

## 【寄稿 2】

# 不動産競売の現状と今後の方向

三 枝 徹

### 一 はじめに

『最近、一般の個人の間で不動産競売への関心が高まっている。競売物件が急増していることに加え、昨年末の法改正で銀行の住宅ローンを利用できる道が開けたこと、不法占有者などによる物件の明け渡し妨害が迅速に排除できるようになったことなどが背景だ。年内には公庫融資が受けられる物件が登場する見通し。ただ格安であればあるほど、リスクも大きい。競売で格安マイホームを取得するための注意点を紹介しよう。』この記事は、平成11年10月10日付け日本経済新聞朝刊に掲載された記事です。一方、直木賞を受賞した宮部みゆき著の『理由』も、ヴァンタール千住北ニューシティで発生した『荒川の一家四人殺人事件』の背景に『競売』の存在があり、これが不幸な結末を迎えるというストーリーでした。

『競売』とはAuctionと訳され、広辞苑では『広義には売主が多数の者を集めて、口頭で買受けの申出促し、最高価の申出人に承諾を与え売買すること。狭義には競売法による競売。〔競売法〕担保権の実行など民法・商法の規定により動産又は不動産の競売をなすべき場合に、執行官や地方裁判所による競売の手続きを規定した法律・民事執行法（1997年制定）に吸収され廃止』とあります。

一般人にとっては『何となく恐ろしい、難しい』という感覚があるとすれば、それは『競売法』の制度が整理されていなかったため、『何か強制される、不幸になる』といったイメージが固定化されたものと考えられます。

しかし、一方では新聞報道に見られる様に『個人の間で不動産競売への関心が高まっている。』ことも事実です。

そこで、現行の不動産競売制度の概要とその問題点を整理するとともに、宅地建物取引業法との関係について考えてみることにします。

### 二 不動産競売制度の沿革

競売には、『強制執行』によるものと『担保権の実行』として行われるものがあります。（事件番号が「ヌ」と記載されているものが強制競売、「ケ」と記載されているものが担保権の実行としての競売です。）

『担保権の実行』としての競売は、『競売法』に基づき行われていました。法の目的は

競売の簡便化でしたが、債務者が競売の各段階で『待った』と手を挙げるなどの措置がなかったため（債権者を強者、債務者を弱者と想定しているため）、債務者の救済措置が十分ではなく、競売法に規定のないものについては、民事訴訟法を準用する形で処理されていました。

そこで、1979年（昭和54年）に、現在の『民事執行法』が制定され、執行に対する救済制度、競売手続のベースとなる制度が整備されることとなりました。同法は権利の存在そのものを争うことを目的としたものではなく、確定した債権債務関係について債権者の権利の実行を目的としたもので、同法第1条には、「強制執行」、「担保権の実行としての競売」、「その他の法律による換価のための競売」の3種類を対象とする旨の規定があります。この3種類のうち「担保権の実行としての競売」が件数的にも最も多いことから、担保権の実行としての競売制度についてまとめてみることにします。

担保権の実行としての競売は、まず債権者が担保権に基づき競売の申立てをする（裁判所に対して）ことから始まります。これを受けた裁判所は『開始決定』をすることにより競売が開始されます。差押登記が行われ、裁判所から現地調査命令や評価命令が出され、その評価書の提出に基づき最低売却価格が決定されます。そして、物件明細書、現況調査報告書、評価書（競売に関する3点セットと呼ばれています。）の写しが閲覧用として裁判所（東京地裁であれば3F物件明細書閲覧室）に備えられ、売却実施命令が出ると、売却の方法とか日時が指定され、誰でも裁判所において閲覧ができる状況になります。

一方、裁判所において競売に関与する職員は、裁判官、書記官、評価人、執行官で、評価人と執行官の報酬は出来高制となっており、例えば東京地裁の最低売却価格を決定する評価人の場合、平成9年度の開札件数は11,000件（八王子支部を除くと9,000件）で、これを47名（八王子支部を除くと36名）の評価人で評価しているのが現状です。

年間営業日を250日と考えた場合、評価人は毎日1件の割合で不動産の評価をすることとなります。一般的に評価には1週間は必要と言われている中で、これでは鑑定に遅れが生じるのではないかととも言われています。

さて、以上の事項が確定した段階から買受人が参加することになりますが、買受人ができることは、3点セットの閲覧による物件の絞り込み、現地での物件の見学（建物の中には入れません）と登記簿謄本再確認、そして最低売却価格の2割に相当する買受保証金の用意、振込みです。

開札して、希望通りの物件が手に入った場合は、代金納付命令書が交付されますので、規則上は1ヶ月以内に納付し、物件が引渡されます。

担保権の実行としての競売は、債権名義が要らないところから、不動産競売の要件、競売開始決定に対する執行異議等の規定は民事執行法第181条以下に規定されています。

#### ①不動産競売の要件（第181条）

抵当権設定の登記簿謄本、担保権の存在を証明できる公正証書の写し

②開始決定に対する執行異議（第182条）

強制競売開始決定等で手続上の瑕疵があった場合の債務者保護規定

担保権の実行に関しては抵当権の消滅、抵当権の不存在があった場合の異議申立て

③不動産競売の手続停止（第183条）

確定判決の謄本が提出された場合などには手続きが停止します。これも債務者保護の規定です。

④代金の納付による所有権の取得

買受人が残代金を納付してしまった場合は、どのような事情があっても所有権を取得できる規定。買受人保護の規定であり、契約の安定を図るものです。

強制執行と担保権の実行としての競売との相違点の主なものは概ねこの4点ですが、更に整理すると『担保権の実行としての競売は、常にその担保権が真実のものが手続きの過程で問題となり、一旦手続きが終了すれば担保権が不実であっても元には戻れない』ということです。

民事執行法第59条においては、先取特権、使用収益をしない旨の定めのある質権（実質的に抵当権）、抵当権等は競落により権利が消滅すると規定していますが、占有を伴う留置権等は消滅しません。

