

# 不動産競売の法制度と実証研究の国際比較から見る 日本の住宅市場流動化の提案<sup>1</sup>

井出多加子

## Abstract

To secure the liquidity of the housing market, we should construct a platform for selling existing housing units smoothly in conjunction with effective policy support for buying them. The spread of COVID-19 and accelerating prices have made people insecure about their employment and housing conditions worldwide. Under these turbulent circumstances, ordinary citizens who bought their houses via mortgages may default on their payments, resulting in their houses being sold by creditors to recover loans. Japan has two methods of debt collection: judicial foreclosure initiated by local courts and non-judicial foreclosure based on the agreement between the creditor and debtor.

Comparisons of the foreclosure laws and systems in selected countries found that Japan's judicial foreclosure is characterized by high involvement by the court and strong tenant protection, while non-judicial foreclosure remains outside the purview of the court. We propose reforms for providing information and effective judicial involvement for judging the risks of existing dwellings for potential bidders, which will promote internet auctions of real estate and more liquidity in Japan's housing market.

## 1. はじめに

### (1) 日本経済および不動産市場と司法競売の役割

日本の不動産市場の特徴は、情報提供の偏りと流動性の乏しさにある。そしてこの2つの問題は、労働市場をはじめとする日本経済の様々な市場に共通している。特に労働市場と不動産市場は、生産の三要素に含まれ密接な関係にある。例えば、日本的雇用の特徴である終身雇用制と年功序列賃金制度は、居住選択と住宅取得に大きく影響している。長期支払いを前提とする住宅ローンによる住宅取得は、頭金だけでなく確度の高い将来賃金の上昇期待に支えられてきた。転職がまれなため、住宅取得後の転居は少ない。転勤や病気などで転居が

<sup>1</sup> 本研究のもとになる資料・データ収集や現地調査の一部は、文部科学省科学研究費2019年度基盤研究(B)「競売法制改正による権利配分と取引費用の変化：執行妨害と落札価額への影響の実証分析」(19H0151)の助成を受けている。また成蹊大学中期研修制度の研究課題「オークション理論による不動産競売と公共工事入札制度の研究」(2020年度)の研究成果の一部である。

必要な場合でも、世帯主の単身赴任や賃貸住宅の一時利用などで元の住宅を保有し続ける傾向が高い。

また取引に必要な情報を共有する基盤が整っていない状況も同じである。日本の不動産市場では、地籍調査がすまないことや所有者不明不動産が増加する等、円滑な取引を支える市場環境が整っていないことから、住宅市場の流動性が先進諸国に比べて低い。労働市場では長期雇用と内部労働市場化のために労働者の流動性が低く、労働サービスを供給する労働者にとって、需要側である企業が具体的にどのようなスキルを求めているのか明確でないため、企業および労働者の双方による人的投資が進まない。

2019年4月から施行されている働き方改革関連法は、新型コロナウイルス感染症の強い影響のもとで、日本の労働者の働き方に大きな変化をもたらしつつある。若者の転職は増加し、新型コロナウイルス感染者のためやや鈍化したものの、2018年には新卒3年以内離職率は大学卒で30%を超えている(厚生労働省)。住宅取得において頭金だけでなく贈与に大きく依存する状況があるが(Yukutake, Iwata and Idee 2016)、住宅価格と所得のバランスを見ながら移動する人口も増加しつつある。将来賃金が必ずしも上昇しないという生涯所得の劇的変化は、今後住宅取得環境を悪化させる可能性が高い(Idee and Kurahashi 2022)。すでに、感染症拡大と世界的物価上昇による景気後退のため、住宅ローンの支払い負担が重くなる中、「リバースモーゲージ」または「セールスリースバック」という自宅を売却しつつ賃貸して住み続けるという新しい居住形態が増加の兆しを見せている。人口が減少するなか、このような激しい変化の時代に安定した居住を確保するためには、住宅市場の流動性を高め適切な所得の元でも居住が確保できる環境をさらに充実させることが、日本経済にとって極めて重要な政策課題である。

不動産競売市場の環境を整備することが、住宅ローンや情報提供の在り方の改善をつうじてどのように不動産市場の流動化を高めることにつながるのか、それを示したものが図1である。日本の不動産競売は、後述のように、裁判所が強制的に実施する不動産売却による債権回収の一環であり、物件の内覧が難しく、占有者の存在で利用が限られる場合もあるなど、一般消費者が直接購入するにはリスクが高い。専門知識を持つ企業が廉価で購入し、権利関係を清算してリフォーム工事を行った後、一般不動産市場でより高い価格で販売するという「卸売市場」の性格を有するため、一般不動産市場との関連性が強い。その一方で、井出(2018)で指摘したように、一部の詳細情報や鑑定人による評価情報がインターネットで公開されているという特徴がある。不動産取引は高額で様々な権利関係が複層する可能性があることから、トラブルや利用不要の状況が起きた時、どのようにそれらを整理して円滑に市場全体で流動させていくかが大切である。権利関係が流動性や価格に大きく影響するため、裁判所が最後の砦として、不動産市場全体を支えているといえよう。また、多くの国々で一般不動産がインターネットで取引されていることから、今後日本でも同様のサービスが拡大する可能

