

## 6棟目は再生物件に初トライ フルローンで購入成功 空室が多いので、まずは年内に満室を目指す

---

2021年9月に入会して3年目に入り、入会後では3棟目の購入になります。  
(入会前を含めると6棟目)

前回物件を取得したのが2023年4月で、1年以上工事遅延していた新築物件の引き渡しが無事完了しました。

篠田トレーナーからは「新築物件の建築中はリスクを取り過ぎない方が良い」とアドバイスを受けていたこともあり、物件引渡しまでは新規取得を控えていました。

2023年12月に無事引き渡しも完了しましたので、ブレーキなく新規物件の検討を行うことが出来て、今回の物件取得に繋がりました。

また、物件取得を控えている間は学びの期間と考えて、OPM、オーバーローン合宿、再生セミナー、アフターCF1,000万セミナーと、徹底的に会のコンテンツを学んだことも良かったです。

結果的には2023年4月、12月、2024年6月と半年毎に物件取得出来ているので、そこそこ良いペースかと思います。

今回取得した物件は、以前取引した仲介業者からの紹介で2棟目の取得、12部屋中8部屋空きの初・再生物件です。

すでに大規模修繕も完了しており、室内リフォームと募集条件の変更で十分満室運営可能と判断しました。再生物件見学会や再生セミナーに参加して事前に学んでいたため、スムーズに購入判断が出来たかと思います。

他に検討している方がいましたが、過去に取引があり、融資も確度が高いと思って貰えたので、物件をグリッブして頂きました。

売買契約の直前に買い上がりの提案もありましたが、融資がほぼ固まっているということで元々の金額から変えずに取引して頂きました。

途中まではオーバーローンで融資審査が進んでいましたが、最終的に物件価格までとフルローンに落ち着きましたので、オーバーローンは次回の課題です。

今回の購入を振り返ると、会のコンテンツを学んだことで、物件の探し方、銀行融資を含む不動産賃貸業全体に対する理解がアップグレードされました。

不動産投資はストックビジネスであることをより強く意識して、過去に取引のある仲介、管理会社に定期訪問して関係を強化しつつ、物件や銀行の紹介をお願いしています。

また、物件調査、現地訪問の数を増やすと物件取得につながると確信出来てきました。

現在家賃収入が5,500万円、契約中の2棟を合わせると7,000万円になります。

今後の目標ですが、空室の多い物件を取得するので年内に満室にすることが直近の目標です。そして、2025年12月末までに家賃収入1億円を達成することが次の目標です。

また、今回の物件は惜しくもオーバーローンならずでしたので、オーバーローン・再生物件に引き続き重点を置いて取り組んでいきたいと思えます。

これから物件を購入される方々へ。

不動産投資はストックビジネスなので、正しい方向で努力することが出来れば、時間の経過と共にどんどん楽になると感じます。

会のコンテンツは相応の価格がしますが、正しい方向を教えてください、実際に受けてみると何倍どころでなく、何十倍・何百倍のリターンを生み出してくれると思えます。

関東地方 会社員 シンさん

## ■担当トレーナー：篠田のコメント

---

シンさん、3棟目の購入おめでとうございます！！

新築物件の完成遅延の間に、会のコンテンツを全て学ばれ、  
バリバリ自己投資された事が素晴らしい結果に結びつきましたね！

3棟目は再生物件&オーバーローンに挑戦され、  
惜しくもオーバーローンにはなりませんでしたが、  
購入に明確な意図や課題をもって取り組まれるのは  
とても重要な事だと思います。

今後は、

- ・融資増額での購入→オーバーローンを狙う
- ・難易度を上げる購入→再生物件を狙う

という取り組みを中心に、  
スキルアップを伴った購入と一緒にトライしていきましょう！

篠田 正博