

厳しい中でも融資付けできたのは 良い信頼関係の一言に尽きる

入会から1年と10カ月。今回は3棟目の購入です。今回の物件は、2棟目を購入した業者さんからの紹介となります。

2棟目の決済を行った時のことでした。仲介業者の管理部門の責任者と、契約について話をしている際に、「管理料は物件次第で変わるが、この物件ならば4%で良いですよ。」とっていただいたのです。

しかし私は、「5%の方が入居付けも含めてやる気でますよね？であれば5%にしてください。」と伝えたところ、自分から増額を申し込んだ人は、これまでいなかったと、非常に感心してもらえました。

それがきっかけで、この不動産会社の管理物件で、売主から売却相談があった時に、管理部門、売買部門の責任者間で話をし、mugiさんで良いよね？と2つ返事で決まったとの事です。

まだ値付けすらしていない段階から話を貰えていて、希望価格なども事前に調整させてもらっていたので、非常に良い条件で購入させていただきました。

価格9150万、築15年、利回り11.88% です。

購入できて振り返ると、一番苦労したのは融資付けでした。非常に良い物件だったにも関わらず、融資付けに半年もかかってしまいました。融資付けは4月上旬から開始したのですが、ちょうどスルガの問題で、各銀行が融資を閉じ始めていたのです。

その結果、ある地銀さんでは融資内諾OKがでていたものの、取消になってしまいました。新設法人を設立して話を進めていた時に、担当者の言葉が急に歯切れが悪くなり、「今後は法人には融資しない方向になった」とのことです。

その時は、まだ他の銀行があるから良いかと考えていましたが、どこの銀行も反応が芳しくなく、最終的には2棟目を購入したばかりの地銀さんに持って行って、融資して頂く事ができました。

今回の物件購入が出来た成功要因は、2棟目を購入した際の業者さん、銀行さん

と、良い信頼関係を構築できた事に尽きると思います。業者さんに良い物件を出してもらって、銀行さんに融資を頑張ってもらえた点が、何よりも大きかったです。

ちなみに、その業者さんと銀行さんも深い関係があり、3者間でがっちり手を組んでいます。そのため、今回の物件だけでなく今後も良い展開が期待できる状況になっています。

今後の目標は、あと半年以内にもう1棟買って、CF1000万突破したいです。

これから物件を購入される方へ。不動産は金額が大きいという事もあり、心理的なハードルは高いと思いますが、だからこそ経済的自由を目指せます。また、司法書士試験や国家公務員試験等の、難関な試験を突破するような努力も不要です。

必要なのは、金額の大きさに負けない器とシミュレーション力、業者さんと銀行さんと協力体制を作る人間力で、それほど難しい事ではないと思います。ぜひ自分の壁を突破して、みんなで経済的自由を勝ち取りましょう！

関東地方 会社員 mugいさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

3棟目購入おめでとうございます！
いいペースで購入されていますね！

今回は寝技も使われたようですね（笑）。
購入でいろんなテクニックを使えるようになってくると
不動産投資がますます面白くなってきますね。
（ただし、やりすぎずほどほどに。）

お仕事お忙しいようですので、お身体に気を付けながら、
引き続き購入いただけたらと思います。
頑張ってください！！

佐藤 彰洋