

## 今回も都銀で金利 0.58%のオーバーローン 入会して 13 ヶ月で、4 棟目の物件購入に成功

---

先月購入レポートを書いたばかりですが、2ヶ月続けての購入に成功したので、今月も購入レポートを書かせて頂きました。入会して13ヶ月、4棟目の購入になります。

今回4棟目として購入した物件は、1月上旬に佐藤トレーナーからご紹介頂いた物件となります。場所は東海地方、価格は1億円、築27年のRC、2LDKが16室、利回りは12.9%と言うスペックです。

指値を入れ、某都銀様からまた金利0.6%でご融資頂ければ、1億円あたりのCFが300万円を超える優良物件であったので、これは動かねばならないと即日行動を開始しました。

具体的にはご紹介を受けて即日、某都銀のご担当者様に電話連絡を入れて融資の土台に乗る可能性があることを確認し、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。

今回は物件名を出すことが出来ない制約があったので、物件名を隠してのヒアリングでした。

ハザードマップと、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、物件のご紹介を受けた翌日に融資特約を付けて買い付けを出しました。

しかし、今回融資については、大きな懸念もありました。関東在住の私が東海地方の物件に融資を付けようとする、某都銀様しか選択肢が無いのですが、その某都銀様からは先月融資を受けて別の物件を決済したばかりで、さすがに2ヶ月連続で融資承認を頂くのは普通に考えると相当無理がある状況だったためです。

しかし、不動産投資への融資に超積極的な支店長様とご担当者様なので、行ける時にはアクセル全開で行こうと、ダメ元で凶々しくも融資を打診してみたところ、前向きに検討しますとのお言葉を頂戴しました。

ですので、これは機を逃してはならないと即買い付けを提出して、1週間後には売買契約へと進ませて頂きました。

途中支店長様から直接お電話を頂き、「弊社も最大限頑張りますが、今回ばかりはご期待に添いかねるかもしれません」との見解が示されたこともありましたが、銀行様から提示されたいくつかのハードルを今回も全てクリアしたことで、最終的に融資打診をして1か月後の2月上旬に本承認を頂戴することが出来ました。

今回の購入でも非常に大きかったのは、最短で売買契約を結んで1ヶ月間物件をグリップできたこと、そして某都銀様から金利0.58%、更に今回も450万円のオーバーローンでご融資を頂いたことです。

融資については、銀行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、預金移動させた資金を動かさない
2. その上で個人の金融資産をXXXX万円以上お見せする（現金と株のみ）
3. 系列の不動産会社様にご仲介に入って頂く
4. 銀行様で毎月の投資信託の積み立てを継続

上記4点をクリアし、更に担保価値の高い物件を持ち込んだことで、何とか融資審査のハードルを越えることが出来ました。

特に妻の金融資産を合わせず、私個人の現金と株で、銀行の期待以上の金融資産エビデンスを即日提出出来たこと、そして系列の不動産会社様にご仲介に入って頂く段取りを私が全て自分で整えられたことが、融資本承認を取れた大きな要因だったとご担当者様からは伺いました。

（2か月連続での融資承認、過去6か月で3棟、3億円の融資承認を出して下さった支店長様、ご担当者様には本当に感謝です）

購入した物件は空室率25%、共用部も空室の室内もかなり汚いので、しっかりと手を入れて再生し、その後徹底的に客付けを頑張る必要があります。

満室を達成してこそその不動産投資なので、しばらくは購入した物件に集中し、魂を込めて再生を行い、営業活動に全力を注ぎたく思っております。

今回1棟追加購入したことで、所有物件は4棟となり、家賃年収は4,400万円、

満室時の年間CFは1,450万円となりました。

入会后13ヶ月でCF1,000万円を突破出来たことは、入会当初の目標を大幅に上回るスピードなので、この結果を大変嬉しく思っております。

過去6か月で4棟購入していますが、これら4棟のうち3棟は某都銀様の融資となっています。短期で物件を買い進められたのは、ラッキーなこの某都銀様マジックだったわけですが、さすがにそれも打ち止めとなりました。

これからは取引のある北関東の某地銀様からおかわり融資を頂くこと、地元である関西エリアで銀行開拓を進めること、そして北関東と東海の管理会社様から地元の信金・信組様をご紹介頂いて融資の可能性を探ることをせねば、物件を増やしてゆくことは出来ないと思っております。

目標は4年後の50歳までにワンバスターの仲間入りをする事なので、銀行開拓に励み、新規物件を見つけては銀行様に持ち込むことを改めてやり続ける所存です。残り半分なので必ず達成したく思っております。

オーバーローンには成功しましたが、半年間で4棟を購入してリフォーム費用を持ち出したため、自己資金をある程度使ってしまいました。しばらく購入はお休みしますが、その間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、毎回書かせて頂いておりますが、入会后13ヶ月で4棟、合計3.8億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、2ヶ月連続の購入おめでとうございます！！  
しかも超低金利のオーバーローンという素晴らしい条件ですね！

MDさんは、コミュニケーション能力が抜群に高く、

銀行へのアピールが上手と思います。

特に1棟目の空室を即座に埋めた運営力を高く評価してもらえたのだと思います。

今回で都銀はしばらくお預けのようですが、早速、代替として、某地銀の数億円のおかわりの約束をいただいたようですので、ご職業柄、大変お忙しいと思いますが、引き続きワンベスター目指して、不動産投資に励んでください！

佐藤 彰洋