

## 会のコンテンツで学んだ手法を上手くモデリングし 非常に良い条件で4・5棟目を購入成功！

---

入会から3年目、今回は4・5棟目の購入になります。  
(入会前から含めると7・8棟目)

### <4棟目>

4棟目は1階店舗空きですが他は満室の物件、5棟目は入居率60%のプチ再生物件です。

4棟目の物件は今年1月に物件情報が出たものの、現金買付が入り売り止めになりました。その後、2月に入り仲介業者からブレイクしたと連絡があり、3月に現地調査に行った際に、既存物件の管理会社に立ち寄ったら5棟目の物件を紹介して貰えました。

既取引のある金融機関で片方は取得出来そうだったのですが、良い物件なので両方ゲットしたいと思い、どちらの物件もグリップして融資付けを進めました。

2件目の金融機関が見つからず、どちらを買うか迷って2カ月ほど経過したところ、4棟目の物件の売主が痺れを切らして15%程売却価格を下げたので、5月に正式に買付書を入れて売買契約を締結。

仲介業者と2週間に1回程度は連絡を取っていたので、自分にだけ値下げの連絡を頂けて、良い条件で売買契約が出来たかと思います。

正式に買付を入れてから、仲介業者に銀行の融資審査をすると伝えたところ、もう融資審査は承認されていると売主に伝えていると仲介業者からクレームを受けましたが、最終的には上手く調整頂きました。

売主側の1階店舗の残置物撤去、売主が登記識別情報を紛失していた為、少し時間がかかりましたが、8月末に決済を完了しました。

### <5棟目>

5棟目の物件は管理会社から自分にだけ紹介して貰えた物件です。

3月に紹介を受けてから、自分で地元金融機関に手当たり次第に融資打診したものの、県外在住、法人も県外ということですべて断られました。

困って管理会社に相談したところ、管理会社の社長から地元金融機関を紹介頂き、最終的に第一地銀で保証協会付きの融資を受けることが出来ました。

更に、比較的空室が多い物件、売主が高齢で物件処分を進めている背景もあり、指値も大きく効きました。

最終的に築34年で利回り20%オーバー、固定資産税評価額以下の価格と非常に良い条件で取引出来ました。

管理会社の社長と良い関係が築けていたので、物件紹介、融資付け、指値の協力等して頂けたと思います。管理会社の社長曰く、既に付き合いがあって、空室が多い物件の運営を理解している方に取得して頂けて良かったとのこと。

ここ1年でOPM、オーバーローン合宿、再生セミナー、アフターCF1,000万セミナーと会のコンテンツを学んだことで、不動産賃貸業全体に対しての理解がアップグレードされました。

今回の物件取得は、はたなかトレーナーのOPM、篠田トレーナーのオーバーローン合宿で学んだ手法を上手くモデリングしたことで、非常に良い条件での物件取得、融資増額を実現出来ました。

また、5棟目は12部屋空室があるので、再生セミナー、アフターCF1,000万セミナーで学んだことがそのまま生かせるかと思っています。引き続き会のコンテンツに参加して、自身の不動産賃貸経営力をアップグレードしていく方針です。

今回の購入で、満室家賃年収が7,200万円になりました。3棟目で8部屋、5棟目で12部屋空室があるので、年内に満室にすることが直近の目標です。その次の目標は、2025年12月末までに家賃収入1億円を達成することです。

今回の物件はどちらもフルローンでしたので、次こそはオーバーローンで物件取得したいと思います。引き続き再生物件、エリア戦略に重点を置いて取り組んでいきます。

これから物件を購入される方々へ。

入会前はこんな物件をゲット出来るとは想像もしていませんでした。想像もしていないことが出来ているので、目標として設定していることは必ず達成できると感じています。

出来ると思っていなくても、セミナーに参加して不動産投資家の心構え、他の方の事例、具体的に必要な行動を学び、物件取得に必要な行動をしていれば出来るようになってくるものです。

ですので、入会前の方はまずは入会してセミナー参加してみる、物件購入できていない人は学んだ行動をコツコツやってみると良いと思います。

関東地方 会社員 シンさん

### ■担当トレーナー：篠田のコメント

---

シンさん、4棟目、5棟目の購入おめでとうございます！！

2棟とも非常に良い物件をうまく購入されていますので、会のコンテンツをフル活用した成果が出ましたね

シンさんだけに紹介される物件情報も増えてきていますので、良いペースで継続できていると思います！

まずは年内満室を目標に、次の購入へ向けて一緒に準備を進めていきましょう！！

篠田 正博