性が高く、安全な取引を確保するうえで留意すべき課題を示唆する。

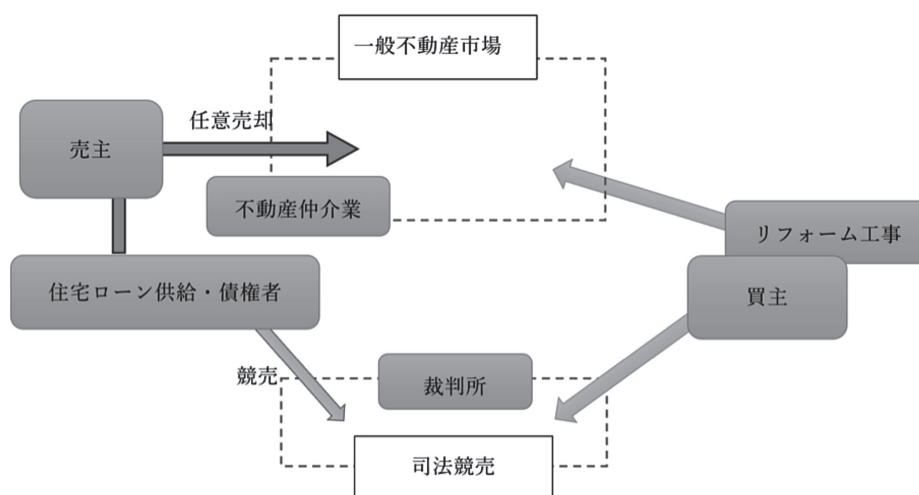


図1 一般不動産市場と競売市場の関係

## 2. 司法競売の推移と制度

### (1) 不動産競売の取り扱い推移

それでは、日本において不動産の司法競売で扱われた物件は、量的にどの程度でありどのように推移してきたのだろうか。企業の資金調達や個人による住宅ローンの場合、担保を用いた抵当権が設定されることが多い。日本をはじめとする多くの国々で、担保の不動産の比率が高い。これは不動産の価値が比較的安定していて特に売却による収益率が高かったため、融資において不動産が担保として利用されることが多かった。1997年から2000年に大阪地裁で行われた競売物件では、抵当権設定時の「掛け目」（担保価値に対する抵当権設定額の比）は全用途平均で2倍超、根抵当では4倍超えと推計され、金融機関のリスク管理の甘さが浮き彫りとなった（田口・井出 2002）。1990年代末のバブル崩壊によって金融機関は大量の不良債権に苦しむようになり、裁判所による不動産競売がこのような金融機関の抱えていた課題を一気に表面化させたのである。

図2は、日本の不動産の司法競売の新規件数を表している。1990年代末のバブル崩壊後、不良債権が大幅に増加し競売に付せられてきた。長期間不調になる物件も多かったが、その後の法改正や情報の整備などにより申し立てから売却までの期間も短くなった。また新規件数も景気拡張により大幅に低下してきている。



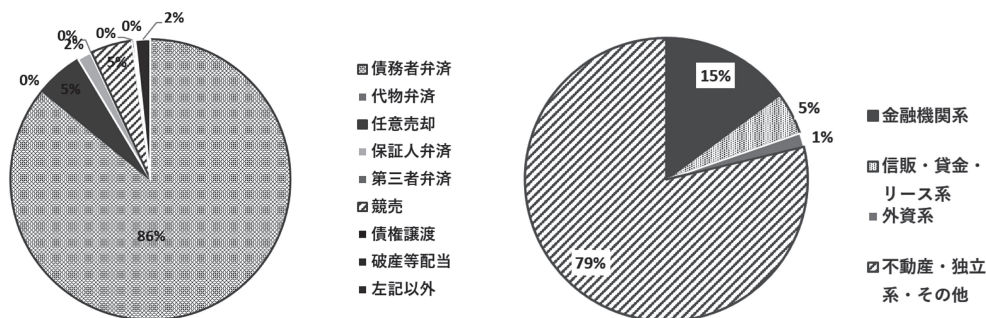
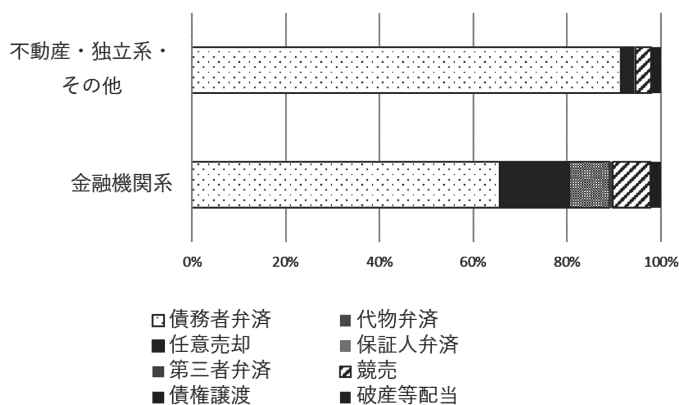


図3(a) 物的担保付債権の手法別最終状況

図3(b) 物的担保付債権の出資母体別最終状況



出所：「債権回収会社（サービサー）の業務について（概要）」法務省，報道資料発表R4.3.28  
<https://www.moj.go.jp/content/001369736.pdf> より作成

