

本がタイプな数字が出て適切な資料提示でカバー可能

当社は経営コンサルリング業を行っており、スタッフが元銀行員を中心に構成されています。金融機関に対しては研修を行い、企業に対しては資金調達などのアドバイスを行っていますので、金融機関や資金調達される方の双方の事情を理解しています。ビルオーナーにとってひとつ課題となるのは、借入金が多く、かつ長いローンを組むということです。金融機関はローンを短く



リックイビジネスソリューション
取締役 財務コンサルティング部長
杉山 尚史氏

●特別講演
金融機関との取引を円滑に進める方法



▲経営・管理における幅広い話題を取り揃え、多数の聴講者が参加した

上手に付き合うために必要なのは

銀行員のロジックを知ること

したいと考えるので、ここでまず交渉しないといけません。ビルオーナーが疑問に上がるのはビル資金繰りをうまく行っているためには、余剰資金を上手に獲得することになります。ビルオーナーの特性は様々ですが、交渉するための論理を形成するにはまず金融機関の考え方を理解することが必要です。では相手の状況として現在の金融環境はどうか。競争激化が指摘されていて、今後減益は決まってしまう。しかも、対策は残りの2割の念があります。また預金率70%ほどで信用金庫のうちマイナスならば、それは4割ほどです。金融機関は運用先がないのでお金を貸したいのです。つまり、銀行は「貸したい」のです。貸す条件変更があると困る。そしてこれまでリスケした会社の経営改善に努力を回して、努力は

不動産経営者倶楽部 管理部会
セミナー紙上再現

ビル管理では多様な課題が存在する。今月14日に実施した不動産経営者倶楽部管理部会勉強会では、会員・読者のリクエストに沿って「金融機関との付き合い方」・「築古ビルのメンテナンス」・「屋外看板のリスク管理」といった幅広いテーマを取り扱った。

のかかる融資案件に手が回らなくなっています。では銀行は融資を判断する際にどこを見ていますか。ひとつは黒字であること、もうひとつは含み損益を加味した実質自己資本がプラスであるか、そして債務償還年数がビルオーナーの場合には借入金キャッシュフローで15年ほどおさまるか、この3つです。黒字の中身を見ると当期利益、経常利益、営業利益の3つに分かれます。銀行が一番見ているのは経常利益なので、ここが赤字と



日本メックス
営業本部ソリューション営業部 担当部長
下田 浩之氏

複数のテーマを掲げてプロジェクトチームを発足

本日は築古ビルのインフラ設備の更新ソリューション事例をお話しさせていただきます。事例として紹介させて頂くのは当社の本社ビルのリニューアルプロジェクトの件についてです。本ビルは中央区入船3丁目にあり、延床面積8000㎡、敷地面積1300㎡で構造は鉄筋コンクリート造、地上6階地下1階の昭和45年に竣工した物件です。元々はコンピュータセンターとして別の会社が所有していた物件で

●賛助会員セミナー
築古ビルインフラ設備の更新ソリューション・事例

したが平成7年に成ったので、当社の取組がその後の15年間で設備がかなり傷んでおり、また、業務環境や建物の性能が良くありませんでした。加えて、平成22年6月耐震改修促進法が施行された。平成24年3月の改修期間で改修を行いました。それに伴い、建替工事をするか改修するかを社内検討し、プロジェクトチームを発足して、改修することになりました。

居ながらにしてビルの改修
資産にならない費用を抑えてコスト削減

カ月後に行います。この4カ月後に出しても覆すのは厳しい。ではそれをどうするか。3点行わないとどうか。3点のうちひとつもマイナがある、要チェック先として見られる。これを避けるために、もしマイナがあれば格付け前の説明は必要なので、その説明は必要なので、またリスケなどすると事業計画書が必要になってきます。リスケをするときはメリットもあり、デメリットもあり、ひとつは新しい資金調達ができること、そ

重要なのはキャッシュフローを生み出すこと、少額でも黒字であること、そして先の3点を満たすことが望ましいです。では金融機関との取引を円滑に進めるにはどうするか。経営者と銀行員の視点は違います。経営者は新規事業やビルオーナーであれば設備投資に視点が、銀行員は非常に保守的です。保守的に数字を見せないと、担当の行員が上司から怒られないように相手のロジックに合わせた説明が必要で、設備投資の計画だと何とぞだけかけ、損益計画とキャッシュフロー計画と返済計画をA3の用紙一枚にまとめるのが良いです。



音対策でビルを差別化しませんか?

ココヨ サウンドマスキング 検索
WEBサイト内で納入事例をご紹介中!!

資料請求・お見積もり
お問い合わせ先

0120-594-053
担当:小坂部、辻、三瓶

全国16ヶ所の体感場所を
ご紹介しております。

10月18~19日 東京ビックサイト
不動産ソリューションフェアに出展!!

KOKUYO
ココヨエンジニアリング&テクノロジー株式会社

