

心配で眠れない そんな時の ZOOM 相談は本当に助かる 次の目標は 1 年以内に Onevestar を目指す！

入会から 3 年目、今回は 3 棟目の購入になります。

2 人目の子どもが生まれ、できる限り育児に専念していたため、物件調査や売買仲介業者への挨拶回りには十分な時間を割くことができませんでした。しかし、ネット掲載の物件に対する問い合わせや、金融機関の開拓だけは続けていました。

「地銀 C は門戸が開けば不動産賃貸業に積極的」という噂を信じ、1 年ほど前から何度も物件を提案していました。

しかし、担当者のレスポンスが遅く、いつも話が流れてしまっていました。担当者が求める規模よりも、大きめの物件を提示していたことが原因だと思っていました。

また、地銀 C と同県に本店を置く地銀 D は知人に紹介してもらい、他の物件に対してオーバーローンで承認をいただいたものの、スピード勝負に負けて融資枠が余っていました。

そんな中、会の基準を満たさない物件を掲載していた業者さんに問い合わせたところ、積算評価が 2,000 万円ほどオーバーで、500 万円指値をしたらギリギリ会の基準を満たす債務整理案件の物件を紹介してもらいました。

この物件は地銀 C の担当者が求める規模にぴったりで、さらに地銀 C の本店がある都市に位置していました。

すぐに地銀 C ・ D に打診したところ、地銀 D からは 1 週間後に評価が伸びず融資が難しいとの連絡がありました。

地銀 C の担当者からは「積極的に検討します」との返事をもらいましたが、いつものようにレスポンスが非常に遅く、不安な日々が続きました。

業者さんからは他の競合が撤退したことを知らされ、何度も「承認はまだですか？」と促されました。私は Chat GPT を駆使して適当な理由をつけて時間を稼ぎ、業者さんから連絡が来るたびに地銀 C 担当者さんに状況を確認するという

日々を過ごしていました。

打診から2カ月後、ようやく承認がおりました。会の基準を満たしていなかったため、そこから金額交渉に入りましたが、債務整理案件ということもあり、300万円の価格交渉で決着しました。

しかし、融資金利が想定よりも高くなり、結果として会の基準を満たせず、悩んだ末に胃酸が逆流して快眠できない日々が続きました。

そこで、すぐに相沢トレーナーにZoom面談をお願いしたところ「所有物件のCFもありますし、金利1%で計算するとCF180万円/億になるので問題ないですよ」と助言をいただき、非常に安心しました。

今回の購入を振り返ると、以下2点が成功要因だったと思います。

1点目は、「自分は当然融資内諾もらえるよ。」というスタンスで業者さんに対応できるように金融機関開拓だけは継続していたことです。2点目は、業者さんと担当者さんに小まめに連絡を取り合っていたこと（業者さんに促されではありませんが…）です。

今後は、1年以内にOnevestarに、将来的には500室を目指していきたいです。また心配や不安は、相沢トレーナーとの面談を定期的にいれて解決していきたいです。

これから物件を購入される方々へ。会で蓄積された情報やトレーナーの経験は、非常に価値があります。自分より何歩も先を行くトレーナーに、いつでも無制限に相談できる環境は、非常に心強いものです。

アルティメットサポートを申し込む際、金額に迷いながらも決断しましたが、入会してすぐにそのサポートを受けて以来、一度も後悔したことはありません。

トレーナーのアドバイスには、まず疑わずに従うことが大切だと思います。その結果を吟味することで、大きな学びが得られるでしょう。

相沢先生、いつも何も考えずにご相談してしまい、申し訳ありません。いつも私の精神的支えとなり、サポートいただき心から感謝しています。今後とも、どうぞよろしくお願いいたします。

東海地方 勤務医 小さい林さん

■担当トレーナー：相沢のコメント

小さい林さん、3棟目の物件購入、おめでとうございます！
銀行開拓が順調にできていたので、未公開の物件の紹介に繋がりましたね。

満室稼働中で、さらに家賃を上げられそうであることや、
既存の所有物件のCFがあるので、現状では少し基準を下回っても、
総合的には購入に値するという判断でしたね。

新規の銀行と取引開始でき、結果的にオーバーローンになり、
自己資金を温存できて良かったと思います。
これからも、目標に向かって進んでいきましょう！

相沢 トオル