

テナントのリスク評価ルール

- 各担当者はテナントとしてオーナー様に推薦すべきか否か自分自身で分析。
その際、重要なのは自分自身で銀行から借金をして当該不動産を取得し、賃貸事業を行うという目線で分析すること。
デフォルトが起きれば借金返済不可となり自己破産するリスクを認識して分析すること。
- その分析結果をリスク評価会議でリスク委員(部門統括責任者)へプレゼンし、分析結果の承認を得る。
- 承認結果をオーナー様へ報告。
- ア-バンとしてテナントと業務提携できるかを、各担当者が検討し、評価会議の席で報告する。

評価の基準(原則であり、リスク評価会議の結果次第で例外あり得る)

トータル評点 > 50	A (問題無し、日々の管理業務でリスク管理)
トータル評点 > 40	B (連帯保証、日々の管理業務でリスク管理)
トータル評点 > 30	C (保証金上積み、連帯保証、日々の管理業務でリスク管理)
トータル評点 > 20	D (保証金上積み、連帯保証、1年間の定期借家、日々の管理業務でリスク管理)
トータル評点 < 20	E (全額前払い、1年間の定期借家、連帯保証、現状回復費用の2倍の保証金、日々の管理業務でリスク管理)

トータル評点 =	$\frac{\text{帝国データ評点} + \text{ア-バン評点} + \text{担当者評点}}{3}$
----------	---

ア-バン基礎点 =	$\frac{\text{当期利益(直近3期で最低)} + \text{現預金残高} - \text{保証金}}{1\text{ヶ月家賃} \times 12 + \text{借入金残高} \div 10} \times \text{行動リスク率(行動リスク要因} \div 5)$
	<p>↓</p> <p>現預金及び借入金が一アリング出来ない場合(現預金は全て借入金返済に充当すると仮)</p>
	$\frac{\text{当期利益(直近3期で最低)} - \text{保証金}}{1\text{ヶ月家賃} \times 12} \times \text{行動リスク率(行動リスク要因} \div 5)$
	<p>行動リスク要因 = 経営理念要因(法令遵守 / 正義に関する理念 = 1) + 存続年数 ÷ 30 + 資本/経営分離要因(上場企業 / 非オーナー社長 / 合理的オーナー社長 = 1) + 社長要因(正義感 0 ~ 1) + 外部監視要因(監査役制度(社外監査役) / 執行役員制度 / 社外取締役 / 銀行の監視(銀行借入) = 1)</p>
	<p>ア-バン基礎点 > 10 ア-バン評点 = 100点 ア-バン基礎点 < 10 ア-バン評点 = ア-バン基礎点 × 10点 ア-バン基礎点 < 0 ア-バン評点 = 0点</p>

担当者評点 =

担当者がテナント調査の上、100点満点で独自評価。
但し、評価基準は利益成長性と資金繰りの安定性の2軸を中心に評価すること。

利益成長性 = 30点

- 1) マクロ要因 (景気回復期 or 悪化期?) = 10点
日本経済全体の成長性
- 2) 業種要因 (業種全体の成長期 or 衰退期?) = 10点
全業種の中での当該業種の魅力度
- 3) 個別要因 (対象企業固有の競争力) = 10点

資金繰り安定性 = 30点

- 1) 運転資金は自己資金 or 借入
- 2) 自己資金の場合、潤沢な資金の有無 = 30点
売上債権(売掛金 + 受取手形) + 棚卸資産(在庫) - 買入債務(買掛金 + 支払手形) < 現金
- 3) 借入の場合、貸し渋りの有無や借入枠の余剰の有無 = 30点
売上債権(売掛金 + 受取手形) + 棚卸資産(在庫) - 買入債務(買掛金 + 支払手形) < 現金 + 借入可能額
金利水準 (借入金利 - 国債利回り = リスクプレミアムが高すぎないか否か)

行動リスク評価 = 40点

- 1) 経営理念 = 10点
- 2) 経営者の正義感 = 10点
- 3) 監視体制(監査役制度導入(社外監査役)、社外取締役の有無、執行役員制度導入、銀行の監視など) = 10点
- 4) その他(担当者の直感など) = 10点