

不動産競売市場の規制改革

—最低売却価額の検証と価額変更ルールの提言

井出 多加子*

成蹊大学

田口 輝幸

全国信用保証協会連合会

不動産競売市場の改革は、1998年と2004年の2度の法改正によって大幅に進展し、市場参加者も拡大している。妨害行為の温床と言われた短期貸借権が2003年に廃止され、2004年の法改正では最低売却価額に替わって売却基準価額が制度化された。しかし、この売却基準価額制度は、裁判所が定める基準価額の2割減までしか落札価格を許容しないという、幅を持った最低売却価額制度に他ならない。本稿では、不動産競売の問題点を最低価額制度の観点から整理し、これを大阪地方裁判所のマンション競売データから検証した。即ち1998年の法改正によって、不売の場合、再評価を経ることなく最低売却価額引下げが可能になったため、売却までの期間が1年程度短縮した。この間の落札価格下落を考慮すると、大胆な仮定のもとに、仮に法改正がなされなかったとすれば、同地裁での不動産競売全体の損失額は1998年だけで188億9700万円と計算され、これが規制改革の効果となる。さらに、法的保護のない第三者の占有によって売却までの期間が長期化し、複数回の競売を経ることで、いっそう価格が下落したことが観察された。

1. はじめに

日本の不動産競売における最大の特徴のひとつは、最低売却価額制度にある。期間を定めて書面で行う入札では、裁判所により設定された最低売却価額と同じか、

*連絡先：〒180-8633 東京都武蔵野市吉祥寺北町 3-3-1 成蹊大学経済学部 井出多加子 (idee@econ.seikei.ac.jp)。本研究は、日本経済研究センター「社会的規制改革の計量分析」研究会のメンバーをはじめ、多くの人々からいただいた真摯な助言と協力に支えられている。特に、戸田泰氏（ハーバード大学）と鈴木亘氏（東京学芸大学）からは生存分析に対する重要な助言をいただいた。ここに記して深謝の意を表す。

それを上回る価格でしか落札されない。最低売却価額は、不当な安値売却の防止や反社会的組織による不当な利得の獲得防止、すなわち債権者及び所有者の保護の観点から不可欠とされている。しかしながら、不動産競売市場をより一般的・効率的なものとするためには、一層の市場化が必要であることから、価格形成をマーケットメカニズムに委ねることとし、最低売却価額制度の抜本的な見直しの必要性を論じる。

本稿の構成は以下の通りである。2 節で、不動産競売手続の流れを概略するとともに、任意売却との対比をもって、昨今の不動産競売市場の位置付けを明確にする。続く 3 節では昨今の不動産競売の制度改革を手続の迅速化と市場化という観点から整理する。ここでは 1998 年と 2004 年の民事執行法の改正をとりあげ、特に裁判所が定める最低価額の位置付けとその課題を中心に説明を行う。

4 節では、大阪地方裁判所で 1997 年から 2002 年上半期に実施された期間入札の不動産物件の中から中古マンションを抽出し、売却までの期間が競売市場に特有の諸要因にどのような影響を受けているかを、生存分析によって検証する。そのため、物件を最終の売却時点からさかのぼり、不売のため複数回競売に付された場合、それを履歴として整理している。1998 年の法改正によって、不売の場合再評価を経ることなく最低売却価額引き下げが可能になったことから、法改正の影響と占有の態様に焦点を当てる。最終節では、実証分析の結果から、最低価額存続の是非よりも、「より早くより高く」売却を実現する価額変更ルールを新たに提言するとともに、分析における今後の課題を示す。

2. 不動産競売市場の概要

本稿では、不動産競売の市場化の実現を、物件の差押えから売却実現までの期間の短縮化という観点からの実証分析によって示す。よって、本節では、差押えから売却実現までの不動産競売手続の基本的な流れを整理するとともに、任意売却との比較をもって、不動産競売市場により一層の市場化が期待される理由を示す。なお、本節における不動産競売手続の流れは、2004 年の民事執行法改正による変更を反映させたものである。

2.1 不動産競売手続の概要

不動産競売手続の基本的な流れは、「差押え」から「換価」、そして「配当」というプロセスをとる。「差押え」は、担保権者からの不動産競売申立てから不動産競売開始決定を経て、差押登記手続の嘱託までを言う。「換価」は、執行裁判所による現況調査命令及び評価命令からいわゆる3点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書の写し）の備え置きを経て、期間入札の実施と売却の決定、代金納付までを指す。「配当」は、買受人による代金納付をもって債権者へ配当を行うことを言う。

(1) 差押え

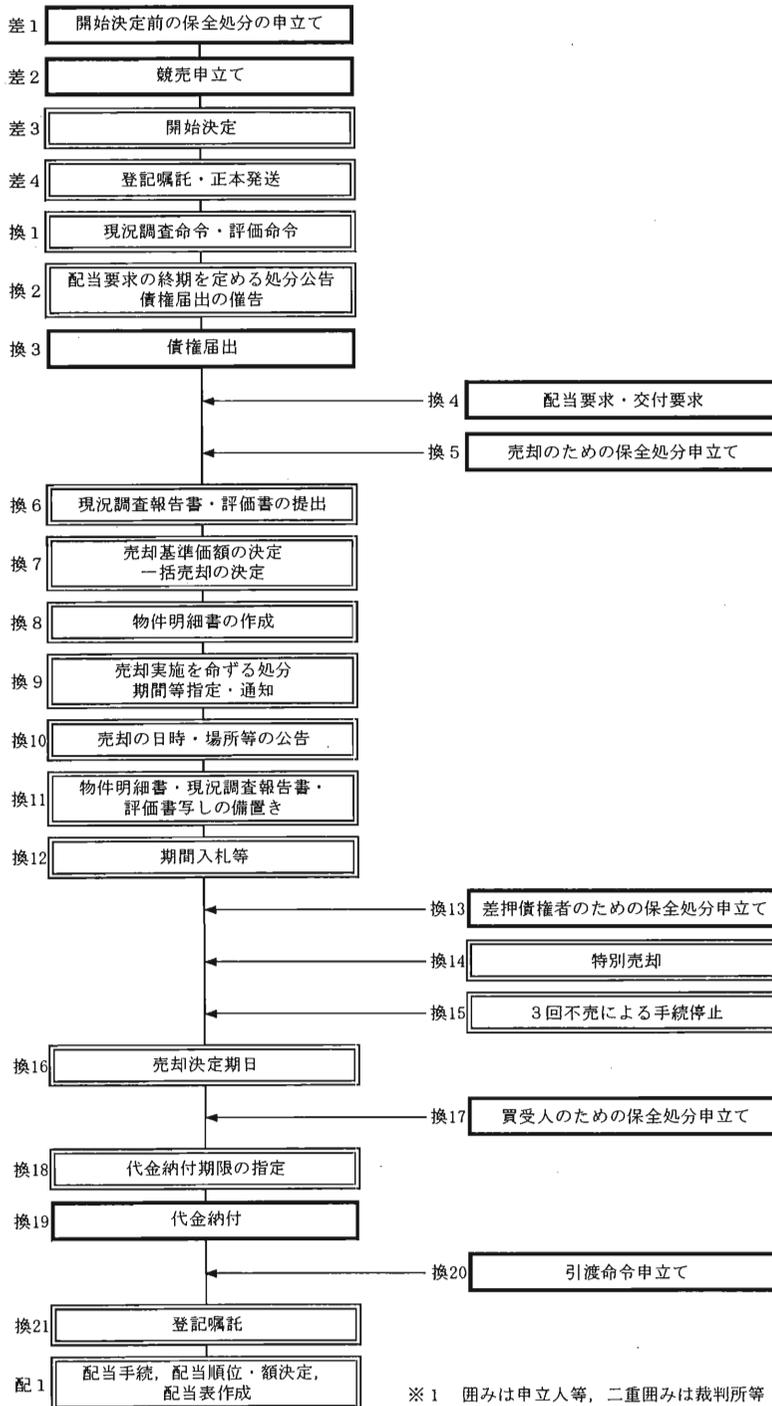
詳細には、図1の不動産競売手続概要図に則り説明する。不動産競売は担保権者からの不動産競売の申立てによって開始される（図1差2）。担保権者の申立に対して、申立が適法と認められる場合に、裁判所は不動産競売開始決定を行い、併せて目的不動産を差押える旨を宣言する（図1差3）。開始決定後直ちに、管轄登記所に対して、差押登記手続の嘱託を行う（図1差4）。一般的には、差押登記手続の嘱託が行われたことが確認され次第、債務者及び所有者宛に不動産競売開始決定正本の送達が行われる。

