

## 夢にまで現れた『借金』への不安も 成功イメージで払拭

---

今回の物件は、会からの紹介を受けた2棟目の物件になります。

2016年12月16日に引き渡しをし、約2ヶ月が経過しました。

参考に、主なスペックを以下に記載します。

- ・北海道帯広市、ファミリー40世帯、店舗4区画、築20年
- ・売買額3.89億円、土地約5千万、建物約3.3億円
- ・満室時の利回り10.5%、CFは約290万円/1億円
- ・SMBCの融資額3.8億円、融資期間26年、5年固定金利当初0.3%
- ・諸費用と自己資金：約3千万
- ・消費税還付：約26百万

です。

今回は2棟目になりますが、不動産投資を始めた当初は、自分がとるべき不動産投資の道筋や、参考になるルートが分からなくて不安でした。

そんなある時、仲介店主催のセミナーの懇親会で、当会の会員さんと話す機会があり、会の活動を知ることになり、早速入会させていただきました。

入会当初は、これからも不動産投資を進めるにあたり、大きな不安やためらいがありました。

2.7億円という1棟目の大きな借入れがあったからです。

天井が落ちてくる夢、離婚して一人寂しくたたずんでいる将来の自分の老後の夢も見ました。

純粹に、『借金をする』と言うことに対する不安が主な要因だったと思います。

けれども今回は

- ・ 2棟目だったこと
- ・ 基本のCF重視の考え方（倒産しないということ）で物件選定ができたこと
- ・ 参考に出来る会員さんやサポーターの実績と後ろ姿が見えていたこと

から不安は解消されていました。

そして、物件購入の決め手となったのは、

- ・ CFで300万円近くの収益性があったこと
- ・ 積算評価> 銀行担保評価> 売買額であり、資産超過であること
- ・ 立地が良く、高い客単価で経営できる見通しが得られたこと

など、

会から紹介を受ける前に、他の会員さんが検討されていたこれらのことを自分でもヒアリングし、追認出来たからです。

さらには、事例セミナー、ヒアリングセミナー、再生セミナー、決算書セミナー等の各種の（メガ）関連セミナーと、そこで知り合った投資家仲間の、生の経験を聞いたことが栄養素となり、前に進むことができました。

今では10億円の物件（借金）であっても、全然恐くはありません。

投資家仲間やサポーターと自分を比較し、何が足りなくて、何が揃えば目標に到達できるかの自己イメージの形成が出来てきたからです。

一歩先を行っている投資家仲間やサポーターの背中をみていると、  
「自分でもできる」という考えになりました。

購入後はヒアリング通り、新たな入居者は全て医者、大手企業の社宅利用という  
高属性の方々のマンションで、家賃が約10%アップでの客付ができています。

家賃下落がほとんどなく、空きが出ても比較的1～2週間で決まる物件で、  
このような物件は、含み益が拡大する物件にできるという気づきを得られました。

それと同時に、高い属性の客に見合った設備や清掃で、  
『高品質を全面に出したマンション経営』という、今までの自分になかった分野  
に取組める、新たな楽しみにも気づいた物件でもありました。

## 「人まね」から始める不安解消法

私がこれから物件購入し、賃貸経営を始めることに不安を感じられている方に  
伝えることができるとしたら、まず、なりたい自分や家族のライフスタイルを  
設定することから始められると良いかと思います。

そして、それに近い人物やライフスタイルで成功されている会員さんや  
サポーターさんを見つけ、イメージをより具体的にします。

そうして、会員さんやサポーターさんと交流しながら、自分に不足していること、  
補うべきことを取り入れながらまずはその『人まね』を試してみる。

すると、自ずと購入やその後の経営の不安に迷いなく取り組めるのではないかと  
思います。

良ければ参考にさせていただければと思います

関東地方 会社員 トッキーさん

## ■担当トレーナー：法身のコメント

---

トッキーさんですら、当初は借入に対する不安があったんですね。  
この不安が理由でなかなか前に進めない方が意外と多く存在します。

不安の解消方法は人それぞれですが、他の方の成功事例を参考にする事は非常に有効だと思います。

賃貸業は事業を拡大する事により、実はドンドン楽になる側面もあります。

この調子で頑張ってください！

法身 栄治