また、民事執行法第77条においては、債務者またはその不動産の占有者で、その権原がない者による不動産価値の減少、引渡しを困難にする行為、又はそのおそれがある場合は一定の行為を命じることを執行官に申立てることができます。更に代金を納入し所有権を保持しているにも関わらず、不法に占有している者、権限もなく立ち退かない者に対して、裁判所は、債務者、占有者（買受人に対抗できる占有権限を有している者は除かれます）に買受人に引渡すことを命じることができます。

これらの法的措置は、買受人が土地、建物を取得したにも関わらず、権限もなしに居座る者、妨害行為をする者を排除することにより、円滑に所有権を取得することを目的に、平成8年の民事執行法の改正により担保されたものです。

宮部みゆき著の『理由』にも登場しますが、競売妨害で一番多いのは『短期賃借権』と言われています。民法上、抵当権の設定後でも、一定の期間、例えば土地では5年、建物では3年の賃借権設定が可能です。抵当権は、相手方が土地、建物の占有をしたまま、使用収益させながら債権を保全する性格のもので、短期賃借権は理にかなった規定ですが、これを不法占有の理由とする場合が多いのです。これに対抗するためには、短期賃借権ではないことを現況報告書上に執行官が記載していれば、裁判所からの排除命令で担保することができます。

少なくとも、民事執行法の改正により、競売制度はより一般の購入者にとって身近な存在となっています。

### 三 競売物件のデータ分析

#### ①東京地方裁判所における年度別開札件数の推移

年 度	平成10年度	平成9年度	平成8年度	平成7年度
件 数	12,232	11,049	9,479	7,137

★開札件数は年々増加の傾向にあり、平成7年度と比較して1.7倍となっている。

#### ②担保別開札件数（東京地方裁判所）

区 分	平成10年度	平成9年度	H10%	H9%
土 地	785	689	6.4	6.2
借地権付建物	1,047	813	8.6	7.4
土地付建物	5,735	4,772	46.9	43.2
マンション	4,665	4,775	<u>38.1</u>	<u>43.2</u>
計	12,232	11,049	100	100

★土地付建物、マンションが主流。マンションの競売は一段落と判断される。

#### ③競売回数別件数の推移（東京地方裁判所）

競売回数	平成10年度	平成9年度	H10%	H9%
1回	8,050	7,046	<u>65.8</u>	<u>63.8</u>
2回	2,250	3,202	18.4	29.0
3回	1,274	642	10.4	5.8
4回	413	103	3.4	0.9
5回以上	245	56	2.0	0.5
計	12,232	11,049	100	100

★初回、2回目で決定する割合が高い。但し3回目以降について増加の傾向にあることに注目。

## ④ 抵当権設定額（東京地方裁判所）

（単位；百万円）

区 分	件 数	抵当権設定額	最低売却価格
土 地	285	410,961	25,159
借地権付建物	381	158,555	14,814
土地付建物	2,225	1,693,560	192,407
マンション	1,707	330,144	24,233
計	4,598	2,593,220	256,603

★調査件数は平成10年度下期。抵当権総額は2兆5千億円、同年上期は4兆5千億円であったことから、平成10年度の競売物件に設定された抵当権の総額は7兆円規模と推定される。（平成9年度の抵当権設定総額は5兆3千億円）

## ⑤ 金融業態別不良債権の状況（平成9年下期の東京地裁競売実績）

（単位；億円）

（単位；百万円）

金融機関名	件 数	抵当権設定額	1件平均設定額
都 市 銀 行	1,032	2,624	254
都銀系保証会社	1,030	1,131	110
信 託 銀 行	73	849	1,162
生 命 保 険 会 社	71	152	213
生保系保証会社	122	37	31
損 害 保 険 会 社	35	20	58
公 的 金 融 4 社	584	149	26
旧住宅金融専門会社	224	1,288	575

#### 四 宅地建物取引業法との関係

売買に関して言えば、競売物件を競落し代金を納入してしまえば、宅地建物取引業法上特に問題なく媒介も売買もできますが、競落しても未だに代金を全額払っていない、所有権の取得もできない段階で何らかのアクションを起こしたいという相談が宅地建物取引業法所管部局に寄せられることがあります。

この場合、問題点を大きく二つに分けて整理する必要があります。それは、買受人が宅建業者の場合と、業者でない個人の場合（折角物件を取得したのに、何らかの都合で転売をしたい等）です。

また、買受人が業者の場合、宅地建物取引業法第33条の2の解釈が問題点として挙げられます。（競落者が売主となる場合）

★ 宅地建物取引業法第33条の2（自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限）

宅地建物取引業者は、自己の所有に属しない宅地又は建物について、自ら売主となる売買契約（予約を含む。）を締結してはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

- 一 宅地建物取引業者が当該宅地又は建物を取得する契約（予約を含み、その効力の発生が条件に係るものを除く。）を締結しているときその他宅地建物業者が当該宅地又は建物を取得できることが明らかな場合で建設省令で定めるとき。
- 二 当該宅地又は建物の売買が第四十一条第一項に規定する売買に該当する場合で当該売買に関して同項第一号又は第二号に掲げる措置が講じられているとき。

宅地建物取引業法では、第33条（広告開始時期の制限）、第36条（契約締結等の時期の制限）など民法では原則禁止していない『他人物売買』に関しては一定の制限を加えることにより購入者等の保護を目的とし法に制限規定を設けています。この場合も『他人が所有する宅地建物について、自らが売主となって売買契約を締結してはならない。』という規定ですが、『業者が所有者から取得する契約をしている場合（建設省令で規定）』で、『予約を含み、その効力の発生が条件に係るもの』は除外されています。

『その効力の発生が条件に係るもの』とは、『所有者から所有権が移転する契約』の発生が法律行為上の効力の発生又は消滅を将来の不確定な事実にかからしめる附款＝条件という意味で、効力の発生に関するものを停止条件、消滅に関するものを解除条件といいます。特に停止条件は法律行為の効力の発生に関する附款であることから、効力発生要件であり、その事実は将来の不確定な事実を求め、当事者が任意に定め得る必要があります。