(2) 換価

目的不動産の売却の実施にあたっては、売却基準価額（2004年改正前の最低売却価額に準ずるもの、以下同）及び売却条件を定める必要があることから、裁判所は売却基準価額決定の根拠を得るために評価人（一般的には不動産鑑定士）に対して評価命令を発する。また、ほぼ同時期に売却条件決定の根拠を得るために現況調査命令を発する（図1換1）。

差押登記の完了後、裁判所は配当要求の終期を定め、公告の上、差押登記前に登記された債権者に対して債権の有無及び債権額を届けるよう催告を行い（図1換2）、催告を受けた債権者は債権届出を行う。また、有名義債権者など配当要求資格者は、配当要求書を配当要求終期までに裁判所に対して提出する（図1換3）。

図1 不動産競売手続概要図



※1 囲みは申立人等, 二重囲みは裁判所等

※2 「差」は差押え期間, 「換」は換価期間, 「配」は配当期間

出典: 阪本勲夫(2005) 『不動産競売申立ての実務と記載例(全訂3版)』金融財政事情研究会より抜粋・再編

評価命令及び現況調査命令に応じて評価書及び現況調査報告書が提出され（図 1 換 6）、各債権者の債権額が把握されると、裁判所は評価書に基づいて売却基準価額を決定し（図 1 換 7）、買受可能価額（売却基準価額の 80%）をもって無剰余取引の確認を行う¹。無剰余取引ではないことが明確になった場合、現況調査報告書や登記事項証明書等に基づき物件明細書を作成する（図 1 換 8）。物件明細書は、不動産の現況や不動産に係る権利関係を明示するものである。

このような準備が整った後、売却実施処分が出され、売却日時や場所、方法が決定され（図 1 換 9）、目的不動産や売却基準価額及び売却日時を公告するとともに（図 1 換 10）、いわゆる 3 点セット（物件明細書・現況調査報告書・評価書の写し）を備え置く（図 1 換 11）。

売却方法には、入札、競り売りの他、特別売却²が存在するが、一般的には一定期間を定めて行う入札方法である期間入札が採用されている（図 1 換 12）。買受希望者は、この期間内に売却基準価額の 80%に相当する買受可能価額以上の価額をもって入札を行う。開札の結果、最高価での買受申出人が定まると、売却決定期日において、売却決定許可を下し（図 1 換 16）、売却許可決定確定後 1 月以内を期限として代金納付を買受人に通知する（図 1 換 18）。

買受人が納付期限までに代金を納付すると（図 1 換 19）、目的不動産の所有権は買受人に移転し、目的不動産に存在した抵当権等の諸権利は消滅し、消滅する権利を持つ者や差押債権者等に対抗できない賃借権等は効力を失うこととなる。裁判所は、この効果を登記上に反映させるために、買受人が取得した権利の移転登記、売却によって消滅した抵当権等や効力を失った賃借権の登記手続の嘱託を行う（図 1 換 21）。

(3) 配当

売却決定後に買受人から代金が納付されると、配当手続が開始される。裁判所は、代金納付から 1 月以内の日を配当期限として指定後、債権者に対して呼出状と債権計算書提出の催告書を送達する。裁判所はこれにより配当表を作成し、確定をもって、配当実施手続が行われる（図 1 配 1）。

¹ 無剰余取引とは、売却基準価額の 80%をもって差押え債権者の債権に優先する債権や手続き費用を弁済してなお剰余を生じる見込みがないものを言う。その場合、原則として不動産競売手続きは取り消さなければならないとされている。ただし、売却基準価額の 80%が手続き費用の見込額を超え優先債権者の同意を得た場合又は売却基準価額の 80%が手続き費用及び優先債権見込額と同額の場合は、剰余を生じる見込みがない場合でも売却を実施できる。

² 売却を実施しても適法な買受申出がなかった場合に実施できるもの。期間入札の結果、売却が実現しなかった物件については、買受可能価額（売却基準価額の 80%）以上の額で買受けを申し出た者に、先着順で売却する方法。大阪地方裁判所では、期間入札終了後 2 週間程度の期間を定めて実施されている。

差押えから配当に至るプロセスの概略は以上の通りである。この間に要する時間は一概に言えないものの、順調な手続を踏んでも10~12ヶ月を要すると言われる。

2.2 任意売却と不良債権処理促進策としての不動産競売

担保権を活用した債権回収方法は、競売に限らない。法によって定められた手段によらず、債権者と債務者間の任意的な手段による債権回収方法が存在し、一般に「任意売却」と言われる。競売に比べて任意売却の方が目的物件の売却価額は高く（時価により近い）、売却実現後の配分に要するまでの時間も競売に比べ短いと言われる。このように債権者及び債務者の双方にとって有利であることから、担保権者が担保権を活用した債権回収を図る場合には、不動産競売に先んじて任意売却を第一義的な手段として採用することが一般的と言われる。

従って、担保権者が不動産競売によって債権回収を図るということは、いわば第一義的な任意売却という手段に頼ることができない事情からの最後の手段としての選択であると言える。

任意売却は、法的に定められたものでないことから、一律的な段取りは存在しないが、「任意売却実施の合意」から「売却」、そして「配分」というプロセスをとる。

このプロセスにおいて最も重要な点は、所有者及び利害関係人から任意売却実施の合意を得ることである。抵当不動産の処分権限は所有者にあるため、所有者の意向が任意売却の成否を分けることとなり、競売手続上の「差押え」と異なり、所有者及び利害関係人から事前に任意売却実施の合意を取り付けることが最も重要である。

このようなことから、合意を取り付ける手段として、本来は配分を受けることができない利害関係人に対して解除料等の名目で一定の配分額を充てることが多い。具体的には、先順位債権者が「任意売却による回収金」と「不動産競売による回収金」の差分を調整し、後順位債権者に対して配分を実施することを約束し、任意売却実施の合意を得る。

しかしながら、このような利害関係人の中での任意売却実施の事前調整及び配分に関する事前調整の必要性は、債権回収上の大きなコストとなる。特に、バブル崩壊後の長期間にわたる不動産価格の下落と、バブル期に担保権が設定された不動産には多数又は多額の抵当権が設定されたことから、任意売却による早急な不良債権処理は次のような理由から困難とされた。

