

今回の購入で5棟127室のオーナーに！ 成果を残せているのはアルティメットサポートのおかげ

入会から3年、アルティメット会員になってから2年8カ月が過ぎました。入会してから5棟目の物件になります。

今回の物件は、メールで仲介さんから紹介いただき、申し分ない利回りでしたので、すぐに現地調査を実施しました。

地元の不動産会社へヒアリング実施したところ、田舎ではあるものの、物件が少なく、客付けには問題はない、空室の理由は退去が重なった為とのことで、購入を決意しました。

仲介さんに確認したところ、融資内諾順とのことで、A銀行さんに融資相談を実施しました。A銀行さんは1年前に融資内諾を得たものの、物件が売り止めになり購入できなくなり、それから何件か持ち込んでいる銀行でした。

ぜひA銀行さんと取引したいと思っていたところ、今回の物件はA銀行さんのメインエリア、抵当権物件という申し分ない物件でした。A銀行さんからは、物件評価は出たものの、担当者さんが数件案件を抱えており、順番に進めていくとのことでした。

私としては、ぜひ購入したい物件でもあり、融資順であったことから、他の銀行さんにも相談を実施しました。

うち、B銀行さんから6月末までに内諾出そうとの話をいただき、仲介さんにその旨を報告したところ、融資内諾順であると聞いていたはずなのに、すでに他の方と売買契約を結んでいるとのことでした。

私が、「融資内諾順と聞いていましたが、6月末までに銀行の内諾出そうです」と話をしたところ、「契約結んだ方は、融資が厳しそうなので、6月末までスミケンさんに抑えます」と言われました。

すぐにA銀行さんともう1行の銀行さんに「6月末まで1番手に抑えてもらいました」と話をしたところ、銀行さんもやる気になり、「頑張ります」とのことでした。

それから、6月末にA銀行さんから内諾をいただき、仲介さんに連絡を入れました。B銀行さんは融資は間に合わずお断りを入れる形になりました。

すぐに売買契約をする話をして、7月2日に売買契約を交わすことで話を進め、7月2日に仲介さんと売買契約を締結しました。

ただ、その時に「実は、本日融資特約なし、300万上乘せで買付入りました」と言われ、「えっ!」と思ったのですが、「スミケンさんで契約をします」と言われ、買い上がりもなく、無事に契約を締結しました。

それからは順調に進み、7月23日に決済を無事に終了しました。

契約時に銀行の担当者さんと話をしたところ、「この物件は何人も融資相談がありました、すでに決まっていますとのことで、断っています」と言われ、早く持ち込んでよかったと思い、いい物件は一日でも早く持ち込むことが大切だと改めて思いました。

今回の教訓として、

- いい物件は、一日でも早く動き、銀行に持ち込む
- 1番手をなんとしてでも抑え、銀行を本気にさせる
- 売買契約は、一日でも早く締結し、物件を抑えることが大切だと思いました。

今回の物件は、

- 価格10,000万円、RC、築19年
- 融資価格11,000万円のオーバーローン

の融資をいただき、申し分ない融資条件になりました。今回自己資金を使わずに済んだことで、次の物件の購入も早くできればと思います。

これで、5棟127室のオーナーになりました。この会に入り、アルティメットサポートに申し込み、入会前の自分では考えられない成果を残すことが出来ました。

普通の公務員がここまでの成果が上げられたのは、会のサポートのおかげだと思っています。また、近いうちに物件購入の報告ができればと思います。これから購入される方々、一緒に頑張っていきましょう!

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、5棟目の購入おめでとうございます！
即断、即決、即行動で見事に良物件をゲットできましたね。

融資条件も申し分なく、自己資金を温存できたので
次の購入に向けて準備していきましょう！

5棟127室と順調に規模拡大できていますので、
このままのペースで一緒に進んでいきましょう！！

篠田 正博