

都銀で金利 0.6%のオーバーローン 入会して 12 ヶ月の間に、3 棟の物件購入に成功

早いもので、会に入会してから12ヶ月が経過しました。

入会后7ヶ月目の昨年9月に、2棟同時購入することができました。（地方銀行で北関東の物件と、都市銀行で東海地方の物件）それから5か月後の本年2月に、東海地方で3棟目の物件購入に成功したので、2回目の物件購入レポートを提出させて頂きました。

私自身は神奈川県在住なので、当初は関東圏にて物件を探していたのですが、東京・神奈川では、会の基準を満たす物件を見つけるのは正直難しく、運よく見つけた場合でも、融資内諾までは取ったのですが、残念ながら全て現金買いに持って行かれて購入には至りませんでした。

そのため、入会当初から全国の物件検索を行っており、地方でもご融資して下さる銀行様の開拓に成功したことで、結果として購入出来た3棟は、どれも地方のRC物件となりました。

今回3棟目として購入した物件は、12月上旬に、ポータルサイトに掲載された物件となります。

前のご融資をして頂いた都市銀行様にお礼を申し上げるために、菓子折りを持ってご挨拶にお伺いした際、支店長様から「追加融資の相談にも乗りますよ」とのお言葉を頂戴いただきました。

では、どのような物件であれば融資のテーブルに乗るのか、その条件などの詳細もご担当者様から明確に（そして内密に）伺っていたので、今回はかなり迅速に銀行融資を付けられたと思っております。

物件を見つけて、即銀行のご担当者様に電話連絡を入れ、融資の土台に乗りそうなことを確認し、同様に即日、地元の賃貸仲介会社4社様に電話ヒアリングを実施して、賃貸需要や満室経営するための賃料設定などを確認しました。

さらに、その市における今後25年間の人口減少率も確認した上で、総合的に見てこれは行ける！と判断したので、今回は物件を見つけた当日に、融資特約を付けて買い付けを出しました。

8,000万円で掲載されていたところを、失礼を承知で7,000万円にて指値をさせて頂いたのですが、7,000万円の指値は通らず、再度7,300万円で買い付けを入れたのですがこれも丁重にお断りされ、年末に7,500万円にて3度目の買い付けを出しました。

最終的には、お正月後の1月上旬に、その7,500万円にて価格合意に達することが出来ました（年末年始に売主様が家族会議で決めて下さったそうです）。

物件は築27年のRC、2LDKが12室、利回りは11.5%、1億円あたりのCFは220万円となりました。スーパー物件ではないものの、売主様が大変大事に運営なさっていることが随所に感じられる、非常に管理状態が良い物件でした。

外壁塗装と屋上防水も数年前に実施なさっているので、その点を考えると良い物件をお譲り頂けたと、売主様には心より感謝致しております。売主様の物件に対する愛情を継承し、更に輝く物件として運営してゆきたく思っております。

今回の購入で最も大きかったと思うことは、やはり都市銀行様から金利0.6%、更に500万円のオーバーローンでご融資を頂いたことです。これは支店長様からご依頼のあった以下の4点を全て満たせたことが大きかったと思います。

1. 系列の証券会社様に預金移動させたお金を動かさない
2. 系列の信託銀行様での〇〇〇を作成
3. 系列の不動産会社様にご仲介を頂く
4. 銀行様で投資信託の積み立てを継続

更に担保価値の高い物件を持ち込んだこと、そして前回ご融資頂いた物件の空室8部屋を購入後3か月以内に全部屋埋めきったことで、収益還元評価が+2,000万円となったことも非常に好条件でのご融資につながりました。

これは、閑散期の11月と12月で空室を全部屋埋めきった結果が「投資ではなく情熱を持って、事業として取り組んでいる人に対して融資したい」と言う支店長様にとって、とても好印象だったとも言われました。

今回1棟追加購入したことで、3棟の合計家賃収入は3,200万円、満室時CFは950万円となりました。実際にかかる経費が会の計算式で算出される額より低ければ、実質的には満室時CFで1,000万円を達成出来ているかもしれません。

あと1棟購入できれば確実にCF1,000万円を超えて次のステージに進めること

となりますので、5年後の50歳までにワンベスターの仲間入りをすることを目標にし、今後も止まることなく全力で徹底的に行動し続けたいと思っております。

最後に、入会后12ヶ月で3棟、合計2.8億円の物件購入が出来たのも、アルティメットで懇切丁寧にご指導下さった佐藤トレーナーのおかげだと思っております。この場をお借りして改めて御礼申し上げます。

今後共ご指導の程、何卒宜しくお願い申し上げます。

関東地方 会社員 MDさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

MDさん、3棟目購入おめでとうございます！
しかも、都市銀行低金利のオーバーローンという
破格の条件はすばらしすぎです！

先日のグループコンサルのインタビューでお話しいただきましたが、
MDさんの、ものすごい行動量に裏付けされた結果と思います。

1～2棟目に購入した物件が割と多めでしたが、圧倒的な客付け力で
瞬時に満室にしたことも、銀行で評価されたポイントだったかと思います。

すでに4棟目も融資内諾が出ているとお聞きしていますので、
CF1000万達成は確実ですね。
引き続きワンベスター目指して頑張ってください！！

佐藤 彰洋