

競売物件品薄傾向

「中小企業金融円滑法」の影響か

競売物件が今後さらに品薄になっていくことが予想される。投資家やマイホームを求める個人が競売に参入し、入札数は増加傾向にある。半面「中小企業金融円滑法」により、個人の住宅ローンの条件変更申し込みが殺到しており、今後競売へ流れる物件が少なくなる見通しだ。

「競売市場はさらに品薄状態になっていくでしょう」とワイズ不動産投資顧問（東京都千代田区）の山田純男社長は語る。

ワイズ不動産投資顧問が1月に作成した、

東京地裁本庁の開札結果状況を見てみると、落札物件・対象物件数はほぼ変わらず横ばいで推移している。2009年に対象物件数が約1000件増えたのは、08年のリーマンショックで経済状況が悪化し押し寄せた物件が増加したためだ。

総入札数を見ると08年は1万991件に対して09年の総入札数は2万5610件と倍近くになった。山田社長は「今年の総入札数はさらに増加していきま

す」と分析する。

だが、落札率は07年の98%をピークにどん

どん落ち込んでいる。09年は87.8%まで下落した。落札率は今後さらに下がるとみられる。

昨年12月施行の「中小企業金融円滑化法」運用期間延長の可能性が高まってきたことも大きな要因だ。この法案は、中小企業の借り入れ、個人の住宅ロー

ンの返済条件変更に応じる努力義務を金融機関に課す。来年3月までの時限措置だったが、金融相は現在の時限措置では効果が十分に得られないとの判断に傾いているという。

「実施状況の開示義務もあり、虚偽開示に対して金融機関への罰則も設けてあります」

〈東京地裁本庁(23区)改札結果状況〉

	2004年 (39回)	2005年 (34回)	2006年 (32回)	2007年 (30回)	2008年 (26回)	2009年 (28回)
落札物件	2225	2002	2265	1771	1771	2589
対象物件数	2558	2136	2341	1812	1962	2948
総入札数	2万1820	1万9398	2万3182	1万9943	1万0991	2万5610
落札率(%)	87	93	96	98	90.3	87.8

