

会のおかげで心が折れずに頑張れた 不安を乗り越え初購入成功！

今回の購入が1棟目になります。

2019年夏に当会に入会するまで、5年間ほどの間、通学型の不動産投資塾に通ったり、オーナー達の勉強会に参加させて頂いたりしながら、ネットでの物件検索を中心に購入物件を探していました。

しかしながら、セミナーでは区分所有を推奨されたり、コンサルと思っていた方が実は不動産仲介業で、自らが仲介する新築木造物件を紹介されたり、別の仲介会社からは違法な手法を持ちかけられたり・・・

どれもこれも、腑に落ちないことがあり、なかなか1棟目の購入に踏み出せずにいました。

そんな折に、たまたま書店で村田先生のロケット戦略の本を手に取り、1棟2棟だけでなくその先の拡大（いわゆる大気圏突破）までを視野に入れた戦略的内容に、大いに感心いたしました。また、決算書という形での「信用」を積み重ねる、まっとうなコンセプトに納得感がありました。

会に入会してからは、まずは通勤のクルマでグルコンのバックナンバーを聞き続ける日々でした。内容はどれも興味深く、毎日の通勤時間が楽しみでした。

同時に物件探索と銀行開拓。比較的近い物件の場合は、夜に本業の残業を終えてから車を飛ばして物件を見に行き、帰ってくると午前様の時もありました。銀行はアポを取っていくと、夜でも中に入れてくれることを初めて知りました。融資セットの威力も感じました。

体力的にはきつかったですが、もともと人と話すことや、知らない土地へ行くことが好きですので、気持ちとしてはまったく苦にならず、ウキウキしながら飛び回っていました。

しばらくすると「自分が買える（融資がつく）物件の条件」が明確になってきましたので、「あとは価格だけ」という物件について、ひたすら指値を返していました。

そのうち、1か月前に指値をした物件の仲介業者から連絡があり、その指値+2000万なら行けそうだとのこと。私としては「売主にはまだネゴしろがある」と踏み、交渉に入りました。同時に、融資の段取りと会社設立の準備。初めてですので日々勉強しながら走った感じです。

価格については、自分としてもあらためて物件評価の精度を上げましたが、やはりもともとの指値額が妥当額と判断しました。自身の評価額にこだわり、2か月間の交渉の結果、なんとか指値に近い額で妥結にいたりしました。

まだ売主との条件が固まらない時「見えない競合に、持っていかれるかもしれない」と不安を抱きながら交渉をしていました。ある秋の冷たい雨が降る夕暮れに、ひとり傘をさしてトボトボと物件近所の仲介店様を回っていたのですが、とても強い孤独感を感じました。

しかし、歩きながら、「会に入っているから、心折れずに頑張れるんだな」と思ったことを今となっては思い出します。

実際、決済まで、何をするにも初めてづくしで不安だらけ。1度聞いたグルコンを再度聞きなおし、佐藤トレーナーに都度都度相談をしながら、進める日々でしたが、「何事も最終決定権は自分にある」ことはスリルで楽しくもあり、充実した毎日でした。

ちなみに、あとから当時の記録をふりかえりますと、この物件の指値に声が掛かった時期は同時に他の4棟をヒヤリング中でした。融資をつけていただいた銀行も、もともと別の物件にて仲介業者様から紹介いただき、パイプができていた担当者でした。

1つのアクションでは成果までたどり着かなくとも、アクションを積み重ねると、いずれどこかでうまく結びついて、それが結果につながるものだと実感しました。

また、ほとんどのステップにおいて、当初想定していたよりも「時間」がかかりました。早く決済まで行きたいことも山々ですが、特に勝手のわからない1棟目は、ある程度余裕を持ったスケジュールで進めることも必要と感じました。

入会后、本当に毎日が「学び」の日々です。会の教材もしかり、トレーナーのアドバイスやグルコンもしかり、物件購入や運営を通しての体験もしかり。

この年になって学べる楽しさを、あらためて味わっていると同時に、実際に行動

に移すことから学ぶことの多さを実感しています。

まずは1棟所有をしてみて、不動産業が自分に合っていることも実感していますし、この先拡大をしていければ、まだまだ見えていない世界が広がってくるのが楽しみでもあります。次の1棟にむけて、改めてエンジンをかけていきます。

末筆になりますが、ご指導・ご協力を頂いている皆様に、あらためて感謝いたします。

関東地方 会社員 のりのりさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

のりのりさん、初めての1棟購入おめでとうございます！！
1棟目から破格の条件で融資を受けられてよかったですね！！
のりのりさんの勤務先が、私の元勤務先ということで思い出もありました^^

単身赴任中で勤務先と自宅の往復でも大変だったと思いますが、
着実に行動し続けた結果が実りましたね。

プチ再生的な物件ですので、まずは1棟目を早期に満室運営して、
その後、2棟目、3棟目と購入していくことをお祈りしています！
引き続き頑張ってください！！

佐藤 彰洋