

皆が躊躇したごみ屋敷を、ヒアリングでいけると判断 次は CF1000 万円を目指す！

入会から 8 年目。今回は 2 棟目の購入になります。

今回購入できた物件は、何度か資料を取り寄せていた仲介さんからのメールで見つけました。物件資料をもらった後、翌日の昼休みにすぐ見に行きました。ごみ屋敷物件で、躊躇する方も多かったみたいですが、私はヒアリングなども通じて行けると判断しました。

管理をお願いした入居付けの会社さんの話では、私がヒアリングした後、大勢の方がヒアリングに来たそうですが、私の後に購入意思を示された方は、誰もいなかったそうです。

融資ですが、当初は問題ないと聞いていて、期限 3 日前の時点で後 1 名の承認だけだったのですが、融資承認の期日ぎりぎりになっても OK とならず、仲介さんと期限調整等でバタバタでした。

当日は夕方 20 時頃まで、融資ご担当や支店長さんと電話で連携を取りながら、融資部と調整が続き、何とか条件付きで承認が出ました。

この条件もなかなかクリアできず、決済まで 1 月半あったのですが、なんとか条件が整って金消契約を結んだのは決済の 3 日前でした。

購入できて振り返ると、今回の物件は単純に CF だけ見ると会の基準には合致しないのですが、長期的な視点や私自身の将来のことなど、色々な角度からのアドバイスを篠田トレーナーから頂けたこともあり、購入に踏み切ることにしました。

また、1 棟目購入後に参加した「オーバーローン融資戦術セミナー」で学んだ、金融機関への持ち込み方等の知識もうまく使えたと思います。

今後の目標は、まずは CF1000 万円を早期に達成することです。

私は 1 棟目を購入できたことで「自分は物件を買えるんだ」と思えるようになったことで、自身の行動を制限していた気持ちの部分がクリアできました。物件に対する判断力やヒアリング能力も、前回より上がってきたとも感じています。

これから物件を購入される方へ。私は入会から1棟目の購入まで、事情があつて非常に長い時間が経ちましたが、その中で思うことは、ずっと続いている会であるということです。

その理由は、正攻法できちんと実績を出し続けているからこそだと思います。実は会の数名のトレーナーの方と入会時期が殆ど同じなのですが、この期間にそれだけの実績を出されています。

そのトレーナーの方々が、会の蓄積された知識+ご自身の経験も加味して、個別にしっかりとフォロー・アドバイスいただける仕組みを持つ会は他にはないと思います。まずは一步踏み出してみてください。

関東地方 会社員 あたるさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

あたるさん、2棟目の購入おめでとうございます！！
今回の物件は色々と難易度が高い状況でしたね。

ゴミ屋敷、現況の入居率が半分程度、CFがいまいち、と通常では2棟目では取り組みを躊躇してしまうような条件が重なっていました。

それでも、基本に忠実に現地ヒアリングを実施され、得られた結果から客付けの希少性を見抜き購入に踏み切ったのはさすがです！

融資については苦戦したような印象があると思いますが、通常であれば取り組み自体が難しい物件のため、むしろ順調に進んだ方だと思います。

1棟目と同じ金融機関だったことも取り組めた大きな要因ですね。
その時は頭金を使っていますが、頭金を使って良い物件を買ったことが、今回の2棟目の結果を呼び込んでいると思います。
自己資金を使う判断も素晴らしかったですね！

現時点では、CFとしては会の基準に満たない物件を今回購入されていますが、自宅から30分以内の場所、土地値の比率が非常に高い、1000万円以上の大規模修繕(屋上+外壁+空室の現状回復)込みの価格、あたるさんの将来や個別事情を解決する要素がある、という点や。

他にも、ヒアリングで物件の希少性発見、現入居部屋の大幅な家賃アップ、など。長期的に見ると会の基準以上のスペックになる、スーパー物件だと思います。

これまでは、あたるさんの個別事情で動けない時期でしたが、8年間の経験値があるので、投資家としてのスキル（ヒアリングや投資判断）、行動力は図抜けています。

あとは結果を出していただくですね！

まずは、CF1000万円の達成を目標に、一緒に頑張っていきましょう！！

篠田 正博