

## 妥協せず、強い態度で交渉を続け 5棟目の購入成功

---

私は入会から3年目。今回は5棟目の購入になります。

前回、大型の物件が購入できたので、今回もほどほどに大きめの物件を探していたところ、若干気になる物件を見つけました。

エリア等を勘案した結果、一度は流そうと考えた物件なのですが、スカイプ相談の際に、検討したものの1つとして法身さんに見せました。すると、法身さんからは、この物件をしっかりと精査するように仰せつかりました。

実は、今年の初詣のおみくじで、「売買：目上の者の意見に従うと吉」と書いてあったので、法身さんの言われることは重大に受け止めて行動することにしていきます（笑）

今回の物件は、見た目の利回りはよいものの、

- ・空室が埋めにくい
- ・リフォームされていない
- ・大規模修繕もされていない

という、今後キャッシュを食いそうな要因があり、大幅な指値が必須と思っていました。そこで強力な指値をしたところ、交渉は難航してしまいました。

法身さんからは、「いくら何でも指値が強烈すぎ、結局買えないと意味がない」と諭され、適正指値価格をご教示いただき、その値段で頑張りました。

### 物件を購入できた2つの要因

まず1つめは、法身さんと協議した指値は厳守したことです。

提案している指値に対して、売主が難色を示していたことから、銀行から「満額以上のオーバーを出しますよ」と、悪魔のささやきがありました。しかも何度も・・・。

ですが、それを頑としてはねつけ続け、結局500万だけ上乘せして、これで売らないのなら手を引くと売主に通告したところ、向こうが折れたのです。

(悪魔のささやきは、なかなか手ごわかったですが、何とかかわしました)

2つめは、銀行が強力な味方だったことです。

今回の銀行は、業者に紹介してもらいました。実は以前、この業者から物件を購入したことがありました。ですので、銀行を紹介いただいた時点で、銀行側が非常に乗り気になってくれていたので助かりました。最終的には、融資特約なしの条件で、相手を揺さぶることができました。

複数棟購入してきて思う事ですが、どんどん購入が楽になることを実感しています。また、常に自分の中の目線を厳守し、最後の最後のすり合わせまでは妥協せず、強い態度で交渉できるようになってきたと思います。「欲しがりません買うまでは」の精神です。

村田先生の、「買えなくても何も変わらない、しかしクズ物件を買うと沈没することもありうる」その言葉をいつも噛み締め、今回も欲しい気持ちが先行しないよう、気をつけることができました。

無事に買えたので言いますが、実はこの物件、半分以上あきらめていて、次の仕込みに入っていました。

これから物件を購入される方へ。1棟目はとにかく買いづらいです。妥協も必要でしょう。しかし、悪い条件で買うと後々苦勞するという難しさがあります。トレーナーの意見をしっかり聞いて、大胆かつ繊細に取り組んでください。

気づけば、現実とっていなかったワンベスターが、射程に入ってきました。半年以内で、ワンベスター達成を目標に頑張ります。

東海地方 勤務医 Q連続体さん

## ■担当トレーナー：法身のコメント

---

安易に妥協せずにギリギリまで交渉した結果での物件購入、時間は掛かりましたが、本当に良かったですね。(実は、当方も正直難しいかと感じていたのですが)

不動産投資はQ連続体さんも書かれている通り、規模を拡大すると共にドンドン楽になるのが特徴です。そして、最後はご縁が全てだと思います。

無理をして物件を購入する必要は全くありません。  
経験値を更に高めお宝物件をこの調子でゲットして行きましょう！

ワンベスターも単なる通過点になると思います。

法身 栄治