยู่บนโต๊ะ เพื่อเช็ควันเดือนปี ไม่ใช่เวลา

วันพุธที่ 30 พฤศจิกายน ปี 2011 เวลา 10:40 น.

เมื่อแปลงเป็นศักราชญี่ปุ่น จะเป็น 30 พฤศจิกายน ปีเฮเซที่ 23 เขารอกลงในช่องวันที่ยื่น ‘ใบแจ้งเปลี่ยนเจ้าของ (ผู้พักอาศัย)’ ที่จะนำไปยื่นให้นิติบุคคลของแมนชั่น และลงนามของตัวเองในช่องผู้ยื่นคำร้อง

ในห้องประชุมเล็กๆ นั้นยังมีอีก 2 คน คือ ฟุคุโมโตะ โยสุเกะ พนักงานมานาทีโฮม ผู้รับผิดชอบการซื้อขายในครั้งนี้นาตั้งแต่แรก และ ทาคิซาวะ โคจิ นิติกรที่เพิ่งพบกันครั้งแรกในวันนี้ ทั้งสองนั่งอยู่ตรงข้ามกันอย่างสนิทสนม อดทนรอชิเกยุกิเซ็นชื่อและประทับตราเอกสารต่างๆ

บนโต๊ะยังมีเอกสารต่างๆ เช่น ‘สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์’ และ ‘เอกสารอธิบายเรื่องสำคัญ’ เมื่อประมาณ 3 สัปดาห์ก่อนได้ทำสัญญาชั่วคราวและเซ็นชื่อกับประทับตราเอกสารไว้ ตอนนั้นช่องที่เป็นของผู้ขายยังว่างอยู่ แต่ตอนนี้ผู้ขายได้เซ็นชื่อกับประทับตรา และติดอากรแสตมป์ใน ‘สัญญา’ แล้ว หนังสือสัญญาจึงเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อย ซึ่งวันนี้จะต้องนำสิ่งนี้กลับบ้านด้วย

ถ้าเทียบกับ 3 สัปดาห์ก่อน ดูเหมือนว่าเอกสารที่ต้องเซ็นชื่อกับ

ประทับตราในวันนี้ก็น้อยลงกว่าเดิม ชิเกยุกิลงนามใน ‘ใบแจ้งเปลี่ยนเจ้าของ (ผู้พักอาศัย)’ เสร็จ และกำลังจะหยิบตราประทับออกจากกระเป๋า

“ถ้าประทับตรารวดเดียวในตอนท้ายจะสะดวกกว่า ดังนั้นเซ็นให้เสร็จก่อนเลยก็ได้นะครับ”

คุณฟูคุโมโตะกล่าวแนะนำเขา เขาเลยเซ็นเอกสารที่วางอยู่บนโต๊ะต่อไป ซึ่งมีทั้ง ‘หนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์’ กับ ‘หนังสือคำร้องขอโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากและหนังสือบริการหักบัญชีเงินฝากอัตโนมัติ’ ตรงที่มีดินสอกำกับไว้จางๆ ตามลำดับ

ในที่สุดชิเกยุกิก็ประทับตราเอกสารทุกอย่างเรียบร้อย คุณฟูคุโมโตะที่เฝ้ารอจนเสร็จจึงยิ้มแล้วพูดว่า

“เอกสารทั้งหมดครบถ้วนสมบูรณ์แล้วนะครับ ส่วนเรื่องเงินที่เหลือ...”

“อะ อยู่ครับ ผมแยกไว้แล้ว”

ตามคำแนะนำก่อนหน้านี้ ทั้งค่านายหน้าบานาที่โฮมที่เหลือ ค่าอากรแสตมป์ ค่าภาษีที่ดิน ค่าส่วนกลางที่คิดเป็นรายวัน และค่าธรรมเนียมนิติกร เขานำเงินแต่ละส่วนใส่ซองจดหมายมาแบบครบทุกเยน และมอบให้คนทั้งสอง

การตรวจสอบจำนวนเงินใช้เวลาไม่นานนัก ดูเหมือนว่าไม่มีข้อผิดพลาดใดๆ จากนั้นใบเสร็จรับเงินที่กรอกข้อมูลแล้วก็ถูกส่งมอบให้เขาทันที

“ขอบคุณอย่างยิ่งเลยนะครับที่ในครั้งนี้ผู้ซื้ออย่างคุณนากายามะชำระเป็นเงินสด เลยทำให้ขั้นตอนสำเร็จไปด้วยดี”

อย่างนี้เอง หากเขาชำระเงินโดยกู้สินเชื่อที่อยู่อาศัย ก็คงจะต้องกรอกเอกสารเหล่านั้นเพิ่มเติมด้วย ชิเกยุกิคิดว่ามันคงยุ่งยากสุดๆ

ชำระค่าอสังหาฯ เรียบร้อย ตอนทำสัญญาชั่วคราวเมื่อ 3 สัปดาห์ก่อน เขาจ่ายเงินมัดจำเป็นเงินสด 1.2 ล้านเยน และโอนเงินที่เหลืออีก 10.8 ล้านเยนไปยังบัญชีที่ระบุไว้เมื่อ 2 วันก่อนในวันที่ 28 เดือนพฤศจิกายน

และวันนี้เงินจำนวนนั้นก็ถูกโอนไปยังบัญชีของผู้ขายแล้ว (ชื่อ ‘ควาโนะทาเคอิโกะ’ เคยเห็นชื่อเขาในเอกสารหลายครั้ง แต่สุดท้ายก็ไม่ได้เจอหน้าเลย) อีกฝ่ายจะเข้าสู่ขั้นตอนชำระเงิน รวมถึงการถอนอสังหาริมทรัพย์ออกจากการเป็นหลักทรัพยค้ำประกัน เมื่อยืนยันการชำระเงิน การโอนในวันนี้ก็เสร็จสิ้น ซึ่งคุณนิติกรทาคิชาวะอธิบายไว้แล้วก่อนหน้านี้

“อ๊ะ ผมลืมไปอย่างหนึ่ง ต้องเอากุญแจให้คุณ”

คุณฟูคุโมโตะกล่าว ก่อนจะลุกจากที่นั่งไปสักครู่แล้วกลับมาพร้อมกุญแจทันที

“อะ...เอ่อ...ให้ผมมาจะดีหรือครับ ถ้าบริษัทตัวแทนไม่เก็บไว้ละก็...”

“ในฐานะบริษัทตัวแทน ทางเราก็มีกุญแจอีกดอกหนึ่งอยู่แล้วครับ เป็นคนละดอกกับเจ้าของ ส่วนกุญแจที่ผู้ขายให้มาคือดอกนี้ ดังนั้นเก็บมันไว้เถอะครับ”

เขารับพวงกุญแจที่มีรูปร่างเหมือนกันมา 3 ดอก ที่แท็กพลาสติกมีตัวอักษรเล็กๆ เขียนว่า ‘รอยัลโคสีทามาจิ 603’

และในตอนนั้นเองที่ชิเกยุกิถึงตระหนักว่า ‘เขาซื้อแมนชั่นมาแล้วจริงๆ’

2

นากายามะ ชิเกยุกิ อาศัยอยู่ในเมืองชิซุโอกะ อายุ 42 ปี สถานะโสด อาศัยอยู่กับแม่ที่บ้านเกิดด้วยกันสองคน เขาทำงานเป็นพนักงานในบริษัทผลิตและจำหน่ายชาในท้องถิ่น

บริษัทนั้นดำเนินกิจการมาอย่างมั่นคงเช่นเดียวกับบุคลิกของเขาเอง

และเขาทำงานที่นี้มานานถึง 20 ปีแล้วโดยไม่กังวลใดๆ เกี่ยวกับอนาคตเลย แต่พอเข้าปีนี้อมา กลับเกิดเหตุการณ์ที่ทำให้เขารู้สึกกังวลเรื่องวันข้างหน้า สาเหตุหนึ่งมาจากแผ่นดินไหวและอุบัติเหตุโรงไฟฟ้านิวเคลียร์ในเดือนมีนาคม แต่สาเหตุหลักคือ เมื่อเดือนพฤษภาคม มีข่าวว่าตรวจพบสารกัมมันตรังสีที่เชื่อมปะปนในซาซิมิโอโกะ

อุตสาหกรรมซาซิมิในจังหวัดชิซุโอกะจะเป็นอย่างไรต่อไปกัน ต้องคิดเผื่อกรณีเลวร้ายที่สุดว่าบริษัทจะล้มละลายไหม

แม้เพื่อนร่วมงานจะบ่นกังวลกันไปทั่ว แต่ชิเกยุกิยังรู้สึกงาว่าตัวเขายังพอเอาตัวรอดได้อยู่

ในปี 2009 หรือเมื่อ 2 ปีก่อน พ่อของเขาเสียชีวิตลงกะทันหัน เขาจึงได้รับมรดกมามูลค่า 20 ล้านเยน

แม้จะเป็นพ่อก็ตาม แต่ความสัมพันธ์ของครอบครัวก็สิ้นสุดลงตั้งแต่นั้นตอนที่เขาอายุได้ 12 ปี สมัยนั้นชิเกยุกิยังเรียนอยู่ชั้น ป.6 พ่อบอกเขาว่า “พ่อหลงรักผู้หญิงคนอื่นละ” แล้วก็ทิ้งแม่กับชิเกยุกิและออกจากบ้านไป นับจากนั้นก็ไม่ได้ติดต่อกันอีกเลย ได้ยินแค่ข่าวลือว่าภรรยาใหม่ไม่มีลูกและเสียชีวิตไปก่อนแล้ว

ในบั้นปลายชีวิต พ่ออาศัยอยู่เพียงลำพัง ดูเหมือนว่าพ่อจะมีฐานะดีกว่าคนทั่วไป จึงไม่ลืมที่จะจ่ายค่าเลี้ยงดูจนกระทั่งชิเกยุกิบรรลุนิติภาวะ บ้านที่พวกเขาอาศัยอยู่ก็สร้างขึ้นใหม่พร้อมที่ดิน และเงินที่กู้มาก็จ่ายครบหมดแล้ว ดังนั้น ชิเกยุกิซึ่งเป็นทายาทเพียงคนเดียวจึงได้รับบ้านและที่ดินนั้นมาด้วย

ชิเกยุกิเพิ่งเคยเข้าไปบ้านหลังนั้นครั้งแรกหลังจากที่พ่อเสียชีวิตสำหรับเขา มันเป็นแค่บ้านธรรมดาที่ไม่มีความหมายอะไร เขาจึงขายมันเพื่อเปลี่ยนเป็นเงิน ทำให้จำนวนเงินในบัญชีธนาคารของเขาเพิ่มขึ้นประมาณ 20 ล้านเยน เมื่อรวมกับเงินที่เก็บออกมา ก็ทำให้โดยประมาณแล้วเขามีเงินอยู่ในบัญชีออมทรัพย์มากกว่า 30 ล้านเยนเลยทีเดียว

ผู้คนทั่วไปต่างก็แนะนำให้เขาลงทุนในสินทรัพย์ต่างๆ เช่น เงินฝากประจำ หุ้น หรือพันธบัตรต่างประเทศ แต่ในช่วง 2 ปีที่ผ่านมาเขาไม่คิดจะเริ่มทำอะไรใหม่ๆ เป็นพิเศษ

แต่หลังจากเกิดแผ่นดินไหว ความรู้สึกนั้นก็เปลี่ยนไป เขากังวลถึงอนาคตของบริษัทและวิกฤตกับเศรษฐกิจของญี่ปุ่นที่ไม่รู้ว่าจะเกิดอะไรขึ้น

