

建築資金調達に新手法 持続可能性の鍵は財務体質の改善

新設住宅80万戸時代の千ワドのつととして眼前にある格差社会の現実から眼をそむけざることはできない。一億総中流 国民皆持家の幻想から自覚した時に、持続可能な工務店経営の項目として財務体質の緊急な改善が浮き上がってくる。財務改善に資する新商品を紹介する。

政策の失敗が原因で
再度のデフレに突入し
てしまった日本。企業の
利益率は底を這い、国
民所得は低下を余儀な
くされる。雇用や所得

の不安感が払底されな
い限り新設着工が桁
台に戻ることば移住物
語の話となる。経済の
異常は血液ともいえる
金融を凍らせる。リー
マンショックの発生以降
住宅ローン審査が厳
しくなるとの懸念の
声が高まりは銀行融資の
統計にも表れている。

建築資金出来
高融資の仕組み

利用条件1 エス
クローファイナンスの認
定審査を受けて
同社より派遣された
財務コンサルタントが
当面6カ月の資金調達
計画を承認し、認定期
中は月次の資金計画作
成と承認が必要とな
る。認定調査料とし
て所定実費が徴求さ
れる。

特徴 エス
クローファイナンス社から直接
出来高融資され、施
主はつなぎ融資を組
む必要がない。
施工はつなぎ融資申
込の必要書類や手続き
の煩雑性が免れる以上
に、支払ってしまった中
間金が建築に充当実行
されない過払いリスク
から解放される安心感
が大きい。

工務店の対消費者向
け説明の手順として
は、①完成保証、②出
来高ファイナンス、③資金
已調達の3段階構成とな
る。

また完成保証で施主
が一旦、任意で信用証明
を行う。

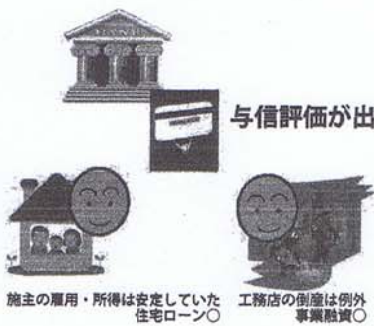
次に完成保証のため
に第三者が工場の進捗
状況を出来高チェック
したうえで、倒産等の
最悪の事態も想定した
バックアップビルダー
(代管理業者)が配
備された特務保証であ
ることを説明する。

ト(工事)融資を受
けるので施主は工事
が完成したことを確
認して代金を支払え
ば良いのでつなぎ融
資が不要となる点に
触れる。

譲渡担保を利用し
た同様の融資調達手
法としてファクタリ
ングがある。資金調
達コストとしては有
担保の銀行融資には
及ばぬものの、資金
調達手法の多元化で
キャッシュフローを安
定させ、施主や仕入
先信用を増強する意
義は大きい。

BEFORE 2009

AFTER



与信評価が出来た→

施主の雇用・所得は安定していた住宅ローン○
工務店の倒産は例外事業融資○



与信評価が困難になりつつある

施主の雇用・所得は不安定住宅ローン△
工務店倒産多発事業融資×

	04年	05年	06年	07年	08年
住宅貸付	10.4	10.3	10.8	9.5	9.7
企業・政府向け貸付	37.2	35.3	36.5	31.2	31.7

預金者原資で貸し出し
を行う金融機関にとり
貸金回収は最優先事項
となる。貸金の担保
となる資産もデフレ化
で劣化する恐れがある
ために、借入人(会社
もの信用力も併せて
評価する)と信用判断を金
融機関が行ってきた。

工務店・ビルダーへ
の建築資金の割合と
金利は固定されている
。基礎配筋完了時に
10%、上棟時20%、中
間検査完了時、性能評
価検査(3回目)に30%
融資金利は6%とな
る。

利息は各々の融資時
期から竣工までの借入
期間を日割り計算す
る。例えば請負金額
2000万円の工期4
カ月の物件で試算する
と融資額は1200万
円、利息は10万円とな
る。

付加経費としての融
資手数料は1%~2%
が相対で決定される。
融資手数料を仮に1%
とした場合、試算物件
の総調達金利は年率換
算では15%となる(実
質年率は15%を超過す
る場合には、超過分
は返済時の金利より控
除される)。計算式
「10万円(利息) +
20万円(手数料) +
1200万円(融資
金) × 12/12カ月。
利用条件1 エス
クローファイナンスの認
定審査を受けて
同社より派遣された
財務コンサルタントが
当面6カ月の資金調達
計画を承認し、認定期
中は月次の資金計画作
成と承認が必要とな
る。認定調査料とし
て所定実費が徴求さ
れる。

利用条件2 工程完
了後の支払い確認書
類として性能評価書
の写しで確認を行う
ので、建築性能評価
の利用が基本条件。取
担保履行法検査の確
書(別添)とエス
クローファイナンス社
が認定する検査会社
による検査証明の方
法も可能。

利用条件3 エス
クローファイナンス社
認定完成保証制度の
利用。GIR社の「住
まいるガード」をほ
じめとして、代管理業
者(バックアップビル
ダー)が設定された
確実な完成履行が確
保されていること。エ
スクローファイナンス
社では、新規に完成
履行保証制度の構築
を目指すネットワー
クやグループにコン
サルティング支援も
行っている。

最後にプロシエ
ク



ト(工事)融資を受
けるので施主は工事
が完成したことを確
認して代金を支払え
ば良いのでつなぎ融
資が不要となる点に
触れる。

譲渡担保を利用し
た同様の融資調達手
法としてファクタリ
ングがある。資金調
達コストとしては有
担保の銀行融資には
及ばぬものの、資金
調達手法の多元化で
キャッシュフローを安
定させ、施主や仕入
先信用を増強する意
義は大きい。

次に完成保証のため
に第三者が工場の進捗
状況を出来高チェック
したうえで、倒産等の
最悪の事態も想定した
バックアップビルダー
(代管理業者)が配
備された特務保証であ
ることを説明する。

最後にプロシエ
ク

信用評価	住宅会社	施主
☆☆☆	投資適格有価会社	公務員・大企業勤務者
☆☆	完成保証審査合格	中堅企業勤務者等
☆	販売単価が付くレベル	FIS審査承認レベル
×	債務超過	ローン否認

次に完成保証のため
に第三者が工場の進捗
状況を出来高チェック
したうえで、倒産等の
最悪の事態も想定した
バックアップビルダー
(代管理業者)が配
備された特務保証であ
ることを説明する。

最後にプロシエ
ク

住宅業界初! 住宅ビルダー向け出来高融資サービス

エスクローファイナンス®(出来高融資サービス)は、住宅着工から完成引渡しまで「出来高に応じて」工事資金を融資するという住宅業界初の画期的な融資制度です。銀行融資や施主様からの前払金に頼ることなく受注拡大が可能となります。

- 【事業内容】
- ・エスクローファイナンス®(住宅建築事業資金融資)
 - ・住宅関連事業の経営に関するコンサルティング業務

TELでのお問い合わせは。03-3507-5742

FAXでのお問い合わせは。03-3507-5601

<http://www.efinst.jp>

エスクローファイナンス株式会社