

## 2棟あわせて5億の大型案件 どちらもオーバーローンで購入成功！

---

お陰様で昨年11月に4棟目、今年7月に5、6棟目を購入することができました。まとめてレポートします。

4棟目は愛知県中核都市の中心部で、駅徒歩3分のRCでした。これは以前に開拓した業者さんからの紹介でしたが、最初13200万の価格に対し、12000万での交渉中に、三為業者に持って行かれたという経緯がありました。

その後、宮川さんのヒアリング合宿があり、事例として提出してみると、現地調査・ヒアリングとも高評価で、もっと積極的に行くべきだったかと少し後悔していたのですが、しばらくして三為業者が客付けできずに苦戦していると連絡がありました。

そこで、以前に開拓してあった地銀に打診すると、11500万なら通ると言われ、交渉でその指値が通り、フルローンで取得に至りました。

### 2億と3億の 大型物件の売却連絡をいただく

また、私はもともと重い不良債権（新築区分マンション10室以上）を引きずっていて、痛みを伴いながら少しずつ処分を進めているのですが、残り4室まで減った4月に、既存所有物件の管理会社から、自社管理物件が2件売りに出ると内々に連絡がありました。

2億と3億の大型案件だったので少しひるみましたが、JR人気駅徒歩数分と、立地が良く常に満室と聞き、せっかくですのでチャレンジすることにしました。

しかし当初は、2棟同時は難しいと決めつけていて、どちらを狙うか悩んでいたのですが、たまたま名古屋に噂の"バリアン"が来ると聞き、会って物件の写真を見てもらおうと思いました。

そこでは「3億の方はスピリチュアル的に良い、2億の方はビジネス的に良い」と言われ、さらに迷いましたが。。。

融資は取引のあるA信金に「どちらかお願いします」と資料渡しました。加えて、仲介からは、別のB信金にも当たってみてはと言われ、上手くいけばそれぞれの信金で1棟ずつ買えるかもと考え、B信金にも同様に打診しました。

結果は、A信金で3億の方の内諾。B信金からは両方の内諾がおりました。

今後の付き合いを考え、A信金で3億、B信金で2億の物件を融資してもらうことにしましたが、さらに法身さんから信金同士で金利を競わせるようアドバイスされ、交渉してみるとあっさり成功。両方とも当初より金利0.2%オフとなりました。

その後、予想外のトラブルで焦ったこともありましたが、最終的に2棟ともオーバーローンで無事決済。振り返ってみると、今回は2年以上かけて地道に築いてきた業者・銀行との関係が上手く実を結んだ結果でした。

ただ、最後に、油断が招いた落とし穴に落ちかけ、なんとか踏みとどまった事があり、初心を忘れてはいけないこと、先達の助言は何事にも代えがたいことは改めて感じました。

「経済的自由」という魅力的な言葉に惹かれて入会し4年半、1棟目を買うまで3年かかりましたが、そこから1年半で投資規模約10億、ワンベスターも目前に迫る所まで来れました。特にこの2物件取得は、私にとってはさらに大きな転換点となりそうです。

購入後は、普段の仕事にも余裕を感じるし、すべてが明るくみえる気がするのですが、これがもしや「経済的自由」いう漠然としたものの一端なのでしょうか？

今は自分の選んだ選択肢は間違いではなかったと実感しています。これからもよろしく願い致します。

中部地方 勤務医 KENさん

## ■担当トレーナー：法身のコメント

大型案件の連続購入、本当におめでとうございます！

KENさんは当初から担当させて頂いているため、これまでの苦勞も知っており、今回の物件購入は当方も非常に嬉しく感じております。

物件の決済前にハラハラする出来事もあり、  
当方もそのスリルを経験する事が出来ました。

K E Nさんにとっては、今回の購入が大きな節目になったはずです。  
これからが益々楽しみですね。頑張ってください！

法身 栄治