これに対して『法定要件』という言葉がありますが、これは『法律行為が効力を生ずるために法が要求している要件又は事実』とされ、法律行為がその効力を生ずるために法律が当然に要求していることから、当事者が任意で定め得ること以外には、停止条件と同様とされています。

宅地建物取引業法施行規則では、業者が所有者から取得する契約をしている場合のほか、当該宅地が都市計画法、新住宅市街地開発法、土地区画整理法の規定により宅地建物取引業者が施行するものであって、かつ公共施設の用に供され、これらの法律の適用が確実または取得する契約を締結している場合とされています。

競売の場合は、当該土地が上記の適用を受けている物件とは限りません。例えば、農地所有権の移転の場合、宅地転用を目的として宅地建物取引業者が買受けるときには、農地法第5条の許可を必要とし、許可を受けなければ所有権移転の効力は生じないとされています。（但し、相続・合併は、農地の所有権を移転させる行為ではないことから許可は要しないこととされています。）

『予約』を規定した法令は、民法典（第556条、558条、589条）を基本として、宅地建物取引業法、農地法、農地法施行令、国税徴収法、証券取引法施行令、国土利用計画法、消費税法、経済協力開発機構金融支援基金への加盟に伴う措置に関する法律、仮登記担保契約に関する法律、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律、不動産特定共同事業法など40条文ありますが、特に前述の『農地法』、『仮登記担保契約に関する法律』第2条（所有権移転の効力の制限等）が宅地建物取引業法との関係で整理を必要とされる場合が想定されます。

例えば『仮登記担保契約に関する法律』第2条（所有権移転の効力の制限等）においては「仮登記担保契約が土地又は建物（以下「土地等」という。）の所有権の移転を目的とするものである場合には、予約を完結する意志を表示した日、停止条件が成就した日その他のその契約において所有権を移転するものとされている日以後に、債権者が次条に規定する清算金の見積額（清算金がないと認めるときは、その旨）をその契約の相手方である債務者又は第三者（以下「債務者等」という。）に通知し、かつ、その通知が債務者等に到達した日から二月を経過しなければ、その所有権の移転の効力は生じない。」

以上のことから『業者が所有者から取得する契約をしている場合』に『競売』は該当せず、『予約を含み、その効力の発生が条件に係るもの』（建設省令で規定）にも該当しないこととなります。

一方、宅地建物取引業法は、その第1条で『購入者等の利益の保護』を掲げていることから、『業者が所有者から取得する契約をしている場合』を広義に解釈して『競売』を『契約をしている場合』との考え方もありますが、現行の宅地建物取引業法では適用外と判断されます。

また、宅地建物取引業法第36条（契約締結等の時期の制限）との関係においては、関係法令による許認可がなされるまでは、当該行為の可能性が不確定な状況にあることから、取引の安全性を担保するために規定されたものですが、不動産取引に係る各種の態様のうち、賃貸の媒介が適用外になっています。

このことは、宅地建物取引業法第33条（広告開始時期の制限）『宅地又は建物の売買

その他の業務に関する広告』に賃貸の媒介も対象となっていることからすると整合性を失っているものと考えられます。

契約締結の範囲に『予約』が含まれることは従前の解釈から相当とされていますが、宅地建物取引業法は『自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限』（第32条の2）の規定上、『予約』を規定していません。契約の予約を一定の民事上の位置付けとして取扱う必要があることは、購入者等の保護という観点からも重要なことと考えられます。

買受人が業者の場合には、強制執行では売却許可決定から1週間が経過すれば、法律上は問題ありませんが、担保権実行の場合は、やはり代金納付が済むまではいろいろと問題が発生する場合があります。従って、競売物件については民事執行法上の整理と業法第33条の2を念頭に入れて考える必要があります。

また、買受人が非業者の場合、業法規定の『反復・継続して競落した物件を業者に売却をしたり、媒介を依頼する場合』は、場合によっては無免許営業ともなりますが、たまたま競落したものを売る場合には、業者が媒介する、または代理するときの宅建業法上の問題は特にありません。

通常の競売物件の購入に際しては、建物の中に入って検証したり、占有の状況なども確認できないことから、競売物件の最高額買受人になったからといっても、取引には十分慎重に行う必要があります。

## 五 不動産競売の現状と今後の方向

### (一) 宅地建物取引と不動産競売

我が国の不動産業の発生と成立形態は、概ね4つの要因から形成されています。

それは、①町内有力者や家作管理人による仲介世話の職業化、②金融業者の担保不動産の処分業務から発生したもの、③人事業の副次的業務として発生したもの、④信託業の一部として発達したものです。これらは少なくとも江戸時代から戦前までは独立した経営形態を保持していた訳ではなく、むしろ混在化、兼業化していたものが、戦後の混乱期を経て現在の日本標準産業分類に規定する形態となったと言われています。（人事業は戦後職業安定所制度として確立）

一方、1980年代のアメリカ経済の混乱は、多量の不良債権処理のためS&L社の倒産処理としてRTCが『競売』制を導入しました。一般的にアメリカ社会においては、不動産の購入者にとっては不動産活用が主な課題であり、それは金融経済と一体不可分であること、弁護士、不動産コンサルタントといったプロの知識を保有した人材が豊富であることから、我が国のように媒介業者、仲介業者の存在は少なく、またあったとしても商売が成立しないとされています。

更に、我が国においては契約法理論の骨格をなす英米法に一般人が接したのは『極東軍

事裁判所条例』いわゆる『東京裁判』以降に定着し始めたこと、契約に対する考え方が風土、習慣に立脚しているため、一般の国民には馴染めない点があること、そして何よりも『競売』に対しては『不名誉なこと、財産を失うこと』という観念が浸透している点にあります。

