

自己資金・銀行・物件と3つそろふ事はまずない 少しでも買うための行動をする事が、購入への近道

2021年8月に入会。今回は2棟一括で購入した8・9棟目の購入になります。

融資が出る銀行があったので、前回の決済から短期間で自己資金が無いものの、購入するための行動をずっと続けていました。

私は低属性なので、銀行が「融資したい」と言うなら、買う行動を止めるのは機会損失だと思っています。なので、物件を銀行に当てる事は継続して行っていました。そんな中、運よく物件を紹介いただくことができました。

銀行融資が出そうなスペックでしたので、とりあえず銀行に打診をしました。

○課題1：銀行融資がフルローンまで伸びないかもしれない

<状況>

今回の物件は、非線引き区域で、銀行の融資基準ではフルローンは厳しい状況だと考えていました。

<対応内容>

銀行の支店長を味方に付けました。この物件の1つ前から、支店長とは「ぜひ物件を買いましょう！」という事で一緒に物件見学に行ったことがありました。

今回の物件も、支店長のスケジュールと合わせて物件見学に行きました。銀行視点で言うと、前回の物件見学よりも倍の金額で、銀行の成果も倍になります。

実は、その1つ前の物件は融資が出るのが遅くなり、買えなかった案件がありました。

そこで私は「支店長、前はグリップできなくてすみません。今回は倍の金額です。前回買えなくてよかったかもしれません。今回はこれを買います」という事で、この物件を全力でグリップしに行きました。

そして支店長にも、満室経営の事業計画書などを出して、支店長の裁量で通常では厳しいですが、フルローンまで持ってってもらいました。今回もライバルがいましたが、本部審査が早く出て物件がグリップできました。

○支店長とのエピソードの補足

<1>

私はこの物件の直前に2案件の決済をしており、急激な借り入れが必要である事も支店長に話したうえで、資料の提出をしました。

私は嘘を付けないタイプなので、正直にすべて話しています。このような私でも、支店長から「この物件を頑張ろう」と言ってもらえました。

<2>

支店長からは、「直近の決算書の現金が足りないが大丈夫か？」と本部審査で指摘を受けたと言われました。しかし「決済できる諸費用があります」と言って、私のその一言で信じてもらえました。今までの信頼関係でどうにか乗り切ることができました。

○課題2：会の基準を若干満たしていなかった

<状況>

当初は、この会の基準を満たしていました。ただ固定資産税評価証明書が出てくると、RCで2棟のこともあり、思った以上に固定資産税が高く、それを考慮すると会の基準を若干割ってしまいました。

<対応内容>

トレーナーと相談し、自分自身でリスクを洗い出しました。自分の最終目標は何か？考え、その結果購入すると決めました。

○課題3：自己資金が足りない

<状況>

フルローンが出ましたが、諸費用を出す自己資金がありませんでした。このままだと銀行の支店長への信頼が下がり、もう融資をしてもらえなくなります。

<対応内容>

取引のある銀行の担当者相談した結果、前回購入で助けていただいた信用組合から、700万円ほど融資を通してくれました。このお金がなかったら、今回の物件は買えませんでした。

○課題4：自主管理なので、融資が決まった後や、売買契約後から買主に不利な情報が後から出てきた

<状況>

仲介会社の方が経験が浅く、物件の情報をすべて把握することができなかつたため、決済の直前まで多くの課題がでてきました。

- ・外国人が半分以上
- ・全世帯保証会社に入っていない
- ・全世帯入居者の火災保険が入っていない
- ・多くの部屋で賃貸借契約書と実際の入金が違う
- ・外部駐車場を借りている
- ・配管や電線が他の敷地を通っている
- ・ゴミ捨て場のルールが特殊
- ・全部屋の引落口座の登録

<対応内容>

仲介会社の方が経験が浅いので、自分が主体的に動く必要がありました。仲介会社の人には自分から次のアクションや確認依頼内容などを指示をしました。

売買契約にいろいろ課題が出てきたので、決済までに覚書の提案をしました。覚書を複数個作り契約をして、いろいろ話を詰めていきました。

このような状況ですが、対応できる管理会社様を探して、管理会社様と信頼関係を作り、どうにか購入後にスムーズに対応できるように動きました。

自主管理でしたので、売主、管理会社、売買仲介、買主の私で、物件の引継ぎの打合せなども行い物件の洗い出しを行いました。決済前から、オーナーの切替の連絡を配布する事や、決済後に起こる課題などもリスト化して、管理会社と共有して対策を立てました。