เขากังวลเรื่องการเงินอยู่มาก โดยเฉพาะภาวะเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นอย่างรวดเร็ว ซึ่งทำให้มูลค่าของเงินลดลงอย่างฮวบฮาบ การมีเงินฝาก 30 ล้านเยนในตอนนี้อาจพอให้เขาซื้อบ้านได้ แต่รู้ตัวอีกที เขาอาจจะซื้อแค่รถยนต์มือสองคันเล็ก ๆ แทบไม่ได้แล้วด้วยซ้ำ เขากังวลอย่างไม่มีเหตุผลว่าสิ่งนี้อาจเกิดขึ้นในญี่ปุ่นหลังเกิดภัยพิบัติ ซึ่งคนที่มียีนเพียงน้อยนิดคงไม่กังวลเรื่องแบบนี้สักเท่าไร แต่การมีเงินจำนวนกว่า 30 ล้านเยนนั่นมากพอที่จะทำให้ชิเกยุกิต้องเป็นกังวล

เมื่อมูลค่าของเงินลดลง มูลค่าของสินค้าก็จะพุ่งสูงขึ้น จะดีกว่าไหมหากเขามีทรัพย์สินครึ่งหนึ่งเป็นสิ่งที่จับต้องได้แทนที่จะมีแค่เงินสด ถ้าเขาทำแบบนั้น เมื่อเกิดภาวะเงินเฟ้อ ราคาของสินทรัพย์ที่พุ่งสูงขึ้นมาแทนก็จะชดเชยมูลค่าของเงินที่ลดลงได้ และถ้าเกิดภาวะเงินฝืดก็ทำตรงข้ามกันแบบนี้ไม่ว่าจะเกิดกรณีไหน ก็ยังพอเลี่ยงความเสียหายครั้งใหญ่ได้บ้าง

อย่างไรก็ตามสิ่งของต่างๆ — ไม่ว่าจะเป็นทองคำ ถั่วแดง หรือหุ้น — ของพวกนี้มีราคาตลาดที่ขึ้นลงในแต่ละวัน แต่ในกรณีของชิเกยุกิเขาไม่ได้อยากมุ่งง็งกำไรจากความผันผวนของราคาในระยะสั้น ดังนั้นเขาจึงชอบสิ่งที่มีราคาแต่ละวันไม่ผันผวนมากกว่า ขณะที่คิดเรื่องนี้ เขาก็เริ่มรู้สึกว่าการอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับการง็งกำไรขึ้นมา

ถ้าอย่างนั้น ดูเหมือนการเก็บที่ดินและบ้านที่พอทิ้งเอาไว้ให้ก่อนน่าจะดีกว่า แต่เมื่อพิจารณาเรื่องสินทรัพย์แล้ว อสังหาริมทรัพย์ในโตเกียวมีแนวโน้มที่จะมีมูลค่าสูงกว่าอสังหาริมทรัพย์ในเมืองชิซุโอกะอยู่มาก ชิเกยุกิไปโตเกียวประมาณเดือนละ 2 ครั้งด้วยเรื่องงาน สำหรับเขาแล้ว

โตเกียวจึงไม่ถึงขนาดว่าเป็นทำเลที่เขาไม่รู้จัก เมื่อเขาคิดอยากจะซื้ออสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่คุ้นเคย เลยมี 2 ตัวเลือกคือ ในเมืองชิบูโอกะหรือในกรุงโตเกียว เทียบกันแล้วเขาจึงตัดสินใจว่า โตเกียวดีกว่าแน่นอน

อย่างไรก็ตาม มันแทบเป็นไปไม่ได้เลยที่จะซื้อที่ดินในโตเกียวด้วยจำนวนเงินที่เขาได้อยู่ตอนนี้ ถ้าจะซื้อไว้เก็งกำไรละก็ ตัวเลือกที่เขาเลือกได้คงมีแค่แมนชั่นมือสองเท่านั้น ถึงอย่างนั้นเขาก็ไม่ได้ไม่พอใจอะไร เพราะการเป็นเจ้าของห้องเช่า หมายถึงการได้เป็นเจ้าของสินทรัพย์ (อสังหาริมทรัพย์) อย่างแมนชั่นในกรุงโตเกียว ทั้งยังมีรายได้เพิ่มจากค่าเช่ารายเดือนอีกด้วย

นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่เขารู้จักเพราะเคยมอบหมายให้ช่วยขายอสังหาริมทรัพย์ให้ ไม่ได้ดูแลครอบคลุมถึงอสังหาริมทรัพย์ในโตเกียวเมื่อเป็นเช่นนั้น เขาจึงต้องหาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไรด้วยตัวเอง แต่รู้สึกขอบคุณจริงๆ ที่ยุคนี้มีสิ่งๆ ที่เรียกว่าอินเทอร์เน็ต

เขาเริ่มค้นหาแมนชั่นมือสองในโตเกียวทางอินเทอร์เน็ตตั้งแต่กลางเดือนกันยายน แต่ก็พบตัวเลือกแค่ไม่กี่แห่ง

อาจมีรายชื่ออีกหลายพันรายการจากข้อมูลที่ลงทะเบียนในเว็บไซต์ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม เมื่อกำหนดงบประมาณ (กรณีของชิเกฮุคิคือกำหนดเพดานที่ 15 ล้านเยน ซึ่งนับเป็นประมาณครึ่งหนึ่งของจำนวนเงินในบัญชีทั้งหมด) จำนวนของอสังหาริมทรัพย์จะถูกกรองจนเหลือน้อยกว่า 20% และเขายังสามารถเปรียบเทียบอสังหาริมทรัพย์ในราคาเดียวกันได้ด้วยว่าถ้าจะซื้อที่นี้จะดีกว่าไหม ยังมีที่ไหนที่ดีกว่าอีก โดยพิจารณาจากชื่อเสียงของสถานีรถไฟที่ใกล้ที่สุด ระยะทางจากสถานี แพลนห้อง ขนาด อายุอาคาร ฯลฯ เพื่อจำกัดตัวเลือกให้แคบลง

ในบรรดาข้อมูลต่างๆ สิ่งที่เขาให้ความสำคัญยิ่งคือ ‘ผลตอบแทน’ นั่นคือเปอร์เซ็นต์ของรายได้จากค่าเช่าบ้านต่อปีเทียบกับเงินทุนที่ใช้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ ยิ่งค่านี้นิ่ง ย่อมหมายความว่าอัตราผลตอบแทนจากการ

ลงทุนก็จะสูงขึ้น และระยะเวลาคืนทุนก้อนแรกก็จะเร็วขึ้นด้วย ตัวอย่าง เช่น อสังหาฯ ที่ให้ผลกำไร 5% จะใช้เวลาประมาณ 20 ปีกว่าจะคืนทุน ในขณะที่อสังหาฯ ที่ให้ผลตอบแทน 10% จะใช้เวลาคืนทุนประมาณ 10 ปี หากอสังหาฯ ที่ให้ผลตอบแทน 20% (สุดท้ายก็หาอสังหาฯ แบบนี้ไม่เจอ) จะได้ค่าเช่าต่อปีเป็นเงิน 20% ของเงินทุน ดังนั้นจะใช้เวลาแค่ประมาณ 5 ปีก็คืนทุน เมื่อได้เงินทุนคืนมาแล้ว รายได้จากการเช่าบ้านก็จะเป็นกำไรล้วนๆ ดังนั้น ยิ่งใช้ระยะเวลาล้นเท่าไรก็จะยิ่งดีเท่านั้น

และถึงอย่างนั้น ‘กำไร’ ที่ปรากฏอยู่ในเว็บไซต์อสังหาฯ ส่วนใหญ่มักเรียกว่า ‘ผลตอบแทนขั้นต้น’ ซึ่งนำเฉพาะ ‘ราคาอสังหาริมทรัพย์’ มาพิจารณาเป็นเงินลงทุนเท่านั้น ในความเป็นจริง นอกเหนือจากเงินลงทุนเริ่มต้นแล้วยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ ด้วย เช่น ค่านายหน้าที่ต้องจ่ายให้นายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการลงทะเบียนที่ต้องจ่ายให้นิติกร ภาษีการซื้ออสังหาฯ และยังมีต้นทุนที่ต้องจ่ายประจำ เช่น ค่าส่วนกลาง เงินกองทุนซ่อมแซมอาคาร ภาษีสินทรัพย์ถาวรที่จ่ายปีละครั้ง ฯลฯ ดังนั้น หากคิดจะลงทุนจริงๆ ต้องคำนวณรายรับ-รายจ่ายโดยให้คำนึงถึงค่าใช้จ่ายทุกอย่างด้วย

อินเทอร์เน็ตไม่เพียงแค่ให้ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ในโตเกียวเท่านั้น แต่ยังให้ความรู้แก่นากายามะ ชิเกยุกิ อีกด้วย แม่วัย 70 ปีของเขาบอกเขาว่า

“อสังหาฯ พวกนี้มันอันตรายนะ อย่าเข้าไปยุ่งเลยชิเกยุกิ แม่เนอะ อยากให้ลูกมีชีวิตที่มั่นคงนะ”

ถึงแม้เธอจะมีท่าทีไม่เห็นด้วยกับแผนการเก็งกำไรของเขา แต่เขาก็ตอบว่า

“แม่ครับ จริงอยู่ที่ผมยังเป็นมือใหม่ แต่ผมก็กำลังเรียนรู้จากอินเทอร์เน็ตแบบคนมือใหม่ี่แหละ ผมเห็นเรื่องของคนที่ล้มเหลวในการลงทุนอสังหาฯ จากในอินเทอร์เน็ตมาเยอะแล้ว ผมเลยจะคิดหาวิธีรับมือ

ให้ดีที่สุดและจะพิจารณาอย่างรอบคอบนะครับ”

ทุกๆ วัน เขาจะขับรถไปรอบๆ ไร่ชาและร้านค้าเพื่อรวบรวมข้อมูล การปรับราคา ความต้องการสินค้าใหม่ในช่วงกลางวัน และรวบรวมข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ในโตเกียวผ่านอินเทอร์เน็ตในช่วงกลางคืน เขามีความรอบคอบ ที่จะไม่กระโจนเข้าสู่ข้อมูลที่ดีตั้งแต่แรกเห็นเพราะได้รับการปลุกฝังมา จากงานในช่วงกลางวัน แต่ด้วยเหตุนี้ก็ทำให้มีหลายครั้งที่เขาเผลอมองข้ามอสังหาริมทรัพย์ที่มาปรากฏอยู่ตรงหน้าไป อย่างเช่นตอนที่เขาพบ อสังหาริมทรัพย์ที่สนใจซึ่งค้นเจอในเดือนกันยายน แต่พอผ่านไปแค่ครึ่งเดือน ก็มีเครื่องหมายขึ้นว่า ‘ขายแล้ว’ และถูกลบออกจากรายการไป นี่ไม่ได้ เกิดขึ้นแค่ 2-3 ครั้งเสียด้วย— แต่หากมองอีกแง่หนึ่งก็ถือว่าเป็นการ ลดตัวเล็กลงมาได้อยู่

และในที่สุด เขาก็เลือกอสังหาริมทรัพย์ที่ชื่อว่า ‘รอยัลโคชิทามาจิ’ เขากังวลเรื่องความเก่าของอาคารอยู่บ้าง แต่สุดท้ายก็ตัดสินใจจะซื้อเพราะ ได้ผลตอบแทนดี เขาไม่ได้ลุ่มหลงไปกับผลตอบแทนขั้นต้นที่ 13.2% แต่อย่างใด เขายังคำนึงถึงค่าใช้จ่ายรายเดือนอย่างค่าส่วนกลาง และเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารด้วย ทำให้คำนวณผลตอบแทนจริงออกมาได้เท่ากับ 12% (โดยไม่รวมภาษีที่ดินแบบประจำปีที่ยังไม่ทราบในตอนนี้อยู่) ซึ่งก็ยังถือว่าเป็น ตัวเลขที่สูงพอควร

