

NEW!

第5章

2部
不動産投資編

フツーの本では
教えてくれない!?
アブない裏事情

《不動産投資最新編》

さて、新版になって新しく書いたこの章では、
「不動産投資初心者」ある！ ある！
という事例を僕の経験をもとにお伝えします。

不動産投資は、株やFXと違ってリアルな人間が関わってきます。

また、建物という寿命があるアイテムを投資対象にするので、マニュアル通り、いつも同じ状態ではありません。

ちよつと例を挙げるだけで、

「見えないとこ、雨風でぶっ壊れてる！（驚）」

「シロアリさんがわいてる！（泣）」

「あぶない人が住んでいる！（怖）」

などなど、たくさんの可能性があります。

ただ、不動産は「寿命がある生き物だからこそその旨み」もあるのです、トラブルに事前に気づくと、オイシイ物件にありつける確率がアップします！

たくさんの「危険な事例」知っておいてくださいね！

アブなかった！ アニキが住んでいた家

あるとき、ひとつのブツケンに入札しました。まず入札前に現場に行き、その家を借りて住んでいた奥さんと会って話しました。もし僕達が落札したときは、引き続き借りて住みたいというご希望だったので安心して入札しました。

すると、入札した金額では2位になり、買えませんでした。「無念！」と思っていたのですが、これは実はラッキーだったのです。

その後、今は定期的に参加している「某★★★の会」の飲み会で、知り合いの大家さんから「ちよつと前に、ワイルドな企業と色々あって、怖かった〜！」という話を聞きました。よくよく聞いてみると、そのブツケンを落札して、そのせいで怖い目に遭っていたそうです！

ある日、某企業から、こんな電話が掛かってきたそうです。

「アニキの家を落札したのは、お前か〜！ アニキが誰か分かって買ったんやろな!？」

という迫力の電話が掛かってきたそうです。

話をまとめると、「アニキの住んでいる家だから、落札した金額より安い価格で売って欲しい」とお願いされたそうです。

このブッケンを落札した大家さんは、某★★★の飲み会の「生きる伝説」なので、ワイルドな企業の方と交渉の末、なんと「利益を乗せて」売ったそうですが…。

僕にはムリです！

聞き込みの盲点、聞いても教えてくれない!?

ご近所に聞き込みをしても、実際のところ分からない場合があります。たとえば…もし思っている「隣の住人は、アブナイ人です!」なんて、なかなか言いづらいですよね。某ブッケンの奥さんも、「旦那は、とてもワイルドな兄貴です」とは教えてくれませんでした。

一度、運良く教えてもらえた事があります。資料によると「空き家」となっているブツケンについて聞き込みしたところ、お向かいのおばあさんが「所有者さんが引越したあと、どうもカタギじゃない怖い人が住むようになったから手を出さないほうがいいよ！」と教えてくれました。

教えてくれる場合もあるので、やはり聞き込みは大切です。ピンチを避けられる「確率」は、確実にUPするからです。しかし分からない場合もある！ という心構えは必要です。

シロアリさんにご注意を。

家を落札した後で、シロアリに食べられて家がボロボロになっている事がわかるかもしれません。

落札後、コンクリートで固められた地面の下で水漏れが発生していて、漏れている箇所がなかなか分からず対処に悩まされた大家さんもありました。

家の中で人が自殺している可能性もあります。

聞いた話では、立退き交渉の話し合いがついて「立ち退き料」を払ったあとのタイミン

グで、家の中で焼身自殺してしまった人もいたそうです。とくに「滅多に起こらない」という事も、逆にいうと「たま〜には起こる」ということを忘れてはいけないと思います。

落札後、ダメだったら即・損切り！

落札後の代金の納付は、期限ギリギリまで、なるべく待つてから払う事がオススメです。そして代金を払う前に、なるべく先に立ち退き交渉などを始めてしましましょう。

もし「しまった！ これは賃貸経営も転売もできそうにない！」と後で判明した場合、代金を払わずに逃げる事ができますからです。

ただしペナルティとして、入札前に払い込んだ「保証金」は戻ってきません。さらに、裁判所によってはその後の入札に一定期間参加できなくなる等のペナルティがある場合もあるのです。裁判所ごとに確認が必要です。