

～入札 5 番手からの、逆転購入劇～

目標の CF1000 万達成！

この度、6棟目の物件購入をする事が出来ました。スペックは10,200万円 RC築10年2LDK9戸のファミリーで初めての地銀さんでの融資になり、今年に入ってから4棟目の取得になります。

単体での物件評価としてのCFは、一億円辺り200万をやや切る物件になりますが、こちらの物件を選んだ理由としては、

CFは200以下ではあるけれども

- ・ 築浅ということで出口をとりやすい。（手がかからない）
- ・ 大規模修繕はもう少し後でもよい。
- ・ CF1000万円が達成出来る。
- ・ ファミリーであり近隣に小中学校、工場などが複数ある。
- ・ 積算価格が物件価格の1.4倍である。

これらの情報から購入を判断致しました。

物件購入を決めた一番大きな要因は、自分の直近のマイルストーンとしていたCF1000万円を達成したいという事でした。

しかしながら、前回に続き、今回もまた購入に際して、いろいろと問題が出てきてしまいました。それは物件自体の問題ではなく、

- ・ 売り主さんの頑固さ（売主側の業者）
- ・ 妻の反対があった。

そのため、すんなりと事が運ばない状態でした。特に、今まで味方であった妻の反対は想定外でした。

妻としては、

- ・ 6月に一棟購入してから日にちも経っていないのに、一体何を考えているのか？
- ・ 本業に専念したらどうなのか？

という理由で、最初は殺気立つものすごい表情で言われてしまいました。

「法身トレーナーにもその旨を説明したら味方になってくれるかな？」と思い、メールをしたところ、法身トレーナーの返事も、「奥さんの言う事も一理あるよ！」と、これまた想定外の返答で精神的にやや参ってしまいました。

しかしながら悩んでばかりでも仕方ないですし、どうしたらいいか？を自分なりに考えてみました。

トレーナーに感謝 そして、信じてくれた妻に感謝

妻には自分と家族が今後、いつまでにどういった事をしていかなければいけないのか？自分の中で考えた将来に向けたビジョンを、30分以上掛けて説明をする事にしました。

物で釣ってしまった部分もありましたが、大部分の理解を得られたため、融資申し込み用紙の連帯保証人の所にも、ようやくサインと印鑑をもらう事が出来ました。

売り主さんは地主の方で、お金には困っていない方でした。そのため、最初の売り出し価格よりは下がったものの、これ以下の価格では売らない、融資が付いたとしても売らないと固い意思を示されました。

私が一番先に融資の内諾が得られたのですが、金額の指値があったため、私のほかにも5、6本の買い付けがあり、気づいたら一番下の番手になってしまいました。

私が一番下であったことと、6月にも購入しているので、ダメならもういいと考えておりました。しかし、買い付けを出された方々全員、銀行融資額が伸びず、私以外は全員崩れて居なくなってしまいました。完全に交渉権は私一人になったのでした。

結果、銀行からの評価は与信力も合わせてみてくれて、融資額は物件価格以上にしていただけるという事になりました。

また、築年が浅いという事もあり35年での融資も承諾を頂けました。売り主との交渉は難航しましたが、価格的にはかなりお互いの譲り合いもあって、当初の買い付け希望額よりも200万円ほど高くなってしまいました。

しかし、今回は購入出来るのであればCF1000万円が達成出来るし、その機会は掴みたいと思ったので、この金額で決着することにしました。

結果的には現在の入居者からの預かり金が100万円以上あり、それをすべて引き継ぐ事が出来たのと、2部屋空室の保証を入居するまでしていただけるという事で、指値をした金額と同じ位に落ち着き幸運でした。

今年に入って、半年で本業含めてかなりの色々なイベントをこなし、正直大変な思いをたくさんしました。

家族にも職場を支えるスタッフにも、時には来てくれる患者さんにも迷惑を掛けてしまいました。しかしこういった試練を幾つも経験し、乗り越えることで人は成長して行くのだなと感じました。

物件購入に関しては数ヶ月間お休みして、その分、所有物件の空室のてこ入れや、犠牲にしてきた時間（家族、仕事）の穴埋めに充てていきたいと思っています。

また、今回は理解を示してくれました妻には大変感謝していますので、妻へのお礼はたくさんする予定になっています。

ついに融資額5億の壁を突破 見えてきたワンベスター

今回も法身トレーナーにたくさん相談させていただきました。特に細かな迷いを相談するときには、明確な回答を頂けた事で、迷いから確信へと代わっていききました。

法身トレーナーにも相談時によく言われていました“融資額1、3、5億円の壁”も今年でクリアーし、CF1000万円もようやく越え大気圏突破も果たすことが出来ました。

ちょっと気が早いかもしれませんが、来年はひょっとしたらワンベスターなんて目標もありかな？と密かに思っています。たとえ成れなくてもその足がかりに成るような結果が出れば幸いです。

年末に購入した手帳に書いた夢、達成したい事を細かに書いていたのですが、年の半年と少しですべて達成する事が出来ました。

会のセミナーで才津先生が言われた通りで、夢や達成したい事をたくさん書いて、繰り返し目にする事は、潜在意識の中に刷り込まれて良い結果に繋がったのだと確信しました。

またしばらくしてから頑張れるようにエネルギーをしっかりと充電し、来期に備えようと思います。

今回も一生懸命アドバイスしていただきました法身トレーナーに感謝します。ありがとうございました！

妻へは今月休暇とお礼を兼ねて海外へ一緒に行く予定になっています。妻にも感謝です！ありがとうね！

中部地方 歯科医 Q太郎さん

■担当トレーナー：法身のコメント

Q太郎さんは今年に入り急速に成長された一人です。前回に続き今回もオーバーローンでの物件購入、本当におめでとうございます！

連帯保証人による想定外の反対、実は他の会員さんからも時々相談を受けます。対策としては、

- ①普段からしっかりコミュニケーションを意識する。（直前に相談しない）
- ②不動産賃貸業は家族の将来のためやっている事を説明する
- ③ご褒美作戦！（笑）等

総投資金額5億越え、次は10億の壁にチャレンジですね。無理せずにQ太郎さんのペースで取り組んで行きましょう！

実はこの購入レポート、実際の物件購入前にQ太郎さんが熱い想いで書いて下さいました。（金融機関からの正式承認は昨日当方に連絡があった次第です）余程嬉しかったのが分かりますね。

これからが不動産賃貸業の醍醐味です。共に楽しんで行きましょう！

法身栄治