

購入は融資が出るかどうか全て 銀行との関係をキープできた事が実を結ぶ

入会から4年目。アルティメット会員になって3年目。今回は6棟目の物件になります。

今回購入できた物件は、南東北エリアの物件です。大手不動産投資サイトの一斉配信メールから物件情報を入手しました。実は入会前、南東北エリアにある築古RCを購入していたので、このエリアは常に狙っていたのです。

以前購入した物件は、当時仲介さんから地元の地銀さんを紹介いただき購入したのですが、1年ほど運用したのち、担当の管理会社さんから、違う地銀さんへ借り換えの勧めがありました。その地銀さんが今回の購入につながります。

元の地銀さんと金利交渉もしましたが、結局不成立で借り換えることになり、金利は-0.8%下がりました。2016年末の事です。

借り換え後、すぐに担当の行員さんが男性から女性に代わりました。その女性はどう見てもイケイケではありません。追加購入を狙って、何度か融資エリア内の物件を打診しましたが、中々購入には至りませんでした。

しかしその女性は、スピーディーでは無いのですが、淡々と担保評価をして上席に提案してくれている感じでした。

ある日、決算報告に行った時に、「個人NISA口座を作ってもらえませんか？」と言われて、グループコンサル通りに「あなたの成績になるなら、喜んで作りますよ！」と爽やかに対応しました。口座開設だけなので、全くデメリットはありません。

それから半年位で今回の物件が出てきたのです。物件の所在は、地銀さんの担当支店から見えるほど近く、物件の屋上からもこの支店が見える距離です。

物件の収支は、会の基準ギリギリでしたが、問い合わせをすると2千万円下がるという話になり、会の基準を大きく超えて優良物件になりました。

その後は全身全霊を賭けて、物件取得に動きました。会社帰りすぐに新幹線に乗って売り主さんに会い、取得にかける情熱をアピールしに行きました。

現地滞在時間はたったの30分位で、暗くなってしまい物件調査も十分に出来ず、いろいろと取得にまでに苦勞しましたが、担当いただいている女性もかなりヤル気になってくれて、最終的にはライバルを抑えて購入することが出来ました。

決済後、積立NISAの協力依頼が有り、ここでも「あなたの成績になる金額を、積み立てしますよ！」と爽やかに対応しました。結局彼女のリクエストは5千円/月×2本の積立でした。

月1万円の積立NISAで、2億以上融資して頂けるのでしたら安いものです。本物件の決済後、すぐに彼女は東京支店に栄転になり、お互いWin-Winの取引だったのかもしれない。

1番手に持っていかれそうになったが なんとか乗り切った

実は購入までスムーズだったわけではありません。大ピンチな状況もあったのです。融資は地銀2行に打診して、どちらも好感触でしたが、内諾まで時間が必要でした。

そうこうしている内に、1番手に融資が付いて持っていかれそうになりましたが、なんとか押し切ることができました。

また、積算が大きく足りなかったので、少し迷うところもありましたが、CF優先をしました。最終的に条件の良かった今回の地銀さんに決めたのですが、他の地銀さんへ、次につながるような断り方も法身さんに助言を求めました。

無事に購入できて感じるのですが、やはり融資が出るかどうか全てだと思います。日頃から決算報告を行って銀行とは関係をキープしつつ、担当さんのお困り事を恩着せがましく対応したほうがよいと思います。

今ではだいぶ経験も増えたので、ほとんど自分で判断、対応出来る様になりましたが、今でも全く初めての状況の時は、トレーナーさんの助言が助かります。

今後の目標は、後1-2棟でOnevestarまで来たので、焦らず優良物件を購入していきたいと考えています。また2-3年後にセミリタイアを目指しています。ほぼリアルリタイアですが・・・

これから物件を購入される方へ。不動産投資は息の長い事業だと思います。今回の様に、蒔いた種が数年後に実を結ぶことも有る所が面白いところです。今後楽しみながら賃貸事業を運営出来たら良いと思っています。

関東地方 会社員 もんじろうさん

■担当トレーナー：法身のコメント

今回の勝因は、地銀の開拓が既に出来ていた事、担当行員との普段からの良好な関係性、そして物件が出た時のスピードだと思います。

もんじろうさんの特徴は、不動産賃貸業を一つの事業としてしっかり認識し、中長期的な視点を持って行動されている事です。

目標の達成に向けてこの調子で頑張ってください！
大型物件の今回の取得、おめでとうございます。

法身 栄治