



～買えない時期に信じて行動した成果～
再生物件狙いで、Onevestar達成！

Onevestarへの軌跡 vol.6

私は、バク@年間家賃収入1億円のメルマガで紹介されていたオーバーローン再生セミナーDVDを購入した事がきっかけで、2013年5月に、当時の再生会員として入会しました。

当初は、法身さんにアドバイスを頂きながら、物件の目利きを教わったのですが、過去の物件診断結果を見直すと、再生物件が90%以上でした。

振り返ると、手付金詐欺に合う直前に、法身さんに止めて頂き、難を逃れた事もありました。

不動産投資の目標としていた事の1つが「35歳で自営業をリタイアする」という事でした。

2014年がちょうど35歳の時期だったので、その年の11月末に思い切ってリタイアする事を決断しました。

当時、家賃収入で3000万程だったと思います。

融資付けに苦勞 悔しい中で続けた地道な行動

属性が高くなかった事もあり、融資には非常に苦勞したことを思い出します。なので、都銀を使って買い進める、会のメインストリームには乗れずに、ひたすら再生物件を狙いました。

2015年2月に、5棟目の再生物件を決済した後、1年4か月の間、1棟も購入出来ない時期があったので、この時期は結果が出せずに、非常に悔しい思いを何度もしました。

しかしながら、物件検索や問い合わせ、現地調査を繰り返していくと、1か月に1件は、購入に値する物件が見つかるようになっていました。

それでも、築20年13%、築9年11%と、連続で物件を見つけたのに融資が付かずに購入出来ない事も。。。

Onevestarを達成できた4つのポイント

いろいろ苦労は重ねてきましたが、いくつかの転機を経てOnevestarを達成できました。そのポイントを項目別に記してみたいと思います。

【ポイント1】

2015年3月に才津さんのマンモス物件見学会に参加

圧倒的なスケールの物件を肌感覚で学べた事で、自分のコンテクストが広がりました。

見学会後、それまで、自分には大きいと感じていた物件でも、普通だと感じるようになり、対象とする物件の規模と価格が、より大きい物へと変わりました。

【ポイント2】

2016年から始まったOnevestarプロジェクトに参加

アフターCF1000万、ヒアリング、融資付けセミナー、決算書セミナー、全てに参加しました。

なお一層ハイレベルな実践的知識を学ぶ事ができたこと。

また、結果を出している方々との交流がとても良い刺激になりました。

【ポイント3】

8か月で4棟購入～波に乗るとのこと～

物件は見つかるけども買えないという状況が続いていたのですが、2016年6月に見つけた物件に、信金からオーバーローンで融資が付き、1年4か月ぶりに決済が出来ました。

8月にも任売案件の情報が入ってきて、同じ信金から、オーバーローンで融資が付き決済。

11月には大型の再生物件の情報が入ってきて、同じく信金からオーバーローンで決済が出来ました。

そして、2017年1月には、ついに都銀から融資を受けて、10棟目の決済が出来ました。

こちらは流石にオーバーローンではなかったですが、フルローンに近い融資が付きまして。

10棟目の物件の決済が終わり、満室想定の家賃で10700万になり、ついに念願であったOnevestarになることが出来ました。

【ポイント4】

中途半端はゼロに等しい。

信じて行動することが大切だということ。

偉そうな発言になるかもしれませんが、せっかくの機会ですので、感じたことを率直に書かせていただきたいと思います。

賃貸業は、過程が評価されません。

指値が通って、銀行融資の内諾も貰って3日後売買契約。といった所まで頑張っても、直前で売り止めになったり、買い上がりにあって流れたりした場合、結果はゼロ棟です。

1棟購入して、ようやく結果が出た事になります。

私自身、購入までいかに悔しい思いを何度も経験していますが、不思議とその後物件が出てきて購入出来ています。

買えない時期があっても信じて行動し続けると言う事が、結果を出す重要な要素だと思います。

最後に、会に入会するきっかけを頂いた才津さん。
物件選定の目利きを丁寧に指導して下さった法身さん。
再生物件で実践的なアドバイスを頂いている宮川さん。
温かく見守って頂いている村田さん。

トレーナーの皆さんに改めて感謝とお礼を申し上げます。

居住地：東海地方
職業：不動産賃貸業専業
ニックネーム：サンリッチさん
担当トレーナー：宮川 泰

■担当トレーナー：宮川のコメント

サンリッチさんは地道にコツコツと行動されてきました。
そのブレない姿勢には私もいつも勉強させていただいています。

購入される物件も独自のルートでいい物件を探されていると思います。
それも真摯にコツコツと検索をされている結果だと思っています。

ワンベスター達成おめでとうございます！

まだまだ買われると思うので
これからも一緒に頑張っていきましょう！

宮川泰