図3(c) 物的担保付債権の手法別最終状況（出資母体別）

## (2) 日本の司法競売の概要

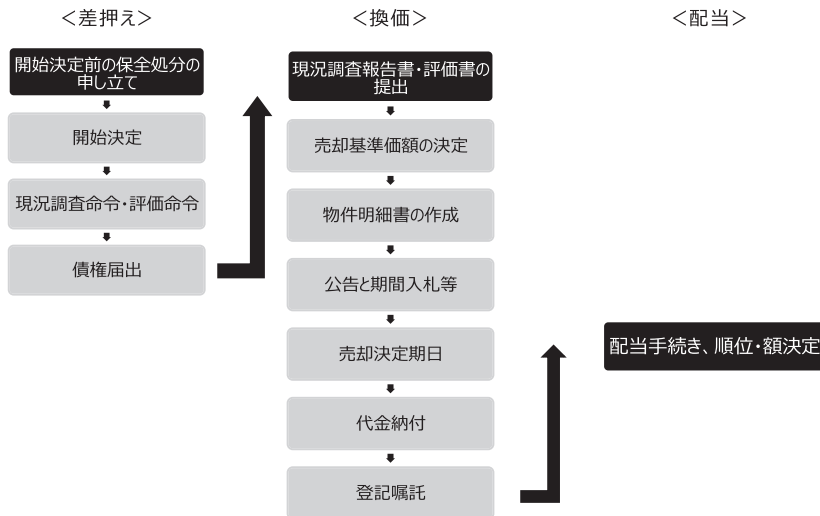
債務者がデフォルトに陥った場合，債権回収の手段として，担保である不動産を売却することが多い。担保不動産の売却によって債権回収を行う方法には，大きく2種類ある。第一の方法は司法競売である。債権者が裁判所に申し立てを行うことによって，裁判所の管轄の下で債権整理や担保物件の評価などが行われ，裁判所によって競売が実施される。（不動産担保によらない司法競売も1割程度ある。）第二の方法は，任意売却である。債権者が債務者の同意を得たうえで，一般物件と同様に一般市場で売却を試みる。

第一の方法は，裁判所の下で実施される。「期間入札」という方法で，定められた期間内（多くの場合一週間）に購入希望者が購入希望価格を「封入」形式で提出し，期間終了後に開札

されて最高価格を付したものが購入する権利を取得するという first-price sealed-bid auction である。参加者は、事前に一定の参加費用を預けるが、落札できなかった場合は返却される。売却代金は、不動産競売にかかる手続き費用などを支払った後、債権者に配当され、残余は債務者のものとなる。これらの一連の手続きは、第一段階「差押え」、第二段階「換価」、第三段階「配当」に大きく分けられ、主に図4の流れで実施される。

債権回収を任意売却で行うか、司法競売で行うかは、上記のように債権者の判断によるところが大きい。司法競売は債務者にとって大きな負担となるため、金融庁の指導のもと、銀行をはじめとする債権者はできるだけ任意売却で回収するよう方針を変更してきた。また、1990年代からつづいた日本経済の低迷期では、落札価格が一般市場の取引価格よりおおむね3割程度低いと判断されたため、債権者にとってはまず任意売却を試みるようになっている。

任意売却と司法競売が大きく異なる点を3つ挙げると、①債務者の同意の有無、②占有者の排除、③競売における物件の評価である。①の債務者の同意について、司法競売は債権者が裁判所に申し立て、裁判所の命令によって手続きが開始するため、債務者および他の債権者の同意は要さない(上野, 高山, 田中, 大坪, 村山 2013)。筆者の金融機関における住宅ローンへのヒアリングによると、任意売却はあくまでも債権者が債務者を支援する形で行われるため、債務者の同意は不可欠であり、債務者が同意しなかったり複数の債権者の存在で回収額の配分調整などが進まないなど場合、任意売却を提案しても実現できないこともあるという。



出所：阪本勁夫（2005）『不動産競売申立ての実務と記載例』金融財政事情研究会より抜粋・再編  
注：手続きの課題に関するより詳しい説明は、井出・田口（2006）参照。

図4 不動産司法競売手続概要図

②の占有者の排除については、任意売却では占有者の退去に法的根拠がないため、賃貸借契約が存在する場合、司法競売において保護される（競売により所有者が変わっても契約が引き継がれる）かどうかを事前に判断する必要がある。賃借人が同意して事前に退去してくれるかどうか、丁寧な対応が求められる。

③の価値評価であるが、第3節で紹介するように、司法競売の落札価格は売買における買主のリスクと一般市況に大きく左右され、これらは買主および入札者が保有する情報の量と質に依存する。価値評価は、評価人である不動産鑑定士によって行われ、近傍の取引事例や地価公示価格などが参考とされている。

