

## 単独紹介案件の購入に成功！ それは仲介さんから得た信頼の証

---

2016年2月入会。今回は7棟目の購入になります。

物件は、以前購入した仲介さんからの紹介です。前回購入したのが再生案件なので、今回も興味持ってくれるかもしれない、と思われたようです。

前回の案件は入居25部屋中9部屋入居でしたが、今回は20部屋（テナント2戸含む）中5戸入居とハードルが上がっていました（笑）

私が購入検討モードに入ったきっかけは、この案件の融資付けに、某地銀の現地支店が乗り気だということでした。この地銀の東京の支店でつれない対応をされている私には、現地の支店が開拓できるというのは大きなモチベーションになりました。

また、交渉の結果、空室リフォーム費用などの費用が売主負担になるということ、購入後半年のサブリースをつけてもらえるということで、上手く再生させることができれば手出し無しで購入できる道筋ができたので、購入モードになりました。

現在テナントが入っていることもあり、シュミレーションではギリギリCF200万程度で、法身さんからは「再生物件の割にCFが乏しい」とご指摘を受けましたが、今の段階の自分では以下の理由から買うべきだと判断しました。

- ・ 仲介会社が他の客に紹介していない、単独紹介の案件だったこと
- ・ 開拓できていない地銀との実績が作れるチャンスだったこと
- ・ ヒアリングの結果、本命の管理会社が控えめながらも客付け力があることが分かったこと

こういった案件が、手出しなく買えるのであれば「買い」と判断しました。

実は本案件は、駐車場が足りていない物件だったのですが、外部駐車場は少しずつ増やしていけることが分かったので、大丈夫だろうと判断しました。また、少し想定家賃を落とせば生活保護の方も対象にできることが分かったので、何とか回せるなど考えることができました。

現地調査をかねて銀行面談に行ってきましたが、事前に資料を提出していたこともあり、かなり和やかな雰囲気で行われました。

唯一言われたのが、

- ・物件所在地に、新規新設法人を登記してもらいたいということでした。

こちらとしてはそれで融資してもらえれば安いものです。むしろ有り難かったです。なぜか地縁は全く聞かれませんでした。

空室をみると、予想通り全室スリッパ不要のオール土足でした（笑）ヒアリングしながら空室が多い理由が「資産家が残した物件だが、遺族の誰も賃貸運営に興味がない。他にもたくさん土地を持っていて、ショッピングセンターなどに貸したりしているので、細かいものは現金化したいようだ。」と特定できました。

ヒアリングした仲介さんも「立地の良い物件なので、空室埋めるお手伝いをさせていただけませんか」と営業に行っても、断られたことがあるとのことでした。

時間はかかりましたが、決済までは割とスムーズに進みました。

決済に行く途中、管理会社からテナントが決まった知らせを受けました。銀行の人に言うと、別の所で決まっていた話のようで、かなり意外そうな反応をされました。管理会社がひっくり返してくれたようです。

また、次の日に一部屋決まったので、リフォームを急ぎたいという連絡がありました。上々の滑り出しです。この管理会社に期待した判断は、今のところ間違っていなかったようです。

決済の後、新幹線に乗っていると、銀行から電話があり、先方のミスで訂正印が必要とのことでした。自分は悪くないし、決済終わっているので帰っちゃうことも考えましたが、今後のお付き合いも考えて引き返しました。

駅のホームでは平身低頭の担当者と上司が待っていてくれました。次の案件持ち込んだ時の反応が楽しみです。

今回の案件は、融資を受けた地銀の東京支店で、つれない対応をされた経験があるから、地元店舗がやる気あるというのを、より大きくチャンスと捉えられたように思います。受け取れる有り難みが違ったのだと思います。

また、去年は、この仲介の紹介案件を現金買いに取られたこともあります。良い対応をしてくれていたのも、なおさらここから買いたいという思いが強くなっているのだと思います。

私も一生懸命向き合っている結果、向こうも私に買ってもらいたいと思ってくれているのだと思います。その結果、今回は単独紹介ということで、買付けも入れずに購入することが出来ました。

不動産賃貸業では、一見上手く行かなかったことも養分になることは多いです。過去の経験が役立つ局面を迎えるのは、とても味わい深く、テンション上がります。引き続き楽しみながら、ドンドン動いて行きたいと思います！

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

---

7棟目の物件購入、おめでとうございます！

再生案件へのチャレンジ、地銀の開拓、売主さんとの有利な交渉等、ともきさんの経験値が上がった事により確実にステージが変わって来ましたね。既にご自身で判断出来るレベルに到達しております。

また、次の大型案件も既に控えおり、これからが益々楽しみです！  
この調子で頑張ってください。

法身 栄治