

相続で揉めた3兄弟を、直接訪問し合意に成功 自分で行動する大切さを学んだ

入会から5年目。今回は5棟目の購入になります。

前回地銀で購入してから期間が短いということもあり、他の金融機関を探したところ、そのエリアの信金さんから所有物件に支店登記すれば融資可能とのこと、なんとか開拓することが出来ました。

今回は、その信金さんから物件を紹介いただきました。信金さんとは今回が初めての取引ですが、実はこの物件の直前まで購入を検討していた物件にも本承認を頂いておりました。

その物件は買い上がりに買い上がり、それでも購入しようとしていた私に対し、信金の担当者さんから『こちらのほうが断然いいですよ』ということで、立地も構造も利回りもよい物件をご紹介いただいたのです。

信金さんからは、昨年9月に紹介いただいてから、翌10月には本承認までもらいました。ただしここからが難航します。経緯を詳しく記載します。

この物件の売主は、地元商店街の法人Aと、3兄弟の、計4者でした。

実は5年前に、法人Aが、役員の使い込みや怠慢運営により返済できなくなり、リスケした過去がありました。現在は立て直しも完了し満室になっていますが、信金としては債務者を変えたかったようです。

法人Aは、出資者の高齢化が進み、相続が本格的に始まる前にスッキリしたい様子で売却に合意していましたが、3兄弟は売却の意思どころか、長男と三男は、連絡先すらわからない状況でした。

法人Aや仲介さんが、次男経由で長男三男にアプローチするも、全く音沙汰はありません。当初、3兄弟の持ち分を一旦法人Aに所有権移転したうえで、年度内の売買契約を計画していましたが、1月末時点で長男三男とは連絡もとれていませんでした。

このような話がまったく進まない状況に、私はなす術もなく、年度内決済が必須でしたので本当に購入を諦めました。

期限が迫る2月中旬のスカイプ相談にて、宮川さんに相談したところ、ダメ元でも直接お会いしたほうがよいとのアドバイスを頂き、住所や電話番号もまともにわからないままダメ元で長男、三男へ、直接アポなし訪問を敢行したのが、購入できた要因です。

残念ながら長男とはお会いできませんでしたが、奥さんといろんな会話ができ、協力を取り付けることに成功し、その後、ご本人とも売却について合意できました。

また、住所がわからなかった三男とも、奇跡的にお会いすることができ、売却の合意を頂くことができました。

そこでわかったことは、実は3兄弟は、数年前の相続で相当揉めており、3兄弟の所有権を法人Aへ一本化することは無理ということでした。そこで、3兄弟と個別契約にすることで、契約内容が明確になり、なんとか売却の合意を得ることができました。

その後、法人Aとも交渉が進み、残るは次男だけとなりましたが、突如、私が提示した売買条件に対し500万円の価格アップを要求されました。

価格アップ分については、法人Aと仲介さん、私で折半することを提案したところ、仲介さんはすぐに納得頂きましたが、法人Aは総会で紛糾。途中私に何度も電話交渉がありました。

最終的に、私が契約条件を譲歩（家賃・敷金精算なし）することで、ようやく合意に至りました。このときの時刻は夜10時、半年間の疲れと、ようやく目途が立ったという安堵の気持ちで、本当に一時間ほど動けませんでした。。。。

無事を買えてから振り返ると、今回の物件はいままでで一番難しく、こんなに物件を購入するのが大変だったかと、途中何度もあきらめました。愚痴もこぼしました。半ば流れることも覚悟しましたが、行動してよかったです。

また、どうしようもないときは、他人（仲介さん）任せにせず、自分で行動することの大切さも学びました。

実は、直接会いに行った行動に対し、法人Aでは驚きの反応で、アポなし訪問し、連絡先もわからなかった長男三男と合意した行動力・交渉力を、高く評価してくれました。本来、法人Aがやるべき交渉でしたので、指値にも応じてくれま

した。

信金の支店長や仲介さんからも「私じゃなければ、この契約は成立しなかった」と、改めて感謝頂きました。

この物件でようやくCF1000万を達成しました。今回も甲信越の物件でしたので、ドミナント戦略がはまってきたと実感しています。この勢いでCF2000万、そしてワンベスターと、さらに頑張りたいと思います。

これから物件を購入される方へ。今回の私の経験は完全にネタです。購入できず苦しいとは思いますが、不動産投資大賞で発表するネタだと思って、あきらめることなく続けてください。

私の場合はあきらめても購入できたので、あきらめなければ間違いなく購入できるはずです。頑張りましょう。

中部地方 会社員 ふぁいたさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

ふぁいたさんおめでとうございます！

本当に良かったですね。今回は完全にスーパー物件です。

どうやっても出口まで負けることはないくらい、安く買えましたね！

今回の勝因は実際に現地に行ったことです。

仲介さんや関係の法人さんが、やる気がないように

感じられましたがそれは当然です。

自分が何千万も儲かるなら、自分のこととして動くが、
そうでなければ自分のこととして動ける人は少ないです。

そこを理解されて、休みの日に突撃されたのは素晴らしい勇気と行動力、
判断だったと思います。

シークレット懇親会で祝杯をあげましょう（笑）

本当におめでとうございます！私もうれしいです(^^)

宮川 泰