

融資が得られそうな銀行に見合った物件を探した結果 今後に繋がるエリアで3棟目を購入成功！

入会から3年目、今回は3棟目の購入になります。

2022年2月、2棟目の購入で現金を使ってしまい、しばらくは買えないことを覚悟していました。

お付き合いのある2行からは頭金2割を覚悟してほしいと言われてたり、新規の銀行開拓も続けていたりしていたのですが、なかなか実らない状況が続いていました。そんな中、2棟目を融資していただいた銀行にはまりそうな物件があり相談をしました。

その物件は、敷地内に築古戸建がありましたが、この戸建を解体し駐車場にするプランで相談をしてみたところ、総事業費の8割融資で検討してくれることになりました。

結果的にこの物件はスピード勝負で負けてしまいましたでしたが、総事業費を基準に考えることで、物件価格の9割融資も可能だということが分かりました。

それからは、この銀行にはまりそうな物件に絞って物件検索を続けていました。地方に複数支店を持つ銀行で、地縁がないと地元の金融機関で融資を受けるのが難しいこともあり、むしろ競合が少ないとポジティブに考えていました。

そんな中、ポータルサイトからの物件紹介メールで「これは！」と思う物件を発見。すぐに仲介さんへ連絡して物件情報をいただいた後、銀行の担当者へ電話で相談、前回購入出来なかった物件より銀行評価は高そうなので、融資できそうだと即答いただきました。

既に付き合いのある銀行から良い反応をもらえていることと、さらに2カ月前に本部承認を得ていたことを仲介さんに伝えたところ、物件を押さえていただけることになり、ポータルサイトからの掲載も2日程度で落としてくれました。

ただ、今回の物件ですが、

- ・ 単身向けには1LDKが主流のエリアなのに1DK
- ・ 駐車場必須のエリアなのに駐車場は2台分（全12戸）
- ・ 夏の暑さが厳しく、エアコンを希望する入居者も増えてきている中、ベランダがなく室外機を置くスペースがない

という課題も多い物件でした。

一泊二日で現地ヒアリングへ行ったところ、

- ・物件の目の前にある病院が運営する、医療学生向けの寮として新築された
- ・単身赴任の方が多くエリア(単身先では車が不要なことが多い)
- ・徒歩3分圏内に、コンビニ・スーパー・家電量販店等の施設が充実
- ・ターミナル駅へ10分で行けるバス停へ徒歩1分

という好立地でもありました。

現地ヒアリング等で懸念事項を全て解決、そして当会の基準を満たす物件だったので、自信を持って購入することが出来ました。

今回の購入を振り返ると、

- ・融資が得られると確信を持てる物件を見つけられたこと
- ・駐車場必須のエリアで購入をあきらめる人が多い中、現地ヒアリングを通して、駐車場が無くても埋められる自信を持てたこと

が購入のカギになったと思います。

また、既に物件を持っていることで、仲介さんや銀行との会話が以前よりスムーズになった気がします。

今後も目標ですが、2021年から毎年1棟ずつ購入できていますので、2024年も物件を購入できるように頑張ります。

今回の仲介さんが、北海道の特定エリアでシェアが高く実績もあり、取引先の信用金庫からも信頼されていたため、信用金庫をご紹介いただけることになりました。

当信用金庫は比較的融資に積極的で、既に北海道で物件を所有していれば、関東在住でも大丈夫と伺ったので、今後が非常に楽しみです。

これから物件を購入される方々へ。必要な知識や具体的な方法は担当トレーナーから教えてもらえますが、時間を短縮する目的でアルティメットサポートを活用するのがお勧めです。

更に会のイベントに参加して先輩方から話を聞くことで、たくさんの刺激を受け

ることが出来ます。

巷にはいろんな手法の話があり、唯一の正解はないと思っておりますが、当会の方針に賛同した方々は、会のやり方でとにかくやってみることが大切だと思います。

関東地方 会社員 かもめさん

■担当トレーナー：篠田のコメント

かもめさん、3棟目の購入おめでとうございます！！

スピード勝負に負けてしまった経験を融資の確信につなげて、物件を的確に抑えたのはさすがです！物件紹介メールから即決断の展開でしたね。

さらに、一見すると購入をためらってしまうような物件の状況でも、ちゃんと時間を確保されてじっくり現地ヒアリングされた事が本当に素晴らしいと思います。

見た目の印象などに流されず、基本に忠実に現地ヒアリングされたスタンスが、結果的に物件のプラス面を確信する大きな要因になりましたね。

2021年から年に1棟ペースの購入で順調にきていますので、2024年も引き続き購入を狙っていきましょう！

現地の信用金庫と取引できる可能性もでてきていますので、このペースでじっくり取り組んでいければ良物件の取得につながる事と思います！！

篠田 正博