

思い込みと焦りで冷や汗 トレーナーのサポートで4棟目購入

11月中旬の火曜日の午後のこと。ふと仕事に見たメールの中で気になる物件があったので直ちに業者さんにメールと電話。

なかなか繋がらないと思いながらも、翌日は水曜日で業者さんがお休みなので何とか今日の内に動いておかないと、他の人には勝ち目がないと思っていました。

なんとか担当者を捕まえようと、業者さんの受付の方に、『何時になってもいいですから物件のことでお話しさせて下さい』と伝えました。

その間に物件シミュレーションをし、比較的積算の出るSMBC向けの物件ということがわかりました。

実は先月の10月にSMBCで打診していただいた物件がありましたが、本承認までおりたにもかかわらず、最終物件価格が折合わず残念ながら流れてしまっていました。

その時は、びっくりするくらいの低金利だったこともあり、本当に残念で悔しい思いをしていたので、今回はなんとか購入までもっていきたいと思っていました。

そうこうしている内になんとかその日に担当者とお話しすることができ、話し合いの中、自分が物件を買える人物だということをアピールし、私が最初に買い付けを入れたこともあり、すぐに一番手を確保することができました。

ここまでは、今迄にないくらい順調だったのですが、私にとってはこれからが大変でした。

知識不足が招いた不安

買主側が決済を急いでいて、私もこの物件を確保したい一心で契約を焦り、銀行でどこまでの融資をひけるのか、融資決定までにどれだけ時間がかかるのか、十分理解していない状態で、1ヶ月程で決済できるような日程で売買契約を自分勝手に結んでしまいました。

この時SMBCから口頭では満額融資がいけそうな言葉を頂いていたし、物件も抑えられたので、勝手にこれで良かったのだと思い込んでおりましたが、トレーナーにその内容を話したところ、それはでは段取りが不十分だとわかりました。

自分の不十分な知識でとった行動で、最悪、融資特約の有効期限が切れ、しかも融資が出なかった場合の費用のことを考えただけでゾッとしましたが、トレーナーのご指導通りに物事を整理し、まずは落ち着くことができました。

とは言うものの、物件の一部の地目が畑になっていて、この地目変更に時間がかかってしまったり、融資審査も思いのほか長引き、12月末には余裕で決済までいけると踏んでいたものが、ずるずると時間だけが過ぎ、とうとう年をまたぐまでになってしまいました。

本当に融資が下りるのか、なんとも不安な中、不動産屋さんから『融資の承認は大丈夫なのですか?』と言われたときは、更に不安はつのも、生きた心地がしませんでした。

村田代表や法身トレーナーにも助けていただいた甲斐もありまして、その数日後には満額ではありませんでしたが、融資の内諾がおりた旨の電話をSMBCの担当者さんからいただいたときは、本当にほっとしました。

短期で終わると思われた物件購入は、2ヶ月以上もかかりましたが無事に決済することができました。

今回の4棟目の購入は、本当に色んなことがいい経験となりました。自分の忍耐力もさることながら、トレーナーさんのしっかりとしたサポートがあったからこそ、今回の物件購入につながったのだと思います。先生方には助けていただき本当に感謝です。

今回購入した物件は初都銀融資、初ファミリー物件、初店舗付き物件となります。まだまだ経験が足りない所はいっぱいあると思いますが、これもまたいい経験になると思いますので、これからもよろしくお願いします。

中部地方 開業医 Q太郎さん

■担当トレーナー：法身のコメント

Q太郎さんにとって念願の都銀での物件購入、おめでとうございます。
アルティメット会員として、初めての物件購入時から当方が担当させて頂いておりますが、Q太郎さんの不動産賃貸業における事業拡大を大変嬉しく感じております。

銀行目線での物件の評価、仲介店に対するヒアリング、業者さんとの付き合い方等、確実にレベルアップされております。

既に今回は4棟目の購入となり、これからが楽しみですね。

この調子で頑張ってください！

法身 栄治