

入会から6年 宣言通り FIRE・ワンベスター達成！ 今後は経済的・時間的自由の中で、新ビジネス展開を

入会から6年目、今回は7・8棟目の購入となります。

2019年の入会以来、毎年2棟ペースで買い進めてきました。入会して2年強で5棟取得し、家賃年収が7000万円を超えました。

その後、新築2棟を同時に手掛けました。工事期間中は残債だけあって収入がないため、決算書が悪化し、なかなか次の融資が通らない状態が続きました。

どうせ買えないならジタバタしても仕方ありません。「今は力を蓄える時期だ」と割り切り、その一環として2022年よりアルティメットサポートに申し込みました。セカンドステージの再生系ノウハウを宮川トレーナーから教わりました。

バランス釜の耐用年数オーバー物件、床一面にハトの堆積物がフカフカした物件、最上階の全室が雨漏りで水没した物件、共用廊下が崩れかかった物件、などなど全国のゲテモノ物件ばかりを見て回りました。

また民族系信組やノンバンクにも片っ端から電話を掛けました。とあるノンバンクでは「金利7%が高いとかいうならウチにくるな！」と凄まじりたりしました(;^_^A

今回の購入物件ですが、7棟目は関東地方の築40年超のRC造です。1年前に4,150万円（16%）で売契を締結したものの、期日までに融資が付かずに融資特約を行使して流した物件です。今年に入って4,000万円で売りに出ているのを見つけました。

某信組に持ち込んだところ好感触でしたが、直近での退去により入居率が悪化し、思っていたよりも融資が伸びません。しかも（融資特約行使の）前科があるので、売主から「融資特約なし」の条件を付けられてしまいました。

ダメもとで売主と交渉したところ、300万円ダウンの3,850万円（17%）の指値が通りました。しかもこの1年の間に売主が200万円程かけて内装リフォームをしていました。

また今回、某信組との取引実績を作ることでこの先の更なる展開が望めます。こ

れらを総合的に勘案して、最後はガッツリと頭金を入れて購入に踏み切りました。

複数棟買い進めるにあたり、再生系修行で多くのゲテモノ物件を見て修繕費の見積もりシミュレーションを繰り返してきました。その結果、大抵の廃墟をみても驚かないだけの知識とメンタルを得ました。

7棟目を決済して3か月後の6月末に、関東地方で8棟目・7100万円（17%）の重鉄造を決済しました。これで晴れてワンベスター達成です！

1年前に参加した、会員限定コンテンツのOPMで「2024年6月末にFIREする！」と宣言したとおり、この6月末で勤続27年の監査法人を早期退職しました。

手に入れた経済的自由と時間的自由を背景に、今後は社会課題解決に取り組むNPOと不動産投資家を繋ぐビジネスを展開していくつもりです。

これから物件を購入される方々へ。ここに記載した再生系投資手法は、CF1000万円以上のロケット戦略セカンドステージに該当するものです。

ここに至るまでのファーストステージでは、会の基準にあった物件を見つけて金融機関に当てるという行動を愚直にこなしてきました。

これまでの行動量のお陰で物件の選別眼が鍛えられ、仲介会社や金融機関との関係性が築かれ、そして再生系のリスクを取れるだけのCFに繋がりました。行動内容をトレーナーとすり合わせたら、あとは行動あるのみです。あなたの成功を応援しています！

関東地方 公認会計士 ダディさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

ダディさん、ワンベスター達成おめでとうございます！！！！！！！！！！

産みの苦しみはありましたが宣言通り無事達成できたのはさすがです！
良かったですね！私も嬉しいです^^

再生物件に目を向けて選択肢を増やされたのは、投資ステージ的にも正解だったと思います。

15%超えの物件を購入されたことは五年後、利益、選択肢に関して大きな収穫となってくるでしょう。

これからはNPO活動含め、自由で楽しい人生になりそうですね！
またシークレット懇親会で自由な人生に乾杯しましょう！

本当におめでとうございました！！！！！！

宮川 泰