

## 行動を続けたからこそ回ってきたチャンス オーバーローンで2棟目の購入成功

---

入会から2年目。今回は2棟目の購入になります。

1棟目は、平成最後の日に良く分からないまま、あっという間に決済しました。空室（10戸）が多いですが、戸数（36戸）の多い物件を購入しました。しかし、購入後3か月経過しても、部屋は一つも埋まりませんでした。

そのため、次の購入は待つ、会のトレーナーの方々にお手伝いいただき、空室を埋めることにフォーカスしました。その後5か月で残り一部屋まで埋めることができました。その間、読書の苦手な私に、トレーナーから課題図書を与えて頂き、読書に励みました。

そしていよいよ2020年に入り、物件購入モードとなりましたが、なかなか会の基準に合う物件が探せませんでした。そんな中今回購入した物件は、2月に複数の仲介さんから紹介をいただいた案件で、北関東の築21年・RC・利回り10%で、価格が7000-7200万円でした。

この物件は、CF200万円に届くので、早速複数の銀行に打診しました。結果は、融資は可能ですが、フルローンは難しいような感触でした。

さらに、

- ・当物件の評価が、なかなか伸びないこと
- ・物件が小ぶりだったこと
- ・私以外にも買い付けがいくつも入っていたこと

もあったので、この物件の進捗状況だけ確認しつつ、ほかの物件を探すことにしました。

4月からは、1棟目を購入したA銀行から融資可能と聞いていたので、A銀行に物件を持ち込み続けました。そして2つ融資可能と言っていたのですが、1つは売主が売るのを辞めてしまい、もう1つは、2億弱のオーバーローンが本部承認されていたものの、数時間の差で取られてしまい、どちらも残念ながら購入できませんでした。

9月には消費税還付が終わり、A銀行の決算期もあるので、担当者様からは9月

未までには物件を購入しようと思われていましたが、残念ながら間に合いませんでした。

そんな中、時々確認していた当物件は、数名が買付を入れたと聞き、当初6800万円で現金購入する方がいたそうですが、購入を取り下げてしまったようです。

その後2番手？が6200万円で買付を入れ、9月中旬までの契約を結んだと仲介さんから聞いたので、諦めたのですが、それでも進捗状況は時々確認しており、この方も流れそうとの情報を得ました。

改めて当物件について、A銀行の担当者さんに相談したところ「融資は可能で、諸経費の一部を含むオーバーローンでも可能です」と返事をもらいました。

結局2番手の方は、突如購入を辞めることになり（理由は不明でした）、それが契約違反となるらしく、救いの手を出したC業者さんが物件を現金買いしました。

物件の短期譲渡を望んでいたC業者さんの元には、6500万円で買付を入れた方もいたようですが、それよりも融資がほぼ確定していた私にチャンスが回って来ました。6200万円で契約して頂き、今回無事に購入が成功しました。

今後の目標は、早めに3棟目を購入して、CF1000万円を目指します。

これから物件を購入される方へ。まずは、行動し続けることだと思います。今回は物件が見つけれず、かなり凹んでいました。しかし、行動していれば必ず購入は出来ると思ひ、行動し続けました。

行動を続けると、いろいろ経験ができ、良いことがなぜか起こります。私はA銀行の担当者さんと1棟目以降も融資の相談をかなりしたことで、良い関係ができました。浮き沈みはありますが、行動を続けることが大切だと思います。

関東地方 勤務医 ダビンチさん

## ■担当トレーナー：法身のコメント

---

オーバーローンでの2棟目の物件購入、おめでとうございます！

ダビンチさんの場合、1棟目が大型案件でしかも空室がやや多かったため、その空室対策が最優先事項でしたが、無事にクリアーし本年は

次の物件購入に本格的に取り組んだ1年でした。

1棟目で賃貸経営を十分に経験したことによって、  
その経験が今後は必ず生きて来ると思います。

課題図書もしっかり学習済みですので、この調子で是非頑張ってください！

法身 栄治