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม เขาได้ส่งอีเมลไปสอบถามข้อมูลต่างๆ และ หากว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นถูกขายไปแล้ว เขาก็ตั้งใจจะพิจารณาทรัพย์สินถัดไปที่ เรียกว่า ‘โอกุจินคันดะ’ ซึ่งมีราคาเท่ากับ 12 ล้านเยน แต่ผลตอบแทนจริง (มูลค่าเบื้องต้น) คือ 11.7% (น้อยกว่ารอยัลโคชิทามาจิเล็กน้อย แต่ยังไม่ถือว่าดี) โชคดีที่อสังหาริมทรัพย์ในทามาจิที่ไม่มีผู้จับจองจะยังพอมีเหลืออยู่บ้าง

วันรุ่งขึ้น เขาก็ได้รับข้อเสนอจากนายหน้ามาที่โฮม เป็นอีเมลตอบกลับอย่างละเอียด หลังจากนั้นการเจรจาก็เป็นไปอย่างราบรื่น

วันที่ 9 พฤศจิกายน คุณฟูคุโมโตะ โยสุเกะ ผู้รับผิดชอบการซื้อขาย

ก็เดินทางมายังชิชูโอะกะเพื่ออธิบายเรื่องสำคัญและทำสัญญาเบื้องต้น พวกเขาลงนามและประทับตราในเอกสารต่าง ๆ ขณะดื่มกาแฟชมๆ กันในลานจัตุรัสหนึ่งของโรงแรมสเตชั่น เหตุการณ์นี้กลายเป็นความทรงจำดีๆ ในช่วงเวลานั้น ส่วนกำหนดการส่งมอบสัญญา (โอนโอนด) กับชำระยอดที่เหลือ คือวันสุดท้ายของเดือนพฤศจิกายน ซึ่งก็คือวันนี้และตอนนี้นั่นเอง

จู่ๆ โทรศัพท์มือถือของคุณฟูคุโมโตะก็ดังขึ้น ชัดแจ้งหะการนี้กัย่อนอดีตของนากายามะ ชิเกยุกิ หลังจากลุกขึ้นและพูดคุยกันสองสามคำที่มุมห้องประชุมเล็กๆ คุณฟูคุโมโตะก็หันไปหาชิเกยุกิกับคนอื่นๆ ก่อนจะรายงานเนื้อหาของการสนทนา

“ทางธนาคารฝั่งผู้ขายดำเนินการเสร็จแล้ว ได้ยืนยันว่าเพิกถอนการจดจำนองเรียบร้อยแล้วครับ”

“นั่นหลังจากนี้ผมจะดำเนินการจดทะเบียนให้ทันทีนะครับ คิดว่าหลังจากนี้ประมาณ 2 สัปดาห์ คุณก็จะได้รับเอกสารสิทธิการจดทะเบียนทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ตามที่ผมอธิบายไว้ก่อนหน้านี้ โปรดเก็บรักษาเอกสารไว้ให้ดีนะครับ”

เมื่อเวลา 11:23 น. คุณนิติกรทาคิซาวะก็ย้ายเรื่องนี้เป็นการส่งท้ายอีกครั้ง ใช้เวลาประมาณ 40 นาทีนับตั้งแต่เริ่มต้น การชำระบัญชีขั้นสุดท้ายของการซื้อขายสัญญา และการส่งมอบสัญญา ก็เสร็จสมบูรณ์

3

ไปรษณีย์แบบลงทะเบียนที่มีเอกสารสิทธิการจดทะเบียนถูกส่งถึงบ้านของคุณนากายามะ ในวันที่ 12 ธันวาคม

“ชิเกยุกิ นี่แกซื้อแมนชั่นจริงๆ เหรอเนี่ย”

แม่ได้รับจดหมายลงทะเบีย่นแล้วแต่ก็ยังพูดแบบนั้น

ชิกิยูกิวางของจดหมายสี่เหลี่ยมขนาดใหญ่ไว้ในตู้นิรภัยอย่างระมัดระวัง

“ถึงยอดเงินในบัญชีของผมจะลดลงก็เถอะ แต่ผมก็จะได้รับค่าเช่าทุกเดือนนับจากนี้ไป ซึ่งก็ไม่ใช่ 120,000 เยนหรอกนะ แต่เป็น 116,000 เยนนะ”

ปกติค่าเช่าจะอยู่ที่ 132,000 เยน แต่เนื่องจากมีค่าส่วนกลางกับเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารรวมเป็น 12,000 เยน เมื่อหักออกแล้วก็จะเหลือ 120,000 เยน ซึ่งควรจะได้เป็นจำนวนนั้น แต่เพราะเขาทำสัญญากับมานาที่โฮมเพิ่มเติมว่าจะจ่ายอีก 3% ของค่าเช่าเป็นค่าธรรมเนียมในการช่วยเหลือให้ด้วย เพราะหากไม่จ้างคนอื่นมาช่วยบริหารจัดการ เจ้าของจะต้องจัดการกับปัญหาของผู้เช่าเองโดยตรง (เช่น น้ำรั่วจากชั้นบน) และหากมีการชำระค่าเช่าล่าช้า เจ้าของก็ต้องมาดูแลปัญหานี้ด้วยตัวเอง แต่ถ้าทำสัญญาจ้างบริหารดูแล เราจะมอบหมายงานทั้งหมดนี้ให้ตัวแทนอสังหาริมทรัพย์ได้ และค่าธรรมเนียมก็สมเหตุสมผลเพียงราวๆ 4,000 เยนเท่านั้น ด้วยนิสัยระแวงระวังของชิกิยูกิ จึงไม่มีทางที่เขาจะไม่เลือกเซ็นสัญญานี้

เมื่อต้นปี วันที่ 10 มกราคม 2012 เขาได้รับเงินค่าเช่าเดือนแรกจากมานาที่โฮมมาทั้งหมด 128,040 เยน แต่ค่าเช่าของเดือนธันวาคมกลับถูกโอนไปยังเจ้าของคนก่อนเสียแล้วในช่วงกำลังทำสัญญาซื้อขาย ดังนั้นแม้ว่าเขาจะได้รับสิทธิ์ครอบครองมาในวันที่ 30 พฤศจิกายนก็ตาม แต่เขาก็ไม่ได้รับรายได้จากค่าเช่าเลย เดือนมกราคมจึงเป็นครั้งแรกที่ได้รับค่าเช่าเข้ากระเป๋า

ในความเป็นจริงแล้ว ผู้เช่าควรจะโอนเงินมาให้ก่อนสิ้นเดือนธันวาคม แต่บริษัทมานาที่โฮมที่เป็นคนกลางจะตรวจสอบการโอนเงินที่เขามายังบัญชีของบริษัทก่อน เมื่อหักค่าธรรมเนียมแล้วจึงจะโอนเงินต่อ

ไปยังบัญชีของชิเกยุกิ ทำให้เกิดความล่าช้าซึ่งเจ้าของจะได้รับเงินค่าเช่าในวันที่ 10 ของเดือนถัดไป สำหรับค่าส่วนกลางกับเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารจะถูกหักอัตโนมัติจากบัญชีของเขาในวันสุดท้ายของทุกเดือน เมื่อหักออกแล้ว จำนวนเงินสุทธิที่เขาจะได้รับก็คือ 116,040 เยน

ค่าธรรมเนียมในการช่วยเหลือนั้นเป็นเงินจำนวน 3,960 เยน ซึ่งเป็นรายจ่ายที่อยู่นอกเหนือการคำนวณของชิเกยุกิตอนคำนวณผลตอบแทนจริง แต่จำนวนเงินที่ระบุในแบบฟอร์มการโอนภาษีที่ขอส่งหากรมสรรพากรในช่วงเดียวกันนั้นก็น้อยกว่าที่เขาคาดไว้เช่นกัน ส่วนต่างนี้จึงหักล้างกันได้เกือบหมด

ชิเกยุกิจะได้รับรายงานการโอนเงินค่าเช่าจากมานาที่โฮมผ่านทางอีเมล อย่างไรก็ตาม เมื่อเขาไปที่ตู้เอทีเอ็มเพื่อปรับสมุดบัญชีธนาคารและตรวจสอบการโอนเงิน เขาก็ตระหนักได้ว่า ในที่สุดเขาก็เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ เงินค่าเช่าประจำเดือนกุมภาพันธ์ก็ถูกโอนเข้าบัญชีของเขา ชิเกยุกิไม่รู้สึกตื่นเต้นเหมือนเมื่อเดือนมกราคม และนี่เป็นหลักฐานว่าเขามีค่าเช่าเป็นรายได้ประจำแล้ว ไม่ใช่แค่รายได้ชั่วคราว

เดิมทีเงินเดือนจากงานประจำของเขาก็อยู่ในระดับน่าพอใจ แม้เหตุการณ์กัมมันตภาพรังสีที่เชื่อมโยงทั่วโลกจะทำให้ผลประกอบการลดลงบ้าง แต่ก็ได้รับโบนัสมาเรียบร้อยแล้วเมื่อเดือนธันวาคม และไม่มีแว่วว่าบริษัทจะล้มละลายเลยแม้แต่หน่อย นอกจากนี้เขายังมีรายได้อีก 116,000 เยนต่อเดือนเข้ามาอย่างสม่ำเสมอ นี่ทำให้เขารู้สึกว่าตัวเองนั้นเป็นคนรวยอยู่พอตัวเลยทีเดียว

แน่นอน เขายังไม่ลืมว่าเดือนพฤศจิกายนปีที่แล้ว เงินสดจำนวน 12.8 ล้านเยนก้เพิ่งหายไปรวดเร็วจากในบัญชีนี้เช่นกัน (มีรายจ่ายเกี่ยวกับค่านายหน้าและค่าจดทะเบียนอีกประมาณ 800,000 เยนด้วย ซึ่งเขาคาดการณ์ไว้แล้ว) แต่ด้วยเงินจำนวนนั้น เขาก็ได้ซื้อแมนชั่นแบบ 1DK ใน

โตเกียว (แถมยังเป็นเซตมินาโตะ) มาได้ และเขายังมีรายได้จากการปล่อยเช่าห้องกว่า 116,000 เยนในทุกๆ เดือนด้วย ใช้เวลาไม่ถึง 10 ปีก็คืนทุน และหลังจากนั้นรายได้จากค่าเช่าห้องจะเป็นกำไรให้เขาไปตลอด นอกจากนี้แมนชั่นที่เขาซื้อก็ยังเป็นทรัพย์สินที่เขาถือครองไว้อีกด้วย

เขาคิดว่าเขาได้ซื้อที่ที่ดีมา และพอใจกับการตัดสินใจลงมือทำของตนเองจริงๆ

ทว่าครึ่งเดือนต่อมา สิ่งต่างๆ ก็เปลี่ยนไปอย่างกะทันหัน

4

25 กุมภาพันธ์ บ่ายวันเสาร์ ขณะดูทีวีในห้องนั่งเล่น จู่ๆ เสียงมือถือก็ดังขึ้น เมื่อดูว่าใครโทรเข้ามา ก็พบว่าเป็นคนฟุคุโมโตะจากมานาโทโฮเม ซึ่งเขาไม่ได้ติดต่อมาประมาณ 3 เดือนแล้ว ทำให้รู้สึกแปลกใจ

“ครับ นากายามะครับ”

“อ๊ะ นี่ฟุคุโมโตะจากมานาโทโฮเมนะครับ ขอขอบคุณสำหรับความช่วยเหลือที่ผ่านมาครับ”

“ไม่เลยครับ ผมต่างหากที่ต้องขอบคุณ แล้ววันนี้มีธุระอะไรหรือครับ”

โดยปกติคุณฟุคุโมโตะทำหน้าที่รับผิดชอบด้านการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ภายในบริษัท และส่วนการจัดการ ‘รอยัลโคสตีทามาจิ’ ในฐานะอสังหาฯ ให้เช่า จะเป็นหน้าที่ของพนักงานที่ชื่อมัตสึซึตะ นาโอกิ เขาไม่อยู่ที่บริษัทวันส่งมอบ เมื่อ 30 พฤศจิกายน เลยไม่มีโอกาสพบหน้ากันโดยตรง แต่ในภายหลังก็ได้รับอีเมลแนะนำตัวพร้อมรูปถ่ายของเจ้าตัวและอีเมลรายงานการโอนค่าเช่าหลังจากนั้น ฯลฯ คุณมัตสึซึตะเป็นคน

