

容積率オーバー部分をオーナーが解体承諾 最後まで諦めず初購入成功！

私が入会したのは2018年の3月です。入会后しばらくは、物件診断を宮川トレーナーに送ってはみたものの、融資がつかなかったり、物件をグリップできなかったりで、購入までには至りませんでした。

しかし、村田さんとの初回面談や、税理士の方から教えていただいた通り、まずは流動資産（特に現金）を増やすことに注力し、来たる時への準備を進めました。

そして入会から5ヶ月が過ぎた頃に、某サイトで1つの物件が、私の検索条件にマッチしました。

この頃は、この会の基準を満たす物件は、ほとんどが地方物件でしたが（私が物件診断をお願いしていたのも全て地方物件でした）、今回の物件は私の地元で、しかも融資期間が30年で引けそうで、若干積算は厳しいものの、CFも200万円超で面白そうだと思います、すぐに仲介会社に連絡し、2日後に物件を内見することとなりました。

しかしこの物件、購入までにはいくつもの問題がありました。

<問題1. なんと容積率オーバー・・・>

ワクワクしながら内見に向かうと、すでに何人のもライバルが。気合をいれて物件をチェックしていると、仲介会社の方から驚きの発言が！

「実はこの物件、前オーナーが建築後に2部屋増築したので、容積率がオーバーしているんです。」

なるほど……。周辺の利回りより2%以上高いのには、そういう理由があったのかと納得すると同時に落胆し、購入を見送ろうとしました。

しかし、物件自体は築浅で、外壁もタイル張りで見栄えもよく、前オーナーはあまり不動産賃貸に詳しい方ではなかったようで、家賃設定や管理もかなりアバウトでした。

ですので、きちんと管理すれば利回り9%も見えてくるため、何とか購入できな

いかと考え、内見者も多数いたので、とりあえず買付申込書を送って打開策を検討しました。

<問題2. ノンバンクでフルローンが出ない・・・>

そこで仲介会社の方から、「ノンバンクでフルローン、35年融資が可能かもしれない」との情報もらったので、すぐに担当者を紹介してもらい、融資セットを持ち込みました。

しかし、数日後にそのノンバンクの担当者から連絡があり、フルローンは難しいとのこと。（頭金が3割ぐらい必要な融資額でした・・・）

しかし、これぐらいで諦めることはできないので、仲介会社の方に「このノンバンクで融資が出ないということは、誰も購入できないので、増築部分の2部屋を解体してもらえませんか？」と相談してみたところ、何と前オーナーがOKしてくれたとの連絡が！

（しかも不適合でなくなったのに、物件価格は変更なしとのこと！！）

<問題3. 某地銀でも2ヶ月融資OKが出ない・・・>

そしてこの仲介会社の方の紹介で、某地方銀行Sの担当者を紹介してもらい、その日に融資セットを直接持っていくと、担当者からは「この物件なら行けそうなのでやってみましょう！」との嬉しい言葉が！

しかし2ヶ月を過ぎても融資OKの連絡は来ず、担当者の方も「今までなら、とっくに融資OKが出ているのですが、昨今のスルガの問題以降、審査が異常に厳しくなっているんです・・・」と困り果てている様子。

前オーナーからは、いつ本契約できるのかと催促があり、仲介会社の方も万策尽きたようでした。

<最後の手段. やっぱり最後はメインバンク>

こうなったらダメモトで持ち込むしかない！と覚悟を決め、私の事業会社のメインバンクである、某地元信用金庫Kの支店長に相談すると、「いままで30年以上お付き合いさせていただいているので、何とか頑張ってみます！！！」とまた嬉しい言葉が！

そして、2週間後にフルローンから500万円減額にはなったものの、融資期間30年・利率1.9%でOKとの連絡が入り、何とか購入に漕ぎ着けることができました。

今回の物件購入で感じたことは、

- ・物件を購入できないときは購入準備期間と割り切り、今の自分にできる準備を進めておく。
- ・最後まで諦めず、何か購入できる方法はないかと考え抜く。
- ・スピード感を意識して動くことが重要。仲介会社の方や融資担当者の方から、「タカさんは連絡するとすぐに反応してくれるので助かります。」とあってもらえた。

です。

まだ、1棟購入しただけですが、今回の数々の経験は、今後の不動産賃貸事業の拡大にとって大きな財産になったと思います。今回購入した物件をしっかりと運営し、確実にCFが入る仕組みを構築して、これからも買い進めて行きたいと思います。

関東地方 経営者 タカさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

タカさん、物件購入おめでとうございます！

売主さんに容積オーバーを解消させて購入にこぎつけたという状況は今回初めて聞きました。素晴らしい行動力ですね！

やきもきする状況もありましたが、最終的には買えてよかったですね。

これからもその行動力でいい物件を買っていきましょう！

おめでとうございます！！

宮川 泰