特に、自主管理から管理会社なので、口座の引落の手続きや保証会社の加入の手続きも全部の部屋を1つ1つ対応しなければなりません。さらに日本語が話せない外国人もいました。（管理会社の人には外国語が話せません）

今考えると、仲介会社様に丸投げで動いていたいたら、後手後手に回ってしまい本当に大変だったと思います。決済後でも多少の瑕疵が出てきましたが、私の対応できるレベルなので、それは飲み込むようにしました。

私はあまり、強く言うのが得意ではありませんが、決済当日に最終的な修正後のレントロールの覚書の内容が間違っていたので、強く言ってやり直しをお願いをしました。

最初は仲介さんから「これは修正レベルではない」と言われたので、私は「決済はするが、仲介手数料は払いません。担当者が修正の対応がイヤなら、上司と話をさせてください」と言ったことを思い出します。

仲介業者の言う事は、ある程度までなら聞くことができても、レントロールの部分だけは重要なので、そこは譲らないという強い気持ちをもって対応しました。もちろん、小さな事は飲み込みました。（売主の司法書士費用の一部を負担をしましたが）

交渉の結果、売主の外部駐車場の駐車場に置いていた車を今回の購入物件の敷地内にもって行ってもらったことで、私の収支が上がるというメリットがありました。

駐車場が少なかったため、外部駐車場も売主と交渉して、少し安く借り上げができました。決済後では間延びしてしまうので、今後のリスクを見据えて売買契約時にいろいろ交渉をして決済までにまとめました。

今回の物件購入を振り返って

○ポイント1

自己資金、銀行、物件と、3点が100%の準備が整ってから購入の行動をしなかった点です。もし、これが100%になってから行動していたら、数年後の行動になります。

私のような低属性が、すべてそろってから動いていたら、時間やチャレンジする回数が減ります。銀行の支店長という融資の軸があり、それを補うように物件がついていき、最後に自己資金をどうにかリカバリーしました。

買うためにどのような事ができるのか？買うためには、どうすればいいのか？最悪のリスクは許容できるのか？といろいろ考えて、買う事が出来ました。

○ポイント2

他人の責任と考えず、自分事と考えて主体的に考えて行動した点です。今回は仲介会社様の経験が浅く、さらに自主管理からの引継ぎと言う事でした。なので、

今までよりも物件の課題が多く出ました。

他人の責任と考えず、自分事と考えて主体的に考えて行動しました。なので、どうか引き受けてくださる管理会社様を見つけて、決済後に賃貸経営をスタートできるまでに持っていました。

○担当の畠野トレーナーへ

畠野トレーナーからは、シミュレーションの時に、しっかりランニングコストの指摘、リスクなどを客観的にご指摘いただきました。私が買う事しか目に入っていなかったのを助かりました。

ランニングコストの指摘を受けて追加調査したところ、会の基準を若干下回っていましたが、畠野トレーナーの厳しい一言があったので、気を引き締めてこの物件と向き合う事が出来ました。

逆にこのおかげで、物件と真剣に向き合い、いろいろ課題を見つけて早めに対処できたと思っています。

またちょうどこの時期は、家庭の問題がいろいろあって、この相談を畠野トレーナーにしていました。

不動産だけではなく、私の人生をトータルでサポートいただいている畠野トレーナーには感謝しかありません。ありがとうございました。私は当会に入っていなければ、物件が買えていませんでした。

今回の物件で、家賃年収6700万円、税引前CF1340万円になりました。会社員を辞めるほぼ目標の家賃収入になりました。これからは、不動産・会社員・家族・自分のやりたい事などを考えて、そのためには何が必要なのかを考えてみようと思います。

連続での物件購入が続き、自己資金が少ないので、1年は自己資金を貯めながら人生を見つめなおしたいと思っています。

○これから物件を購入される方へ

銀行融資も厳しく、物件価格も高い状況です。大変だとは思いますが、頭だけではなく、行動をして経験値を積むことで不安が解消されると思います。

自己資金、銀行、物件と3つがそろふ事はまずありません。少しでも買うための行動をする事が、購入への近道になると思います。

また、担当トレーナーがいるので、あまりにも間違っている行動でしたら、修正してくれると思います。会のトレーナーとコミュニケーションを取って行動を続けていけば、必ず成功を勝ち取れると考えています。

関西地方 会社員 きいさん

■担当トレーナー：畠野のコメント

きいさん、8、9棟目の購入おめでとうございます。

自分のゴールから逆算してやるべきことを明確にし、覚悟を決めたことが今回の購入につながりましたね。

目標の家賃年収に到達した価値のある購入となりましたね。

今後は、人生全体においてきいさんが大切にしたいことをぜひ大切にしていきましょう！応援しています。

畠野 翔