

## 運命的なご縁、かつ元付業者の利益にも配慮したことで 納得できる融資条件を引き出すことができた

---

入会から3年目。今回は5棟目の購入になります。

以前、銀行の本部承認がおりて、さあ売買契約だという正にその当日になって、レントロール偽装が発覚したことがありました。

その物件は結局見送りましたが、そのときの仲介業者が「お詫び」として、物上げの強い業者さんを紹介してくれました。挨拶にいったちょうどその日に、物上げされてきたのが今回の購入物件です。

実は私、これまで新築物件や合同会社の名前を、所有するオートバイの車名から取って付けてきました。今回の購入物件名はナント、初めからそれと同じでした。

さらに物件所在地が、私が1歳半まで暮らした生家の至近距離にありました。

さらにさらに、元付業者の社長の名前と誕生日が、私の子供と同じでした。こんなご縁が重なって、「この物件は私が手に入れるのが当然だ」と勝手に信じてしまいました（笑）。

そんな奇遇もあり、また「私の融資が堅そうだ」ということで、物件情報を完全にクローズドにさせていただきました。しかし2行に持ち込んで待たされた挙げ句、いずれも融資額がまったく伸びませんでした。

自分の利益だけ考えていたら、間違いなくここで諦めていました。ただ、ここまで私を信じて物件を押さえてくれた、元付業者の売り主に対する面子を潰すのだけは避けたいと思いました。

その思いを元付業者にぶつけたところ、指値や融資額の積み上げ、多少の頭金の合わせ技により、奇跡的に道が拓けました。

今回の物件購入を振り返ると、さまざまご縁もあって意気投合したことに加え、自分の利益だけでなく元付業者の利益にも配慮したことで、元付業者との信頼関係を構築できました。このことが排他的に物件をグリップし、納得できる融資条件を引き出すことに繋がりました。

私は、不動産事業では「利他の精神」が最高の戦略だとつくづく思います。プロジェクトに関わる全ての参加者を満足させたあとの「残りモノをいただく」というセルフイメージを大切にしています。

今回の購入で、家賃年収が7300万円になりました。今後は、がむしゃらに規模拡大に邁進するのではなく、不動産事業の目的を他者貢献の手段として再定義していきたいと思っています。

これから物件を購入される方へ。不動産投資は借入によるレバレッジが効くため、良くも悪くも一つの判断が何倍にもなって自分に返ってきます。

自己流で大怪我をする前に、適切なメンターを見つけることが大切です。この会では再現性の高い不動産投資のノウハウを惜しみなく提供しています。ぜひ一緒に成長していきましょう。

関東地方 公認会計士 ダディさん

#### ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

ダディさん、5棟目購入おめでとうございます！！  
すこぶる順調に購入されていますね。

「利他の精神」はすばらしいです。  
関係者への心遣いが運を引き寄せたと思います。

これからも、物件購入、そして社会に貢献してってください！！

佐藤 彰洋