### (3) 日本の司法競売における情報提供について

日本では、不動産評価は原則として、土地と建物を別個に行われる。土地については地価公示と基準地価ならびに相続税に利用される路線価に加えて、固定資産税評価額などの鑑定評価額が全国的に継続して公開されている。実際の市場取引に関する情報は地域別や年次別の集計データが大半で、民間企業からも様々な集計データと分析が公開されている。その一方で個別の公開情報は少なく、近年まで「マイクロデータ」と呼ばれる個々の取引データが明らかにされることはなかった。その一方で、建物の取引情報は極めて限定的で、固定資産税では経年劣化を前提とする評価が行われ、市場評価との乖離が大きい。土地と建物一体の取引価格情報が公的機関からシステムティックに公開されている、という点では井出（2018）が指摘したように、不動産競売マイクロデータは貴重な情報源の一つといえる。

司法競売は、物件に関する情報が事前にかなり詳細にインターネット上で公開されるという大きな特徴がある。インターネット普及以前は、これらの情報は、希望者が裁判所に赴いて物件を指定して閲覧するという、極めて制限的な方法で提供されていた。しかし現在は裁判所所管のWEBサイトで、入札中の物件の情報は誰でもインターネットで簡単に入手できる<sup>2</sup>。情報入手の容易さという点では、一般物件市場とあまり差異はなく、むしろネット上で物件の所在地などについて一般市場より詳細な情報が提供されている。また、裁判所データに加えて、過去の類似物件情報や傾向分析を示し、希望地域の専門的不動産業者を紹介するサイトも充実してきている<sup>3</sup>。

司法競売の情報について、さらに「質」の点から検討しよう。管轄する地方裁判所が不動産競売で提供する物件情報は「三点セット」といわれる「物件明細書」「評価書」「現況調査報告書」に記載されている。内容から判断すると、現況調査報告書と物件明細書は、現況（建

<sup>2</sup> 裁判所が運営するインターネットの情報サイトでは、過去データを含め、全国の地方裁判所で実施される競売物件を検索し個別情報を比較できる。<https://www.bit.courts.go.jp/app/top/pt001/h01>

<sup>3</sup> <https://981.jp/>

物の劣化状況や占有者の存在)と関連する法的リスクの判断に、評価書は価格の判断に関する情報が掲載されている。

現況調査報告書は管轄する地方裁判所の執行官によって作成される。通常2回程度の現地調査やヒアリングにもとづいて、物件の所在地、マンションの場合は管理費・修繕積立金とこれらの滞納額、物件の内部の状況を映した多数の写真が掲載されている。物件明細書は、地方裁判所の書記官によって作成され、買受人(購入者)が負担することになる権利や現況調査にもとづいて判断される占有者の権利などが記載されている。

「評価書」は裁判所から指示を受けた評価人(不動産鑑定士)が、不動産鑑定評価基準に定められた方法で物件の適正価格を評価したものである。通常、鑑定価格に加えて、買受人が購入後に引き継ぐ、または負担することになる権利などが考慮され、おおむねその8割が売却基準価額として定められる。減価される理由は、例えば担保権設定以前から賃貸契約で居住している賃借人が占有している場合、その賃借権は所有者が変わってもそのまま継続されたり、管理費などの滞納は購入者が負担しなければならない、また建物に雨漏りなど購入時に「隠れた瑕疵」があっても売主に責任を問うことはできないなど、通常の売買よりリスクが高く利用などの面で所有権が制限されるためである。

日本の司法競売事例は、さらに2種類に分けられる。事件番号「ケ」が符号される場合、その競売物件が抵当権の実行に基づくことを意味する。日本で実行される不動産競売の多くがこれに該当するが、事件番号「ヌ」が符号されているものもあり、後者は不動産担保以外で裁判などによる賠償金を支払うために所有不動産が競売にかけられる。前者「ケ」では抵当権設定時に銀行などの債権者が権利関係や貸出額を精査するため、回収においても大きな問題が生じる確率は低いが、後者「ヌ」の場合はそのような事前調査がないため、権利関係が複雑なまま競売に付せられリスクが高い場合が多いといわれている。

情報の質として、①情報が正確であること(正確性)、②情報に重複がない(効率性)、③利用者の購入などの判断に役立つ(有効性)、という3点が筆者は重要と考える。正確であることは言うまでもない。非重複については、上記のように執行官、書記官、鑑定人がそれぞれ作成するため、情報の重複が著しい。大きな課題は、利用者のニーズに合致していて、判断に役立つ情報が十分かという点にある。

その課題の第一特徴として、裁判所作成の書類であるため、法律用語が多く一般市民には解釈が難しい。例えばマンションに占有者がいる場合、「賃借権は抵当権に後れる」「明渡しを猶予される」「賃借権は、正常なものとは認められない」しかも「関係者間の権利関係を最終的に決める効力はありません」等と記されており、立ち退いてもらう場合の困難さなどの程度の違いがあるか、解釈に一定の専門知識が必要である。記載の仕方にもややばらつきがある。第二に、不動産の隠れた瑕疵に関する情報が大幅に不足している。司法競売ではこ



れらがあっても売主が責任を問われることはなく、しかも購入前に内覧が難しいなど、一般市場の取引よりリスクが高いにもかかわらず情報が少ないことが、一般市民の参加を難しくしている最大の要因ともいえる。内覧が難しいことを踏まえて、書類には建物内部の写真が数多く掲載されている。しかし撮影箇所が物件によってまちまち、特定の場所に限定されている、などの問題がある。購入者のニーズに合わせて、各部屋を順に2か所程度撮影し、水回りなど劣化が進みやすい場所を中心に撮影するなど一定のルールが求められるが、これらは民間業者のノウハウが活用されるべきである。

