

最後まで振り回す売主と、立ちはだかる4つの壁は 当会での経験と知識・トレーナーの支えがあって乗り越えた

当会への入会から2年半が経ち、今回は3棟目の購入です。

3棟目は、出会ってから決済完了まで、何度も何度も壁にぶち当たってはそれを乗り越え、実に半年以上かかって完結した苦勞の物語になりました。

本物件は、地元の北信越地方にあるRC物件で、不動産仲介さんからのメルマガ経由で知りました。

CFも十分だったためすぐに買付を入れ、並行してお付き合いのある銀行に融資の相談をしました。銀行もすぐに支店内承認を得るべく動いてくれたのですが、ここで最初の壁にぶつかります。

その銀行は1棟目と2棟目の融資をしてくれた銀行で、「支店レベルでは融資したいが、さすがに1年少々で3棟連続で融資というのはスピードが早すぎる」「もう少し間を空けてほしい」と本部から難色を示されたとのことで、お断りされてしまいました。

また、その他の県内の金融機関も軒並み融資NGで一旦頓挫しました。

次に、隣の県の懇意にしていた銀行に相談したところ、意外にも支店レベルですぐに承認は降りたのですが、本部承認の際に審査部から難色を示されてしまいました。理由は、その支店が物件所在県の隣の県にあったため、隣の県の支店から融資するのはNGとの話でした。

どうにか良い方法がないか支店長と相談したところ、物件所在県の支店の支店長を紹介してくれることになりました。融資依頼のタイミングを見計らって2ヶ月ほど間を置いてから、再度新しい支店で融資を検討してもらうことになりました。

これが2つ目の壁でしたが、支店長同士でスムーズな引き継ぎをしてくれたこともあり、支店内承認はすぐに降り、ちょうどタイミング良く審査部の担当もこの間に異動していたこともあり、トントン拍子に本部承認を得ました。

しかし、銀行融資と並行して進めていた売買契約でも、3つ目の大きな壁にぶつかりました。仲介さん曰く、売主さんは今年いっぱい課税業者扱いのため、今

物件を売ると消費税を支払わなければならないという事実が、税理士さんとの相談で発覚したとのこと…

「売却は非課税業者になる来年まで待つてほしい（この話の時点で10月上旬）、そうでなければこの話は無しにする」との話でした。仕方なく銀行とも相談し、「では来年1月に決済しましょう」という話で決着しました。

ところがところが！売買契約の締結手続きを進めていた矢先に、今度は銀行担当者から電話があり、今回の物件について他の投資家から融資相談がその支店にあったというではないですか・・・！？

なにそれ?!と思い、急いで仲介さんに連絡すると、仲介さんも「そんな話は聞いていない、すぐに確認します!」との返事でした。

事の成り行きをまとめると、売主さんは今年物件を売ると消費税を払わなければならないが、もし今の価格に10%以上上乗せした価格でも買ってくれる投資家がいれば売ってしまいたいと考えた、とのことでした。

売主さんがそんな自由奔放だったのと、不動産仲介さんのグリップがめっちゃめっちゃ甘かったのは大誤算で、これが4つ目の壁でした。

すったもんだありましたが、最終的に売主さんを説得し、無事に売買契約を結ぶことができました。

その後も、売主さんが長期旅行で連絡が取れなくなったり、価格交渉を急に渋り出したり、約束していた共用設備の修理を渋ったりと、最後まで売主さんに振り回される展開が続くのですが、詳細は割愛したいと思います。

ここでの学びは、最後まで気を抜かずに、全てを不動産仲介さん任せにしたり聞いたことを鵜呑みにせず、十分なコミュニケーションをとって慎重に物事を進めることの大切さです。

また、今回は3棟目の購入だったため、物件購入の一通りの流れを経験・理解していたことが大いに役立ちました。

今回の物件は売主さんが自主管理していた部分が多く、それを管理会社に引き継ぐ際にも何をどのように引き継がなければいけないかなど、過去の経験から仲介さんや管理会社さんと交渉することができました。

たくさんの苦勞と4つの大きな壁を突破することができたのは、当会で今まで学んだ経験や知識で鍛えていただいたおかげです。また、何度も諦めかけた時に相談に乗っていただいた杉山トレーナーには本当に感謝しています。

今後は引き続き地元地域での物件購入を進めたいですが、できれば再生物件にもチャレンジしてみたいと考えています。

ちょうど先日開催された再生物件見学会やセミナーに参加しまして、再生物件に対する思いも強まってきましたので、良い物件・機会に巡り会えたら迷わず挑戦してみたいと思います！

関東地方 金融関係 ミナミさん

■担当トレーナー：杉山のコメント

ミナミさん、3棟目購入おめでとうございます！！

本当にドラマのあった物件でしたね。
購入の直前まで、想定外がありましたが、都度相談を頂いて、うまく壁を乗り越えられましたね。

ミナミさんの素晴らしい所は、状況を的確に整理され、ご自身の考えももたれた上で相談して頂ける所かと思います。
また、あきらめずに努力する所もいいですね。

これからも、良きパートナーとして伴走させていただきますので、次に向けて頑張りましょう！

杉山 嘉信