

会基準の物件を購入できるコツは 不動産の価格・利回りを自分で作ること

入会から4年2ヶ月。今回は4棟目の購入になります。

3棟目の購入後は、長男の受験があり、積極的な活動はしていませんでしたが、2月に受験が終了し、そろそろ物件購入の情報収集に入ろうと、楽待や健美家などのポータルサイトを見ていた時に、今回の物件に出会いました。

今回の物件は私の仕事場近くでしたので、だいたいの賃貸需要や駅力はわかっていたため「物件の状態と価格、融資さえ何とかなれば購入できるな」と思い、資料請求を行いました。

ただ、当初の物件価格は利回りが6.4%だったため、少なくとも2,000万円程度の値下げ交渉が必要でした。

実はこの直前に購入を検討していた物件があったのですが、その物件も私が購入したい金額より少し高かったため値下げ交渉をしていました。ですが、売主さんが首を縦に振ってくれず購入には至りませんでした。

「もしかしたら今回も購入は難しいかな・・・」と思いながらこちらの希望金額を伝えると、やはり最初のうちは難色を示してきました。

ただ、私は自分の希望金額にならないようなら購入を見送ろうと決めていたので、当初の希望金額を下げることはせず、相手の出方を窺っていると、先方は債権整理をしていたようでできるだけ早急に売却をしたかったようで、こちらの希望額に合わせると連絡がありました。こうなるとあとは融資のみです。

3棟目の物件で地銀が金利を0.95%にしてくれたおかげで、1・2棟目の金利も当初の金利から1%近く（0.95%と1%）下げることができていたので、今回も同様の金利（0.95%）でフルローン・期間30年の融資申込をしました。

もしかしたら減額や金利の見直しを打診されるかと思っていたのですが、

- ・最寄り駅から15分以内の物件であること（信金さんの方針）
- ・最寄り駅が約85,000人の乗降客数があり、横浜・品川・東京などの主要駅まで、電車で30分以内で出られる立地であること

- ・物件のすぐ近くに信金さんの支店があるため、周辺の賃貸需要をよく知っていたこと
- ・最低限の収益性が見込まれること
- ・直前に提出した決算書で3期連続黒字であり、また純資産も4,000万近くあり、PL・BSとも程度「きれいな決算書」になっていたこと

これらの要素が加味されて満額回答が出ました。

当会の基準から見ると少し物足りないスペックではありましたが、場所が首都圏であることや、この利回りの低い時期での購入であることを考えると、このスペックで充分と判断し、購入を決断しました。

今回購入できた理由は、大きく3つです。

1. 表向きの価格で物件購入を諦めるのではなく、どうやったら購入できるかを色々と模索し、ダメモトで交渉することにより打開策が見つかったこと。
2. 1棟目からお世話になっている信用金庫の融資スタンスが変わり、駅から15分以内の物件はかなり積極的に融資するようになったこと。
3. 当会の教えに従って安易な節税に走ったり、役員報酬をもらうことをせず、「きれいな決算書づくり」に取り組んだこと。

です。

また、もし今回購入できなくても次の物件は必ず出てくるので、それまで決算書や資金調達の準備をしておけば、自ずと物件が購入できるようになることが体感できました。

その結果、自分の中で【この金額・利回り・条件なら購入する】という基準を決めたら妥協せず、基準に合わなかったら潔く撤退することができるようになりました。

今回お世話になった信金からは、以前は3億ぐらいが壁になると言われていたのですが、支店長からは「また次の物件があったらすぐに持ってきてくださいね」と前向きな言葉をかけていただいたので、その言葉をそのまま受け取って（笑）いい物件が出てきたらどんどん持ち込んで行くので、物件検索により一層力を入れたいと思います。

これから物件を購入される方へ。金融機関は以前に比べるとだいぶ緩くなってきていると実感していますが、反対に利回りは低く、本当に当会の基準に合うような物件を購入できるのかと不安になります。

でも、不動産の価格・利回りは自分で作るものだと思うので、妥協して高い価格で買うということではなく、物件探しの基準を少し下げて探してみた方が、結果として購入への近道になると思います。

関東地方 会社役員 タカさん

■担当トレーナー：宮川のコメント

タカさん、おめでとうございます！
最高の指値と最高の融資が決まって良かったですね！！
すぐにあきらめてしまうのではなく、ダメもとの交渉は素晴らしいと思います。

決算書をきれいにしていたことも勝因ですが、運も味方しましたね。
次の物件もいけそうなのは安心感がありますね！
次の物件取得に向けて頑張ってください！！！！

おめでとうございます(^^)

宮川 泰