

手に負えない売主の変化を、チーム DJ 一丸で耐え 長く苦しい夜明けの先で、達成したぞ 2vestar !

2棟一括で購入した、18・19棟目のレポートをさせていただきます。今回で今年の目標にしていた満室売上2億円を超えて、ツーベスター達成の物件取得となります。

2018年3月からアルティメットに入り、佐藤トレーナーのもとで現在4年目になりました。今回の物件は今年の3月に仲の良い仲介さんから物件紹介があり、東海エリアの立地の良い物件です。

新幹線の駅から徒歩圏で、メイン通りの商業地にあるRCで平成元年築。2棟の物件で、3点ユニット、1K30平米で、40室中テナント2室。半分は空室の物件でした。

所感としては、立地は抜群に良いなと思いましたが、ほかはあまり魅力を感じませんでした。早速3月に物件を見にいきましたが、各部屋の内装の修繕が必要なことや、雨漏れの跡のある部屋もあり、屋上や外壁も変えたほうが良さそうな様子でした。

さらに新築当初からの交換していないEVも2台あって「ランニングコストが多くかかるなあ・・・」と感じました。

なかなか手がかかりそうな物件で、佐藤トレーナーに相談したところ「金食い虫になる可能性があるので、あまりオススメしない」とも言われていました。

築32年、利回り13%、13500万円が出ていた物件でしたが、ダメ元で2500万円ほど指値を入れて買付を出しました。指値の金額が大きかったこともあり、すぐに断られてしまいましたが、7月に売り主の気が変わったとのことで、買付が通ったと連絡がきました。

早速、以前から連絡を取っていた信組に持っていき「評価も出ます」ということで、支店内の承認が順調に取れました。

その後、銀行に面談に行ったら、その信組の担当者が退社することを告げられ、さらに私の居住地が関東なので、本部まで行った最後の会議で融資ができないということになり、はしごを外されてしまいました。

仕方がないので別の銀行に当たろうということで、昨年融資を受けた隣の県の地銀の担当者に相談したところ、立地の良さを気にしていただけいたようで、担当者が乗り気でエリアとしても取り組みできそうということで、急遽審査してもらうことになりました。

審査自体は順調に進んで、8月に融資承認をいただきました。金利は1%前半で、融資期間15年と短いですが、この金額で買えば1億換算でCF313万円、利回り16%を超えているので15年の融資期間でも高利回りになります。

早速契約に進めようとしたところ、売り主が「やっぱりその金額では売れない」また気が変わったということで、指値した金額では売らないという話になりました。

元付けの業者さんや、僕の方の買い側の仲介さんからも「それはないだろう」ということで売り主に説得してもらいましたが、状況は変わらず、手に負えない売り主ということで難しい様子でした。

融資承認が取れたのに買えないので、銀行の担当からも「融資承認を銀行内で取るのは大変なので、こういうことが無いようにしてほしい」と言われ、僕も落ち込みました。

その後2ヶ月ほど経過して、10月中旬に僕の方の仲介さんが、直接売り主のところへ乗り込んで「最後の交渉に行きます！」と言ってくれまして、3回ほど売り主のもとに足を運んでくれました。

色々大変なやり取りがあったようで少し金額を上げることになりましたが、結果的にまとめてくれて、何とか購入することができました。

今回は3月に物件が出てから購入できたのが11月末でしたので、すごく長く感じましたし、指値ができたりできなかったり、また銀行の融資付けにも苦労しました。

それに、物件自体の状態もそれほど良くないので、何度もやめようと思いましたが、結果的に仲介さんの熱意や行動でなんとか買えることになり、すごくありがたかったです。

購入後も再生物件なので、大規模修繕で外壁やエントランスまわり・空室の修繕・客付けなど、やることが山積みで、想定以上に修繕費も掛かりそうなこともわかり、これから大変ですが仕上がりが楽しみです。

これから物件を購入される方へ。不動産はやればやるほど経験が蓄積されていて、自分のスキルが上がっていくと思います。

そして周りの協力者が増えてチームのようになっていきますので、何事も勉強だと思って課題を真摯に取り組みをされると、結果や協力していただく人がついてきてくれるのではないかと考えています。

私は物件購入できるまで、佐藤トレーナーから後押ししていただいたり、グループコンサルの過去の音声を聴いたり、会の学びを地道にやってきました。会に入会した当初では考えられなかった成果が出ており、本当に感謝しかありません。

今後はこの物件を再生し、3月末までに満室を目指しながら、まだできていない東京の新築RCにも取り組んで行きたいです。

関東地方 専業大家 DJさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

DJさん、早くも家賃年収2億円達成、おめでとうございます！
DJさんの努力の賜です^^

規模拡大につれてトライできる物件の幅も広がってきましたので、次は再生物件にぜひトライいただきたいです！

チャレンジングな内容ですが、会の電話相談等を活用しながらさらなる高みを目指して、引き続き頑張ってください！

佐藤 彰洋