

会の投資理論を徹底的に勉強し 念願の1棟目を購入成功！

入会して7か月目で、念願の1棟目をゲットできました。

物件のスペックですが、価格9000万円、利回り11.5%、築20年、RCのファミリー向けの物件です。物件の所在地は岐阜県にあり、私の居住地からは、やや遠方の物件になります。

銀行の金利が2.5%(フルローン)と若干高めでしたが、1億当たりのCFが210万円ほどあり、現地ヒアリングの結果でも、需要がかなり見込めることから、購入を決断しました。

まず最初に、声を大にして言いたいことは、当会に入会していなければ、絶対に買えていないということです。独学で勉強し、9000万円の物件を買うなんて、絶対に怖くてできません。

入会し、佐藤トレーナーにご指導いただきながら、不動産投資の基礎を徹底的に勉強し、村田さんの投資理論が腹落ちできたからこそ、物件の購入の決断ができたと思います。

さて、この物件との出会いについてお話しします。

入会して2か月たった頃に、ポータルサイトで問い合わせをした仲介さんより「こんな物件ありますよ」と、別の物件を紹介されのが、本物件でした。市場に出回る前の物件は、こんな良質な物件があるんだと、体の中を電気が走るような感覚を記憶しています。

スピード勝負だと思い、物件を紹介された当日、本業の仕事の後で大雨が降る中、深夜の高速を走り、物件のある岐阜へ移動しました。

その日は養老SAで20年ぶりに車中泊をしました。(大学生以来?笑)深夜のSAは24時間営業で、大雨の中、夜中の2時ごろのレストランで、村田さんの投資本をわくわくしながら読んだのを記憶しています。

翌朝7:00には物件の前に立ち、じっくり見学していました。というのも朝9:00から現地の銀行周りをしたかったので、銀行にしっかりとしたプレゼンをす

るためには、どうしても物件を事前に見ておきたかったのです。

9：00～15：00まで物件周辺の銀行5行と面談し、最終的にそのうち1行から融資の内諾を得ることができました。

この物件は、最初の現地調査から決済まで、実に5か月間かかりました。その間で以下のような様々なトラブルや悩みがありました。

- ・売り主様が大病（心筋梗塞、脳梗塞）で、2度にわたり長期入院をされた。言葉が悪いですが、亡くなったらどうしようと心配になりました。
- ・売り主が経済的に破綻していたので、自分本位で売りたい訳でないため、スピード感がまったくなくストレスが溜まる。
- ・売買の仲介業者とのコミュニケーションがうまく取れず、他のライバルに危うく取られそうになる。

など、問題が発生するたびに、佐藤トレーナーに相談し、適切なアドバイスを頂きました。佐藤トレーナーには、本当に大きな悩みから、小さな愚痴までたくさん聞いてもらって、本当に感謝と、申し訳ない気持ちでいっぱいです。

佐藤トレーナーのアドバイスで一番記憶に残っているのが、仲介とのコミュニケーションがうまくいってなかった時で「仲介の相手の目線に、自分の意識を下げて会話していかないとダメですよ。」と、アドバイス頂きました。

今まで、生き立ち、職業、属性など、まったく違う不動産分野の人とコミュニケーションをとるので、うまく会話ができなくて当然です。であれば、自分を相手に合わせるしかないということです。

それを意識するようになって、相手との会話が本当にうまくいくようになり、今ではその仲介担当者とは絶大な信頼関係が築けています。本当にありがたかったです。

このような形で1棟目が買えて、2棟目、3棟目と次々と買っていきたいところですが、1棟目で諸経費が結構かかっており、もともと私の金融資産も会の基準ギリギリでしたので、今年はお金を貯めながら、ゆっくりと2棟目を狙っていきたいと考えています。

最後になりますが、この会に入って本当によかったです。村田さん、佐藤トレーナーには、感謝の気持ちでいっぱいです。

アルティメットもしばらく継続でお願いしたいと考えていますので、今後ともご指導のほどよろしくお祈いします。

関西地方 会社員 ケビンさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

ケビンさん、念願の1棟目の購入おめでとうございます！！

決済まで長かったですねー！
それだけに購入の感動も一入です。

今回は、

- ・居住地から遠いエリアの物件を、
- ・居住地から遠い、物件とはまた別のエリアの銀行で融資を受けて購入というウルトラCをやったのけました。

結構なレアケースでしたが、
初心者だからこそ、変な先入観なく、素直に動いたからこそ
チャレンジできたのだと思います。

物件を見つけてから購入に至るまで5ヶ月間、様々なトラブルがありましたが、
都度、乗り越えられて、たくさん成長されましたね。

今後は今回の経験を踏まえながら、一緒に戦略的に
複数棟購入できたらと思います！がんばっていきましょう！

佐藤 彰洋