

7棟目は都内新築RCにチャレンジ！ 問題も経験と捉え、事業の過程を楽しんでいきたい

入会から4年目。今回は7棟目の購入になります。前回購入できた6棟目は、業者が企画した都内新築RCでした。次は自ら企画してみようと、20以上の事業用地について、想定利回りをシミュレーションしました。

プランニングにあたっては建蔽率・容積率の他にワンルーム規制・斜線規制・日影規制・高さ規制など様々な制限を考慮する必要があり、なかなか求める利回りが出ません。そんな中、ようやく納得のいく土地に出会いました。

1番に買付を入れ、融資も確実に買い上がりにも応じましたが、最後は別の方に持って行かれました。改めて自主企画の難しさを思い知らされました。

今回購入できた物件は、6棟目とは別の業者が企画した都内新築RCです。上記の自主企画物件が流れてしまったその日に、業者の一斉配信メールで見つけました。

自主企画の試行錯誤を通して、相場感が養われており、また銀行開拓も出来ていたため、融資特約無しで即決しました。後から聞いた話では、その後多くの問い合わせがあったそうです。

6棟目・7棟目ともに建設用地を先行決済した段階であり、建物の竣工は約1年後です。工事や入居付けの過程でいろいろと問題も出てくるかもしれません。それらの経験も含めて楽しみたいと思います。

今後はポートフォリオのバランスを取るため、会の王道である地方・築古RCを買い増しすることを目標に動いていきます。

これから物件を購入される方へ。物件を買えないのは、努力の方向が間違っているか、努力の量が足りないかのどちらかだと思います。とるべきアクションをトレーナーとすり合わせたら、あとは行動量を増やすのみです。

そして1棟買う毎に経験と人脈が蓄積されて、次第に物件取得が楽になります。一緒に成長していきましょう！

関東地方 公認会計士 ダディさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

ダディさん

7棟目購入おめでとうございます！

新しいチャレンジに楽しみながらトライする姿勢がよいですね。

ダディさんは十分に経験を積まれているので、
新築や再生などもどんどんトライされていくとよいと思います。

これからも御自身の強みである会計的なアプローチで
物件のポートフォリオのバランスを模索して行ってください！

佐藤 彰洋