

地縁のないエリアの地銀で、なんとオーバーローン！ 毎週のように顔を出したことで関係を構築できた

入会からちょうど3年。今回は3棟目の購入になります。

1棟目は、本業で知り合った仲介業者さんからの物件紹介だったため、初めての取引でも物件をグリップでき、不安な中でも篠田トレーナーにアドバイスをもらいながら時間をかけて進めることができました。

2棟目は、地縁のない支店の地銀を開拓できたことで、自分で制限をかけなければ可能性を広げられることを知りました。

今回の3棟目は、1棟目、2棟目の経験を活かすことができたと思っています。

今回購入できた物件は、取引のないガス会社さん伝いで知った業者さんから紹介いただきました。取引自体はないのですが、お世話になっているガス会社さんの担当者に1年ぶりに電話すると、4～5業者さんを立て続けに紹介してくださいました。

その中の業者さんから、物件の紹介を受けたのです。たまに電話帳を見直すのは大事だと感じました。

物件は、一度は指値が通りましたが少し戻され、そのまま1か月以上停滞状態となり、売主さんの機嫌を損ねたのか、売買の話すらなくなりかけました。

今回は法人名義で購入したのですが、仲介業者さん了承のもと、売買契約時は個人名でサインをしました。しかし決済直前に売主さんがそれを不満とし、売買契約のとき直しを要求、しまいには売買を取りやめるほどにまで、事が及んでいたことを後で知りました。

そんなトラブルがあった中、なんとか購入できた理由は2つあります。1つ目の理由として、売主さんの意向を全てのんだことだと思います。

- ・手付金の設定。
- ・12月に売買契約を交わすが、引き渡しは4か月後の4月以降とする。
- ・司法書士の先生は売主さんの知人。
- ・売買契約を白紙撤回し、手付金を一旦返金した同日に、再度振込を要求。

幸い自分がこだわる所は一つもなかったもので、売主さんの気の済むまま事を運ぶことで、無事に決済を迎えられました。

2つ目の理由は、地縁のないエリアの地銀で、オーバーローンが引けたことです。

取引のない管理会社さんからスーパーバンカーがいるとのことで、地縁のない支店の地銀を紹介されたのが今回購入する1年2ヶ月前。それから物件があってもなくても、毎週のように支店へ顔を出すことで関係性が深まりました。

そんな中、地元で5億の物件が出た際に、ダメで元々「取り組めますか？」と持ち込んでみたところ、翌日電話があり「支店長と見に行ってきました、是非やりましょう」との返答。

まさかとは思いましたが、5億のオーバーローンの枠をゲットしました。自分で限界を決めてはダメだなと思いました。

物件を買ってから振り返りますと、今回は売主さんのパワーが物凄く強かったので、これが初めての取引だったら今後不安を残してたと思いますが、今回は例外だということがわかっていたので、あたふたするところを最小限に抑えることができたと思います。

また、特に今回印象に残ったことは、紹介を受けて面会すると、その後の展開がスムーズになるということでした。紹介してくれる方が自分をどんな人物か話してくださっていることが多いので、特別自分が何かをする必要がなかったです。

これから物件を購入される方へ。1棟目買う前の自分は、買付をビビりながら入られて他者で決まるとホッとして、銀行へビビりながら打診して他者で決まるとホッとして、

というように、1つずつ前進しながら、気づいたら1棟も持ってないことに違和感を感じました。ですが、そう思った時には少し自信がついていて、その時に1棟目の物件を購入することができました。

今はたとえ30%でも、隣についてくださるトレーナーとの2人3脚で、とりあえずの形は作っていけると思います。

私自身も篠田トレーナーに頼ることがまだまだ多いので、自分で判断できる投資

家になるべく動き、そしていずれは真の投資家になることが目標です。

自分は今回3棟目とは言っても、まだまだ覚えが悪いので、入会前の人と比べてもまだ1/4歩前にいる程度だと思います。お互い刺激し合って高めていきましょう。

東海地方 個人事業主 くにおさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

くにおさん、3棟目の購入おめでとうございます！
今回の購入で、CF1000万円も達成ですね！！

エリア的に取引の可能性が無くとも、紹介してもらった方を必ず訪問してきた事が、今回の物件紹介や、銀行開拓につながったと思います。今回は売主さんがなかなかのパワーの持ち主だったので、多くの話がひっくり返りましたが、それに対して素直に全て対応した、くにおさんの対応力の勝利ですね。

融資についても、地縁の無い地銀からオーバーローンを獲得され、ほぼ自己資金を使わずに購入できましたね！

着実に、良い物件を、良い融資条件で購入されていますので、投資スピードも速くなってきています。

順調に購入ペースを維持できていると思いますので、引き続き、2人3脚で継続していきましょう！！

篠田 正博