

銀行の都合で借りられなくなることがある？

スルガ銀行の不正融資問題は皆様ご存知かと思えます。最終的に、「平成 30 年 10 月 12 日から平成 31 年 4 月 12 日までの間、新規の投資用不動産融資を停止すること」、という業務停止命令を金融庁から下されました。スルガ銀行の 2018 年 4～12 月期の最終損益は 961 億円もの赤字となり、前年同期は 347 億円の黒字だったとのことですから、たった一年の間に大転落です。

業務停止命令をスルガ銀行に下した同月の 10 月末に、「金融庁が投資用不動産向け融資を積極的にやっていた東京の西武信用金庫に立ち入り検査する方針」とのニュースが流れました。

この時、不動産専門のノンバンクに勤める知人から聞いた話ですが、信用金庫への金融検査は通常は財務局が行ってきたので、今回、金融庁が自ら信用金庫の検査に入るのは異例の事態で、金融庁の本気度が伺え、今後さらに投資用不動産向け融資への風当たりが強くなるのではないかと戦々恐々としているとの話でした。

今年の 2 月に入って、今度はレオパレス 21の施工不良の問題です。2 月の半ばには、「金融庁が物件オーナー向けの融資が焦げ付く可能性がどの程度あるのかを把握するため、各金融機関を一斉調査する方針を固めた」との記事が出ました。

どこか特定の金融機関が融資していたのではないようですが、39,000 棟ものレオパレス物件があるとのことから、今後、金融機関の不良債権が増える可能性は十分考えられます。

ちなみに、レオパレス 21 の帝国データバンクの評点を確認したところ、今年の 2 月 18 日の調査で、一年前の 61 点、半年前の 56 点から、一気に 50 点まで評点を下げていました。50 点と言うと D ランクへのランクダウンですので、信用状況はかなり悪化している様子です。

今後、レオパレス 21 と取引のある企業一覧などの情報が金融機関に出回り、それらの企業への融資も慎重な姿勢になることがあるかもしれません。

また、「国土交通省が、サブリース事業など賃貸住宅管理業者にかかる規制の強化に乗り出す方針を固め

た」ようですので、サブリース業者全体への風当たりが強まり、それらの業者に融資している金融機関の業績も危ぶまれます。

さらに 2 月 15 日には、埼玉県の武蔵野銀行が、2018 年 4～12 月期で 12 億円の最終赤字に転落したことがニュースとなりました。1 月末に曙ブレーキ工業が事業再生 ADR 制度の利用を申請したことが公表されましたが、武蔵野銀行は曙ブレーキ工業に多額の融資をしていたようで、曙ブレーキへの融資に取り立て不能の恐れが発生し、その分の貸倒引当金を計上したのが主因とのことです。

【銀行が赤字決算になると・・・】

自分の会社が赤字決算になると融資が受けられなくなるという危機感は全ての経営者が間違いなく持っているらっしゃるかと思いますが、銀行が赤字決算になってしまった場合の危機感を持っている経営者の方は意外と少ないのではないのでしょうか。

しかも、自分の会社であれば半年前に予想できても、銀行の上記のようなニュースを半年前に予想できた方はまずいらっしゃらないはずです。

銀行が赤字決算になった時にどう対応してくるかは、各銀行の体力等によって異なるでしょうが、従来通りイケイケの方針で、「カネを貸しまくれ！」のような空気にはまずならないでしょう。

中小企業向け融資であれば、プロパー融資を控えて保証協会付きにしるとか、不動産担保をとれ、定期預金を積んでもらえ、預金の平残を上げてもらえ、などなど保全重視になりがちです。

体力のない銀行であれば、統合の話も浮上するかもしれません。そういう場合は必ず「大」が「小」を喰いしますので、審査基準が「大」の方に統一されることで審査が厳しくなり、今まで通り融資を受けられなくなったという話は過去に何度もあります。

こういった状況で考えなければならないのは、どこをメインに据えるか、2 番手以降の駒をいくつ持っておくか、政府系を入れているか、つまりは「バンクフォーメーションをどうするか」ということだと思います。