

初取引の金融機関 支店長担当でスピード購入成功 常にアンテナを張っていれば当会基準の物件は買える！

2018年3月からアルティメットサポートを受け、現在6年目になります。今はスタンダード会員に戻って活動しており、今回は25棟目の購入になります。

物件価格が以前よりも上がっていたり、なかなか良い物件が無いなど思っていた中、久しぶりに会の基準である典型的な物件を購入できましたのでレポートさせて頂きます。

今回の物件は、とあるSNSグループで見つけました。

東海エリアでRC、7,000万円、築16年、9.2%、ファミリータイプで1室空きという物件。すぐに問い合わせで資料をいただき、管理会社の担当者にヒアリングをしました。

このエリアは僕のドミナントしているエリアです。所有物件も10棟ほどで土地勘もあります。管理会社は変更必須ということもあり、いつもお世話になっている管理会社をお願いしたいと思っていました。

銀行は以前から取引をしたかった信用組合で、評価が出そうと思いすぐに持ち込みました。

この信用組合は、2ヶ月ほど前に友人から支店長をご紹介していただき、すでに面談もしています。別物件で購入出来なかった後だったので、タイミング的にも持ち込みをしたいと思っていました。

ただ、この物件資料を送って電話をした際、「担当者が1週間ほど休みに入るため、審査は遅れてしまいます」ということになり・・・

スピード勝負で負けたくないで、「良い物件なので、他に取られてしまう可能性がある。担当者がお休みの間は支店長に担当していただけないか」と、支店長にダメ元で頼んでみました。すると「確かに良い物件なので私がやらせて頂きます」と快諾いただけました。

支店長に担当していただいたこともあり、審査はとても順調に進みました。結局最後まで支店長に担当していただき、予定通り1ヶ月ほどで本承認が出ました。

融資承認が出たら指値をさせてもらおうと思っていたのですが、他の購入検討者に融資が固い人が現れ、危うく買い上がりのような空気になりました。そのため、そのままの値段で進めてもらうことになりました。

融資額は6200万円（1割程度の自己資金）、金利2.4%、28年という融資内容で、取引をしたかった金融機関との初取引ができました。

決済前には空室の入居も決まり、満室になりました。特にやることがなくなった形で、築年数浅めのファミリーはすごく安定するので良いなと改めて思っています。

また、売主さんは隣地の売却も並行しており、結果的に駐車場が3台増え、土地の面積も測量の結果増えることになり、おまけが付いてきた形になりました。

金消契約の日に支店長と話をした際、早速次の物件を相談したのですが、快諾をいただけたので今後の展開も非常に楽しみです。

僕は民泊の運営代行業や都内の新築・区分、再生物件など、色々できることが増えて来ていますが、常に会の基準の物件は、世の中にあるのだなと改めて思いました。今後も常にアンテナを張っておくことを続けて行こうと思います。

関東地方 専業大家 DJさん

■担当トレーナー：しのはらのコメント

DJさん、25棟目の決済おめでとうございます！

ドミナント効果で判断が早かったこと、銀行の支店長を巻き込んで結論が早くだせたこと、まさにベテランの動きで素晴らしいです。

中古RCがあるから、色々なことにチャレンジできるのが本質だと思います。ご購入おめでとうございます！

しのはら たけひろ