

## 買ってからが勝負！ 自分の信念をもって突き進むべし

---

健美家のコラムで、ある方とスカイプでお話しする機会を得た際に、この会の事を知り、会への入会を懇願しました。

入会することに対しての不安はありませんでしたし、今でも不動産のことを考える時の心の中は、青い海を航海するようなワクワク感でいっぱいです。

この会に入会后、CD物件とダメ物件の基準を知りましたが、会の基準に満たない物件をすでに契約してしまってから入会したので、はじめは、めちゃめちゃ焦りました。

でも、一応長期シミュレーターでは、ダメではないような結果だったのでほっとしています。

ただし、メインバンクからは耐用年数オーバーの融資を怒られましたので、二度と耐用年数オーバーで融資を受けないと心に誓いました。

### ダメ物件も経験の肥やし

購入の決め手となったのは『スピード』

見つけた物件の担当者に速攻電話して、見に行く約束をし、見に行った現場で融資申し込みをしてきました。

購入してわかったことは、

- ・南関東であっても、狭すぎると客が入らないということ。
- ・南関東のように人口が多いエリアは、需要がある分競合も多いため後から新築をどんどん建てられた時のこともシュミレートしておけば良かったということ。
- ・1棟丸ごとの法人契約もなかなか良いということ。

・選んだ管理会社はコールセンターを持っており、担当者も思いのほか男気にあふれていて好感が持てるということ。

うまくいけば南関東への不動産投資のいい足がかりになるかもしれないこと。

・今回は横浜の物件を買ったが、司法書士が自分の高校のクラスメートでお互いにビックリ(笑)！というサプライズもたまにはある・・・ということ。です。

まだ空室が全て埋まっていないのでわかりませんが、満室になったら管理会社の担当者の方と焼肉を食べに行く約束をしています。

## 優良物件にできるかどうかの ターニングポイント

今回の物件は会の基準ではないので…。自戒の意も込めながら物件購入に関して不安や迷いがある方にメッセージを送るとすれば、

『不安』ということに関しては、何が不安なのか？どうすればそれに対応できるのか？自分の頭で考えることが大事だということです。

そして、いろんな方のアドバイスを聞き入れる素直さは大事だけれど、言いなりになるのではなく、その中から自分が正しいと思う道を行くべきだと思います。

不動産のリスクは勉強をすることで減らせます。

村田先生の仰るように、起こるトラブルも予想可能なものです。

最悪、土地も残ります。失敗したら無になる株やFXに比べればリスクが少ないです。

ただ、購入した物件がうまく回ってくれるかどうかは、入口時点での品定めのは是非がかなりのウエートを占めるとはいえ、予定通りに回せるかどうかは、その後の自分の行動にかかっています。

買って終わりではなく、買ってからが勝負です。

『不動産投資』ではなく、『不動産経営』だという感覚が大事だと思います。

関東地方 勤務医 kevinさん