

返済実績・決算書・運営実績を評価され 銀行側から「次回もぜひ」と言っていた

入会から5年目。今回は5棟目の購入になります。

4棟目の決済日2日前に、ポータルサイトで見つけました。スペックは、4500万・築16年・利回り11.3%、満室でした。

直ぐに仲介業者さんに確認したところ、「既に融資特約無しの買付が入っている」とのことで、難しいとは思いましたが、まだ売買契約前の状況だったので進めることにしました。

銀行の融資状況確認ができれば次に繋がるな、ぐらいの当て物件のように考えていました。

打診後2週間ほどで支店内承認までとんとん拍子で進み、条件面も希望通りで本部に上げて頂けることとなりました。支店承認が得られた時点で仲介業者さんに連絡したところ、融資特約無しの希望者とは未だ契約していないとのこと。

ですので、ここぞとばかりに、銀行と既に取り引実績があり融資は確実ということをも猛アピールし、売買契約締結を依頼したところ、直ぐに売主さんの了承を取って頂きました。

契約締結後は、当初の予定通りのスケジュールで本部承認が得られ、金消契約、決済へとスムーズに進みました。

今までの物件購入では、何度も危機的状況に陥ったり、購入が流れたりしたこともあったため、何か見落としや確認ミスが無いか？と常に緊張感を持って関係各所へ対応していました。

ですが、今回は拍子抜けするほどに何もトラブルなく、スムーズに決済日を迎え、無事決済することができました！こんなにもスムーズに購入できることもあるんだ、と嬉しくもあり不思議な感覚でした。ただただ運が良かったと思います。

融資については、今回は銀行のエビデンスチェックもなく、融資条件が希望から悪くなることもなく、本部承認も遅れることもなくと、1棟目の時とは大違いでした。実績を積み上げることが大事とグループコンサルでも話題となってい

ましたが、今回特にそれを実感しました。

また、決済が終わった直後に担当者の上席の方から「他に検討中の物件はありますか？あれば是非ご相談頂きたいのですが」と、あちらの方から次の物件の話題になりました。

1棟目の時は「次の物件は数年運営してみてから、、、」のように言われていたため、今回、ここまで対応が違うことに驚きました。

今後は、銀行から「次の物件もいつでもご相談下さい」と言っているのに、年内に6棟目の購入が目標です。

1棟目の購入時とは明らかに対応が違ったので、返済実績や決算書、運営実績をご評価頂いていると思っています。

9月決算の法人なので、しっかりと考えて決算書を作り、再度おかわりを頂きたいと思います。

これから物件を購入される方へ。会の基準、グループコンサル、マニュアル、トレーナー相談を活用し、それらをしっかり自分に落とし込み行動することが大切だと思います。

私のような普通のサラリーマンでも継続的に購入できていますので、入会前の方や不安や迷いがある方には迷う必要はないですと、購入できていない方には行動を続けていけば必ず買えますとお伝えしたいです。

私も引き続き行動し、購入していきます！

関西地方 会社員 バンフさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

バンフさん、4棟目購入おめでとうございます！

銀行対応も、仲介業者への対応もとても丁寧で、ベテラン投資家の領域と思います。

スムーズに決済までいけたとコメントいただいています。

バンフさんのこれまでの不動産投資活動の経験のすべてが
活かされた結果と思います^^

サラリーマンリタイヤの日も近いですね！
早速、フルローンで次の物件の融資が出そうとのこと。
引き続きがんばってください！

佐藤 彰洋