

2020/02/06 最近よく出ている金融機関

今回のグループコンサルのテーマは、
「最近よく出ている金融機関」です。

もうすぐ最も物件購入のチャンスである、
3月がやってきます。

ぜひ、このチャンスを活かして欲しいので
最近融資が出ている金融機関を特集しました。

もちろん、金融機関の姿勢は、
非常に流動的であることは、
ご存じのことだと思えます。

例えば、

- 属性
- 今までのつきあい
- 住所
- 金融資産

更に、

- 金融庁の指導
- 銀行の統廃合
- 銀行の決算予想
- 支店の売り上げ

など

多岐にわたる要素があり、
それぞれに大きく影響を受けます。

他の人が出たからといって、
自分も出るとは限りませんが、
いまの最新の状況を知ること
ご自身の可能性を感じてもらえればと思います。

■今回の音声を聞くメリット

- ・最近、物件は出ているので、我々はいかに融資をつけるかが重要です。当会員が融資が出た銀行を知ること、活動の参考にしてください。

■今回話題になった銀行

- ・きらやか銀行（付き合い3年。35年オーバーローン。金利 1.5%）
 - ・大同銀行（本承認まで行ったが買いあがりがあった）
 - ・千葉銀行（本承認まで行った）
 - ・香川銀行（地縁があり、千葉の物件に融資）
 - ・四国銀行（融資出しますと言ってくれた）
 - ・さわかか信金、ハナ信金、青梅信金（前向き）
 - ・りそな銀行（金利借り換えの提案）
 - ・東日本銀行（フルローン）
 - ・四国銀行（オーバーローン）
- など

- ・初心者は、まずはマニュアルを基本として動いてください。慣れたら、立地の利点、物件を買いたい理由、今後の展開などをまとめた、「銀行が頑張りたいくなるような資料」を用意するのが良いです。
- ・電話して資料を送る際「郵送でいいですよ」と言われても、可能な限り面談し、情報を得たり、繋がりを増やすことをオススメします。資料を見せずに、断りの電話が来た事実もあります。
- ・地銀の「東京支店」から融資を受けるには、やはりその地方出身者が有利とわかります。地元や実家に住んでいた期間など質問されます。ただし、地縁がない方でも、紹介などを使えば可能性はゼロではありません。
- ・地銀から融資の際「預金」を求められることがよくありますが、このくらいの融資なら、このくらいの預金を入れるなど、複数の事例を聞けます。
- ・地銀から融資の際「預金」を求められてお金を入れた場合、固定資産税や修繕費を払うなど、理由を言えば引き出しやすいです。
- ・村田が、物件成功食事会で9人と会食したのですが、そのうち3人が商工中金から融資を受けました。1億以下なら支店決済で融資が出る所もあるので、小さめの物件なら頑張ってくれる可能性があります。
- ・商工中金の営業は、地銀と全く同じで、電話して開拓がオススメです。ただ、支店によってバラつきや格差があるので、1か所だけではなく、

いろいろあたってみたほうがよいです。

- スルガ銀行が都内を中心に、また動き出していることがわかります。都内だけではなく、札幌でも動きがあるようです。
- この情報は、2020年2月現在では参考になりますが、半年や1年後は参考になりません。情勢が変わっている可能性が高いです。まさにこの2月3月が勝負です。ぜひ頑張ってください。

■今回の感想

繁忙期に満室にしておく決意が必要だと思いました。
また、やみくもに動くのではなく、今回のマインドマップを参考に体系的な知識を頭に思い描きながら動いていこうと思いました。

市況は毎年少しずつ変わっていくので、常に管理会社から最新の情報を手に入れられる関係づくりに気を付けようと思いました。
(関東地方 ジョージKさん)

銀行開拓と一口に言っても、皆さんそれぞれにかなりの工夫をされていることがわかり、とても良いヒントをいただけました。
物件の精査、銀行への熱意ある持ち込み、がやはり肝要ですね。
(関東地方 KAZさん)

購入エピソード、融資獲得のお話を聞くと、いつも思うことは、みなさんの熱量の多さにハッとして さあやるぞ！と本当に刺激になります。
あきらめないを肝に命じて、成長していきたいと思います。
(関東地方 ホッティさん)

聞いていて、動いている人には融資が出ている感じがしました。
しかし、相当な行動をしているのだろうとも感じました。

時間もたったので、以前トライしてダメだった銀行に再トライしてみようと思います。ウエルカムと言ってもらえる融資先を持てるように早くなりたいです。
(関東地方 ダビンチさん)

今まで考えたことのない銀行の名前が聞けました。
まだまだ、開拓ができる銀行があることがわかりました。
今後はもう一度、都内にある銀行のリストを見直してみます。
(関東地方 みやびさん)