東大生山崎晃嗣（当時27歳）は、1949年（昭和24年）金融会社「光クラブ」を設立、利殖を看板に集めた金を商店主に高利で貸し、大いに当て「学生社長」ともてはやされましたが、物価統制令違反（経済警察としての販売価格の統制～ヤミ市の規制）容疑で逮捕されるなどにより信用を失い、債権者の取立てに窮した結果、同年11月24日、『自分は物体に帰ることによって契約の事情変更の原則を適用するために死ぬ』と書き残り服毒自殺しました。行動的合理主義を標榜した価値観がいかにも戦後的（アプレ）と話題をよびました。彼をモデルとした小説として三島由紀夫の「青の時代」が有名です。彼が死去して半世紀が過ぎましたが、行動的合理主義、理想的契約主義の思考は、契約論としての『事情変更』の原則を適用する以外に完結の方法がなかったことが皮肉な結果といえと共に、彼の死後半世紀を経て、消費者契約法（仮称）の議論が展開され、『契約』に対する考え方の変換、民法典との整合、そして商工ローン問題（根保証）が表面化している現在が暗示的と言えます。

他方、近時の経済社会の進展は、一国の経済情勢が瞬時に世界規模の経済に影響を与え、コンピュータ社会のめざましい発展は即時に情報が地球規模で伝達される様になりました。

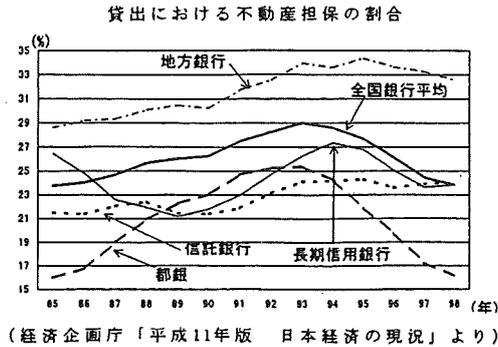
『競売物件』の開札が近年増加しています。また法制度も購入者の保護に配慮し民事執行法等の改正がなされています。不動産競売に関しての購入者の意識も変化しています。しかし、一方では物件に付されている抵当権設定額と最低売却価格の推移を見ると、1件平均の抵当権設定額は減少の方向にあることも事実です。この傾向は今後も継続するものと考えられ、全体としては少額物件による競売、競売市場の縮小化が始まっているものと考えられます。

以上の点を考慮し不良債権、金融問題、競売件数の関係について概略的に整理してみることとします。

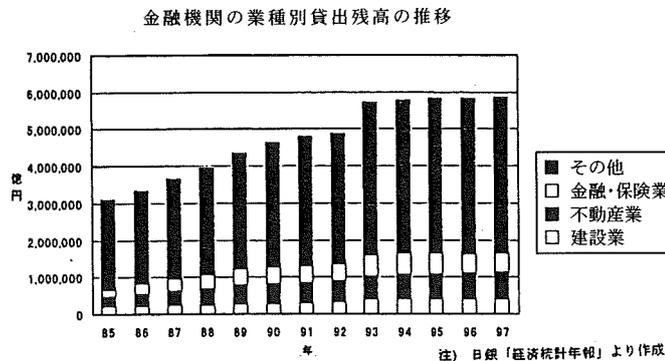
## （二）不良債権について

80年代後半から90年代を通じたバブルの発生と崩壊により、我が国の金融機関は多額の不良債権を抱え込むこととなり、金融機関は毎年多額の償却・引当、共同債権買取機構への債権売却等による処理を進めてきました。

92年度から98年度中間期における全国銀行の不良債権処理損（貸出金償却等）は、累計で約49兆円となっていますが、これに景気の低迷や資産価格下落の継続等が加わり、新たな不良債権が発生するという形態となりました。



97年11月初旬のコール市場におけるデフォルトの発生（三洋証券）を契機として、金融システム全体に対する不安が広がりました。平成10年9月末における主要都市銀行の不良債権額は約1兆3千6百億円、主要信用保証会社の不良債権額は4兆1千6百億円、主要信託銀行の不良債権額は1兆5千億円、主要生命保険会社の不良債権額は1兆4千億円、以上の合計が5兆8千億円規模、これらにゼネコン、ノンバンク、農協、地方自治体、第三セクター、公団等を含めると担保不動産の時価は相当な額が予想されます。



このため、97年2月に閣議決定された『新総合土地政策推進要綱』において、土地政策の目標が従来の『地価抑制』から『土地の有効活用』へ転換されたのに伴い、新しい土地政策に沿った形で規制緩和や法改正が打ち出されました。

- ★建築規制等の緩和
- ★担保不動産等流動化総合対策
  - ☆不動産流動化対策
  - ☆土地活用策
  - ☆土地需要創出策
  - ☆税制改正
  - ☆定期借家権の創設