- ① 時価を大幅に上回る担保権の存在等により、利害関係人から任意売却実

施の合意を得ることが困難

- ② 不動産不況から適切な買受人が存在しない
- ③ 不良債権処理の急増から、任意売却に係るコストが過大

これにより、債権回収策としての不動産競売の位置付けは高まりを見せた。バブル崩壊後の長引く景気低迷を収束させるためには、金融システムの安定化が不可欠であり、経済を再活性化するためには金融機関が抱える不良債権を抜本的に処理にすることが不可欠であるとの共通認識が持たれた結果、不良債権の実質的処理促進と不動産の流動化促進策として不動産競売がクローズアップされた。特に不良債権処理が喫緊の課題とされた1998年の通常国会においては、金融システムの安定化を図るためのいわゆる金融安定化関連法案が審議され、「競売手続の円滑化等を図るための関係法律の整備に関する法律」が成立し、競売手続の迅速化が図られた。

3. 不動産競売市場に係る法改正

バブル経済崩壊後の金融機関の不良債権問題の抜本的な処理を促進する手段として、1998年に不動産競売に係る法改正が行われた。続く2004年の法改正においても、不動産競売の市場化促進が議論の中心とされていることから、ここでは1998年及び2004年の法改正の要点整理を行う。

不動産競売は、古くは限られた入札者から成立する特殊性の強い環境にあったが、その適正化を実現するための法制度化、法改正が行われてきた。1979年には民事執行法が制定され（1980年施行）、入札制が採用された他、最低売却価額制度を導入することで、市場の適正化を実現する基礎作りが行われた。現在の期間入札と売却基準価額による不動産競売市場の仕組みは、ここに原点を成す。1996年には民事執行法の改正が行われ、不法占拠者や妨害者対策として引渡命令の範囲拡大や保全処分の拡充が図られた。

3.1 1998年の民事執行法改正

1998年に行われた民事執行法の改正は、不動産競売市場をバブル経済崩壊後、長期化する金融機関の不良債権問題の抜本的解消を図る促進手段として位置付けた上でのものであり、不動産競売の手続きの迅速化と一層の市場化を目指したものであった。競売手続に関する基本法である民事執行法は、不当な執行妨害の排除、手続の迅速な処理、利便性の向上という観点から改正がなされ、これに伴い民事執行規

則等の改正が併せて行われた。改正点は多岐に渡るが、手続きの迅速化とともに、不動産競売市場のより一層の市場化を観点として、次のような改正がなされた。

- ① 評価人は競売事件の特殊性を十分に考慮して評価することとするなど、物件評価額をより市場のニーズにあったものとするための規定を設ける。
- ② 執行裁判所は、一定の場合に、従前の評価書の記録を参考にして、再評価を経ることなく、最低売却価額の変更ができることとする。
- ③ より効果的な物件情報の提供を行い、広く買受希望者を募るため、売却の公示について、その事項・方法を見直すこととする。

評価命令に基づく評価額の市場価格への接近は、従来に比べて最低売却価額（現在の売却基準価額に相当するもの。以下同）の下落を実現させたことから、結果として売却率の上昇を実現させる大きな要因となった。また、売却が実現しなかった物件に対しては、再評価を経ることなく、裁判所の裁量によって柔軟に最低売却価額の引き下げを実施することが可能となったことから、長期間にわたって売却が実現せず滞留する物件が極めて少なくなった。

このように、不良債権処理促進策として位置付けられた不動産競売の制度改革は、手続きの迅速化とともに、一層の市場化を意識した民事執行規則の改正によって、売却率の上昇という形で一定の成果を得ることができたと言える。

3.2 2004年の民事執行法改正

2003年には、民法・民事執行法の改正が行われ、短期貸借保護が廃止された他、物件の内覧制度が創設され、不動産競売市場の適正化が図られた。引き続き2004年にも民事執行法の改正が行われ、不動産競売手続の迅速化実現を目的とした裁判所内の職務分担の合理化や、評価人が物件価額を評価するにあたっての評価項目が法文上に定められた。

2004年の改正で最も大きなものとされているのは、最低売却価額の廃止であるとされている。前述のとおり、最低売却価額とは評価人による評価に基づき裁判所が定めたもので、最低売却価額を下回る買受けは認められなかった。しかし、とりわけ1998年の民事執行法改正後は、当初定められた最低売却価額のもとの売却が実現されなかった場合には、裁判所の裁量によって評価人の評価を経ることなく最低売却価額が一定の割合で下げられ、その結果売却が実現するということが往々にしてあった。

2004年の民事執行法の改正では、これまでの最低売却価額が廃止され、新たに裁

判所によって売却基準価額が定められることとなった。売却基準価額は最低売却価額と異なり、その80%以上であれば売却基準価額に達せずとも買受けが可能となる点が、大きな相違点であるとされている。

3.3 最低売却価額の廃止と売却基準価額の創設

これまでも最低売却価額については、不動産競売の市場化と関連して、その廃止が論じられてきた。不動産競売市場といえどもその価格形成はマーケットメカニズムに委ねられるべきであり、所有者保護や債権者保護を理由とした最低売却価額の存続の意義はないことが主な理由である。

しかしながら、最低売却価額が持つ機能（不当な安値売却の防止機能やそれに伴う所有者及び債権者保護機能、買受人に対する価格情報の提示機能）から、その廃止については消極的な意見が多勢を占めた。2004年の民事執行法改正を論じる法制審議会においても、最低売却価額を維持するといった意見が大半を占めた。維持を支持する理由としては、不当な安値落札を防止する機能は非常に重要であるとともに、最低売却価額への批判の一つである市場価格との乖離は、評価制度のあり方を見直すことで改善が可能であり、最低売却価額を廃止する理由にはあたらないということである。

一方で、最低売却価額見直しの必要性について少なからず意見があったことから、所有者及び債権者保護機能は維持しつつ、不動産競売手続きの迅速化を実現する策が必要とされた³。しかしながら、最低売却価額に達しない買受希望価額の場合であっても、利害関係人の同意があれば売却を認めるとする案は、利害関係人の選定が現実的には困難との理由から採用が見送られた。また、最低売却価額を廃止し、評価人の評価に基づく参考価額による売却を選択制とするとともに、所有者等による買戻制度を認めるとする案は、選択制の是非や所有者保護について異論があり採用が見送られた。

そこで、最低売却価額を一定程度下回る価額の範囲内において買受けを認めるとし、ここでの「一定程度」とは、①評価に質的な変容をもたらさないこと、②

³ 迅速化実現策としては、諸外国の競売手続例が参考にされた。アメリカ：①裁判所が定める基準価額は存在しない、②売却後一定期間内の買戻が認められている、ドイツ：①落札価額が、別に定められる土地の価額の半分以下である場合、売却を不許可とする、②落札価額が、別に定められる土地の価額の70%未満である場合には、充当されない債権者からの不許可申立を認める、いずれについても再度競売にかけられる場合には認められない、フランス：①申立人が基準価額を定め、落札が実現しない場合は、申立人が基準価額で落札する、②物件が債務者の主たる住居であるという条件の下、基準価額が明らかに低額である場合に債務者は異議申し立てを行うことができる、③競落人及び差押債権者は、増価競売を申立ることができる。

競売の市場価格を大きく下落させないこと、③与信に大きな影響を与えないこと、等を考慮して、2割とされた。このような根拠に基づいた一定程度の幅の設定はハードルを低くし、初回売却率を高め、早期売却を実現させることで、不動産競売市場の迅速化を実現するとされた。

