

地元の熱い想いに応え、保育園を建設 安定した家賃収入があるから実現できた

入会から3年2か月。今回は1棟目の購入になります。現在は、木造2棟、区分2つ、鉄骨1つ、他6棟がRCです。

ここ最近では、不動産を取り巻く環境が悪化しているため融資が厳しく、金融機関に持ち込んでも頭金を多く求められました。そこで、価格の下落を見越し、積極的には物件検索をしておりませんでした。

ただ、昨年10月に地方のオフィスビルを購入したのですが、その際利用した金融機関から枠があるのを聞いていたため、該当する物件が出てこないか、常にアンテナは張っていました。

そんな中、今回購入した物件は、土地を購入し、認可保育園を建てるプロジェクトです。

東京23区内にある保育園が、認証から認可に移行する計画があり、保育園事業者とオーナーさんで認可移行計画を進めていたそうですが、オーナーさんからNGが出てしまったとのこと。そして入居できる物件がなくなると、人づてに聞きました。

そこで、保育園事業者から事業内容をヒアリングし、私が土地を購入・建物を新築し、認可保育園に入居してもらう事になりました。来年1月に建物竣工、来年4月に認可保育園を開園します。私は土地建物のオーナーで、保育園に一棟まるごと貸す形となりました。

今回の物件は住居系とは違い、区への認可申請の手続き上、1ヵ月で融資を通さなくてはなりません。都銀・地銀・信金・信組など15行以上は融資打診をし、面談まで行ったのは5行、それ以外の金融機関は門前払いでした。

よかったことは、銀行開拓をした際、売主さんが使っている銀行担当者と知り合うことができたことです。その担当者は、売主さんとも日常会話する関係だそうなので、結局その銀行から融資をいただくことができました。

今回購入できたのは保育園ということで、会の基準ではない物件となります。ですが、

1. 今回で11棟目と、複数物件を保有しているので、万が一単体でマイナスになっても他の物件でリカバリーができること。
2. 区の住民、保護者、保育園事業者から、なんとか保育園を作りたいという熱い想いがあったこと。（その情熱を銀行も受け取ってくれました）

以上の理由から、独自の判断で購入の意思決定をしました。

今後の目標は、安定した家賃収入をベースに、全国に散在している原野・山林などの不動産の引き取り事業・管理を進めたいと考えています。

これから物件を購入される方へ。金融機関から融資を断られる事に慣れて、どんどん銀行開拓し、銀行が求める物件を探せば、絶対買えるようになります。頑張ってください。

関東地方 自営業 たけちゃんさん

■担当トレーナー：青木のコメント

たけちゃんさんは、すでにプロ投資家の領域ですね！

今回の取り組みは、初心者ではかなりハードルが高い案件ですが、コメントされているとおり複数棟を所有しているからこそダイナミックに動けた面白い案件だったと思います。

また、融資の情勢が厳しい環境の中でも、諦めずに15行もの銀行にアタックして融資を勝ち取った姿勢は、他の会員さんの良いお手本になります。

これから取り組まれる「原野・山林の引き取り事業・管理」がどんなものなのか判りませんが、持ち前のバイタリティできっと大成功されるでしょう！

おめでとうございます！

青木 宏之