

## 諦めずウォッチしていたところにチャンスが訪れる！ 4000万の指値が通り、CF300万オーバーの物件購入成功

---

入会から2年目、今回は2棟目の購入となります。

1棟目は2023年6月、それから半年後の12月に、2棟目の購入となりました。

今回購入した物件は、過去にポータルサイトへ掲載されていることを知っていましたが、売価が高すぎる為、資料請求をしつつも価格が折り合わず見送っていました。

そんな中、とある仲介様から「本物件の売主が、大幅な指値に応じる展開だ」と教えていただきました。即買付を入れて、水面下に内諾をいただきました。

価格は、14,500万であれば容認すると言われていた中で、屋上にある太陽光設備は別途費用との提示でしたが、なんと太陽光込みで14,500万の買付が通りました。

当初の売値から約4000万の指値という、わがままを通してくださった仲介様には本当に感謝しています。

しかしながら、融資付けには、地銀・信金・信組へアタックするも、物件評価が伸びないなど苦戦が続きました。

ローン特約の期限までに決済が間に合わず、1週間ほど延長することになりましたが、最終的には初取引の地銀より14,500万のフルローン、金利1.15%での資金調達となりました。

本部承認が出たと連絡がきた時には、思わず一人ガッツポーズをして喜んでしまいました。

加えて、公庫から運転資金500万の調達が重なり、実質オーバーローンのような展開となりました。自己資金を温存することができ、本当に幸運だったと思います。結果として1億あたりCF300万オーバーの物件を購入する事ができました。

今回の事例を振り返ると、当会の基準に合わない物件でも、諦めずウォッチし続けていればチャンスに結び付くと再認識しました。また、しっかりとグリップした上で融資付けに動けた事が大きくプラスに作用したと思います。

話をまとめてくださった仲介様や、いつも温かくご指導していただき、トラブルの際はすぐに相談にのってくださった、しのはらトレーナーへ深く感謝申し上げます。

今後の目標ですが、来年は3棟の購入を目標にしています。そして絶対にOnevestarになります！できない理由を探すのではなく、どうしたらできるのかをしつこく考え抜くクセを付けたいと思います。

また、感謝の気持ちを忘れず、ご縁を大切にできる人間として、これからも成長していきたいです。

これから物件を購入される方々へ。あきらめかけていた物件検索も、定期的にトレーナーに相談することでマインドを落とさず走ってこれました。

もし1人で取り組んでいたら、、、今頃は諦めて物件検索すらできていなかったと思います。会員さんやトレーナーの方々と一緒に、頑張っていきましょう！

関東地方 会社経営 日の出さん

## ■担当トレーナー：しのはらのコメント

---

日の出さん、アルティメット開始後2棟目の決済  
おめでとうございます！！

ほかの方に先んじて物件を抑え、退路を断って強い決意で銀行をまわる。  
今回は日の出さんが激戦区での動き方をしっかりできたのが勝因です。

1.45億の物件取得。この地域では立派なRC物件のオーナーです。  
この実績を生かし、次の取得につなげていきましょう！

しのはら たけひろ