

ライフデザイン実践会

2015年8月7日～8月13日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2015年8月14日

【質問 1】「年収 300 万円・自己資金 300 万円ですが、何から始めればいいのでしょうか？」

こんばんは。ウェブサイトや無料のノウハウ集を通して非常にためになる情報を提供していただき、誠にありがとうございます。いつも楽しみながら読ませていただいております。

私はこれから不動産を経営したいと考え、勉強をしている新米大家です。今回は融資に関して相談があり、メールさせていただきました。

私は現状インターネットで物件情報を探して、いくつかよさそうな物件に問い合わせしているところです。問い合わせしたところ「まずは自分で金融機関を訪ねてどのような融資ができるかを調べてください」と言われました。

しかしながら私は金融機関に関することはよくわかっておらず、どのように動けばいいのかがわかりません。具体的にはどのように動けばいいのでしょうか？

私の年収は 300 万円、自己資金は 300 万円程度です。

何卒よろしくお願いたします。

【回答 1】

とても良い質問ですね。不動産投資をスタートしようとする、誰しもが最初にぶつかる関門と言っても良いでしょう。ここをクリアしておくことは、この先不動産投資で成功するために、とても重要なポイントと言っても過言ではないかなと思います。

ポイントとして3つあります。

① 書籍を読み、自分に合った金融機関を知る

紺野健太郎さんのこちらの書籍は、すでに読みましたでしょうか？

[「不動産投資で人生を変える！最速でお金持ちになる絶対法則---資産ゼロでも毎月100万円を稼ぐ仕組み」](#)（ダイヤモンド社）

私はご本人とは直接お会いしたことはありませんが、とても良い本だと思います。こちらの本をお勧めする理由としては、ご質問者と同じような状態から融資を受けて物件を買って言っている点と、利用できる金融機関一覧が分かりやすく整理されているからです。

② 金融機関を絞る

王道でいくと、ご質問者さんの年収や自己資金を考えると、投資スタイルは「築古戸建」か「地方高利回り」になっていくかだと思います。そして、利用できる金融機関は、上記の本にも掲載されていますが、「日本政策金融公庫」や「三井住友トラスト

L&F」や「セゾンファンデックス」になってきます。※勤務先が一部上場だったり、公務員だったりすると代わってきます。

まずは、目ぼしい物件を見つけたら、「日本政策金融公庫」に当たってみるのも1つの手かなと思います。公庫への融資打診もいくつかポイントがありますので、不明な点があれば、また聞いてください。

③ 金融機関をアレンジできる力を持った不動産屋さんを探す

ご質問者さんは、問い合わせたら、「まずは自分で金融機関を訪ねてどのような融資ができるかを調べてください」と言われてしまったようですが、ちょっと残念でしたね。

融資できる金融機関をいかにアレンジするかが、不動産会社の腕の見せどころです。手間がかからなくて速いといった理由から、スルガ銀行とのパイプしか持っていないところ、スルガ銀行しか紹介しないところは、残念ながらその力はありません。

本当に能力の高い仲介会社さんでしたら、きっとご質問者さんにあった金融機関を探しだして当たってくれるはずですが、数は多くないですが、何社かあります。そうした不動産会社さんを探し出しみてください。

以上、3つのポイントから金融機関を探し出してみてください。ご質問者さんの成功を心からお祈りしています。がんばってください！

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができますと私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤかして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ

<http://japanlifedesign.com/>