

手放して得られた都銀融資

会に入る以前は、スルガ銀行、SBJ銀行で法定耐用年数以上の融資期間で融資を受けて、物件を購入していたため、借換えや新規融資を引くことが出来ず、これ以上物件の拡大はできないのではないかと不安を感じていました。

また、オーバーローンで物件を購入していたため、売ろうにも残債が大きく売却もできず、数年後に自己破産の道を進まざるを得なくなるのでは？と心配をしていました。

そんな時、当会のごことは、村田先生の1作目の書籍で知りましたが、「都銀融資を使っただけの不動産投資は王道ではあるものの、自分には程遠い」と思っていたところ、某大家の会で当会の会員さんとお話する機会があり、相談に乗って頂いたことが、入会のきっかけになりました。

しかし、入会してから、いくつもの壁が立ちはだかりました。

それは、村田先生、法身先生からのアドバイスで、「所有物件2棟を売却してください」ということでした。

出血覚悟の行動

2棟の売却に当たっては、「違約金」、「オーバーローン」、「消費税課税事業者」という3つの壁がありました。

借換えにしろ売却にしろ、固定金利で融資を受けていたため借入銀行に対して〇%の違約金を支払わなければならない、

借換えの場合は、「法定耐用年数超過」が壁となります。

また、オーバーローンで購入していたので残債金額が大きく、それなりの金額で売却できないと手出しが発生するとともに、消費税課税事業者になっていたため、売却をすると建物に対して消費税の納付が発生します。

売却するも、借換えをするも、かなりの出血が避けられない状況でした。

借換えの交渉をしていた都銀からは、所有物件のうち、SBJ銀行借入れの「新築木造アパート」が評価を大きく落としていると話を聞いていたので、まずはこの物件をなんとかしなくてはなりません。

この時期、この物件は、新築にもかかわらず1年間で3戸退去が発生するとともに、周辺に同タイプの木造アパートが複数棟建設され、家賃相場も一気に下がってきていました。

所有していても、客付けも難しく、所有し続けると銀行から新たな融資を引くことができないと判断し、赤字覚悟で売却することにしました。

幸いにも、【築1年の築浅物件】ということもあり、なんとか買い手を見つける事ができました。

購入時よりも高く売却ができたのですが、仲介手数料、違約金、譲渡税（短期譲渡）、消費税と数百万円の手出しとなりました。

但し、金銭的な持ち出しはありましたが、これにより都銀の融資に一步近づくことができました。

もう1棟のスルガオーバーローン物件は、借換えで対応することができました。

前年に一度アプローチした都銀で、けんもほろろに借換えを断られました。

そこで、今回は「使えるものはなんでも使おう」と考え、知人に相談し、その知人から断られた都銀の支店長に電話を入れてもらったところ、翌週には逆に借換えの提案をもらうこととなりました。

スルガの法定耐用年数オーバーから法定耐用年数内での借入と、融資期間が大幅に短くなりましたが、金利が大幅に下がったため、キャッシュフローが変わらずに済み、また、残債の減り方が大きくなり数年後の売却への道筋が見えて来ました。

このようにして、2棟の対処が済んだことでなんとか都銀からの融資の扉にたどり着くことが出来ました。

一年の成果

会に入会する前の物件取得においては、
銀行の紹介も全て仲介業者にお任せしていましたが、

今回購入した物件は、銀行とのパイプを自分で構築出来ていたため、
銀行への資料持ち込みから仮承認までをスピーディーに行えたことで
他の購入者より優位に進め、購入に至ることができたのだと思っています。

会に入会後も買えない時期が長く続きましたが、全てにおいて家庭を優先する
姿勢を取ることで、家族の協力を得られるようになりました。

生活リズムを見直す事により、物件検索に充てる時間を増やすことができ、
物件情報が入ってきやすくなって来ました。

以前は、分からないからといって仲介業者に丸投げをしてしまい、
購入後に痛い目に合っていました。が、物件判断の基準、銀行とのパイプ作り、
仲介業者とのやり取りと、自分本位で動けるようになったのが
この1年の大きな変化ではないでしょうか。

村田先生、トレーナーの法身先生、ありがとうございました。
これからもご指導よろしくお願い致します。

関東地方 法人職員 神奈川のKさん

■担当トレーナー：法身のコメント

既存所有物件のリカバリーからのスタートでしたが、KさんはあくまでCFに特化した事業拡大を行う事を目標に自力で脱出する事が出来ました。

業者さんに丸投げすること無く、自ら動く経験が出来た事が一番の収穫だと思います。今後のご活躍に期待しております。頑張ってください！

法身 栄治