しかしながら、最低売却価額の廃止と売却基準価額の創設は、裁判所が定める「最低価額」が存在し続ける点ではなんら変わりがないと言える。最低売却価額の廃止と謳っているものの、売却基準価額という最低売却価額に準じた裁判所が定めた「最低価額」が買受けにおけるハードルとされており、そのハードルに「2割までは減額を許容する」という幅が設けられたに止まっている。これまでも、最低売却価額による売却が実現しない場合には、評価人による再評価を得ることなく裁判所による最低売却価額の一定割合の引き下げがなされており、売却基準価額の創設は、その減額がこれまでより早い段階で実現したことを意味するに過ぎない。従って、最低売却価額という裁判所が定めるハードルの撤廃がなされたわけではなく、不動産競売市場には、依然として市場が決定する価格の他に、最低売却価額に準じた売却基準価額という裁判所が定める最低価額が存在した上で取引が行われることに変わりはない。

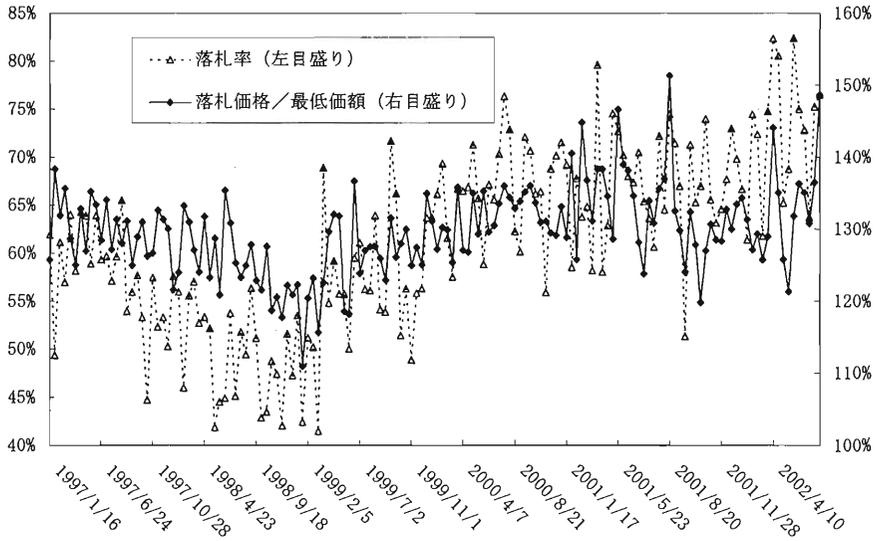
4. ミクロデータによる最低価額制度の検証

4.1 大阪地方裁判所の不動産競売

本節では、1997年から2002年上半期に実施された大阪地方裁判所不動産競売のミクロデータをもとに、制度の影響を検証する。まず、大阪地裁における不動産競売の状況を、対象期間について概観しよう。大阪地裁では、平均して月2回期間入札が実施されてきた。図2は、同地裁で行われた不動産競売全体の落札率と落札・最低価額比の推移を示している。よく指摘されるように、1999年ごろから大幅に売却率が上昇し、2002年上半期には70%程度に達した。また、落札価格の最低価額に対する比も、緩やかに上昇してきたが、2001年からやや頭打ちあるいは下落傾向にある。2002年には落札額が最低価額の30%増で、入札期ごとにばらつきが大きい。また、図3は有効売却数⁴である。1998年までは170件前後を推移していたが、1998

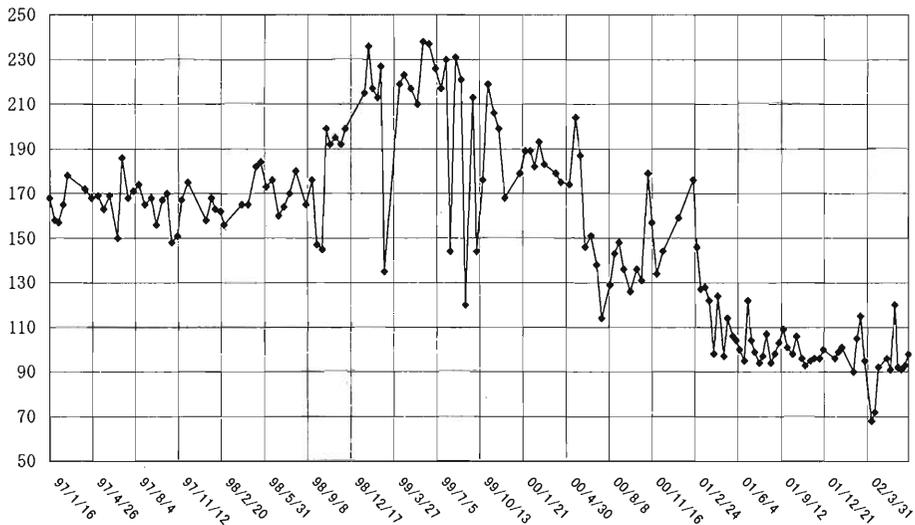
⁴ 前回の期間入札までに処分が終了せず持ち越された物件数に新規の事件数を追加し、取り下げや変更などを除いた、実際に入札に付された物件数をさす。

図2 大阪地裁不動産競売の落札率と価格比の推移



出典：不動産競売情報データベースより作成。
注：日付は期間入札の最終日。

図3 大阪地裁不動産競売の有効売却数



出典：不動産競売情報データベースより作成。

年後半から 2000 年にかけて急増し、不良債権処理が一段落すると下落を続け、2001 年には 100 件を下回る程度で安定している。さまざまな改革によって需要は増加しているものの、1999 年後半から供給はあまり伸びていないため、売却率が上昇しているといえよう。

4.2 実証分析のデータ

次に、本研究の対象物件について観察しよう。大阪地裁で 1997 年から 2002 年上半期までに実施された計 152 回の期間入札に付された物件のうち、大阪市内に所在し、構造が居宅である（利用方法は居宅に限定されない）中古マンションを抽出した。分析に用いる基本的な変数の値が観察できないものは、対象から除外した。

本研究では、売却までの期間が占有や諸制度によって長期化するか検証する。そのため、データもこの目的に沿って収集した。戸田・井出（2000）または田口・井出（2003）でも同マイクロデータを利用したが、収集期間を延長したことに加えて、不売のため同一物件が複数回競売に付された場合、最終売却時を基準に過去の競売を 1 つの物件の履歴としてまとめた点が異なる。差押えから売却までの日数を「残存日数」と定義し、2002 年上半期の時点で未売却の物件、または観察不可能となった物件は「センサー値」としたため、2378 個の観測数うち約 9% がセンサー値となっている。

