

平成 17 年 3 月 28 日

各 位

住友林業株式会社
住友信託銀行株式会社

責任財産限定型アパートローンの新設について

住友林業株式会社(社長:矢野 龍 本社:東京都千代田区 以下、住友林業)と住友信託銀行株式会社(社長:高橋 温 本社:大阪府大阪市 以下、住友信託)は、平成 17 年 4 月より「責任財産限定型アパートローン」の取扱いを開始いたします。

今回の「責任財産限定型アパートローン」は、住友林業で賃貸住宅を新築されるお客様に対し、その建築資金及び諸費用を住友信託より提供するローンです。

本ローンは、アパートローンの経営ノウハウを有する住友林業と住友信託がプロの目で収益性を判断するとともに、家賃の回収から修繕積立金の管理まで全てを「お任せ」できるローンです。また、万一返済不能となった場合でも融資対象物件以外のお客様の資産で返済する必要はないため「安心して」アパート経営を行うことが可能です。詳細は以下のとおりです。

< 本ローンの特徴 >

1. 本ローンは返済原資を原則として家賃収入と融資対象物件(新築される賃貸住宅の建物・その敷地)に限定しています。
つまり、万一お客様の返済が不能となった場合、原則として融資の対象となった物件のご売却によりローンの債務を弁済するだけで、お客様が保有する他のご資産を売却してローンを弁済して頂く必要はありません。
2. 本ローンは、従来の担保評価によるご融資とは異なり、新築される賃貸住宅の収益力により融資金額を算出し(収益還元法)、賃貸住宅事業の採算性を重視した審査を行いません。そのため、自己資金に不安があるお客様にもご利用しやすいローンとなっています。
3. 原則として 5 億円までご融資可能ですので、マンション等の大規模住宅にも対応が可能です。
4. ご融資の最長期間は 30 年間です。対象物件の構造等によるお借入期間の制限はありません。
5. お客様に代わって入居者からの家賃の回収・管理は賃貸管理のプロである株式会社サン・ステップ(住友林業グループ。以下、サン・ステップ)が行います。さらに、その家賃の中から毎月の修繕積立金の積立やローン返済への充当をオリックス債権回収株式会社(以下、オリックス・サービサー)が行います。従って、お客様はご自身での面倒な管理なく、円滑でスムーズな家賃管理とローン返済が可能です。
6. 債権管理をオリックス・サービサーに委託し、債権管理にオリックス・サービサーのノウハウを活用します。

土地を所有するお客様が賃貸建物事業による土地活用を計画する場合、借入金により建築資金を調達するのが一般的です。住友信託は、従来のアパートローンに加えて、責任財産限定型アパートローンの提供を行うことで、お客様の多様化する資金調達ニーズに応えることができるとともに、住友林業はお客様の資金調達ルートが増えることで、受注体制の一層の強化を図ることができます。

両社は今後も多様化するお客様のニーズにお応えし、お客様によりよい住宅の提供、よりよい資金調達手段の提供を行って参ります。

以 上

< 本件に関するお問い合わせ先 >

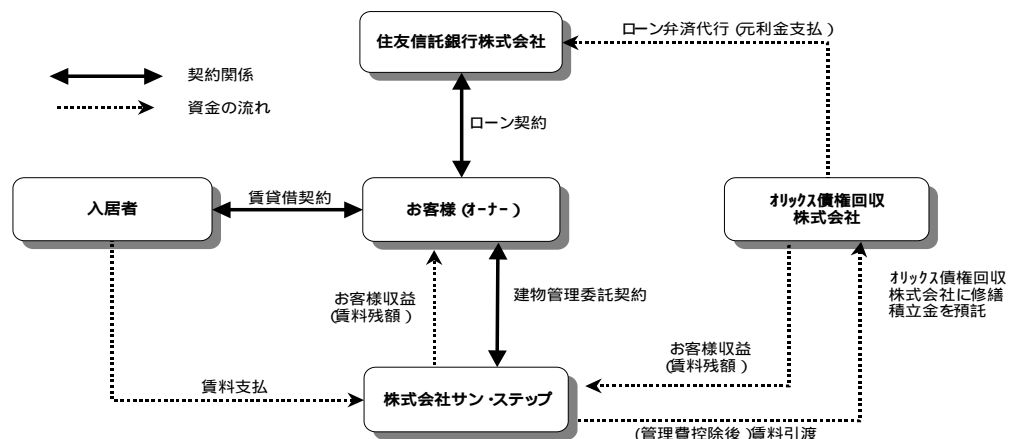
住友林業株式会社	総務部 広報グループ 佐野	Tel:03- 6730- 3501
住友信託銀行株式会社	広報室	Tel:03- 3286- 8146

責任財産限定型アパートローンの概要

1. 制度概要

(1) 対象顧客	融資対象物件となるアパートのための土地を保有するお客様
(2) 資金使途	住友林業による賃貸住宅の新築工事費及び諸費用
(3) 融資金額	5億円以内
(4) 期間	30年以内
(5) 市場金利での実行	TIBOR 基準の変動金利、固定特約金利の選択
(6) ローン取扱手数料	融資実行額の2%
(7) 責任財産限定	デフォルト時の返済原資を担保物件及び付随する権利の処分代金のみとし、他の個人資産に対し追求しない。
(8) ローン返済方法	サン・ステップから受取った家賃からオリックス・サービサーにより、お客様への残余収益返還に優先して住友信託の元利金返済を行う
(9) 一括借上	借入当初10年間、サン・ステップが一括借上げを行う
(10) 修繕積立金	建物劣化による入居率の低下を防ぐため、大規模修繕のための修繕積立を行う
(11) 債権管理	オリックス・サービサーに債権管理業務を委託

2. 契約関係及び資金の流れ等



入居者から賃料が支払われた後に（ ）サン・ステップが、「建物管理委託契約」に基づく「管理費」を控除したうえで、オリックス・サービサーへ賃料等を支払い（ ）オリックス・サービサーが以下のとおり賃料等を分配します。

オリックス・サービサーへの修繕積立金の預託

住友信託への元利金の支払

上記の後の残額のサン・ステップへの引渡し。なお、お客様は、「建物管理委託契約」に従ってサン・ステップから金銭の引渡しを受けることとなります。

< 参考 >

株式会社サン・ステップ

住友林業株式会社のグループ会社であり、会社概要は以下のとおり

(設立) 昭和60年3月5日
 (資本金) 1億5,000万円
 (事業内容) アパート・マンション・貸ピルの管理業務、アパート・マンションの仲介、家賃保証業務等
 (代表者) 代表取締役 亀山 征夫

オリックス債権回収株式会社

オリックス株式会社の100%子会社であり、格付機関「S&P」社および「Fitch Ratings」社より、サービサー格付を取得している。「S&P」社からはマスター・プライマリー・スペシャルの3部門についてのサービサー格付を取得しており、この3部門全ての格付を取得している日本のサービサーはオリックス債権回収株式会社のみです。

(設立) 平成11年4月1日
 (資本金) 5億円
 (事業内容) サービシング業務等
 (代表者) 代表取締役社長 西海三男