

# 建築費融資の 課題と解決策

エスクローファイナンス社長 須田幸生 ◇下



## ABL 発注者、建設会社双方にメリット

すだ・さちお 73年生まれ。福島県福島市出身。福島大学を卒業後、投資用マンションコンプレックス（人事、財務および経営企画）、コンサルティブロツパー（企業再建、アセットマネジメント）を経て09年9月にエスクローファイナンス（株）を設立。建設会社向け事業資金融資やディベロップメント向けプロジェクトファイナンスを行う。全国住宅産業協会戸建住宅委員会副委員長。

(2) 債権譲渡  
ABLでは、請負代金請求  
権という債権が唯一の担保と  
なり、保全にあたり、請負代  
金譲渡が禁止されているので  
注意が必要。

金債権の譲渡（譲渡担保）に  
ついての発注者からの承諾が  
必要となる。  
建設会社がABLを活用す  
ることにより、発注者は工事  
完成後に請負代金を支払えば  
良いことになるので、理解は  
注の建売住宅や収益物件の建  
築資金などの活用事例があ  
る。  
建設会社は、工事の出来高  
に応じ、請負金額に対して、  
例えば基礎配筋完了時・上棟  
時・中間時に10%・20%（累  
計30%）・30%（累計60%）の  
ような割合で資金を調達し、  
資材の購入代金や下請け業者  
への支払いに充当する。  
発注者にとっては、工事が  
完成して、建物が担保提供で  
きるようになった段階で工事  
代金を支払えば良いことにな  
るので、工事期間中の資金調  
達が不要となる。  
建設会社にとっては、AB  
Lにより計画的な資金繰りが  
可能となり、発注者に対して  
も、工事完了後一括払いのメ  
リットをアピールすることで  
受注促進につながる。

ABLは発注者・建設会社  
双方にメリットのあるスキ  
ームであり、更なる活用が期待  
される。

### 〈建設会社に資金融資〉

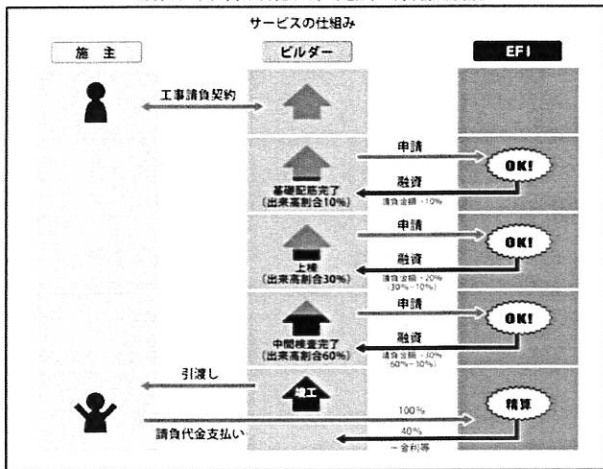
工事期間中、建設会社が事  
業資金を調達するには、経済  
産業省が産業金融活性化を目  
的として普及促進を旨として  
いる「ABL」（動産・債権  
等担保融資）の活用が考えら  
れる。

### 債権を担保に

建設会社は、工事発注者と  
の間で締結する建築請負契約

に基づいて、工事完成時に請  
負代金を請求する権利（請負  
代金債権）を持っているが、  
この債権を担保とした融資が  
ABLだ。  
ABLを活用することによ  
り、過去の財務状況や不動産  
担保に依存せずに資金調達す  
ることが可能になる。  
【ABL活用の条件】  
(1) 発注者の与信  
工事受注時には、発注者の  
請負代金支払い能力の確認が  
必要。個人からの受注の場合  
には住宅ローンやアパートロ  
ーンの融資承諾書の確認、不  
動産会社からの受注の場合に  
は調査会社のデータや、実績  
や販売状況などのヒアリング  
などで判断することとなる。

エスクローファイナンス(EFI)のビルダー向け出来高融資



(3) 完成保証  
万が一、工事が途中でス  
トップしてしまった場合に備え  
て工事完成保証の手続きをす  
ることになる。これは、工事  
発注者への安心感にもつな  
がるので、竣工後一括払いのメ  
リットと併せて受注促進にも  
つながる。

### 出来高に応じて調達

【ABLの活用事例と可能  
性】

これまで、個人発注の注文  
住宅やアパート・マンション  
の建築資金、デベロップメント

