

## ワイズ不動産投資顧問



代表取締役

山田 純男氏

中小企業金融円滑化法の施行以前、東京地裁本庁の開札対象物件は約3000件ありましたが、施行後に3分の1まで減少しました。一時的に資産の売却を行う必要はなくな

ったのが原因です。ただし、現在の競売市場もニーズに適う優良物件は非常に少ないですが、徐々に動きが出ています。差し押さえ時に行う「配当要求終期」の公告数は、差し押さえ件数とほぼリンクしており、これを見ると現段階で競売物件数は1割程度増えているように感じます。すでに同法失効後の余震が顕在化しているといつていいでしょう。ただ、来年3月に中小企業金融円滑化法が失効しても、バブル崩壊時のように不良債権が市場を賑わすことはないと思います。失効後には金融機関に対して債務者区分が引き下げられ、「破綻懸念」になれば6割ほど貸倒引当金を準備する必要に迫られる、損金として無税償却するため、債権化して債権回収会社や外資系ファンドに売却することが考えられます。流

れとして金融機関からサービサーに債権が売られて、そこから債権回収が行われます。そのため、来年3月に向けて競売・任売数がじり増え、3月末以降は、それまで処分する必要のなかった不良債権化した不動産が段階的に出てくるということが予想されます。有効活用しにくい土地や建物が多数市場に出てくると思われ、開発の余地が増えて不動産市況が活性化するので、えられないでしょうか。

## 不動産市況活性化の促進材料に

えられます。流