

本物の不動産投資家との出会いで超えた 独学の壁

1年前から自分なりに不動産投資について勉強してきました。

購入までのステップや、銀行からどのくらいの融資が引けるのか？などはだいたい分かっていましたが、購入後の運営方法や、利益を確保するための返済比率はどれくらいが適正值なのか？正直良く分かりませんでした。

また、中古案件は危険だと思い込んでいたので、中古RCには手を出さず、新築木造の購入だけを考えていました。

けれども物件価格に対し、どうしても積算が割れること、将来的に融資が厳しくなる可能性があることが心配でした。

そんなとき、メガ大家さん2名との出会いがありました。

最初の出会いは1年前。本会を紹介されたのですが、その時は、投資系セミナーは高額な割にリターンがあまり期待できないと思い込んでいましたし、自分でも十分勉強できると思っていたこともあり、独学で進めていました。

それから半年後、また本会のメガ大家さんと出会いました。

年齢が近かったこと、何より受けている融資の利率が圧倒的に低かったことを知り、『これは本物だ』と思いました。

今回が2度目の紹介だったこともあり、入会を決めました。

何事も成功者をモデリングをすることが、私の成功パターンだと考えていましたが、問題は、信じるに値する人を見つけることができていないことでした。

けれども今回、やっと信じることのできる『本物』に出会えたと感じました。

信頼できるアドバイスで 購入に向けて前進

入会して3週間程でオーディオプログラム、村田さんとの電話相談を実施し、目標案件を探す日々が始まりました。

なかなか適合する案件は見つかりませんでした。佐藤トレーナーに、『見つからないと思っていると見つかりません。』と言われてハッとしました。

そこで、

- ・ 2億程度で築15～20年の積算超過のR C
- ・ オーナーが疲れ果て、手放したがっているもの
- ・ ライバルが少ない地域の物件

これらに意識を向けたところ、その後1ヵ月程で、適合案件が見つかりました。

銀行の融資枠もおおよそ分かっていましたので、1番手で物件をグリップすることができました。

しかもこのグリップした中古R Cは、築18年で利回り10%、ファミリー（3DK）28戸と、現在の市況ではいい条件でした。

けれども、どうしようか迷っていました。

それは、ヒアリングでは、あまり関係ないと現地客付け会社は言っていましたが、物件のある場所が土砂災害特別警戒区域にあることが不安だったからです。

また、自主管理物件のため管理はずさんで、空室も30%程度ありました。

そこで宮川トレーナーに相談してみると、土砂災害地域に関しては、水災の保険に加入できれば最悪の事態でも対応ができることが分かりました。

代理店も紹介して頂き、これで不安要因へのリスクヘッジができました。

また、空室に関しては、ヒアリングにおいて、近隣に競合が少ないことから、適正家賃に変更し、地元管理会社を巻き込んで、客付けしていけば満室経営も可能であると推測しました。

空室も多かったですが、返済比率を40%以下に抑えていますので、対応可能であると思い購入に踏み切りました。

今回、購入の決め手になったのは、宮川さんに背中を押していただいたことかと思えます。

やはり、購入前は様々な不安要因が付きまといますが相談できるトレーナーがいたこと、的確なアドバイスが頂けたことが一番大きいです。

再生案件などリスクな物件を見事再生する経験に裏打ちされたアドバイスは信じるに値するものでした。

また、本会の代表、トレーナーの実力は群を抜いています。
やっと心から尊敬し、目標としたい不動産投資家に出会えたことが何より嬉しかったです。

迷いや不安の正体が分かれば あとは行動あるのみ

オーナーチェンジが完了し、前オーナーのずさんな管理の付けが回って来ていますが、一つ一つ対応し、解決していきます。

いきなりプチ再生案件のようになりましたが、管理会社と協力して満室経営に持ち込めるように全力で動いています。

購入してからも、リフォーム、ガス、消防設備、貯水槽、エレベーター、外構補修など、オーナーとして決定するべきものがたくさんありますが、今回の案件を見事満室に持っていくことができれば、自信につながります。

また、今後物件購入して行く上での良い経験値になると思っています。
初めてなので、本当に満室になるのか正直不安なところがありますが、一つ一つ困難を乗り越えたいと思っています。

まだ購入できていない人、不安や迷いがある人は、なぜ購入できないのか、何が不安なのか、何に迷っているのかを明確にすると良いと思います。私も漠然とした不安があった時は何もできませんでした。

しかし、迷い、不安が明確になり、打つべき策が見えれば、怖くはありません。そうなれば行動あるのみです。

きっと自分にふさわしい案件との出逢いが待っていると思います。

関東地方 会社員 Iさん