第三に、最も重要と筆者が考えている購入者が負担すべき金額と権利が、必ずしも明確になっていない場合がある。4節で紹介する実証研究では、裁判所が提示する売却基準価額と落札額が分析の対象になっているが、マンションなどの場合実際には管理費や修繕積立金時には敷金返済も購入者が負担しなければならない。入札者はこの支払いを含めて入札額を決めているはずであるが、これらの支払うべき金額を含めた総額が事前に提示されるべきと考える。

#### (4) 占有者保護と法改正

占有者の排除は、後述のように、他国でも対応がかなり異なる。占有者が所有者とは限らず、実にさまざまである。債務者の共有者や転貸により使用人が居住していることも多い。対象不動産を賃貸に出している場合、賃借人が占有者となる。さらに、裁判所が調査にはいっても、占有者と債務者との権利関係が明確にならないこともある。

日本では占有者を弱者とみなし、弱者保護の観点から賃借人に対する手厚い保護が行われてきた。しかし1990年代のバブル崩壊と不動産価格の大幅下落によって、多数の担保不動産の回収が困難に陥ると、それら制度が悪用されることも多く、円滑な取引の妨げになってきた。4節で紹介するマイクロデータによる実証研究からは、これらの法制度が硬直的であるため、不動産価格が下落する局面で売却が遅れることによって、債務者が担保物件の売却から弁済できる金額が大幅に減少し、債務者の保護にもつながっていないことが明らかになっている。

これらの指摘を受けて、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、競売手続きの迅速化と一層の市場化を目指して様々な法制度の改革が行われてきたが、そのうち影響が大きいものは次の2度の改正である。1998年の民事執行法改正は、占有者による不当な執行妨害の排除、手続きの迅速な処理、利便性の向上という観点から行われた。主に、評価における市場ニーズの考慮、不調不落の場合の迅速な最低売却価額の変更、より効果的な物件情報の提供などである。これにより、裁判所の裁量で柔軟に最低売却価額が引き下げられ、長期にわたって滞留する物件が大幅に減少した（井出・田口 2006）。

2004年の民事執行法改正では、短期賃貸借保護が廃止され、建物明渡猶予期間が創設され

た。退去までに一定期間（6か月）明け渡し猶予期間が賃借人に与えられ（民法395条）、この期間中は、建物所有者となった競売購入者に対して、建物賃借人は賃料と同額の金銭を支払う義務を負い、仮に支払いを督促されたのに支払わなかった場合は、賃借人は明け渡しを拒むことができなくなる。また、抵当権者の同意により賃借権に対抗力を与える制度も創設されていて、抵当権者の同意のもとに賃借権が正式に登録されているなどの条件が満たされれば、競売後の所有者は従前の通り賃貸借を継続することができるなど、法改正後もより柔軟な形で賃借人の保護が行われている。さらに、任意売却と大きく異なると指摘した事前の内覧については一定条件で認められたが、居住者の許可が必要であるほか、差し押さえている債権者の申し立てによって裁判所が許可を出さなければならないなど、実現は難しい。評価については、評価人の評価項目が法文上定められるなど、司法競売のリスクを除く評価方法とそれに必要な情報が一般物件と同様になったことで、一定程度透明性が向上した。

### 3. 諸外国との比較

日本の不動産取引や制度は、一般物件の場合でも他国と異なる点がいくつかある。さらに債権回収としての不動産売却については、現状の占有者を保護するか、円滑な取引を目指すか、大きく2つの異なる考え方がある。上記のように、法改正があったとはいえ、日本では賃借人の保護が重視され、内覧も事実上不可能に近い。一方、諸外国では、オークションのしくみそのものも異なっていたり、一般物件と同様に公開オークションで多数の物件が取引される国もある。

先進諸国の不動産競売制度について、2005年から2007年にかけて、（社）金融財政事情研究会において「競売制度研究会」が設けられ、法律の分野における学識経験者によって諸外国における競売制度の調査が行われ、日本の改善策を記した報告書が示された。2007年時点の調査であり現状と異なる可能性もあるが、その後の調査を含め報告内容を簡単に紹介する。

#### (1) フランス

山本（2007）によると、日本と比較したフランスの制度の特徴は、第一に裁判所の関与機会の少なさと売却価額確保のしくみであり、これらは任意売却でも強制売却にも共通するという。また、強制売却（日本の司法競売）では、裁判官が売価額を宣言、セリは前のセリの額を上回らなければならない、最後のセリから3分間経過した時点で終了し、最後のセリ額を提示した者が落札者となるという（山本 2007）。このような「せり上げ方式 ascending auction」は、Vickery（1960）によると第二価格オークションと同値であり、現在の様々なインターネットオークションと類似点がある。日本が封入式の第一価格オークションである点で資源配分に与える影響が異なっている。