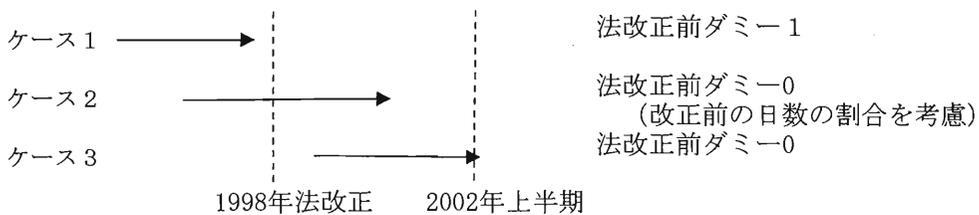
マンション競売に特徴的なことは、前述のとおり、占有者の存在である。本稿では、占有の状況を 3 種類に大別した。占有タイプ 1 は、空家かそれに近い状態、または所有者本人が居住しているケースである。占有タイプ 2 は、法的保護のない第三者が居住しており、ここでの占有者は、所有者の使用人、債権回収を目的に占有、あるいは、短期賃借権の期間が満了、占有権限不明などのケースが含まれる。占有タイプ 3 は、法的保護のある第三者が居住しており、短期・長期賃借権が認定されているケースである⁵。このように区分した理由は、買受人が直面するリスクが異なると考えられるからである。タイプ 1 の場合には、比較的容易に買受人が処分できるが、タイプ 2 の場合は占有者を排除することが比較的困難である。よく言われるような妨害行為だけでなく、占有者が生活に困窮して移転が困難な場合もある。タイプ 3 では、分析期間において短期賃借権が存在していたので、買受け後も買受人

⁵ 裁判所は、所有権の所在を基本に区分しているため、本稿の区分と若干異なるものがある。裁判所については、「競売ファイル・競売手続説明書（改訂版）」参照。

の自由処分が法によって制限されていた。このような制限は、市場価格に反映される可能性が強く、最低価額が十分に低くないと、売却処分されるまでの期間が長期化することもある。

次に、本研究の特徴である「過去の履歴」と法制度の関連について、留意点を述べよう。3.1節で説明したように、1998年の法改正（1999年から施行）以後、不売の場合再評価を経ずに最低価額を下げる事が可能になった。そこで、同法改正以前に競売に付された物件と以後の物件では売却までの期間が構造的に異なると考え、法改正前後で2グループに分けてダミーを作成した。図4は、法改正を考慮すると、物件の競売履歴パターンが大きく3つに分かれることを示している。ケース1は法改正前に差押えと売却が終了、ケース2は法改正前に差押えられ法改正後に売却が終了、ケース3は法改正後に差押えと売却が行われている。3通りのダミー変数を用いることもできるが、ケース2はケース1とケース3の両方の性質をもつ。そこでケース2では、法改正前のダミーを0とし、売却までの期間を分析するさいに説明変数として、残存日数に対する改正前の日数の割合を加えることとした。以上から物件の分類は、3つの占有タイプと2つの法改正前後の期間で、合計6種類となった。基本統計量を、この6グループごとに表1に掲載する。占有面積などの一般不動産物件と共通の属性に関する統計量は、誌面の都合で割愛する。

図4 競売履歴のパターンと法改正前ダミー



すべての占有タイプにおいて、法改正前後で残存日数が大幅に低下し、ほぼ6割に短縮した。入札数は、タイプ1と2で6割増加したものの、タイプ3では有意な増加は見られない。落札価格・最低価額比は、タイプ1で0.12ポイント高まったが、

表1 占有タイプ別・法改正前後の基本統計量

変数	法改正後			法改正前		
	平均値	最小値	最大値	平均値	最小値	最大値
	占有タイプ1					
入札数	8.10	0	99	4.78	0	28
落札価格・最低価額比	1.35	1	2.92	1.23	1	2.28
競争度2	1.09	1	2.57	1.07	1	1.45
競争度3	1.05	1	1.45	1.04	1	1.23
残存日数	310.78	109	3,829	495.41	132	2,310
観測数	858 (64)			305 (27)		
	占有タイプ2					
入札数	4.68	0	28	2.95	0	25
落札価格・最低価額比	1.30	1	3.47	1.21	1	2.27
競争度2	1.10	1	2.48	1.09	1	2.15
競争度3	1.06	1	3.27	1.05	1	1.36
残存日数	492.41	72	6,627	721.81	163	4,601
観測数	499 (55)			294 (39)		
	占有タイプ3					
入札数	6.12	0	28	5.88	0	31
落札価格・最低価額比	1.39	1	3.24	1.34	1	2.33
競争度2	1.11	1	2.07	1.08	1	1.32
競争度3	1.06	1	1.34	1.06	1	1.48
残存日数	299.53	112	2,892	501.17	172	2,517
観測数	276 (21)			157 (12)		

注：()の値は、センサー値の内数。競争度2は2番目の高順位価格に対する落札価格の比、競争度3は3番目の高順位価格に対する2番目の高順位価格の比。

タイプ2と3では0.09ポイントと0.05ポイント増にとどまる。タイプ1に関しては、法改正で期間短縮と価格上昇、入札数の増加が同時に見られたが、タイプ2への影響は期間短縮と総入札数の増加にとどまり、タイプ3に期間短縮は見られるものの、価格などへの影響はきわめて小さいと言える。これらを推計作業で考慮する必要がある。

表2は、占有タイプ別と差押え年別に物件数を示している。タイプ1が全体の5割、2割弱がタイプ3で、法的保護のないタイプ2の割合も比較的多い。1996年から全タイプで物件数が急増し、タイプ1と3は直前の2-3割強の増加を示しているが、タイプ2は1.5割程度の増加にとどまる。タイプ1がその後も増加しているのに対して、タイプ2と3は減少傾向にある。2.2節で言及したように、不良債権増加に伴い任意売却の物件が競売にシフトし、特にタイプ1が増加したと考えられる。

表2 占有タイプ別・差押え年別の物件数

暦年	タイプ 1	タイプ 2	タイプ 3	暦年	タイプ 1	タイプ 2	タイプ 3
80年以前	0	1	0	97年	121	108	55
86年	0	2	0	98年	195	126	76
90年	2	0	1	99年	186	106	79
91年	2	7	1	2000年	253	101	65
92年	1	3	3	2001年	204	81	57
93年	21	46	7	2002年 上半期	6	2	1
94年	35	38	8	合計	1,163	793	433
95年	37	67	18	比率	48.70%	33.20%	18.10%
96年	100	105	62				

表3 期間入札数の多い物件の事例（いずれも計8回実施）

入札号	2000年3号	1998年18号	1999年4号
書類番号	3-ケ-241	3-ケ-707	4-ケ-1975
入札数	14	1	0
落札価格（万円）	673	894	0
最低価額（万円）	390	868	1,010
（直前からの下落率）	-56%	-32%	0%
履歴1（入札号）	1992年2号	1992年7号	1994年7号
	3,712	4,635	2,227
履歴2（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1992年11号	1992年10号	1994年12号
	3,712	4,635	2,227
	0%	0%	0%
履歴3（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1993年11号	1993年1号	1994年20号
	2,242	3,409	1,799
	-39.6%	-26.5%	-19.2%
履歴4（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1993年17号	1993年4号	1995年9号
	2,242	3,409	1,799
	0.0%	0.0%	0.0%
履歴5（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1996年18号	1995年11号	1995年20号
	1,305	2,282	1,299
	-41.8%	-33.1%	-27.8%
履歴6（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1998年15号	1995年22号	1996年14号
	1,194	2,282	1,299
	-8.5%	0.0%	0.0%
履歴7（入札号） 最低価額（万円） （直前からの下落率）	1999年12号	1997年23号	1998年02号
	879	1,282	1,010
	-26.4%	-43.8%	-22.2%

次に、本稿の特徴である「履歴」について具体例を示す。表3は、対象データセットで最も競売回数が多い物件について、最低価額変更のタイミングと引き下げ幅を示している。一度不売になると、最低価額を変えずに半年以内の短期間に次の競売に付され、再び不売になると、1-3年後に価格を20-40%程度引き下げて競売が実施される、というパターンが観察される。これらは再評価を経ているものと考えられるが、下落の程度は一律でなく、再度競売に出されるタイミングにもばらつきがある。

