

本業の赤字と債務超過で、融資が非常に困難でも 本気度と動き次第で買える！ 2棟目の購入成功

入会してから5年以上。今回は2棟目の購入になります。

1棟目の購入は本業の事業拡大と重なりましたが、タイミングよく融資が引けてラッキーでした。2棟目は本業の事業拡大に伴う赤字と、債務超過のなか融資が引けて、超ラッキーでした。

いずれもラッキーだったのですが、購入できた理由は、銀行の担当者との関係を築けていたのが大きかったと思います。

1棟目の銀行の担当者さんは、不動産と株が大好きな方で、大変意気投合していました。2棟目の担当者さんは真面目な方で、本業でいつもお世話になっている方でした。普段から不動産投資の話をよく振っていたので、こちらの本気度を伝えられていたと思います。

さらに、新しく赴任された支店長さんも、私の意思に共感していただき、積極的に本部に働きかけて頂けたと思います。

改めまして、今回の物件との出会いは、多数の物件診断依頼を受けていただいた最中、佐藤トレーナーからの紹介でした。

ただ、購入までには、本業の赤字と債務超過という過酷な条件で、銀行からの融資が非常に困難を極めました。

そのため、佐藤トレーナーと相談しながら、下記のような動きをしたことで、なんとか融資を得ることができました。

- ・決算書上厳しかった本業の会社状況の見通しを、よく見せることができた。
- ・今期は確実に黒字化するという点を強調できた。
- ・自分の資産状況を、よく見せることができた。
- ・銀行の担当者さんとの関係性を作れていた。
- ・債務超過は、近い将来に資産超過になる見通しを資料でしっかり伝えた。
- ・物件がよかったので、支店長さんも積極的に応援してもらえた。

など

今回の物件を購入できたことで、決算書がマイナスであっても、債務超過であっても、行動次第では物件購入できることがわかりました。

大きな事業転換をしなければ、今後の決算書はよくなっていくので、ますます買っていきたいと思いますし、良い物件が出たら自信をもって銀行に行きたいと考えています。

今後の目標は、今年はまだ始まったばかりなので、最低でも、もう1棟購入したいです。今後もアルティメットサポートを継続し、ますます自分に磨きをかけていきたいと思います。

これから物件を購入される方へ。私は以前、村田さんに「物件を買えるか買えないかを、銀行が決めていると思っていないませんか？決めているのは自分ですよ」という言葉をいただいたことがあります。

当時はよく意味が分かりませんでした。今は少し理解できた気がします。すなわち買えるイメージを強烈に持っている、周囲をそのイメージに引きずりこんでいきます。

ただしホントに根っこから信じ切っていることが重要です。私自身も佐藤トレーナーにずっと買える人ですよと言われていました。百戦錬磨のトレーナーさんに買える人ですよと言われてもらえるだけでセルフイメージは180度変わることができました。

これから始める方は、そのイメージを持つために、入会して不動産情報を浴び続けることと、トレーナーと定期的に濃い話をするので、頭の中を不動産脳にしておくことができます。そしてすぐに動ける臨戦態勢をとっていることが、何よりも重要かと思います。

中部地方 会社経営 グッドリッチさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

グッドリッチさん、購入おめでとうございます！
なんとかうまくハマりました！^^

コメントいただいているように
アルティメット開始当初は「債務超過だから…」と

ご心配していたことも若干あったかもしれませんが、

経営者の方あるあるで、購入の邪魔をしてしまう独特なテンポというのが、グッドリッチさんにはまったく当てはまらない雰囲気だったので、必ず買える方と私は確信していました^^

課題は多々ありましたが、ひとつひとつ丁寧に対策してくれたので、とてもサポートしやすかったです。

夏以降は懸念の債務超過の決算書が解消されますので、これからどんどん購入して行ってください！

佐藤 彰洋