

平成14年12月27日
株式会社 新生銀行

不動産ノンリコース・ローンの新サービス提供開始について

～小口不動産投資を可能とするマルチアセットプログラム(MAP)による新スキームを開発～

株式会社新生銀行は、グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社およびみずほアセット信託銀行株式会社と共同で、収益不動産を実質的な引当財産としたノンリコース・ローンに関する新しいスキームを開発し、このほど第1号案件を実行いたしました。

この手法は、単一の特別目的会社(SPC)を用いて複数のノンリコース・ローン案件を随時組成することが可能となる「マルチアセットプログラム」(MAP)スキームを採用することにより、従来スキームに比べ、SPC設立関連コスト、契約書作成コスト等を大幅に削減するものです。

本スキームの対象となる不動産は、オフィスビル(自社ビルを含む)、商業施設、居住用賃貸不動産等の稼働中の収益不動産です。物件価格が概ね3億円以上(数物件の合計で3億円以上の場合も含む)であれば、本スキームを利用することが可能であり、金額の上限は特にないことから、数十億円規模の物件にも適用可能です。

不動産ノンリコース・ローン市場はこの数年大きく拡大しておりますが、従来はコスト上の理由から、数十億円規模以上の案件が殆どで、小規模案件での利用は十分に進んでおりませんでした。本スキームにより、小規模案件においても、実質的な資金調達コストを合理的な水準に抑えた形でのノンリコース・ローンの利用が可能となることから、小口不動産への投資が促進されることが期待されます。

当行では、今後、年間数十件、物件金額で500億円程度の本スキームの利用を見込んでおります。

(本スキームの特徴、案件概要、グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー㈱の概要および本件スキーム図は別添1～3を参照)

本スキームの特徴

① マルチアセット型による低コスト化

借入人となる特別目的会社(SPC)は、案件毎に設立されるのではなく、固定化されており(有限会社エム・イー・ピー)、当該 SPC を利用して複数のノンリコース・ローン案件を、随時組成することが可能な「マルチアセット型」スキームとなっています。これにより、SPC 設立及び運営に係るコストが大幅に低下し、小規模案件であっても合理的なコストでのノンリコース・ローンによる資金調達を可能としています。

② 迅速な案件処理

スキーム参加者が固定されており、契約書類が既に整備されていることから、従来のスキームに比して極めて迅速な案件処理が可能となります。

③ デット部分とエクイティ部分の分離

単一の SPC で複数の案件を取扱いますが、各案件が相互に影響を受けないよう、また、スポンサーの倒産隔離を確実にするため、信託レベルで優先受益権・劣後受益権に区分し、SPC が優先受益権を取得する方式を採用しています。優先受益権は、ローン債権とほぼ同額のキャッシュフローを生み出す受益権であり、劣後受益権は不動産が生み出す収益から優先受益権に配当された残余を収受できる権利を表象するもので、いわゆる「エクイティ投資持分」に該当します。

④ インターネットによる資金管理

対象となる物件のテナントからの賃料等の入金について、新生銀行に開設される口座を利用することにより、プロパティ・マネージメント業者がインターネットによる入金確認等を行うことが可能です。

⑤ 実質的な不動産売買の促進と不動産投資機会の拡大

収益不動産の売却を予定する売り手は、本スキームを適用した上で劣後受益権を売却すれば、実質的に「デット・ファイナンス付きでの不動産売却」が可能となります。買い手も、劣後受益権の代金相当額で不動産を実質的に取得することが可能となるため、不動産投資の機会が格段に広がるものと思われます。

⑥ ディスクロージャーの充実

本スキームでは、信託譲渡される際に信託銀行により物件に関する一定のデュー・デリジエンス(精査)が行われ、その後の不動産からの収益状況についても、信託銀行により定期的に収支計算書(信託財産の状況に関する報告書、管理報告書を含む)が作成されることから、対象不動産に関する厳密なディスクロージャーを果たした上での売却情報をマーケットに提供していくことが可能であり、収益不動産の売買マーケットを充実させることに寄与するものと思われます。

第1号案件の概要

①物件名称 : 東京都市開発永田町ビル(東京都千代田区永田町)

②用途 : 事務所

③スポンサー(劣後受益権購入者):

東京都市開発株式会社
東京都渋谷区元代々木町12番5
代表取締役 兼田 廷好

④取得目的 : 小規模物件を取込む、私募型不動産ファンド組成のため

⑤ローン金額 : 2億2千万円

⑥実行時期 : 平成14年12月

⑦主要関係人 : (借主) 有限会社エム・イー・ピー(国内SPC)

(貸主) 株式会社新生銀行

(ファイナンシャル・アドバイザー) グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社

(受託者) みずほアセット信託銀行株式会社

グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社の概要

本社所在地	東京都港区西新橋1-6-14 相馬西新橋ビル
代表者	代表取締役 佐藤明彦
設立	平成14年1月
主要業務	不動産証券化・流動化のアレンジメント
電話	03-5532-1031
ホームページ	http://www.groundfa.com

スキーム図

