

## 一度は断られた融資に、説得力のあるプレゼンを行う 再度本部に掛け合い、見事フルローンで購入成功！

---

2018年の3月からアルティメットに入り、入会してからちょうど3年たって4年目に入りました。今回は4月頭に決済した、13棟目のレポートをさせていただきます。

今回の物件は、昨年12月に取引のある信組の支店長から「今数字が足りないの、物件あればどんどん持ち込んでください。ご友人も合いそうな方いましたら、ぜひご紹介してください！」という話で、すぐに動こうと物件を探しはじめました。

懇意にしている仲介さんに物件を探していただいて、実際に合いそうな物件が見つかり物件を持ち込んだところ、物件の所在地が今回の信組の管轄エリアではあるのですが、僕の取引している支店の隣の、別の支店の管轄エリアとなる物件でした。

以前は、僕の担当の支店長が、管轄が違って遠方でも物件を見に行ってくれていたのですが、今回はコロナの影響もあるので、隣の別支店の担当が見に行くことになりました。

物件のスペックとしては、指値後で1億円の利回り9.5%、築17年、RC、積算1.2億ファミリーシングル混在という物件で、満室で近くに大型商業施設のある立地の良い物件です。

しっかり大規模修繕もしていて、今まで色々物件を見た中でもピカピカの物件で、とても魅力的な物件でした。

物件を見るまでは普通のスペックだなと思っていたのですが、見に行ったら想像以上に修繕されており、綺麗で今後しばらく修繕もなさそうな良い管理状態の物件かつ、今も満室なので運営が楽そう、今後持っていることを忘れても大丈夫そうな物件だと思いました。

なんだかんだ手間のかからない物件は最強ですと、佐藤トレーナーからも聞いていたので、その観点ではとても良い物件だと思いました。

しかし残念なことに、別支店の担当が見に行った際、ベランダに錆びた鉄部が目

立っていて、海が近いことで塩害や津波リスクがあり、非常にネガティブで融資不可という回答になってしまいました。

僕の担当の支店長が見に行けなかったことで「こんな結果になってしまいすみません」と支店長から言われたのですが、なんとか覆せないか相談をして、僕の方で改めて資料を作りました。

そこで、物件の立地の良さのアピールした資料（近隣の駅、商業施設、工場、病院、学校、国道、などの施設）を地図で見やすく作成したのと、水害、津波、地震対策として火災保険をこのくらいの費用でかけるので、融資の残債以上で保険でうまくカバーできるという資料を作って、本部ともう一度話をしていただけのように持ちかけました。

指値も交渉中だったのですが、9800万円まで売主さんの承諾が得られたことも、プラス材料ということになりました。

そうこうやり取りしているうちに、2月になり、この信組の2020年の予算が達成したとのことで、来期に融資を回してくださいという話になりました。

しかしながら、来期とはいえ数ヶ月なので、4月の頭決済で売主さんと交渉をして、決済を伸ばしてもらおうことでなんとか話がまとまりました。

その後、支店長も物件を見に行っていたいて、本部とやり取りが終わった際すぐに電話をいただき「無事承認取りました！」ということで、すごく喜んでくれまして嬉しかったです。結果的にフルローンになりました。

僕の近況としては、3月に会社員卒業と別銀行で新築アパートの融資も通りましたので、14棟目を今後建築していく形になります。

現在約220室になり、当初思っていた規模を超えて来ていますが、規模の話は佐藤トレーナーのアドバイスのおかげで、自分のビジョンを常にブラッシュアップしながら進めていけています。

空室もあり、日々の関係者とのやり取りは煩雑で大変ですが、会社員をやめて専業でやっていくことに対してすごくワクワクする気持ちです。

今まで駆け足で物件購入を進めてきたこともありますので、気持ちの余裕や時間にも余裕を持てるように今後も楽しみながらやっていきたいです。

これから物件を購入される方へ。不動産は、うまくいく時といかない時はどうしてもありますが、固定概念にしばられず、長く楽しく取り組めることを意識されると、結果的に継続して取り組めますので、うまくいくのではないかと思います。

関東地方 専業大家 DJさん

### ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

DJさん、13棟目おめでとうございます！  
順調に規模拡大されていて、言うことは全くありません^^

強いて言うとするならば、専業になったので、  
より手間のかかる再生系でキャッシュフローと減価償却を取りつつ、  
融資期間をあえて短く借入したり、都内新築RCの売却などにチャレンジ  
していくと、より物件のポートフォリオと財務が強化されていくと思います。

サラリーマンご卒業おめでとうございます！  
これからのご活躍をお祈りしています！

佐藤 彰洋