

債務超過の区分保有から 2 棟所有の不動産投資家へ

お陰様で、昨年11月に一棟、今年5月に2棟目を購入することができたので
まとめてレポートします。

まず、私は勤務医をしておりますが、数年前から節税という理由で新築区分所有
マンションを勧められるままに買い、返ってくる税金に気を良くして買い増し、
気づくと15室も購入、自宅マンションも含めると、ローンが3億近い状態となっ
ていました。金融資産もそれほどないため完全な債務超過です。

そんな状態からの中古一棟マンション投資開始でした。

当時、銀行に確定申告書を持ち込んだことがあったのですが、不動産収入欄は
大幅な赤字が記載されており、税金対策と説明してもわかってもらえず、投資家
として失格と言われ、自分には一棟ものの不動産投資は不可能じゃないかと思っ
たこともありました。区分マンションは売れるものは売りましたが、残債が多く、
現金を積まないと売れないものが現在も9室残っています。。。

非常識の受け入れが 次第に洗練された思考と行動に

こんな状態で入会を認めてくれた村田さんには大感謝です。
法身さんからアルティメットサポートを受け、断られても諦めずに銀行を開拓
しました。数を当たれば拾う神ありで、同じ銀行でも支店・担当者・時期に
よって対応が全然違うこと知り、私のような状況でも、上客として迎えてくれる
銀行もいくつか見つかりました。

物件探しについては当初は確信が持てないと動けず、机上評価のみで終了しがち
でしたが、休日には買えそうにない物件でも、結果は気にせず見に行くようにし、
業者さんとも積極的に話をしていた結果、モチベーションも維持でき、小さな
成果が集まることで物件購入に結びつきました。

一棟目購入時は、融資関係で絶体絶命のピンチに陥った時があり、夜遅くにも関わらず法身さんに相談したところ、手慣れた感じでアドバイスしてもらえ、安心して眠れたということもありました。お陰様でピンチは自然に解決し、無事一棟目は地銀でオーバーローン引きで購入できました。

二棟目は、都市銀行での評価が売り主の希望価格に少し届かない物件を見つけ、地元の信金なら評価出るのではと考え何行か問い合わせをし、そのうちの 하나가都市銀行以上の評価を出してくれ購入に至りました。

こちらもオーバーローンが引けましたが、決済前日に、急に金利を0.5%下るので明日訂正印を持ってきてくださいと言われる嬉しい誤算もありました。さらに決済した日の午後、また良さそうな物件の話が来て現在話を進めているところです。

今思うと、一億円以上の買い物という非常識な行為が、日常の一部に溶け込んでいったことが購入のポイントでした。

これは実際に買えている会員さん達と触れ合うこと、サポーターの方との話のなかで徐々に洗脳された結果だと思っています。

実は入会する前、別の投資顧問の月額12万円のスペシャル会員に入っていたこともあるのですが、全く成果なく（むしろ大きなマイナス。。。）

最後のつもりで入った当会で、大きな成果が出せて本当に良かったです。まだまだ非常識を目指しこれからもよろしくお願ひしたいと思ひます。

中部地方在住 医師 Kさん

■担当トレーナー：法身のコメント

Kさんの場合、既存の区分マンションが足枷になり中々苦しい時期もありましたが、今は一棟物マンションにシフトし、良い流れに変わって来ましたね。

既に次の物件購入も視野に入っている、との事で当方も嬉しく感じております。

担当させて頂くなかで、Kさんの物件の選択眼が非常にスキルアップしており今では次々とCD物件を見つけて来るのが印象的です。

この調子で頑張ってください！