

バブル現象がまだまだ続いていくのかは議論の分かれるところですが、不動産証券化の仕組みの進歩と現在の不動産マーケットの高揚が密接に関連していることは間違いありません。

需要拡大する開発型ノンリコ

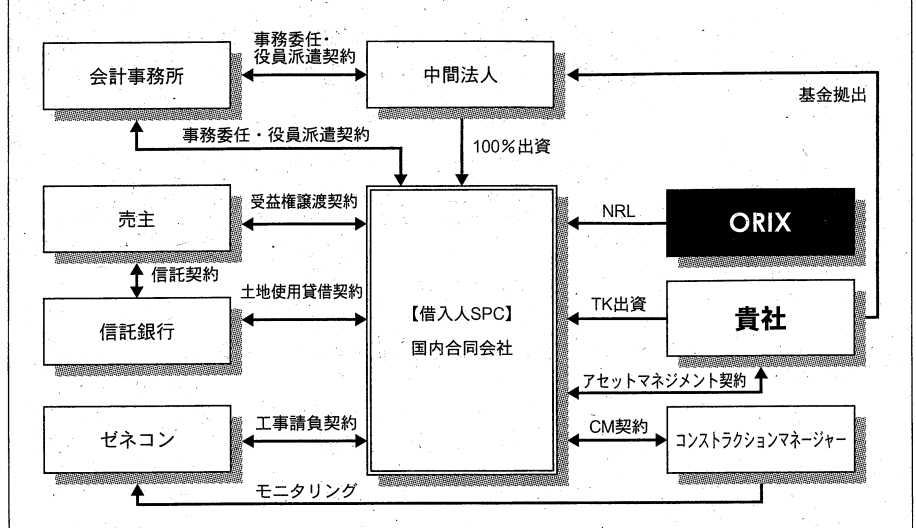
不動産証券化のスキームにおいて多用されるノンリコースローン（担保である不動産を処分してなお残債務がある場合でも貸手はそれ以上の返済を請求できない非遡及型融資）の利用は最近急速に伸びています。

これまでのノンリコースローンはいわゆるキャッシュフローと呼ばれる賃料を裏付けにしたローンということになるのですが、これに対して開発型ノンリコースローンは土地等を取得した段階ではこのキャッシュフローが発生しません。ここが大きく違う点ですが、キャッシュフローがなくても金融機関はこの開発型と呼ばれるノンリコースローンを提供できるのかと言うと、当社を含め各金融機関様も様々な工夫を凝らして積極的に新たな金融商品を作りながら、これらのニーズに応じていこうとしている状況です。

(中略)

不動産市場の収益物件の価格が上がり過ぎた傾向にあるから、それなら土地の段階から仕込んで付加価値を付けて高値売却するという、これまでデベロッパーさんだけに限られてきた利益確保の特権が不動産投資ファンドの方々などが開発型ノンリ

開発型ノンリコースローンのスキーム概要(信託受益権での取得のみ想定される場合)



コースローンを用いることで享受できるような環境になってきたことが、今このローンがよくオーダーされる大きな理由であると思います。

ところで、このノンリコースローンを使うことでメリットがあるのかということですが、結論から言うと私たちは大いにメリットがあると思っています。その効果は大きく分けて3つあります。1つ目は、当該対象不動産だけにリスクが限定されること、2つ目は資金調達方法の多様化という点です。この点においては、コーポレートファイナンスだけで資金調達していると、どうしてもコーポレートのクレジットの枠の限界の問題が起きたり、ビッグプロジェクトなどJVプロジェクトとなる場合は、相手方のクレジットに左右されてしまうなどの問題が生じやすいのですが、これらを補完する役割も担うことが出来ます。最後はオ

フバランスのメリットということで、自社のバランスシートに大きな影響を与えることなく事業遂行が可能になるという点です。

(中略)

現在の開発型ノンリコースローンは、全く取り扱えないということではないのですが、やはり小さくとも数億円単位のプロジェクトでないと、SPCの設立費用や弁護士費用などの諸経費をなかなか吸収しにくいのが現実です。また、建設プロジェクトを例にすれば、工場や介護施設など対象施設ごとにローン使用に関する難易度が違うわけですが、これら物件条件あるいは経済条件に対し柔軟に取り組む必要と、様々なリスクへの対応方法を多様化する必要性があり、これらをクリアしていくことでもっと幅広くご利用いただけるローンになるのではないかと感じているところです。

●青森営業所 ☎017-761-1122  
●弘前営業所 ☎0172-26-3400  
●八戸営業所 ☎0178-30-2807  
●秋田営業所 ☎018-862-9567 ●盛岡営業所 ☎019-646-7779  
●水沢営業所 ☎0197-22-3536  
●庄内営業所 ☎0234-26-1418  
●仙台営業所 ☎022-257-2191

誠実・感謝・奉仕をモットーに  
安全と“安心”を  
お届けします。

**タイショウ警備保障株式会社**

仙台支社/仙台市宮城野区原町五丁目8の15 ☎022-257-2191  
代表取締役 新川 正  
(本社/東京都江東区住吉二丁目7の2 ☎03-3633-6701)