

入会から4年目で Onevestar 達成！ 今後家族や周囲が幸せになるような行動を続けたい

入会から4年目。今回は8棟目の購入になります。

今回購入できた物件は、ポータルサイトに掲載されていた売れ残り物件です。価格がやや高かったことや融資が厳しくなって、県外の投資家に融資が出ずに一年以上売れ残っていました。当初2億4000万で売れ残っていましたが、最終的には2億2500万で購入することができました。

一段階目の値下げで、2億3000万になったことをポータルサイトで知り、その段階ですぐに仲介業者に電話をし、これまでの売買での付き合いからすぐにポータルサイトからの削除を依頼しました。すると、電話をして5分後くらいには該当の物件はポータルサイトから消えていました。

初心者の頃、瞬間蒸発する物件を何件も見ていましたが、いつの間にか気づいたら自分が蒸発させる立場になっていることにとっても驚きました。ここ2、3年での成長を実感した瞬間です。

物件の詳細は、CF180万円くらいで、立地は比較的良い物件です。築13年で提示されたレントロールの表面利回り約8.6%と、最近の市況からは良いとはいえない物件でしたが、県外の投資家さん、県外の管理会社で、周辺相場よりもやや安く入居させている状態でした。

地元でよく知っている場所だったので、満室経営が可能であることや、バリューアップによって家賃を多少上げられると判断しました。

物件をグリップしてもらった段階で、融資とさらなる価格交渉に入りました。

さっそく初期の頃に内諾が出ていた地銀と面談を行いました。買い進めるペースが早いとのことですぐにNGとなりました。資料をかなり準備して、これまでの運営実績をアピールしましたが、残念な結果となりました。

ただ、最近では断られることには慣れていたので、ほとんど動揺はしませんでした。むしろ、コロナ禍でも諦めずにチャレンジできたことを喜んでいました。

なかなか融資先が見つからない中、仲介業者から、先月融資してくれた信金で枠

がまだ余っているとの情報を得ました。

これまでの会の音声や購入レポート、佐藤トレーナーとの相談の中で、同じ金融機関で連続して融資を受けた事例を何例か知っていたため、ダメ元で同じ信金に打診したところ、奇跡的にオーバーローンで内諾をもらうことができました。期間30年で、金利1%半ばと地銀とほとんど変わらない条件でした。

会で学んでいたことで、無理とは思わずに挑戦できたことが結果につながりました。信金は金利が高く、期間が短いという常識も、場合によっては異なる結果になることが分かりました。自分で限界を作るのではなく、まずは聞いてみる姿勢が大切だと再認識しました。

今回の購入を振り返ると、金融機関、仲介業者、売主、ライバル・・・いろいろな要素、要因がちょうど良く合致したからこそ、物件を購入することができたと思います。

- ・ 融資したい金融機関
- ・ 手数料をもらわないと、コロナ禍を乗り越えられないという仲介業者の焦り
- ・ 地方物件を早めに手放したい売主
- ・ なかなか融資が出ずに、動きが止まっているライバル

これらの要素が上手く合致した結果、購入につながったと分析しています。

他に追っていた別物件のエピソードでは、内諾が出た後に急に売主がもっと高くないと売らないと言い出したり、売買後も隣に住む元大家が、入居者に注意するといった厄介な話も聞いていて、私は幸運な売買を続けられてきたんだなと改めて思いました。

自分の予想よりもはるかに早く Onevestar を達成 会のサポートに感謝！

会のサポートのおかげで、自分の予想よりもはるかに早くワンベスターを達成することができました。幸せになるために始めた不動産投資なので、今後も自分や家族、周りの人が、幸せになるような行動を続けられればと思います。

これから物件を購入される方へ。コロナ禍で明らかになったように、住居系の不動産投資は他の投資や事業に比べて安全性が高いです。絶対安全な投資はありませんが、比較的安全な投資が住居系の不動産投資です。

多少のリスクを取ったとしても、得られる経済的自由、精神的自由といったリワードのほうがはるかに大きいと感じています。

安く買っていることで、かなりのリスクを軽減できているので、最初は会の基準をしっかりと守って、安く買うことを意識してください。

私も最初の頃は、不安や迷いがたくさんありました。その都度、ほんとうに些細なことでも佐藤トレーナーに逐一相談して、方向性が大きく間違っていないか確かめながら、恐る恐る歩を進めました。

貴方も、その先の経済的自由によって得られる、ご自身の夢や目標をしっかりとイメージして、少しずつでも進んでいってください。

中部地方 勤務医 らいたさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

らいたさん

ワンベスターおめでとうございます！！

らいたさんは、東京のとある会での偶然の出会いから、会を信じてすぐに入会いただいて、私が直接、ゼロからずっとサポートさせていただいたので、今回ワンベスターになられたということで感動も一入です。

ここ最近の成長ぶりはすばらしいです。
実力と実績が伴った『真のワンベスター』と思います。

今後は多様な物件にチャレンジして、さらなる高みを目指してみたいはいかがでしょうか。

らいたさんであれば、必ず出来ます！
引き続き頑張っていきましょう！！

佐藤 彰洋