

## 信金さんの頑張りがありオーバーローンで購入成功！ 人気のないエリアのため、工夫し満室を目指す

---

入会から4年目。今回は4棟目の購入になります。

今回は、3棟目を融資して頂いた信金さんから決済後に「すぐに次行きましょう！」とやる気だったことが良かったです。ただ、大きい物件は時間が掛かるので、小ぶり（1億円以下）で行きましょうとのことでした。

そんな中、ネットでエリア内の物件が出て来ました。小ぶり（物件価格4300万円、築14年、重量鉄骨造）でした。しかし、入居が5/14戸（36%）の、9戸空室でした。

もともと派遣会社の寮で、今入居中の方も派遣会社の社員さんでした。購入後に抜けられたら全空になってしまうと思いましたが、一応入居は継続してもらえる予定でした。

まず購入する前に悩んだのが、物件の立地が田舎で人気のないエリアだったことです。周囲の賃貸物件も、軒並みガラガラでした。ただ、ヒアリングの際、最低家賃で募集してもCFが約300万/億になりそうだったので、購入意欲が上がってしまいました。笑

過去にタッチ（数時間）の差で1番手を取られてしまった経験があったのですが、今回1番手の方は、購入に際して諸経費を考えておらず、購入を諦めたとのことで、今回は幸いなことに1番手が私へ回って来ました。

購入できて振り返りますと、何よりも信金さんがめっちゃめっちゃ頑張ってくれたことが、今回購入できた理由です。

9室の空室はリフォームが必要でしたが、リフォーム代と諸経費を含むオーバーローンで購入できたので、空室が埋まるまでの間の持ち出しが予想されましたが、自己資金を失うことなく次に進めそうでした。

今回で4棟目になりますが、他の3棟は今回の購入時点でほぼ満室でしたので、空室の多い物件を購入しても、何とか耐えられるようになりました。

また1棟目を購入したときは、購入時に10部屋空室がありましたが、トレーナ

ーのアドバイスのおかげで満室に出来ていたことから、そんな経験もあって今回も何とかかなると思うようになりました。

今後の目標は、まずは9戸の空室を1日でも早く埋めることです。そして早めにワンベスターになりたいです。そして出来れば、もう少し良いスペックの物件を購入して行きたいです。

これから物件を購入される方へ。前回も書きましたが、行動し続けることが一番大切だと思います。

当会には同じような考え方の人が多くいるので相談できますし、トレーナーは私たちが万が一間違った方向に進んだ場合でも、きちんと軌道修正してくれます。自分と当会を信じて行動するのが良いと思います。

関東地方 勤務医 ダビンチさん

#### ■担当トレーナー：法身のコメント

---

4棟目の物件購入、おめでとうございます！  
(しかも、今回もオーバーローン！)

今回の購入物件は当初9室の空室があり、空室対策の相談を受けておりましたが、本日時点では既に9室全て入居の申し込みが入った、と聞いております。  
(若干、入居のハードルを下げ過ぎたかもしれませんね。次に活かしましょう！)

ダビンチさんは空室対策も過去にある程度経験済みですので、今後は迷わず購入の判断をご自身で出来ると思います。

投資家としてのレベルも確実にアップしております。  
この調子で積極的な信金さんを攻略して行きましょう！

法身 栄治