ส่งให้ทั้งหมด ดังนั้นด้วยความที่ทำงานแผนกขายเช่นเดียวกัน จึงคิดว่า การที่คุณฟูคูโมโตะติดต่อมาอีกครั้งนี้น่าจะโทรมาขายสินทรัพย์ที่สร้างกำไรอีกเล่ม

“จากขอบเขตของงานแล้ว ที่จริงน่าจะเป็นมัดสีชิตะที่ติดต่อมามากกว่า แต่เนื่องจากเพิ่งซื้อไปไม่นานนัก วันนี้ผมจึงเป็นคนติดต่อมาเอง เรื่อง ‘รอยัลโคสีทามาจิ’ นะครับ จริงๆ แล้ววันนี้ผมเพิ่งได้รับโทรศัพท์จากผู้เช่า คงพูดยากสักหน่อย แต่เขาอยากขอย้ายออกไปภายในปลายเดือนมีนาคมนี้ล่ะครับ”

ชิเงยุกิพูดไม่ออก ผู้เช่าจะย้ายออกปลายเดือนมีนาคมนี้หรือ ไม่สิ เขาพอจะคาดการณ์สถานการณ์เช่นนี้ไว้บ้างแล้ว เพียงแต่ใจหนึ่งก็คิดว่าไม่ใช่เรื่องใหญ่อะไร คงไม่เป็นไรหรอก

เพิ่งซื้อมาได้ 3 เดือนเอง ชวยจริงๆ

“สวัสดีครับ ยังฟังอยู่หรือเปล่าครับ คือเรื่องการย้ายออกมันมีข้อตกลงตอนทำสัญญาว่าต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน วันนี้เพิ่งวันที่ 25 กุมภาพันธ์ เมื่อผู้เช่าขอย้ายในสิ้นเดือนมีนาคม ก็ถือว่าผู้เช่าแจ้งออกตามข้อตกลงเรียบร้อยแล้ว เราห้ามผู้เช่าย้ายออกไม่ได้ น่าเสียดายมากก็จริง แต่ก็ไม่มีทางเลือกนอกจากต้องยอมรับสินะครับ”

“คงจะช่วยไม่ได้ละนะครับ”

เขายังตั้งสติจากการช็อกไม่ได้ แต่พอจะตอบรับไปก่อนได้อยู่

“วันนี้ผมได้รับการยืนยันว่าได้ค่าเช่าของเดือนมีนาคมมาแล้ว ผมจะโอนเงินเดือนหน้า— วันที่ 10 นะครับ แต่จะเป็นค่าเช่างวดสุดท้าย สำหรับเรื่องอื่นๆ หลังจากที่คุณผู้เช่าย้ายออกไป ผมจะขอปรึกษาอีกที แต่วันนี้ผมขอรายงานเรื่องสำคัญแค่นี้ก่อนนะครับ”

ดูเหมือนว่าเขาจะตกใจไปอีกสักพักหลังจากวางสายเลยทีเดียว

เขาพยายามตั้งสติใหม่ และเป็นครั้งแรกในรอบเกือบ 3 เดือนที่ได้เอาแฟ้มซึ่งมีเอกสารสัญญาซื้อขายออกมาจากตู้ในรภย สำหรับสัญญาเช่า

จัดทำขึ้นโดยใช้เงื่อนไขที่ตกลงกับเจ้าของเดิม จึงไม่ต้องทำสัญญาใหม่ ระหว่างชุกิโยกับผู้เช่า (ตามกฎหมายเรื่องนี้ไม่มีปัญหาอะไรเป็นพิเศษ และถ้าต้องการทำสัญญาใหม่ เขาต้องเสียค่าใช้จ่ายประมาณครึ่งหนึ่งจากค่าเช่า) เขาได้รับสำเนาของสัญญาที่ทำกับเจ้าของเดิมมาเป็นเอกสารแนบตอนที่อธิบายเรื่องข้อมูลสำคัญ เขาหาและหยิบมันออกจากแฟ้ม แล้วกางออกบนโต๊ะในห้องนั่งเล่น

คนกลางของสัญญาเช่าดังกล่าวกลับไม่ใช่มานาทึโฮม แต่เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ไคเอแห่งโคเอ็นจิ ในช่องผู้ให้เช่า มีชื่อคุวานะ ทาเคฮิโกะ เจ้าของคนก่อนที่เขาเคยเห็นเมื่อตอนเซ็นสัญญาซื้อขาย ซึ่งเซ็นด้วยลายมือที่คุ้นตา ถัดไปก็ตรวจสอบชื่อในช่องผู้เช่า มีชื่อของอุกิซิมะ ฮิโรโกะ ซึ่งเซ็นด้วยลายมือที่สวยงาม ชุกิโยก็จำชื่อนี้ได้ นี่เป็นสาเหตุที่เขาลังเลเมื่อได้รับกุญแจ ชุกิโยก็สงสัยว่าจะดีหรือเปล่าที่จะเก็บกุญแจห้องของผู้หญิงที่อาศัยอยู่ตามลำพังไว้แบบนี้ (เพราะเป็นห้องแบบ 1DK ดังนั้นเธออาศัยอยู่คนเดียวแน่นอน) แต่พอตรวจสอบสำเนาสัญญาเช่าอีกครั้ง พบว่าที่ช่องอายุระบุว่าเธออายุ 62 ปี อะไรกัน จึงไม่ต้องกังวลอะไรมากมาย ที่ผู้ตอนทำสัญญาคือฮิโตะสึบาชิ เซตซึโยตะ อาชีพของเธอคือธุรกิจส่วนตัว เอกสารสัญญามีข้อมูลส่วนบุคคลอยู่มากที่สุดทีเดียว เขาตระหนักอีกครั้งว่าเขาได้รับค่าเช่าจากคนคนนี้นี่เอง

เนื่องจากสัญญาจะถูกยกเลิกในปลายเดือนมีนาคม เขานึกว่าเพราะเป็นนักศึกษาหรือพนักงานบริษัทจึงจะย้ายออกในช่วงเวลานั้นเสียอีก แต่เมื่อรู้ว่าเป็นคนอายุ 62 ที่ทำธุรกิจส่วนตัว ดังนั้นก็น่าจะมีเหตุผลอื่นมากกว่า ไม่วี ไม่มีประโยชน์อะไรที่จะหาเหตุผลตอนนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้เช่ารายนี้ที่ชื่อ อุกิซิมะ ฮิโรโกะ ก็จะย้ายออกในปลายเดือนหน้า แล้วรายได้ก็จะขาดช่วงอยู่ดี

แม้ว่าห้องจะว่าง แต่ก็ต้องชำระค่าส่วนกลางและเงินกองทุนซ่อมแซมอาคาร ตั้งแต่เดือนเมษายนเป็นต้นไปเขาจะถูกหักเงิน 12,000 เยน

โดยอัตโนมัติไปทุกเดือน

ถึงแม้ว่ากำไรจากค่าเช่าในช่วง 4 เดือน ตั้งแต่เดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม ก็มีมากกว่า 460,000 เยน แต่ค่าเช่าของมีนาคมยังไม่ได้ถูกโอนมา สำหรับค่าเช่าของเดือนธันวาคมก็หมดไปกับค่าใช้จ่ายต่างๆ ตอนซื้อทรัพย์สิน ดังนั้นเขาจึงไม่รู้สึกรว่าได้รับเงินอะไรมาอย่างจริงจังนัก แต่จากการคำนวณดูจะเป็นแบบนี้ ดังนั้นหากมีการทำสัญญาในอีก 3 ปี รายรับ-รายจ่ายก็肯定不会ขาดทุน และชิเกะกิก็ไม่คิดจะปล่อยให้ทรัพย์สินของเขาว่างไว้เป็นเวลา 2 หรือ 3 ปีอยู่แล้ว

อันดับแรกต้องตรวจสอบสังหาฯ หลังจากเธอย้ายออก

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างให้เช่านั้น ในบรรดาเอกสารที่มานาที่โฮมเตรียมไว้ไม่มีภาพถ่ายการตกแต่งภายในเลย เมื่อค้นหาผ่านอินเทอร์เน็ต มักพบที่พักที่มีรูปถ่ายแสดงส่วนต่างๆ ของห้อง แต่ส่วนใหญ่เป็นรูปถ่ายขณะห้องว่างเปล่า สำหรับผู้ที่กำลังมองหาสังหาฯ เพื่ออยู่อาศัยเอง การมีหรือไม่มีรูปถ่ายดังกล่าวเป็นปัจจัยสำคัญในการตัดสินใจเลือกซื้อ แต่สำหรับคนที่มองหาสังหาฯ ที่ต้องการเปลี่ยนเจ้าของอย่างชิเกะกิ เป็นเรื่องปกติที่จะไม่มีภาพถ่ายภายในห้อง แน่่อนว่าหากบังเอิญมีรูปภาพที่ถ่ายไว้ตอนที่ห้องว่างก่อนที่ผู้เช่าปัจจุบันจะย้ายเข้ามา ก็อาจมีการโพสต์ภาพเหล่านั้นบ้าง แต่ไม่ได้หมายความว่า จะพิจารณาซื้อโดยให้ความสำคัญกับสิ่งเหล่านี้

ทุกๆ เรื่องมีทั้งด้านดีและด้านไม่ดี รายงานเรื่องการยกเลิกสัญญาโดยพื้นฐานแล้วเป็นข่าวร้าย แต่หากมองหาข้อดี ก็คือเมื่อห้องว่าง เขาก็สามารถตรวจสอบสภาพภายในของอสังหาฯ ที่เขาซื้อได้ และมันก็เป็นเรื่องน่าสนุก

5

ตอนตรวจสอบห้องหลังการย้ายออก คุณมัตสึชิตะ นาโอกิ ผู้ดูแลคนใหม่ของมานาที่โฮมจะมาร่วมตรวจสอบด้วย หลังจากหาวันว่างให้ตรงกัน จึงขอให้เขามาในวันอาทิตย์ที่ 8 เมษายน ชิเกยุกิกลางงานตอนเซ็นสัญญาเมื่อเดือนพฤศจิกายน แต่เขาไม่ควรกลางงานเพื่อเรื่องรายได้เสริมอีกแล้ว คราวนี้จึงขอให้คุณมัตสึชิตะมาทำงานในวันหยุด (ไม่รู้หรือกว่าวันอาทิตย์ถือเป็นวันหยุดสำหรับคนในวงการอสังหาริมทรัพย์หรือเปล่า แต่กันะ โดยทั่วไปถือว่าเป็นวันหยุดนี่นา)

เราเลือกจุดนัดพบในสถานี JR ชินากาวะ จริงๆ แล้วหนึ่งในเหตุผลที่ตัดสินใจชื่อ ‘รอยัลโคสท์ทามาจิ’ คือทำเลดี สามารถเดินจากสถานีชินากาวะไปเพียง 15 นาที สำหรับนากายามะ ชิเกยุกิ ซึ่งอาศัยอยู่ในเมืองชิซุโอกะ มองว่าสถานีชินากาวะเป็นสถานีรถไฟที่รถไฟโทไคโดชินคันเซ็นทุกขบวนจอด รวมถึงรถไฟโคดามะ รถไฟอิคาริ และรถไฟโนซิมิ เป็นสถานีที่สำคัญของเส้นทางสายหลักซึ่งเปรียบเสมือนเส้นเลือดใหญ่ของฮอนชูเลยก็ว่าได้ จากที่นั่นเดินเท้าเพียง 15 นาทีก็ถึง หากเปรียบเทียบจากสูตรคำนวณในวงการอสังหาริมทรัพย์ การเดินเท้า 1 นาทีเท่ากับ 80 เมตร ระยะทางจึงอยู่ที่ 1.2 กิโลเมตร ถ้านั่งแท็กซี่ก็ไม่เกินค่าโดยสารเริ่มต้น จากมุมมองของชิเกยุกิคิดว่ามันใกล้เพียงพอ

