

## 今まで積み重ねた経験値があったから 4億円近い物件を即買いできた

---

入会して、節目の10棟目の購入となりました。今回は2月末に本業の会社で購入しました。この会社では2棟目です。物件価格は39600万と、かなり大きな案件でした。

この案件は昨年末にメールで紹介を受けました。CFは会の基準に満たないものの、埼京線の急行停車駅から徒歩5分のファミリータイプで、資産性が高そう  
で、立地も好立地でした。

会社の近くということもあり両親に打診したところ、強く興味を持ってもらい  
20分後には3人で現地に着いていました（笑）

物件の状態も良く、帰り道でメインバンクの信用金庫に寄って資料を出しました。  
支店長も概要書を見てその気になってくれて、すぐ融資課長と現地に行ってく  
れました。

実はこの物件は、建築許可を取った土地の状態から分筆していて、容積オーバー  
でした。厳密には共用部の面積を引けば大丈夫かもしれないくらいでしたが、  
打診するときに申し添えておきました。

この分筆した土地には、現在テナントビルが立っていて、仲介会社からは売主は  
段階的にこちらも売却の意向がある、と聞かされていたので「今回上手く取引  
をまとめて、次も声かけてもらえる関係作っておきたいね。」と、両親とは話  
をしました。

また、売買契約の時に売主さん(お姉さんと弟で経営する資産管理法人)が、お二  
人とも私の小中学校の先輩にあたることが分かりました。そのことが、すぐく  
ご安心頂けたようです。

後日、境界確認の時に、今回売買する物件の街灯と売買しない方の塀が、それぞ  
れお互いの方に越境していることが分かりましたが「いずれ買っていただけ  
のですよね？」と言われたので、ごちゃごちゃ言わずに流しました。今後の展  
開が楽しみです。

融資金額は、1割強自己資金入れてくれと言われたのですが、交渉して1割弱に

してもらいました。金利は前回借りた時より少し上げられてしまいましたが、許容範囲と捉えました。

管理も、この法人で持っているもう1棟の管理会社から、ぜひやらせて欲しいとアプローチされたので任せることにしました。

物件紹介から決済まで2ヶ月と、非常にスムーズに購入することができました。融資もグリップも管理もスムーズで、仲介会社も驚いていました。

しかしよくよく思い直してみると、4億円近い物件を即買いの判断をし、不安もなく早く決済したい気持ちの方が強いまま決済を迎えることができたのは、4年前入会したての自分が見たら驚くべき変化だと思います。

自分のコンテクストが大きくなっていることを改めて感じました。その反面、手間や心配事が減っているのは、良いコネクションが築けていたり、経験値を積み重ねているからだな、と嬉しく感じることができました。

今コロナショックで本業のイベントもキャンセルが多く、見通しも不安定ですが、1棟目の運営が順調に行っていることから、父も不動産事業の安定性を感じております。

今回購入出来たことも、本業が不安定な時期ということもあり、大変喜んでおります。意外なところで親孝行が出来ました（笑）実は、不動産投資を始める時に父は反対していたのです！！

今回の購入で、会社の一部に不動産用のスペースが貰えました。そのお陰で自分の物件の管理もし易くなりました。後はきっちり運営して、もっと喜んでもらえるように努めていきたいと思います。

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

---

大型物件の購入、本当におめでとうございます！  
本業での法人で2棟目とのことですが、前回に続き今回も大物を仕留めましたね。

ともきさんにとっては既に10棟目ですので、これまでの経験から単なる物件の目利きだけでなく資産性、将来的な価値も購入要因になっていると思います。

また、事業を行っている方にとって、不動産賃貸業の安定性は特に魅力的なはずです。本業法人の実績を銀行融資で活かせるのも強みです。

不動産賃貸業および本業をより一層安定させるためにも、この調子で頑張ってください！

法身 栄治