また、『構造改革推進研究会』（経済企画庁総合計画局；座長荒木襄(社)日本損害保険協会事務局長）は、平成11年4月に『不良債権に係る当面の金融問題』に関して報告書

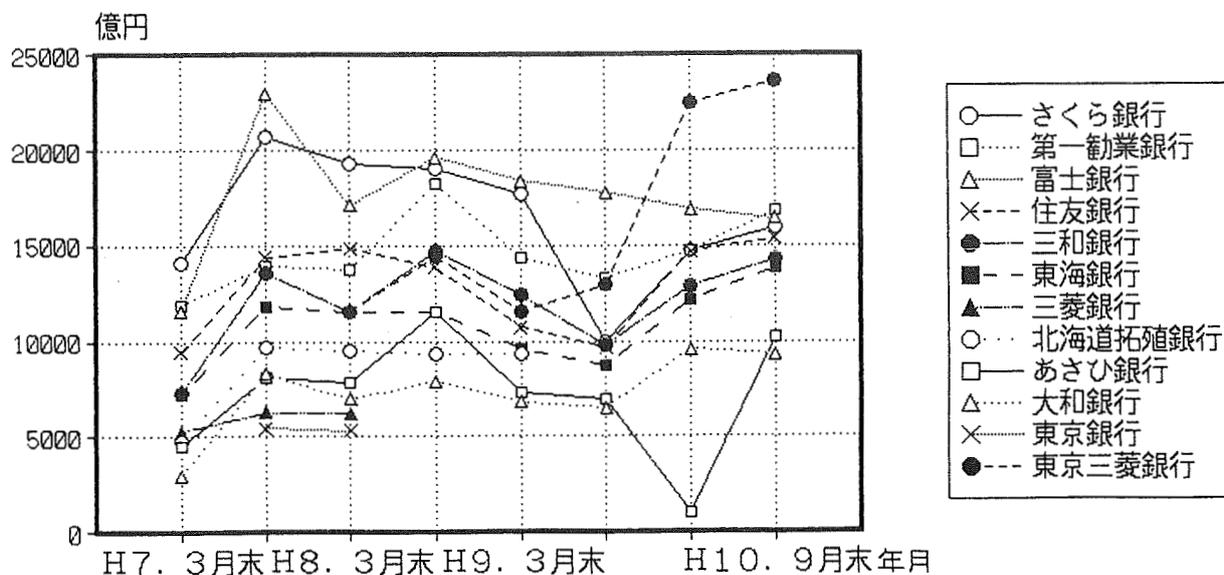
を提出していますが、担保不動産の切り売りに代わる次善のロスカット方策と併せて『複雑な権利関係等を整理するための組織』と『競売手続の改善』を対処方策として提起しています。

金融機関が抱える不良債権を回収するため担保不動産を競売にかけた実績データ（東京地方裁判所管轄）からその動向を概略見てみることにします。

表－1 主要銀行別不良債権額の推移

(単位：億円)

金融機関名	H7. 3月末	H7. 9月末	H8. 3月末	H8. 9月末	H9. 3月末	H9. 9月末	H10. 3月末	H10. 9月末
さくら銀行	14,107	20,707	19,327	19,082	17,754	10,000	14,754	15,915
第一勧業銀行	11,929	13,965	13,786	18,279	14,345	13,300	14,713	16,800
富士銀行	11,620	22,995	17,124	19,629	18,395	17,800	16,927	16,401
住友銀行	9,458	14,389	14,874	13,846	10,743	9,700	14,691	15,344
三和銀行	7,345	13,543	11,569	14,767	12,452	9,800	12,875	14,268
東海銀行	7,239	11,812	11,561	11,544	9,598	8,700	12,215	13,860
三菱銀行	5,264	6,276	6,236					
北海道拓殖銀行	4,792	9,734	9,551	9,364	9,347			
あさひ銀行	4,479	8,153	7,828	11,580	7,287	7,000	946	10,276
大和銀行	2,985	8,321	6,983	7,905	6,819	6,500	9,581	9,344
東京銀行		5,466	5,323					
東京三菱銀行			11,559	14,446	11,562	13,005	22,501	23,640
日本住宅金融	13,060	10,400	11,564					
日本ハウジングローン	12,980	13,800	10,117					
住宅ローンサービス	10,060	7,400	7,140					
第一住宅金融	7,410	7,500	5,025					
総合住金	7,160	6,500	6,725					
住総	8,660	10,000	11,711					
地銀生保住宅ローン	4,080	5,300	5,312					
協同住宅ローン								
三井信託銀行				11,217	9,519	9,451	8,572	6,008
三菱信託銀行				13,451	7,859	7,531	8,153	8,874
住友信託銀行				14,387	8,932	9,473	11,341	11,894
安田信託銀行				11,130	7,897	8,605	8,207	7,805
日本信託銀行				1,925	1,745	1,901		2,145
東洋信託銀行				2,555	1,898	2,235	3,652	4,720
中央信託銀行				2,507	2,216	2,532	2,853	2,802

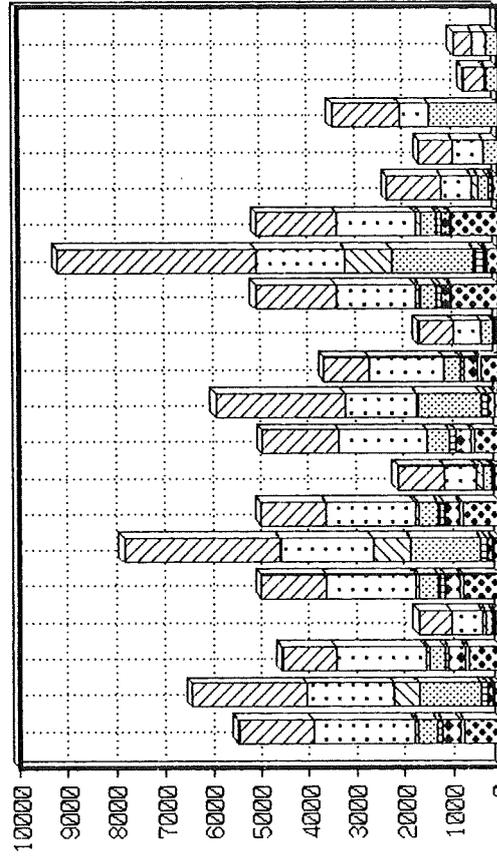


表一 2 業態別不良債権状況

(単位：億円)

金融機関名	平成10年度			平成9年度			平成8年度			平成7年度			平成6年度							
	抵当設定件数	回収可能件数	金額																	
都市銀行	1,566	2,393	1,141	670	1,361	957	1,617	714	1,689	4,109	1,689	1,139	702	1,422	429					
都銀系保証会社	2,125	1,834	1,879	1,857	1,951	1,857	1,838	1,501	1,536	580.1	1,651	1,651	629	608	54					
信託銀行	75	518	56	69	785	136	0	0	0	981	95	145	307	1,431	242					
旧住宅金融専門会社	389	1,272	323	412	1,451	412	180	452	1,320	351	252	331	203	78	78					
生命保険会社	93	128	83	123	129	32	133	139	91	40	97	190	97	174	17					
生保系保証会社	385	131	357	37	320	36	323	149	287	32	184	58	174	58	14					
損害保険会社	77	15.7	71	7.9	69	15.2	69	11.4	57	12.5	55	6.7	57	28	57					
公的金融4社	766	143	659	772	144	772	107	537	98	385	50	970	234	970	99					
計	5,476	6,435	4,569	1,706	4,983	7,817	4,983	2,127	4,948	5,917	3,651	1,675	5,074	9,177	5,064	2,317	1,638	3,461	725	920

