〔審査付論文（研究論文）〕

不動産競売に係る制度改正の実証分析

～一般不動産売買との比較を通じて～

Empirical analysis on the system revision of judicial real estate auction

～ Comparison with general real estate trading ～

Yusuke OOKA : Manager, Retail Business Department, Japan Housing Finance Agency 大岡 友輔*

This paper shows the effect of a series of system revisions of judicial real estate auction in the 2000s on three factor; bid acceptance ratio, number of bidders and highest bid. Using multi-year data of auctions from multiple district courts, I estimate the improvement of the three factors by the revision.

Furthermore, comparing real estate auction data with voluntary sale and general real estate trading data, I find that the selling price in auction was greatly lower than the price in voluntary sale even after the system revisions. Based on the empirical results, I suggest about necessity of further system revisions.

Keywords : auction , real estate , ordinary least squares regression analysis , probit analysis

競売, 不動産, 最小二乗法分析, Probit分析

1. はじめに

不動産競売取引は、物件内部を自由に閲覧することが制限されていること等の制度の歪みにより、一般の不動産市場における売買に比べて売却価格は低く抑えられていると言われている。これに対応するため、不動産競売制度については、2000年代に複数の制度改正が行われてきている。不動産競売で高値での売却が可能となることは、債権者のみならず、債務者にとっても利益をもたらす。加えて、物件の情報提供が活発化することは、買受人にとっても望ましい。さらに、債権者の担保リスクが低減し、資金融資の供給コストが低下することで、金融市場における金利低下及び貸出量

の増加にも繋がり、経済全体を活性化させることに繋がる。本稿では、不動産競売におけるこれらの制度改正がもたらした効果に着目し、不落データを含めた不動産競売に係る多年度のデータを用い、制度改正が落札率、入札件数及び落札価格に与えた影響について実証分析を行った。加えて、不動産競売と任意売却及び一般不動産売買における豊富なデータ（観測数は、不動産競売8,268、任意売却6,181、一般不動産売買91,984）を比較、分析することで、一連の制度改正を経ても、不動産競売と一般不動産売買における売却価格の差が依然として大きいことを明らかにし、不動産競売の更なる制度改正について検討を行った。

2. 先行研究

不動産競売制度における統計的分析の先行研究としては、次のようなものがある。田口・井出(2004)¹⁾は、大阪地方裁判所における不動産競売データにより回収率と落札率を計算することで、競売市場の現状を分析しつつ、最低売却価額の役割について考察を行っている。丸岡(2011)²⁾は、短期貸借権保護制度廃止後における明渡猶予制度等の占有形態が与える落札価格等への影響を明らかにした。また、一見(2014)³⁾は不動産競売物件情報サイト(Broadcast Information of Tri-set system。以下、「BITシステム」という。)の導入における影響をDifference-In-Differences(DID)分析により明らかとした。高橋(2015)⁴⁾は、最低売却価額制度の改正が落札率及び落札価格に与えた影響について分析し、最低価格基準を定める制度の見直しについて提言を行っている。福井・久米(2015)⁵⁾は、短期貸借権保護制度の廃止がもたらした落札価格への影響を考察したほか、短期貸借権保護が落札価格に与えた影響を制度改正前後で比較して考察している。国際誌掲載のものでは、次のようなものがある。Idee, T., Iwata, S., & Taguchi, T.(2011)⁶⁾は、競売不動産の占有状況が、最低売却価額、及び最低売却価額の変化に応じた入札者数の変化の2つの経路を通じて、落札価格に影響を与えることを示した。また、Hoshino, T., & Nakanishi, H.(2016)⁷⁾は、東京地裁の不動産競売データを用いて環境基準の経済的評価方法を提案している。

しかし、これまでの研究において、不落案件を含めた多年度に渡る実際の不動産競売データを用いて一連の制度改正に係る実証分析を行い、さらに、一連の制度改正が不動産競売の落札価格と任意売却及び一般不動産売買の取引価格の間の乖離をどれだけ縮小させてきたのか、明らかにしたものはない。そこで、本稿では、不落案件を含めたデータを用いることによりセレクションバイアスを克服した不動産競売に係る一連の制度改正の影

響の分析及び不動産競売の落札価格と任意売却及び一般不動産売買との価格差を明らかにし、不動産競売の更なる円滑化について考察することに力点を置く。

3. 不動産競売及び任意売却の概要

3.1. 不動産競売の概要

不動産競売は、民事執行法に基づいて、所有者の不動産を裁判所によって強制的に売却し、債権者の債権回収を図る手続である。裁判所は、債権者の申立により、該当する不動産を差し押さえた上で、入札期間を一定期間設定し、その間に入札された中で最高の価格を提示した者に対して売却を実施し、売却価格を債権者に対して配当する。

