

ライフデザイン実践会

2014年10月17日～10月23日

公開質問の回答



【ご注意】

この回答はライフデザイン実践会の会員にのみ提供しているものです。
お取扱いには十分注意して頂き、事前許可無く、本レポートの一部または全部をあらゆる
データ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、
複製、流用をしないようにご協力をお願いします。

また、回答に記載した内容は、私が体験したり事実関係を調べた内容から回答しています。
ただ、内容の信ぴょう性や正確性を保証しているわけではないので、
読者様自身の責任と判断で参考にして頂けると助かります。

2014年10月23日

【質問1】 「法人で融資を受け続けるには？」

ななころさん、公開質問をお願いします。

プロパー融資目的で法人を作る場合、法人を作った後にどういう状態を目指せば、融資を受け続けられるでしょうか。可能であれば数値的な目標も教えて頂けるとありがたいです。(売上高、設立〇年、黒字 or 赤字連続〇年、利益額(率?)、純資産など)

現在は規模が小さいので法人を作るか迷うところですが、早めに法人にして実績を上げた方がいいとなると、作った方がいいのか、と悩んでおります。。

【回答1】

法人を設立して融資を受けようとしている方も多いと思いますので、とても良い質問だと思います。前回の公開質問で法人設立の目的についてシェアしましたが、今回はどうすれば融資を受け続けられるか?というご質問です。ただ、すべてを解説するにはかなりの紙面を割かないといけないため、今回は簡潔に解説します。

まず、融資をしてくれる法人の条件についてですが、評価が方法が金融機関によってバラバラで、数値だけの判断ではありません。誤解を恐れず一言で言うのであれば、「法人の格付けを良くすること」です。「格付け」がすべてではありませんが、銀行の融資判断のベースであることは事実だからです。

法人の格付けはどのようにされるかというと、決算書を元にした「定量分析」と、数値では表せない項目を分析する「定性分析」とを合わせて決められます。都銀は定量分析に重きを置きますが、地銀や信金では定性分析もかなり重要視されます。中小企業では、代表者の経営手腕や人間性で業績が大きく変わるからです。つまり、決算書の中身を良くして、不動産賃貸業の実績を積むことが、法人の格付けを良くして、融資を受け続けることができるということになります。

ご質問者さんの場合は、小規模ですがすでに不動産賃貸業の実績がありますので、資金に余裕があれば早めに法人を設立してしまうのも1つの手です。個人で所有する物件の管理をするための法人を立ち上げ、売上を上げて実績を作っておきます。もちろん黒字にします。そして、既存物件の修繕費、納税資金、設備資金として、設立した法人で保証協会付きの事業性融資を申し込み、今度は金融機関に返済実績を作っておきます。ここまで第1ステップです。

そして、第2ステップとして、2期分ほどの法人の実績と金融機関への返済実績ができた
ら、積算評価の高い物件を、実績を作った銀行から融資を受けて購入します。もちろん法
人にある程度の資金があることが前提です。

最後に第3ステップで、次の融資に向けて、法人の格付けを良くするようにします。それ
には、決算内容を良くする必要があります。儲かっている会社だと分かる決算内容にする
のです。また、負債を大きく上回る資産を持っていることも示していきます。具体的には、
所有不動産の担保評価が、時価ベース or 簿価ベース（両方だとなお良い）で、負債を上回
っているように示すのです。あとは、これを繰り返すだけです。

どうでしょうか？遠い道のりだと感じましたでしょうか？これは、飛行機が離陸するの
にとても良く似ているかもしれません。いったん離陸してしまえば楽になるのですが、助走
にある程度の時間と手間がかかります。飛び立つまで、本業をがんばりつつ、コツコツと
実績を積み上げた人が、あとで笑えるのです。がんばっていきましょう。

なお、個人の属性が良い方はこの限りではありません。上場企業に勤めて年収800万円以
上ある方や自己資金1000万円以上あるような方は、スルガ銀行やオリックス銀行のような
個人属性に対して融資をしてくれる、借りやすい金融機関から融資を受けた方が早いから
です。また、いきなり法人を設立して、新設法人で融資を受けることも可能です。

今回の回答はいかがでしたでしょうか？
みなさんの悩みや疑問が解消し、
レベルアップにつながれば嬉しいです。
随時、公開質問を募集しています！

何かななころに質問してみたいことはありませんか？悩みはありませんか？

みなさんから頂いた質問をシェアすることで、みなさんのレベルアップにもなりますし、同じよう悩みで困っている人や悩んでいる人を助けることができると私は考えています。

ですので、どんな些細な質問でも結構ですので、どんどんご質問して頂いて構いません。
→ <http://bit.ly/kokaishitsumon>

また、メールの方がいい場合は、「yobiko.sc@gmail.com」宛に個別にメールいただいても構いません。※具体的なところをボヤカして、公開回答します。

■公開質問とは…？

皆様より頂いた質問やご相談に、ななころが答え、解説をします。

- ・「〇〇について、ななころさんはどう思いますか？」
- ・「〇〇について、どう解決したらいいか悩んでいます。。」
- ・「〇〇な時、ななころさんだったらどうしていますか？」など…

質問への回答は、毎週木曜日となっております。

※質問が無い場合は、配信無し

ライフデザイン実践会代表・ななころ