

3棟目はオーバーローンで再生物件を購入成功！ まずは満室経営、そして次のステージを目指す

入会から2年2か月。アルティメット会員になってから1年10か月が過ぎました。今回は入会してから3棟目の物件になります。

前回去年の12月に購入してから、3棟目を購入しようと動いておりましたが、今一步のところで買えないことが続き苦労していました。

基準にある物件が出て銀行に打診し、担当者さんはOKでも、その上司から「融資スピードが早い」とNGになったり、銀行が積極的でもスピード勝負で負けたりと、そんなことの繰り返しでした。

動いてもなかなか買えない日々を過ごしていたところ、今回の物件を紹介いただきました。

話をいただいた物件は、築33年、54部屋中34部屋入居の、7階建て単身物件のRCで、売主さんは高齢。旦那さんが経営している不動産会社が管理している物件で、空室はほとんどリフォームがされていない物件でした。

値段は、最初1億6000万ということでしたが、空室のリフォーム代として、2000万程のリフォーム代がかかりそうと見込み、1億1000万でならと思い、銀行打診したところOKとのことで、売主さんへ指値交渉をして最終的に1億2000万になりました。

私の他にもう一人買付を入れた方がいましたが、私の方を選んでいただきました。

融資については、リフォーム代を含むオーバーローンで融資をいただき、6か月の元金据え置き条件もいただきました。仲介手数料等の諸経費の手出しはありましたが、半年の元金据え置きをいただき、申し分ない融資条件だと思います。

売主さんの旦那さんの不動産会社が仲介さんとなり、売主側に有利な条件になるのではないかと思いましたが、特に問題なく売買契約も終わりました。

1、2棟目の仲介さんは売買に慣れており、私は仲介さんの指示で必要書類を用意しましたが、今回は売主さんも、仲介である旦那さんも高齢で、全ての書類

が手書きで郵便速達、かつ必要書類を私が指示してお願いした状況でした。

もし、これが1棟目だとしたら、かなり不安な取引だったと思います。

今回の物件が満室にできれば、満室家賃年収5000万、104室のオーナーになります。今のところ仮想ハンベスターですが、早く満室にして、本物のハンベスターになりたいと思います。

今は、空室のリフォームの段取りで忙しいですが、空室を埋めて、早く4棟目に挑戦したいと思います。村田代表、篠田トレーナー、会の皆さまありがとうございました。

九州地方 公務員 スミケンさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

スミケンさん、3棟目の購入おめでとうございます！！

3棟目で規模が大き目で、入居率が6割の物件の購入に踏み切ったのはさすがですね！

前回の購入から本当に、動いて、動いて、動いて、いましたので、「スミケンさんが買えないとしたら誰が買えるのか？」位の強度で継続されていたと思います。

それくらい強度高く動きを継続されていたので、今回の購入につながって本当によかったです！

空室のリフォームなどの段取りが大変かと思いますが、焦らずまずは3棟目を満室にして、次の展開につなげていきましょう！

篠田 正博