裁判所の関与が少ないこととして、山本（2007）では以下の具体例が挙げられている。2006年の不動産執行手続きの改正とそれに先立つ2005年の動産・債権執行の手続き改正では、裁判官によるコントロールの強化と任意売却の活用が挙げられた。手続きの流れの多くは図1の日本と類似するが、差し押さえの段階で裁判所への申し立てや裁判所の決定は不要で、債権者が支払い催告を債務者に送達・公示すれば差し押さえの効力が発生するという。また、換価の段階で、日本では裁判所が物件明細書を作成するが、フランスでは同書類の作成も差押債権者にゆだねられる。売価額も同者が設定し、それ以上の額で買い受けるものがない場合は、同者が自ら買受義務を負うという。

## (2) ドイツ

越山（2007）によると、ドイツでは「司法機関が全面的に関与する競売手続きか、あるいは紛争が生じない限り司法機関が関与することはない私的な任意売却のいずれかの方法しか存在しないということができる」。強制競売よりも任意売却による方が担保不動産を迅速、高値で売却できると認識されているが、債務者が居住する物件では合意は難しいというなどの点から日本の制度に類似した点が多い。対象不動産の情報収集などは、日本の三点セットはないという（越山 2007）。

## (3) アメリカのカリフォルニア州

担保権実行としての競売のうち、圧倒的に非司法競売の手法が利用され、例外的におこなわれる司法競売においても裁判所の関与は限定的であるとされている（山田 2007）。非司法競売手続きは、専門に行う企業のイニシアティブで進められ、極めて迅速かつ低廉であるが、売却後に手続きの瑕疵が争われる可能性が残されているため、法的不安定性も指摘されている。たとえば、不当に低価格で売却されることを避けるため、売却後は債権者の不足請求は認められていない。カリフォルニア州で裁判所や弁護士に関与がなくても比較的円滑に非司法競売が実施されていた背景として、アメリカの住宅市場が長らく好調だったことも影響しているという指摘がある（山田 2007）。

「銀行は競売物件をほとんど持たないが、それは第三者の落札であれ自己競落であれ、市場価格が下がった場合のリスクを嫌うからである」「居住用不動産を担保とする場合、実際に手続きを申し立てるのはサブプライムローン会社が多く、銀行などの担保権者は、融資に慎重に査定し、先順位の抵当権を付けるので担保割れになることは少ない」という（山田 2007）。これらの銀行による適正なリスク管理は、日本にとっても参考になる。

#### (4) スペイン

下村, 福井, 久米, 吉田, 北村 (2019a) では, スペインのマドリッドとサンセバスチャンで法律事務所にヒアリングの調査結果が報告されている。同報告書によると, スペインでも銀行が担保不動産を執行する方法として, 司法手続きと非司法手続きがあり, 通常抵当権設定契約文書には, 銀行がどちらの手段でも選べると記載されている。司法手続きは日本のように, 債権者が裁判所に訴えを提起し, 競売手続きは債権者が債務者に支払い催告を送付することで始まるという。ただし最高裁判所のいくつかの例で, 非司法的手続きに疑義が示され, 現在銀行はほとんど司法手続きをとるといふ。借家人保護については, 賃借権と抵当権の優劣は, 登記の前後によって決定する点は日本に似ている。

下村, 福井, 久米, 吉田, 北村 (2019b) によると, 司法競売でも裁判所の関与が限定的であるとしている。その例として, 裁判所による現況調査や, 専任した評価人による評価に基づく売却基準価額の設定は行われていない。価額には債権者と債務者の合意で決められる不動産評価額が用いられる。裁判所は具体的な要件適合を判断する事務処理だけを行うとの報告がある。また情報提供のもっとも直接的手段は物件の「内覧」であるが, 日本では2節の通り事実上行われないのに対して, スペインでは内覧を受任することで債務者の債務残高が減額され, 内覧の受任に対するインセンティブが付与されているという。

2019年に実施したマレーシアのヒアリング調査では, 主な債権者である銀行が有資格の *auctioneer* のもとでオークションを実施している (下村・福井・井出 2021)。複数のオークションサイトが競争するため, 「評判」が入札参加者数と付け値に影響する。

このように, 各国で賃借人の保護の程度に違いはあるものの, フランスのように居住権と所有権を分けて, 所有権の円滑な譲渡と安定的居住を切り離す考え方は, 日本でも参考になると思われる。また, フランスやスペインのように, 賃借人を保護しつつ, 内覧という賃借人からの自発的情報提供にインセンティブを与え, また裁判所の関与を限定的に明確にするなど, 任意売却を低廉で迅速かつ円滑に行う工夫は, 日本の制度設計に大きな示唆を与える。マレーシアでの複数のオークションサイトによる「評判」の重要性は, サイト間の競争でより良い物件と情報を提供しようとするインセンティブとなり, ひいては担保物件の適切な管理にもつながるため, 債務者の便益も大きくなると考えられる。

### 5. ミクロデータによる実証研究

これまで述べたように, 日本の不動産司法競売の特徴は, 第一位価格封入式のオークションであり, 建物賃借人の保護と裁判所による調査や評価など, 強い裁判所の関与を特徴とする。司法競売ではこれまで多数の法改正や制度変更が行われてきたが, 2節で紹介したように, 1998年の改正以前では「最低制限価額」が設けられ, その後「売却基準価額」となり緩和され,

