

## トレーナーのアドバイスを実行し、銀行評価が改善 オーバーローンで購入成功！

---

入会のきっかけは、3年ほど前に勢いがあった不動産屋（今は廃業）の主催する飲み会で、出会った参加者の方が当会の方で、勉強するには非常に良い会と勧められ、当会を知りました。

入会前は、本を読んだりはしていたものの、物件購入の目線がわからず「業者が良いという物件が良い物件」と思っていて、今思うと非常に危険だったと感じています。

ちょうど当会に入会するタイミングで、2銀行から内諾がでており、2棟同時購入予定だったのですが、その物件を買ってよいのか判断したいのもあって入会しました。

2つのうち1棟は都内の築古RCで、2.3億円のテナントと、住居が入っているビルです。

この物件で民泊をやり、利回りを上げる予定だったのですが、これは会の方針とも違い、会の基準ともかけ離れていました。電話相談の際に村田さんから「毒キノコ物件」と強烈に止められ、次の日に業者にお詫びをしてお断りしました。

業者さんには激怒され、私も非常に辛い思いをしましたが、幸いにも売買契約もなく違約金などもなかったので助かりました。

この時に、会のやり方で行こうと決意し、アルティメット会員にも申し込みました。

もう1棟は、北海道の築浅RCです。2018年3月に、銀行からの紹介で購入しました。その時はあっさりフルローンが出て、なんの苦労もなく簡単に買えてしまいました。

上記のような経験があったので、物件購入は簡単だと思ったのですが、今回の物件を買うまでに、なんと1年半ほどかかりました。とても苦労しました。

## 頑張っても結果が出ない「サナギモード」 抜け出すまで1年半動き続けた

現在、佐藤トレーナーがよく仰っている「サナギモード」であることはわかっていたものの、買うまでは永遠にサナギから抜けられないのではないかとあせる毎日でした。

銀行開拓は割とうまくできるようになってきたのですが、なかなか融資承認がもらえなかったり、他の人に物件をさらわれたり、そもそも審査まで行かない状況だったり、コミュニケーション含めて、うまくいかない状況でした。

また、融資が見つからないもう一つの理由としては、

- ・区分マンションを持っており、そこに借入れがあること
- ・借入れがあるから、自分の属性評価が低いこと
- ・自己資金が少ないこと

なども、影響していると考えていました。

そこで佐藤トレーナーからアドバイスをいただき

- ・持っている区分を売却し、自己資金を増やした
- ・副業で民泊をしているので、その事業で決算書を良くした

そうすることで、銀行の評価がよくなっていきました。

そして、銀行への事業説明シートを作成し、サラリーマンでも「事業をきちんと行っている」と説明できたことで、銀行からは融資を出しても大丈夫という認識に変わってきたのだと思います。

改めて、今回購入できた物件は、神奈川県にある物件で、3LDK20室の物件です。当初、価格は2億円で出ていました。

利回りが良くないので、おそらく他に動いている人がいなそうということと、業者さんから大幅な指値がいけそうという情報があったので、ライバルがいない状況で融資の打診を進められたことが大きかったです。

ちょうど銀行には、別の物件をあてていた後でしたので、属性としては大丈夫と言われ、融資が付きそうなのがあったタイミングで持ち込めたのも良かったです。

そして実際、少しですがオーバーローンで融資が引けました。その結果、自己資金も温存でき、次の物件にも影響がなさそうなので、非常に良い購入ができたと思っています。指値も3500万円程通り、会の基準を満たす物件にもなりました。

現在、育児休暇を取って物件購入にあたっているのですが、サラリーマンだと時間が取られてしまうので、正直物件をなかなか見に行くことができません。しかしそれだと、銀行員に本気度を伝えられないし、自分自身でも本気になれないんだと思いました。

物件を見に行くことで、その時間を無駄にしたくないという気持ちも働き、その物件を強く意識するので、具体的に購入するイメージもつくのだと思います。

正直、融資がつくのかわからない状態で物件を見に行くことは、時間の無駄になるかもという抵抗がありましたが、頑張ってみることにした結果、融資が付きやすくなったように思います。

また、専業の大家さんがなぜ強いのかという理由も、不動産にかける時間と行動量だとわかりました。私の反省点としては、物件を見に行くことができていなかったなので、買えなかったと思っています。

そして物件購入は、業者さんとのパイプが非常に大事だと感じました。業者さんに、自分の購入目線を理解してもらうことで、それに沿った物件が集まってくるようになりました。

いま進めている別の物件でも、2銀行から融資が通っています。そのことを業者さんに話すと、更に物件情報が集まってきたり、電話がかかってきたりと、非常に良い形で情報が集まってきたりしていると思います。

これから物件を購入される方へ。当会の基準は、本当にわかりやすい指標だと思っていますので、物件が見つかったら即行動していただければ、結果は必ずついてくると思います。

買えるまでは、佐藤トレーナーから、日々ポジティブな意見をいただいたことも大きかったです。

おすすめされたマインドセットは、自分の人生を変えてしまうほどの価値があったと思っています。アルティメットの1年の期限も越えてしまい、なかなか結果がでなくてご迷惑をおかけしました。

今回で2棟目、来月に3棟目取得予定となりました。今後は、物件購入にむけて時間と行動量を増やすことを意識して、ワンベスターを目指して頑張っていきたいです。

関東地方 会社員&民泊の会社経営 DJさん

### ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

DJさん、2棟目購入おめでとうございます！  
購入までだいぶ長い期間、苦勞されたと思いますが、無事購入できてよかったです。

入会当初は、そこそこ結果がでていた区分を手放すのには勇気が必要だったと思いますが、みごと物件を売却し、準備ができてからは、怒濤のように動かれ、融資が厳しい中、次々と銀行開拓をされていく様は圧巻でした。

DJさんは、あきらめず素直にやり続ける姿勢がすばらしいと思います。現地調査に行くことがターニングポイントになったとおっしゃってられますが、基本に忠実に動いて結果が出せていると思います。

今年はもっと購入したいとのことでしたので、3棟目、4棟目と購入を期待しています！がんばってください！

佐藤 彰洋