



再生物件にチャレンジすることで
5000万円の壁を突破し、一気にOnevestar達成！

Onevestarへの軌跡 vol.21

私は2008年に、初めてアパート1棟を購入。リーマンショックを経て、その後は年1棟のペースでアパート・マンションを購入し、5棟で家賃年収4000万円まで達していました。

しかし、融資が頭打ちになったことと、リーマンショック後にいい物件を買っていたこともあって、その後物件価格が高騰してから、自分が買いたいと思える物件が出てこなくなりました。いわゆるスーパー物件の罠にはまったことから、物件が買えていませんでした。

そんな中、2015年のことでした。全身麻酔の手術を2回行うような大きな病気になり、大げさですが、いつまで生きられるか分からないと思った時の事です。

このままサラリーマンを続けて、日中の大半を会社に拘束されるのではなく、後悔しないようにサラリーマンをリタイアして、自分のやりたい事をやろうと考えました。

そのためには、不動産投資を拡大する必要があったのですが、これまでのような我流では限界を感じていたので、当会に入会いたしました。

担当トレーナーである、才津さんとのスカイプ相談は、目から鱗の連続でした。その当時の状況で、どうやって物件を買っていくかというノウハウを、沢山教えてもらいました。

また、周りの会員さんがどんどん物件を買って行くのを見て、自分にもできないはずがないと自然に思えたのも大きかったです。

極め付けは、当時入会特典に付いていた、宮川トレーナーの再生物件画像が衝撃的でした。こんな爆裂したRCでも、再生すれば綺麗な建物に生まれ変わり、賃貸することができるということが驚きで、私の中にあるメンタルブロックが外れた瞬間でした。

そんなこともあり、再生物件に刺激されたことで、築40年RCの再生物件にチャレンジすることにしました。この再生物件が、不動産投資再開後に購入した1棟目になります。

- ・ 33戸中半分の空室
- ・ 居室の床が抜けている
- ・ 浴室がカビだらけ

このようなヘビーな物件でしたので、外壁塗装、屋上防水も含め、フルリフォームを行いました。

今となつては、それが非常にいい経験になったと思っています。今でもしょつ中、どこかの部屋で水漏れが起こり、大変な思いをしています。大家としての自分を鍛えてくれた物件です。

2棟目も33戸が全部空室の再生物件です。ヒアリングの結果、かなり賃貸需要の高いエリアだったので、思い切って購入。外壁塗装、全部屋リフォームしたところ、4ヶ月で満室になり、その後も退去があつても、1ヶ月で次が決まる人気物件になりました。

その後、1年半の間に4棟の中古RCを購入し、家賃年収が1億円を超えたのを機に、会社を退職し、専業大家となりました。

実は専業大家になれば、孤独で暇を持て余すのではないかと、ある種の恐怖を感じていたのですが、旅行、セミナー、物件確認、大家の集まりなどに、何の制約もなく行きたい時に行けるので、実際のところ結構忙しいです。

サラリーマン時代には時間がなくて、泣く泣く放っておかないといけないことが多かったですが、今では何事も時間をかけて、丁寧にできるのが嬉しいです。

また、地元で大家の会をやっているので、仲間と切磋琢磨したり、一緒にイベントを行ったり、駆け出し大家さんの支援をしたりすることで、社会と繋がっているという実感も持っています。

ワンベスターになってから 新築、木造、太陽光にもチャレンジ

ワンベスターになってからは、なるべく多くの金融機関と取引する事を重視して、新築アパートにも取り組んでいる最中です。

また、最近では木造でも、30年の融資が出る金融機関の方が多くなり、8%以上の利回りがあれば、家賃の新築プレミアムを考慮しても十分なキャッシュフローが得られます。

土地を安く仕入れ、建築費を抑えれば、ほとんど積算割れしない新築を建てることも可能なので、そのような物件を中心に取り組んでいます。

そのほか、太陽光にも取り組んでいます。大幅な積算割れになるので、才津さんには苦い顔をされましたが、3メガワット、8億円のメガソーラーにも取り組ん

でいます。

太陽光は、2018年7月に連絡しました。天候による変動はありますが、空室がなく、安定して売電収入が入ってくるのが有難いです。これもワンベスターになったから、可能になった取り組みだと思えます。

最後に私は、不動産投資の基本を、当会のマニュアルとグループコンサルの音声で学びました。他には何も要らないくらいだと思えます。

サラリーマン時代は通勤電車で、毎日グループコンサルの音声を聞いていました。そうすることでモチベーションが高く維持できて、素早く行動することができました。

また、どんどん結果を出している人たちの中に身を置くことで、自然といい影響を受けて、その結果、自分も結果を出すことが出来たと思えます。

そのような意味では、この会にはとてもいい環境を提供していただいております、感謝してもしきれないと思っています。今後ともよろしく願いいたします。

ニックネーム：マツゴロウさん
会員種別：スタンダード会員
居住地：関東地方
職業：専業大家
担当トレーナー：才津 康隆

■担当トレーナー：才津のコメント

- ・スーパー物件の罫
- ・築古再生物件に対するメンタルブロック
- ・大手術を経験したことからの人生の見直し
- ・サラリーマンから事業家へ

という感じで、適切なタイミングで、適切なハードルを、しっかりと着実に乗り越えてこられています。

マツゴロウさんから感じる、堅実さというのか安定感というのは、こういう経験すべき事を経験し、乗り越えてこられた結果なんだと思えます。

こういう経験があるからこそ、ここ数年での爆発的な成長につながったんでしょうね。

太陽光、新築も、数字の出る物件の少ない関東在住の方に必要なチャレンジだったと思います。

ここ1年程度でもさらに規模を倍になっていますし、今後が非常に楽しみです。マツゴロウさんらしく、しっかり着実にステップアップしていきましょう。

だいぶ前に通り過ぎた話ですが、ワンベスター達成おめでとうございます。

また五島に遊びにきてください。

才津 康隆