

い点がこの融資の特徴であり、いわば個別のプロジェクトの採算性・収益性のみに着目して実行される融資である。

資産の流動化に当てはめれば、SPV に譲渡された資産の価値とそれが生み出すキャッシュフローのみを回収原資として実行される融資ということになる。

ウ. 実例

ここでは、新聞（2004年9月22日付け十勝毎日新聞）および雑誌（医療タイムズ2004年3月1日号、Japan Medecine（じほう）2004年11月26日号）の報道を基に、帯広市所在の北斗病院などを運営する医療法人社団北斗が行った不動産流動化の実施事例を紹介する。

北斗病院では、がんの最新診断機器として注目されるPET（ポジトロン断層撮影装置）を2台備えた新病棟を資産流動化の手法を使って建設し、2003年7月に診療を開始した。具体的には、①新築病棟を建設し、信託銀行に土地・建物を信託し、信託受益権をSPVに売却する、②北斗病院は、SPVと不動産賃貸契約を締結し、賃貸料を支払う、③SPVは三菱商事100%出資の子会社で、病院向けの経営支援会社であるライフタイムパートナーズ株式会社や、みずほ銀行、東京三菱銀行、日本政策投資銀行、ダイヤモンドリースなどから資金調達する、というものである。北斗病院が調達した資金は、約50億円とされている¹³。

2) メリット・デメリット

ここでは、不動産を流動化する場合のメリットとデメリットについて、あくまでも医療機関の立場に立って説明する。

ア. メリット

a) 資金調達方法の多様化

銀行の経営統合が進み、都市銀行を典型として、銀行の数自体が大きく減少している。また、銀行の資産査定が厳格化に伴い、経営状態の良否が銀行からの融資を円滑かつ安定的に受ける上での重要な要素となっている。長年のメインバンクであるからといって、いざと言うときに確実に融資を受けられるという保障がなくなっているのである。このような金融情勢を踏まえれば、資金調達のルートと方法の多様化を図っておくことは、医療機関の経営の安定化を資金面から実現するうえで、極めて重要である。

b) 個人保証からの解放

銀行からの融資であれば、医療機関の理事長が医療機関の債務に対して包括根保証をすることを求められるのが一般的であった¹⁴。包括根保証は、債務者が債権者に対して負う債務を、極度額を定めないで保証人が主たる債務者と連帯して保証するものであり、保証人にとって、

¹³ ただし、2004年9月には、三井住友銀行など金融機関5行とシンジケートローン（協調融資）契約を結んで83億円を調達し、このうち約60億円については、流動化の手法で建設された病棟の買い戻し資金に充当したと報道されている。買い戻しの理由や背景については、報道されていないため不明である。

¹⁴ 平成16年の民法改正により、民法465条の2以下に「貸金等根保証契約」に関する規定が設けられた。同法465条の2第2項の規定により、根保証には極度額を設けなければ効力を生じないこととなったため、現在では、極度保証を求められることとなろう。