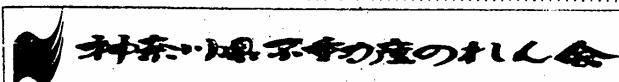


永年の【のれん】を大切にする不動産の名店会



のれん会報

発行日平成21年7月7日 第149号

編集・発行 総務部・事務局

所在地 横浜市中区尾上町4-57

会長 小野正文

横浜尾上町ビルディング 5F 504

副会長 吉田嘉一郎 北原登美夫

株式会社ケンツ内

総務部 田代雅司 右手康登

TEL 045(651)2630 FAX 045(651)2643

事務 伊藤征司

<http://www.kanafudousannorenkai.com/>

<平成21年6月度実務者会議開催>

[開催日：平成21年6月15日（月）場所：横浜シティクラブ]

平成21年度6月15日開催の実務者会議は、例会第1部として本会の山田特別顧問にご協力頂き 相澤 禎 氏（山田サービサー総合事務所サービサー一部）から「サービサー業界の現況と今後の展開について」のご講演を頂きました。した。出席者は、正会員及び各社の実務担当者計38名でした。

【講師紹介と講演要点】

相澤氏は、金融機関において主として融資業務に従事された後、平成16年2月山田サービサー総合事務所に入社され、同社サービサー部において、債権のデューデリジェンス及び債権の買取業務、再生案件コンサルタント業務等に従事されておられるエキスパートです。

講演：サービサー業界の現況と今後の展開について

1) 「サービサー」誕生の背景、サービサー法等

金融機関等が保有する不良債権の実質的処理を促進するため、「弁護士法」の特例として債管理・回収の事業を行う株式会社を法務大臣の下に認可することとなり平成11年2月「債権管理回収に関する特別措置法（所謂サービサー法）」が施行された。この法では、不良債権早期処理のための例外的規定を骨子として、取扱い業務が限定（＝「特定金銭債権」の取扱い）されるとともに反社会的勢力

及びその影響力の排除、消費者保護等の観点から、兼業の禁止その他各種の行為規制が定められている。又サービサーを業とする法人（株式会社）設立における資本金制限（5億円以上）及び役員制限なども規定されている。サービサー法で取扱う「特定金銭債権」とは、金融機関等が有する（有していた）債権、資産流動化法上の特定資産である金銭債権、法的倒産手続き中のものが有する（有していた）金銭債権等である。従って、一般の事業者（企業・会社）が有する「売掛金」等の金銭債権は取扱い対象とすることが出来ない。

[講師：相澤氏]

2) 「サービサー」の状況・今後の見通し

債管理・回収の事業（サービサー）を行う株式会社は平成20年12月末の時点で102社あり取扱債権数は7,025万件。内金融機関が有する（有していた）貸付債権50.4%、リース・クレジット債権42.1%。取扱い債権額は252兆円、回収額は27兆9千億円余。これに係る物的担保付債権の手法別回収状況を見ると、債務者弁済によるもの65%、任意売却によるもの14%、競売によるもの10%である。平成20年度の状況を分析すると、①証券化を前提とした不動産ローンの組成自体が困難な状況になっており、新規ローンの組成が大きく落ち込んでいる。②金融機関等の体力低下により不良債権処理にブレーキが架かった。③入札案件の減少、競合他社の増加により、債権買取競争が激化している。④急激な景気後退により既存案件が一層不良債権化し始め、回収期間の長期化、回収可能額の減少が進んでいる。

向う半期（平成21年度後期）の見通しとしては、①ローン満期の元本償還が行えず、債務不履行に陥る債務者の出現、不良債権の市場放出が見込まれる。②新たな不良債権の発生と一定規模の不良債権処理が続くこと。③中小金融機関では、収益悪化に伴い不良債権処理の規模の縮小が予想される。④有担保債権について不動産価格の下落により過剰な価格競争が収まり、無担保債券については入札競争の激化により買取価格が上昇すると予想される。中・長期的な展望として、①急激な経済環境への対応が完了するまでは不良債権市場も一時的に停滞すると思われる。②金融機関等には不良債権が積上がっており、時間は掛るがその収益好転に伴う市場への放出を期待できる。③金融機関が行う与信業務に伴い、恒常的に発生する不良債権や二次譲渡市場により、債権市場は一定の規模で推移すると予想される。④処理ニーズ・手法は、証券化による債権流動化案件や再生型案件の増加により多様化して行くと考えられる。

3) 「山田サービサー総合事務所」における取り組み

当社は司法書士法人を設立基盤として、サービサー業務も不動産・債権に関するワン・ストップ・サービスの一環として取扱いを開始している。即ち債権回収に関してもコンプライアンスを徹底し、原債権者のレピュテーション・リスク（企業に関する否定的な評価・評判が世間に知られ企業の信用やブランド価値の悪化、損失を被るリスク）を回避することに徹している。不良債権処理とその流動化の取り組みにおいては「事業再生」がキーワードであり不良債権処理のニーズ・手法が多様化するにつれ今後その重要性が増す。

当社では特定金銭債権の取扱い業務のみならず、事業再生に関連して当事者間では調整が困難な、金融機関等債権者との間を中立的な立場で調整して事業計画の立案を支援するとともに、法務省の認可を受けて体制を整えて当該計画の実行に欠くことの出来ない次の4業務を行う。即ち、①再生債務者への融資（ブリッジ・ファイナンス） ②再生債務者の所有する不動産の買取り ③上記の買取後の不動産の生債務者へのリースバック ④再生債務者への出資を行うものである。

なお「再生債務者」とは事業再生を図る実質債務超過の法人事業者・個人事業者で、民事再生法等の法的制度に基づく再生手法によるもの者、制度化されている私的ガイドラインに基づき再生を図る者、並びに制度化されていないが経済社会の法律規範や規律に則った私的再生手法を通して再生を図る者を言う。

<のれん会会員トピックス>

- ◎ 本会正会員「横浜リハウス株式会社」は「湘南リハウス株式会社」と合併、効力発生日平成21年7月1日で「三井リハウス湘南横浜株式会社」となりました。このことについて、5月29日（金）に出された合併公告に基づき6月度役員会において、小野正文氏が新会社における本会員代表となることを踏まえ、引続き本会会長職に就くことが了承されました。
- ◎ 本会正会員「横浜振興株式会社」の代表について、平成21年6月1日付で同社代表取締役栗原正治氏から同じく代表取締役田中修介氏に交代されました。同社は本会事業に多大のご協力をなされておりますが、更に栗原氏には本会経理部長の要職をご担当頂いて参りましたので、引続き田中氏に同職をお願い申し上げますことを9月度役員会にてご了承願う予定です。

<平成21年6月度例会第2部実施>

会員の熱いご要望により、6月15日（月）の例会第2部「横浜開港博 Y150 夜間会場」見学研修が行われ、小野会長初め11名が参加しました。

「横浜開港博 Y150」の素晴らしさに横浜に端を発した我が国の発展、経済活動の高揚を肌を感じ、会員の方々には将来への期待を強くされたようです。

☆横浜開港博
Y150夜間
会場見学の皆様

<平成21年6月度懇親会実施>

6月15日(月)例会第1部終了後恒例の懇親会が開催されました。出席者は26名でした。途中、開港博夜間見学の出発があり多少慌ただしく終わりました。

挨拶：小野会長

乾杯：田代氏

挨拶：角野氏

小野会長・吉田顧問

[懇 親 会 懇 談 風 景]

