

現地へ出向いた結果、状況が二転三転 CF が会の基準に変わるミラクルが起こり初購入成功！

入会から2年目、記念すべき1棟目の購入となります。

今の仕事は順調であるものの、50代・60代で続けているイメージがまったく湧かず、競合に追われ続けて知識のアップデートや研鑽をし続けなくても収入が得られるようにしたいと思いつつ、どうしたら良いのかずっと悩んでいました。

そんな中、YouTubeで不動産投資が意外と身近な存在であることを知り、そこから不動産投資で収入を得ることを目標とし、自分に合う投資スタイルを模索していました。

まずは「不動産の関連書籍100冊は読め！」と目にした覚えがあり、様々な書籍を手当たり次第に読んでいました。その中で村田さんの書籍に出会い、再現性の高さに惹かれ、村田さんのもとで学びたいと思い入会しました。

入会して最初にぶつかった大きな壁は、当会の基準をクリアする物件が見つからなかったことです。市況的に1億あたりCF200万が出るほど利回りの高い物件が少ないことは知っていましたが、自分で探し始めて、初めて市況の難しさを目の当たりにしました。

途中RCでなく利回りの高い木造や鉄骨に、RCでも1億あたりのCFを150万に基準を下げたいと思うなど、悪魔の囁きが何度もありました(笑)

しかし、法身トレーナーや先輩会員の方々とお話をするなかで、入会した当初の目的に立ち返り、再度会の基準に該当する物件を探し続けることにしました。

本物件購入の決め手は、販売価格に対してそれをかなり上回る積算の高さです。これから物件を買い続けるにあたり、貸借対照表の資産は重視しないといけなようなので、積算の高さが今後に生きてくるのではという思いがありました。

しかし、仲介さんが元付けと話した感覚の指値下限で考えても、1億あたりのCFは150万くらい…会の基準を満たしていないと思いつつも、現地調査へと向かいました。仲介さんが片道2.5時間かけて来てくださり、そして1日中色々付き合ってくださいました。

基準を満たしていないので本音は辞退したいと思いつつも、仲介さんのことを考えると断る勇気が無く・・・銀行の評価が出た段階で最悪断れば良いかと思いつ、CF150万程度になる価格で買い付けを入れてしまいました。

買付後は銀行目線も出てきて、物件金額だけで自己資金を3,000万円、そこに諸経費がプラスになるため、やはり一旦仲介さんに断りを入れることにしました。

しかしそこからは、説明するのが難しいくらい状況が二転三転。まさに急転直下、自己資金を手元に多く残せる金額で購入できることになりました。また銀行担当者のご尽力もあり、超短期での決済となりました。

1億あたりのCFが150万くらいの物件でも、実際に問い合わせで現地へ行ってみることで突破口が見つかり、結果的にミラクルが起こり、会の基準を満たす物件を購入することができました。

購入してまだ間もないですが、購入したらすべてが自分事になります。リフォームや客付けなど、必要なことを学ぶ姿勢が変わり、知識が自分の実になっていると強く感じます。

これから物件を購入される方々へ。当会の基準を満たす物件が見つからなくても、現地に行けば仲介さんと仲良くなれたり、指値がきいたり状況は変わります。

トレーナーのアドバイスを信じて動いていれば購入できる日は必ず来ますので、諦めず頑張ってください！

関東地方 会社経営 あかつさん

■担当トレーナー：法身のコメント

1棟目の物件購入、本当におめでとうございます！
プチ再生系ではありますが、再生完了後は積算余力たっぷりの良い収益物件に変わると思います。

今回は正にミラクルのような展開でしたが、全てのスタートは現地調査に実際に出向いた事でした。
更に、銀行開拓もこれまでの経験が活かしましたね。

これからが賃貸業の本格的なスタートですが、

普段の会社経営同様に事業として本気で取り組まれて下さい。
将来的に十分なリターンが得られるはずです。

是非この調子で頑張ってください！

法身 栄治

■中西のコメント

祝1棟目、誠におめでとうございます。ネオアルティメット入会后と現在では、あかつさんのレベルは別人かと思うくらいにレベルアップしていますね。

動いた人にしか結果が出ないことが正に不動産投資の良いところでもあり、辛いところでもあります。今回の物件は、動いた結果の賜物だと思います！！

今回の物件、初めは苦勞するかもしれませんが、必ず経験と知見につながります。おそらく数ヶ月後には、経済的にも十分なリターンが出ていることでしょう。この調子でどんどん頑張りましょう！

中西 裕之