

購入条件を満たさなければ買わない その姿勢が好印象となり、融資したいと言って頂けた

入会から4年3カ月。今回は北関東の物件で、5,6棟目の2棟一括購入となります。2月5日に決済でしたが、今回は今までで一番すったもんだがあり、非常に感慨深い購入となりました。

物件紹介を受けたのが2020年10月中旬で、売値3.25億、築17年、利回り8.6%、CF140万/億でした。

物件価格も高く、築年数もそこそこだったので、これまでに持ち込んだ事のない関東の地銀さんに当てて、融資の可能性を探るには良い物件かなと軽い気持ちで取り組み始めました。

物件の積算評価額が2.8億という事もあり、11月下旬に本部から来た回答も2.8億、金利1.5%、期間30年でした。

自分以外に動いている人は居ないと聞いていたので、指値はどうかなと思いつつ仲介さんに伝えた所「実は僅差で他で本承認が降りた人がいて、融資額はもっと上。ただし銀行名は教えられない」と言われて、不思議な回答だなと思いつつも、ひとまず本承認の実績を作ったので良しとして銀行さんにも伝えて諦める事に。

すると数日後に銀行さんから連絡があり、「融資額をもう少し伸ばすので番手を逆転できないか？+3000万の3.1億程度で」と打診されました。

3.1億まで行っちゃうとCFが美味しくないんですよーと話をしつつ、ひとまず仲介さんに探りを入れた所、「3.1億では無理」との事で、再度諦める事に。

更に12月上旬に再び銀行さんから連絡があり、「mugiさん、あの物件別の支店から4億で持ち込まれていますよ！」との事。

おや？と思いつつ、今後の銀行さんの動きを聞いた所、本承認を先に取得した人が優先という事はなく、4億は4億として審査するが、持ち込んだ人のシミュレーションが実態に即しているか（赤字を垂れ流す額だが、自己資金で補填しながら持ち続けるようになっているか）がポイントとなり明らかにNG。

ちゃんと審査している姿勢を見せるために、少し間を置いてお断りする方向になるという所まで教えて頂きました。仲介さんの最初の不思議な回答に納得しつつ、様子見する事に。

12月中旬に銀行さんから、4億で持ち込んだ人は正式にお断りした旨の連絡を頂いたため、仲介さんに別の物件の話をしつつ、様子を探ったところ「もうすぐ契約です」との回答。まだ断られた事が仲介さんまで伝わって無いのかな？と思いつつ再度様子見。

銀行さんとこの話は、再度こちらに戻って来るはずと判断して、再審査の準備を開始して頂ける事に。期待するCFを出すために3億、1.2%で依頼したが、本部で押し返される可能性を考えて3.1億、1.2%で、支店からは上げてもらえる事になりました。

1月上旬、想定通り銀行さんの本承認が1000万押し返されて、3億、1.2%で本承認。数日後に仲介さんから連絡があり、1番手の融資がダメになりましたと連絡がきたので、しめしめと思いました。

そこで「3億なら買います、本承認も通ってます」と伝えるも、最大でも3.15億までですと言われて再度交渉決裂。

「本承認まで通っているので、もし売主さんが下げても良いという気持ちになったら再度連絡お願いします」と、欲しい気持ちを抑えつつ、余裕を見せておく事にしました。

更に数日後、「売主が折れました」と連絡があり、3月決済なら3億、2月決済なら3億150万となり、2月決済を選択。銀行さんに伝えて粘り勝ちを喜び合いました。

ただし、本部には3.1億で購入する前提での融資3億(手出し1000万)なので、物件価格が3億に下がったなら、おそらく融資額は2.9億に減らされると思いますが良いですか？との事。

ここまで来たら1000万の手出ししても良いと考えていましたが、これまで担当者さんが頑張ってくれた事に非常に感謝している旨を伝えて「2.9億融資でも買いますが、もし3億まで応援してもらえたら非常に嬉しいです」と伝えて、最後の粘りで本部に交渉して貰う事に。

1月下旬に3億で最終承認が降りました。条件は以下となります。

- ・敷金分（約150万）については法人定期に入れる。
- ・個人で2000万定期に入れる。（拘束なし、短期で引き出しはOK）
- ・半年後の個人、法人の資産状況をチェックする。

この条件で合意し、2月5日に決済の運びになりました。

最終的な数字は、売値3億150万、融資額3億、金利1.2%、CF185万/億となりました。

最後に、銀行担当者さんに今回積極的に取り組んで貰えた理由を聞いた所、1番手が現れて融資額を3.1億に伸ばすと伝えた所、それでは期待するCFが出せないから最大でも3億と素早く回答された事がかなりの好印象だったとの事でした。

自分の数字を持っていると感じたので、購入額が2.8億から3億に上がったため、金利を1.5%から1.2%に下げたいとの要望は、非常に納得感のある交渉だったし、最近取り組んだ融資の中で、今回が一番融資したいと思っていたとまで言って頂けました。

今回購入出来た要因としては、いろいろと変動要因があった中で、銀行さん、仲介さん、売主さんに対して、自分の購入条件を明確に提示し、条件を満たさなければ買わないという姿勢を見せられた事が挙げられるかなと思います。これまで会や佐藤トレーナーから学んだ事を活かしました。

今年の春でサラリーマンを卒業する予定です。CF的にも満足する状態に持ってきたので、次はワンベスターになるべく精進していきたいと思います。引き続きご指導、ご鞭撻のほどよろしくお願いします。

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

mugiさん、物件購入と念願のサラリーマン卒業と、ダブルでおめでとうございます！

卒業前に買いたいといっていた大型物件なので、感動も一入ですね。購入まで、すったもんだありましたが、これまでの経験を集大成して実った結果と思います。

mugiさんは、私がトレーナーになってから、
初めてアルティメットを引き受けさせていただいた会員さんでしたので、
こうしてサラリーマン卒業という、一つの節目に携われてうれしいです^^

引き続き頑張ってください！

佐藤 彰洋