



## 営業倉庫を活用した管理業務

NPO法人 日本動産鑑定（理事長 久保田清）は、平成20年11月21日に「動産評価方法および動産評価システム」のビジネスモデル特許【特許第4219382号】を活用して企業実態の把握および物流管理の制度を高めることを目的に、以下の取り組みを開始致しました。

### 1. 適格担保化に向けての管理業務（モニタリング）の充実

当法人は、金融機関が中小企業から貸し渋り、貸し剥がしの批判を受けることなく企業実態に反映した融資判断を下すための補完機能の一つとして、動産（在庫商品）の管理業務充実に向けて取り組んでおります。さらに、期待できる活用方法として、担保取得をした動産（在庫商品）の適格担保化に向けた準備作業も開始しております。

#### 【内容の主旨】

日本動産鑑定の会員様である営業倉庫会社との協力により、動産（在庫商品）のシステム管理機能を活用して、日本動産鑑定が開発したビジネスモデルにより評価をした在庫商品につき、金融機関（保険会社）と、在庫商品を提供した債務者および在庫商品を管理する営業倉庫会社との間で、データ管理体制を構築いたします【図1】。

金融機関（保険会社）と債務者との間においては、動産（在庫商品）の担保取得を条件とする融資実行が行われる場合は、譲渡担保契約の他に、新たなコベナンツ条項が営業倉庫会社を加えた三者契約として結ばれることを想定しています（Ⓞ保証会社加わった場合は四者契約）。

想定される主な追加コベナンツ条項としては・・・

営業倉庫会社のシステム管理機能を活用して以下のアラート（警告発信）を出せる仕組みを計画しています。

#### 【例】

- (1) 再評価
- (2) 商品在庫の金額（数量）維持
- (3) 出荷停止

その他賞味期限、製造年月日、産地・・・等

このコベナンツ条項の取決めにより、管理を受け持つ営業倉庫会社と契約を交わした金融機関（保証会社等）との間でアラート（警告発信）の条件が設定されます。

この条件に抵触をした場合は当然のことながら警告が発信され、アラートを受信した金融機関（保証会社等）はコベナンツ条項に従っての対応をすることになります。

※本件のシステムを活用することで、動産担保融資の推進上ネックとなっているモニタリング業務を効果的かつ効率的に行うことが可能となり、**適格担保への一步を踏み出す**ことにもなります。

なお、本スキーム【図1】を中小企業の皆様に活用をしていただくために、倉庫面積は最低5坪から数万坪まで幅広い利用を検討しています。営業倉庫会社につきましては、当法人の会員様が受け持つこととなります。



(3) 貸し手側にとっては、中小企業に対して行われていたと思われる机上での事業推測ではなく、現実の実態把握を可能とすることから、融資取上げが行いやすくなり、融資実行後の途上与信も容易に行うことができること。

そして最も重要なことは・・・

借り手側にとっては**自然体**であり、つまり「**事業実態融資**」であります。事業実態を、貸し手側又は保証会社側に示すだけで、余計なことを行う必要はない融資方法が誕生いたします。

この考え方を名づけて愛称：「**自然貸**」(しぜんたい) としたいと考えております。