

会の基準とフルローンへの拘りを手放して買えた一棟目 トレーナーの伴走と会のサポートに感謝

3年前に自宅を購入したのですが、定年退職後の住宅ローン返済及び老後の生活資金に不安を感じて不動産投資を開始しました。

当初は、会社の仲間の影響もあって「区分マンション」を3戸購入しました。

ところが、半年もしないうちに「これでは、定年後の住宅ローン返済は無理だ」ということに気づき、一棟物の不動産投資に興味を持ち始めました。

そんな時、ちょうどFacebookに青木さんの投稿が流れてきて当会を知り2023年6月に入会しました。

入会当初は、「会のマニュアル」に沿って行動すれば、スタンダード会員でも十分購入できる、と思っていました。

しかしながら、いざ物件視察に行っても現地ヒアリングをしても「答えあわせ」がすぐにできませんし、購入判断の相談もタイムリーにできず、銀行開拓など全くしたことのない私には、全く購入できる気がしませんでした。

そこで妻にも相談して2023年8月に「アルティメットサポート」を申し込むことにしました。今思うと、この決断と畠野トレーナーの伴走がなければ今こうしてレポートを書くことになっていなかったと思います。

アルティメットサポートを申し込んでから、畠野トレーナーに伴走していただきながら、数をこなすうちに現地調査・ヒアリングには慣れてきましたし、購入すべき物件もなんとなくつかめるようになってきました。

が、最大の障壁は「銀行開拓」でした。

自宅と家族は「関東地方在住」。私自身は転勤族で入会時点には「九州地方」に住んでいました。

当会の「地方一棟RC」の方針にしたがって「九州」で物件購入しようと、物件をいくつも銀行に持ち込みましたが、地元の地銀・信金さんにはすべて断られました。（面談金融機関数；13機関）

アルティメットサポート開始から7か月後、仲介業者からポツポツ個別連絡が来るようになってきたころに「東北地方」へ転勤となりました。

転勤とともに、それまで築いてきた「不動産会社」さんとの関係は一旦白紙になってしまいましたが、今度は地元の金融機関の支店長に直接相談できるポジションで赴任しましたので、融資こぎつけに期待していました。

ただ、こちらでも結局ほぼすべて断られました。（相談金融機関数；12機関）

理由はすべて「いずれまたどこかに行ってしまうと、『しもっちさん』の管理ができなくなるので、うちでは融資に取り組みない。」というものでした。

このときは、転勤族という自分の属性では、物件購入はできないのではないかとすることもたびたびありました。

悩んだ時、畠野トレーナーに相談して、同じ転勤族で先をいっている会の先輩との面談をお願いしたこともありました。

そんな状態でしたが、つきーさんの物件レポートを拝見したことで、転機が訪れました。

<https://keizaitekijiyu.net/jirei/202404tukki.pdf>

そのレポートを拝見して、一旦「地銀・信金」は諦めて、転勤族の私にも融資をしてくれそうな金融機関を探して、その金融機関が融資可能なエリアで物件を探すことにしました。

物件はある程度都市部になるので、会の基準に見合う物件を探すのも苦労しますし競合も増えましたが、結果的に転勤族の私には、こちらの方があっていただけだと思います。

今回物件を購入できた決め手になったのは、私自身が「会の基準」と「フルローン」への拘りをいい意味で手放せたことだと思っています。

銀行からは「フルローン不可。頭金10%以上」と最初から言われていました。一方、物件はある程度都市部になりますので、小さめのサイズの物件というのはなかなかありません。

そのため、頭金を入れてしまうと準備した自己資金の大半を一棟目に投入してしまうことになり、二棟目以降の自己資金が不足してしまうのではという心配が

あり、なかなか決断できませんでした。

また、今回の物件は築年数9年と浅いのですが「1億あたりCF200万」という基準未達ということも購入決断を鈍らせていました。

ただ、それらも畠野トレーナーと対話していく中で「一棟目を購入することの大きさ」を自分の中に落とし込むことができたので、2つのマイナス要素も受け入れて購入する決断をすることができました。

実際購入して気づいたことは、「一棟目を購入することの大きさ」と「トレーナーの存在の大きさ」です。

まず一棟購入できたことで心に余裕ができました。現在、二棟目に向けて行動を開始しています。

売買仲介さんや現地仲介さん、金融機関から「すでに物件をお持ちなんですか？」と聞かれて「はい、もってます。」と言えるのと言えないのでは、相手の反応も違うということを実感しています。この差はホントに大きい。

また、畠野トレーナーの伴走がなければ今回の物件を購入するという決断は間違いなくできませんでした。本当に感謝しています。ありがとうございます。これからもよろしくお願いします！

これから物件を購入される方々へ。

・アルティメットサポートの方は、トレーナーに不安や迷いもすべてぶつけて、そこから得られるアドバイスを信じて行動すれば必ず購入できると思います。

・スタンダード会員の方で、不安や迷いのある方は「アルティメットサポート」にまず迷わず入会されることを強くおすすめします。トレーナーの方々がしっかり導いてくれます。あとは行動するだけです。

・私のような転勤族の方には、0⇒1において地銀もハードルがかなり高いことを実感しました。物件グリップの難易度はあがるかもしれませんが、地縁に拘らない金融機関の融資エリアで探すのが早道かもしれません。

いずれにしても「トレーナーと二人三脚で行動量を確保する」これを続ければ必ず物件は購入できます！応援しています！

東北地方 会社員 しもっちさん

■担当トレーナー：畠野のコメント

しもっちさん、1棟目の物件購入おめでとうございます！！
逆境を乗り越えて、粘り強く行動を継続されたこと、心から賞賛いたします。

一棟購入するまでの過程で、いろいろな悩みや不安が出てきますが、
そこにしっかりと向き合い、考え抜いての決断ができたことが
本当に素晴らしいと思います。

しもっちさんは、本音で人とつながり、誠実に行動を継続されるので、
必ず結果がついてくると思います。
今後の展開が楽しみです。応援しています！

畠野 翔