

本メルマガは、当社「日税主催研修」「日税オンデマンド」でもご活躍いただいている(株)事業パートナーの代表取締役社長・松本 光輝先生に 300 社を超える会社の再生の成功体験をもとに、金融機関交渉に関して Q&A 形式でまとめて頂きました。この情報が関与先様へのアドバイスの一助となれば幸いです。

■現状

- ・業種：不動産賃貸業（テナントビル経営）
 - ・土地所有者：A 氏個人
 - ・建物所有者及び運営会社：S 法人
 - ・不動産時価（土地と建物）：4 億円
 - ・家賃収入：5,000 万円／年
 - ・テナント数：大小合わせて 10 社
 - ・S 法人の借入金残：B 銀行 2.5 億円
 - ・S 法人のテナントからの保証金：
D 社：2 億円（退去済）②E 社：5,000 万円（退去済）③その他：2,000 万円
 - ・A 氏及び S 法人の不動産についている抵当権（共同担保）：

1 番抵当	B 銀行	根抵当	4.5 億円
2 番抵当	D 社	普通抵当	2.8 億円
3 番抵当	D 社	普通抵当	3,000 万円
 - ・消費税、源泉税の滞納金：400 万円
 - ・S 法人から A 氏への賃料支払い：1,200 万円／年
- メインのテナント 2 社が退去した。しかし、退去時に預かり保証金 2.5 億円（D 社：2 億円、E 社：5,000 万円）を資金不足のために支払えなかった。現在は毎月 D 社へ 50 万円を分割返済（E 社には支払っていない）している。しかし、残金はほとんど残っていない。
B 銀行からの借入金は現在、元利込みで毎月 100 万円を返済している。

■相談点

経営者は、建物と土地を手放しても構わないと言っている。

息子が心配なので、今後の生活に支障を来たさないようにする方法はないか？

◆アドバイス

D 社の債務 2 億円を一括払い、1 億円で和解交渉。

1 億円和解の根拠は、時価 4 億円の不動産の競売価格（D 社が競売申請したとすると）

$4 \text{ 億円} \times 0.9 = 3.6 \text{ 億円} \Rightarrow 3.6 \text{ 億円} - 2.5 \text{ 億円} \text{ (1 番抵当分)} = 1.1 \text{ 億円}$

これで、D 社からの債務は 1 億円の圧縮となる。

この 1 億円の原資は B 銀行からの借入。

$\text{不動産時価 } 4 \text{ 億円} \times 0.9 = 3.6 \text{ 億円} \Rightarrow 3.6 \text{ 億円} - 2.5 \text{ 億円} \text{ (現在の借入残)} = 1.1 \text{ 億円}$

つまり、銀行としては保全の範囲内である。

合計 3.5 億円は 25 年返済。年間 1,400 万円となる。

キャッシュフロー

1,000万円（当期利益）+600万円（減価償却費）=1,600万円
を返済原資とする。

[執筆者プロフィール]

松本 光輝 株式会社事業パートナー 代表取締役

40年にわたり、飲食業を中心に会社経営。バブル崩壊時に25億円の負債を抱え、その後3年半でその負債を解消する。2003年より、事業再生請負人として全国行脚中。この間、依頼先の多くが1~2ヶ月以内に、資金ショートに陥るおそれがあるという危機的状況の中から、1社も倒産させることなく、300社を優に越える会社の再生を成功させる。

◎過去の経験を活かして、中小企業経営者の最高の相談者となるべく、活動を続けている。

◎経営者はもとより、幹部社員の皆様・社員の皆様の声をくみ上げ、共に全社一丸となった再生を達成すべく、全力で取り組んでいる。着手後、30日以内に再生計画を作成して、実行に移している。

◎会社を3年かけて再生させる独自の再生術は、他に類を見ません。

■■■■■ 著作権 など ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用（転用）することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンにより依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。