

オーバーローン融資戦術合宿で学んだ内容を即実践 見事オーバー獲得&2棟一括購入に成功！

入会から5年目。今回は2棟一括の、6・7棟目の購入になります。

昨年度に3棟購入したので、一旦はお休みしておりましたが、また動き始めたときに業者さんから物件紹介を受けました。

融資付けに関しては、既取引がある金融機関Aの支店長から「物件があればいつでも相談ください」と言われており、融資条件やタイミング的にも最優先にしたい銀行と考えていました。

2月には物件情報をもらっていましたが、業者一売主間でごたごたがあり、銀行への持ち込みにストップがかかっていました。

3月末ようやく業者GOサインが出たため、すぐに持ち込みましたが、4月に支店長がまさかの異動、代わりの新支店長はどれも歯切れが悪く1か月以上かかった末に融資不可の回答。

業者さんには水面下で動いてもらい、情報を止めてもらっていましたが、売主さんは早急な売却を希望していたため、安易にこれ以上は待たせられないとのこと。

この時ばかりはさすがにダメかと思いましたが、それでこの案件を諦めるようならどの物件が出ても買えない癖がつきそうでしたので、そういう意味でもなんとか決めたい物件でした。

ダメ元で金融機関Bに打診してみたところ支店長から「すぐ、やりましょう！来週には本部の方向性を伝えます」との積極的な返答をいただきました。

打診して6日後に本部仮審査がおりた時には、あまりのあっけなさに拍子抜けしました。さらに金利の交渉にも応じていただき、しっかりとキャッシュが出る物件になりました。

実は今回の物件を購入する期間、篠田トレーナー主催のオーバーローン融資戦術の合宿に参加しており、その期間内に得た気づきを1つでも自分のものにしたと考えて動いておりました。

今回の購入テーマは、合宿参加中に学んだ「銀行とのギャップを見つけ、投資効率を上げる」ことです。

今までは相手（金融機関）とのギャップをストレスに感じることもありましたが、合宿で学んだ後すぐに実践したため、今まではネガティブだったギャップをチャンスだと捉えることができた結果、1800万円オーバーローンで「物件を買ってさらにお金を増やす」ことができました。

まさにオーバーローン融資戦術を活かす事ができ、合宿費用が即何十倍以上に跳ね返ってきました（笑）

会の再現性が高いことは言うまでもないですが、会のコンテンツを活用することでさらに精度を上げられると確信しました。

売買契約を交わし、決済を迎えるまでの期間が2週間あったので、5戸空いてるのに何もしないで、ただ指をくわえて待つのはいかなものかと。そこで売主さんに、その間も賃貸募集をして良いか尋ねると快く了承。なんと売主さんの親族の方が入居することになりました。

さらに別で1戸埋まり、決済引き渡しまでに2戸埋めることができました。時期的にもエリア的にも需要が少し弱いこともあり、ちょっとした機会を生かすことができたのは、何度か経験して余裕が出てきたからだと思います。

今後の目標ですが、onevestarまであと1つか2つ購入すれば到達可能な所まできました。十分に手の届く目標になった今、物件を見つけて金融機関にあてると同じ作業を繰り返すだけでは、自分の成長はないと感じています。

取れるリスクは徐々に大きくなる中で、現在地を把握し「今」のステージで取れるリスク、取るべきリスクを考えられる投資家こそ、自分の理想であり、常に先を走っている篠田トレーナーとの関係性をさらに深められると思っています。

規模が大きくなることで経済的にも余裕が生まれ、守る範囲も「自分」だけの時から妻と子どもを含めた「家族」へ、さらに両親や兄弟である「親族」まで今後は目を向けられそうです。これこそ自分の役割だし、やりがいだと思うようになりました。

私は再生（築古高利回り）物件や新築物件など、不動産投資の醍醐味を未だ経験していません。そこに関わる人たちとの関係性構築やヒアリング力が今まで以

上に求められますが、表面的に真似てただやるのではなく、なぜやるのか。トレーナーの方々が勧める意図を汲み取りながら、今後は実践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。「今でなく長期的な視点をもつ」とトレーナーの方々はよく言われますが、まさにこの言葉に尽きると思います。

長期的な視点の重要性が腑に落ちると、周りと比べなくなるし、焦りも減る。横のつながりも必要なくなるし、孤独でも淋しく感じなくなる。不安で迷って動けない時期があればあるほど、あとで振り返れば話のネタになる。

何の不安も迷いもなくスムーズにいつてしまうと、気づきの機会を失い、同じような状況になった時に、また不安や迷いとして出てくるだけで成長がない。

話が大きくなりますが、自分が抱えている「人生」の不安や迷いをクリアにするゲームを、不動産投資を通じて体験することができますし、篠田トレーナーにはいつもそこまで相談させてもらってます。

動いて考えた先に「自分がやったらそのうち上手くいくでしょう」と思える日が来たらどれだけ楽しいことか、自分もその境地にいつてみたいものです。当会では実践者がいっぱいいるので、十分いけると信じています。

東海地方 個人事業主 くにおさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

くにおさん、6・7棟目の購入おめでとうございます！

本命の金融機関からまさかの融資不可の回答。
そこから、起死回生のスーパーオーバーローンの獲得、素晴らしいですね！

結果だけを見ると、「たまたま」オーバーローンが獲得できたと思われがちですが、決してそんな事はなく。

そう言う事が起こるように、起こせるように布石を打ってきたから、今回の結果につながったのだと思います。

アルティメットサポートを始めてから4年経ちますが、

着実に投資家としての土台を築き上げてきている証拠ですね！

くにおさんが目指す投資家としての理想像を達成するために、
これからも色々トライしてみてください！

篠田 正博