4.3 生存分析

(1) 生存分析

残存期間と諸変数の関係を定量化するため、以下の性質をもつ生存関数と、その生存を引き下げるハザード関数を推定する。ただし、 T は生存（残存）時間を表す非負の確率変数で、以下のように t 時間まで残存する確率を示す（大橋・浜田(2002)参照）。

$$\text{生存関数 } S(t) = \text{Prob}(T \geq t)$$

ハザード関数（ある瞬間 t の死亡率（ここでは売却率））

$$h(t) = \lim_{\Delta t} \frac{\text{Prob}(t \leq T < t + \Delta t | T \geq t)}{\Delta t} = -\frac{d(\log S(t))}{dt}$$

上記6グループについて別々に、カプラン・マイヤー法（KP法）でノンパラメトリック推定を行ったところ、表3の基本統計量で観察したように、3通りの占有タイプすべてにおいて法改正後の物件の残存率が低く、売却までの期間が短期化していた。これら6グループで残存確率が同じという仮説を検定したところ、Log-Rank検定、Wilcoxon検定ともに有意水準1%で仮説は棄却された。ただし、1700日を越えるあたりから、法改正前後の2つの生存関数が交差し、法改正後であっても売れ残る物件があった。交差の原因は、図4のケース2のように、残存期間が法改正前後にまたがるサンプルが存在するためと考えられるので、以下でこれを考慮する。

(2) COX 比例ハザード関数の推定

次に、占有タイプや法改正などが残存率に与える影響を、次のCOXの比例ハザードモデルで推定した。共変量ベクトルを z_i 、係数ベクトルを β とするとハザード関数 $h(z, t)$ と生存関数 $S(z, t)$ は次の通りで、ハザード比は時間を通じて一定となる。

$$\begin{aligned}
 h_i(z_i, t) &= h_0(t) \exp(\underline{\beta}^T z_i) \\
 &= h_0(t) \exp(\beta_1 z_1 + \beta_2 z_2 + \dots + \beta_p z_p)
 \end{aligned}
 \tag{1}$$

$$\frac{h_i(\underline{z}_1, t_A)}{h_i(\underline{z}_2, t_A)} = \frac{h_i(\underline{z}_1, t_B)}{h_i(\underline{z}_2, t_B)} = \frac{\exp(\underline{\beta}^T \underline{z}_1)}{\exp(\underline{\beta}^T \underline{z}_2)}
 \tag{2}$$

法改正前後と占有タイプで合計 6 グループをひとつのモデルで推定することは(1)式において、①異なるグループ間でベースライン・ハザード $h_0(t)$ が同じ、②パラメータ $\underline{\beta}$ の値も共通、ということの意味する。しかし KP 法の結果と表 1 の基本統計量をみると、法改正の期間短縮効果にある程度の共通性はあるものの、占有タイプでパラメータもベースライン・ハザードも異なると考えられるため、全グループをプールした場合と、占有タイプ別に推定した場合の 2 モデルを推定した。

本稿の特徴となる 4 つの共変量について、まず説明する。第 1 に、図 4 のように、法改正前後にまたがる物件について、全体の残存日数に対する法改正前日数の割合を用いた。法改正で期間が短縮したなら、この割合が高くなるほど(2)式のハザード比は 1 を上回るはずである。

第 2 に、売却は最低価額で制限されていて、市場価格がこれを上回れば上回るほど、需要が増加すると考えられる。そこで最終売却時点での市場価格と最低価額の乖離を代理する変数として、入札数を利用した。入札数が多ければ多いほど潜在的買受人は多く、ハザード比は 1 を上回る。

しかし、これは最終時点における価格情報に過ぎず、期間の長期化は「過去の」最低価額設定に大きく影響される。そこで第 3 に、落札額に対する、初回の最低価額の比を「初回価額比」として追加した。初回価額比が大きければ大きいほど、初回の最低価額が割高に設定されていたことになるので、売却は長期化しハザード比は 1 を下回るはずである。

第 4 に、過去の競売回数をを用いた。初回価額比では、過去の最低価額設定の影響を把握するが、複数回競売に出されることで「問題物件」として実態より市場評価が低くなる「スティグマ」も考えられる。

さらに、これら 4 つの共変量以外にも、法改正と市場価格の下落を考慮する必要がある。法改正は 1999 年から実施されているが、この時期に市場価格も持続的に下落していたので、両者を同時に把握するため、1997 年上半期をベースとして半期ダ

ミーを1997年下半期から2002年上半期まで用いた。6グループをプールした推定結果を表4に示す。また、占有タイプ別に推定したモデルのベースラインとなる生存関数(KP法により推定)を図5に示す。占有タイプ別の推定係数は、誌面の都合で割愛する。

表4の推定ベースは、1997年上半期の占有タイプ1物件である。結果をみると、一般不動産にも共通する属性は有意な影響を持つものが少ないため、最低価額の評価でもこれらの共通属性は十分考慮されていると考えられる。路線数、敷地面積のみが、ハザード比に影響している⁶。

次に、本稿が注目する競売に関する変数の影響を見る。タイプ1に比べて、タイプ2は有意にハザード比が0.74と1を下回り、残存日数が長期化する。しかしタイプ3は有意な違いを持たない。時期ダミーの係数から、1999年上半期にハザード比が30倍以上急増していて、1997年上半期に比べて、売却率が著しく高まったことを示している。上述の通り売却時点の市場価格と最低価額の差を代理する売却時入札数は、有意にハザード比を高め、市場価格が最低価額を上回るほど、売却率は高まる。初回価額比はマイナスの符号を持つものの、有意でない。一方過去の競売回数、有意にハザード比を低めている。また、管理費の滞納は、有意な影響を持たない。

さらに図5のベースラインを見ると、占有タイプ1がもっとも残存確率が小さく、続いてタイプ3、タイプ2の順になっている。確率が50%を下回る日数は、タイプ1で224日、タイプ2で371日、タイプ3で249日である。20%を下回る日数は、タイプ1から3までそれぞれ、343日、609日、399日となった。したがって、最低価額の設定が適切であれば、長期・短期賃借権が認定されているからといって、必ずしも売却が長期化するとは限らないと言えよう。

大阪地裁不動産競売市場全体について、1998年法改正実施以前の損失を、大胆な仮定のもとに概算しよう。表4の時期ダミーのうち、1998年上半期のダミーのみが1の値を取る生存関数と、2000年下半期のダミーのみが1の値をとる生存関数を推定結果から比較したところ、残存率が50%を切る日数は前者で598日、後者で210日と388日も短縮された。付録表1の落札価格ヘドニック関数推定結果を見ると、1998年上半期には半年で14%最高価格が下落していた。これより、388日の遅れは約29.76%の落札価格下落に相当する。

