

3棟目を購入し、CF1000万達成！ 次は満室経営と決算書のレベルアップ

2017年の入会で3年目になります。現在年間1棟ペースで購入しており、今回3棟目の購入になります。

物件の引き渡し期限が2020年9月末までということで、どうしてもこのタイミングまでに購入しないといけない状況でした。

今回の物件はポータルサイトで見つけた物件で、結構な指値をしないと会の基準に到達しないと分かっていたのですが、時間もなかったためダメもとで電話して、お盆休み明けに現地を訪問しました。

融資銀行は、以前に取引のある地銀を考えていましたが、今のタイミングでは融資を引けないかもしれないと感じた出来事があり、こちらは今回の物件が出てくる数ヶ月前に予め第二地銀の開拓を進めていました。

さらに物件の精査をしていくと、購入に対しての下記のような不安や迷いが生じました。

- ・首都圏の政令指定都市にある物件ですが、少し割高で会の基準には及ばないこと。
- ・売買契約直前に売主が300万ほど売買価格を高くしてきたこと。
- ・売買価格の6%程度を自己資金として投入しなければならないこと。

これらの不安や迷いを払拭する、ポジティブな要素を並べてみると、

- ・消費税還付に間に合うこと。
- ・新しい地銀と取引を開始できること。
- ・築10年未満の築浅物件であるため当分大規模修繕が不要なこと。
- ・賃貸会社へのヒアリングから、今の家賃を10%程度引き上げられるポテンシャルがあるという情報データを得られていたこと。
- ・鑑定評価を実施することで消費税還付額を引き上げられることがわかったこと

という事があり、最終的に数字上の不安も消えて購入することに決めました。

こういう判断が自分なりにできるようになったのは、法身先生の適切なアドバイスのおかげです。

今回の物件購入で、CF1000万円を達成できましたので、次はonevesterを目指して頑張ります。攻撃の経験値（物件購入など）は上がってきたので、次は守備の経験値（満室経営、融資したくなる決算書作り）を高める必要性を感じています。

これから物件を購入される方へ。まずは、成功している先生（トレーナー）のアドバイスは絶対的に素直に聞き入れることが大前提です。その上で、あまり他の会員様と比較することなく自分が信じる道を自分のペースで進めば良いと思います。

私も他の会員様と比較すると、物件購入スピードは遅いと感じることもありますが、それぞれの会員様毎に属性や置かれた立場や境遇、家庭環境、ポリシーなどが異なるので、一律に比較できないと思うのです。

ただ、物件購入されている方に共通していることがあります。それは、【行動していること】です。もう、本当にそれだけの差だと思えます。

それでも動けない時もあると思いますが、そんな時に私が自分に言い聞かせているのは、【不動産投資で経済的自由を手にするには、「他の人とは異なる結果」を得ようとしていること。人と異なる結果を求めるなら、それに応じた行動をしないと期待する結果を得られるはずがない】ということです。

つらいことも、先が見えないこともあると思いますが、一緒に頑張りましょう！

関東地方 会社員 ケンケンさん

■担当トレーナー：法身のコメント

ケンケンさんの成長が非常に感じられ、当方も嬉しく感じております。まずはCF1000万の達成、本当におめでとうございます！今後の課題も明確ですね。（自己分析がしっかり出来てます。）

今回の物件購入まで、ケンケンさんは様々な経験をされて来ました。その経験がこれから間違いなく生きて来ると思います。

目標に向けて、この調子で是非頑張ってください！

法身 栄治