



7月の音声セミナー

『毎月1棟購入の投資家が語る、不動産融資の神髄』

不動産投資家 石渡 浩 氏

- けいすけ 財布の中身レポートをご購読の皆さま、こんにちは。今月もよろしくお願いします。
- コテツ こんにちは。
- 松田 こんにちは。
- けいすけ 今月は皆さんも聞きたい話だと思うんですよね。いつもが聞きたくない話って意味じゃないんですけどね。融資。
- 松田 融資について。
- けいすけ 融資になると格段に読者さんの食いつきが違うということで。
- 松田 興味津々ですね。
- けいすけ 結局みんな、フルローンを引きたいんですよ。今日は「フルローンといえば、この人」みたいな。
- コテツ 彗星のごとく。
- 松田 今ホットな。
- けいすけ そうですね、今、ブログ業界に現れていますね。
- コテツ 殴りこみで。

- 松田 殴りこみなの？
- けいすけ トップを取られそうになったこともありますけどね。
神奈川県不動産投資家、石渡 浩(いしわたひろし)さんにお越しいただきました。よろしくお願ひします。
- 石渡 よろしくお願ひします。
- けいすけ 松田さんとコテツさんは初めてですね。
- 松田 はい。
- コテツ 初めてです。
- 石渡 初めまして、よろしくお願ひします。
- 松田 初めまして、お願ひします。
- けいすけ 結構ブログは読んでるけど、なぞの人物になってるじゃないですか、今。完全にそうですよ。顔を知ってる人はあんまりいないですよ。
- 石渡 そうです。顔は出してませんから。
- けいすけ 簡単に自己紹介とか、お仕事や経歴なんかをお願ひします。
- 石渡 2000年ごろから株や債権などの投資を始めまして、3年半前から不動産投資を始めました。
始めた時というのはまだ大学院の学生だったんです。そのあと大学院を修了するのと同時に、資産管理会社をつくりまして法人で物件を所有するようになりました。
会社の方は2年が経ちました。今は会社と個人と両方で不動産賃貸業をしているという状況です。
- けいすけ サラリーマンとかはしてないんですか。
- 石渡 一切ないです。

- けいすけ 勤務経験なしですか。
- 石渡 勤務経験なしです。
- けいすけ ドルフ・デ・ルース博士も学生時代から物件を持っていて、働いたことないんですよね。その路線を行ってるということですね。
- 石渡 そうということですね。
- けいすけ 今はもう專業の大家さんということでいいわけですね、不動産投資家と。
- 石渡 はい。
- けいすけ 現在の持ち物件の規模とか家賃収入とか、このへんいかがでしょうか。
- 石渡 戸数にして約150戸ぐらいです。家賃としては、月に1,000万円ぐらいです。
- けいすけ 3年半で。
- 石渡 はい。
- けいすけ 学生時代からやって、3年半で月に1,000万になって「働いたこともありません」っていう時点で壁を感じますけれどもね。
- コテツ お友だちになれないみたいな感じで(笑)
- けいすけ いや、なるなるなる、なれますよ。しっかりなりたいんですけども。ものすごい資産家だったということではないですよ。
- 石渡 そんなことはないです。
- けいすけ ないですよ。やっぱりローンを引いて物件を購入されてるということで。今日はその秘訣について伺っていきたいと思います。よろしくお願いします。
- 松田 さっそく融資についてお伺いしたいんですけど。わたしもそうなんですけど、專業の大家さんってやっぱり融資に不利っていうふうにわたしも感じてますけど。

- けいすけ 属性的には悪くなるって言いますよね。
- 松田 そのへんについてお話をお伺いしたいと思うんですが。
- 石渡 それはですね、スルガ銀行とオリックス信託銀行の2行から借りる場合には不利になると思うんです。ただそれ以外の銀行だと、もう不動産賃貸業の業者として扱ってくれますので不利どころか「サラリーマンには貸せないけれども石渡さんには貸せますよ」と言ってくれる銀行員は何人もいますので、サラリーマンじゃないと不利になるということはないと思うんです。
ただ、スルガ銀行とオリックス信託銀行だと不利になる、それは言えると思います。と言うのは、わたしはオリックス信託銀行に毎年審査を申し込んでいて、毎年断られてるんですよ。
- コテツ いまだにまだ壁は掘り続けてますか。オリックスの壁は。(笑)
- 石渡 もう多分無理だと思うんですよね。
あと、スルガ銀行からは1年ほど前に2件借りまして、1億円ぐらい貸してくれたんですけど、そこで「それ以上は貸せないよ」という話になって。
それでも1年ぐらい経てばまたチャンスはくるらしいんですが、わたしの物件はたくさんありますから、賃料状況とか調査するのは膨大な作業になるので、なかなか引き受けてくれないんですよ。
- コテツ ああ、大量ですもんね。
- けいすけ だから、システムチックにやってる銀行は、さっさと貸したいから持ち物件があんまりない方が。金森さん(通販大家さん代表の、金森重樹氏)が言ってたのと同じですよ、持ち物件が少なくて給料がいい人の方が貸しやすいっていう。
- コテツ 「審査が楽」みたいな。
- 松田 調査するのが楽。
- けいすけ ほかのところは、でも…。もう「業者」になってるんですか。「不動産会社」みたいなふうに。