

取引先が持て余している 不動産に着目し 業績回復につなげよう

国 国土交通省の「令和5年法人土地・建物基本調査」によると、土地を所有する会社法人のうち9割以上を資本金額が1億円未満の中小企業が占めている（図表）。また、中小企業庁の「令和5年中小企業実態基本調査」によると、資本金1億円以下の企業が保有する土地および建物・構築物・建物付属設備が、総資産に占める割合は約3割だった。中小企業の資産において、不動産は比較的大きなウェイトを占めているのである。

CRE（企業不動産）を有効に利活用するための国土交通省の取組みもあり、不動産の活用や管理、取引に際し企業の社会的責任を踏まえてCRE戦略に取り組む大企業は増えているが、中小企業はそうした意識に乏しい傾向がある。

中小企業が土地を買い増すのは、資金

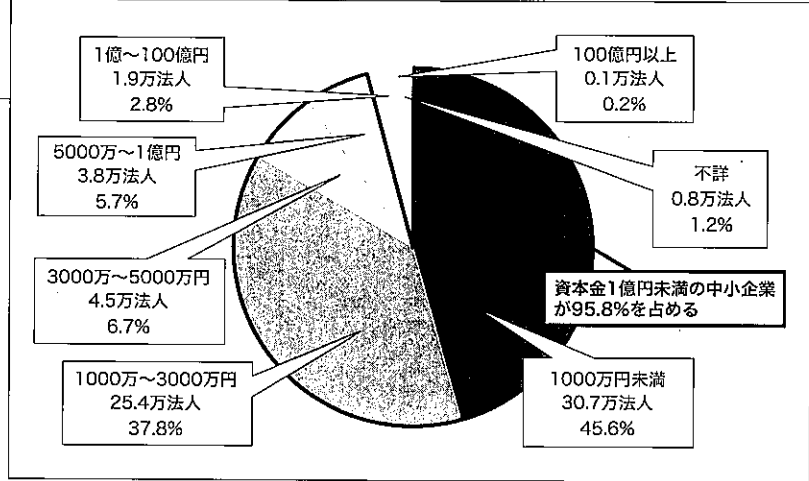
調達のための担保資産としての保有を目的としている場合が多いため、貴重な経営資源が有効活用されず、収益を生まないうまま放置されているケースが散見される。その結果、固定資産税を払い続け、ROA（総資産利益率）が低下し、M&Aのリスクも高まってしまう。

不動産を経営資源として有効に利活用することは、企業価値を高めてブランディングに活用できるほか、安定的な不動産賃貸収益事業の育成や長期的な経営の発展につながる可能性を秘めている。

CREの有効活用が 業績回復にもつながる

ここで、筆者がコンサルティング支援を行ったとある事例を紹介する。老舗酒販店のA社は都心に本社ビルを構え、そ

●会社法人資本金額別の土地所有法人数・割合（令和5年）



（出所）国土交通省「令和5年法人土地・建物基本調査 結果の概要」を基に編集部作成

の周辺に時間貸しの駐車場を保有している。A社は老朽化した本社ビルの建替えを計画し、併せて駐車場をテナントビルとして活用するプロジェクトも進めた。

このプロジェクトでは、近隣の競合物件との差別化や本業とのシナジー効果を狙い、テナントビル内に自社経営の飲食店を併設した。「地方の酒と食文化を情報発信する」というコンセプトを掲げ、全国の酒蔵の紹介や料理教室、試飲会等が開催できるイベントスペースも企画。地域住民が集い共生を図る仕掛けを盛り込んだ。

このようなコンセプトを組み込み自社の企業理念を発信することで地域貢献につながり、企業の社会的存在意義を認識させることができる。その結果、株主や取引先、顧客の意識・ロイヤリティに変

化が生まれ、業績の改善にもつながる可能性がある。

こうしたプロジェクトを推進するには、主に資金面から中小企業を支援する地域金融機関の役割が大きい。金融機関としては、取引先企業の発展と地域活性化に貢献するだけでなく融資額の拡大にも直結するため、取引先が保有する活用しきれしていない不動産に着目しながら、融資先を開拓してみたいだろうか。

佐嘉田 英樹 さかた・ひでき
アテナ・パートナーズ株式会社 代表取締役



東京大学卒業後、富士銀行（現・みずほ銀行）入行、主に融資営業に携わる。その後不動産・建設業界に転じ、2023年に独立。地主・不動産投資家・中小企業の不動産活用コンサルティングやテナント企業の開業支援を行う。

※本連載は中小企業支援を手がける専門家の方々が交代で執筆します