件数・金額

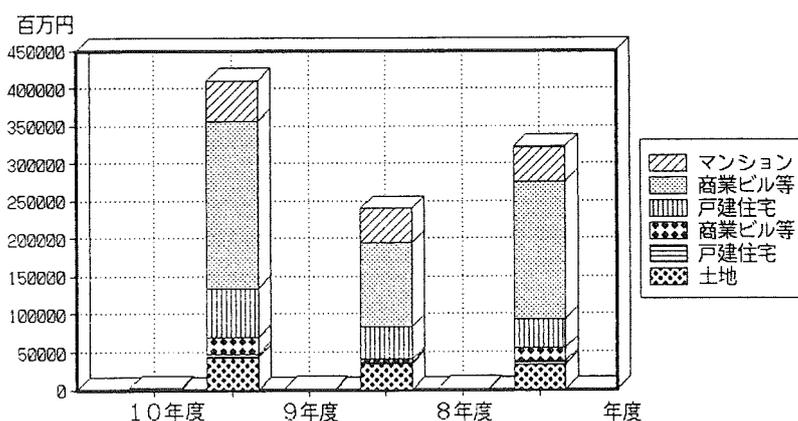


H10年度 平成9年度 平成8年度 平成7年度 平成6年度

表-3 年度別・担保種類別抵当権設定状況

(単位:百万円)

区 分	10年度		9年度		8年度	
	件数	金額	件数	金額	件数	金額
土地	126	43,287	85	34,180	111	32,959
借地権付建物	111	25,975	63	5,898	92	21,064
戸建住宅	39	3,664	26	1,676	31	4,035
商業ビル等	72	22,311	37	4,222	61	17,029
土地付建物	988	286,972	739	153,644	781	221,337
戸建住宅	315	65,047	318	42,496	282	38,860
商業ビル等	673	221,925	421	111,148	499	182,477
マンション	464	54,377	447	45,860	377	46,528
計	1,689	410,611	1,334	239,582	1,361	321,888
個人住宅/全体%	48.4	29.9	59.2	37.5	50.6	27.7
個人住宅	818	123,088	791	90,032	690	89,423



ここまでのデータをまとめると、平成7年度以降金融機関の保有する不良債権は暫時減少の傾向にあり、また、担保として抵当権を設定している物件、設定額も同様に減少しています。更に、担保種類別抵当権設定状況を見ると、土地付建物の商業ビル系が主流を占め、担保種類全体に占める個人住宅の割合は件数で概ね50%程度となっています（個人住宅＝借地権付建物の戸建住宅＋土地付建物の戸建住宅＋マンション）。また、全体に占める金額の割合は概ね3割程度となっています。（データはすべて東京地方裁判所において実施された競売実績、また不良債権額については、新聞報道（日本経済新聞掲載分を採用）によります。）

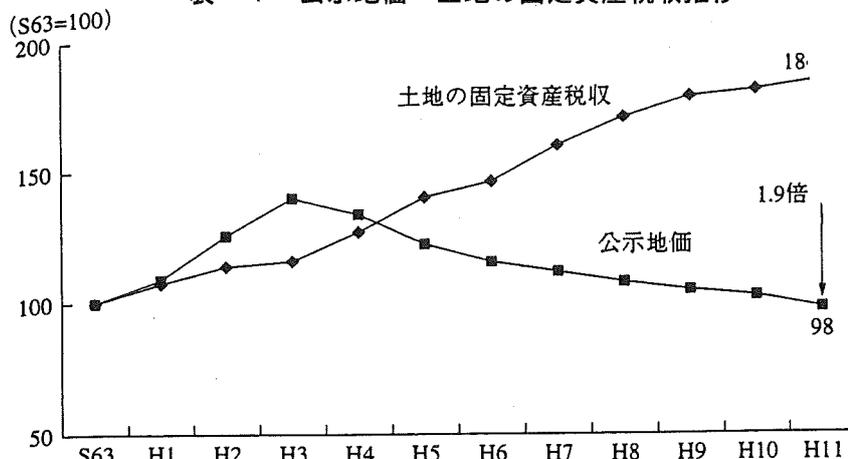
### (三) 価格の議論

競売物件を個々に見ると、各金融機関が相当の抵当権を設定している事実に遭遇します（たとえば都心の60～70㎡程度の土地付建物物件（中古物件）に億単位の担保権を設定）。不動産価格は、他の商品と違い取得コスト＋利潤だけでは決定されません。また、バブル期以降の不動産市場は投資利回りを勘案しても需給バランスを保てなくなりました。現在の不動産価格決定の理論は、本来の価格形成要因によって決定されるのではなく、主

に周辺価格から判断されています。この結果、不動産評価における収益還元利回りの適正理論利率を求めるのが極めて困難な状況下にあります。

地価公示によれば公示地価は年々下落していますが、土地の固定資産税収との関係では平成4年を境として評価額の見直しにより逆転現象（実効税率）が生じ、大幅にその負担が増加（平成11年で1.9倍）しています。

表-4 公示地価・土地の固定資産税収推移



注1. 固定資産税のH10,H11は見込み値  
注2. 地価は全国全用途平均

一方、現在の不動産市場においては需要と供給により価格が変化する、価格の変化が需要に影響を与える市場ではなくなり、不動産の所有者、債務者はその債務額に比して不動産価格が下落しているため『担保割れ』状況にあります。

