

オーバーローンで2棟目の購入成功 セミナーや合宿で学んだことを生かすことができた

入会から2年目。アルティメット会員になってから1年1か月が過ぎました。今回は入会してから2棟目の物件になります。

前回7月に購入してから2棟目を購入するべく、隣県にある任意売却物件の融資付けを行い、買付を入れておりましたが、希望価格にならず購入まで至っておりませんでした。そんな中、偶然にも任意売却物件と同じ県にある物件を紹介いただきました。

この物件は数名の方が挑戦したと聞きましたが、エリアの問題があり融資付けに失敗した物件でした。

私は任意売却物件があったことで隣県の融資付けができており「もしかしたら私なら買えるのではないか」ということで紹介していただきました。さっそく次の日に見に行くと、仲介さんから「行動が早い」と驚かれました。

物件は、価格4300万、築22年、RCで会の基準を満たしており、ヒアリングも問題なかったことから、すぐに買付を入れました。

融資付けは、買付を入れた当初は問題ないと考えていましたが、意外に苦戦しました。仲介さんからは私だけにグリップしていただいていたので、そのためにも何が何でも融資付けをしなければと考えました。

買い付けを入れた後、私が住む県と、物件がある県の金融機関へ電話をかけまくったのですが、エリアの問題でなかなか面談まで行くことが出来ませんでした。隣県でも地方が違うだけでここまで苦戦するとは思いませんでした。

結局面談まで進んだ銀行は5行ありましたが、融資が下りた銀行は1行だけでした。

融資付けができた銀行は、以前別の物件を住居地の近くの支店に持ち込んだところ「RCは35年から築年数を引く」と言われたことがある銀行であり、正直あまり使えない銀行だと考えておりました。

ただ、物件を紹介いただく直前、才津トレーナーのヒアリングセミナーに参加し

た時「今一番出している銀行だ」と話を伺うことができ、融資が出るのは担当者か支店の問題だと分かりました。

よって今回は、職場の近くの支店に持ち込んだところ、「融資期間は耐用年数から引きます、前向きに検討します」とのことでした。

この銀行からは、途中で私の住居地の近くの支店が担当になると言われ、その支店からは以前断られた経験があり嫌な予感がしましたが、今回は別の担当者さんで「融資期間も耐用年数から引く」と言われ、同じ支店でも担当者で違うことが分かりました。

最終的に、融資金額4500万（200万のオーバー）、融資期間25年、金利1.5%と申し分ない条件をいただき購入することが出来ました。

今回の物件購入の成功要因としては、

- ・オーバーローンが引けた要因は、篠田トレーナーのオーバーローン合宿の成果
- ・才津トレーナーのヒアリングセミナーに九州から東京まで行ったことで、銀行の融資状況の話を聞いた
- ・すぐに物件を見に行ったことで、物件をグリップできた
- ・会のサポートもあり、迷いなく行動ができた

ことだと考えます。

今回は入会して2棟目となります。篠田トレーナーのサポートのおかげで、迷いなく行動でき、融資付け以外は特に苦労はありませんでした。行動すれば、結果はついてくるということが腑に落ちており、迷いなく行動出来ております。

今回の物件で、家賃収入が2500万を超えることが出来、4分の1ベスターになりました。

アルティメット会員になった当初の目標より大幅に上方修正し、今の目標は

- ・令和5年6月までにCF1000万
- ・令和6年12月までにOnevestar
- ・令和7年3月に退職

という目標に変更しております。

この調子でいけば、確実に達成できると考えており、更なる目標の上方修正が出来ればと考えております。

前回の購入レポートでは、今年中にもう1棟購入したいと宣言しており、何とかギリギリに購入することが出来ました。3棟目も3月までに報告できればと思って行動します。

これから物件を購入される方へ。まだ入会されていない方は早く入会すること、アルティメット会員を迷っている方は、アルティメット会員に早くなることを強くお勧めします。

九州地方 公務員 スミケンさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

スミケンさん、2棟目の購入おめでとうございます！！

物件情報をもらってから、現地に行くまでの行動の早さや購入を決断されるまでの早さはさすがです。

融資付けにはやや苦戦したような印象がありますが、会のセミナーやコンテンツをフル活用して見事状況を打開されましたね。

もともと行動量はズバ抜けていますし、そこにセミナーやコンテンツで得た知識やスキルをちゃんと活用されていますので、良い結果を引き寄せられていると思います。

それに、九州から東京へ日帰りでセミナー参加する決断力や本気度も素晴らしいです。

今後の目標も明確なので、より達成時期が早まるように一緒に頑張っていきましょう！

篠田 正博