

融資が出にくくなっている今こそ しっかりと資料を作り、銀行開拓が必要と実感

入会してからちょうど1年。アルティメットに申し込んで約半年です。今回は、先月に引き続き2棟目の購入になります。

当初、打診していた物件があったのですが、それは都銀からフルローンが出たものの、半日の差でライバルに負けてしまい買う事ができませんでした。そんな中、会から物件紹介を受けました。

融資が4月から厳しくなったためか、前回のようにフルローンが出ず、今回は9割しか融資が伸びませんでした。さらに、1番手の人からフルローンで購入するというような話も聞こえてきました。

ですので、すっぱり諦めて、すぐに別の物件に切り替えようと思ったのですが、都銀側からすぐに切り替えると、本部の心証が悪くなるのでもう少し待ったほうが良いと言われました。そこでしばらく放置していた案件でした。

そろそろ切り替えようと思い、佐藤トレーナーに確認をしたところ、1番手の方は、売買契約を結んだようですが、融資が下りないという結果になったと聞きました。

そこで、売主も仲介業者も困ってしまい、9割の融資が出ている私に声がかかったのですが、それなりの自己資金を使うことになるため、購入しようかどうか、とても悩みました。しかしながら、自己資金を入れてでも購入を決めました。その条件や理由は3つです。

1. 仲介業者は両手での取引だったため、私側の仲介手数料は無しにしてもらう
2. 仲介業者へは、今後良い物件を紹介してもらう確約を取ったこと
3. 都銀と早めに取引を開始し、良い決算書を作り、買い進める準備を始める

この3つの条件や理由があったため、多少自己資金を減らしてでも、購入を決意しました。

すでに1棟目で、CFが1000万円を超えていたこともあり、2、3年後を見据えて頭金を入れました。さらに、都銀へは、自己資金を出す分安全性が高まるので、金利を可能な限り下げようお願いします、金利はなんとか1%以下に抑えるこ

とができました。

これが数年後に振り返った時、良い決断だったと思えるよう、これからも精進したいと思います。

物件購入ができた大きな要因は、アルティメットサポートだと思います。最初の銀行開拓から物件の紹介まで、きめ細かいサポートのおかげです。

最近の都銀は厳しいと噂されていましたが、都銀に最初に打診した物件は、買えませんでした。フルローンが出たため、自分は都銀でも買えるんだと自信がついていました。

また、他の物件で地銀にどんどん打診していたため、9割融資で2番手になったとしても、あまり気にせず待てたのも、良い結果につながりました。

これから物件を購入される方へ。もし伸び悩んでいるのなら、アルティメットサポートに申し込んでみてください。不動産投資で成功したいと考えているのなら、必須のサポートだと思います。

迷いや不安があっても、質問をすればすぐに回答をもらえます。安くはありませんが、その分、後には引けなくなり、成功の道しか残らなくなります。今でもアルティメットサポートに申し込んだ決断は正解だったと思います。

融資が出にくくなっている今だからこそ、しっかりと資料を作りこみ、銀行開拓をすれば、この会に入会できるレベルの人は、融資が出ると思います。まずはご自身のできることから、少しずつ取り組んでみてください。

もし、アルティメットサポートの募集があった際には、そこは多少背伸びをしても参加することをオススメします。

今後は、物件を2ヶ月連続で購入したため、諸経費を含めた自己資金をかなり使ってしまったので、資金繰りをどうするかが勝負だと思っています。

そんな中でも、開拓した地銀のうち3行から、諸経費を含めた融資が可能と言われているので、しばらくは自己資金を温存しながら、買い進めていきたいと思っています。

甲信越地方 勤務医 らい太さん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

先月に引き続き、2棟目おめでとうございます！
（というか2棟一括なので、2, 3棟目ですね。）

前回のレポートでらい太さんへ「経営センスがある」とコメントさせていただきましたが、らい太さんは実にセンスがよく、今の融資の情勢を的確にとらえて、柔軟に判断できているので大変すばらしいです。

特に、都銀とそれ以外で金融機関の特性を分けて考えられているので、すでにベテランの域だと思います。

今回は多少自己資金を使ってしまいましたが、全うにオーバーを出してくれる地銀の枠を3行も（！）抱えているので、今後の展開は早いと思います。理想的な状態を作れています。

引き続き、がんばっていきましょう！

佐藤 彰洋