

村田代表との運命的な出会いから数カ月 佐藤トレーナーと共に4億物件をチャレンジ

【運命的な入会】

2019年5月に『(エベレスト用)高山テスト』で、村田代表と運命的な出会いをしたのがきっかけで8月に入会しました。担当が佐藤トレーナーでアルティメット会員となり、入会后初購入となります。

入会前は、独学で都内物件を3棟と、区分所有2戸(1戸は1億程度)を保有していました。(そのうち区分所有2戸は、昨年と年初に売却)。

【アルティメット金銭的価値は2,200万円!?!】

独学で買い進めて来た時は、書物をベースにし「分からない事を調べつつ進む」感じでした。

ですが、当会入会後は「①体系だった知識習得」と「②(トレーナー陣からの指摘による)気にしていなかったリスクやメリットの顕在化」が、知らずと安心感になっていました。

佐藤トレーナーからはもちろん、他トレーナー陣からも学べる『えー! そうなんだー!』『なるほど!』と言う『目ウロコ』は頻繁にあり、計測できる金銭的なメリットだけで2,200万円程度はありました。この金額からも、独学での知識習得には自信があった私も、『入会してよかったー』と実感しています。

【2棟の物件検討】

今回の物件購入まで、2棟同時進行で進めておりました。2棟共に融資承認も得て、購入を検討しましたが、実は以下の1棟は『買わない選択』をしました。

さて、買わない選択をしたのは、①と②、どちらだと思いますか?

- ①四国地方RC 約1.3億円 (CF 270万)
- ②関東県内RC 約4.1億円 (CF 80万)

私は買いたいと目を付けた「①」物件のヒアリング・調査をしました。その結果をレポートに図表込みで5枚程度にまとめました。一方、CFが不足する「②」物件では、CFを上げるべく全てのランニング費用の見積を取り、以下ようになりました。

当然の如く、しつこい程に佐藤トレーナーとスカイプし、トレーナー陣にもレポートを持って相談しました。

- ①四国地方RC 約1.3億円 (CF 270万) 93%融資
- ②関東県内RC 約3.9億円 (CF 150万) 96%融資
(価格交渉とランニング費用ダウンを実施)

【最終判断】

(詳細は控えますが) 「①」物件に関しては、ある1つのリスクを拭い去る事が出来ない事実から、購入を見送る事にしました。

そして「②」物件に関しては、CFが不足しているにも関わらず、購入を決定したのです(勿論、「①」物件の融資担当者からは、最終稟議を通したのもあり『物件購入の超プッシュ』です!)。

【振り返って】

私のした最終判断は5-10年程度を予想して決断したもので、結果は誰にも分かりませんが、2棟の契約を実現できたのは、2つの理由です。

1. 『当会より体系的にノウハウを取得できた事』と
『当会の組織的バックアップの存在』
2. 仲介さんとは、『相手のメリットを考慮した上で、条件交渉出来た事』
(単に「安くして!」「〇〇でよろしく」では、数十万も
ネゴれなかったと思います)
3. 銀行と『組織的に繋がりを保てた事』
(支店長から融資担当者を紹介され、案件の上がる融資数カ月前にも
会長、頭取と面談していました)

今回①の物件について『買わない選択』をした事で、残念ながら年内Onevestarへのリーチを諦める事になってしまいましたが、今後は、通過点としてOnevestarを意識しつつ、(物件単体での収支だけでなく)全体的なポートフォリオとした効率性(金銭的&労働的)を考えつつ、購入を進めたいと思います。

引き続き、トレーナー陣や会員の皆様にも、『根掘り葉掘り』教えを乞うかと思いますが、『良しなに』よろしく願えれば幸いです。

関東地方 専業大家 ジェームズさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

ジェームスさん、物件購入おめでとうございます！！

ジェームスさんは大変スマートで、投資全般を
全て数字に落とし込んで分析され、資料にまとめる能力がすばらしいです。

スカイプ相談のときは毎回、事前資料を準備されますし、
おそらく前職で培われたスキルと思いますが、
銀行に提出する現地ヒアリングレポートもファンドの
プロレベル並に仕上げられます。

さらに、相手の懐に飛び込んで行く行動力も素晴らしく、
現地調査にいったときは仲介さんなど、
必ず社長かキーマンの面会されてくるので感嘆いたします。
文句なしのスーパーマンみたいな方ですね。

今回は大変大きな物件を購入できたのは、
そういった総合力の納得の結果と思います。

今後は専業として、規模拡大されていくということでしたので、
ますますのご活躍いただけたと思います！
がんばってください！

佐藤 彰洋