

プチ再生の厳しさを体感 経験を生かし、Onevestarへ前進あるのみ！

入会してから3年目、今回は、4棟目の物件を購入しました。

CF1000万年には達していなかったのですが、一身上の都合から昨年12月にサラリーマンを卒業し、退職後、初めての物件購入になります。

退職後は時間ができたので、プチ再生のDVDを購入し、ターゲットとなる物件を探しておりました。今回はプチ再生の物件購入となります。

プチ再生DVDの教えに則り、物件検索をしておりました処、地元の県内で良さげな物件を発見し、物件価格の80%で買付を入れました。

満室想定で28%、リノベーション費用を見込んで22%を想定していたところ、その指値があっさり通り、非常に興奮した記憶があります。

当初、地銀で融資を打診しました。

今年度中はサラリーマンの属性が使えると思い、スラスラと好条件で進んで行ったのですが、融資の条件も全て確定した土壇場になって、退職したことがバレてしまい、なんと、ご破算となってしまいました。

大変な恥ずかしさと共に、このままでは全額キャッシュとなってしまおうという危機感から、目の前がクラクラしました。

慌てて銀行へ依頼をしましたが、物件の担保価値が低い事もあり、区分所有マンションへの根抵当設定が条件となりました。

おまけに、融資期間が短くなり、更には、希望額の半額程度の融資となってしまい、結果、多額のキャッシュが減ってしまう事になりました。

又、リノベーション費用を見誤り、空室費用が目算の倍程かかってしまいそうで、プチ再生物件の難しさを、現在も体感している処です。

まだ空室も多い状況なので、成功とは言えないかもしれませんが、この経験を次

に必ず生かせるものと信じ、自分自身を鼓舞している処です。

現状、まだCF1000に満たない状況でのリタイヤですので、余裕はありませんが、銀行や管理会社へのヒアリングには、少し慣れてきたように思います。

物件を購入して思うのは、会の方針をしっかり身につければ必ず成功出来るということです。

まだまだこれから、ではありますが、これからも脇道に逸れずにワンベスターに向けて前進したいと思います。

九州地方 専業 WAKAさん

■担当トレーナー：法身のコメント

プチ再生案件のポイントは、再生に必要なコストを購入前にどれだけ把握出来るかです。必要なコストを把握し、そのコストを購入金額と合算し利回りを確認しましょう。

また、出来れば修繕費は融資でカバー出来ればベストです。

(プチ再生DVD, オーバーローン再生セミナーDVDが非常に参考になります)

再生案件は再生完了後には非常に魅力的なCFが確保出来ますので、是非とも頑張って取り組んで下さい。

専業大家としてのWAKAさんのこれからの頑張りに期待しております。

法身 栄治