ครั้งแรกที่เจอคุณมัตสึชิตะ แม้ไม่พูดอะไรแต่เขาคงคิดว่าการเดินเท้า 15 นาทีมันนานเกินไป เขาก้าวขาที่หนักอึ้งเดินไปพลาง ใช้ผ้าเช็ดหน้าเช็ดเหงื่อที่ชุ่มโชกเดินนำชิเกยุกิไปพลาง พวกเขาคนโตเกี่ยวเป็นแบบนี้เหมือนกันหมดหรือเปล่านั้น จริงๆ สถานีที่ใกล้กับ ‘รอยัลโคสท์ทามาจิ’ คือสถานี

ตามาจิ ถ้าเดินเท้าจากที่นั่นคงถึงใน 9 นาที แต่ชิเกยุกิคิดว่ามันคือเสน่ห์ของรอยัลโคสีตามาจิที่ ‘ลงจากชินคันเซ็นแล้วเดินถึงได้’ ในเมื่อเป็นการมาที่นี่ครั้งแรก เขาก็เลยอยากใช้เส้นทางนี้

เดินเลียบคลองเพียง 15 นาที ตามโฆษณาของบริษัทอสังหาริมทรัพย์

“เฮ้อ ในที่สุดก็เจอสักที่ แมนชั่น 8 ชั้นที่ปูกระเบื้องสีครีมนั่นครับ”

คุณมัตสึชิตะชี้ไปยังแมนชั่นที่ภายนอกตกแต่งไปด้วยกระเบื้องโทนสีเขียวๆ ซึ่งเป็นสีครีมไม่กี่สีใบจ เรายืนอยู่หน้าทางเข้า แม้เป็นอาคารเก่าแต่ดูเหมือนถูกทำความสะอาดและได้รับการดูแลเป็นอย่างดี ที่นี้ไม่มีประตูล็อกอัตโนมัติ มีโครงสร้างที่ทั้งดูจดหมายตรงทางเดินและลิฟต์ต่างก็ตั้งอยู่ลึกเข้าไป คนภายนอกสามารถเข้าออกได้อย่างอิสระ

คุณมัตสึชิตะเดินหยุดอยู่ที่หน้าตู้จดหมาย เขาเหยียดมือไปยังตู้หมายเลข 603 เพื่อจะหาอะไรบางอย่าง แต่เมื่อเห็นช่องใส่จดหมายที่มีเทปกาวแปะอยู่ที่ชักมือกลับมา ยังมีเทปกาวแปะปิดอยู่ที่ช่องใส่จดหมายอื่นอีก 5-6 ตู้

เราขึ้นลิฟต์ไปที่ชั้น 6

“เอากุญแจมาด้วยหรือเปล่าครับ ผมเตรียมมาเผื่อด้วย”

“อ่า...ครับ เอามาครับ”

การมาครั้งแรก เขาอยากใช้กุญแจไขประตูในฐานะเจ้าของห้องเช่า เขายื่นไขประตูอยู่หน้าห้องหมายเลข 603 และเปิดประตูด้วยความรู้สึกหลายๆ อย่าง

ทันทีที่เข้าไปก็พบว่าในห้องรับประทานอาหารและห้องครัวไม่มีหน้าต่าง พอคุณมัตสึชิตะปิดประตูตามหลังเขาเข้ามา ห้องจึงมืดสนิทอยู่ครู่หนึ่ง แต่เมื่อคุณมัตสึชิตะดันสวิตช์เบรกเกอร์ขึ้น ก็พบว่าสวิตช์ไฟยังกดเปิดไว้อยู่ ไฟในห้องรับประทานอาหารและห้องครัวสว่างขึ้นทันที

เราถอดรองเท้าที่ทางเข้า แล้วเดินไปยังห้องรับประทานอาหารและห้องครัวด้วยเท้าเปล่า

ความรู้สึกแรกที่เข้ามาในห้องนี้คือ ‘แคบกว่าที่คิด’ สัก 20 ตารางเมตรหรือเปล่านั้น

ถ้าแปลงเป็นสี่เหลี่ยมก็สัก 12 เสื่อได้ ห้องแบบตะวันตกด้านหลังมีขนาด 6 เสื่อ ดังนั้นพื้นที่ที่เหลือจากห้องน้ำในตัว ทางเข้า และตู้เก็บของจึงเหลือประมาณ 6 เสื่อ ห้องรับประทานอาหารและห้องครัวมีขนาด 4 เสื่อ หากตัดส่วนของพื้นที่ทำครัวไป ห้องรับประทานอาหารน่าจะมีขนาดราว 3 เสื่อ คงประมาณนี้แหละมัง

ประตูของตู้เก็บของทั้งหมดรอบ ห้องครัว เช่น ตรงใต้อ่างล้างจาน ชั้นวางของที่อยู่ใกล้กับเพดานถูกเปิดอยู่ คงจะเป็นปัญหาหากทิ้งของไม่จำเป็นไว้เมื่อย้ายออก แต่คุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ ไม่สร้างปัญหาเรื่องนี้เมื่อมองเข้าไปในห้องน้ำและตรวจสอบที่เก็บของในห้องแบบตะวันตกก็พบว่าภายในห้องว่างเปล่าและสะอาดจนไม่คิดว่าเป็นสภาพของห้องที่เพิ่งจะว่างเลยสักนิด

ใช่ ถ้าไม่มีสิ่งของที่ไม่จำเป็นอยู่เลย ห้องนี้ก็สะอาดดี แต่ถึงอย่างนั้นจะมีสักกี่คนที่มองห้องนี้ในแวบแรกว่าห้องนี้ ‘สะอาด’ เพราะห้อง 603 มันสกปรกเสียจนซึ่กยูกิตั้งคำถามกับตัวเอง หรือแทนที่จะพูดว่าสกปรกควรพูดว่ามัน ‘โหมม’ เสียมากกว่ากระมัง

สเตนเลสในห้องครัวมีคราบสีขาวๆ และมีเครื่องทำน้ำอุ่นรุ่นตยุคติดตั้งเอาไว้ นี่ต่างจากที่จินตนาการเอาไว้เลย และสิ่งที่เกินความคาดหมายคือแม้เป็นห้องแบบตะวันตกแต่ก็ไม่ใช่พื้นลายไม้ แต่กลับปูพื้นไวนิลลายตารางหมากรุกสีแดงเข้มแทน ในตู้เก็บของ (หรือตู้เสื้อผ้า) ของห้องแบบตะวันตก มีแผ่นไม้อัดปิดไว้และมีรอยด่างหรือคราบจุดดำๆ ติดอยู่ อีกทั้งวอลเปเปอร์กับผ้าเพดานยังเต็มไปด้วยฝุ่นและมีสีหมองๆ แสงไฟในห้องรับประทานอาหารและห้องแบบตะวันตกเป็นไฟฟลูออเรสเซนต์ทรงกลมแบบดับเบิลซึ่งหาได้ยากในปัจจุบัน

เครื่องปรับอากาศที่ถูกติดไว้เหนือหน้าต่างเป็นรุ่นค่อนข้างเก่า เลย

สงสัยว่าคุณอุกิซิมะ อิโรโกะ ได้เปิดใช้จริงๆ หรือเปล่า และมันทำงานได้ตามปกติตั้งแต่แรกเลยหรือ

ห้องนี้ซื้อมาในราคา 12 ล้านเยน ค่าเช่าต่อเดือนคือ 132,000 เยน คุ่มหรือเปล่าเนี่ย

แน่นอนว่ามูลค่าของห้องไม่ได้ขึ้นอยู่กับสภาพของห้องเท่านั้น หากคิดว่าเป็นเมืองชิซุโอกะ คงจะหาผู้เช่าที่ยอมจ่ายค่าเช่าเกิน 50,000 เยนได้ยาก แต่ที่นี่คือโตเกียว ทั้งยังเป็นเขตมินาโตะที่เดินจากสถานีชินากาวะโดยใช้เวลาเพียง 15 นาที

หลังจากคุณมัดสึซึตะตรวจสอบการทำงานของเครื่องปรับอากาศ ก็เปิดก๊อกน้ำที่อ่างล้างจานและอ่างอาบน้ำ เมื่อตรวจสอบว่าน้ำประปาไหลตามปกติแล้วจึงกลับมา

“เนื่องจากนี่เป็นการย้ายออก ผมคิดว่าไม่มีปัญหาอะไรเป็นพิเศษนะครับ ส่วนความหมองของผนังนี้ไม่ได้เกิดจากการที่ผู้เช่าทำสกปรก แต่เกิดจากการเสื่อมสภาพตามกาลเวลา จึงคิดค่าใช้จ่ายกับเขาไม่ได้ หลังจากที่ทำความสะอาด ผมคิดว่าควรจะคืนเงินหลังจากหักค่าใช้จ่ายจากเงินประกันจำนวน 2 เดือนให้ผู้เช่า คุณคิดว่าอย่างไรครับ ไว้ผมจะแจ้งบัญชีธนาคารที่จะโอนเงินอีกที ดังนั้นคุณเจ้าของห้องจะเป็นผู้รับผิดชอบในการชำระเงิน แล้วคุณก็ขอเงินคืนผ่านบริษัทของผมได้เหมือนกันครับ”

อย่างนั้นเองสินะ เงินประกันซึ่งเท่ากับค่าเช่า 2 เดือนที่ได้รับเป็นส่วนหักลบกับค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดในขณะที่ยังอยู่ในสัญญา เมื่อผู้เช่าย้ายออกจะต้องส่งคืนห้อง ชิเกะยุกิไม่รู้เขาต้องเสียค่าใช้จ่ายในการทำทำความสะอาดและซ่อมแซมห้องให้กลับสู่สภาพเดิม และต้องคืนเงินประกันให้แก่คุณอุกิซิมะ รวมทั้งหมดเป็นจำนวนเท่าใด แต่ที่แน่ๆ เขาต้องจ่ายเงินตามจำนวนที่ได้ตกลงกันเอาไว้ ซึ่งค่าเช่า 2 เดือนคือ 264,000 เยน

“เป็นเรื่องที่พูดยากสักหน่อย— แต่ห้องนี้ในราคาเช่า 132,000 เยน เป็นเงื่อนไขที่ดีและหาได้ยาก โชคดีที่มีผู้เช่าตกลงทำสัญญาในราคา

นั่น แน่แน่นอนว่าหากคุณเจ้าของห้องอยากได้ราคานั้นอีก ผมก็จะทำตามที่คุณต้องการ แต่จริงๆ แล้วผมคิดว่าควรลดราคาลงสักหน่อยถึงจะมีผู้สนใจเข้ามา— แต่ก็เป็นเพียงความเห็นส่วนตัวของผมเท่านั้นนะครับ หรือไม่ก็ลองรีโนเวดเต็มรูปแบบไปเลย ค่าใช้จ่ายชั่วคราวจะสูงขึ้น แต่ถ้าหาผู้เช่าโดยตั้งราคาเช่าสูงขึ้น ก็จะได้เงินลงทุนได้ หากคุณจะพิจารณาเรื่องนี้ ผมสามารถแนะนำผู้รับเหมาให้คุณได้นะครับ แค่ว่าเสนอราคาไม่เสียค่าใช้จ่ายอะไร ไม่ลองปรึกษาดูสักครั้งล่ะครับ”

แม้ว่าเป็นเรื่องที่พูดยากก็ตาม แต่คุณมัดสึซึตะก็พูดในสิ่งที่เขาต้องพูด เมื่อชิเกยุกิสัมผัสได้ถึงความจริงใจของเขา จึงตัดสินใจถามเขาโดยตรง

