

9月に3棟購入し、Onevestar 達成！ 初心を忘れずに、今後も頑張っていきたい

2018年の3月からアルティメット会員になり、入会してから約2年半になります。

9月に3棟購入できまして、合計で11棟目。もう少しで200室の規模になります。今回は9棟目と10棟目が同じ銀行での決済になりましたので、まとめてレポートをさせていただきます。

今回は都銀からの融資になります。この都銀には、別の2つの支店に何度もアプローチし続けましたが全くダメで、諦めかけていました。

物件のエリアは東海。金額が5500万円、築33年利回り15.7%で4割ほど空室になっているいわゆるプチ再生物件、調整区域の物件になります。積算が1.5倍くらい出ている以外は、融資が難しいことが予想される物件でした。

ロットは小さ目ですが、銀行のルールで1億以下であれば支店内承認が取れるということで、こちらの物件で審査をお願いしました。この銀行は、銀行内の審査とは別に1ヶ月ほど物件調査にかかる銀行です。7月くらいに持ち込みをして、9月頭に決済できました。

それとは別に、決済の翌週に同じ業者さんから、他のお客さんで今回の銀行に打診をしていて評価済みという東海の同地域物件で、8000万円の物件を私に回したいという提案をされました。

評価は出ていても、さすがに決済の翌週に融資の依頼をするのは非常識ではないかと思いましたが、言うだけいってみようということで「連続になりますか？融資してもらえますか？」と銀行の担当者に相談しました。

回答としては「支店長次第です。」とってもらいました。支店長に早速相談してみたところ、「あなたには銀行としてご支援させていただきたい。」と仰っていただき、物件は評価済みだったこともあるので3日後に本承認をもらうことができました。

銀行には、9月末の決済に頑張る間に合わせていただき、自分にとっても予想できなかったミラクルな結果となりました。

改めて、同じ業者さんから紹介いただいた物件の詳細を記載します。地域は東海で、先ほど記載した物件の隣町でした。スペックはRCで8000万円、築25年11.5%の物件になります。

物件の打診をした日に、すぐに現地に見に行き、仲介店のヒアリングも行いました。その後銀行に簡単なレポートを提出し、物件の良さをアピールしました。

当初8300万円に対して融資が満額出ず、ある程度自己資金が必要となりましたが、少し指値ができて当初の予定より少ない自己資金で購入することができました。金利も0.7パーと、今までで一番良い金利で借りることができました。

物件が購入できた要因としては、前回の会の物件購入レポートで「9月末まで全力でやりきる」と強めの文章を書いて、自分でやると決めたことかなと思っています。佐藤トレーナーにも常に相談をして、後押しをいただけたことも大きいです。

今回の物件で、ついにOnevestarになれました。

今回の気づきは、ある程度融資を受けた経験ができると頭でっかちになり、都銀は富裕層しか今は出さない、調整区域はダメ、この銀行はこうだとか、半年とか1年は間隔を空けないとおかわりはダメとか、経験上決めつけてしまう節がどうしても出てきます。

僕もそうになっていたのですが、始めた頃の純粋な気持ちで、とにかく良い物件なら買いたいと強い気持ちでアプローチすることが大事だと、改めて初心に帰ることができたような気がします。初心を忘れずに、今後も頑張っていきたいと改めて思いました。

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、ワンベスター達成おめでとうございます！！

アルティメット開始は2018年でしたが、最初の1年間はずっと買えなかった時期が続いたので、実際に購入し始めてからは、実質1年でワンベスターになられましたね。ここ最近の会員さんの中では驚異的な結果です。本当にすばらしいですね！！

- ・絶対買うという強い気持ち
- ・初診を忘れない謙虚さ
- ・トレーナーの活用のうまさ

が結果につながったと思います。

今後は、いよいよサラリーマンリタイヤですね。
より本腰入れて賃貸業とご自身の事業と、
ますますご活躍されることをお祈りしています！

佐藤 彰洋