

## 管理会社にやる気がなく 空室が全然決まらないので 自ら指揮を取り満室までの道筋を作った

---

2018年3月からアルティメットサポートを受け、現在はスタンダード会員として6年目を迎えています。今回は26棟目の購入です。

サラリーマンを卒業して今は専業で賃貸業、宿泊業、そして民泊の運営代行会社を並行して事業を行っています。

新築プレビルド区分の抽選に参加し1件契約したり、2ヶ月前には土地を購入し新築RCの着工をしたりと、色々幅を広げて検討していたところ、前回3月に仲介していただいた業者さんがSNSで紹介している物件が目にとまりました。

僕のドミナントしている東海エリアの同じ市にある、RC・築18年・13000万円・利回り9.3%・1R20室（4部屋空き）という物件です。EV付きで家賃帯も少し高め、グレードの高いマンションです。

エリアに関してはよく知っているところで、現在管理をお願いしている担当者からも賃貸需要の良いエリアで「客付けは問題ないです、以前はずっと満室だった物件です」という良好なヒアリング結果でした。

仲介さんにアポを取って現地確認すると物件は特に問題なく、ロツト的にも1億ちょっとなので買いやすい価格帯の為、買付が殺到している状況でした。

当然融資のついた順になるのですが、スピード勝負は避けたいので、思い切って「融資特約なし、最悪現金で買います！」とハッキリを入れて、「僕で進めてほしいので他の人をすべて断ってください！」とお願いしました。

特約無しなので絶対買うので、1000万円指値も合わせて交渉依頼しました。すぐに銀行にも打診をしたところ、担当者から

- ・以前に何度も融資しているエリア  
(水に浸かっているプール物件、エリアの中でも田舎の24室中4入居だった物件を満室へ再生した実績など物件を何度も融資してもらっている)で、  
今回の物件は入居も良く修繕も必要なく大変そうではない

・今融資済みの物件も再生が終わっており、ほぼ満室、今回の物件はピカピカで入居状況も悪くなく、再生を何度もやっている所以で融資は固い

という回答を得ました。

買付の結果、1000万円の指値はすんなりと受けていただけで、10%超の利回りになりましたので1億換算CF227万円くらいになりました。特約なしなので、すぐに売買契約も結んでトントン拍子に進んでいきました。

銀行の審査を待つ状態になり、決済の日が近づいて来たのですが、今回物件で融資していただく信組の借入れが4億近くの残高になります。

承認者が今回で役員まで上がるという事情があったようで、なかなか承認が出ず、決済の週の頭まで正式回答がでませんでした。仲介さんからも何度も連絡をいただき、すごくヒヤヒヤする緊張感のある状態が続きました。

担当者も焦って急ぎで対応してくれたのですが、金利が少しあがったり融資額が削られたり、融資手数料や組合費など色々当初の条件以上に協力することになりました。

うちとしてはどうしても決済したいという状況なので、直前で言われると飲まざるを得ないので、こういうのも交渉事なので難しいなと思いました。

決済した後も、管理会社の継続が条件だったこともあり、管理会社の姿勢がゆるく非常に苦労しました。「4室の空室を埋めるにはどういう提案があるのか」と話を持ちかけたところ、家賃と駐車場代を大きく下げたいという話でした。

家賃や駐車場代を下げるのは最終手段なので、他でやっていこうということを強く僕の方から主張をしました。現地でも話をしにいきましたが、管理会社のやる気の欠如から、空室が決まらないというやる気が原因のような状態でした。

今は立て直しで施策を色々行い、現地の仲介店とも直接やり取りをできる状態にして連携を密にすることで、4室あった空室が2室決まり、満室になるのも時間の問題という形になりました。家賃や駐車場の料金は下げずに決まっています。

入居状況や物件に手を入れなくて楽そうな物件でも、管理会社の姿勢でだいぶ変わります。物件のスペックが良くても陣頭指揮を自分で取らないと、なかなか変えることは難しいなと思いました。

地方物件も価格が上昇傾向にあっても、常に会の基準の物件は探せば見つかると思改めて思ったのと前回のレポートに書かせていただきましたが、会の基準に無理しましたが指値でもっていくことができたのですが、その分特約なしでヒヤヒヤしたり後で融資や客付けの帳尻合わせに苦労しました。

いつでも物件を買うには悩みや苦労がありますが、それを乗り越えることでノウハウや人間関係が積み重なり成長できていると信じています。

今回の物件購入と建築中の新築を入れると家賃収入3億、400室を超える規模になります。

会のノウハウをコツコツ続けていると確実に大きく成長できると思っています。今後も地道に前向きに進めていきたいです。

関東地方 専門大家 DJさん

#### ■担当トレーナー：しのはらのコメント

---

DJさん、26棟目の購入おめでとうございます！！

DJさんのようなベテランでも、購入や運営に関しドキドキすることがあるのが不動産投資ですね。

物件の押さえ方、素晴らしい行動力、向上心にいつも感心しています。さらなる飛躍に向け頑張ってください！

皆さんの参考になる、よいレポートをいただきありがとうございました！

しのはら たけひろ