

## 億単位の購入に不安がない人はいない その中でいかに行動を持続できるかが重要

---

入会から4か月。今回は4棟目の購入になります。（入会してから1棟目）今回購入できた物件は、会員限定で配信された物件でした。

ここ最近、物件をグリップできない日々が続いていました。前回の購入で、物件情報が出てからすぐに動いて融資が付いたことから、物件グリップの重要性を感じていました。そんな時に、今回の物件情報が届きました。

今回は早めに物件のグリップをしようと焦りもあったことから、銀行の内諾が出ていない段階で「融資特約無し」で、物件の情報が来てから約1週間で契約を結んでしまいました。

会の教えを守り、近隣の銀行をリストアップして、上から順番に電話をしました。その後、銀行の本部審査に2件いったのですが、2件ともNGでした。

「転勤リスクがあるために信用金庫として貸せません。」と、融資担当者と上司2人から、わざわざ私の事務所に来て言われてしまいました。

融資をしてもらえらると思いき、ワクワクする気持ちでしたが、断られた時には清水寺から落ちる気持ちでした。1か月待って本部審査で言われたのはつらかったです。

融資特約なしでしたので、さすがに焦りました。そこで、電話営業で断られていた銀行で、面談まで行ってない銀行が1つあったので、知人に紹介をお願いしました。

自分は、紹介をされるほど良い属性ではないので、今までは紹介で銀行開拓はしていませんでしたが、この時ばかりは助けてほしいとお願いしました。

しかし、紹介だからといって、融資を引くときも山はありました。「県内に支店を登記して欲しいので、マンションの一室を借りてほしい」と、融資担当者から初回面談時に言われました。

私は追い込まれていたもので、その場で「はい」と言い、銀行からの帰り道に賃貸仲介業者に行き、事務所を決めて、次の日には賃貸借契約を結び、法務局に行

き支店登記をしました。

まだ家賃年収も少ないのに、本店登記する事務所も1部屋借りており、さらに支店でも1部屋借りることになったので毎月の出費は大きいですが、1億円の物件を買うためだと決断しました。

銀行員が実態の確認のため、部屋の中に来て写真を撮るらしいので、部屋には机と椅子・事務機器も設置しました。表札は取り急ぎ紙で、ラミネート加工で貼っていたのですが「板の表札にできないか」と言われたので、こちらも数日で用意しました。

違約金が発生する期限が近くなる中で、銀行員と連携を密にし支店を立ち上げ、なんとか融資を勝ち取りました。その結果、無事に融資の内諾までいただきました。

実はその後、まだもう一山ありました。その銀行は、どうしても自己資金1割が必要な銀行でした。さらに融資手数料が融資額の2%、出資金、不動産鑑定料、さらに半年前にかかったRCの不動産取得税……。だんだん自己資金が枯渇してきました。

この自己資金の枯渇問題を解決するべく、もう妻に頭を下げて、いろいろやりくりして、どうにか紙一重で切り抜ける事ができました。銀行担当者には自己資金が問題ないかのようにふるまい、クールに対応するのが大変でした。

このような山を乗り越え、やっと決済まで進むことができました。

購入できてから振り返ると、買えたからよかったのですが、内諾が出てない状態での「融資特約なし」は反省しています。しかし融特ありだと、もしかしたら物件をグリップすることができなかったかもしれません。今回の失敗はチャンスだったと考えます。

また、諦めそうなときも何度もありました。そんな時に相談に乗っていただいた宮川トレーナー、本当にありがとうございました。

これから物件を購入される方へ。物件を購入するには、自己資金やマインドを含め、行動をいかに持続できるかという事が重要だと改めて感じました。

億単位の購入ですから、不安が出ない人はいません。悩んだら私のように、早めにトレーナーに相談することをオススメします。

私の今後の目標は、まずは手持ち資金が少ないので、現金をためていきたいと思っています。そして、2023年3月までに、もう1棟購入を目指して動きます。

東海地方 会社員 きいさん

### ■担当トレーナー：宮川のコメント

---

きいさん、物件購入おめでとうございます！  
何はともあれ買ってよかったですね！

暗闇の中で、崖か平地かもわからない状態で前に飛び込めるのは  
すごいと思います。今回は間違いなくそれが購入につながりましたが、  
今回限りにしたいですね^^;

正直私も「今回大丈夫かな？」と思いましたが、  
無事買えたと聞いてホッとしています。

しかし追い詰められてからの不屈の精神力が勝因ですね。  
すごいと思います。

次も頑張ってください！次は融資特約ありで（笑）  
おめでとうございます！

宮川 泰