

メガステージから、さらに 1 億円の家賃収入増加へ！

■自分の投資手法に疑問を感じていた頃

不動産投資を始めたのは、2008年9月で
入会したのが2010年1月になります。

入会を検討したのは、
投資開始1年で、3物件 1億4千万円程購入しましたが、
自分の投資手法に疑問を感じたことがきっかけです。

当時、会の基準を満たしていなかったのですが
相談の上、入会させて頂きました。

1棟目は、スルガ耐用年数オーバー
2棟目、地銀返済比率7割
3棟目、RC地銀融資耐用年数40年として借入

このように買っていたので、CFがまったく不足していました。
(3棟14000万で満室で年間350万)

そこで、もっと踏み込んだ投資法はないかとネットで検索し、
当会に辿り着きました。

今田さんの商材は買っていたので、
村田先生の事は以前から知っていました。

■現在、11棟目。転機になったのは・・・

物件は、今回で、11棟目になります。
(総投資額4億5千万円リフォーム込み)

- ・億単位での物件購入なし
- ・最も高い物件は6千万円
- ・入会後は、再生案件のみ8棟購入

今年6月決済物件は2棟同時に行いました。
入会後に買った8棟は、全て入居率3分の1以下です。

2010年入会后、初めて買ったのは2012年なのですが
オーバーローンセミナー、プチ再生セミナーに参加してから
自信がついて買えるようになりました。

会からの物件紹介もありましたが、
属性が高くなく、自己資金も豊富ではなかったので買えませんでした。
なので、入会後に買ったのは、全て自分で探した物件です。

■土壇場で債権者からNGの回答が・・・

印象に残ったと言えば、
直近で購入した物件が印象に残っています。

昨年11月にアルティメット会員になりました。

おかげで効率化が図れてモチベーションも上がっていたところ
1月に任売物件の紹介を受けました。

非常に良い物件だったので購入に向けて頑張ったのですが
土壇場で債権者からNGの回答が出て
あと一步のところでは買えませんでした。

正直落ち込みましたがその物件を誠実にやったおかげか
逆に銀行、業者さんとい関係が築けまして
2月に銀行から新たに所有者破綻物件を紹介して頂きました。

これも非常に良い物件だったので購入に向けて進みました。が、、、

- ・所有者破産のため色々な事を裁判所を通じて行わなければならない
- ・通常の売買でないので銀行の本部稟議にかなり時間（4か月）がかかった
- ・銀行紹介なのでほかの銀行に融資相談できない

という点で非常に気をもんで、また苦労しました。

しかしその待機時間を前向きに捉え、
リフォーム、ガス、ネット環境、物件の管理等の
各業者さんと話を詰めるなどできることを粛々と進めていきました。

結果、購入することができ、準備もできていたので
スムーズに運営をスタートすることができ、
直近満室目標利回りは20%後半で頑張っています。

入れ替わりが進めば30%を狙えると考えています。

■実績や自信をカバーしてくれたのは、やはり・・・

それまでは、属性が十分ではないし、実績も、自信もありませんでした。

ですが、ここ数年で再生案件をこなし、入会条件を満たす財務状況になったこと。

そろそろ都銀も使えるようになり、
会の基準に沿った物件を購入出来るのでは？と感じたこと。
プロステージのスタートラインに立ちたいと感じたこと。

これらが、アルティメット会員に応募した理由です。

■どんどん変わった行動の変化

アルティメットに参加してからは、
正確性、効率性、スピード感のアップが断然変わりました。

I T 技術に長けた青木さんが付いてくれたので
ネットでの検索効率が飛躍的にアップしました。

自分が知らなかった事も多く、目からウロコでした。
これによりかなりの無駄が排除できるようになりましたね。

■これから、不動産投資に参入するあなたへ。

成長スピードが上げるには、いい投資環境を維持すること。
その為に、自分を磨きつつけることが大切ではないでしょうか？

いい時も悪い時もありますが、とにかく続けることが大事だと思います。

7年かかってここまで来る事ができました。
ここ数年は、順調に物件を買えましたが、当初は結果が出ませんでした。

しかし、グループコンサルや村田先生のセミナーは、積極的に参加し、
勉強を続けてきました。

そういった良い投資環境に居続けられて、自分を磨き続けられたからこそ
結果が出たのだと確信しています。

思うように結果が出なくても、
焦らずに結果が出るまで勉強を続けてください！

東北地方 リサーチ310