

ペット可+ドッグランで新たな展開へ 楽しみながら今後も歩み続けたい

2016年2月入会で、今回が1年半ぶり9棟目の購入になります。

物件を知った経緯は、7棟目に買った物件の管理会社からの紹介でした。7棟目は再生物件だったのですが、この管理会社が頑張ってくれて想像以上に早く満室になったので、関係性を深めていきたいと考えていたところでした。

今回の案件は築古の木造で、物件価格が1600万と小ぶりなのですが、現所有者の家から水道が引かれていて、引き直しに400万、雑木林の伐採と整地で200万かかります。なかなかそこまでお金掛けてくれる大家はいないよね、ということで私にのみお声がけ頂きました。

総額の2200万から計算しても、利回り20%あることと、管理会社の社長が愛犬家で、「この敷地にドッグラン作ってみたいんですよ」と言われ、是非やってみたいと思い、購入を決断しました。実はこの物件、土地が750坪あるのです！

このエリアは田舎で保守的な大家が多いせいか、そもそもペット相談可の物件が5%以下というエリアなのです。この物件も市街からは外れていますが、工業地帯の近くでそれなりに需要はあり、この物件もペット相談可にするだけで昨年まで満室運営できていたそうです。

ペット可+ドッグランがあれば十分満室運営はできるだろうし、ペットを飼いたい人に喜んでもらえそうです。

特に、街灯の少ない田舎では散歩も危険を伴うだろうし、自分の大家としての経験&ネタとしても良いな、と思いました。CFも大事ですが、大義があることで、より「やってみよう」という気になりました。

唯一湧いた疑問で、「御社で買い取ってドッグラン作るという手もあるのでは？」と聞いたところ、「自社物件を持って客付けすると、同業から陰口言われて商売しづらくなる。」という回答にも非常に納得がきました。

融資は、昨夏に他の物件で本承認をもらっていた地銀だったのですが、支店長が保守的な方に変わっていて、難航しました。条件つけられ時間もかかりました

が、ライバルがいなかったので、ゆったりした気持ちで待つことが出来ました。

結局3か月近く掛かりましたが、保証協会の制度融資と、プロパー融資の2本立てで2200万借りることが出来ました。10年返済というのも、今までにない短さなので、そこはとても気に入っています。

会の教えとは違う木造物件ですが、今回9棟目ということもあって、現在の規模なら大丈夫かな、と思い一歩踏み出してみました。

早くも入会して5年目になります。楽しむことを大切に、いろんな可能性を考えながら、これからも歩みを進めてきたいと思います。

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

ワンベスターも達成され、投資幅も広がって来ましたね。
おめでとうございます！

既にCFも十分に確保されておりますので、
返済期間が比較的短い案件を検討するのもアリだと思います。

この調子で新たなステージで、
事業拡大を楽しみながら頑張ってください！

法身 栄治