

(19) 日本国特許庁(JP)

(12) 公開特許公報(A)

(11) 特許出願公開番号

特開2006-134275

(P2006-134275A)

(43) 公開日 平成18年5月25日(2006.5.25)

(51) Int. Cl. F I テーマコード (参考)  
**G06Q 40/00 (2006.01)**  
 G06F 17/60 206  
 G06F 17/60 234A

審査請求 未請求 請求項の数 3 書面 (全 4 頁)

<p>(21) 出願番号 特願2004-350419 (P2004-350419)                  (22) 出願日 平成16年11月5日 (2004.11.5)</p>	<p>(71) 出願人 500110267                  株式会社新生銀行                  東京都千代田区内幸町2丁目1番8号                  (72) 発明者 加藤 稔夫                  東京都千代田区内幸町二丁目1番8号 株                  式会社新生銀行内</p>
--	---

(54) 【発明の名称】 小規模不動産ファイナンススキームを効率的かつ安全に管理する方法

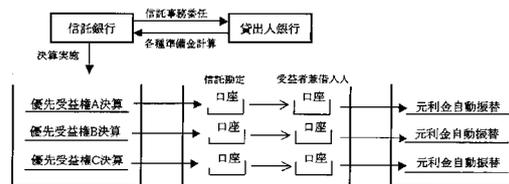
(57) 【要約】

【課題】 小規模不動産に対するノンリコース・ローンの仕組みにおいて、銀行がキャッシュフローを安全にかつ効率的に管理すること。

【解決手段】 信託勘定で各種準備金勘定(口座)の管理を行うことを定め、かつ信託事務を貸付人銀行に委託、さらに当該口座を貸付人口座に開設・設定し、自動振替処理を利用することにより、貸付人にとって資金の流れを透明性の高いものとする。信託勘定におけるキャッシュフローを銀行によるキャッシュフロー管理と同質のものとする。

【選択図】 図2

特別目的会社	
優先信託受益権A	ノンリコース・ローンA
優先信託受益権B	ノンリコース・ローンB
優先信託受益権C	ノンリコース・ローンC



## 【特許請求の範囲】

## 【請求項 1】

1つの特別目的会社を借入人として複数の不動産信託受益権担保融資を行うにあたり、受託者名義の口座または勘定を信託不動産毎に設け、当該口座または勘定への入金につき、信託不動産毎に受託者のために計算を行い、信託不動産毎に設けた受託者名義の準備金口座または勘定ならびに受益者兼借入人名義の口座または勘定への振替をする方法

## 【請求項 2】

請求項 1 記載の方法において、信託不動産毎に設けた受益者兼借入人名義の口座または勘定の残高から融資元本および / または利息の弁済金を自動振替する方法。

## 【請求項 3】

1つの特別目的会社を借入人として複数の不動産信託受益権担保融資を行うにあたり、受託者名義の口座または勘定を信託不動産毎に設け、該口座または勘定への入金につき、信託不動産毎に受託者のために計算を行い、信託不動産毎に設けた受託者名義の準備金口座または勘定ならびに受益者兼借入人名義の口座または勘定への振替をなした際に、当該受益者兼借入人名義の口座または勘定の残高から融資元本および / または利息の弁済金を自動振替するシステム

10

## 【発明の詳細な説明】

## 【技術分野】

## 【0001】

本発明は、金融機関が不動産を実質的な引当財産としてノンリコース・ローン貸出を行う場合における商品設計の分野に属する。

20

## 【発明の開示】

## 【発明が解決しようとする課題】

## 【0002】

小規模不動産ファイナンスを行うにあたり、ノンリコースローンの形態をとる場合にコストを抑制し、経済合理性を保つために1つの特別目的会社に複数の互いに独立したノンリコースローン（複数の信託受益権担保融資）を供与するスキームが使用されるケースがある。

## 【0003】

この場合において、通常のノンリコースローン契約に即し、貸付人の為にリザーブされる準備金積立を信託決算に必要なウォーターフォール（資金管理）終了後に貸付人が行うと、貸付人サイドの手間が増え、結局コストを抑制するという当初目的を達成できなくなる事となる。

30

## 【0004】

一方で、この部分は担保保全の点から、貸付人として法的にも実務的にも安全性を従来同様確保したいというニーズがある。

## 【0005】

よって実務上、ローンの安全性を保ちながら貸付人の手間を省くことが課題となる。

## 【0006】

本発明は、小規模不動産向ノンリコースファイナンスを行えるよう、投資家の信用リスクを遮断しつつ、複数の異なる不動産及び投資家に関するファイナンス案件を1つの特別目的会社を利用したスキームにおいて、発生する案件毎のキャッシュフロー分別管理及び元金回収を貸付人たる銀行が効率的かつ安全に行うという課題を解決し、実務に耐えうるものとするものである。

