月刊　企業再生サポート情報　No.０１７

2011.08.19

司法書士法人 &Wトラスト　代表社員司法書士　原内直哉

事業を興して経営することは，所有と経営が一致している中小零細企業の経営者にとっては投資でもあります。経営が，努力の末や継続した結果で成功した！？と成功体験談を聞いたりします。

しかし，果たして成功した成功している経営者はそうだったのだろうか？
努力や継続は具体的な計画があるからこそ成し得たことであって，投資に対するリターンがなければ，金融機関から融資を受け，人を動員して，時間をかけるなどそのようなリスクはとっていないでしょう。

一般的に事業を興し継続するためには金融機関の融資が必要です。この金融機関の融資は，金融機関にとっては投資であることは忘れてはいけません。
つまり，融資先の会社の事業へ投資したのであって単に金銭を貸し付けたのではありません。

そうならば，この金融機関の融資（投資利回り）よりも高い利回りをとれる事業でなければ融資してもらっても利益がないので意味がありません。

◀ ところで金融機関の投資利回り（融資）はどのように計算すればいいのだろうか？複雑そうに思えますがそんなに難しくありません。

私の経営している不動産会社では，不動産投資の際に「ローン定数（Ｋ％）（金融機関側からみれば投資利回りで，投資家側から見れば調達コストとなります。）」という数値を用います（不動産投資は，まさしく金融機関と投資家の共同事業であるから）。

このローン定数の計算方法は、「ローン定数（Ｋ％）＝年間の負債支払額÷ローン総額」で算出します。
文字通りローン定数ですから，金利や融資期間で定まる数値であって，金利イコール金融機関の利益ではありません。

例えば，３，０００万円を２％の金利，元利均等払いで５年の融資を受けた場合で計算した結果は次のとおりになります。

年間の負債支払額金６３０万９，９９４円（切り上げ）÷ローン総額金３，００万円＝ローン定数（Ｋ％）２１．０３％となる。

つまり，２１．０３％を超える利回りのとれない事業に対して金融機関から融資をもらっても利益は出ないということになります。

もちろん，経営して利益を出すには数字だけではなく事業計画やコストの見直しも必要です。

融資を得て事業を継続するか否かを考えるとき，ひとつの目安としてこのローン定数（Ｋ％）をご利用してください。

以上