

## メンターの必要性：きっかけは趣味のゴルフから！

---

入会前は、不動産投資に興味があったのですが、どれがいい物件で、買っても良い物件なのか、さらに、構造の違いすら、あまりわかっていませんでした。

機会があり、2012年に入会したのですが、実は、村田さんと相談し、8か月で退会してしまいました。土日が忙しく、時間が取れないというのがその理由です。

ですが、その後、どうしても諦めきれず、2015年にセミナーを聞きに行っ、再度入会となります。その時、もう一回頑張ってみよう、と決断したことを覚えています。

### まさかの自殺、転落事故・・・しかし・・・

今回購入した物件は、7棟目となります。

入会前に、埼玉RC7室（既に売却）、北海道新築RCりそな、の2棟は持っておりました。

今回の購入物件は、青森2棟 築37, 39年  
24000万を指値して17000万で購入しました。賃収4200万の利回り24%です。

熊本4棟、37000万。

シミュレーションしたところ、33250万なら買えると思い指値を入れましたが33500万円に戻されました。

しかしながら、なんと、融資承認後、かつて自殺者がいたということが判明！

即交渉し、33300万に値下げしてもらい、内装費560万も物件価格から引いてくれました。さらに、問題は続きます。

契約後、転落事故発生しました。隣のマンションから、自分の物件の共用部分に転落。告知義務はないのですが、さらに100万円値引きとなりました。

今度は、2月4日、青森物件で、入居者が2日前から病死していました。

このように、いろんなことがあって混乱したのは事実ですが、結果、今回の決済物件だけで、賃収8500万円、返済3500万円、満室収入－返済＝5000万円になりました。

## **成功の要因は、変わらない気持ち**

入会からこれまでを振り返ってみましたが、困ったことや躊躇するようなことはほとんどありませんでした。

常に、買いたい、買いたいという感じでしたので、シミュレーションを重ねることが自信に繋がったように思います。

今思えば、基準に合致すればいつでも買いたい！  
その気持ちが変わらなかったことが良かったと思います。

今回、物件を購入できた成功の要因は、  
会のシミュレーションが自信につながっていたので、積極的に行動できたこと。  
この点にあると思っています。

今は、入居者を募集している段階ですが、現地の管理会社が「頑張ります」と言ってくれているのでうまくいくと信じています。

客付してなんぼなので、青森県はA D2か月。熊本県は2か月＋1万。  
管理会社は強気なので、安心できるのが心強いですね。

## **負け続けても、諦めなければ運が向く**

ただ、最初から全て順調だったわけではありません。

本当に基準に合う物件があるのか、法身さんに勧められて、S M B Cに相談に行き

ましたが、物件検討しても間に合わずに、負けが続いたこともあります。

その後、青森物件があればいいな、と探していたところ、タイミングよく見付き、内装費用が3200万掛かるという話でしたが、最終的に2070万まで下がり、物件価格17300万円で決まりました。

物件価格と内装費用が別途かかると思っていたのですが、実際は、物件価格から内装費2070万円を引いてくれるという話になり、利回りが上がりました。これは、予想外で嬉しかったです。

## 気づき、そして、習慣の変化

実は、アルティメット会員になったきっかけも、私生活から気づきを得ました。

趣味でゴルフを28年やっているのですが、だんだん下手になっていました。そこで、去年、ゴルフのプロを年間48万円かけてコーチに付けてみたところ、それで結果が出るようになったのです。

「良いコーチにつくといい結果が出る」ということを実感し、何事も、お金をかけなければ駄目、メンターに出会うのが一番！と考えアルティメットに入会することになった次第です。

アルティメットサポートに入会し、一番変わったことは、

- ・シミュレーションを習慣として継続できるようになったこと。
- ・自分の感性をシミュレーションに近づける癖がついたこと。

その2つが大きく変わりました。

## 道を照らす、シミュレーション活用のススメ

今後、考えていることとして、仕事はやめず、不動産収入を得てもらった給与から社会への還元がしたい。という目標があります。

これから、不動産投資に参入する方の中には、  
怖がる人もいますし、躊躇する人もいます。

ですが、会の投資スタイルでシミュレーションし、自信をもって買い進めたら大丈夫！それが、暗闇を照らす明かりとなることを確信しています。

関東在住      教育関連  
やまさん