

## 不動産を家業と位置づけ役割分担 加速したスピード 家族と2人3脚で初購入成功！

---

コロナが蔓延し在宅勤務が増える中、時間ができたため、不動産会社の新築木造や区分のセミナー、古家投資家の集まりや見学会等にコロナ禍の余暇を使い参加してきました。

そんな中、ある会合でOnevestarの先輩大家の方とお話する機会があり、成功談をお話しいただきました。

私の現在の属性や、現在の保有物件古家や区分など含め相談したところ、レバレッジを利かせて、信用棄損に気がつけたうえでRC物件の購入をしたらどうかとアドバイスを受けました。

ただ何より手元資金が不足しているため、まずはとにかく貯めることに専念したところ、1年後資金のめどがつかしました。同時に当会の入会前に購入必須のオーディオプログラムを購入しました。あまり乗り気でなかった妻にも、何度か聞いてもらいました。

その後、妻の信頼するママ友の旦那様（Onevestar）も当会の会員だったことから、妻も理解を示し一気に話が進みました。入会后すぐアルティメットサポートの募集があったので、すぐに申し込みました。入会審査でNGにならないかドキドキしました。笑

入会后すぐ、担当の青木トレーナーが講師の合宿に参加。物件探しの方法を学びました。すぐに銀行リストを作成し、妻のサポートを受けながら物件を探しました。9月末までに1棟、3月末までに1棟買うことをコミットし動きました。

毎週末は2歳半の子供を連れて物件探しをしたり、平日は妻が銀行開拓や不動産会社訪問をするなど、集中的に2か月間活動をしたのですが、買付をしてもなかなか指値が通らなかつたり、CFが会の基準に満たないレベルで買われてしまつたりと、なかなか買うことが出来ませんでした。

会の基準に合う物件を、今のやり方で本当に買えるのだろうか。「CFが会の基準に満たないけど、これなら融資がつかさう」そんなレベルの物件を何度も見つけてはスルーしました。

2週間に1度のトレーナーとの相談の際、物件開拓の妻と私の方向性の違いなどを含めアドバイスをいただき、時には同期と話をしたりグルコンや物件見学会など参加したりと、そんなことでモチベーションを維持しました。

関東の物件が厳しい中、アルティメットに入り3か月たったある日。やっと妻の実家のある東北で、1億5千万の物件に2割の指値がつくことがわかりました。

出張の帰りに地銀に寄って、あて物件として持ち込んだものの「もう少し金額が下がらないと厳しい」という結論が出て、指値について仲介に話をし、一旦保留にしていました。

さらに2週間ほど経ったある日、指値交渉する旨の連絡が来ました。7月下旬、早い夏休みとして有休を取り、家族で現地訪問をしました。

RCではなく重量鉄骨ですが、築8年で地域の1等地に立つ物件だったため、トレーナーに相談後、さっそく早速買い付けを入れました。翌日から妻の両親に子供を預け、融資セットと共に物件の購入熱意のレポートを作成し、県内の地銀を複数回りました。

結果として、妻の転居などの条件をクリアしたとしても、物件自体の融資については全滅でした。基本的に東北沿岸部は、人口流出や災害等のリスクなどがあり、共通して相当の自己資金を入れないと融資は不可との回答です。

最後にダメもとで仲介と同行した、物件の地元地銀支店へ相談しました。やはり融資は基本NGでしたが、仲介と関係がある銀行として「とにかく融資を受けているところをお願いしに行くしかない」という、強いアドバイスをいただきました。

その後、仲介のエンジンがかかり売主に話をしてくださり、現在融資を受けている銀行の支店長に私に売却したい旨を強く打診いただきました。その後、一度は断られた銀行でしたが、すでに支店長の代理の方から連絡があり、フルローンで融資がOKになりました。

8月のお盆前、再度現地へ訪問し、融資内諾の銀行へ挨拶しました。現状CF200万に微妙に届かないこと、1Fがテナントだったこと、売主から税金の調整のため契約時期の指定などありましたが、最終的に11,500円で再度買い付けを入れました。

売主の税理士との土地建物の割合調整等時間を要し、もやもやした1か月を経て、

10月下旬引き渡し。妻が代表の新設法人で特別な条件もなく、無事フルローンが下りました。

唯一残念だったのは、10月に入り金利が0.5%上がったことでしたが、それでも想定内の金利だったため快諾し本契約をしました。契約早々空室が3室出たりいろいろ心配な面もありますが、新設法人に対しローンの手助けをいただいた仲介と売主には感謝です。

今後も会の基準やトレーナーのアドバイスからぶれることなく、活動を続けていきます。

最後に今後1棟目購入を目指す方へ。トレーナーのアドバイス通り必死に活動すれば、必ず買える日が来ます。時間が無いなどいろいろな困難はありますが、目標を設定し何があってもぶれずに深く考えずに行動することで道は開けると思います。

また家族の協力を得て2人3脚で動き、物件検索等の作業や資料のプリントなど、知識がなくともできることはたくさんありますので、家業として位置づけ役割分担をすることでスピード感が増します。ぜひ1棟目を目指す方へのアドバイスになれば幸いです。

関東地方 会社員 うちださん

## ■担当トレーナー：青木のコメント

---

入会してから1棟目の購入、本当に素晴らしいですね。私も自分のことのように喜んでいきます。

お子様やご両親のサポート、それは本当に素晴らしい家族の絆です。その支援があってこそその物件購入だと思います。

今回の経験を大切にしながら、これからも同じような成功を重ねていければ、きっと目標は達成できるはずです。空室を早めに埋めつつ、2棟目の物件取得に向けて頑張りましょう！

素晴らしいご家族との冒険が、これからも続きますように！

青木 宏之