

## 2棟一括購入成功！ 今後はドミナント戦略を確立したい

---

入会から3年目。2018年は、今回の物件で5決済目です。  
今回の物件は、2棟一括になりますので、合計で7、8棟目になります。

こちらが物件の詳細になります。

- ・ RC
- ・ 価格 8400万
- ・ 築13年 18部屋
- ・ 利回り10.6%
- ・ 金利1.2%

31年+5年の、36年から耐用年数を見る地銀ですので、24年になりました。

物件に関しては、2棟共に、築10年の時に屋上防水をやっていてかなり綺麗な状態です。家賃も2～3,000円位値上げでき、家主が入居者を選別していたので、客付けは容易にできそうでした。さらに、物件の経費も抑えられそうで、CFも良くなりそうでした。ADもありませんでした。

また、この地域は既にヒアリング済みで、客付けに問題ないということが事前にわかっていたので、速攻で購入を決めました。

今回の物件購入の特徴は、銀行開拓です。九州の地銀を開拓しました。

当時、田舎出身の知り合いにあったら、銀行に勤めている人はいるか？と、人に会うたびに聞きまくっていました。その中の大学の友達の一部が、物件の出身地ということで、今回の銀行開拓につながりました。

その友達の知り合いから、支店長を紹介してもらいましたが、エリア外ということで、さらに別の支店を紹介してもらいました。紹介の数珠つながりで、銀行開拓が出来ました。

融資金額は、フルローンです。が、頭金1割か？定期預金1割の、どちらかの指定がありましたので、定期預金を選びました。定期預金は証券タイプで、歩積み預金で銀行に担保として預けていますので、完全に頭金と同じことになっています。

売買価格に関しては、当初8300万でしたが、業者が売り主との交渉で100万円上がってしまいました。ですが、「問題ないです。また、いい物件お願いしますね」ということで、売買をスムーズに進めるためにOKしました。

一応、今年の7月に買った銀行に持ち込めば、フルローンで確実に融資が出ると思ってはいたのですが、今回は温存したいと思っています。今後出てくるであろう、築が古く入居が悪いが高利回りの物件を、その銀行に持ち込みたいと考えています。

今後の目標ですが、現在購入している地域のドミナント戦略が、うまく行きそうな兆しが見えてきております。同様に他の場所でも、継続的にいい物件を貰える業者さんを探して、別のエリアでドミナント戦略が出来ればと考えています。

これから物件を購入される方へ。当会と、アルティメットサポートはおすすめです。ぜひ、あなたが目標とする経済的自由を、掴み取ってください。

関東地方 自営業 ジーニーさん

## ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

あまり地縁のないエリアで、スーパースピードで購入を続け、また、キャッシュフローも潤沢に出るすばらしい物件を購入されています。

ジーニーさんの業者さんの開拓、銀行の開拓のスキルはまさに圧巻です。御自身の事業で培われた突破力を、今は不動産投資に全力で注力されているのでほんとに強力ですね。

引き続き、業者さんと金融機関と関係性を大事にしながら、どんどん物件購入がんばってください！

佐藤 彰洋