これらの価額評価の手法も2004年の法改正で透明性の確保が図られてきた。

このような司法競売の制度や改正は、落札価格などにどのような影響を与えてきたのだろうか。裁判所から三点セットといわれる詳細な情報が提供されていることから、マイクロデータを活用した実証研究が行われてきている。それらでは、一般不動産市場での取引価格分析と同様に、落札価格などを従属変数とし、中心地からの移動時間、最寄駅からの距離などの利便性説明変数とするヘドニック関数が推定されてきている。

司法競売の実証分析は手法や目的から、大きく2つに分けられる。第一に、単純なヘドニック関数を推定し、時間ダミーの推定値などから価格変化を求め、一般取引の価格変化と比較する手法である。第二に、ヘドニック関数に司法競売に特有の要因を考慮した研究である。法改正の影響を考慮して、法改正ダミーを用いたり法改正前後でサンプルを分割して検定する研究が多い。また、最低売却価額が存在した時期には、それを下回る落札価格が観測できないことから *sample selection bias* を考慮した推定（福井・久米 2015）もある。

第三に、オークションという制度に注目した推定がある。海外では不動産のオークションが頻繁に実施されることから、オークション理論にもとづいて第一位価格やせり上げ/封入式など、制度設計を検証したものが多。オークション理論に関する最近研究では、入札者数が内生的に決定されることを考慮した研究が多く行われている。また1960年代は入札者の抱く評価がここに独立しているという仮定が用いられていたが、その後共通の評価額が存在するという *common-value model* も盛んに研究されている。日本の不動産競売については *Idee, Iwata and Taguchi (2006)* 及び *Idee and Fukui (2022)* が、落札価格のヘドニック関数に明示的に入札者を導入し、あわせて入札行動を *probit* モデルで推定することで、制度の直接および間接的影響を合わせた総合効果が検証された。また *Idee and Fukui (2022)* では、不動産競売が図1に示したように「卸売り」であることから、一般市場取引における価格情報が入札者の評価額に織り込まれていると考えられるため、*common-value model* を想定して一般市場での取引状況や価格変化などが与える影響を検証している。同研究では、購入者が負担すべき管理などの滞納額が落札価額に加えられて分析されている。大阪地方裁判所において2015-2020年に実施された競売では、滞納額が落札額の2倍に達するものもあって金額として無視できず、滞納額が大きいことは債務不履行に陥っている期間が長期にわたっていることから交渉が難しいことも示唆する。

多数の実証研究が行われ、いずれの研究でも、占有者の存在が落札価格を引き下げることが明らかになっている。また占有の賃借人が法的に保護され競売落札者が賃貸契約を引き継がなければならない場合、価格下落の程度はさらに大きくなっている。この制度は、入札者の行動に影響し、間接的にもさらに価格にマイナスの影響を与えていた。

不動産市場が低迷して最低価格が制限的であった時期では、最低価格の存在が債権関係の

解消の妨げとなることで、債権者と債務者の両者に不利益をもたらしたことが示された（井出・田口）。不動産市場が好況に転じた近年では、大都市圏においてほぼ不調になることはなく、むしろ売主による取下げが頻繁にみられ、一部で一般不動産市場の取引価格を上回る高値で落札されるという「勝者の呪い」が検証されている（Idee and Fukui 2022）。このような変化の激しさは、特に common-value model において common value の外的変化が発生した時、入札者個人の評価が変わることによる効果と実際の入札者が増減することによる競争性の変化の効果の両者を通じて、外的変化に大きく反応するためと考えられる。

## 6. 残された課題と改革の方向性

冒頭で述べたように、日本の不動産市場は流動性の低さと情報提供に大きな課題がある。司法による不動産競売は、専門業者が参加する「卸売」市場ではあるが、情報提供や賃借人をふくむステークホルダーに対する基本的考え方は変わらない。債権を保有する金融機関等にはできる限り任意売却で債権を回収するよう指導があるにもかかわらず、他国に比べて司法競売と任意売却による回収比率は同程度にとどまっている。

これらの調査研究や実証研究から、改革の方向性を3つ提案したい。第一に、抵当権設定において債務者に債務不履行時の債権回収に関する手続きについて事前に十分に説明することである。これはフランスなどで、抵当権設定において、契約書に売買条件を明記していることを参考にしている。住宅ローン購入者への不安をあおるという指摘も考えられるが、近年では所得補償を含むローンも整えられているため、購入者がリスクを事前に十分理解しリスクヘッジをとれるよう情報を正確に伝えることが大切である。

第二は、裁判所の有効な関与である。日本ではドイツと同様に、裁判所が大幅に関与する司法競売と、通常まったく関与のない任意売却が存在する。現況調査から評価まで関与の幅は広いが、占有に関する権利は裁判所の「認識」であって確定していないなど、厳格とは言えない。他国では裁判所の関与が必要な部分を明確化して司法競売を迅速で廉価なものにしている。日本の任意売却であっても、権利関係の確認等で希望に応じて裁判所がかかわる仕組みを取り入れることで取引のリスクを減らし、債務者と債権者の双方にとって有用な運用が実現できよう。迅速化は極めて重要である。例えばマンションが競売に付される場合、管理費や修繕積立金が滞納されていることが多く、これに遅延損害金加わる。そのため売却が遅れば遅れるほど、債務者の損失も拡大していくのである。

