

目の前にあるチャンスを見逃さない！

私は、会のことを知る1年くらい前から、不動産投資をはじめていました。書籍やセミナーなどには参加していたものの、自分の購入する物件が、長期的にみて、規模拡大できる物件なのか、買付を入れる時はいつも不安でした。

才津さんとの出会い～毒キノコに納得～入会へ

当時から才津さんのブログ読者であった為、その論理的で直球な物言いがとても腹に落ちて、いつも参考にしておりました。

そのブログで村田さんのスルガの正しい使い方セミナーの告知があり、村田さんのことを初めて知りました。

実は、才津さんにお会いしたくて参加した部分もあります。

当時、すでに2棟持っていましたが、自己資金がかなり薄くなっていた時期で、スルガスキームの物件案内メールが来るたび、自己資金0で！の言葉に心が揺さぶられていました。

そんな折、スルガの正しい使い方セミナーで毒キノコの話聞き、深く納得し、当会に入会することを決めた次第です。

経験値から生まれる順調な滑り出し

入会後は、オーディオプログラムを何度も何度も聞いて、オーバーローン再生セミナーDVDも購入し、ぜひ挑戦したいと思っていました。

入会后、半年くらいで、狙い通りの入居率20%以下の再生物件を購入し、その後約1年半は、再生および決算書を良くするための期間と割り切り、再生に専念しました。

そして2016年4月に、無事満室とすることができたのですが、その間、新規での物件購入は控えておりました。

そして、既存物件がほぼすべて満室で運営でき、法人決算も2期目を迎え、黒字の決算書が出来上がることが確定してきた状況で、新規物件の購入に向けて再び動き出しました。

すると、中間省略系の業者さんからの物件紹介メールが届き、なにげなく確認した所、築19年RC利回り10.4%でしたから、即銀行に打診し、購入に向けて動き出しました。

その物件は、買付順ではなく、融資内諾順でローン特約なしが条件でした。

そこで、既存物件で借り入れのある、地元の信金とりそな銀行の2行に持ち込みしました。

信金さんは完全にエリア外ですが、どちらの銀行からも融資可能と内諾を頂きましたが、りそな銀行さんでは別案件も稟議を上げていただいている最中でしたので、信金さんから融資を受けることにしました。

銀行さんには、買付が私も含め3本以上入っており、スピード勝負であることを伝えていました。

その結果、本部審査承諾まで物件情報持ち込みから、わずか5日間とスピード承認となりました。

これにより1番手を確保することができました。

エリアに関しても、スピードに関しても相当力技を使っていたいただいたようです。

物件購入の成功を左右する 「日常のコミュニケーション」

今回、物件購入に成功できたのは、日常的に銀行さんとのコンタクトを取っており、1~2ヶ月に1回くらい定期的に物件情報を持ち込み、銀行側の融資目線や、自分の投資方針などコミュニケーションを密にとっていたことが大きな要因だと思います。

日頃から、そのような準備をしておく、よい物件が出たときのレスポンスが格段に良くなることを実感しました。

今回購入したのがアパマン系では5棟目となり、6棟目となる、前出のりそな銀行での新築案件も来年稼働する予定です。

自分のCFが1200万、家族名義で購入した物件からも、1000万のCFが得られるようになりました。新築が稼働すればさらにプラス300万は見えています。

時給 25,000円の世界から 更にワンベスターを目指す

このような状況になり、時給換算したところ、不動産投資活動での時給は25,000円、サラリーマンでは2,500円。なんと10倍も違いました。こうなるとサラリーマンは、趣味やボランティアの感覚だとわかり、この先は、自分が貢献したいと思える仕事しかなくなります。

このように、不動産投資をはじめた3年前には、予想していなかった現実が目前にあります。これからは、ワンベスター目指して、邁進したいと思います。

最後に、不動産に対して、悩んでいる方、不安に思っている方は、これだけ短期間で現実を大きく変えるチャンスが目の前に落ちていることに気付くべきだと思います。

そして、現実を変える！とまずご自身で決断してほしいと思います。

この会では再現性の高い手法や知識、サポートが確立しています。会をうまく使って、目の前に落ちている何千万、何億円というチャンスを拾い、日常が変わり始めるのをぜひ体感して頂きたいと強く願います。

愛知県 中小企業のサラリーマン cueさん