

## 決済日まで3週間、融資内諾なし でも買うしかない！本気だからできたミラクル初購入

---

入会してから6ヶ月。アルティメット会員になって5ヶ月で1棟目を購入することができましたので、ご報告させていただきます。

私は入会前、スルガでお荷物物件を2棟所有しており、正直これ以上買い進めることは無理だろうと薄々感じながら、なんとかしたいという気持ちがありました。

そんな中、私の知り合いが当会の会員で、ご紹介いただいたことがきっかけで入会し、村田さんとの初回電話相談でアルティメットの募集があることを知り、すぐに佐藤トレーナーのもとでアルティメットを開始する決意をしました。

今までなんとなく運営していた自分を、根っこから鍛え直してもらおうという気持ちで、まっさらな状態で一から不動産投資について学びことを大切にしてきました。

早速、自己PRや融資セットを構築しながら物件検索を始めると、幸運なことにいくつか会の基準にある物件と巡り合うことができました。仲介会社と連絡を取り合うことは嫌いではありませんでしたので、逐次連絡を取りながら関係性を構築するという事に注力しました。

ある日の事、ちょうど妻の実家の近くで物件が出たこともあり、佐藤トレーナーからGOも出たので銀行に打診、取り組めるという返事をいただいて「いけるぞ！」という感触がありました。

しかし結局その物件は、諸事情によりなくなると断念した経緯がありました。「やはり買えなかったか」という残念な気持ちが正直ありましたが、その一方で「こんな自分でもここまで来ることができた」という実感もありました。

結局この時にお世話になった銀行からは、「ぜひ条件が合えば、今後ご融資させていただきます」といっていただけました。

今回購入できた物件は、東北地方の田舎町の物件ではありますが、築17年利回り11%というかなり魅力的な物件でした。

この物件はひょんなことから私にチャンスが回ってきたのですが、佐藤トレーナーに相談すると「少し早いですがOJTだと思ってやってみましょう」とのことで取り組むことにしました。

正直、地縁も何もなく、きっかけが掴めずであったのですが、売主さんから銀行をご紹介いただき、なんとか取り組みOKのお返事をいただくことができました。

銀行の担当者と資料のやり取りなどをしながら、適宜佐藤トレーナーに質問させていただきながら話を進めていくことができました。

徐々に佳境となり、融資の具体的な話となってきた矢先、先方より「オーバーローンで取り組めるとは思います、年数は短めになります」とのお話がありました。さらに、「法人融資となりますと、個人の融資を通してからさらに時間がかかります。ただ融資は大丈夫だと思います。」との回答が。

私は「オーバーで購入できるなら、少し時間がかかっても法人で通してもらって取得したい」と考え、時間をかけて結果を待つことにしました。そして、佐藤トレーナーからの教えの通りに、仲介さんや売主さんとこのことを共有して時間を過ごしました。

時はたち、融資特約の期限が迫っていたので、仲介さんに現状をお伝えして、延長を申し出、許可をいただきながら話を進めていた矢先、状況が一変します。これまで電話対応していた担当の上司が対応され、「融資は90%です、そしてまだ融資について確実なことは言えません。」と。

私は『はあ?!』と耳を疑いましたが、聞こえてきたことは事実のようで、早速佐藤トレーナーに相談して事態の収集を図りました。

融資も減額され、不確定だと言われ、そして気がつけば融資特約期日の延長ができていないことまで発覚し、かなり大ピンチとなっていることがこの時にわかりました（汗）

佐藤トレーナーと連日深夜まで電話をして、この場合最悪違約金1割ですと…となると1700万円ほどを支払って…考えるだけでゾッとしましたし、家族の顔がよぎりました。

佐藤トレーナーは村田さんとも相談してくれたそうですが、やはり今回のケースでは契約解除が難しいと…覚書などを確認しておかなかった私の責任が大きいとのことで、馬万事休すかと思われました。

しかしその時、佐藤トレーナーは根気強く私を説得、鼓舞してくださいました。「もうなんとかしてこの物件を買い切りましょう！仲介、売主、銀行を巻き込んで、買うしかないです！」

その言葉に私は何度も首を横に振りましたが、佐藤トレーナーのおかげもあり、心に火を灯して取り組む決意ができました。

すでにその時点で、決済のタイムリミットまで3週間ほどで、かつ融資の内諾すらなかったわけですが、無謀にしか見えないチャレンジを私は真正面から取り組む決意をしました。

翌日早速、銀行にアタックして「もう買うしかないんです！」と電話越しに懇願、個人での購入に限られるということでしたが、ここばかりは仕方ありません。諸手続きをなんとかして欲しいと伝えることで相手にも本気が伝わり、1週間で内部承諾がおりました。

その後、なんとか仕事の合間を縫って銀行面談をして、金消と決済をギリギリ期日最終日にセッティングすることで無事に購入することができました。

その間、かなりバタバタでしたが管理会社の選定をして、仲介にお願いしてショートした資金面について売主と交渉していただいて（実はここで1000万円の指値が通りました！）、佐藤トレーナーにも言われたのですが、ミラクルが起きて今これを書いています。

今思えば、本当にあり得ないくらい心身すり減りましたが、佐藤トレーナーには「これが不動産です」「本気でやればなんとかなります」といろいろな言葉をかけていただきながら、ここまでたどり着きました。本当にピンチはチャンスなんだと思っています（笑）

しばらくはこの物件の運営に注力しますが、また今後も購入できるように引き続き努力していこうと思っています。

私はなかなか結果が出ずに、本当に地獄一步手前までみてきましたが、努力していれば結果に出なくとも内面の変化は少しずつしているみたいですね。個人的にはまだまだサナギのままのような気がしますが、いつか蝶になれるようにこれからも努力を続けたいです。

関東地方 勤務医 VGさん

## ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

VGさん、1棟目購入おめでとうございます！

本件は、私がサポートさせていただいてきた中でも、かなり肝を冷やした案件でした^^;

VGさんの融資特約周りの確認不足が原因ではありましたが、最終的に購入できれば、全てを帳尻合わせできます。

私はVGさんが一度諦めかけようとしたときでも、VGさんが必ず買えることを信じていましたし、最終的に一緒に諦めずに前を向いて、ついてきていただいて本当によかったです（涙）

状況は変わらずとも、自分の気持ちの解釈次第で事象をプラスにもマイナスにも捉えられます。そうであれば、プラスに捉えて生産的に行動を起こしたほうが合理的です。

今回は、そのご褒美として、キャッシュディスプレイマシンのスーパー物件を手に入れることができ、ミラクルな結果オーライでした。引き続きサナギモードでがんばってください！！

佐藤 彰洋