“ขอผมถามอีกนิด ถ้าเราประกาศหาผู้เช่าในสภาพแบบนี้ คุณคิดว่าค่าเช่าเท่าไรจึงจะเหมาะสมหรือครับ”

“ในสภาพนี้หรือครับ พูดตรงๆ อย่างน้อยควรติดวอลล์เปเปอร์ใหม่ครับ แอร์รุ่นนั้นผมว่าถอดออกเสียดีกว่าติดมันไว้ ทางที่ดีควรถอดออกแล้วติดเครื่องใหม่ไปเลย ค่าเปลี่ยนแอร์กับวอลล์เปเปอร์... 300,000 อิม ก็อย่างน้อย 300,000 เยนครับ แต่ว่าทำก็ดีกว่าไม่ทำนะครับ ผมคิดว่ามันต้องดีแน่นอน ถ้าสมมติทำแบบนี้ นั่นสิครับ เดิมทีแมนชั่นนี้มีห้องว่างหลายห้องอยู่แล้ว มันขึ้นอยู่กับราคาเช่าของห้องเหล่านั้นว่าราคาเท่าไร”

นี่ถึงจุดจุดหมายที่ขึ้นหนึ่งขั้นมาได้ ช่องโหว่จุดหมายถูกเทปการปิดอยู่แสดงว่าห้องนั้นว่าง หมายความว่ามียังน้อย 6 ห้องที่ไม่มีผู้เช่าในตอนนี้อยู่ ยังมีคู่แข่งมาก ราคาก็ยังถูกลง

“ผมว่าสัก 80,000 เยน ถ้าเป็นไปได้ก็ 85,000 เยนแต่ถ้าเกิน 90,000 เยนก็คงยากสักหน่อย ในราคา 90,000 เยน ผมคิดว่าคงได้ที่พักที่ใหญ่กว่าใหม่กว่า และใกล้สถานีกว่านี้”

ตัวเลขแรกที่มีอาซึฟคิดขึ้นมาหลังจากตรวจดูด้วยตาตัวเองจริงๆ คือ 80,000 เยน นั่นคงเป็นค่าเช่าที่สมเหตุสมผล ชิเกยุกิตระหนักอีกครั้งว่าการที่คุนอุกิขิมะเขาจ่ายค่าเช่าห้องเดือนละ 132,000 เยนนั้นมีค่าเพียงใด และการจากไปของคุนอุกิขิมะนั้นเจ็บปวดเพียงใด

6

“ผมคงปล่อยให้เรื่องการคำนวณเป็นหน้าที่ของคุณ ส่วนผมขอคิดเรื่องการรีโนเวตที่หลังนะครับ สำหรับวันนี้ขอบคุณมากครับ”

เมื่อรู้สึกว่าน้ำที่คุณณัฏฐิตะ (ตรวจสอบการย้ายออก) เสร็จสิ้นแล้ว ชิเกยุกิจึงใช้คำพูดที่ทำให้เขาเลิกงานได้ง่ายขึ้น แต่ที่จริงรู้สึกท้อปนปวนตั้งแต่เมื่อครู่แล้ว จึงอยากรีบใช้ห้องน้ำตอนอยู่คนเดียว

“ส่วนผมจะอยู่อีกสักพัก ผมว่าจะถ่ายรูปสภาพห้องนี้หน่อยนะครับ”

“อ่า...เข้าใจแล้วครับ งั้นผมขอตัวกลับก่อนนะครับ”

สุดท้ายเขาก็ยื่นส่งคุณณัฏฐิตะจนออกจากห้องไปพร้อมกับรอยยิ้มบนใบหน้า หลังจากทีลือกประตู ชิเกยุกิจึงเดินตรงไปยังห้องน้ำ หลังจากทำธุระส่วนตัวในห้องน้ำเสร็จ เขาถึงเพิ่งรู้ว่าห้องน้ำไม่มีกระดาษชำระ เขาไม่มีทางเลือกจึงใช้กระดาษทิชชูพกพาแทนและทิ้งมันลงไปในชักโครก เมื่อน้ำไหลเต็มถึง เขากดน้ำ 2-3 ครั้ง โชคดีที่ดูเหมือนกระดาษทิชชูจะไหลไปได้โดยไม่อุดตันท่อ

เมื่อเหลืออยู่ในห้องคนเดียว เขาก็ลงมือตรวจสอบภายในห้อง 603 อีกครั้ง ต่อให้ไม่ได้ใช้ห้องน้ำก็ตั้งใจจะถ่ายรูปคนเดียว เขาหยิบกล้องดิจิทัลขึ้นมาจากกระเป๋าพร้อมกับถ่ายรูปตรงนั้นที่ ตรงนี้ที่

ขณะถ่ายรูป เขาก็สงสัยว่าทำไมถึงไม่รู้สึกรู้สึกระส่ำกระส้านอะไรเลยเลย—ไม่เหมือนกับที่จินตนาการเอาไว้เลยสักนิด สภาพจิตใจของเขาในปัจจุบันแตกต่างจากที่เขาเคยจินตนาการไว้มากจนแปลกใจตัวเอง

ตอนที่อยู่บนชินคันเซ็น เขาวางแผนจะอยู่ต่อเพื่อทำนุ่นนี้อีกสัก 1 ชั่วโมง แต่แค่ 10 นาทีก็ไม่มีอะไรต้องทำแล้ว เขาตรวจสอบเพื่อให้แน่ใจว่าไม่ได้ลืมอะไร ใส่รองเท้า และเอาเบรกเกอร์ลงในชั้นตอนท้าย— ถ้าไม่เปิดประตูไว้ก่อน ห้องก็จะมีดสนิท แต่พอเปิดประตูก็กลับพบว่ามีคนคนหนึ่งยืนอยู่ตรงหน้าเขา ชิเกยุกิเผลอร้องเสียงหลงขึ้นมาทันที

“ฮะ ขอโทษครับ”

เขาขอโทษที่ตกใจเสียงดัง ชิเกยุกิเปิดประตูค้างไว้และจ้องอีกฝ่ายโดยหวังว่าทางนั้นจะอธิบายว่าทำไมถึงมายืนอยู่ตรงนี้

คนที่ยืนอยู่ตรงนั้นคือผู้หญิงซึ่งสวมชุดสูทสีเทาเรียบๆ อายุราว 30 ปี เธอเป็นคนตัวเล็ก สูงประมาณ 150 เซนติเมตร ผมสีดำตรงยาวสะท้อนประกายดังดุดสายตา หน้าตาของเธอดูเฉลียวฉลาดและเหมือนจะไม่ใช่มนุษย์สักเท่าไหร่ แต่นั่นก็แค่ดูเหมือนเท่านั้น

“ห้องกำลังร้องไห้”

เขาไม่เข้าใจความหมายของประโยคแรกที่ได้ยิน จึงเผลออุทาน “ฮะ” ออกไป จากนั้นอีกฝ่ายก็ตกใจจนอ้าปากค้าง

“ขอโทษที่จู่ๆ ก็พูดจาแปลกๆ แล้วก็ขอโทษที่เสียมารยาทนะคะ คือฉันไม่ใช่คนพิลึกๆ อะไรแบบนั้น อ้อ...ฉันมีบัตรประจำตัวนะคะ นี่ค่ะ”

เธอหยิบซองใส่บัตรออกมาจากกระเป๋าเสื้อ ข้างในเป็นบัตรที่ดูคล้ายกับใบขับขี่ มีคำว่า ‘ผู้รับผิดชอบธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์’ เขียนอยู่ด้านบนมันคือ ‘ใบอนุญาตผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่ขึ้นทะเบียน’ ในช่องชื่อมีคำว่า ‘ฟูโด ทาคาโกะ’ ปรากฏอยู่

“ฟูโด ไชน...โกะ”

“ไม่ใช่ค่ะ ฟูโด ทาคาโกะ ค่ะ ปกติคนส่วนใหญ่จะเรียกฉันว่าคุณฟูโด ที่พ้องเสียงกับคำว่านายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ฉันรู้สึกจะคะว่ามันเป็นโชคชะตาอย่างหนึ่ง ฉันได้รับใบอนุญาตด้านอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่อายุ 15 ปี สมัยที่ยังอยู่ม.3 ค่ะ แนนอนว่าฉันตัดสินใจทันทีว่าเส้นทางอาชีพใน

อนาคตของฉันคือการเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์แบบนี้ แล้วฉันก็เริ่มมีอาการแปลกๆ— คือเริ่มเข้าใจความรู้สึกของพวกอสังหาริมทรัพย์และห้องเช่าขึ้นมาล่ะค่ะ”

“ความรู้สึกของห้องเช่าเหรอ”

“ค่ะ ฉันรู้ว่าคุณคงสงสัยเพราะห้องเช่าไม่ใช่สิ่งมีชีวิต ฉันทราบดีค่ะ แต่นึกดูสิคะ ถ้าห้องเช่าเป็นสิ่งมีชีวิต จะมีทั้งห้องเช่าที่มีความสุขและมีทั้งห้องเช่าที่โศกเศร้าเช่นกัน แต่เป็นการเปรียบเทียบนะคะ แต่ฉันก็เข้าใจอย่างบอกไม่ถูก ฉันมาที่นี่เพราะได้ยินเสียงร้องไห้ของห้องเช่าห้องนี้ค่ะ”

ขณะแสดงบัตรประจำตัว เธอดูเหมือนคนปกติ แต่พอพูดกลับรู้สึกแปลกๆ อย่างไม่รู้

“คุณเป็นคนของมานาที่โฮมสโตร์ครับ เข้ามาก่อนไหมครับ”

คุณมัตสึชิตะไม่เห็นบอกอะไรไว้เลย แต่เขาสันนิษฐานได้แค่นั้น เพราะเป็นผู้ที่มีใบอนุญาตด้านอสังหาริมทรัพย์และมาปรากฏตัวในเวลาแบบนี้ หรือว่าจะเป็นคนจากบริษัทรีโนเวตที่เมื่อสักบอกรว่าจะแนะนำให้ นะ พุด ทาคาโกะ พูดเสียงเบา ว่า “ขอรบกวนหน่อยนะคะ” ขณะที่เธอถอดรองเท้าตรงทางเข้า และเดินเข้าไปในห้องโดยไม่เกรงใจ สุดท้ายเบรกเกอร์ก็ไม่ได้ถูกสับลง ห้องจึงยังสว่างอยู่

หลังจากมองไปรอบห้องแบบ 1DK แคบๆ ขนาด 20 ตารางเมตร จู่ๆ ดวงตาข้างซ้ายของฟูโดก็มีน้ำตาไหลออกมา และเธอเพิ่มพาวว่า

“น่าสงสาร”

เขาเข้าใจว่าเธออารมณ์อ่อนไหว แต่ก็อยากเข้าประเด็นเลยมากกว่า ทันทีที่คิดเช่นนั้น

“คุณเป็นเจ้าของห้องเช่าใช่ไหมคะ คุณเอาเอกสารของห้องเช่านี้มาหรือเปล่า”

แม้เขาคิดว่าคงไม่ต้องใช้ตอนตรวจสอบหลังย้ายออก แต่ก็ยังนำแฟ้มเอกสารที่มีสัญญาซื้อขายมาเผื่อไว้ด้วย เขารับร่อนหยิบออกจาก

กระเป๋าล้วนยื่นให้ เลยทำให้สำเนาเอกสารขนาด A4 จำนวน 4 แผ่นตกลงบนพื้น

“อ๊ะ ขอโทษครับ นั่นไม่เกี่ยวกับห้องเช่านี้หรอก”

นั่นคือใบปลิวโฆษณาห้องเช่าซึ่งเป็นตัวเลือกที่เขาอยากจะซื้อ พุด ทาคาโกะ รีบหยิบเอกสารขึ้นมาพลางกวาดตามองไวๆ แผ่นละ 5 วินาที แล้วแสดงท่าทางบอกให้ส่งมาทั้งแฟ้มเลย

