

## 今日ダメでも、明日はチャンスが来るかもしれない 毎日そう思いながら私は活動している

---

入会から2年目。今回は2棟目の購入になります。

初購入できたのが2021年9月だったのですが、その後、売買契約まで進むも購入できなかった物件があり、一度は心が折れかけたのですが、佐藤トレーナーが親身に相談にのってくださり、励ましてくれたので、なんとか立ち直る事が出来ました。

また自分自身にも「買えなかったという事は、買うべきじゃなかっただけ」と言い聞かせる事で楽にはなったのですが、具体的に進んでいる物件は無く、開拓できている銀行も無しという、苦しい状況からの再出発でした。

そんな中、ポータルサイトに掲載された物件を購入することができました。

ポータルサイト掲載当日に仲介さんへ連絡し、物件概要を取り寄せました。この物件ですが、築16年、利回り10%超という事もあり、当会の基準を余裕で満たしているのですが、エリア的に融資付けが非常に難しそうな物件でした。

仲介さんからも「問い合わせは相当あります。ただみなさん融資で苦戦されている様で、具体的なお話には進んでいません。契約も融資内諾が得られてからとなります」と言われていました。

ちょうど同じ時期に、エリアはバラバラですが、会の基準を満たす物件を3棟発見し、銀行開拓を同時に進めていました。2棟については銀行相談で全滅、今回購入できた1棟についても諦めかけていましたが、1行だけ話を聞いてくれることになりました。

しかし1週間、2週間経っても話は進まず、電話をしても「まだ内部審査中です」という回答。他の人に取られてしまうだろうと考えていましたが、3週間経った頃に銀行の担当者から連絡があり、具体的に話を進めることができました。

このタイミングで仲介さんに連絡し、まだ誰も話が進んでいないことを確認。その後のエンジンのかかった銀行担当者のスピードは速かったです。

推測ですが、最初は優先度が低かった私への融資検討が、何らかの事情で優先度

が上がったと感じています。その理由は、来月改めて銀行へ行く予定があるので、その時にでも聞いてみようと思います。笑

融資の話が進んでいく中で、悩ましい事態が発生しました。それは銀行から「法人融資NG、個人の融資なら進められる」と言われた事でした。そこで、再度複数の銀行へ打診し、他の支店にも相談することにしました。

他の支店では「法人融資OK」と言われて審査を進めてもらいましたが、物件評価が低くNG回答。この支店担当者からは「実はこの物件は、既に何名かから相談を受けたが、物件評価が出ずにお断りしている」と教えてもらうことが出来ました。

同じ銀行なのに、支店によっては法人融資NGだったり、物件評価の結果も異なることがわかったのは大きな収穫でした。

法人融資が出ない事で、佐藤トレーナーへも何度も相談しましたが、結果として個人で購入する事に決めました。

最終的に私が融資を受けた支店ですが、融資金額的に支店長決済で良かったこと、個人のアパートローンだったので、物件評価よりも私の属性評価を重視していただけたことが、融資内諾に繋がりました。

個人での購入は最後まで悩みましたが、1億当たりのCFが300万を超えている物件だったことが、最後の一押しをしてくれました。

購入できてから振り返ると、私の場合は2棟目も、ゼロからの物件検索・銀行開拓でした。

先輩方のお話を聞いていると、お付き合いのある仲介さんからのご紹介だったり、お付き合いのある銀行から「良い物件を持って来てください」というケースだったり、私も少し期待をしていたのですが、まだ2棟目ですし、そんなおいしいお話は一切ありませんでした。

このような状況で、あてもなく手探り状態で進めるのは大変に感じることもありましたが、「これは試練で、乗り越えた人だけが購入できる」と信じ、会のマインドに関するワークショップへ参加することで、モチベーションを維持することが出来ました。

今後の目標は、今回で2棟目ですがいずれも小規模なため、今後は1億を超える

物件購入を目指し、まずはCF1000万を達成することが目標です。あと2-3棟購入出来れば、目標達成できるという感覚を掴めたことも、今回の大きな成果です。

これから物件を購入される方へ。物件購入のチャンスは急にやってくる感覚があります。物件資料をたくさんチェックして、銀行開拓を頑張るも断られる。そんな中、突然、お話が進みます。

この時はテンションも上がりますし、動いていてとても楽しい時です。私はパチンコをしませんが、打ち続けて、やっと大当たりした感覚です。この瞬間の為にも、普段の行動量が肝だと感じています。

今日ダメでも、明日良い話が出てくるかもしれない。毎日そう思いながら私は活動しています。少しでも参考になれば幸いです。

関東地方 会社員 かもめさん

#### ■担当トレーナー：佐藤のコメント

---

かもめさん、購入おめでとうございます！

アルティメットははじめられて1年で2棟の購入ですので、大変すばらしい実績です。

かもめさんは、グループコンサルにも積極的に参加していらっしゃって、不動産投資に誠実にまっすぐ向き合っている印象があります。

この1年の中で、融資審査の最後の最後でハシゴを外された残念な場面もありましたが、あきらめずに前を向いて進み続けてきました。

これからもご家族と一緒に、目標に向かって歩み続けていただきたいです！がんばってください！

佐藤 彰洋