

## 相手にも勝たせる取引で購入成功 今年はワンベスターを目指す

---

入会から5年目、今回は8棟目の購入になります。現在は、収益の拡大・最大化を目指すという軸を持ちながら「時流に合わせ、自分の投資目線を変化させる」ことを基本目線としています。

私の、ここ数年間の変化を記載します。

### ■2～3年前

- ・外部環境として物件の利回りが低下
- ・基準に合うものは融資がでるものの、スピード重視の局面で一般的な物件は取得できず
- ・築古の再生物件を購入、再生事業に注力

### ■2018年

- ・スルガ問題発覚や不動産に対して、銀行の融資の潮目の変調したため昨年物件を2棟売却
- ・5年前に購入した物件は大きく利益を捻出
- ・不動産事業をスタートして最も多く手元キャッシュを保有する状態

### ■2018年末

- ・投資目線に合う物件が増加し、平行して銀行への営業活動の強化
- ・上記キャッシュと不動産事業として実績、個人属性を見せながら銀行開拓実施

でした。

今回の物件は、愛知県内にあります。仲介2社より同時期に同物件の案内を受けました。

ただ、販売価格が違う、、、あれなんかオカシイぞ??と思い、売主まで追っかけ、物件のロックと販売価格の交渉実施を行いました。

### ■今回の物件の特徴

- ・18室中9戸が、飲食店が入居しているソーシャルビルです。
- ・立地と賃借相場にゆがみを感じますが、ビルとしての可能性に確信を持つ物件です。

- ・融資は伸びませんでした。が、価格交渉と条件面のすり合わせと銀行との信頼関係もあり、最終的には融特なしで、買い付けに成功しました。
- ・当初の販売価格より16%値下げして、交渉成立です。

#### ■購入成功が出来た要因

- ・手元にキャッシュがあったこと。
  - ・不動産賃貸業としてのこれまでの実績があったこと。
  - ・妥協できる線と、できない線の線引きができたこと。
  - ・全部勝たない、相手に利を渡す取引がうまくいったこと。
- だと感じています。

物件購入をして思う事ですが、リスクとリターンのバランスは、他人には決められないと私は思います。やはり、自分で答えを出して、行動するのみです。

これから物件を購入される方へ。会のすばらしい仕組み、講師陣がおり、リスクはほぼゼロです。あとはやるだけだと思います。

私の目標は、今年ワンベスターになるために、家賃収入1億円にむけて行動していきます。よろしくお願いします。

東海地方 会社員 タケさん

#### ■担当トレーナー：法身のコメント

---

タケさんはこれまでの投資経験を活かし、非常にバランスの良い理想的なステージに入っております。それは、不動産投資環境の変化を感じ取り、昨年準備を行い、現在購入モード入りしている事です。

通常の物件、築古、競売、再生系を経験したからこそ見える現在の市況があります。今回の購入物件は正にその象徴とも言えます。

既に次の物件購入も狙っていると聞いておりますが、タケさんらしい今後のご活躍に期待しております。頑張ってください！

法身 栄治