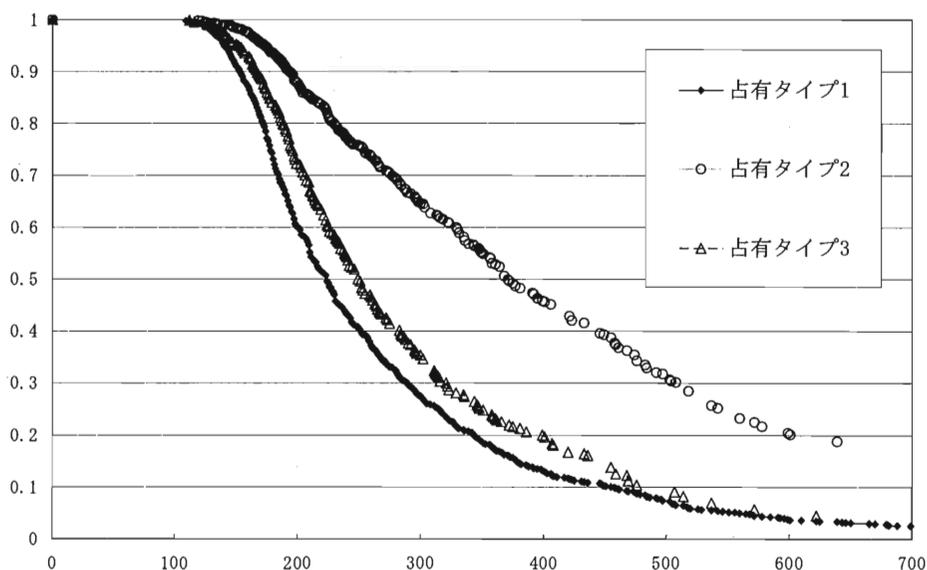
⁶ 一般不動産にも共通する属性は表以外にもあるが、あまりに有意でないものは推定から除外した。

表 4 COX 比例ハザードモデル推定結果 (全グループをプール)

説明変数	係数	カイ二乗	P 値	ハザード比
路線数	-0.06	4.61	0.03	0.95
大阪環状線内	0.00	0.00	0.97	1.00
最寄り駅距離*	-0.03	1.23	0.27	0.97
敷地面積*	0.05	6.55	0.01	1.05
築年数*	-0.01	0.04	0.85	0.99
旧建築基準ダミー	-0.08	2.06	0.15	0.92
タイプ 2 ダミー	-0.30	33.62	<.0001	0.74
タイプ 3 ダミー	-0.09	2.35	0.13	0.91
法改正前日数割合	-3.80	604.04	<.0001	0.02
管理費滞納ダミー	-0.03	0.48	0.49	0.97
過去開札数	-0.43	59.65	<.0001	0.65
初回価額比*	-0.01	0.00	0.96	0.99
売却時入札数	0.02	17.61	<.0001	1.02
97 年下半期ダミー	-0.01	0.00	0.96	0.99
98 年上半期ダミー	0.21	3.53	0.06	1.23
98 年下半期ダミー	1.19	100.60	<.0001	3.28
99 年上半期ダミー	3.61	611.96	<.0001	36.89
99 年下半期ダミー	2.57	520.60	<.0001	13.13
2000 年上半期ダミー	1.91	305.85	<.0001	6.78
2000 年下半期ダミー	2.12	380.14	<.0001	8.33
2001 年上半期ダミー	1.66	224.63	<.0001	5.26
2001 年下半期ダミー	2.01	306.87	<.0001	7.50
2002 年上半期ダミー	1.70	236.68	<.0001	5.47

注：変数の*記号は対数変換を示す。

図5 占有タイプ別生存関数の推定結果
(ベースライン生存関数)



注：占有タイプ別に表4のプールしたモデルと同じ共変量で推定した値。

これらの実証研究の主な結果とインプリケーションを、簡単に確認しておく。

- ① 1998年の法改正で残存確率は大幅に低下し、「早く」売れるようになった。
- ② 競売回数を重ねるほど売却が遅れる。
- ③ 短期・長期賃借権が設定されていても必ずしも売却は長期化せず、残存確率は空家か所有者居住の場合をやや上回る程度で有意な違いとは言えない。
- ④ 1998年上半期の推定係数をもとにすると、法改正の影響で残存率が50%を切る日数は388日短縮された。同時期の標準落札価格下落率から計算すると30%近く「高く売れた」はずであった。

5. まとめと競売市場改革への提言

本稿では、不動産競売市場の制度を概観し、特に1998年の法改正の効果と最低売却価額制度の問題点を指摘した。日本の不動産競売においては、最低売却価額以上の買受希望価額による入札のみが認められ、最低売却価額に満たない落札は実現しない。最低売却価額は、不当な安値売却を防止することにより所有者及び債権者の利益を保護するとともに、買受人に対して物件価額を提示することで開かれた市場

の実現を目的としているが、一方で取引をマーケットメカニズムによる価格形成に委ねるべきだとする主張から、最低売却価額を廃止すべきとの意見も存在した。両者の意見を踏まえ、2004年の民事執行法改正では最低売却価額制度の廃止が実現した。しかしながら現実には、最低売却価額そのものは廃止されたものの、新たに設けられた売却基準価額は、当初よりその2割減までの買受希望価額を認める点がこれまでの最低売却価額とは異なるに過ぎず、裁判所が定める最低価額が依然として競売市場に存在し続ける点ではなんら変わらない。

大阪地方裁判所における1997年から2002年のマイクロデータによる実証分析から、短期・長期賃借権が認定されている物件でも、空家か所有者が居住している場合と同様に短期間に売却されていることが明らかとなった。逆に法的保護のない第三者が居住する場合は、売却も遅れがちである。従来、短期賃借権の弊害が指摘されていたが、その影響は、田口・井出(2004)で指摘した当該物件の価格下落という直接効果にとどまらない。同権利の存在によって法的保護を受けないグレイ・ゾーンの占有者が拡大して明け渡しの不確実性が增大する。にもかかわらず、必ずしも評価に反映されないため、売却が遅れることがある。さらに複数回競売に出されることによって、大幅に売却率も低下し落札価格も下がるので、短期賃借権の競売市場全体への影響は、かなり大きかったのではないだろうか。

短期賃借権が廃止されたとはいえ、グレイ・ゾーンの占有者への対処が大きな課題として残されている。妨害行為だけでなく、所有者が経済的困難から転居に困窮する場合も少なくないとされているので、社会保障を含めて転居をスムーズにすすめる支援制度の拡充は競売市場改革にとって欠かせない。

最低価額の不適切な設定によって売却が長期化したことは、地価下落期に大きな損失をもたらした。最低価額の評価を適切にする提言が出されているが、本稿では1998年の法改正によって、再評価を経ずに最低価額を引き下げることが可能になったことに注目した。実証分析からは、法改正によって売却期間が大幅に短縮し、残存確率が50%を切る日数は、388日(約1年)短縮されたことが示された。ヘドニック関数による標準落札価格の1998年上半期下落率から計算すると、388日で29.7%の下落を意味する(付録表1参照)。仮にこれが、1998年に大阪地裁で実施された不動産競売全体に共通するとすれば、総落札額は約636億2670万円であったから、わずか1年で188億9700万円の損失額があったことになる。

市場価格は、日々さまざまな要因によって変化する。一般不動産物件でも、市場(成約)価格の推定は売主・買主の個別事情に左右されるので難しいと言われてい

る。競売物件になると、さらに複雑な権利関係や制限をどの程度価格に反映するか、地域の違いもあって、把握はかなり難しい。現在、差押えの申立人が競売の費用をある程度負担しているものの、評価の精緻化にかかる費用と労力は最終的に国民が負担することになるのではないだろうか⁷。