เมื่อเปิดหน้าปก สิ่งแรกที่เห็นคือโฆษณาอสังหาริมทรัพย์ของ ‘รอยัลโคสท์ทามาจิ’ ที่เขียนในรูปแบบที่คล้ายกัน จู่ๆ สีหน้าของพุดก็ดูเคร่งเครียดขึ้นมา

“ให้ความสำคัญกับผลตอบแทนสินะคะ ลงโฆษณาเมื่อเดือนตุลาคมปีที่แล้ว ตอนนั้นก็ครึ่งปีแล้ว เ็นสัญญาเมื่อไหร่หรือคะ”

“ปลายเดือนพฤศจิกายนครับ”

“คะ ถ้าเป็นแบบนั้น รายได้จากค่าเช่าอย่างมากคือตั้งแต่เดือนธันวาคมถึงเดือนมีนาคม ผู้เช่าที่เคยอยู่ยกเลิกสัญญาแล้ว ค่าเช่าอยู่ที่ 132,000 เยนสินะคะ แต่ดูเหมือนห้องนี้จะได้ร็องให้เพราะเรื่องนี้ ... รอลั้ครุ่นคะ”

ราวกับว่ามีบางอย่างดลใจเธอ พุด ทาคาโกะ เลื้กสำเนาสัญญาเช่าจากแฟ้มของเธอแล้วดั่งมันออกมา สัญญานั้นลงนามระหว่างผู้เช่า อุกิซิมะ ฮิโรโกะ และเจ้าของคนก่อน คุวานะ ทาเคฮิโกะ และนายหน้าคืออสังหาริมทรัพย์ไคเอแห่งโคเอ็นจิ เธอจ้องมันอยู่ลั้พัก

“คุณเคยเจอคนที่ซื้ออุกิซิมะ ฮิโรโกะ หรือเปล่าคะ แล้วคุณทาเคฮิโกะ คุวานะ ที่เป็นผู้ขายลั้คะ คุณเคยเจอคนใดคนหนึ่งแล้วหรือยัง จั้ไปพบพวกเขาทันเถอะคะ เริ่มจากผู้หญิงที่ซื้อคุณอุกิซิมะกันก่อนเลย”

“อ๊ะ ตอนนี้เลยหรือครับ”

ไปพบคุณอุกิซิมะหลังจากย้ายออกแล้วจะมีประโยชน์อะไร จะขอให้มาเช่าอีกหรือ ไม่เข้าใจเลย

แต่ฟูโด ทาคาโกะ ก็ตั้งแขนของชิเกะกิแล้วบังคับพาเขาออกจากห้องไป

7

เมื่อไปยังที่อยู่ซึ่งระบุไว้ในสัญญา (ฮิโดสึบาชิ เขตชิโยดะ) ซึ่งเป็นเขตที่อยู่ติดกับคันดะจิมโบโซ ก็เจอร้านหนังสือมือสองตั้งอยู่ในบล็อกที่ตามหาอยู่ ชั้นแรกเป็นร้านค้า และชั้นสองเป็นที่อยู่อาศัย มีป้ายของร้านเขียนไว้ว่า ‘ร้านหนังสือมือสองอุกิซิมะ’ ไม่ต้องสงสัยเลยว่านี่คือบ้านของคุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ

“คุณไม่ต้องพูดอะไรนะคะ”

หลังจากย้ายเดือนชิเกะกิ จากนั้นฟูโด ทาคาโกะ ก็เปล่งเสียงว่า “สวัสดีค่ะ” และเดินเข้าไปใน ‘ร้านหนังสือมือสองอุกิซิมะ’ ด้านหลังเคาน์เตอร์ภายในร้าน มีผู้หญิงคนหนึ่งนั่งอยู่ เธอดูสาวเกินกว่าจะเรียกว่าคุณยาย แต่ก็ดูเหมือนคนอายุราว 60 ปี ยังไงผู้หญิงคนนั้นคงจะเป็นคุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ เธอขมวดคิ้วที่จู่ๆ ก็มีคน 2 คนเข้ามาและส่งเสียงดังในร้าน

“ขอโทษนะคะ ฉันมาเพื่อถามคุณสัก 2-3 ข้อเกี่ยวกับ ‘โอคุจินคันดะ’ นี่บัตรประจำตัวค่ะ”

ฟูโด ทาคาโกะ พุดพร้อมยื่นบัตรประจำตัวของเธอ และสีหน้าของอีกฝ่ายก็ผ่อนคลายลงทันที

“คนของมานาที่โฮมหรือคะ มีธุระอะไรหรือเปล่า อยากหาผู้ซื้อหรือคะ”

ทำไมชื่อ ‘โอคุจินคันดะ’ ถึงโผล่มาตรงนี้ล่ะ แล้วทำไมคุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ ถึงอ้างอิงแบบนั้น ดูแปลกๆ นะ

“ว่าแล้วเชียรว คุณควาโนะขายไปก่อน แต่ก็มีคนสอบถามเกี่ยวกับ ‘โอกุจิน’ เข้ามาเรื่อยๆ”

“อย่างนั้นเองสินะคะ ขอบคุณคะ”

“คุณควาโนะไม่ได้ขอให้คุณออกไปไหนคะ”

“ตามที่ระบุในสัญญา ฉันจะเช่าต่อไปในราคา 132,000 เยนทุกเดือน จนกว่าจะถึง 2 ล้านเยน ถ้าจำไม่ผิดก็ 15 เดือน และเดือนนี้เป็นเดือนที่ 5 จึงยังเหลืออีก 10 เดือน คือถึงเดือนกุมภาพันธ์ปีหน้า หรือแค่หาผู้ซื้อได้ ก่อนหน้านั้นก็น่าจะพอ”

“อย่างนี้เอง อีกอย่างนะคะ คือฉันไม่ได้เป็นคนของมานาที่โฮม”

ฟูโต ทาคาโกะ หันกลับไปมองชิเกะกิแล้วพูดว่า

“ตามนั้นเลยคะ คุณนากายามะ”

ชิเกะกิยังคงไม่เข้าใจสถานการณ์

“หมายความว่าอย่างไรหรือครับ”

“คุณนากายามะตกเป็นเหยื่อของการฉ้อโกง เท่าที่คุยตอนนี้ ฉันประเมินราคาที่เหมาะสมได้แล้ว ห้องที่ ‘รอยัลโคสตีทามาจิ’ คาดว่ามีมูลค่าอย่างมากเพียง 8 ล้านเยน แต่ขายได้ในราคา 12 ล้านเยน ส่วนคุณควาโนะได้กำไร 4 ล้านเยน นั่นเป็นเหตุผลที่ยังจ่ายค่าเช่าต่อไปเพื่อแบ่งเงินครึ่งหนึ่ง ซึ่งก็คือ 2 ล้านเยนให้คุณอุกิซิมะ หาก ‘โอกุจินคันดะ’ ขายได้ 12 ล้านเยน ในช่วงเวลานั้น ก็เปรียบเสมือนการยิงปืนนัดเดียวได้นกสองตัว ...เข้าใจหรือเปล่าคะ ทั้งสองคนเป็นเจ้าของแมนชั่นมือสองที่มีมูลค่าในตลาดไม่เกิน 8 ล้านเยน เพราะถูกปล่อยทิ้งไว้โดยไม่ได้รับการปรับปรุงดูแล จึงไม่สามารถหาผู้เช่าได้ แม้ว่าจะรีโนเวต แต่ค่าเช่าสูงสุดก็คงจะอยู่ที่ 80,000 เยน แต่ทั้งสองคนเช่าให้กันและกันด้วยค่าเช่าสูงถึง 132,000 เยน ไม่ว่าค่าเช่าจะสูงแค่ไหน สุดท้ายแล้วเงินมันก็จะ ‘หมุนไปหมุนมา’ จึงไม่เสียอะไร ปัญหาคือต้องจ่ายภาษีจากรายได้ค่าเช่า แต่หากธุรกิจหลักคือร้านหนังสือมือสอง ก็ประหยัดภาษีได้โดยถือว่าเป็นค่าใช้จ่ายของธุรกิจ เงินภาษี

ก็จะเป็นการ ‘หมุนไปหมุนมา’ เช่นกัน... คุณควาโนะก็ประกอบธุรกิจส่วนตัวด้วยใช่ไหมคะ”

ขณะฟังที่ฟูโด ทาคาโกะ เล่า ใบหน้าของคุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ ก็ซีดลง และมองเธอด้วยแววตาขุ่นเคือง

“หลอกให้พูดความจริงเก่งดีนี่ เธออะ”

“ฉันแค่บังเอิญเจอโฆษณาอสังหาริมทรัพย์ของ ‘โอกุจินคันดะ’ เข้า นะคะ แล้วก็พบว่าห้องนี้กับ ‘รอยัล โคสึทามาจิ’ ค่าเช่าของทั้งคู่สูงผิดปกติ ทำให้มือสังหาริมทรัพย์สองที่ถูกขายในราคาสูงพร้อมกับประกาศว่าให้ผลตอบแทนดี ยิ่งไปกว่านั้น ถ้าคุณดูที่อยู่ของคุณอุกิซิมะซึ่งเคยอาศัยอยู่ที่ ‘รอยัลโคสึ’ อยู่ถัดจากคันดะจินโบโซ ซึ่งเชื่อมต่อกับคันดะ ฉันจึงคิดว่า มันน่าสงสัย ก็เลยหลอกให้พูดคุณะคะ ...แล้วความสัมพันธ์ของคุณกับคุณควาโนะเป็นยังไงเธอคะ”

“คุณควาโนะเองก็ทำธุรกิจเดียวกันนั่นแหละ เรามีร้านอยู่ที่โคเอ็นจิ”

เธอตอบคำถามตรงไปตรงมา ดูเหมือนคุณอุกิซิมะ ฮิโรโกะ จะเข้าใจเรื่องนี้ดี

“ก็นั่นแหละค่ะ คุณนากายามะ คุณตกเป็นเหยื่อของการฉ้อโกง คนที่หลอกหลวงคือคุณอุกิซิมะคนนี้และคุณควาโนะซึ่งยังไม่เคยเจอหน้า ทั้งสองคนทำสัญญาเช่าแมนชั่นของอีกฝ่ายด้วยค่าเช่า 132,000 เยน เพื่อที่ทั้งสองฝ่ายจะไม่ขาดทุนอะไร แค่อเซ็นสัญญาแต่จริงๆ แล้วแต่ละห้องยังว่างและถูกทิ้งร้างไว้อย่างนั้น อย่างน้อยก็ที่ ‘รอยัลโคสึ’ นะคะ เทปที่ปิดช่องใส่จดหมายสีเริ่มเปลี่ยนไปนิดๆ แล้วไซ้ไหมล่ะคะ แล้วก็เอาห้องเข้าไปขาย

เมื่อพิจารณาจากเงื่อนไขแล้ว แมนชั่นมือสองที่มีมูลค่าอย่างมาก เพียงประมาณ 8 ล้านเยน แต่ขายในราคาสูงเกินเหตุถึง 12 ล้านเยน ปกติแล้วคงไม่มีผู้ซื้อ แต่เมื่อดูรายได้จากค่าเช่าที่สูง พบว่าผลตอบแทนดีมาก ผลตอบแทนขั้นต่ำคือ 13.2% และผลตอบแทนจริงคือ 12.0% แต่ ‘โอกุจินคันดะ’ มีเงินกองทุนซ่อมแซมอาคารสูงกว่าเล็กน้อย ผลตอบแทนจริงจึง

