

「熱意」と「スピード」で困難を突破し続けた 入会して1年9ヶ月で Onevestar 達成！

2017年10月入会。今回は8棟目の購入になります。

2019年4月頃から関東の中古RC物件で動いていたのですが、他の人で満額融資承認が出たと言われ諦めたりしていました。そんな中で才津トレーナーが、続ゴールデンルールセミナーの中で、

「関東の人が地方物件を購入するハードルがあがりつつある中、ステージによっては、東京都内の新築物件を狙うことも検討してもいいのではないのでしょうか。」

と話していたことを思い出し、中古物件を検索すると同時に、新築物件の検索も始めました。ただ、新築物件の場合は、建築業者が倒産して頓挫するリスクもあるため、

- ・できればもうすぐ竣工、あるいは築1年未満のもの
- ・引渡後3ヶ月以内に満室にできるような東京都23区内駅10分以内のもの

などに絞って検索を開始しました。

そのような条件を満たす新築物件はなかなか見当たらなかったのですが、2019年6月初めに仲介業者から、東京都23区内の新築物件を紹介されました。

竣工間近の物件でしたので、すぐに現地調査に行き、仲介店ヒアリングでも2-3ヶ月以内に満室にできると言われ買付を出して意気揚々となったのですが、さすがに買付順番はすでに3番手で、なんと1番手、2番手の人が銀行にすでに持ち込んでいるではないですか・・・。これには流石に焦りました。

そこで考えたのが、スピード勝負なので、一見さんとして持ち込む銀行では遅いので負けてしまうため、2018年12月に6棟目を購入した際に融資を受けた某信金に持ち込んで、とにかく1週間で評価を出してもらえませんかと詰め寄りました。

その結果、5日ほどで融資評価（頭金5%）を出していただき、すぐに仲介業者を通して、売主に私の融資がいかにか盤石かを力説し、1番手にしてもらいまし

た。その後は売買契約、金消契約と順調に進み、無事2019年7月末に決済を迎えることができました。

ただ、この間私が気をつけて行ったことは、売主である建築業者の財務状況、信用情報を帝国データバンクやリスモンなどで調べたこと、ホームインスペクションを行ったこと、そして早めに管理会社とタッグを組んで短期間に満室にする案を練ることでした。

都銀ベースでのCF/億は200万円なのですが、融資期間があまり伸びなかったため、実質CF/億はあまり出ません。

しかし、売却益が十分取れる物件ですので、本物件の債務超過も考えて早め（3-5年後）の売却を考えています。

2017年10月に入会して不動産投資を開始し、2017年11月からアルティメットサポートを受け、そして今回の物件を購入できたことで、入会して1年9ヶ月でワンベスターを達成することができました。

これも、親身になってご指導いただきましたトレーナーのはたなかさん、法身さん、そして不動産投資で経済的自由を手にする会の皆様のおかげと感謝しています。

今後は、良い物件とは自分にとってどういうものかを自分自身で熟慮した上で、良い物件が出てきた時点でゴーするか、それともパスするかを決めながら、ますます拡大していきたいと考えています。

関東地方 勤務医 ぜーたさん

■担当トレーナー：はたなかのコメント

念願のOnevestar達成、おめでとうございます！

入会して1年9ヶ月、ほんと～に色々なことがありましたが（笑）

「熱意」と「スピード」、そして「諦めない強い気持ち」を持ち続けて、フルスロットルで走りきった成果ですね。

ここから先の、ぜーたさんのさらなる飛躍を楽しみにしています！！

はたなか かずまさ