

## 不動産投資を再開後、1年10ヶ月で7棟目購入に成功 これから1年以内のonevestar達成を目指す！

---

こんにちは。サラリーマンをしているMDです。

今年2月に購入レポートを提出させて頂きましたが、この7月にも物件購入に成功したので今回もレポートを書かせて頂きました。

2020年9月に1棟目を購入してから、1年10ヶ月で7棟目の購入になります。7棟目にて満室時家賃年収は、ようやく7,830万円まで来ました。今回はさらっとご報告だけさせて頂きます。

今回購入した物件は、東海地方の某市内にある築23年のRCです。融資は今年2月に700万円のオーバーローンで7,700万円のご融資をして下さった某信金様から、今回も1,400万円のオーバーローンで14,400万円のおかわり融資を出して頂きました。

前述の通り、2月15日決済で16部屋中9部屋が空室（空室率56%）のオンボロRC物件を購入したのですが、購入後1ヶ月で2DK→1LDKへの間取り変更も含めた、全空室9部屋のフルリフォームと共用階段部の全面塗装工事を完了させました。

また、この再生工事と並行して、全空室9部屋への客付けも全て工事完了前に達成。こうして購入後1ヶ月で完全に物件を再生し、入居率100%の満室稼働まで持ってゆくことに成功していました。

このオンボロRC物件の決済時に信金様からは「MDさんなら1年後にはきっと満室稼働させていますね」とおっしゃって頂いたのですが、これを聞いた際には「超高速の1～2ヶ月で満室達成出来れば、期待値を圧倒的に上回る実績となって、信金様の度肝を抜く大アピールチャンス到来！」と非常に燃えたぎったことを覚えています。

当初信金様からは「1年後にまた1棟行きましょう」と言われていたのですが、

- ・空室率56%のオンボロ物件を、わずか1ヶ月で物件再生から満室達成まで持って行った実績

- ・都銀様からご融資を受けて、このエリアで運営している他の3物件も過去1年の平均入居率99.6%と超高稼働を維持している実績

があったからこそ「この人の結果はまぐれじゃなく本物だ」と信金様から非常に高い評価を頂戴する何よりの証拠となりました。

結果として「支店長がすぐにでも追加融資をしたいと言っているので、何か物件はありませんか？」と3月末には信金様から言って頂くことに繋がりました。

今回購入した物件は、ちょうどその3月末に、CF150万円物件として仲介様から紹介されたものでした。

大幅積算超過物件なので、信金様はCF150万円の価格でも融資すると言って下さったのですが、そもそも1,000万円以上のオーバーローン狙いであるため、そうすると返済比率が55%を超えて自分で定めている基準に到底当てはまらなくなります。

そのため「この金額では購入したくないので、これから価格交渉に入ります」とお伝えし、1ヶ月半の時間をかけて仲介様と連携を密に取りながら売主様とじっくりと交渉、最終的にCFが230万円となる価格にて、売主様と合意させて頂きました。

売主様と価格合意をしたのが5月17日、本部に稟議が上がったのが5月23日、理事長承認が下りたのは6月7日、その後7月15日が決済となりました。

融資額は物件価格13,000万円に対して1,400万円オーバーローンの14,400万円、金利1.8%、融資期間は信金様からのご提案で、耐用年数を3年超過する年数となりました。

今回購入した物件は4部屋の空室がありますが、すでに保有している6棟100室は現在入居率100%で満室稼働しているため、この物件も目標は購入後2ヶ月以内、遅くとも3ヶ月以内には満室を達成したいと思っています。

今回1棟追加購入したことで、所有物件は競売で現金購入した区分所有4部屋も合わせて7棟合計118部屋、満室時家賃年収は7,830万円、購入時の借入総額は6.64億円、返済比率は43.9%、会の計算式で算出した満室時の年間CFは2,380万円となりました（競売で現金買いした区分所有からのCF200万円も含みます）。

2020年9月に1棟目を購入してから1年10ヶ月、今回7棟目を購入して目標のワンベスターまで残り2,200万円を切りました。

あと2棟買えれば達成可能な数字なので、本年度中には難しくともこれから1年以内のワンベスター達成が射程圏内に入ってきました。

これからも地味な努力を重ねて、満室経営を継続しつつ、物件購入も全力で進めます。引き続きご指導の程、何卒宜しくお願い申し上げます。

関東&東海地方 会社員 MDさん

### ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

MDさん、7棟目購入おめでとうございます！

驚異的なペースで購入されていますね。

また、このご時世で、オーバーローンで融資を引き続けられているのは大変すばらしいです！

MDさんは徹底した現場主義、早期満室化の再現性、関係者へのアピール力が特に優れています。

一つ一つは基本的なことですが、それを誰にもまね出来ないレベルで深く深く徹底できているのが、MDさんの強みかと思えます。

これからも類い希なバイタリティとコミュニケーションを活かして、ワンベスターに向けて頑張ってください！

佐藤 彰洋