ลดลงน้อยมาอยู่ที่ 11.7%— แต่นั่นอาจเป็นเหตุผลว่าทำไม ‘รอยัลโคชีทามาจิ’ จึงขายออกก่อน ความจริงแล้ว 11.7% ถือเป็นตัวเลขที่น่าดึงดูดอยู่นะคะ แต่มันเป็นกับดัก ผู้เช่าจะขอย้ายออกในไม่กี่เดือนหลังจากที่ซื้อ และสิ่งที่เหลืออยู่คือแมนชั่นเก่ามือสองที่มีค่าเช่าอย่างมาก 80,000 เยน และราคาขายที่เหมาะสมอยู่ที่ 8 ล้านเยนนั่นแหละค่ะ”

แบบนี้เองสินะ ในที่สุดชิเกะก็มองเห็นกลอุบายที่พวกอุกิซิมะสร้างขึ้นมา

ตอนดูละครแนวลึกลับ บางครั้งก็ได้ยินคำว่า ‘แลกกันฆาตกรรม’ เป็นกลอุบายประเภทหนึ่งที่อาชญากร 2 คน ซึ่งมีผลประโยชน์เหมือนกัน จะร่วมมือกันเพื่อแลกกันฆาตกรรมเหยื่อและปกปิดหลักฐานความไม่มีตัวตนของกันและกัน แต่ในกรณีนี้ เจ้าของแมนชั่นมือสอง 2 คนซึ่งมีผลประโยชน์เหมือนกันได้ร่วมมือกัน พุดง่ายๆ คือเป็นกลอุบาย ‘แลกกันเช่า’ การแลกกันเช่าห้องด้วยค่าเช่าสูงลิบ มองเผินๆ อาจดูไร้ประโยชน์ แต่กลับมีจุดประสงค์ยิ่งใหญ่แฝงอยู่ คือการปั่นราคาซื้อขาย

คุณมัตสึซึตะมาที่ ‘รอยัลโคชีทามาจิ’ เพื่อตรวจสอบห้องว่างหลังย้ายออก ตอนแรกที่เขาล้วงมือไปยังตู้จดหมายของห้อง 603 นั้นก็เพื่อตรวจสอบว่ามีจดหมายหรือใบปลิวตกค้างอยู่ข้างในหรือไม่ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการยืนยันว่าย้ายออกไปแล้ว อย่างไรก็ตาม กล่องจดหมายถูกปิดด้วยเทปขาว เดิมทีเจ้าหน้าที่ของบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์ (กรณีนี้คือคุณมัตสึซึตะ) จะติดเทปหลังจากยืนยันว่าห้องนั้นว่างเพื่อป้องกันไม่ให้คนมาแจกใบปลิว คุณมัตสึซึตะสังเกตเห็นว่างานเสร็จแล้วจึงไม่ตั้งใจสงสัย และอาจคิดว่าคุณอุกิซิมะที่ย้ายออกเป็นคนเอาใจใส่จึงแปะไว้ให้ แต่ที่จริงแล้วมันก็เป็นแค่เทปที่บริษัทอสังหาริมทรัพย์แปะไว้ตั้งแต่ตอนผู้อยู่อาศัยคนก่อนย้ายออกไป ไม่ใช่ฝีมือคุณอุกิซิมะ

สรุปคือห้องนั้นว่างมานานแล้ว เหตุผลที่ฟูโด ทาคาโกะ พุดว่า ‘ห้องกำลังร้องไห้อยู่’ อาจเป็นเพราะเธอสัมผัสถึงมันได้โดยไม่รู้ตัว

แน่นอนว่าก่อนที่พวกชิเงะกิจะเข้ามาตรวจสอบการย้ายออก คงมีคนเข้าไปปิดฝุ่นห้องนั้นซึ่งถูกทิ้งมานานหลายปี คาดว่าคุณอุกิมะคงไม่ได้รับผิดชอบในส่วนนั้น แต่คงเป็นคุณคุวานะที่ซึ่งเป็นคนขาย ไม่ก็เป็นคนที่เขาจ้างมา

เมื่อครู่ คุณอุกิมะ ฮิโรโกะ คิดเองเออเองว่า ฟุโด ทาคาโกะ เป็นพนักงานของมานาที่โฮม จึงพูดเหตุการณ์เบื้องหลังออกมาหมดเปลือกแทบเป็นไปไม่ได้เลยว่าบริษัทนี้จะไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ แต่ดูเหมือนว่าคุณมัตสึซึตะที่รับผิดชอบการจัดการเช่าจะไม่ได้มีส่วนรู้เห็นแต่อย่างใด บางทีคุณฟุคุโมโตะอาจมีส่วนเกี่ยวข้องเป็นการส่วนตัวมากกว่า— หรือไม่ก็ คุณฟุคุโมโตะเนียแหละที่เป็นคนวางแผนการทั้งหมดนี้ หากหลอกให้ลูกค้า 2 รายซื้อแมนชั่นมือสองซึ่งที่จริงราคาถูกกว่า โดยบอกว่าสามารถทำเงินจากส่วนต่างของราคาได้— ถ้าขายแมนชั่นมือสองเก่าๆ 2 ห้องได้ ตอนนั้นมานาที่โฮมจะมีรายได้จากค่าธรรมเนียมตามจำนวน ยิ่งขายได้ราคาสูงก็จะได้รับค่าธรรมเนียมมากขึ้น ตราบใดที่ยังไม่รู้ความจริงของกลอุบาย พนักงานของบริษัทอสังหาริมทรัพย์ก็จะได้ประโยชน์มาก หากสัญญาว่าจะได้เงินคืนจากลูกค้าด้วย ก็พอเข้าใจได้ว่าทำไมคุณฟุคุโมโตะถึงกล้าทำผิดจริยธรรม แต่ถึงอย่างนั้นก็เถอะ— ไ้เลวนั้น

ฟุโด ทาคาโกะ เริ่มเทศนาคุณอุกิมะ ฮิโรโกะ

“พอรู้ว่ามูลค่าที่แท้จริงคือ 8 ล้านเยน จึงอำพรางว่าขายได้ 12 ล้านเยน และเก็บส่วนต่าง 4 ล้านเยนไว้เป็นกำไร ถ้าแบ่งกันสองคนก็ได้คนละ 2 ล้านเยน แค่ 2 ล้านเยนเองนะคะ แต่กลับเป็นเหตุผลที่คุณแอบทำอะไรไม่ซื่อ เพราะแบบนี้ห้องที่ถูกใช้หลอกลวงคนอื่นจึงร้องไห้ คุณไม่รู้เสียใจหรือคะ ตัดสินใจเดี๋ยวนี้อย่าล่ะว่าจะให้ฉันจับคุณส่งตำรวจหรือคุณจะจ่ายเป็นเงินสด 4 ล้านเยนคืนคุณนากายามะ แน่แน่นอนว่าคุณจะปรึกษากับคุณคุวานะก็ได้ล่ะ โทรหาเขาเลยสิคะ”

มีโทรศัพท์รุ่นเก่าแบบปุ่มกดวางอยู่บนเคาน์เตอร์ คุณอุกิมะ ฮิโรโกะ

กดโทรไปตามที่บอก ตอนแรกคุณอุกิซิมะพูดด้วยน้ำเสียงเศร้าหมอง ก่อนจะค่อยๆ โกรธจัดและตะคอกดังอยู่ในร้านว่า “มันเป็นความผิดของคุณ” , “ฉันเป็นชาวเอโดะนะ ฉันถูกสอนมาว่าถ้าสำนึกแล้วก็ต้องทำตัวดีขึ้น” , “ฉันคุณก็ถูกจับไปคนเดียวเถอะ” ท้ายที่สุดคุณควาโนะที่ปลายสายก็ดูเหมือนจะสำนึกได้

“ก็ได้อ้อ ฉันจะจ่าย จั๊นแค่นี้ละ”

หลังจากพูดแบบนั้น เธอก็วางสายแล้วหายตัวไปที่หลังร้าน แต่ไม่นานนักเธอก็กลับมา ชิเกยุกิประหลาดใจเมื่อเห็นว่าเธอมีธนบัตรจำนวนหนึ่งอยู่ในมือ

“นี่เงิน 4 ล้านเยน เทานี้ก็ยกโทษให้ฉันเถอะ”

เขาไม่คาดหวังว่าจะได้เงินสด 4 ล้านเยนแบบนี้

“นี่คะ คุณนากายามะ ฉันคิดว่าเป็นสิ่งที่ดีที่สุดที่ทำได้ ได้โปรดรับเงินไว้ด้วยคะ”

ชิเกยุกิทำตามที่เราบอกและใส่เงิน 4 ปีกลงในกระเป๋าของเขา พุดโตะคาโกะ พูดเสริมตอนท้าย

“นี่คือคำขอของฉันนะคะ ถ้าเป็นไปได้ กรุณาปรับปรุงห้องนั้นต่อให้เงิน 10% ไม่สิ 20% ของเงินนั้นเพื่อปูพื้นใหม่ เปลี่ยนวอลเปเปอร์ ทำอ่างล้างหน้าให้สวย หากทำแบบนั้นจะมีคนมาเช่าแน่นอน ...แต่อัตราผลตอบแทนอาจน้อยกว่า 10% ก็ได้ค่ะ”

“ผมจะทำแบบนั้นครับ ผมไม่กังวลเรื่องผลตอบแทนอีกแล้วละครับ เงิน 4 ล้านเยนนี้ถือว่าเป็นค่าเรียนรู้ ต่อให้ไม่ได้คืนมาก็คงช่วยอะไรไม่ได้ ตอนนั้นผมได้มันกลับมาแล้ว ผมเองอยากใช้มันด้วยความระมัดระวัง”

ความรู้สึกของฟูโดที่ ‘เข้าใจความรู้สึกของห้องเช่า’ ดูเหมือนชิเกยุกิจะเข้าใจขึ้นมานิดหน่อย

เอาเป็นว่ารีโนเวตห้อง 603 ของ ‘รอยัลโคชิทามาจิ’ ให้เนี้ยบจนตัวเอง ‘อยากอยู่’ ก่อนดีกว่า หากทำเช่นนั้นผู้เช่าก็คงเข้ามาหาเอง ขอแค่

ไม่มีข้อกำหนดแปลกๆ เเท่านั้นก็พอ

ทันทีที่ตัดสินใจแบบนั้น ความผูกพันกับห้องนั้นก็เริ่มผุดขึ้นในใจ
เมื่อมองฟุโด ทาคาโกะ ก็พบว่ามือน้ำตาไหลออกมาจากดวงตาซ้าย

ของเธอ

แต่คราวนี้น้ำตาของเธอไหลด้วยความดีใจ



ตัวอย่าง

ห้องสร้างใหม่ ราคาถูก ใกล้รถไฟฟ้า กำไรปล่อยต่อสูง
ถ้าโอนตอนนี้... คุณโดนหลอกแน่!!!

มิติใหม่แห่งนวนิยายสืบสวน!!! อ้าปากค้างไปกับเรื่องสั้น “อาชญากรรมอสังหาฯ” 6 เรื่อง พร้อมนายหน้าสาว พุด ทาคาโกะ ผู้คลีคลายปริศนาอีกด้วยความเข้าใจ “ความรู้สึก” ของอสังหาฯ อย่างหาตัวจับยาก พร้อมเปิดโปงเล่ห์เหลี่ยมกลโกงสุดซับซ้อนในการซื้อ ขาย และเช่าอสังหาฯ

ด้วยฝีมือนักเขียนชื่อดังที่สะกดคนทั้งญี่ปุ่นด้วยหนังสือ Initiation Love (แรกรัก) จะบอกเล่าเรื่องที่ไม่คาดคิดซึ่งแฝงตัวอยู่ในห้องเช่าที่ดูใหม่เอี่ยมแถมราคาถูก แต่กลับมีบางอย่างซ่อนอยู่... แล้วคุณจะไม่ถูกอสังหาฯ หลอกอีกต่อไป!!!



SN0077 นิยายสืบสวน



กดลองอ่าน



9 786161 405809

www.booktime.co.th

280.-



@DaifukuPUB