

早い現地調査・融資確度の高さ・業者開拓済みだったのが 成功要因 2カ月連続で物件購入成功！

入会から2年目、今回は4棟目の購入になります。

前回は8月に物件決済をして、今回9月末の決済と2ヶ月続けての購入となりました。同時に何棟か動いていて、運良くすべて購入にいたったという形でした。

今回で4棟目の購入ですが、実は初めてポータルサイトからの購入となりました。

築26年のRCで場所は自分がよく知っているドミナントエリア内、利回りは会の基準こそ満たしませんが、出回り物件にしてはそこそこ高かったので、すぐに内見を申し込みました。

半分空きの物件だったので、まずは馴染みの管理会社様にヒアリングを行ったところ、空室の理由は専任客付の管理会社様の客付力で、立地は良く賃貸需要としては全く問題ないというお墨付きをもらいました。もちろん管理会社変更の旨をお伝えして、今後の運営もお願いしました。

現地を確認すると、室内はすでに原状回復を終えており、多少の設備投資のみで客付は大丈夫そうでした。

空室も直近で法人契約の数部屋が空いてしまった状況ということで、近隣の類似物件はいずれも入居率が高く、多少のテコ入れで十分戦えそうということがわかりました。

また、空室が多くなってしまったということで、売主様の売却意欲は非常に高いという裏情報までいただき、指値幅も把握できたことで会の基準は十分満たせそうだったのですぐに買付を提出し融資付けにあたりました。

結果的には、地元の地銀様からすぐに承認をいただけて、20%以上の指値も通り

- ・ 築26年RC 7,800万円
- ・ 政令指定都市で好立地
- ・ 利回り13% CF300前後
- ・ 県内地銀 新規取引 8,500万円 21年融資

という半空物件ではありますが、良い条件での購入に至りました。

今回の物件購入を振り返ると、まずはいち早く現地調査に赴いたことが成功要因のひとつだと思います。本件売り出しの金額でも反響多く、ポータルサイトでも人気上位の物件ではありました。

実際に、他にも多くの買付（金額としては私より高い）が入っていたようですが、売買業者様とお会いして、現地も立ち会い確認済み、融資確度が高いと判断して下さった私の買付を優先して下さったようです。

次に、これまでの行動で良い業者様を開拓していたことです。ヒアリングをさせていただいた管理会社様がいなければすぐに購入判断できなかった可能性も高いですし、他にもガス会社様や塗装業者様などの多くの協力後ろ盾をいただきました。

複数棟買い進めるにあたり、最初は、契約・決済を控えている段階での、他物件の購入検討は多少の躊躇がありました。今は「どうせ全て買えるわけではないだろうし…」と、どんどん買い付けや融資打診のスピードが上がっている気がします。

1棟目を購入してから1年3ヶ月、ここまで連続での購入で、来月には2億前後の物件購入も控えています。満室時の家賃収入は5,500万円前後になりますが、それも客付できなければ絵に書いた餅になってしまいます。

まずは保有物件をすべて早期満室達成して、来年こそはワンベスターを目指して頑張りたいと思います。

これから物件を購入される方々へ。

最近、不動産購入という面では多少要領を得られた気がしています。皆さんがおしゃっているように、「段々と楽になってくる」というのを、わずかではありますが感覚として分かってきました。

最初の1・2棟目が1番のハードルであり、頑張りどころかと思っています。

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

4棟目の物件購入、おめでとうございます。
政令指定都市では滅多に見ないスーパー物件ですね。

本業の仕事がとても忙しい中で、ほぼ毎週末に現地調査、
業者開拓など進めており、圧倒的な行動量の結果だと思います。

ヒアリングの結果、必ず満室にできるという確信が持てていること、
賃貸業に取り組む姿勢も、金融機関に伝わっていると思います。

その結果、初めての融資でも、空室が多いにも関わらず、
好条件の融資を獲得できたと思います。

賃貸業に関わる様々な方々と、とても良好な関係構築が
出来てきていますので、今後もさらに目標に向かって進んで下さい。
今後ともよろしくお願い致します。

トレーナー 相沢 トオル