そこで、各金融機関は不良債権処理に競売制度を取り入れることになり（従前の回収コスト、回収率の低下、金融機関のプライド等を捨てた結果）、債権債務の事項を中断する方法としての利点も考慮した上で競売申し立てを行うことになりました。東京地方裁判所の管轄で取り扱った競売物件のデータを基本として統計分析を試みてみました。

#### ★データの内容

年度別・金融機関別データ（平成6年度より平成10年度まで、金融機関とは、都市銀行、信用保証会社、信託銀行、生命保険会社、生命保険会社系信用保証会社、損害保険会社、公的金融機関（住宅金融公庫等）、旧住宅金融専門会社）

データ因子としては、

競売物件の件数、抵当権設定額（担保不動産に対する金融機関の設定額）、回収可能件数及び金額（最低売却価格で金融機関の抵当権設定額を超えない金額）、落札件数及び金額、最低売却価格、理論的債権回収率（最低売却価格／抵当権設定額）、債権回収実績率（落札価格／当該落札物件の抵当権設定額）等

を想定し、データ諸源は『三友システム住宅融資株式会社』（東京都新宿区、井上明義代表取締役）発行の『競売物件分析』より引用した。

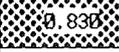
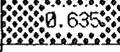
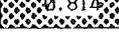
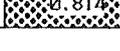
表-5 基礎統計量

基礎統計量〔定員項目〕

ID	項目名	平均	標準偏差	最大値	最小値	範囲	欠測数
C	不良債権	16044.74	19228.19	60700.00	0.000000	60700.00	0
D	件数	58.05263	66.74961	235.0000	1.000000	234.0000	0
E	抵当権	2730.395	6893.252	37170.00	4.000000	37166.00	0
F	1件平均	312.7105	383.5193	1690.000	7.000000	1683.000	0
G	回収件数	58.05263	66.74961	235.0000	1.000000	234.0000	0
H	回収金額	537.8684	1122.187	4577.000	2.000000	4575.000	0
I	落札件数	24.86842	30.26475	116.0000	0.000000	116.0000	0
J	落札金額	1447.974	1612.425	5781.000	0.000000	5781.000	0
K	1件平均落	69.18421	76.93060	371.0000	0.000000	371.0000	0
L	銀行抵当権	4051.763	4884.966	17703.00	0.000000	17703.00	0
M	最低売却額	1231.132	1398.639	5046.000	0.000000	5046.000	0
N	回収実績額	1148.500	1326.266	5047.000	0.000000	5047.000	0

表-6 相関係数表

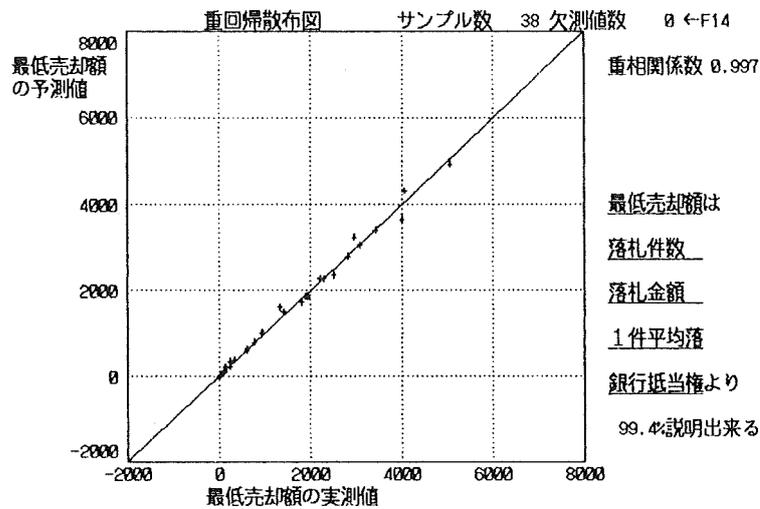
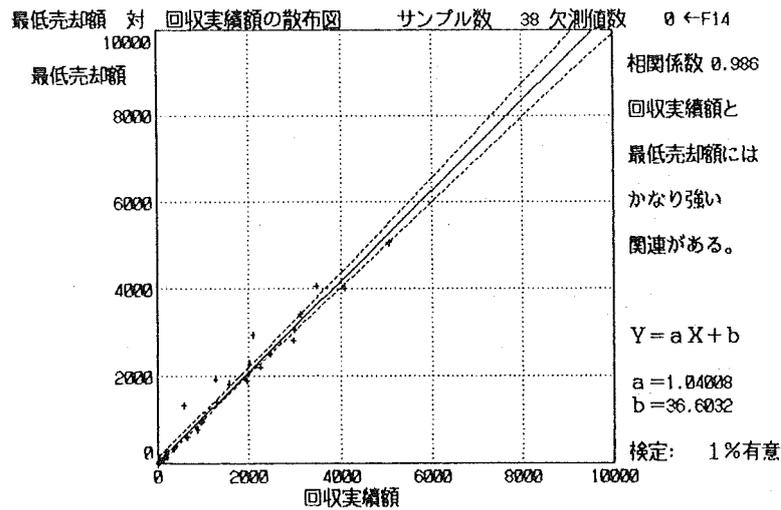
 正の相関大  
 負の相関大  
 相関小

落札件数	 0.765	 0.972	-0.232	-0.240	 0.972	-0.254
落札金額	0.481	 0.830	-0.129	-0.094	 0.830	0.031
1件平均落	-0.206	-0.123	0.286	0.388	-0.123	 0.635
銀行抵当権	0.366	 0.810	-0.074	-0.004	 0.810	-0.030
最低売却額	0.472	 0.815	-0.120	-0.095	 0.815	0.069
回収実績額	0.505	 0.814	-0.088	-0.093	 0.814	0.115

不良債権 件数 抵当権 1件平均 回収件数 回収金額

相関係数の高い最低売却価格対回収実績額、最低売却価格と落札件数、落札金額、1件平均落札額、銀行等の抵当権設定額を基礎として単回帰分析及び重回帰散布図を求めました。

