

毎週のように業者開拓を続けたことが信頼につながり 水面下で案件を紹介してもらえるようになった

入会からもうすぐ2年目、今回は2棟目の購入になります。

1棟目を購入後すぐに満室にして、さっそく次の物件を探しました。色々な業者さんと出会えたり、繋がりが増えるのが楽しくて、毎週のように業者開拓や現地内見に行っていました。

今回購入した物件は、以前お会いしたことのある地場業者様からのメールです。

最初はレントロールが異なり少々利回りが低く出ていました。それでもファミリータイプかつ好立地で二方道路物件と地形が非常によく、積算評価が大幅超過なことに加え、レントロールが異常に安い賃料設定でした。

指値の可能性と、ひとまず業者様に挨拶へお伺いする感覚で、即日内見を申し込みました。

結果、実は入居中の家賃は調査中で、現在募集している格安賃料に全て揃えて書いていただけということがわかりました。数日後に正式なレントロールをいただいたところ、利回りが1%以上上がっていました。

少し指値を入れれば会の基準を満たし、かつ現地調査時のヒアリングで多少の指値はいけそうだと踏んでいたため、先に融資承認を得ました。

今回の物件購入を振り返ると、①運が良かったこと、②フットワーク軽く現地まで赴いたことが成功要因だと思います。

①については、本来のレントロールと利回りで売り出されていたら、満額買付が入りおそらく購入できなかったと思います。②については、最初の印象だけで切り捨てず、物件自体をしっかり評価したことです。

また、1棟目の経験があったので、「絶対に物件は見つけられる、購入後はすぐに満室にできる」という自信があり、試行回数を増やせば絶対に買えると思っていました。

現在、8月に契約&融資承認済みで3棟目の物件決済を控えています。今年中に

その物件と、さらにもう1棟購入して、CF1,000万円を目指したいと思います。

これから物件を購入される方々へ。最初はなかなか物件が出てこず、購入目線を妥協したり、CFが出ない土地値物件や戸建などに目移りしていました。今では、本当にそういう物件に手を出さなくてよかったと思っています。

結果的に今では、CFが出ない物件を見に行つて出会えた業者様から、水面下案件を紹介いただけるようになっています。

最初は立ち回りもわからないことが多いと思いますが、ぜひまずは行動量を増やしてみてください！一緒に頑張りましょう。

東海地方 医師 オータムさん

■担当トレーナー：相沢のコメント

オータムさん、2棟目の物件購入おめでとうございます！

購入の一手手前で買えなかった悔しい思いもしましたが、むしろ行動量を増やし、ほぼ毎週のように現地調査に出かけていましたね。

平日は勤務医で、緊急の対応もされていて、とても忙しかったと思いますが、自由になる時間のほとんどを、物件の現地調査に当てていたのではないのでしょうか。

諦めずに、動き続けた結果、多くの業者さんから、物件紹介が来る体制になっていると思います。

買えなかった物件でも、金融機関の開拓につなげ、現地調査で今一つの物件でも、業者さんとの関係作りにつなげ、信頼関係の構築の賜物だと思います。

これからも、目標に向けて進んで行って下さい！

相沢 トオル