

20110209 士業企画_議事録

テーマ 「いまどきの不良債権ビジネス～バルクセールは今後どうなる?～」

発表者 桑原徹氏 (司法書士、アドバイザー)

日時 2011年2月9日 19時00分～20時50分

場所 東京・竹橋 ちよだプラットフォームスクウェア

参加者 11人 (公認会計士、サービサー、会社員、NPO 法人理事長、
司法書士、行政書士など)

主催者あいさつ、趣旨説明。そして、参加者からの自己紹介・近況報告

発表 「いまどきの不良債権ビジネス～バルクセールは今後どうなる?～」

1. 不良債権ビジネスの時代的な流れ (時期、情勢、内容)

1997、本邦初の NPL バルクセール

バブルの後処理的な案件が多く、不動産担保付コーポレートローン中心で金額が大きい

2000 初頭、NPL バルクが本格化

ノウハウを持つ外資が荒稼ぎとわれるが、邦銀が嫌な部分・汚い部分から目を背けていただけで、そこを外資がやっただけともいえる。

2004、メガ銀行が一気に処分

BTM、SMBC。今なら処分しないような案件も処分していた。

2005、遅れて UFJ が統合前の最終処分

先送りし続けたような案件の処分も散見された。

2006 ころ、不動産バブル

このころの高値の証券化ローンがそろそろ (2011 年) 償還期を迎える
NPL は出物が激減、仕入れ値が高騰 (高値つかみ)

2007、まだまだバブル

2008、リーマンショック

これ以降、FSAのスタンスは、「先送り」に

カタカナ不動産の連続倒産

2009、金融円滑化法

原則リスクを認め、リスク先を正常先と認定する摩訶不思議な法律

CMBSデフォルトさせないために、買戻しなどの手段も行われる

2010、回復の兆しなし

MSが全日空ホテル買収時のローン償還を期限延長で乗り切る

消費者金融のパラダイムシフト？

武富士が会社更生法適用申請。過払いを完全に遮断できれば、ある程度の規模で再生はできるのではないか。

いつまで過払い金を払い続けるのか・・・。

当時グレーだったものをさかのぼって黒だとし、時効消滅しないとした判例の正当性は？

法律での解決が必要ではないか？

2011、どうなる？

以前のようなバルクセールの出物はない。仕入れ値高くなる

2. CMBS（証券化不動産）の組成（時期、トピックス、内容）

①組成時 ローン的设计（不動産価格上昇が前提、収益還元で評価）

→ウオーターフォール（信託、レンダーがキャッシュを管理）

→ストラクチャー

→保全

②ローンデフォルト時 対処法（デフォルトさせないのが原則）

③ローン売却 価格

- DD (地道な力仕事)
- 交渉 (売りと買いの力関係、買いとレンダーの力関係)
- CMBSホルダーとの関係 (償還の合意が必要、毀損する人を説得)

④ローン売却後 現物 (受益権) 取得

3. 質疑応答

Q1: 不良債権で、どこが儲けているのか?

A1: 消費者金融は、新規調達のために投げ売りしている

Q2: 不良債権の相場観は?

A2: 損切りできない状況。ローン期限延長で先送り

Q3: 信託協会の債務保証につき?

A3: 代位弁済による不良債権が滞留している状態

Q4: 地方銀行の不良債権処理につき?

A4: まだまだこれから。サービサーになかなか売れない

以上