

フルローンを出す銀行はまだまだある 諦めずに行動することの大切さを再認識

入会から3年目。今回は6棟目の購入になります。

今年3月の5棟目取得により、CFが1500万円を超えたことから、そろそろセカンドステージに移行するタイミングだと考えました。

今後は再生系にチャレンジしようと、東京や埼玉の築30年超の訳アリ物件を見て回りました。

そんな折、駅から徒歩4分、築30年12%という、都内にしては好条件の物件を見つけました。16㎡、3点ユニットのうえ、天井までビニール袋やペットボトルが積みあがったゴミ部屋が3つと、かなり癖のある物件でした。

しかし某信金が期間24年のフルローンOKとのことで、1億円当たりCF280万円に目がくらみ、すぐに売買契約を締結しました。

ところが契約後にネガティブな状況が次々と明らかになりました。なんと約3割が現オーナーの個人的なつながりのある企業による法人契約でした。地下階は大雨のたびに浸水し、排水のために手動でマンホールの蓋を開ける必要がありました。

トレーナーからは「12%では再生系とは言えない。さらに耐用年数超過の借入があると、他の金融機関から総スカンを喰らう可能性がある。」とのアドバイスを頂きました。

幸い、フルローンを出すと言っていた信金が「本部の方針転換により頭金2割必要」ということになり、融資特約を用いて契約解除できました。

これをきっかけに、東京以外に地縁のない自分には、再生系よりも新築の方がハードルが低いのではないかという考えに至りました。

今回購入できたのは売主が企画したプラン付物件であり、23区の新築（土地先行決済）のRC、1.2億円、8%です。某不動産会社の一斉配信メールに掲載されていました。

メール配信業者は元付けでないことが明らかだったので、先の“再生系”で無駄足を踏ませてしまった業者さんに仲介をお願いしました。

この仲介さんが驚異的な働きをしてくれました。こちらに有利な売買条件を売主からいくつも引き出してくれたのです。

具体的には、土地代金を450万円値引きする、地盤改良費用は売主負担とする、予定した建物が竣工しなかった場合は土地売買を白紙撤回（登記費用は売主が負担）する、初回満室保障などです。

本件は完成するまでの1年間はCFを得られませんが、完成後に満室にすれば6%（=1.6億円）で転売できる立地にあります。スピード勝負必至のため、新規も含めて12の金融機関・支店に打診しました。

各金融機関の審査結果を待つ間は「現金買いに持って行かれるのではないか」という不安で気が気でなりません。そんな折、当物件は私が昨年融資を受けた信金で高評価が出ている、という情報を得ました。

丁度、決算報告に出向くタイミングだったので、ついでに本件を打診しました。担当者の地元でよく知っている場所だったこともあり、3週間ほどで1.1億円、期間35年の条件で本承認が得られ、無事売買契約に至りました。

最近「頭金2割必要」と言われることが多くなり、「どうせ動いても融資が付かない」という諦めムードが自分の中にあり、いまいちモチベーションが上がらない時期がありました。

しかし今回、新規の金融機関を積極的に開拓したことにより、まだまだフルローンを出すところもあることが分かりました。

実際、事後的に某大手地銀からもフルローン、35年の本承認をいただき、次につながる融資枠の確保に成功しました。諦めずに行動することの大切さを再認識しました。

今後の目標ですが、自分で土地から探して自らプランニングできるよう知識・経験・人脈を築いていきたいと思えます。

競合物件を徹底的に分析して想定ターゲットに刺さる物件に仕上げていく。こういった経験が地方築古物件の取得や既存物件の運営にもプラスに働くと考えています。

これから物件を購入される方へ。不動産投資は借入によるレバレッジが効くため、良くも悪くも一つの判断が何倍にもなって自分に返ってきます。

自己流で大怪我をする前に適切なメンターを見つけることが大切です。この会では再現性の高い不動産投資のノウハウを惜しみなく提供しています。一緒に成長していきましょう。

関東地方 公認会計士 ダディさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

ダディさん、新築RC購入おめでとうございます！

どんどん、ステージアップされていますね！
ダディさんの強みは、飽くなき向上心だと思います！
ステップバイステップで着実に歩みを進められてください。

新築も再生系もぜひ頑張ってください！

佐藤 彰洋