

# 企業への不動産関連融資の提案は ここをチェックしよう

## 事業の収益性等を踏まえた融資案件の進め方

不動産融資では、事業の収益性や妥当性を踏まえて案件を進める必要がある。そこで本稿では、不動産融資を行うための具体的なチェックポイントを解説する。



### 1 不動産関連融資の チェックポイント

**ア** ベノミクスによる景気の回復・拡大に加えて、2014年4月実施が決定した消費税率引上げ前の駆け込み需要等で、戸建て住宅・マンション建設、大都市圏を中心とした中心市街地の再開発といった不動産取引が活発化している。住宅ローンはもちろんのこと、マンション・オフィスビ

ルの建設や分譲地の開発などの不動産関連融資は、金融機関にとつて今も昔も有力な貸出市場である。しかしながら、90年代の「失われた10年」と「デフレ経済」の元凶にもなった不動産バブル融資の二の舞は許されない。

不動産関連融資の申込みを受けた段階で、金融機関は計画の妥当性を、社会的な公正性等について十分にチェックして、融資に応じていく必要がある。

#### 自社の事業用資産としての 不動産取得

あらゆる設備投資案件に共通す

るチェックポイントとして、「計画の妥当性」が挙げられる。妥当性の検証にあたっては、①本主に必要な投資なのか、②経営体力に合った投資なのか、③業績見通しはどうか の3点からチェックしよう。

①本主に必要な投資なのか

現在の製造能力・保管設備でも当面は間に合うが、「地価が上昇し始めたから」「消費税率が8%に引上げになるから」という理由のみで工場・倉庫等の事業用地

を取得するのは問題がある。

確かに工場・倉庫あるいは社屋等の建設には相応の土地面積が必要であり、投資額も多額にのぼるため、少しでも安いうちに取得したいという気持ちは理解できるが、それだけに投資するタイミングが最も重要になる。仮にデフレからの脱却に失敗し、消費税率引上げ後の景気の腰折れが現実化した場合には、過剰設備となつて会社経営に深刻な問題をもたらすことは間違いない。

先行取得したが、未着工の土地や操業が停止している工場は、投下資金を寝かせていることにほかならないので、経営者としては最も避けなければならない事態である。

したがって、マスコミ報道に煽られたムード先行型決定や、建設・不動産業者からの甘い提案を鵜呑みにして意思決定することは避けなければならない。また、バブル期に横行した土地の値上がり

を期待しているような投機的案件を排除するために、事業計画の提出を受けて内容を精査すべきだ。

さらに、もう一つ検証すべき要素として、設備投資によるメリット・効果の検証が挙げられる。工場の建設であれば当該工場の稼働によつてどれだけ売上げが増加して、どれだけ利益がもたらされるのか、倉庫であれば保管業者への委託手数料と比べて、どの程度コスト削減ができるのか等を検証する。この場合、投資効果を過大に見積もっていないかどうか、業界動向と併せて計画を検証する必要がある。

#### 設備投資資金の返済期間は 法定耐用年数の範囲内

②経営体力に見合った投資なのか身の丈をこえた過大な投資は会社を破綻させる元凶である。返済能力の範囲内での投資に収まっているかどうか検証しよう。

設備投資資金の返済は、償却前利益で償還されることが原則であるが、工場等キャッシュフローを生み出す設備への投資については、当該設備からのキャッシュフローのみで償還できることが望ましい。会社全体のキャッシュフロー

を注ぎ込まないと償還できないような設備投資は、十分な投資効果が得られていないことを意味している。計画そのものを根本的に見直す必要がある。

一方、本社社屋や倉庫などのように、当該施設からはキャッシュフローを新たに生まない設備については、会社全体のキャッシュフローから返済していくことになるので、設備投資後の返済能力が十分かどうかを検証する。

また、返済能力を考えるうえで、返済期間の長短がキャッシュフローに大きく影響する。設備資金の場合は、当該設備に係る減価償却上の法定耐用年数の範囲内で貸出金を回収するのが原則である。なぜなら、返済期間が法定耐用年数を超えている場合、その設備を更新しようとした時点で、まだその投資を回収できていないことになるからである。

さらに、返済能力は利益償還年数でチェックすることも可能だ。利益償還年数は借入金額を償却前利益で割って求めるが、利益償還年数が当該設備の法定耐用年数の

範囲内に収まっているかをチェックしよう。

なお、利益償還年数を計算する際には、当該設備から得られる新たな償却前利益で当該設備投資に係る借入金額を割つた年数が法定耐用年数の範囲内に収まっているのがベストだが、少なくとも、設備投資関連借入金合計÷総償還財源「法定耐用年数」の関係になっている必要がある。

実際には設備投資の内容によつて適切な返済期間は異なってくるが、機械のみの投資は7年以内、機械および建物の投資であれば10～15年以内、土地購入も併せての投資であれば15～20年以内が目安と考えておきたい。

③業績の見通しはどうか

借入金約定どおり返済できるかどうかは設備投資後の業績次第である。したがって、事業計画の提出を求めて今後の業績予想を慎重に検討し、返済が可能だと合理的に判断されることが大前提である。

この場合には、将来の売上高や受注を楽観的に見積もっていない