

# ケーススタディ こんなお客様には こう不動産融資提案を行おう

ここでは、様々な課題を抱える事業者のケースを具体的に設定し、その課題解決につながる不動産融資の提案方法を解説する。

ケース①② 新渡戸 信  
ケース③④ 櫻沢 健

## CASE 1

在庫を外注保管しているため委託料の負担が重い食肉卸売業者  
倉庫業者の売却物件を購入し  
外注委託料の削減を図る

### ケースの概要

食肉の輸入および卸売、加工食品卸を扱う業界中堅企業。海外、国内産ブランド牛・豚等を、提案型で主力のスーパーや二次卸、外食チェーン店へ積極営業していることから売上は順調に推移している。しかし、収益性は低水準であり、足元では円安による輸入価格高騰により厳しさを増している。

円安対策として、輸入条件の見直しや国内産仕入増等を行っているが、それに伴う在庫負担、コスト増が課題。特に、売上増加、仕入先の見直し、一括仕入れ等により増加した食肉、加工食品等の商品在庫はすべて外注保管しているため、委託料、賃借料等の負担が増加している。

### 卸

売業はわが国GDPの7.5%を占め、製造業、サービス業、不動産業に次ぐ重要な産業であるが、その販売額は1991年をピークに減少傾向にある。事業所数・従業員数は、ともに10年前と比べて約15%減少している。

この卸売業縮小の要因は、デフレや需要縮小という景気要因もあるが、「中抜き」と呼ばれる製造業・小売業の双方による「流通の短縮化」、さらには製造業が直接小売業へ進出したり、小売業が製造・卸まで自社で担ったりといった業態転換の動きが構造的な要因として挙げられる。



やJA、家畜商などから小売店やスーパー、飲食店、加工業者などに卸す役割を持つ。食肉の流通は卸売市場を経由する場合と、市場外取引で産地から消費地に直接渡る場合とに大別されるが、生体を食用にするため各部位に解体する作業が間に入ることや、生体と部位の各段階で流通の担い手が異なることなど、様々な事情が流通形態を複雑化させている。

一括輸入した在庫の保管にかかる経費が増加

本ケースの企業は、内外の大手商社・メーカーなど多くの仕入ルートを確保しており、輸入肉のブランド化に成功したことがここ数年の増収に貢献している。

しかし、海外からの輸入割合が高く、円安による仕入価格の上昇が直撃。対策として、為替予約分の一括輸入によるブランド肉の確保、国産肉の引合い増加への対応、価格弾力性のある加工食品の

Z社の工場(冷凍冷蔵庫)の面積および評価額

		面積	路線価評価額 (時価)
第1工場 (鉄筋コンクリート3階建て)	土地	751坪	8665万円
	建物	957坪	884万円
第2工場 (鉄筋コンクリート3階建て)	土地	2701坪	2億9586万円
	建物	1693坪	4862万円
合計	土地	3452坪	3億8251万円
	建物	2650坪	5746万円

品揃え強化等を図っている。問題は、増加仕入れされた食肉、加工食品等の在庫をすべて外注保管していることによる委託料、賃借料等の負担増である。業種柄、一時保管を含めた冷凍冷蔵庫等の利用ニーズは高いが、巨額投資を行って自社所有とすることに不安もある。

本ケースでは、課題解決のためZ社の物件紹介を検討する。

### ① Z社の概要

冷凍冷蔵庫業者であるZ社は、東日本大震災以降契約先の事業停止等の影響もあり保管量が著しく減少し、事業再編等の必要に迫られている。同社が所有する冷凍冷蔵庫は第1工場、第2工場の二つ(図表)。震災前の平均稼働率は75%だったが今は50%以下まで低下し、依然回復に至っていない。そこで第1工場を売却し、本格的な効率化と債務圧縮による経営改善を検討している。

### ② 融資提案

Z社の第1工場は鑑定士簡易評価等から1億5000万円。これを食肉卸売業者が取得することと

し、金利1.5%(変動)、期間15年、融資対象物件を人担、代表者保証は付さない条件で全額融資の提案を行う(経費等自己資金)。現在は外部保管料が毎月約442万円かかっているが、本件融資の返済額は毎月約102万円であり、経費削減が可能となる。

### 金融機関の情報機能を 企業価値の評価等に活用

わが国の法人所有不動産の大半は、投資物件ではなく、社屋・店舗・工場・住宅などの事業用不動産である。その規模は約500、600兆円といわれ保有資産の25%を占める。近年、ROE、EVA等の新たな経営指標による企業価値の測定や管理手法が導入される中、減損会計をはじめとする不動産にかかわる会計制度の変化もあり、企業経営においてその位置付けは重要になっている。

このことから、企業価値向上に貢献しようとする戦略的に保有形態や管理手法を見直す「企業不動産(CRE)戦略」の立案・実施のニーズが高まりつつある。

## Point

- 卸売業では業種の特性である低収益性に円安による輸入価格高騰が重なり、経費削減ニーズが高まっている
- 外注保管にかかる委託料等と、倉庫を自社所有とする場合の融資返済額を比較してメリットを示す