

自己資金がない中、1割強の頭金が必要に 集め・分け・調整し、見事資金繰りに成功！

2019年9月の入会時「やる気はあるけど方向が定まらず、糸の切れたタコのように危なっかしい」という理由で（汗）特別に募集期間前にアルティメット会員に入れていただいた後、ちょうど2年で、今回の3棟目を購入することができました！

今回購入したのは関西地方の郊外にある、価格5,500万、利回り13.4%、築30年、ファミリー向けRCです。今回の購入で、満室時CFは900万/年になりました。

私は今年4月に2棟目を購入したばかりで、自己資金が心もとなく、しばらく物件購入はお休みしようと思っていたところ、佐藤トレーナーより物件紹介があり一瞬迷ったのですが、せっかくのチャンスを逃すのはもったいないと思い「買います！」と手をあげました。

当時はまだ値段もついておらず「買いたい値段を言ってください」と言われたので、ちょっと欲張って5,000万で申し込んだところ、さすがにそれは通らず（笑）5,500万でグリップしていただきました。

あとで仲介業者さんに聞いたのですが、売主さんはもっと高く売りたいものの「これぐらいが相場ですよ」と説得いただいたようで感謝々々です。

佐藤トレーナーからは「物件購入は車の運転と同じ。両輪である金融機関と売主さんを同じ速さで回さないとまっすぐ進まない」と教わっていました。

これまで2棟を融資いただいた地元の信金は県外NGなので、物件開拓のエリアを広げるためにも2行目を開拓することが課題だったのですが、今回は片輪が自動運転であり、金融機関の開拓に集中できたのが大きかったです。

そこで、ここぞとばかりに、都銀・地銀・信金・信組・政府系・JAと、ありとあらゆる金融機関に電話をしまくったところ、審査に進んだ4行のうち、信組1行で本部承認をいただきましたが、ここで大きな問題が発生しました。

ただでさえ自己資金が心もとない中、1割強の頭金が必要とのこと。

悩みに悩みましたが、初心に帰るつもりで読み返していた金持ち父さんの本の中

に「まず自分に支払いなさい。そうすれば、その後どうやったら他の人にも支払えるか、頭をフル活用するようになる」という言葉を見つけ、退路を断つため「購入します！」と宣言。

それから、あちこちに散らばっていた投資や家計のお金をかき集め、直前に迫っていた不動産取得税の分割払いを申し入れ、さらに色々な支払い時期を調整してもらうなどして（すみません・・・）何とか資金繰りのめどを立て、無事決済することができました。

これまでの2棟と違い、借入期間が17年と短いため、残債減による含み益が出るのも早く、所有物件に幅ができたことと、2行目の開拓により県外の物件を検討しやすくなったことが、今回の大きな収穫でした。

今後は、早くキャッシュを復活させるため、今回購入した物件の運営を早く軌道に乗せるのと同時に、ワンベスターに向けた自分自身のステップアップを図りたいと思います。

これから物件を購入される方へ。最近はやの基準に合いそうな良い物件が増えてきている一方、簡単にはフルローンが出ない傾向にあるように感じています。

最近のオーディオプログラムでも言われていますが、まずは小さめの物件を頭金ありで購入し、借入れと返済の実績を作り、それから大きな物件をフルローンまたはオーバーローンを引いて購入するのが現状に即したやり方だと思います。

簡単な道のりではありませんが、あきらめずに一步步進めば必ず目的地にたどり着くのが不動産投資の良いところですね。一緒に頑張っていきましょう！

関西地方 会社員 ながどんさん

■担当トレーナー：佐藤のコメント

ながどんさん、3棟目購入おめでとうございます！

アルティメットを始められる前は、ながどんさんのエネルギーがありすぎて、明後日の方向に暴走しそうな勢いでしたが、今はすこぶる安全運転になって、順調そのものです^^

不動産投資において、資金繰りは永遠の課題ですね。

資金繰りで諦めたらそこでゲーム終了ですが、ながどんさんであればなんとか乗り切ってもらえると思っていました。

購入に至るまで何度も、緊急の電話相談をいただきましたが、必ず買えると信じていたので、最後まで疑いなくサポートできました。

今回は新たな金融機関との取引が増えたこと、エリア戦略の基盤をさらに強固にできたと思います。

ワンベスター目指して引き続きがんばってください！

佐藤 彰洋