

1か月以内に内諾をもらわないと競売に 働きかけて動き続け、ギリギリセーフで購入成功！

中部地方在住で、勤務医をしているモエパパです。年齢のため時間が無いとの判断から、入会と同時にアルティメットにも入会し、宮川先生に担当して頂きました。入会后3か月で、3棟目の物件を購入することができましたので報告致します。

アルティメットは3棟位を同時に走らせますが、初めに買付した3棟は、私が資産管理法人を設立している間に全て他の方に先を越されました。その後も更に別の3棟を同時に走らせており、今回はそのうち購入に至った1棟の案件です。

今回購入できた物件は、会からの紹介案件です。買付では2番手となりました。売主は破産して弁護士が付いており、競売にかかるところを取り下げて頂いている状況でした。

エリア的に融資が付きにくく、属性の良い1番手の方でも融資が付かず、2番手の私に話が回ってきた際（10月初旬）には、競売にかけるまでの猶予が1か月（10月中）しかない状態でした。

決済日までの日にちを逆算すると、2週間（10月第2週）での融資内諾が出ないと期限切れになる状況でした。

銀行融資は、本業でお世話になっている地銀さんと都銀さんに依頼し、そのうち地銀さんはメインバンクでした。都銀さんからは「資産管理法人の登記が終了しなければ動けない」と言われていたので、事実上動いていたのは地銀さんのみでした。

税理士さんは、不動産賃貸業に精通している方では無かったため、法人設立には1か月以上も要してしまい、法人登記完了の報告を頂いた際（10月22日）には残り1週間しか猶予が残っていませんでした。

11月に入った後も競売を引き延ばすには、遅延損害金を支払わなければならない状況でした。地銀さんも私には初融資であったため、融資内諾にはまだ時間がかかり、本稟議の承諾には11月一杯は必要とのお返事でした。

遅延損害金を支払って融資が下りなかった場合は、遅延損害金が完全にムダ金となるため、地銀さんの融資見込み次第では、今回の物件は断念せざるを得ない可能性もあるかと半ば諦めの気持ちも湧いていました。

都銀さんは、10月第2週の段階で、法人設立が間に合わなかった時点で諦めていたものの、一応10月22日に法人登記が完了した旨は伝えていました。すると、10月26日には内諾が出そうとのお返事が頂けました。

あまりに早いお返事で少々信じられない気持ちでしたが、10月29日には本当に内諾して頂けました。先方の弁護士さんからは「遅延損害金は11月第2週までであれば発生させない」と言って頂いたため、それまでの決済を目標に都銀さんに頑張ってもらいました。

結果、11月5日に本稟議が通り、11月12日に遅延損害金を発生させることなく決済を終了させることができました。実はこのドタバタの間の10月29日に別物件の決済がありましたので、この間は本当にドタバタでした。

3LDK15室、13500万円の物件を、11500万円で都銀さんよりフルローンで購入することができました。5室の空室があり、満室には少し手を加えなければなりません。間違いなく素晴らしい物件で、アルティメットのご指導を頂いた宮川先生と村田先生には本当に感謝しています。

これから物件を購入される方へ。自分一人では、この時間の無い中で、巨額なお金動く不安感から相手を信用しきれず、購入に至らなかった可能性もあったと思っています。

正直初めは分からないことばかりで、料金が発生する度に必ず適切価格なのか決済して良いのか判断に迷うと思います。経験の浅い方ほど、早期からのアルティメット参加をお勧めします。

入会当初、高額と感じるアルティメット費用は、長期に物件からの収入が得られることを考慮すれば、いかに安価であったのか後に気づくことになると思います。

3棟購入にて手持ち資金が乏しくなったこと、満室になってから次に取り組みたいことなどから、私は暫く休憩したいと思いますが、CF1000万更にはワンベスターなど、会が分かりやすい目標を掲げて下さっているので、購入再開後はその目標を順次クリアしていきたいと考えています。

1棟目の購入が出来れば、2棟目までに時間がかかっても、僅かでも返済は進んでおり、前に進めています。しかし1棟目を買うまでは何もしないのと同じ状況です。

1棟目を早く購入するためにも、アルティメットサポートへの参加は是非とも検討すべきだと思います。

中部地方 勤務医 モエパパさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

モエパパさん物件購入おめでとうございます！
すごいドタバタの中でしたが無事購入できてよかったと思います。

入会后3か月でここまで成果が出たのは
素晴らしいとしか言いようがありません。

勝因はモエパパさんの行動力、各関係者へのコミュニケーション能力ももちろんですが、会のことを全面的に信用して突き進んでくれたことも大きかったと思います。

いったん休憩ですが、次の購入ステージの時は
今回よりも経験、人脈が増えるので、より成果が出やすくなると思いますので引き続き頑張ってください！

今回は本当に良かったですね！！！！
おめでとうございます！

宮川 泰