

取引のある地銀からフルローン！3棟目の購入成功 今後四国物件攻略の足がかりにしていきたい

前回の2棟目の購入から5ヶ月ほどかかりましたが、入会前に個人名義で購入した関東地方のアパート融資をして頂きました某地銀様よりフルローンを頂き、無事3棟目の購入となりましたのでご報告いたします。

今回購入した物件は、懇意にしておりました仲介業者様より2月に連絡を頂いたもので、四国地方の中核都市での物件となり、指値条件を入れて価格は5,000万円、RC築20年で8部屋、利回り9.2%、エレベーターなしという条件となりました。

すぐに会員限定サイトの長期シュミレーターに入力し、前面道路の路線価が高く積算価格超えの物件であることを確認。入会前から取引のある四国系地銀様の金利1.2%で収益評価したところ、購入可能な物件であると判明しました。

さっそく以前から取引のある担当者に連絡を入れて物件評価をお願いしたところ、融資の土台に乗る可能性があることを確認し、即日地元の賃貸仲介会社4社様にヒアリングを実施して、賃貸需要や満室にするための賃料水準など確認しました。

ハザードマップも確認し、その市の今後25年の人口減少率も確認してこれなら行けると判断し、連絡のあった即日に融資特約付きの買付書を提出いたしました。

今回融資を頂いた地銀様は、入会前に個人で元々購入していた関東地方の軽鉄アパートの購入時の融資からの付き合いであり、継続して本業会社での融資も受けていた事から、非常に積極的に融資稟議を進めて頂けたと思います。

不動産賃貸業の法人での初取引でもあった為に、少し融資手続きに手間がかかりましたが、早めに買付を出したことや、支援頂いていた地銀担当者様・支店長様の後押しもありスムーズに売買契約に進み、無事に3月に決裁をすることが出来ました。

今回の購入でも非常に大きかったのは、即日買付を出したことで仲介業者様が物件をグリップして頂いたこと、地銀支店長様の後押しがあったことが収穫で、今後四国物件攻略の足がかりにしていきたいと考えております。

購入した物件は、現在1部屋空いてますので早急に客付けを進め、満室運営が出来る大家としての実績を積んでいきたいと考えております。

また、不動産賃貸業は満室運営の実績を積み上げてこそ事業として成り立つと考えております。今後、新規のプロパンガス会社様より無料インターネットとモニター付きインターホンの貸与を頂く予定となっており、今後は仲介会社様とタッグで賃貸営業活動に邁進していきたいと考えております。

現在保有物件は4棟目となり、家賃年収は4,600万円（個人名義含）、満室時の年間CFは約2,000万円となりました。

入会して1年半で3棟購入できたことは、担当いただいている法身トレーナー、入会を勧めて下さった先輩投資家の皆様のお陰だと痛感しております。当会にはまだまだ素晴らしい実績をお持ちの投資家の皆様が多くいますので、これからも気を抜かずにやってまいります。

目標は6年後の50歳までにワンベスターの仲間入りをする事なので、新規開拓に励み、新規物件を見つけては銀行様に持ち込む事をやり続けます。今後ともご指導ご鞭撻のほど、何卒よろしくお願いいたします。

東海地方 経営者 だいたいさん

■担当トレーナー：法身のコメント

入会后3棟目の物件購入、おめでとうございます！
今回は既に取り引があった銀行を使ったこともあり、すんなり決まった印象です。
大分一連の流れにも慣れて来ましたね。

物件購入後、満室のめどが立ち、コストカット、管理会社さんとの関係性が構築出来たら次にやることは・・・。
ズバリ、次の物件購入に向けて活動再開です！

既に4棟目購入に向けて活動中ですので、早々に次の購入レポートを見れる事を期待しております(笑)。

きっと、Onevestar入りするのも計画を前倒しされ数年以内だと思います。
この調子で頑張ってください！

法身 栄治