

イ. デメリット

a) 費用の発生

流動化の実施時に、弁護士費用、不動産鑑定士の鑑定費用、SPV の設立費用、不動産売却に際しての納税負担等の費用負担が生じる。このような費用は、銀行借入では生じえないものである。このような費用負担を勘案した上で、資産の流動化を実施するかどうかを決断すべきである。

b) 臨機応変な対応の困難性

銀行借入の場合、銀行との相対交渉であるから、銀行の説得にさえ成功すれば、借入の条件をどう設定するか、さらにはそれを途中でどう変更するかは自由に行える。しかし、資産の流動化は、関係する当事者が多数であるため、流動化を実施した後で条件の変更を実現するには、銀行借入に比べて困難を伴う。

c) 機動性・柔軟性のない点

資産の流動化を実施するには、スキームの立案から始まり、SPV の設立手続きなど、実際に医療機関が資金を手にするまでに銀行借入に比べて時間がかかる。必要な資金を必要ときに必要なだけ調達したいというニーズには適さないと言える。

d) 流動化を実施したことに対する社会の受け止め方

わが国では、間接金融優位の金融構造の下で、長年、銀行が企業活動に必要な資金を丸抱えで供給するという時代が長く続いた。このような時代には、企業が売掛金を譲渡したり、在庫を担保化するといった行為は、当該の企業が銀行から融資を受けられない経営状態にあるとの悪いシグナルとして受け取られることもあった。資産の流動化によって資金を調達することは、何ら悪いことではない。しかし、このような企業社会における意識が現時点での程度変化しているのか定かではなく、流動化を実施したことが悪いシグナルとして受け止められる可能性を完全には払拭できない。

このような受け止め方をされないためには、流動化を実施する目的を社会に対して明確に表明するといった対応も必要であろう。

e) 流動化の期間満了時の対応の必要性

資産流動化法に基づく特定目的会社制度による流動化の場合、オリジネーターは SPV に不動産を売却することになる。他の流動化のスキームにおいても、医療機関が SPV に不動産を売却することがある。売却に際して、買戻し条件を付することはできない¹⁵。流動化の期間が満了した場合、医療機関は、買い戻すか新しい所有者から引き続き不動産を借り続ける等の対応を取ることができない場合に、移転の必要性がでてくるため、不動産の流動化においては、慎重に対応すべきである。

f) 補助金を返還する可能性

国庫補助金等を受けて建設された不動産を流動化する場合、補助金を全額または一部返還

¹⁵ 買い戻し条件を付けると、真正な売買とみなされなくなり、倒産隔離が徹底できなくなるからである。