

アルティメット申込後から流れが変わった CF1000万まであと一歩！

入会から1年9カ月。今回の物件は入会后2棟目、自身では4棟目になります。

スペックは

- ・ 6,600万円 ・ 木造築1年 ・ 1K×12戸
- ・ 満室利回り12.1% (サブリース付10.7%) です。

今回の物件は、2019年1月に購入した1棟目との同時購入を狙っていた物件で、仲介会社さんからの物件紹介メールで見つけました。

木造なので会の王道から外れますが、ほぼ新築で、自宅から近い事に惹かれて物件診断したところ、「面白い物件ですね、総合収支とても良好なので検討してみては？」との結果から購入を考えました。

スタートは、8,200万円で売り出されました。売主さんの売却意欲が強そうで7,500万円で指値しOKそうな感触。融資金額次第でさらなる指値を考えました。

しかし全空だったため、融資付けが全くうまくいかず、ゼロ回答連発。トレーナーのアドバイスを受けてサブリース契約も打診しましたがダメで、一度は断念しました。

その後、しばらく売れず、6,600万円+サブリース付で再販されたため、前回融資打診していた地銀に再度打診したところ、フルローン融資OKをいただきました。

この物件の懸念点は、築1年経過後も全空だったことでしたが、「何故？」と思い仲介会社にヒアリングしたところ、なんと売主が全空での売却にこだわっており、入居申し込みを断っていたとの事でした。

また、駐車場が12戸中5台しかなく、駐車場も少ないエリアでしたが、周辺の月極駐車場管理会社に電話したところなんとか確保できそうで、さらにラインの引き直しで敷地内に増やせそうな事がわかりました。

懸念点を解消し、購入決意し、現在では8室がすぐに埋まりました。

今回の成功要因ですが

1. 不動産会社さんとの関係がよかったこと

以前契約まで行き融資本部承認NGになった事がありました。その時は嫌な顔一つせずに今後も紹介しますと言って下さり、関係性は良好でした。

本物件買付は20本程度入った様ですが、融資内諾が得られた時点でグリップして頂きました。

2. 銀行との関係性がよかったこと

今回融資を受けた地銀は、以前に何回も物件を持ち込んでおり、融資承認実績が出た事もあり関係性はできていました。

売主側の仲介会社が、サブリースを付けてくれたのも融資の勝因です。

3. 妻の理解を得られたこと

銀行から急遽保証人が条件と言われましたが、妻には保証人を頼む事もあるかもしれないと話していました。また会のイベントと一緒に参加していたのも良かったと思います。

4. 高金利でも購入するというマインドセット

今回金利は3.0%と、正直高かったです。1棟目は都銀で低金利で借りたため、都銀の次回融資を待った方が良いのでは?と思いましたが、会基準のCFが出ていればOK（借りたもの勝ち）というトレーナーからのアドバイスもあり躊躇なく進める事ができました。

今回の物件購入で、CF1,000万円まで、あと一步のところまでできました。あと半年程度でCF1,000万円達成、5年以内にOnvestarを目標にしています。

これから物件を購入される方へ。私は入会前は、区分所有やアパートなど、会の基準から外れた物件ばかり購入しておりました。また、入会後も約1年間は全く成果が出ませんでした。

ところが、アルティメットに参加を決めてから、すぐに1棟目を購入できて流れが変わり、今回の購入にも繋がりました。

アルティメット参加前は、時々物件診断をお願いする程度で、会のサポートをうまく使えておらず、結果自身も動けておりませんでした。村田さんとのスカ

イブ面談で「アルティメットは、買えるスピードや投資家としての成長が違う」というアドバイスを受けて、アルティメット入会を決意しました。

ガンガン買っていきたいなら、間違いなくアルティメットの入会をお勧めします。

東海地方 会社員 ソンさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

いい物件が買えましたね！おめでとうございます！素晴らしいです！！

お聞きしていると満室時経営は十分可能な物件だと思います。
全空の木造で最初の金額ではリスクもありましたが、
この利回りになったらスーパー物件だと思います。

ソンさんはアルティメットに参加されてご自身で「成果を出す」と
決められていた事が結果につながっていると思います。

最近、最初の頃よりさらに、全ての事に対し全く先入観無しに
動かれているのが素晴らしいです。

これからもこのまま突っ走って、ワンベスターを達成しましょう。
おめでとうございます！

宮川 泰