表-7 最低売却価格に関する回帰分析表



(四) 不動産競売の今後の方向

私たちの日常生活や企業が行う経済活動において、不動産（土地、建物等）の存在は必要不可欠なものとなっています。また近時においては開発行為行為権の譲渡（TDR）といった権利の譲渡、定期借地権付住宅、建築条件付住宅等不動産に関連する関係諸法令の改正、建築技術の進展によりバリエーションに富んだ不動産販売が展開されています。

一方、私たちが生活を営む場合『衣・食・住』の三要素は必要不可欠なものです。『住』に関しては『衣・食』とは違う特色を持った『財』と定義されます。それは、

- ①『土地』自体は権利・義務関係を除けば、現在及び将来における国民のための限られた貴重な資源であること。
- ②国民の諸活動にとって不可欠の基盤であること。
- ③その利用が他の土地の利用と密接な関係を有するものであること。

④その価値が主として人口及び産業の動向、土地利用の動向、社会資本の整備状況その他の社会的経済的条件により変動すること等公共の利害に関係すること。

の各点を上げることができます。

また、不動産取引をめぐる紛争の特徴としての観点から見ると、

①価格が他の商品に比して高額であること。

②購入回数が一般的に少ないこと。（一生を通じて1～2回）

③取引に関する法律知識が十分でないこと。

④購入者にとっては生活、事業の基盤を形成することから、トラブルが発生した場合には、その基盤が大きく揺らぐこと。

⑤購入自体に転売等の投機的要因が含まれていること。

の各点を上げることができます。

『衣・食・住』に関して言えば、衣類、食料品は『消費財』であり、食品を蓄える冷蔵庫、生活を快適にするエアコンなどは『耐久消費財』とよばれ、これらは『流通』市場を経由して消費者に提供されます。

一方、『不動産』に関してはその歴史的な変遷から『公共財』として位置付けられ、開発主体も公的機関により供給されてきましたが、それでも供給が追いつかない時代に、債務保証（公的機関の債務保証も登場します。）～いわゆる銀行ローン～が登場し、「マイホーム」購入も一般国民に手の届く存在、すなわち『耐久消費財』としての性格も合わせ持つようになります。

その後、『不動産』に関しては『土地神話』を実現するための『耐久消費財』の購入、すなわち『投資財』としての性格までも合わせて持つ時代に入り、バブルの崩壊を経て現在に至っています。

また、平成5年住宅統計調査（総務庁）によると、持ち家住宅比率は59.8%とその比率は高まっていますが、新設住宅着工戸数は相対的に下降ぎみであること（平成9年度実績で134.1万戸、前年度比17.7%減）、低金利、景気動向の先行き不透明感、また住宅金融公庫を利用し、ステップ償還による返済をした購入者の人々は、その返済の負担が重くのしかかる時期でもあります。

他方、バブルの発生・崩壊に伴い抱え込んだ不良債権について、金融機関は毎年多額の償却、引当、共同債権買取回収機構への債権売却等により処理を進めていますが、長引く景気の低迷や資産価格下落の継続により新たな不良債権が発生し、金融システム全体の安全性に対する不信・不安が続いている状況です。

『不動産』には『公共財』、『消費財』、『投資財』としての3つの性格を合わせもった『財』であると定義しました。これらに対応した施策を行政機関が関与する場合は、以下のとおりとなります。

『公共財』・・・行政機関による積極的関与

『消費財』・・・市場を経由して実現（政策としては支援）

『投資財』・・・『消費財』と同様（必要に応じ規制）

『消費財』としての位置付けから国が支援している制度が、『指定流通機構』の整備であり、『投資財』としての位置付けから行う制度が事業として行う『不動産特定共同事業』ということになります。

『競売』市場と不動産市場を考える場合、不良債権処理といった観点から見ると「ディフォルト状態にある不良債権の担保となっている不動産」の適正評価手続における不動産鑑定評価システム、その担保となっている不動産が現実の市場でどの程度の経済価値を有するものとして評価されるかを客観的に評価する手法が国土庁並びに(社)日本不動産鑑定協会により一部成案を得ていることから、今後これらの活用により金融機関が未収発生後一定期間が経ったものについてすべて機械的に競売手続に入るような状況となれば、競売市場の動きが金融機関の抱える不良債権の内容と一致することも考えられます。

一方、不動産市場における『価格査定』、不動産価格決定の理論は、本来の価格形成要因によって決定されるのではなく、従前より、主に周辺価格から判断されている状況であり、また既定マニュアル（(財)不動産流通近代化センター策定）も現状それに準拠しているところですが、中古物件の価格査定等不動産評価における収益還元利回りの適正理論利率を求める動きもあることから、早急な『価格査定マニュアル』の策定が望まれます。

このことは、不動産取引において表面化している諸問題、すなわち住宅ローン詐欺、ローンバック（多重債務者等への名義借り料等）といった『二重契約』問題、『競売取引』は『不動産媒介』より利益があがる商売といった風潮を加速させる結果となっています。

また、『競売』では、債権者が任意に申し立てをすることができます。但し申し立てをした場合、第三者に内容が周知されてしまうことから、債権者の恣意的、意図的理由により一定期間（年、年度、半期）内の高低、バラツキが生じて当然の結果といえます。また、前述のように融資金額の元本返済の時効は5年と定められていますので、返済が滞ってから3～4年のものも見受けられることから、継続的に統計解析する必要があると考えられます。

最後に、競売市場の有効な活用に向け更なる改善を考慮するとするならば、不法占有者の排除について迅速な処理が望まれること（平成11年11月24日最高裁判決）、競売物件に入札参加希望者が物件の内部を見ることができる制度の確立、公告から入札最終日までの期間（現行3週間）の延長など、購入者が安全に参加できる制度の充実があげられると共に、不動産の流動化（不動産から流動産）の一環として不動産及び不動産債権の証券化を円滑に実施するための特定目的会社の設置、証券の実態が信用されるシステム、法制度の整備が望まれているところです。

[さえぐさ とおる]

[建設省建設経済局不動産課 課長補佐]