

I K G の
旅館経営再生塾

第一〇回

銀行に頼るな！

資金調達第三弾

不動産証券化

（執筆）飯島 賢二

旅館業の誰でも：と言
う訳にはいかないが、比
較的優良な不動産を所有
している場合は、「不動産
証券化」で直接資金調達
が可能である。

従来、不動産と言えば
売るか、貸すか、そんな
発想しかなかった。不動
産取引ゆえ、それに伴い
税金が馬鹿にならなかつ
た。

「証券化」とは、企業が
所有する不動産を本体か
ら切り離して、その資産
が生み出すキャッシュフ
ローを返済原資として、
証券を発行し、資金を調
達する仕組みのことを言
う。

この趣旨で、企業が自
社の所有する特定の不動
産を裏付けとして証券を
発行する「流動化型」、こ
れは本来的なパターンで、
自社の資金調達を目的と
した証券化である。

もう一つ、「ファンド
型」と言われるものがあ
る。これはまず、投資家
から資金を集め、その資
金で不特定の不動産に投
資し、その収益を分配す
る方法、投機的意味合い
をもつ。

現状では調達金額の大
きさや所要コストの過大
さ、実施における専門性
の高度さから、中小企業
の旅館業が単独で不動産
証券化を利用するのは、
やや難しいかもしれない。

しかし、今後、不動産
証券化がより一般化して
小口化が進み、相対的な
コストも下がれば、中小
企業旅館業にとっても、
有益な直接金融手段とし
て、多いに利用できるに
違いない。