40

## 【課題を解決するための手段】

## 【0007】

上記の課題を解決するため、本発明は以下の手続きを通じて作用する。

(1) 各金銭消費貸借契約及び各信託契約上、通常貸付人内に設定する各種準備金口座（勘定）を信託勘定として設定（準備金勘定内には貸付金保全の為に L T V（ローン・ツー・ヴァリュー） / D S C R（デット・サービス・カバレッジ・レシオ）準備金勘定を含む

50

）。その際、受託者名義口座及び受益者兼借入人口座を貸付人銀行内に開設。

(2) 貸付人たる銀行が信託銀行との間で事務委任契約を締結し、信託決算を行うタイミングで契約内に定められた各種準備金勘定の計算を行う。この計算にはLTV/DSCRテストを含み、当該計算結果を踏まえた指示書が信託銀行へ提示される。

(3) 信託銀行は(2)に基づき、信託決算を行う。

(4) 信託決算処理に伴う資金振替(所謂信託内ウォーターフォール)は貸出銀行内に開設された受託者名義口座及び受益者兼借入人間で行われ、準備金、信託報酬等必要資金が控除された金額が最終的に受益者兼借入人の口座に入金される。

(5) 元利金回収は、上述の通り、不動産信託毎に設定された受益者兼借入人の口座より自動振替される。

10

#### 【発明の効果】

##### 【0008】

本発明は小規模不動産ノンリコース・ローンにおいてコスト削減の為、従来案件毎に設立する特別目的会社を一つの特別目的会社で、かつ案件毎にローン借入を行うようなスキームについて従来の枠組みを利用しつつ、貸付人が効率的かつ安全にキャッシュフローを分別しかつ元利金回収を管理することを可能にするものである。

#### 【発明の波及効果】

##### 【0009】

本発明は上述の小規模不動産向ファイナンスを経済的に競争力あるものにするために考案されたものではあるが、以下のように様々な応用が考えられる。

20

#### 【本発明の応用】

##### 【0010】

本発明のコンセプト＝「案件のキャッシュフローを効率的かつ安全に分別管理する」はあらゆるプロジェクトファイナンスに適用できるものであり、信託勘定の利用・信託事務の貸出人への委任・貸出人銀行内口座管理・自動振替処理という流れの中で、大～中規模不動産のみならず信託財産になりうる種々の資産を対象としたファイナンスへの利用が可能である。また、貸付人に対する信託事務の委任がない場合でも一定の金額をリザーブするよう信託契約において規定しておけば、実質的に同様の効果を得られることも考えられる。

#### 【本発明の応用例1 - 質的応用】

30

上述の通り、不動産向ファイナンスではなく、例えば貸付債権向ファイナンスのように貸付債権を担保とした場合においても当該貸付債権を信託財産とし、複数の同種信託財産を引当資産とする独立したローンを一つの特別目的会社に対して実行するというスキームにおいても、当発明を利用することにより、貸付人は同様の効果を得ることができる。以上のように不動産のみならず様々な資産向ファイナンス(貸付債権・割賦債権・特許権etc.)についても応用可能である。

#### 【本発明の応用例2 - 量的応用】

本発明は「小規模」不動産向ノンリコースファイナンスを可能ならしめるために考案されたものではあるが、コスト面のみに着目すれば「大規模」不動産向ノンリコースファイナンスについても適用できる。本発明を利用することにより、よりコストの安いスキーム構築を行うことが可能となる。

40

#### 【本発明の応用例3 - プロセス簡略化による応用】

本発明の中では貸付人の関与をより柔軟かつ強固なものにするため、信託事務を貸付人に委任するという形をとってはいるが、既述の通り、貸付人にとっての準備金金額、貸付人に関わる信託決算の仕組み部分を事前に信託契約にて規定しておくことも可能である。その場合はより簡単なスキームとなる。

#### 【図面の簡単な説明】

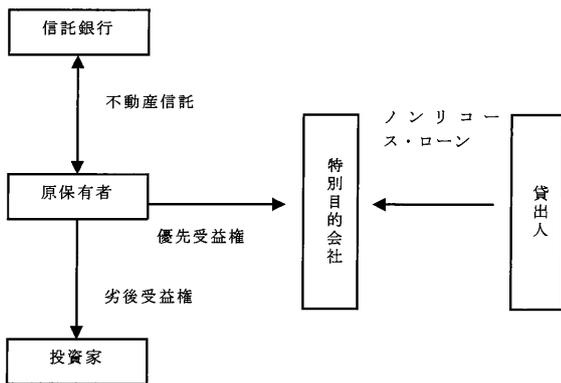
##### 【0011】

【図1】本発明の前提となるファイナンススキームの取引時における仕組みを説明する図である。

50

【図2】本発明によるキャッシュフロー管理方法を説明する図である。

【図1】



【図2】

