

買えないはずだが買えた 流れに乗り、とんとん拍子で7棟目！

入会から3年目、今回は7棟目の購入になります。

大型（3億程度）の物件を立て続けに買っており、キャッシュが底をついていました。買ったばかりの物件の空室もなんとかしないといけなし、正直物件を買っている場合ではありませんでした。

とは言いつつも、日々のルーティンで物件検索をしていたら、まあまあよさそうなものを発見。以前から欲しかった、政令指定都市の地下鉄沿線という、立地抜群の物件でした。ていうか、買えないはずなのですが…とりあえず交渉だけしてみることにしました。

まずは不動産屋に聞いてみたところ、すでに希望者が買い付けを出していて終了したとのこと。ほっと一息（笑）しかし、もう一軒、別の不動産屋も出していました。

せっかくなので、こちらも当たってみると、こちらにも客はいるが、当方の属性から優先してくれると。ちょっと複雑な気分です。

買いたいのはやまやまですが、キャッシュがありません！しかし、据え膳食わぬは男の恥なので、とりあえず銀行に聞いてみました。銀行が渋ればキャッシュもないし（しつこい）諦めようと。

しかーし、銀行のほうは大乗り気でしたので、仕方ないので満額から500万ぐらい引いて、買い付けを出してみました。（十分買えるとの情報あり）

すると、売主が、取引銀行がちょっかいかけてきたとかで、入札方式にしたいと。要するに現抵当権者の銀行です。

満額でなら可能性があるとのことで、じゃあもういいかと思いきや、今度は打診した銀行が怒り出し、不動産屋に満額で必ず落とさせろとえらい剣幕です。融資特約もいらん！との仰せ。そこで満額で入れてみましたところ…一番手ゲット。金ないのに（しつこい）

あとはとんとん拍子で。買っちゃいました。最初に断ってきた不動産屋の客も抑

えました。こんなにやる気がないのに、買ってしまったのはもちろん初めてでした。ワンベスター達成後、初物件です。

おまけですが、キャッシュは計算したら何とかギリギリでしたが、生活費もなくなる計算、消費税還付のための資金もあるので、結局義父に一本借りました。日ごろから焼肉屋に連れて行ってよかったです（笑）

まあ、一時的にキャッシュがなくても、消費税還付があったり、そもそも家賃収入でキャッシュはすぐに増えてくるのが、複数棟の醍醐味ですね。

今後の目標は、とりあえず今持っている物件をすべてしっかり運営し、次の物件につなげていきたいです。今後の物件利回り上昇、貸し渋りの時代に備え、そのような環境でも買える力を保持しつつ。

これから物件を購入される方へ。まず、物件を見つけたら、本当に落とし穴がないかよく確認し、納得できたら、蛇のように喰らいつくことです。がんばりましょう。

東海地方 勤務医 Q連続体さん

■担当トレーナー：法身のコメント

またしても物件を連続購入してしまいましたね（笑）。

不動産賃貸業の一番の醍醐味は、規模が拡大することにより色んな意味で取り組みが楽になる事です。

恐らくそのことをQ連続体さんは感じ始めていると思います。ワンベスター達成後のネクストステージを楽しんで行きましょう！

法身 栄治