

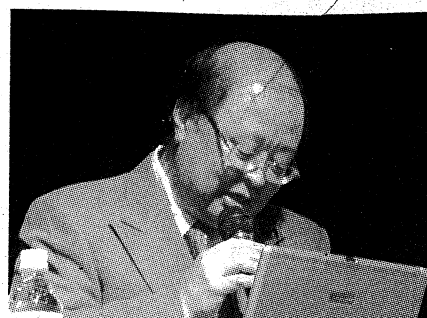
メリット大きいノンリコースローン

『開発型不動産証券化の概要と実践手法』

(講演の内容から一部を抜粋)

オリックス株式会社 東北ブロック長 **木本幸憲** 氏

不動産ファイナンス本部
ストラクチャードファイナンス部 **平塚浩一** 氏



東北ブロック長の木本氏

不動産ファイナンス本部の平塚氏



証券化の進歩が

不動産市場を高揚

皆さまご承知の通り、不動産会社以外の異業種企業や外資系各社も参入し、不動産証券化ビジネスは東京や大阪などの大都市圏を中心に花盛りといった状況となっています。一方、東北地方ではやっと緒に就いたばかりで大都市圏に比べ少々遅れを取った感がありますが、東京などでは逆に証券化対象物件が不足し始めており、不動産投資ファンドなどが東北に物件を探しに来ている事例も増えています。結果として私ども東北ブロックの各支店、各担当者が関係する事例も増加することにつながっています。

さて、今の東北地方を概観いたしますと、仙台でも他の地方都市でも総じて本格的な景気回復はまだ遠いと感じます。好景気の大都市圏いわゆる“人、金、物を抜かれる”傾向は全国的に年々強まっており、こ

の中でお金の面ではいわゆるファンドマネーが東北にも還流してきておりますが、ここで何もしないでいると、この傾向はもっと拡大していくものと懸念しているところです。取り越し苦労であればいいのですが、東北で今後伸ばしていきたいと思える地場産業と現在の实体经济との間には今一步以上の距離感も感じております。しかし、これらの中にも従来のファイナンススキームでは応えられないニーズが出始めているのも確かで、本日この様なご説明をさせていただく機会を与えられたのもこれらニーズが高まっている証左ではないかと感じております。

不動産の証券化とは、端的に言えば従来の間接金融から直接金融の仕組みを取り入れたものです。ご存知の通り間接金融は預金者が銀行にお金を預け、これを銀行が事業者から担保を取って資金を提供するという事で、これまで日本の金融の大半を占めてきたものです。これに対し

不動産の証券化は、当初はバブル経済崩壊後の経済政策の中で不良債権処理を促す目的もあったと思いますが、現在は投資家からお金を集めて収益のあがる不動産に資金を提供し、そのリターンを投資家に配分するというお金の流れの仕組みの一部としてすっかり定着したと言えるでしょう。

これによって従来は間接金融の手法では限界のあった不動産取引が可能となり、東北でも仙台市の都心部などを中心にミニバブルとも言えるような現象が起きていることにつながっています。例えば仙台中央警察署の跡地が驚くような価格で落札されたニュースなどを見ると、この証券化スキーム抜きにはあり得ないものとも思われます。このようなミニ

地球守人宣言

地球と生命体の未来のために。

<次代を見つめる環境のエキスパート>をテーマに鈴木工業は生活環境と自然環境を考え、かけがえのない地球環境を守るため最高の技術水準を求め日々、努力しています。

ISO 14001取得

ISO 9001取得

SUZUKI

鈴木工業株式会社