

ついに5棟目！ ただし、こんな落とし穴にはご注意を

昨年11月に4棟目を購入したのに続いて、1月決済で5棟目を購入できました。

購入経緯は、仲介会社からの個別紹介です。12月15日紹介を受けて、1月31日に決済という、今までで一番早い展開でした。

正直、会の基準ですと、CFが少々物足りない案件でしたが、指値に応じていただいたことや、銀行評価が伸びてオーバーローンが引けたこと。また、空室はありましたが、仲介店へのヒアリングで満室経営への道筋がみえたことなどから、購入を決断しました。

買付けは一番手を入れたのですが、三為業者が何社も満額の買付けを入れて、売りの仲介にプレッシャーをかけてきていたようです。

ですが、紹介してくれた仲介業者と銀行が頑張ってくれて、融資の確実性を示しながら指値交渉もしてくれたので、なんとかこちらの提示した金額で買うことができました。

実は1月前に、同規模の物件を銀行に持ち込んでいて承認がおりたのですが、スピード勝負で負けたという経緯があったので、今回は銀行も頑張ってくれました。

銀行は「12月決済でもやりますよ！」と言ってくれたのですが、法人設立の都合と、売主さんの都合で1月決済になりました。

売買契約に至るまで、今思い返すと結構トラブルがありました（笑）

- ・ 売買契約の日に、説明を受けていないコスト負担が発覚（少額なので受け入れた）
- ・ 売買契約後に説明を受けていないコスト負担が発覚（解約できるものだった）
- ・ 二人いる売主が仲間割れ
- ・ 当初1カ所に振り込む予定が、決済前日に2カ所にしてくれと銀行に直接連絡
- ・ 決済当日に権利証を忘れてきた

など

周囲の協力もあり、淡々と対応することが出来たので良かったです。

2016年2月に入会してから、丸2年で5棟買うことができました。おかげさまで順調に拡大出来ていると感じています。

また、会のノウハウを学びながら2年間経験を積み重ねてきたので、知識が増えたりパイプがあちこちに出来たりと、いろいろなことが楽になってきました。

仕事が忙しいときや、家族サービスの時は、物件検索をしないという気持ちのゆとりも生まれてきました。

4月には初のフルマラソンに挑戦してみます。賃貸経営だけでなく、人生いろいろな楽しみながら、Onevestarへの道のりを歩んでいきたいと思います。

関東地方 会社役員 ともきさん

■担当トレーナー：法身のコメント

今回の物件購入は特に様々な諸問題が発生しましたが、ともきさんのこれまでの経験を非常に活かす事が出来たのが印象的です。

今回の物件は当方も良い物件だと思いご紹介したのですが、既にともきさんが動いておりました。

また、業者さんへの連携、現地調査、銀行との関係性も完璧でした。

この2年間で非常に多くの事を短期的に経験出来ましたね。
不動産投資だけでなく、人生を楽しまれているのは素晴らしい事です。
この調子で頑張ってください！

今回の大型物件のご購入、本当におめでとうございます。

法身 栄治