第三は、不動産の価値に関する情報の充実である。任意売却や債務解消のため今後増加すると予想されるセールスリースバック等においては、保有する不動産の適正価格をどのように判断できるか大きなポイントになる。個別評価で問題になる点は、建物の劣化や毀損に関する情報であり、現在司法競売で提供されている詳細な情報にはこれらが有効に含まれてい

ない。スペインのように内覧を認め債務者の負担を減らす等のインセンティブを付与すべきである。リスク情報を正しく伝えることで、自己所有の不動産について日常的に適切な管理を行うインセンティブも高まり、結果として資産減価がどのように進んでいくか明確となることで空き家としての放置も少なくなると思われる。これらは、今後拡大する不動産のインターネット・オークションにおいて安全な取引が実現するためにも、検討が不可欠である。

日本の不動産市場の流動化は、日本経済の構造改革に不可欠といわれる雇用の流動化と企業活動のイノベーションに大きな影響をあたえる。日本の雇用政策は現在の企業での雇用継続を重視してきたが、それによって技能育成と成長部門への人材流動が阻害され、労働生産が伸びていない。同じように持ち家を重視する住宅政策のため、Idee and Kurahashi(2021)では、空き家が放置されること住宅価格が上昇（または下げ止まり）し、affordabilityを悪化させているとしている。

上記の改善案では、各国の制度の現地調査を参考にしているが、新型コロナウイルスの拡大と物価高騰は、世界の国々に大きな影響を与えており、不良債権の発生リスクも高まっている。ここで紹介した諸外国の調査報告はこれらの世界的変化以前に執筆されたことから、経済動向の変化に制度がどの程度耐えられるか、一般市場でのインターネット取引の拡大も踏まえて、今後さらに検証する必要がある。

(成蹊大学経済学部教授)

## 参考文献

- 井出多加子・田口輝幸（1999）「担保契約による貸出市場と土地市場の相互作用」日本経済研究38, pp.201-227.
- （2006）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 日本経済研究53, pp.98-124.
- 井出多加子（2018）「不動産競売市場の変化—情報提供と入札の視点から」日本不動産が開始32(3), pp.73-77.
- 上野隆司, 高山満, 田中博文, 大坪忠雄, 村山真一（2013）『任意売却の法律と実務』第3版, きんざい。
- 久米良昭, 福井秀夫, 森岡拓郎（2017）「米国の不土さん競売制度—売却手続きおよび占有者保護の分析」都市住宅学98, pp.112-126.
- 越山和広（2007）「ドイツの不動産競売」『各国における競売制度』金融法務事情No.1803, pp.29-35.
- 阪本勁夫（2005）『不動産競売申立ての実務と記載例』金融財政事情研究会.
- 下山郁夫, 福井秀夫, 久米良昭, 吉田修平, 北村隆司（2019a）「スペインにおける不動産競

- 売法制と実務 (一)」自治研究95(11), pp.52-69.
- (2019b) 「スペインにおける不動産競売法制と実務 (二)」自治研究95(12), pp.24-40.
- 下山郁夫, 福井秀夫, 井出多加子 (2021) 「マレーシアの競売制度」都市住宅学 114, pp.105-113.
- 田口輝幸・井出多加子 (2002) 「不動産競売市場データに見る回収率と「掛け目」」日本不動産学会平成14年度秋季全国大会梗概集, pp.65-68.
- (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17(3)
- 戸田泰・井出多加子 (2000) 「不動産競売市場と明け渡しの権利関係」住宅土地経済37, pp.20-27.
- 福井秀夫, 久米良昭 (2015) 「短期貸借保護制度の撤廃 (2003年法改正) が競売市場に与えた影響の経済分析」*Evaluation* 58, pp.71-84.
- 山田文 (2007) 「カリフォルニア州・ワシントン州におけるの不動産競売」『各国における競売制度』金融法務事情No.1814, pp.30-38.
- 山本和彦 (2007) 「フランスの不動産競売」『各国における競売制度』金融法務事情No.1806, pp.41-46.
- Idee, Takako, Iwata, Shinichiro and Taguchi, Teruyuki (2011) Auction Price Formation with Costly Occupants: Evidence Using Data from the Osaka District Court, *Journal of Finance and Real Estate Economics* 42, pp.84-98.
- Idee, Takako and Fukui, Hideo (2022) Winners' Curse in Condominium Auctions and Signals of Open Markets: Evidence from Osaka City, *Presented at the Annual Conference of Journal of Japan Association for Real Estate Sciences*.
- Vickery, William (1961) Counterspeculation, Auctions, and Competitive Sealed Tenders, *The Journal of Finance* 16 (1), pp.8-37.
- Yukutake, Norifumi, Iwata, Shinichiro and Idee, Takako (2015) Strategic interaction between inter vivos gifts and housing acquisition, *Journal of The Japanese and International Economies* 35, pp.62-77.