

淡々と行動を繰り返すマインドで経験値が上がり 難あり物件もトレーナーとの二人三脚で購入出来た！

2021年1月に入会し、翌月にアルティメットサポートを申し込みました。宮川トレーナーにサポートいただき、今年で4年目になり、今回は3棟目の購入になります。

前回の物件購入から2年以上買えない期間があり、だいぶ焦りがありました。

金融機関の融資承認が出ても物件が何度も流れてしまい、闇雲に新しいエリアに突撃していったりもしましたが（これが今回実を結んだのかもしれませんが）、当然撃沈することがほとんどで、何とかしなければと思っていました。

そんな時宮川トレーナーに相談すると

「何か損をしたわけではないので全然OKです、経験値が上がっただけ前に進んでいます。切り替えてまた次いきましょう、淡々と繰り返していきましょう」

というアドバイスをいただくことが多く、これを自分に言い聞かせて行動をし続ける事ができました。そして、このような捉え方が、だんだん自分自身のものになってきているのを感じました。

また一方で、2棟目の物件を4割空室で購入したため修繕費が嵩んだり、給水ポンプの故障や大きな漏水事故で想定外の修繕が必要となりました。

「決算書のCFが十分出ていないのは、自分の購入判断が誤っていたからではないか？」という疑念を抱きましたが、宮川トレーナーに相談したところ

- ・いまの目線、いまのアプローチで問題無いこと
- ・これを続けることで将来の目標へ向けて前進できていること

を再確認できたため、よりシンプルに確信を持って活動を続けられるようになりました。

今回の物件は、業者さんのウェブサイトで見つけた物件です。条件は良かったのですが、難あり物件のため、なかなか融資がつく人がおらず長く残っていました。

もともと難あり物件で将来の不確定要素がある上に、新たな経費が後から出てきたり、管理状況も不良で入居付けも特殊だと判明したり、本当に購入を進めてよいのか不安になることが何度かありました。

その都度宮川トレーナーに相談しながら、目先のCFだけではなく（もちろん会の基準を継続してクリアしていくつもりではおりますが）、金融期間の新規開拓という観点でも価値ある物件になるだろうと思い購入を進めました。

今回は地縁のない遠隔地の物件でしたが、以前にダメ元でそのエリアの金融機関をローラーしたことがありました。

その中で、今回ご融資いただいた新規金融機関からは、地縁が無いため厳しいとは言われたものの、絶対ダメとまでは言われなかったため、その後も何度も持ち込みを繰り返しているうちに「良い物件が出たら融資します」との返事をもらえるようになっていました。

難あり物件で、売主に融資を出しているこの金融機関でなければまず融資はつかなかったと思いますが、事前にこのような下準備が出来ていたからこそ今回私にご融資いただけたのだと思います。

また、昨年夏休みにそのエリアの物件視察と管理会社訪問をしていたので、地域の雰囲気、賃貸需要、管理会社の性格や実力みたいなものも、肌感覚として持っておりました。

宮川トレーナーからのアドバイスに加えて、事前の調査で信頼できそうな管理会社が分かっており今回の物件のこともよく相談できたので、自分にGoサインを出す事ができました。

複数棟買い進めるにあたり、期待しすぎず思い入れを強く持ちすぎず、淡々と同時並行で複数棟を持ち込みできるようになりました。

作業そのものは以前と変わらないものの、購入活動に慣れたこともあり、気持ちのマネジメントと作業のマネジメントが出来るようになりました。同時並行で進められる心と時間の余裕が出来てきたのだと思います。

今後の目標ですが、早くCF1000万を達成したいです。期限を決めても自分は焦ってしまうので、いつかはその先のステージに行けると信じて淡々と行動し続けます。

そして

- ・CFを伸ばして決算書を綺麗にするためにも、再生物件に取り組めたらなあ
 - ・管理会社さんとの信頼関係は出来てきたので、物件が降ってくるようになればなあ
- と思っています。

これから物件を購入される方々へ。こんなこと聞いても大丈夫だろうかというような些細なことから、弱音や迷いといった心のモヤモヤまで、今でも私は宮川トレーナーにすぐに吐き出して解決してもらっています。

自分の時間やキャパは限られますし、不動産を購入するにも時間勝負の面があります。まだ実力が足りない自分のような人にとって、このようなトレーナーのサポートは不可欠なものであると思います。

関西地方 勤務医 おぎーさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

おぎーさん、物件購入おめでとうございます！

おぎーさんは、何事にもすごく実直で真摯なところが素晴らしいと思います。

ご自身も仰っていますが、今回も諦めずに行動を続けてきたからこそ成果につながったと思います。ただ逆に、実直であるがゆえに成果が出ないことへの焦り、不安、後悔が出ることがあるとも思います。

そこをうまくコントロールして行動を続けられるようになっていくことが最大のポイントだと思います。

物件が出てくる、融資が付くというのは運や縁の部分も非常に大きいですが、メンタルをはじめとした行動を続ける環境を整えることは再現性があります。

不動産賃貸業をライフワークとする為にはそれが何より大事なのでそこを乗り越えられたのは本当に素晴らしい事だと思います。

遠方でのドミナント戦略という強いカードも使いながら目標に向けて頑張っていきましょう！！おめでとうございます！

宮川 泰