

初の買いあがりで狼狽するも、トレーナーのアドバイスで殆ど影響なく6棟目を購入できた！

入会から4年目。今回の物件は入会后4棟目、自身では6棟目になります。

スペックは10,900万円、RC造築17年、1LDK×12戸、満室利回り10.3%、私の地元にある物件です。今まで小ぶりの物件が多かったのですが、初の1億円超物件となります。

今回の物件との出会いは、不動産仲介さんと電話していた時、地元で現状融資に積極的な信金の情報を得ました。支店長とも仲が良いとのこと。

この仲介さんからはまだ物件購入していなかったのですが、同級生という事で話が盛り上がり、何回か食事をした仲でした。

図々しくも紹介をお願いしたところ「そのうち購入してくれば良いですよ。」と快く支店長を紹介してもらいました。

早速面談の予約をとり、その面談で融資の感触を確かめるための、本命に近い「あて物件」を探したところ、約1週間前にメールで紹介をうけた物件がありました。

この時の価格は、12,500万円(利回り9.2%)。良い物件ですが会のCF基準に達しておらず、あくまでも「あて物件」で、この時は購入する気はありませんでした。しかし、思いのほか高評価で融資も通りそうだったので、今後の指値も期待し話しを進めました。

融資はフルローン、金利2.0%で30年と良い条件で内諾を得ました。(交渉し金利2.0→1.9%)

指値は11,000万円とそこそこ厳しめでしたが、外壁の補修をしない前提下で、10,900万円ですましました。

今回は過去に例がないくらい、融資も指値も順調で「少しは成長できたかな」と思っていたところ、契約日の数日前に他社の圧力があり、200万円買いあがりの連絡がきました。しかし仲介さんがとても親切で、仲介手数料を100万円値下げしてくれるとの事。

かなり狼狽しましたが、すぐに宮川トレーナーに電話連絡し対処を相談しました。買いあがりは認めて、結局仲介さんが仲介手数料150万円値引き、当方持ち出しは50万円で殆ど影響なく契約する事になりました。

契約日当日、会場についたところ何か雲行きが怪しい・・・売主が「税金面が問題だ・・・本日は勉強させてもらうつもりで来た」と、本当に契約する気があるのか不安な発言。

買いあがりの件もあり腹立たしい気持ちでしたが、とにかく冷静になり仲介さんと説得し無事に契約できました。大型の不動産購入はやはり一筋縄ではいかないと思い知らされました。

今回購入できて振り返りますと、購入できたきっかけは信金支店長の紹介なので、その不動産仲介さんと良い関係性を保っていた事です。

また、今までの行動で物件情報が集まるようになり、「あて物件」に良い物件をピックアップできたのも良かったと思います。

今まで大きな指値での購入は無かったので、今後購入する時の視点が広がりました。また、今回の仲介さんとは初めての取引でしたが、対応が良く大変助かりました。

現在CF1000万円を超えたので、今は楽しんで不動産投資をしようと心がけています。入会当初はなかなか買えず苦しい時もありましたが、現在は不動産投資に関わるパートナー（仲介、金融機関等）が増えて楽になってきました。

これから物件を購入される方へ。私は入会后、アルティメット会員になってから購入できるようになりました。今回、初の買いあがりを経験しましたが、すぐにトレーナーに相談できたのは大変支えになりました。また、購入価格の目線も相談できて良かったです。

マインド面では、会メンバーとの交流で周囲から刺激をもらって、モチベーションが維持できている事が大きいと思います。

私は今回で家賃収入5000万円超となったので、今後は50歳(あと4年)でサラリーマンリタイアを目指しています。その時までワンベスターになれば良いですが、リタイア後を考えてCFと安定性を重視していきたいと思っております。

最近はリタイア後に何をするかを良く考えています。まだ気が早いかもしれませんが。。。笑

東海地方 会社員 ソンさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

ソンさん、ご購入おめでとうございます！

買えないと思っていた物件が買えると嬉しいですね^^
しかもすごい指値が決まりましたね！

最近のソンさんはすごく順調でレベルも高いので、
もう私はいらないんじゃないかと思えます（笑）

今回の勝因もソンさんが今できること、やるべきことを正確に判断して、
迷わず行動したからだと思えます。

アクセルとブレーキを同時に踏んでいたら、
今回の物件は絶対には買えてなかったと思えます。

リタイア後も楽しみですね。一緒に何をするか考えていきましょう^^
おめでとうございました！

宮川 泰