

弱気な信金に、仲介と協力しアピールした結果 融資特約の最終日に見事承認！

入会から5年目。今回は5棟目の購入になります。

一連のスルガの件で、融資が完全に締まる中、地方に縁のない東京在住者としては地方物件にトライするものの、すべて融資で撃沈しておりました。

そんな中、篠田さんとの電話相談で、「在庫を抱えて二進も三進も行かなくなった業者が、築浅のS造を手放さざるを得ない可能性もあるので、信金で融資可能性のある一都三県エリアで探してみては？」とのアドバイスを受けました。

物件検索の視点を、早速その方向で転換したところ、その数日後に、今回購入した新築S造の案件が、以前資料請求したことのある業者さんからの一斉配信で来たのが、物件との出会いでした。

2019年2月末に物件情報入手、3月中旬には地元の信金に持ち込み、物件価格の90%、うまくいけば95%くらいまで融資可能性ありとの前向きな回答を得たのですが、そのかなり前向きな担当者さんが、3月末・4月初旬の異動で担当変更になりました。

年度を跨いだこともあり、融資に対しての視線が変わったようで、一転して融資が相当に厳しいと、担当変更になった課長さんからのコメント。

物件の契約や検討の進捗は、物件仲介の業者担当者さんにも密に関わってもらい、信金担当者さんと段階ごとに確認をしながらの進め方だったので、180度ともいえる姿勢変更は、大変困るとのコメントもかなり入れてもらいました。

そんな説明をしてもなお、信金さんの対応はネガティブ一色で、副支店長さんまでも出てきて、「融資は難しい」のではなく「無理ですので、他行さんに打診してみてください」とのコメントまで出る状況でした。

自分の他の物件の実績なども改めて説明するものの、融資についての進展はないまま4月一か月が過ぎ去り、当初、GW前のタイミングで回答が出そうといわれていたが、それもなく、GWに突入しました。

休みなので何の進捗もないまま、GWを悶々と過ごしました。迫りくる5/17の

融資特約の期日。GW明け1週間後に信金さんに連絡するも、まだ結論出ず。

融資特約の最終日の5/17朝になってもまだ融資の結論が出ず、結局その日の午後によろやく、90%融資にて融資承認されました。。。さすがに今回は半分諦めてました。

なんとか買えて思うことですが、粘り？ロジカルな説明？実績のアピール？地元民としてのアピール？どれが効いたのか、正直わかりません。

が、ひとつ言えるのは、物件を紹介してくれた買い側の仲介営業マンと協力し、信金さんへ両方でアプローチしたのがよかったのかと思います。

現在5棟目となったので、物件検討・見学ヒアリング～融資～決済までの一連の流れがだいぶわかるようになりました。そのため、どのタイミングで何をすべきか見通せるようになり、銀行の人とも、ざっくばらんに話ができるようになりました。

今後の目標は、また次の物件を買うことです。そしてその後に、セミリタイアをそろそろ具体的に検討しようと思っています。

これから物件を購入される方へ。たくさんシミュレーションして、数字面で不安を払拭することがまず第一、です。そして、物件を見に行き、ヒアリングをしてみる、つまり実践をしてみること、です。くじけずに信じて頑張りましょう。

関東地方 会社員 KAZさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

KAZさん、5棟目の購入おめでとうございます！

KAZさんは、良いタイミングで都銀を使い、着実に買い進めて来られましたが、居住地が不動産融資に有力な地銀や信金がほとんど無い
厳しいエリアと言うこともあり、新規の銀行開拓が本当に大変でしたね、、、。

あの頃は、もともと厳しいエリアにスルガの件が加わり、
遠方の物件を買うハードルが最も高かった時期だったと思います。

そんな時期だったので、あのタイミングで物件検索の視点を変更された事が、結果的には大成功でしたね！

視点を変更されてから、あっという間に新築案件を入手され、そこからはKAZさんの行動力で地元の信金担当者から前向きな回答をゲット。

承認もそのまま得られるかと思いましたが、まさかの担当者異動。

そこから状況が二転三転して、融資審査が進まない時期もありましたが、そこをしっかりと物件仲介の担当者さんに状況を伝え、連携していたので、最終的に融資承認を得られたのではないかと思います。

建築途中には台風の影響により工期が変更になりましたが、その状況もKAZさんが積極的に物件仲介の担当者さんと交渉し、繁忙期の客付けに影響無い時期で完成。

あっという間に「満室」でした(笑)
KAZさんの先手先手で交渉する姿勢が、全て良い結果につながりましたね！

次の物件購入でセミリタイアも本格的に検討していく段階に入ると思いますので、これらからも一緒に頑張っていきましょう！！

篠田 正博