

## 1年前から続けた努力がついに実った オーバーローンで7棟目の購入成功！

---

入会からちょうど3年目。今回は7棟目の購入になります。アルティメットには2017年12月から参加しています。

今回は、私が住んでいる地域の物件を、会からの紹介で購入しました。県外の投資家に対して融資が厳しくなっていたところ、地元の地銀を開拓していた私に紹介いただきました。

2019年のテーマは信金信組の開拓だったので、ダメ元の精神で地元の信金を開拓しました。紹介で訪問し、担当者レベルでは良い感触でしたが、居住地や専業でないことを理由に融資NGとなりました。

信金信組はNGでしたが、そこで諦めずに、すぐ取引のあった地銀に打診を行った結果、そこからオーバーローンで融資をいただくことができました。やはり、物件をグリップできていたことと、融資が厳しくなっているせいか、横槍が入らなかったことが良かったです。

実は私は、事前に、オーバーローンを出してくれる銀行や支店に目星をつけております。銀行から信頼をいただくために、具体的には下記のような行動をしました。

- ・ 1年ほど前から給与の振込先を、該当の銀行にする。
- ・ 一時的にでも、大きな金額を預け入れるようにする。
- ・ 前回の物件購入から、定期的に運営状況を報告する。

その結果、今回オーバーローンをいただくことに成功しました。

さらに嬉しいことに、次回もオーバーローンで出してくれそうな感触があるので、もう少し期間が空けば、2～3億くらいの物件を打診したいと思っています。

そして2020年には、ワンベスターを達成したいと考えています。

これから物件を購入される方へ。融資が厳しい今だからこそ、良い利回りの物件が出てきています。何か理由をつけて諦めるのではなく、できる理由を考えて、少しずつでも進んでいくと良いと思います。

慣れてくると、銀行から融資承認が出なくても何とも思わなくなります。融資が降りなくてもリスクは0、融資が出た時には十分なキャッシュフローが得られます。

トータルで考えると、融資が出た時にはNGだった時の行動も含めて、時給100万くらいの換算になると思って動いています。1棟目に良い物件を買えると相当楽なので、焦らずに着実に行動を続けてみてください。

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

---

らい太さん、物件購入おめでとうございます！  
らい太さんは、ドミナント戦略で着実に地元金融機関との取引を増やしており、順調そのものですね。

「慣れてくると、銀行から融資承認が出なくても何とも思わなくなります。」は大変、面白いコメントですね。

私も初めて1棟目を購入した時は妻と盛大にお祝いしたのですが、今では購入自体が『日常』になってしまい、決済日すら忘れてしまうこともよくあるので、似たような感覚を覚えます。

一喜一憂せず、たんたんと拡大されている様子は、まさにベテランの領域ですね。引き続き、たんたんとがんばっていきましょう！

佐藤 彰洋