

再生次第で生まれ変わる可能性を感じ 本物件に挑戦しようと購入を決意！

入会して3年目。今回は2棟目の購入になります。秋までに2棟目を購入したいと思って多くの物件に取り組んだのですが、何かしらの理由で買えない状況が続いていました。

1棟目を購入した際の売買仲介業者さんが、私の狙っているエリアで立地も良くCFも申し分ない物件を紹介してくれ、売買契約は出来たのですが、それまで何度か融資内諾が出た本命の銀行さんでどうしても融資が下りず、他の金融機関も融資出ずにギブアップしました。

何とかして購入したいと思い、やれることはやり尽くしましたがご縁がありませんでした。そんな中、1カ月後にまた同じ売買仲介業者さんが物件を紹介してくれました。

前回紹介頂いた物件と比較すると、今回はかなり小ぶりな物件ではありましたが、前回融資がつかずに流れたにも関わらず、短期間でまた私だけに紹介してくれたのはうれしかったです。

電話をもらって次の日すぐに現地調査に行きました。築31年の築古物件で、設備が老朽化しており、メンテナンスもあまりされていない部分が目につきました。

入口や自転車置き場もゴミで散らかっていて、郵便ポストが変形、消火器の箱も錆び錆び、全体的に何となく汚いイメージ。駐車場が2台しかなく、家賃も安く、シングル向けの部屋も小さく、通常であればパスしてもおかしくない物件でした。

しかしヒアリングしてみると、大学が近くにあり社会人層も多く、何とかかなりそうだという情報が得られました。ただ当物件は近年満室になったことがなく、一時は1/3以上空室だったこともあるとの情報もあり、このままでは厳しいのは事実です。

その日に仲介さんに返答が必要でしたので、正直悩みましたが、本物件をしっかり運営していけば大家力を向上出来ると思い、現地で畠野トレーナーに相談し、前に進めよう決めました。一度決めると不思議と不安は消えて、本物件に挑

戦しようという気持ちになりました。

改めて物件を見てみると、設備は古いものの、一度大規模修繕した形跡がありました。躯体はしっかりしていたので、部分的に必要なところだけ再生し綺麗にすれば、生まれ変わるのではないかと感じました。

また、設備や建物の管理がきちんと出来ていない理由は「現オーナーと現管理会社の関係が破綻してる事が根本的な原因である」と、ヒアリングで判明していたことも、購入を決めた要因の一つです。

当物件は、1棟目としては選ばない物件だったと思いますが、1棟目の運営経験やこれまで本気で取り組んでダメだった数えきれないほどの物件の経験、売買仲介業者さんとのこれまでの関係性などが、購入の後押しとなりました。

今後の目標は、これまで以上に物件購入のスピードを上げていくことです。2023年は1年で3棟追加、CF1000万の達成を目標にしています。

また、管理会社・売買仲介・銀行さんとの関係性をこれまで以上に強化し、不動産投資仲間を増やし、楽しく事業拡大を進めていきます。

これから物件を購入される方へ。会の指導・サポートを受けながら、あきらめずに行動を継続出来れば、必ず物件購入は出来ます。お互い頑張りましょう！

関西地方 会社員 きーとんさん

■担当トレーナー：畠野のコメント

きーとんさん、2棟目の物件購入おめでとうございます。
1棟目から半年で2棟目の購入、スピードがどんどん上がっていますね。
これまでの経験が購入の後押しになりましたね。

きーとんさんは関わる方を大切にされ、
とるべき行動をしっかりと粘り強く継続できるので
これからますます好循環をつくりだしていくと思います。

目標の1年で3棟取得、CF1000万円達成に向けて
さらに行動を加速していきましょう！

畠野 翔