

## Onevestar 達成後、初の新築木造にチャレンジ！ 今後は新築 RC にもトライしていきたい

---

2018年の3月からアルティメットに入り、入会してから3年になりました。昨年ワンベスターになれたこともあり、3月に会社員も卒業することができました。今回は、4月頭に決済した14棟目のレポートを書かせていただきます。

今回の物件は、3月に会社を辞めるので会社員の属性が使える最後ということと、3月は決算で金融機関から融資が出やすいというのを狙っていたタイミングになります。

1年前に融資を受けていた関東の地銀に、1年経って決算書ができるので、決算書と共に2月頭に物件を持ち込みました。関東は良い物件がなかなか出ないので、半ば諦めていたこともあったのですが、時々中古RCの物件が出た際は審査はしてもらっていました。

ただ関東で出てくる物件はライバルも多く、スピード勝負になったり、指値も難しくちょっと良い物件でも、うまくいかなかった状況が続いていました。

そんな中、すごく良い利回りのプラン付き新築木造アパートを、別の大家コミュニティで紹介物件として上がっているのを見つけて問い合わせしました。

関東の郊外で、駅徒歩は13分と遠いのですが、利回り10%、総事業費7千万円弱という物件です。家賃設定も無理をしていなくて、この利回りは、なかなか出てこないスペックで非常に魅力を感じました。

しかし、関東の物件ということで、コミュニティの中でも問い合わせが殺到していました。

2つの土地での建築プランがあり、銀行の担当者に両方持ち込んで相談したところ、1つはエリア的に難しいが、片方はエリア内なので行けそうですという話になりました。利回り10%あるので、融資期間は木造の22年の耐用年数内で充分周り、ロットも小さめなのでやりやすいと言われました。

会の基準で1億換算260万円くらいになりますので、すごく良いと思いました。

ライバルが多いので、急ぎで融資承認をお願いしますという話をしつつ、すぐに

土地を見に行き仲介店のヒアリングをしました。ヒアリング結果は良好でしたので、稟議を書きやすいようにレポートを作って銀行の担当に渡していました。

また、工務店の建築した物件を見に行ったりもしました。初の新築ということで、土地や物件を見てもあまり判断がつかず慣れていないので、佐藤トレーナーに聞いたり本を読みながら勉強しながら進めていました。

そしていよいよ支店内ではOKをもらい、本部に出したのですが、立地が駅から遠すぎるという話になり、0回答になりました。

非常に残念だったのですが、あまり主要な駅ではなくさらに駅から遠いので立地が悪いことが理由ということだったので、立地が良い物件を次はご紹介いただきたいと仲介さんをお願いしました。

仲介さんも今回の物件で、本部まで進んでいてレポートを出していたりとか、購入の熱意や角度が高いということが伝わっていたので、早いタイミングで立地がそこそこ良い物件を持ってきてくれました。

この物件は前回のようにオープンにせず、優先的に私に内々で紹介するという話でしたので焦らず取り組みができることもメリットでした。

たまたまなのですが、その地銀で1年前に融資を受けた物件と同じ駅の土地だったこともあり、担当者もこの物件の方がやりやすいですと言ってくれました。

今回も前回同様にすぐ土地を見に行き、現地に行くとGoogleマップには載っていない工事中の大型商業施設が徒歩1分にありオープン間近でした。これは良さそうということで、その商業施設をプッシュしたレポートを作って担当者にアピールしました。

担当者も前回0回答になってしまったこともあり、悪いと思ってくれたのか、すぐに現地にいき土地をみて稟議を急いでくれました。結果的には2週間程度の審査で3月中旬に本部承認ができました。

土地の境界の問題などがあり、決算期には融資が間に合いませんでしたが、4月に土地の決済になりました。6月に請負契約を結び着手金の決済と進んでいます。現在着工して年末には竣工予定です。

関東で銀行が開拓できても、なかなか次に進めない中で、会の王道の中古RCで

は無い新築木造ですが、融資がついたので良かったです。

業者さんから直接内々で紹介ということで、銀行にもスピード勝負という形でなくグリップがしっかりできていることをアピールできたことと、直前に本部でダメだった部分を払拭できる物件を持ち込めたことが今回のポイントだったと思ってます。今後は中古が出るのを待ちつつですが、都心の新築RCにもトライしていきたいです。

地方中古RCを会の教えを守って買い進めた後は、キャッシュフローがでる物件が多い状態になっているので、ある程度CFが出なくても融資期間を短く組めれば、残債が早く減り負けることがない状態になることも実感としてわかってきました。

他にも、都度思いつかないようなヒントをいただける佐藤トレーナーにも、とても感謝してます。もう少しでツーベスターというところまでできましたので、またレポートできるように頑張って買い進めていきたいです。

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、新築購入おめでとうございます！  
すでにワンベスター専業大家になられていますので、  
ステージが一段上がって、取り組める案件も幅広くなっています。

過去の蓄積でしっかりと積算を積み増し資産超過の状態を作られていますので、  
いまのDJさんのステージでは新築木造も検討対象にして問題ないです。  
まさに会のロケット戦略の王道を突き進んでいます！

これからもDJさんの快進撃の勢いを止まらず、  
どんどん買い進めていってください！

佐藤 彰洋