

## 2億超の初購入はヒアリング禁止・融特なしが絶対条件 それでもトレーナーのサポートでフルローンで購入できた

---

私は公務員で、妻は看護師の共働きで生活しています。

収入については満足していましたが、今後かかってくる教育資金、定年後の生活等を考えると、資産を増やすことが大切だと感じ、株式・投資信託・FX等の投資にチャレンジしましたが、なかなか上手くいかず、何かないかと考えていました。

不動産投資についても興味はあったものの、一步が踏み出せずにはいましたが、YouTubeで戸建投資の動画を見て、少ない資金で始めることができると知り、まずは戸建投資をやってみようと思ったことがきっかけです。

戸建を探していたところ、築古の鉄骨のアパート400万の物件の紹介を受け、戸建と同じ位の値段でアパートが買えるならと思い、思い切って購入しました。

それからは、戸建からアパートに方針を変え、アパートを探していたところ、木造11年のアパートを紹介され、フルローン融資期間30年で購入しました。木造アパートはそれなりにCFがありましたので、満足していました。

アパートを購入したことで、本格的に本などを読み勉強していたところ、村田先生の本に出会いました。本を読んで会のHPを見てみると、多くの会員さんが不動産で成功しており、サポート体制も充実していると感じ、2021年8月に入会を決めました。

最初は自己資金が少なくベーシック会員でしたが、職場の積み立て年金等を解約して、基準ギリギリになり、スタンダード会員になり、2021年11月にアルティメット会員になりました。トレーナーは篠田先生で、サポートで畠野先生についていただきました。

会に入会してから、すぐに木造アパートの売却を勧められました。私としては、CFも出ており、まさか売却する様に言われると思ってなく、また購入して1年も経っていないことから迷いはありましたが、会の教えの通りRCを買い進めようと思い、売却活動に入りました。

アパートの売却活動をしながら、物件を探していましたが、最初はネットで見つけることもできず、仲介さんからも紹介がなく、本当に買えるだろうかという

気持ちはありました。

篠田先生、畠野先生からは「あきらめない、無駄なことをやる、種まきの期間が大切、絶対に入る」というアドバイスを頂き、あきらめず行動することができました。

そして徐々に物件情報が出るようになり、銀行開拓もできてきたころに、今回購入した物件の紹介が仲介さんからきました。

九州の22000万、築18年の物件で、サブリース契約があり、シミュレーションしたところ、サブリースを外してCF200万を超える物件でした。

メールで紹介を受け、仲介さんに問い合わせしたところ、「1件買付が入っています。」とのことで、買付も入っているし、物件の値段的に厳しいかもしれないと思ったのですが、現地調査をしました。

物件は秘密保持物件でヒアリングはできなかったのですが、いままで見た物件の中で一番買いたいという気持ちになり、さっそく銀行に融資相談をしました。

銀行は、別の物件で前向きな話をしていただいた地銀さんに相談したところ、担当さんの実家の近くの物件であり、担当者さんも前向きに動いていただきました。

その様に動いていたところ、仲介さんから「買付を入れた方が融資通りませんでした」との連絡があり、本格的に行動をしました。

ヒアリング禁止物件でしたが、「この物件が私が購入を検討している物件のライバル物件であるので、ライバル物件として賃貸需要を知りたい」と言って、付近の不動産会社にヒアリングを行いました。

ヒアリングの結果は問題なく、銀行からも「21000万で融資可能、ただ諸経費は出して欲しい」と回答があり、21000万で指値交渉を行いました。

売り側からは「融資特約なしでお願いします」という話をいただきましたが、銀行に相談しても「融資特約はつけて欲しい」とのことで、融資特約は無理だと話をしました。

その様に交渉していく中で、22000万で買付が入ったとの報告があり、揺さぶりかと思いましたが、銀行さんに22000万まで融資可能か尋ねたところ、OKと

の回答をいただき、22000万で買付を入れました。

売主さんは、どうしても融資特約なしで売買契約をしたいみたいでしたので、銀行さんに再度聞いたところ、本部承認もとれ、融資特約なしでもいいとのこと、融資特約なしで契約の方向で動きました。

ただ、トレーナーの先生から「事件、事故等が起きた際は契約解除できる」旨を入れましょうとのこと、交渉したところ、どうしても入れたくないみたいで、最終的に売主さん側から、「契約と引き渡しを同時にしましょう」との連絡があり、私としても一番リスクがない方法と思い、同時決済で購入を決定しました。

決済日は前日からの大雨で売主さんが遠方から来るということでヒヤヒヤしましたが、無事決済することができ、22000万、融資期間29年、金利1.8%でフルローンで購入することが出来ました。

また、売却活動していた木造アパートについても、売却ができました。

今回の物件は、

- ・融資特約なしで契約を求められた
- ・ヒアリング禁止物件

という難題がありましたが、トレーナーの先生のサポートのおかげで、リスクがない同時決済で購入することが出来ました。

アルティメット会員は、とても素晴らしく、会費以上の成果が得られることは間違いありません。私が迷った時や困ったときに相談したところ、篠田先生から「今電話いけますか」と連絡が来て、電話相談で解決することが出来、心強い限りでした。

22000万という大型の物件は、会のサポートがなければ、絶対には買えませんでした。村田先生、篠田先生、畠野先生のサポートのおかげで今回購入することが出来、感謝しております。

私の目標はワンベスターになることです。今年中にもう1棟買える様に動いていきたいと思えます。長々となりましたが、購入レポートも買えない時に励みになりましたので、皆さんのお役に立てればと思い、書かせていただきました。

九州地方 公務員 スミケンさん

## ■担当トレーナー：篠田のコメント

---

スミケンさん、1棟目の購入おめでとうございます！！

入会直後は自己資金の問題でベーシック会員からのスタートでしたが、積立年金の解約などでスタンダード会員になり、そこからは一気にアルティメットサポートに申し込むなど、各所の決断がとても早かったですね。

アルティメットサポートを開始してからは、物件が見つからない、業者さんとうまくつなげられない、という手応えが見えない時期に苦戦されたと思いますが。

無駄な事をやる、種まきの期間が大切、と言う風に結果の捉え方を変換された事が、継続して行動できた要因になったと思います。

一見すると簡単なようですが、自分の目指す方向性に確信が持てないとできない事だと思います。

購入された物件に関しては、2億円以上、ヒアリング禁止、融資特約なしの契約が必須、という、1棟目からは難易度が高い状況でした。

通常であれば、パスしてしまうと思いますが、そこは驚異的な粘りで全て克服してしまったので、スミケンさんの凄さや本気度が表れていると思います。

まずは1棟購入できたので、今後はスミケンさんの融資戦術を組み立てながら、次の1棟に向けて一緒にトライしていきましょう！

篠田 正博