

融資 NG が出てもしすぐに次を打診 うまいタイミングで切り替えができ 4 棟目の購入成功

入会から 3 年目。今回は 4 棟目の購入になります。（入会してから 3 棟目）

昨年 11 月に、K 地銀で本部承認まで出ていながらあと一歩で購入に至りませんでした。

その後、同銀行に何度か物件を持ち込む中で本年 3 月上旬に良い物件が出てきて、その物件を購入する前提で本部承認を待っていたところ、3 月下旬に取引のある東京の業者さんより「すごく良い物件が出ました」と別の物件の連絡をいただきました。

翌日出張から帰って来てすぐに物件を見に行ったところ、大変良い物件でした。但し、その時点では先に見つけた物件を購入する予定で、K 地銀で話を進めていた為、半分ダメ元で物件調査に行きました。

ところが、本部承認が出る予定の日時になっても銀行からなかなか連絡がなく、もしかしてと思っていたところ銀行から連絡があり「結論からいうと本部承認がおりませんでした」と言われ、頭が真っ白になりました。

最初はなかなか理由を教えてくれなかったのですが、後から今回の仲介業者さんの社員が過去に不正融資を試みた経緯があるとのことで却下されたとのこと。

最初はショックで落ち込みましたが、理由を聞いて「自分が却下された訳ではない」と気づき、気持ちを入れ替え「今回の物件を代わりに融資してもらえないか」と相談したところ、「いけそうだ」とのことで、直ぐに本部に打診してもらうことにしました。

金額的には前回の物件より若干高めとなりましたが、収益面で安定していたので問題なく支店は通過しました。

但し、この物件は最初に紹介してもらった仲介業者さん以外からも 3 社ほどメール配信を受けていて、かなりの方が検討しているという話を聞きました。

また、自分は現地調査に行ってから 10 日ほど経過してからの銀行打診でしたので、この時点で厳しいと感じていました。

その後、かなりの方が買付を入れようとしていたのですが、売主の方針で「融資の固い人しか受け付けない」ということで、実際には買付が一本も入っていないということがわかりました。

なんと偶然にもこの物件に融資している銀行がK銀行だった為、私は仲介業者さんに「私はこの銀行で過去に融資が付いていたので、絶対に買えるから物件をグリップして欲しい」と強引にお願いして、何とか一番手を確保してもらうことに成功しました。

その後、私の後に数名の方が融資が付いて買付を入れたらしく、売主から融資確定の期限を区切られてしまい、その日までに融資が確定しない場合は二番手の方に優先交渉権を譲るという条件を付けられてしまいました。

銀行担当者との話では、その期限であれば何とか行けるとのことだったので、ある程度安心はしていたのですが、期限が近付いても本部からの連絡が一向になく、ついに前日になってしまいました。

「また今回もダメなのか・・・」と不吉な予感が頭をよぎり、仕事も全く手に付かない状態でしたが、期限当日の昼過ぎギリギリで本部承認が下りたと連絡があり、何とか物件をグリップすることが出来ました。

今回購入できた成功要因をまとめました。

- ・ たまたま今回の物件に融資している銀行で、過去に本部承認が出ていたこと。
- ・ 直近でNGになった物件と、うまいタイミングで切り替えが出来たこと
- ・ 銀行担当者との信頼関係が出来ていたこと
- ・ 購入エリアを絞り込んでいる為、知り合いの管理会社にスムーズに物件ヒアリングが出来たこと。

今後の目標は、1年半以内にCF1000万の達成です！

これから物件を購入される方へ。当会には会の方針をしっかり守って成功している先輩がたくさんいるので、安心してチャレンジしてみてください。

悩んでいるなら「まずはやってみる」ことをお勧めします。

中部地方 会社員 Konaさん

■担当トレーナー：畠野のコメント

Konaさん、4棟目の購入おめでとうございます！

これまでの動きが繋がったの大きな成果ですね。
銀行開拓や仲介さんとの粘り強い交渉が実を結びましたね。

同じエリアで連続して購入されているので、
今後はさらにやりやすくなっていくと思います。

「まずはやってみる」は本当にその通りで
やればやるほど自信もつき、スピードも上がっていくと思います。

ぜひ、1年半以内のCF1000万円にむけてさらに加速していきましょう！

畠野 翔