

## 初の再生物件に挑戦！！

---

皆さんこんにちは、シニアサポーターのほっちゃんです。  
今回私は、6棟目にして初の再生物件にチャレンジする事になりましたので、その経緯を簡単に紹介したいと思います。

### 任売物件でがっかりしていた時に・・・。

今までに購入した物件で、20室近くあった空室もほぼ満室になり安定して来たため、今年の5月頃から次の物件取得に向け活動を再開しました。

ネットや知り合いの業者さんを中心に動き出したところ、面白そうな任売案件を発見！

積算、収益性を含めた銀行評価もバッチリで、銀行融資も何とか通り、売買契約寸前まで行くものの、債権者側の了解が得られず難航。結局は2カ月近くズルズルと引っ張られたあげく、最後は次々と現れたライバルに売買価格をつり上げられ、購入する事が出来なくなってしまいました。

任売案件の難しさを痛感させられたと同時に、がっかりしておりました。

そんな矢先、村田先生から物件の紹介を頂きました。

早速現地を確認してみると、やはりボロイ（笑）  
築30年以上、約半分の入居率、築年数相応の汚れなどなど・・・。  
以前の自分であればきっと見向きもしない物件だったはずです。

しかし、昨年の『オーバーローン再生セミナー』を受講していた自分にとっては、『正に来るべきタイミングが遂に来たのか！』と軽く興奮すら感じました。

そこでセミナーDVDを見直し、その内容をベースに購入金額やリフォーム費用の概算、募集家賃等を数字化し、最終的に購入することを決定しました。

## もうサラリーマンではありませんが・・・

物件購入を決めたものの、私には気がかりなことがありました。それは、私が『昨年度にサラリーマンを退職した』ということでした。

銀行での属性評価が、今までの安定したサラリーマンではなく、専業家のみの実績で判断されるということです。

一抹の不安はありましたが、駄目でもともと、ぐらいのチャレンジ精神で挑戦してみました。初めての金融機関で通常より時間はかかったものの、意外にも順調に進めることが出来、自分で見つけて来た前述の任意売却案件とは大違いでした（笑）。

その他もろもろの手続きでも、通常の業者さんからの紹介案件の場合、特に自分が主体性をしっかり持って臨む必要があるため、結構大変なケースが多いと思いますが、村田先生からの紹介案件はびっくりするほどスムーズでした。

この点だけでも当会は、大変恵まれた環境にあると常々感じております。

そして、無事決済も無事終了し、物件引き渡しから今で1週間程度になります。

再生物件だけあり、既に軽いトラブルは色々と発生しておりますが（どちらかと言うと管理会社変更に伴うものです）普段の(\*)Grコンサル等で色んな事例等を予習出来ていた為、あとはそれを管理会社さんと共に1つ1つクリアーして行くだけで、特に不安を感じる場所は有りません。

再生案件は通常の物件に比べ、確かに手間は掛かると思います。

なので、物件によっては、初めての方にはハードルが高いと感じるかも知れませんが、既に何棟かお持ちの方にとっては規模を拡大する上では大変面白い投資法だと個人的に考えております。自分も次のステージで頑張れる様に、先ずはこの再生物件で勉強していきたいと思っております。

(\*)Grコンサル（グループ・コンサル）とは

・会員さん向けに毎月2回開催されているスカイプを活用した電話コンサルの事。

毎回10名近いメンバーが参加している。

・運営編・購入編があり、参加出来なかった会員さんは後日無料で音声のダウンロードが可能。

## あなたへのメッセージ

最後に私からのメッセージです。

私は全く普通のサラリーマンをしておりました。年齢は30代で、収入も貯蓄も世間一般の平均でした。つまり、当会の皆様の基準で考えればむしろ下の方だったかも知れません。しかも、入会当初は分からない事だらけでした。

しかし、やる気と行動力だけは持ち合わせていたと思います。

なかなかモチベーションが続かないときは、

「なぜ、自分は不動産投資をやりたいのか？何の為に経済的自由を目指すのか？」

この事を今一度考えてみると、目標が明確になり、モチベーションUPが出来るかと思えます。

ぜひ一緒に、経済的自由を手に入れましょう！！

また、私は現在当会においてシニアサポーターを務めさせて頂いております。前職の関係から損害保険が専門ですが、なかなか村田先生には聞けないようなご質問・ご相談があればご遠慮なく聞いてください。

私に分かる範囲であれば何でもお応えいたします。お気軽にどうぞ。

いつの日か皆さんに、直接会える日を楽しみにしております。

## **■村田のコメント：複数棟を運営しバイタリティがある ほっちゃんさんなら、大丈夫です**

いよいよ再生物件にチャレンジですね。

購入した再生物件は、少々築年数は古いのですが、物件所在地がそのエリア  
の中ではなかなかの好立地の物件です。

しかしながらそう良いことばかりではありません。

地方物件のため、駐車場が必須ですので周りで借りることができるかがポイント  
なのですが、立地が良だけに駐車場の確保が難しいというのが最大のネック  
でした。

ところが敷地内になんと、使っていないブランコや砂場があるではないですか！  
撤去すればかなりの台数分の駐車場が確保できます。

あっさり最大の問題をクリアしたのですが、やはり築古のため、いろいろと問題  
が出てきます。

一番印象的だったのが雨漏り部屋です。

現地で雨漏りしている部屋を見て、普通ならドン引きしてもおかしくない所で  
「お～漏れていますね～」と言いながら「その分指し値すればいいですよ」と  
笑い飛ばしていました。

その他にもいろいろと小さな問題はある物件ですが、ひとつひとつ片付けていく  
だけだと思います。

初めて購入するにはかなりハードルが高い物件だと思いますが、複数棟を運営し  
バイタリティがあるほっちゃんさんなら、大丈夫です。

ぜひがんばって下さい。

シニアサポーター『ほっちゃん』より