

2018/10/04 融資が閉まってきた時の動き方

(リーマンショック後に学べ)

今回のグループコンサルのテーマは
「融資が閉まってきた時の動き方（リーマンショック後に学べ）」です。

今、かぼちゃの馬車破綻をきっかけに、
スルガ銀行とSMBCが不動産に対する融資を
ほぼ全面的にストップしています。

スルガ銀行とSMBCは、
一棟物の不動産投資では、ここ7～8年の間、
最も積極的に融資をしてきた銀行で
市場を牽引してきました。

この2行のどちらか高い方の融資額で
物件価格が決まっていたと言っても過言では無いほどです。

その2行が全面的にストップした影響は、
2008年のリーマンショックに近いものを感じます。

そこで、リーマンショックの時に
・一棟物不動産業界に何が起きたか？
・どう動くべきか？

ということにフォーカスして開催しました。

■今回の音声を聞くメリット

- ・2008年9月に起こったリーマンショックから3ヶ月後の同年12月、
それまでフルローン・オーバーローンで、市場を牽引してきたSMBCが、
突如、方針転換し、頭金3割が必須に。
10年前と、現在の状況の共通性が理解できます。

- 「SMBC ショック」により、何が起ったか。
他行も軒並み追随し、融資がコケ、仲介業者・売主が弱気に、そして、物件価格が下落。
リーマンショック後の投資環境の激変ぶりが理解できます。
- 村田が 2004 年に市場参入し、スルガショックが起きた現在までの 14 年間の「物件価格」「利回り」「金利」「金利と利回り」が、社会情勢と投資環境の変化とともに、どのように推移したか、下記のようないくつかの特長が理解できます。
 1. 2004～2008 年は、物件価格は上がり気味で金利 2.5～3%。
 2. リーマンショック後、物件価格は下落、利回りは急上昇。
 3. 2012 年以降、融資が徐々に回復、物件価格上昇、利回り下降傾向。
 4. 利回りと金利は原則的にリンクするが、リーマンショック直後は乖離し、利回りに対し、金利が低く、大変な買い場だったこと。
- 現在、20 棟・573 戸・家賃収入 4 億円超の村田が、SMBC 全盛時の 2006 年に 1 棟目購入して以降、2007 年会社退職、2008 年当会立ち上げ、再生物件、新築物件と購入していく過程を時代背景とともに知ることができます。
- スルガショック後、今後の市場の流れ、
スルガ・SMBC が事実上ストップ→融資コケることが多発→
大家・仲介業者弱気→1 年前だと瞬殺された指値が通りやすくなる。
仲介業者が弱気になると市場が弱気になることがわかります。
- 物件評価：スルガ 12,000 万、SMBC 10,000 万円、地銀信金 7,000 万円。
物件価格は高い融資額で決まっていたことから、
スルガ・SMBC がストップすると、物件価格は下がること、
一般的な「融資額のイメージ」がわかります。
- これからの「融資環境」の大枠が理解できます。
都銀—SMBC のみ▲、りそなはあまり変わらないこと
地銀—一部のみ△ 信金—変化なし
- 「融資が閉じた時」、どのように行動すべきかがわかります。
 1. 買い手市場であることを認識すること。
 2. 融資付けできる人は非常に有利
 3. 属性より、どれだけ行動できるか
 4. 融資条件をあまり気にせず、良い物件は買う。
 5. ダメモト精神
 6. フルローン・実質 C F 200 万以上、頭金 1 割・実質 C F 300 万以上。

- ・「もっといい物件が出るのでは・・・」と、波を見ていると結果は伴わないこと、その時期ごとに、融資が付き、基準を満たす物件を着実にゲットしていくことの大切さが理解できます。

■今回の感想

SMB Cがないため、融資をしめたからといって、まったく買えなくなるわけではない。
行動量を増やすことでチャンスは広がる。
(関東地方 カイサーさん)

融資情勢が変わってきた、と言われるが、
変わっていない銀行も多い。

その銀行を発掘するためには、ひたすら地道な開拓、
それは融資が閉まり気味であろうとなかろうと、
行動内容は変わらないことを確認でき、とても有意義でした。
(関東地方 げんさん)

常に地道に動き続けることが大切だという事が
わかりました。
(中部地方 ばんさん)

10 年前 融資が閉まった際、どのような状況に
なったか理解できました。

今回はモチベーションを維持できる GR コンサルとなりました。
引き続き、行動力を持続していきたいと思います。
(関東地方 おでんさん)

改めて再確認しましたが、いつの時代も
淡々とやり続けることが最強の方法かと思いました。
その場その場でできることを、最大限やる。
これしかないですね。
(関東地方 オオクワさん)

今のスルガショックで閉まっているのは、
SMBC とスルガのみということがクリアになり、
かなり考え方が整理出来ました。

また、村田さんの例をみて、継続的に動けば、
融資を出してくれる銀行を開拓することがわかり、
希望がもてました。

これから利回りの良い物件が出てくると思いますので、
是非、積極的に取りに行きたいと思います。
ありがとうございました。
（関東地方 パンダさん）

村田さんが不動産に関わってからの
歴史を見ながらのトレンドのお話を聞き、
「歴史は繰り返すのだなぁ」と実感しました。

今の状況はリーマンショック後にとっても似ているので、
細かい条件は気にせず買うべし、とのコメントは心強いですね。

また、大家のみならず、売買の仲介さんも
弱気になっているので、その意味でも買いの場が
訪れているのは、ますます追い風ですね。
（関東地方 KAZ さん）

ある意味、買い場の時期がやってくるという明るい見通しと、
属性や自己資金がないと良い物件が出ても
買えないかもしれないという不安材料について、
村田先生はじめ皆さんのお話を伺うことができて良かったです。

実際、リーマンショック後に、村田先生が
どのような動きをしていたのか。
その実例をもとに知ることができたので、
非常に参考になりました。
（東海地方 あーるさん）

融資をリードしていた2銀行が締まった事により、
売価も下がる傾向があり利回りは上がること。

また、2銀行はかなり融資が閉まってきたが、
その他の銀行はそんなに閉まっていないらしいこと。

今後は、融資は厳しいかもしれないが、
優良物件が購入できる可能性は高くなると思うので
継続して行動して行こうと思います。
(関東地方 づめさん)

スルガや SMBC からの融資が厳しくなったので、
融資が下りないので買えないために、
物件価格が下がってくることが分かりました。

それにより利回りが上がってくるので、
買える人には、指値も効き、買い時なこと分かりました。

ただ、もっと条件が良くなるのを待つのではなく、
自分の基準に合ったものを、買い進めて行くことが
大切ということを皆さんが言われていた。

市場の状況は変わっても、自分の基準を
しっかり持って行動することが大切なことと分かりました。
(甲信越地方 ダビンチさん)