

## 再生物件の購入チャンスに出会えた理由は やるべきことを愚直にコツコツやり続けた結果

---

2021年1月に入会してちょうど2年が経過しました。入会した年に1棟売却（会に入会する前に購入していた木造新築アパート3棟）し、これまで地方の中古RCを4棟購入しました。今回は、入会から5棟目で再生物件の購入になりました。

今回の物件は、入会后最初の1棟を購入した仲介の方からご紹介をいただきました。

会に入ってから私の投資方針や、求めている物件スペックを購入時にしっかり伝えているので、一回取引をさせていただいた売買仲介さんとは話が早く、定期的にコンタクトを続けることで、何か良い物件があれば紹介していただける環境が整っていました。

この仲介さんは、今回成約した物件以外にも気になった物件についてご相談させていただいたり、金融機関までご紹介いただいたりなど、良縁を運んでくれるキューピット役を担っていただいております、感謝してもしきれない方です。

前回の物件購入から半年ほど不動産投資をお休みしていたのですが、10月に再開しようと考えた時に、村田さんが推奨されている再生物件に取り組んでみたいと思いました。ただ、再生物件なんてどうやったら出会えるのだろうか？と悶々としていました。

そこで、不動産投資大賞2022で村田さんに質問してみたら「それは〇〇〇ですよ」と言われて眼から鱗。これまでにお取引させていただいた仲介さんと、ある程度気の合った仲介さんに、その言葉を早速言って回ってみたところ、なんと出てきたのでした、物件が。

再生物件あるある、なのかもしれませんが、売却オーナーは相続で物件を引き継いでおり、あまり不動産投資に興味がない方でした。築年数も古くなり、管理と募集がされていないので空室が増え続け、全空になってから既に3年が経過し、途方に暮れているようでした。

処分されることも検討されたようでしたが、処分もそれなりのお金が必要ですので、非常に安価での価格を提示されていました。

実は、紹介してくれた仲介さんの出身県に所在する物件でもあるので、仲介さんは当初、自分か兄弟で所有して再生かけようかとも考えたとの事です。

ただ、ご兄弟に無視（笑）され、少し話を出してみた私から熱烈（笑）な購入アピールもあったので、ご自身が手掛けるのも面倒かなと思っていただき、私に譲っていただいたのであります。

購入の直前に、その物件を管理していた管理会社から関西の業者が購入したいと言っている話が舞い込んできたので、仲介さんも慌てて無理矢理に決済日を早めていただき、不動産投資人生初の無人決済で、無事に当物件を購入に至りました。

この物件は、全空になってから既に3年が経過しており、それなりのリフォームが必要であることから、どの程度の良い再生案件であったと言えるかは、これからのハンドリングにもかかっています。引き続き試行錯誤しながら頑張っていこうと思います。

今回の再生物件の購入チャンスに出会えたのは、奇抜なことをするのではなく、やるべきことを愚直にコツコツとちゃんとやってみたことにあるのだと思います。

やるべきことをルーティン化し、継続的にやることが好機をつかむ秘訣なのだなと思います。これからもこのルーティンは継続して、虎視眈々と再生物件を手掛けていきたいと思っています。

なお、昨年10月に半年の不動産投資休暇から戻った際に、少しリスクを取る許容度をアップさせるためと、本格的に再生物件に取り組むために、ネオアルティメットサポートを申し込みました。これからもますます学び続けたいと思っています。

この物件に出会った時も、すぐに宮川トレーナーからアドバイスをもらえる環境が本当にありがたかったです。少しリスク感度が低くなっている気もしますので、第三者の目線での客観的なアドバイスは本当に助かります。

素晴らしいサポートをいただきながら、引き続き再生物件を含め、物件購入のチャンスを狙っていきたくと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願い致します！

関東地方 会社員 あっこちゃん

## ■担当トレーナー：宮川のコメント

---

あっこちゃん、おめでとうございます！  
素晴らしい物件を購入されましたね！

ほとんどの物件（賃貸ニーズがある限り）は、物件価格次第でお宝物件にもダメダメ物件にもなります。そういう意味では大変安く買えた今回は、非常に素晴らしいスタートだと思います。

仰る通り今後のハンドリングが重要ですが、この物件に関して一つ言えることは「絶対に負けはない」という事です。

収益性ももちろんですが再生物件の経験値アップにも最適で、今後戦略的にも大成功の物件になっていくと思います。

この物件を購入できたのは、ひとえにあっこちゃんの交渉力と人間力だと思いますが、一言で言えば「決断力」に尽きます。全ての決断を最短で行えたからこそ買えた物件です。

その決断の速さが他の力の付け入る隙を与えず、周りをうまく巻き込めたのだと思います。

普通の人だったら買えていなかった可能性が高いと思います。再生物件を買うという事を決めているのが素晴らしいです！

あっこちゃんの規模になれば、当然リスク許容度の調整も重要になってきますので、今後も一緒に考えていきましょう。改めておめでとうございます！

宮川 泰