本稿の分析結果から、我々は、評価の精緻化に費用をかけて売却率を高めるよりも、透明で簡便な価格改定ルールを導入すべきであると提言する。1998年の法改正で再評価を経ずに最低価額を引き下げることが可能になったとはいえ、すべての裁判所において全物件の最低価額が、不売後一律に引き下げられているわけではなく(表3参照)、引き下げルールは不透明である。不売に終わった場合、一定期間(たとえば1ヶ月)の間隔で一律に価格を引き下げる(たとえば10%)という透明なルールを採用することはできないだろうか。3ヶ月後に30%割安で再び競売に出されるケースがあるという現実を見ると、1ヶ月間隔で10%引き下げの方が「より早くより高く」売却する可能性を高め、債権者と債務者の保護に寄与すると思われる。

また、価額変更が容易であれば、物件の評価や最低価額設定手法などを精緻化する必要はなく、固定資産税などの公的評価から簡便に計算する方法で十分機能する場合もあろう。一部の裁判所では、売却率を高めるため、最低価額が当初からかなり低めに設定されているケースもあるという。任意売却に持ち込まれる理由の一つに競売での安値落札があるから、上記の弾力的変更のもとでは価額を無理に低く設定する必要はなく、競売市場での処理について債権者や債務者の同意を得やすい。

さらに、引き下げのルールが透明であれば、再び競売に出す必要もないのではないだろうか。具体的には、特別売却の制度を拡張し、初回の競売で不売に終わった場合、特別売却に移し、一定の間隔で一律に最低価額を引き下げ、最初に申し出た者に売却を認める方法などが考えられる。

この提案には、当然ながら多くの問題点がある。同時に複数の申し出があった場合の優先順位のつけ方や、最低価額制度のそのものの存在意義に関する「妨害行為」にどう対処するかなど、山積している。しかし妨害行為の程度については、専門家の間でも意見の分かれるところで、近年の入札数の急増を見る限り、その影響は特定の物件に限られると思われる。したがって、上述のように占有者をスムーズに転居させる支援体制とあわせて改善の道を探るべきであり、最低価額だけで妨害行為に対処しようとすることは、競売市場全体に大きな損失をもたらす。

⁷ 申立債権者は民事執行に必要な費用を予納する必要がある。予納金の用途は、評価や現況調査に係る手数料の他、公告手数料や売却手数料などである(民事執行法第14条1項)。

本稿の実証分析には、多くの課題が残されている。最も解決困難な問題は、過去の競売履歴の情報が十分考慮されていないことである。差押えから売却までの残存日数を分析したが、実際には表3で見たように、毎日競売に付されているわけではなく、再度競売に出される間隔は一定でないから、日数の多寡と競売の回数は正確に比例していない。また、競売の各回で、最低価額が当時の市場価格とどのような関係にあったのか、まったく考慮していない。初回最低価額を売却時点まで延長したものの、途中最低価額設定に構造的変化があった可能性も高い。

ここで利用した生存分析は、外的要因をかなりコントロールできる医療データなどに多用されている。医療データの場合、本稿のように頻繁に治療の程度（最低価額などに相当）が時間を通じて変更されることはないため、比例ハザード性が比較的検出されやすい。また、比例ハザードモデルは推定残差の検討について、最小二乗法のような定型的方法がなく、複数の方法が提案されているため、今回は特に残差について言及していなかった。これらに十分留意し、推定方法についてさらに検討を重ねる予定である。

参考文献

- 大橋靖雄・浜田知久男(2002) 『生存時間解析：SASによる生物統計』東京大学出版会.
- 阪本勁夫(2005) 『不動産競売申立ての実務と記載例(全訂3版)』金融財政事情研究会.
- 田口輝幸・井出多加子(2003) 「不良債権処理と不動産競売市場の課題」『住宅土地経済』
NO.44-2 (財)日本住宅総合センター.
- 田口輝幸・井出多加子(2004) 「不動産競売市場における不良債権処理の現状と最低価格の
役割」『日本不動産学会誌』NO.66 (社)日本不動産学会.
- 東京地方裁判所民事執行センター(2005) 「競売ファイル・競売手続説明書(改訂版)」.
- 戸田泰・井出多加子(2000) 「不動産競売市場と明渡しの権利関係」『住宅土地経済』 NO.37-2
(財)日本住宅総合センター.
- 法制審議会民事訴訟・民事執行法部会(2003/2004) 「法制審議会民事訴訟・民事執行法部会
議事録」.
- 法務省民事局参事官室(1999) 『平成10年改正Q&A新競売・根抵当制度』商事法務研究会.
メディアエステート 『不動産競売データバンク』大阪地方裁判所平成9年版から平成12年版.

付録表 1 落札価格のヘドニック関数推定結果 (万円)

説明変数	係数	t 値	Pr > t
定数項	4.17	53.52	<.0001
路線数	0.01	1.53	0.13
大阪駅距離*	-0.10	-10.16	<.0001
大阪環状線内	0.03	2.25	0.02
最寄り駅距離*	-0.04	-6.15	<.0001
占有面積*	0.98	73.46	<.0001
敷地面積*	0.02	4.67	<.0001
築年数*	-0.26	-17.63	<.0001
旧建築基準ダミー	-0.11	-7.68	<.0001
階数	0.01	7.00	<.0001
タイプ2ダミー	-0.03	-2.50	0.01
タイプ3ダミー	-0.09	-5.82	<.0001
法改正前日数割合	-0.21	-5.23	<.0001
過去の競売回数	-0.11	-12.92	<.0001
売却時入札数	0.01	11.97	<.0001
落札者株式会社ダミー	0.03	2.54	0.01
97年下半期ダミー	-0.02	-0.62	0.54
98年上半期ダミー	-0.14	-4.88	<.0001
98年下半期ダミー	-0.17	-6.04	<.0001
99年上半期ダミー	-0.09	-2.53	0.01
99年下半期ダミー	-0.23	-9.34	<.0001
2000年上半期ダミー	-0.35	-13.58	<.0001
2000年下半期ダミー	-0.34	-13.49	<.0001
2001年上半期ダミー	-0.38	-14.54	<.0001
2001年下半期ダミー	-0.44	-16.36	<.0001
観測数 2389	Adj R-Sq	0.844	

注：従属変数および*記号のある説明変数は、対数変換されている。

付録表 2 説明変数リスト

変数名	定義（出所はすべて不動産競売データバンクによる） () 内は単位
大阪駅距離	JR 大阪駅からの距離 (km)
路線数	最寄り駅で利用可能な鉄道路線数
最寄り駅距離	最寄り駅からの直線距離 (km)
占有面積	当該物件占有面積 (m ²)
敷地面積	当該マンションの敷地面積 (m ²)
階数	当該物件所在階数
築年数	当該マンションの築年 (年)
新建築基準以前ダミー	1973 年建築基準法改正以前のマンションは 1、それ以外は 0.
鉄筋鉄骨ダミー	鉄骨鉄筋構造であれば 1 それ以外は 0.
住宅地(商業地)ダミー	住宅地(商業地)所在であれば 1 それ以外は 0.
占有タイプ 2 ダミー	法的保護のない第三者（所有者と債務者以外）が占有していれば 1 それ以外は 0.
占有タイプ 3 ダミー	長期・短期賃借権で保護される第三者（所有者と債務者以外）が占有していれば 1 それ以外は 0.
管理費滞納額	管理費滞納額 (万円)
法改正前日数割合	残存日数全体に対する、1998 年法改正前日数の割合
過去の競売回数	売却までに付された競売の回数
売却時入札数	売却時の競売における入札数
落札者株式会社ダミー	落札者が株式会社の場合は 1 それ以外は 0.
半期ダミー	同時期に売却された物件であれば 1 それ以外は 0.