

買い上がりも予測し購入できたのは 常に先を見据えて動いた結果

入会4年目となるMOLTAです。アルティメットも、入会とほぼ同時期に参加しております。

今回は5棟目の物件になります。築16年のRCで、利回りが10%越えという条件を見て、間違いなく瞬間蒸発物件と確信しました。

幸い、扱っている売買仲介さんとは既知の関係であり、かつ、昨年に2億超のフルローンが出ていたにも関わらず、この業者さんが売り元をグリップしきれずに破談になってしまった経緯もあったため、速攻で電話を入れ、今度は確実に押さえてくれ！とねじ込むと共に、特約付きですが買付を送付。

都銀にもメールで資料を送って、評価出しを依頼すると共に、その週末には車を出して現地視察にいきました。物件の岐阜県中核都市は、東西どちらへの交通アクセスが良いことから、元々ソニーを初めとする大規模工場誘致が盛んなエリアでした。

ただ、最大規模を誇っていたソニーが撤退した後は、かなり厳しい賃貸需要の下落があり、熱心に勉強している投資家であるほど、二の足を踏むエリアでした。

その事が念頭にあれば、入居付けが厳しくなったの売却か？とも考えてしまい勝ちですが、入居時期を確認したところ、ある程度ばらつきもあり、どうやら安定した需要がありそうだと思えました。

実際に現地ヒアリングした結果は、まさに先に挙げた一般的な観点を覆すものでした。

ソニーの撤退ショックの後。自治体を挙げて交通網の再整備や、各種の招致施策を施した結果、どんどんと企業は戻ってきていること。

更に、賃貸市場は

- ①企業や自治体の通勤族が探される、アッパークラスの物件。
- ②派遣工員の方などが探される物件。

に大別されることが分かりました。

今回ターゲットとなる物件は、もちろん①に該当するものであり、実際にご入居されている方々もそうした人が中心であること。

周囲には、大東建託やレオパレスといった木造や軽鉄物件が多く、①のニーズに合う物件は少ないこと等が分かってきました。

更に嬉しかったのは、今の家賃設定がソニーショック後に、一度底を打った状態からの戻り基調だったため、入退きの度に家賃のアップも十分に狙えることが、ヒアリングで分かったことでした。

(実際、購入後に3件退去がありましたが、いずれも2～3千円/月ほど上げて、直ぐに決まってくれています)

こうしたヒアリング結果を踏まえて調査レポートを銀行に提出した結果、物件価格6500万に対して8000万の評価を出していただけました。

ただ、ここで困ったことが。これだけの優良物件なので、当然のように買い上がりが発生してしまったことです。

6500万から始まったのに、気がつけば7500万。8000万でも融資は出すと都銀の担当さんからは言われていたものの、本部決済が終わっていた訳ではありません。ここは勝負のしどころと思い、これで決めて！と伝えて7600万で特約無しの買付を入れました。

もちろん、事前に8000万までのシミュレーションは行っており、十分採算が見込める数字であることは確認済みでした。

また、事前に都銀には、6500万、7500万、8000万の各パターンの中長期シミュレーションを行い、買い上がり価格についても問題ないことをキチンと明示もしました。

それでも、本部稟議がまだの段階で特約無しの買付を入れるときには、気持ちに躊躇いや逡巡もありましたが、そこはアルティメットのコンサルで、担当トレーナーの宮川さんにしっかりとサポートしていただくことで、勇気をもって進むことができました。

なんとかその甲斐あって、都銀の考える融資上限8000万に少し余すところの7600万で、無事に売買契約を結ぶことができました。その後、無事融資も本承認が降りました。

今回、初めて金利が三年固定で0.685%と、0.7%を割り込んだことも嬉しかったです。

あとは決済ですが、当初8月の予定が相続案件に付き物の親族間での駆け引きが始まって9月まで引っ張られたものの、なんとか無事に完了。晴れて5棟目のゲットとなりました！

なお、この物件。築12年ながら、外壁のタイルに一部、浮きがあるため、修理に数百万円かかりますという管理会社からの報告書が、売買契約前にシレっと売り主を通じて提出されていました。

ちなみに、管理会社＝この物件の建設会社です。自分たちが建てた物件が、わずか12年でタイル浮きを起こしていますよと、臆面もなく言ってくれたことで、一時期はかなりこの物件に対するテンションも下がりましたが、こちらもトレーナーの宮川さんに相談すると

「いざとなったら、タイルなんて全部剥がしちゃえばいいんですよ。」と言われたことで、蒙が解けました。

また、修理の見積書も、付き合いのある業者さんに見せてセカンドオピニオンを求めると、かなり金額が吹かされていることが判明。

トレーナーから戴いたお言葉と、情報をしっかり裏取りできたことで、購入の決心を固めることができました。ありがとうございました。

関西地方 会社員 MOLTAさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

MOLTAさん物件購入おめでとうございます！
良い物件だと思います！

MOLTAさんの今回の勝因は準備と行動に尽きると感じています。
どちらが欠けても今回のようないい物件を買う事は出来なかったと思います。

またいつもご自身で作られる物件調査資料は、ポイントを押さえた内容と素晴らしい緻密さで、他に見たことがないような調査資料です。

これがあれば銀行側にも本気度が伝わりますし、担当者、支店長が本部稟議に持ち込む際の強力なツールになると思います。

拝見するたびに感心するばかりですが、これをはじめとして用意周到で入念さに裏付けされた行動力でMOLTAさんは今後も物件を買い進められると確信しています。

今後とも頑張ってください。
おめでとうございます！

宮川 泰