

トレーナーと仲間のアドバイスで7棟目 ついにワンベスター（の背中）が見えた！

MOLTAです。今回ご紹介する物件は、僕にとっては7棟目となる物件です。

今回の物件も、普通に某不動産情報サイトで見つけました。築17年で10%超えの利回りは魅力で、すぐに資料請求。資料を見る限り問題なさそうだったので、ただ1つ気がかりだったのは、やたらと買いを焦らされたこと。

3月下旬に資料請求したのに、4月半ばには決済したいと。

なにか裏があるのでは？と心配になりながらも、とりあえず特約付き+現地確認後に最終決定とする付帯条件を付けた買い付けを送付後に、トライする銀行を検討。

昨年9月に2棟目の融資を引いた都銀からは、まだ「STAY！」の指示が出ていたので断念。福井県の物件だったので、エリア地銀の地銀Aと地銀Bに絞りました。

まずは、担当者との繋がりのある地銀Aに。頭金1~2割が必要な状況は変わらず。加えて、4月1日に担当者が異動となることが判明。新たな担当者の力量も不明な中では、売主が希望する短期間での契約は厳しそうということで、ダメ元で新規開拓の地銀Bへ持ち込み。

銀行セットは当然として、持ち込んだ融資提案書が今回も好評を博し、前向きにご検討していただけることに。ところが。条件が良い物件だけあって、10人くらいが検討している、加えて既に融資の稟議が良いところまで進んでいる人も既に2~3人いると、売買仲介様からはっぱをかけられ。

地銀Bには事情を説明し、早めの対応を依頼しつつ、現地確認を実施すると。そこで待っていた売主は三為業者さんでした。決済を急ぐ理由をヒアリングしていくと、ようやく事情が判明。

この物件、元々はスルガスキームでさばく筈だったのが、カボチャ騒動でスルガの融資がほぼ閉まり、買い手は付くものの融資承認はことごとくOUT。現オーナーとの売買契約期限は2か月(4/13まで)だったため、なんとかそれに間に合わせたいという事情でした。

それが分かれば、こちらも強気。空室3部屋の原状回復。土地境界明示は売主負担で実施。空室については1年間の家賃保証（一括前払い。かつ、もし入居が決まっても返金無用）といった条件を呑んでいただきました。

では、売契を。という話になりましたが、困ったことにまだ地銀Bから稟議最終完了の回答がきません。「ほぼ終わっています。大丈夫と思います」という言い方を担当者はしていただけるも、あくまで「思います」ですので。

そうこうするうちに、「もう一人の人の融資承認が下りそうです」と売買仲介様から耳打ちされて、「ええい、ままよ！」と、特約無しの買い付けを。

その後、ほどなく稟議も完了のご連絡をいただき、無事に金消が終わるまではハラハラしましたが、何とか無事にまとめることができ、ホッとしました。

なお、12戸中3戸空きだったのが、決済までに更に1戸空きました。新管理会社の元で積極的にプッシュして貰った結果、すでに2部屋が決まっています。この勢いで、早期満室を目指します！

購入まで、一緒に並走して戴いた宮川トレーナー。ジモティーとして、エリアの賃貸事情を丁寧にレクチャーしてくれた、当会の仲間であるMさん。本当にありがとうございました。

色んな皆様のご助力を得て。この1年2か月で5棟（総計7棟）を買い進めてくることができ、ワンベスターも何とか背中が見えてきました。

現在、8棟目も売契～金消契約まで漕ぎつけ、決済待ちの状態です。この勢いで、なんとか今年中には到達したいと思います。

関西地方 会社員 MOLTAさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

おめでとうございます！

本物件はイレギュラーな状況でしたが、しっかりとチャンスをものにされて購入まで進められましたね。素晴らしいと思います。

結構いい物件が出てきて、スピード勝負になるときも、

かなりの確率でMOLTAさんは情報入手されて勝負に参戦されています。
努力の成果ですね！

また6棟目の物件に続き、この物件も融資提案書などの資料が
融資に大きくプラスに働いたことは間違いないと思います。

この勢いでワンベスターまで一気に行きましょう。
おめでとうございます！

宮川 泰