

## OPM で学んだ手法をすぐに実行した事で 良い出会いと物件に、巡り合うことができた

---

入会から6年目。今回は6棟目の購入になります。

前回購入後、サラリーマンから経営者への意識改革を目的に、はたなかトレーナー主催のOneProマネジメント塾（OPM）に参加させていただきました。OPMは試行錯誤しながらも、なんとか卒業することができました。

OPM卒業生には、はたなかトレーナーのご厚意で、様々な特典が用意されており、その特典のひとつのOPM卒業生向けセミナー「OPM流☆エリア戦略セミナー」に参加させて頂いたことが、今回の物件購入のきっかけとなりました。

そこで学んだ手法を進めた結果、今回の物件を紹介してくれたリフォーム業者さんと出会うことができたのです。

その方は、最近まで都内で収益物件を扱う不動産屋さんに在籍しておられ、最近地元に戻ってリフォーム業者さんに転職されたばかりの方でした。

過去に収益物件を多数扱っていたツテを頼りに、よい物件があれば紹介することので、リフォーム業者さんなのに知人の不動産屋さんに声をかけていただき、その中からいくつか物件を見つけてきてくれました。

最初は、なかなか会の基準に合致するものも少なかったのですが、毎回私の購入基準を共有することで目線合わせを行い、今回の物件購入に至りました。

この物件は、不動産屋さんが自己所有しようとしていたものを、リフォーム業者さんが交渉して頂き、私に譲っていただけることになりました。

融資は、過去に3棟融資してくれている地銀を頼りにしておりましたが、短期間での融資上限枠に達していることが判明し、残念ながらその地銀での融資は叶いませんでした。

そこで急遽、銀行開拓をすることになりました。過去の経験をもとに、エリアにある金融機関をすべてリストアップし、融資の打診を地道に行っていました。結果、2つの金融機関から融資内諾を頂き、そのうち条件のよかった信組さんから今回融資頂くことになりました。

また、本物件は裁判にまでなっていた相続案件だったため、売買契約締結後も相続人同士の交渉が難航し、タイミングによっては流れる危険も何回かありました。

ただ、そのたびに、自己所有しようとしていた不動産屋さんから粘り強く交渉いただき、物件紹介を受けてから6か月後の21年3月、ようやく引き渡しを迎えることができました。

無事に購入できてから、購入できた要因を振り返ると、OPM卒業生特典のセミナーに参加し、そこで学んだ手法をただちに実行したことです。

その手法は、今までに思いつきもしなかった方法ですが、過去に私がやっていた手法と比較しても効率的かつ費用対効果も抜群で、結果よい方・良い物件とも巡り合うことができました。

それに物件を探してくれた方の本業はリフォーム業者さんなので、相場より若干高い総額250万円の現状回復工事をお願いされましたが、事前に仲介手数料(150万円)は不要との話でしたので快くお願いさせていただきました。

その方の欲しかったものは、仲介手数料ではなく、サラリーマンとしての営業成績だったということもラッキーでした。

今後の目標は、なるべく早く家賃収入8000万円、CF2000万円を達成したいと考えています。

現在私の狙っているエリアは、なかなか物件自体が市場に出回りませんが、独自のネットワークを構築することで、徐々にではありますが個別に物件紹介いただけるようになってきております。そしてそれが、目標達成の後押しになっております。

これから物件を購入される方へ。0から1を生み出す苦しみは、精神面、金銭面、家庭面など多岐にわたると思いますが、ひとつひとつがクリアしなければならない壁だと思います。

時間がかかっても、ひとつひとつをしっかりと腹落ちさせながらクリアすることで、おのずと物件に巡り合うことができると思いますので、諦めずに続けてみてください。

東海地方 会社員 ふぁいたさん

## ■担当トレーナー：宮川のコメント

---

ふぁいたさんおめでとうございます！  
順調ですね！

ふぁいたさんのされていることは、既に一流のプロの手法です。

非常にレベルの高いエリア戦略を実践されているので、  
それほど苦勞することなく、これからも着実に物件数を  
のばしていけることは間違いのないと思います。

ワンベスター目指して頑張ってください！おめでとうございます！

宮川 泰

## ■はたなかのコメント

---

エリア戦略に基づく、物件購入、おめでとうございます！

「OPM流☆エリア戦略セミナー」を、しっかりと  
ふぁいたさんに落とし込んで、見事に形にされましたね。

ふぁいたさんの優れたところは、ツールそのものに囚われず、  
そのバックグラウンドをしっかりと理解したうえで、  
超速で実行に移すマインドですね(\*^^\*)

これからの更なる成長を楽しみにしております！

はたなか かずまさ