

平成 16 年 5 月 31 日

各 位

株式会社みずほ銀行

『不動産事業再編ファンドスキーム』の取扱い開始について

1. 株式会社みずほ銀行（頭取：杉山清次）と株式会社整理回収機構（社長：奥野善彦）は不動産事業を対象とした新たな再生支援スキームである『不動産事業再編ファンドスキーム』を開発し、取扱いを開始することで合意致しました。
2. 従来より、みずほ銀行と株式会社整理回収機構は、「企業再編ファンド（新スキーム）」等、事業再生スキームを共同開発して参りましたが、今般、バブル経済崩壊後劣化の一途であった不動産事業を再生させることが、不良債権問題の終結には不可欠との共同認識の下、より高度な再生スキーム構築に取り組みました。
3. みずほ銀行の不良債権削減については、順調に進捗しており、いよいよ最終局面を迎えています。特に事業再生のノウハウについては飛躍的に向上し、一般事業法人に対しては様々な処方を通じ、再生あるいは処理を実施してきました。本スキーム活用により、残存する難易度の高い不動産事業の再生に決着をつけ、名実ともに成長戦略の展開という「攻め」のステージに移行していきたいと考えております。
4. 本スキームは、不動産を所有する事業者を対象とし、不動産の用途も商業用、オフィス用から賃貸マンション、アパートまで広く対象としていく予定です。  
計画支援、ソリューション提供をみずほ銀行、整理回収機構で行います。また、大手不動産会社のノウハウを活用し、入居率の改善やプロパティマネジメントの効率化など物件のバリューアップを図ります。
5. 今後、みずほ銀行のみならず、各地の地域金融機関等で本スキームが広く利用されることを期待しております。地域の不動産事業の再生を通じ新しい街づくりに貢献し、ひいては日本経済全体の活性化に役立てるものと考えております。

以上

# 不動産事業再編ファンドスキームについて

## 1. 目的

不良債権処理のモデルとなるスキーム構築する

不動産事業の再生、ヴァリューアップを通じ、不動産の活性化を図るとともにひいては新しい街作りに貢献する



当行とRCCの協働による本邦初の本格的な不動産賃貸業向け不良債権処理スキームの実現

## 2. 不動産賃貸業の再生に関する論点整理

### 不動産賃貸業の特徴

構造的に償還年数は長いものの、比較的安定したキャッシュフローが見込める

物件の管理手法に関する知識不足  
修繕に回す資金が不十分

### 問題点

短期的にはキャッシュフローが見込めるため、任意売却の債務者同意の取付が難しい

資産価値の劣化が加速

抜本的な対策が必要

## 3. スキームの特徴

金融機関にとって取り組む意義があること

- 開示債権の削減

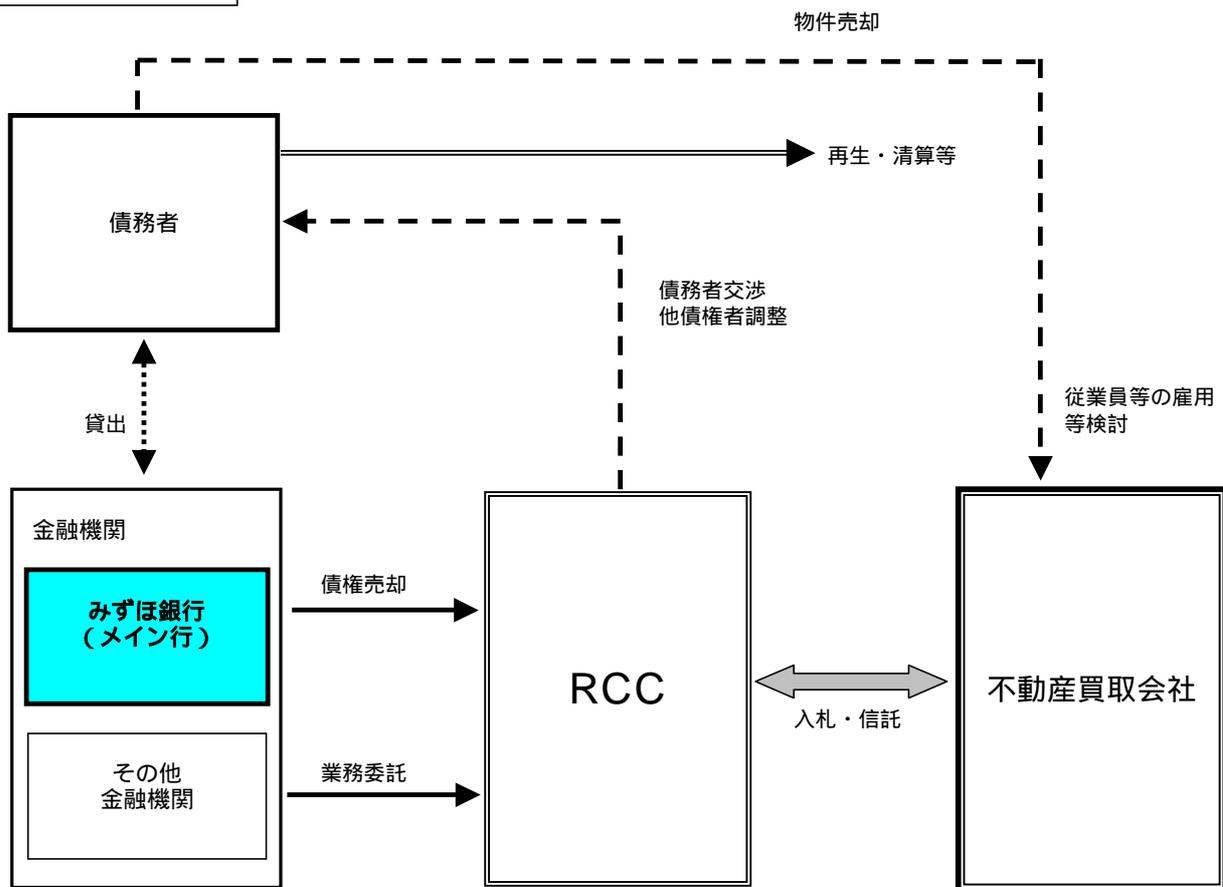
利用しやすいこと

- 他債権者の同意取得の円滑化
- 債務者の同意取得の円滑化
- スキームコストの削減

モラルハザードが回避されていること

- 債務者の経営責任の明確化

#### 4. スキーム概要



関係者名	役割
整理回収機構 (RCC)	<ul style="list-style-type: none"> <li>再編計画、清算計画の検証 債務者交渉</li> <li>債権者調整、債権集約化、債務者同意</li> <li>債権売却入札管理</li> </ul>
みずほ銀行	<ul style="list-style-type: none"> <li>計画同意の取り付けにあたっての債務者の説得</li> <li>債権売却</li> </ul>
不動産買取会社	<ul style="list-style-type: none"> <li>物件買取/保有</li> <li>物件管理運営</li> <li>資産価値の向上</li> </ul>