

もう無理かもしれない、でもあきらめなかった オーバーローンで6棟目の購入成功！

入会から4年目。今回は6棟目の購入になります。（当会では3棟目です）

今回の物件は、1・4棟目の物件の管理をお願いしている管理会社からの紹介でした。この物件は、私を除いて他に2人の方が融資付けで動いていましたが、どなたも融資が付かない状況でした。

そこで、以前からお世話になっている地銀の支店長に融資の相談をしたところ、物件の評価は物件価格以上に出るとのことでした。

支店長は銀行の幹部であるため、その支店長がOKすればほぼ融資は通るような状況ですが、今回はその支店長がOKだったので、ほぼ融資は通りそうな状況でした。

さっそくトレーナーの篠田さんに相談したところ「先に売買契約を結んで、物件を押さえましょう」ということになり、仲介業者さんに融資状況を相談し、先に売買契約を結ばせてもらうことにしました。

融資の進捗については、支店も問題なく通り、本部の担当者も問題なく通り、そろそろ最終決裁が出そうなところで、なんと最終決裁者からNGが出ました！

支店長は、何とか本部の最終決裁者とやり取りをして、融資を通してもらえるよう動いていただきましたが、どうしても無理そうで今回はあきらめてほしいと連絡がありました。

私は、その地銀で融資がほぼ通ると思っていて、他の金融機関には当たっていませんでした。そこからは急いで思い当たる金融機関をすべて当たりました。（融資特約期間もせまっていたため、かなりあせりました。結果としては融資期間に間に合わず、売主さんに交渉しました）

地元にあるほとんどの金融機関に当たった結果、頭金が2～3割必要、トータルの借入が多いなどの理由で、ほとんどの銀行から融資NGが出てしまい「正直もう無理かもしれない」と思いました。

そんな中、トレーナーの篠田さんから、物件を買い進めるためには「短期的な視

点」だけでなく、「長期的な視点」も必要だとアドバイスをいただきました。

短期的に考えると、地銀からN Gが出た時点で購入をあきらめたかもしれませんが、長期的にみれば、今回はだめでも、各銀行がどのような条件で融資するのかがわかるので、それを知ることによって次につながるのでもよしと考えました。

そして、あきらめずに行動し続けたことで、1つですが地元信金で融資OKをいただくことができ、初めてのオーバーローンで購入することができました。

自分も、自分のまわりの方もハッピーに それが今後目指す不動産投資家

その他、トレーナーの篠田さんからは「買うことばかりに目が行き過ぎている」と、よく言われております。

「不動産投資は、人とのつながりが大切であり、自分のことばかりではなく、売買仲介業者さん、管理会社さん、銀行の担当者など、そういった自分のまわりの方もハッピーになれるような付き合いができるように。」と。

私もそうなりたいと思いますし、今後自分が改善すべき部分だと思っています。

今回の購入で、やっとCF1000万円を達成することができました。不動産投資を始めたときの目標を達成することができ、とてもうれしく思っています。次の目標としては、ワンベスターを目指して頑張りたいと思います。

これから物件を購入される方へ。現在、融資が厳しい状況かもしれませんが、あきらめずに行動していると何かが起こります。行動しなければ何も変化が起きませんので、あきらめずに行動することが大切かと思えます。

また、アルティメットサポートではトレーナーが正しい方向に導いてくれます。私は何度も間違った方向に行きそうになっていますが、その度にトレーナーの篠田さんに指摘していただき、正しい方向に導いていただいています。

アルティメットサポートに入っていなかったら、もしかすると行き詰っていたかもしれないです。不動産投資を進めるにあたって、不安や迷いなどがある場合は、一度トレーナーに相談してみるといいかと思えます。

北陸地方 会社員 しまじろうさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

しまじろうさん、6棟目の購入&CF1000万円達成、おめでとうございます！

6棟目は支店長さんの反応が良かったので順調に決済まで行くかと思いましたが、そこからまさかの融資不可。

本来であればそこで動きが止まってしまうところですが、「長期的な視点」から今の状況を見れた事で、動きが止まりませんでしたね。

結果的には信金からオーバーローンが引けて、しかも、今回動いた事で他の金融機関の状況もつかむことができました。

6棟目は空室が多めの物件なので、まずはそれを満室にして、タイミングを見ながら他の金融機関の活用方法を一緒に考えていきましょう！

また、しまじろうさんは、懇意の管理会社さんから物件情報をもらうなど、良好な関係を築かれています。

自分も自分の周りもハッピーにする不動産投資家を目指し、今後はその関係性により磨きをかけていって下さいね。

そうすれば、物件を買えば買うほど、関係性の良い人たちとつながれると思いますし、ワンベスターを達成する近道になると思います。

ワンベスター達成を目指し、これからも一緒に頑張っていきましょう！！

篠田 正博