具体的な良い話を聞いて勇気が出ました。ありがとうございました。
今後はもっともっと動いて動いていきたいと思います。
(関東地方 Mさん)

みなさん順調なようで、羨ましい限りです。
(関東地方 ケイスケさん)

最近融資を引かれている方の例を多く教えて頂き、
明らかに潮目が変わってチャンスが来ている事を実感しました。

また、始めたばかりの方が、先入観無くトライして
融資を引いているというのも、自分の身に置き換えてみて、
確かに最初から諦めているところがあったと気づきになりました。

物凄く、エネルギーと刺激をもらいました。
ありがとうございました。今晚から頑張ります。
(関東地方 パンダさん)

物件価格は下がっているのに、融資が出るこの2月3月は
正に奇跡の瞬間だと痛感しました。
スルガ復活で、物件価格が再高騰する前に
スピード勝負で買い進めたいと思います。
(関東地方 ダディさん)

購入者食事会も盛況というお話しは伺っていましたが、
改めて直近に購入されている方のお話しを聞くと、
そのことが実感できますね。

また。村田さんの商工中金のお話し。
自分のアプローチがまだまだ押しが弱かったことに
気づく良いきっかけを戴けました。ありがとうございます。

銀行に対しては、家康ではなく秀吉の作戦が有効ですね。
#信長は、問題外w

開かぬなら 開かせて見せよう 金融機関

ともかく、初心に戻って丹念に銀行訪問を行い、
少しでもつま先が入ればねじ込んでいきます！
もちろん、融資セットと事業計画書も携えて。
頑張ります！
(関西地方 MOLTA さん)

金融機関の現在の動きが、リアルに参考になりました。
ただ、皆さん属性や背景も異なるので、この情報を鵜呑みに
するのではなく、あくまでも参考として自分に置き換えた上で、
自分の足で動く事が最重要かと思います。
(関東地方 NAKA さん)

個人的には金融機関の姿勢に緩みは感じられないが、
背景が違うとはいえ皆様の体験談には勇気付けられました。

特に関東地方の信金の動向や、地銀の地盤エリア以外の
支店の話題は興味深く、運営レポートなどの工夫は
参考にさせて頂きたいと思いました。

融資動向は死命を制する部分もあり、つい絶対視して
しまいがちですが、商工中金のエピソードにあるように
必ずしも厳正に扱われているとは限らず、必要以上に
一喜一憂しないことが肝要と思いました。
(関東地方 うなをさん)

勢いのある方の話が聞け、こちらもいけるような気がしてきました！
情報共有ありがとうございました。

また、金融機関はお金を貸すのが仕事で、いつの時代も変わらず
融資するとの意見も、その通りだ！と思いました。
やはり、淡々と成果がでるまで続けることが成功の秘訣ですね。
(関東地方 えだまめさん)

今まで開拓したことない銀行名を沢山聴けて、
まだまだ開拓余地が沢山あるんだな、ということを知りました。
(関東地方 ともきさん)

スルガは本業のメインバンクで地元企業であるにも関わらず、
最近また不動産に融資を出し始めていたことを知りませんでした。

色々問題はあるかもしれませんが、スルガのように復活してくる
銀行もあると思うので、根気よく銀行開拓をしていきたいと思います。

銀行の担当者や支店長の交代などにも敏感になり、
その都度挨拶に行きたいと思います。
(東海地方 あーるさん)

いま物件価格も下がってる中で、フルやオーバーの融資を
受けている方がおり、チャンスの時期だということを感じた。

この3月まで大きなチャンスがあると思うので積極的に動いていきたい。
融資を受けられている方は、物件運営のレポート作成など工夫されており、
自分も努力していきたい。
(関東地方 九州出身ひろさん)

皆様の融資獲得のお話を聞くとやる気がでます。
ポジティブにとらえるかネガティブにとらえるか、これによって
結果が大きく変わることを再認識できました。
断られても何もマイナスではないということ、常に頭に入れて行動します。
(四国地方 Aloha さん)

金融機関は閉じたり出たりを繰り返している、お金を貸さないと
回らない仕組みになっているということを忘れずにいる事。
(関東地方 ほしこさん)

同時複数の物件・金融機関を相手に活動をされている方が
結果を残しているように感じました。そのパワーに圧倒されました。

私自身はようやく1棟購入できましたが、今回いただいたパワーを元手に、
次の2棟目、3棟目に向けてあらためてアクセルを踏みたいと思います。

(関東地方 のりのりさん)

結果に繋がるのは、基本に沿って会の融資セットを作って
コツコツと回ることだと思いました。

また、銀行の担当者が変わったりしていく状況に応じて、
臨機応変に対応できる柔軟性を意識して
色々な場面を想定しながら進みたいと思いました。

(関東地方 ジョージKさん)