3.2. 任意売却の概要

任意売却は、債務者の意思のもとで、不動産仲介業者を通じて一般の不動産市場において、担保不動産を売却し、その売却金額によって債権者に対して弁済を行う制度である。不動産の売却手続は不動産仲介業者が行うが、債権者は売価の妥当性の検証等、売却手続に係るコントロールが可能である。任意売却の場合、一般の不動産市場において売却がなされるため、不動産競売よりも高い価格で売却でき、かつ必要となる手続も不動産競売に比べ少ないため、売却までの期間も短いと言われている。加えて、転居費用等を費用控除として認める事例がある等、債務者にとっての利得が生じる。債権者は、早期の売却と債権回収額を高めることを企図し、不動産競売に優先して任意売却を債務者に勧奨する事例が存在する⁸⁾。

4. 不動産競売制度の主な改正事項

4.1. 短期貸借権保護制度の廃止

不動産競売物件においては、不動産競売の買受人が占有者と立退交渉を行う必要がある。この占有に関して、不動産競売の阻害要因とわれてきたものが、短期貸借権保護制度である。

短期貸借権とは、建物については3年以内の賃貸借契約であれば、契約期間内において、抵当権

設定よりも後に設定された賃借権であったとしても、抵当権に対抗できる権利である。本制度を悪用し、債務者と暴力団などの反社会的な集団による占有屋が結託して短期賃借権を設定することで、不動産競売実施後に買受人に対して多額の立ち退き料を要求するといった手口が横行した⁹⁾。

短期賃貸借保護が存在する場合、貸し手である金融機関においてリスクが高まり、金融市場における供給は減少する（供給曲線の左方シフト）。一方で、需要曲線は当該制度を悪用することでの執行妨害等が可能である状況にあることから、金融市場における需要は増加する（需要曲線の右方シフト）が、その増加量は供給の減少量よりも小さい。貸し手にとって、借り手が悪質な手口を取るかどうかについては貸出時に判別することが難しく、リスクが高まるためである。この金融市場の需要と供給の変化は、金利の上昇及び資金供給量の減少をもたらす、余剰を減少させる。短期賃貸借権は、2003年の法改正によって廃止された。

4.2. 最低売却価額制度の改正

従来は、不動産鑑定士の評価を元に最低売却価額が設定され、それ以上の価格での入札が無い場合にあっては、当該不動産競売は不成立とされていたが、2004年の民事執行法改正において、最低売却価額を売却基準価額に改め、その8割以上の価格（買受可能価額）であれば競売を成立させることとなった。

競売物件に係る時価が最低売却価額を下回る場合には不落となるが、一方で、時価が買受可能価額よりも高い場合には入札が有効となるため、落札率の上昇に繋がり、結果として不動産競売での債権回収が容易となるものとする。

4.3. インターネットを利用した情報提供の導入

競売に付された物件の内容について、従来においては競売が執行される裁判所に据え置かれる形により公開されていたが、2003年の民事執行法改正により、インターネットを利用した情報提供の方法であるBITシステム⁽¹⁾を利用したインターネットによる情報提供が広まった。

BITシステムの導入によって、競売参加者にとって、物件の情報取得費用が低減し、これまで情報取得が困難であった買い手にとって参加することのインセンティブが高まることが期待され、不動産競売市場における需要を増加させる（需要曲線の右方シフト）。これにより、不動産競売に係る落札価格の上昇及び入札件数の増加に繋がる。

5. 不動産競売における制度改正の影響に係る実証分析

5.1. 検証する仮説

4.に記述した不動産競売制度の改正が不動産競売の円滑化をもたらす、落札率の上昇、競売案件ごとの入札件数の増加及び落札価格の上昇に繋がったのではないかと、この仮説のもと、実際の不動産競売におけるデータを用いて検証する。

5.2. データ

本稿では、実際に行われた不動産競売の個別データを用いることとし、有限会社キャリアデザインから入手した物件属性情報及び売却結果情報、株式会社エステートタイムズから入手した「物件明細書」、「現況調査報告書」及び「評価書」に記載された情報を競売案件ごとに結合させ、データベースを構築した。なお、本稿で用いるデータは、データ制約の観点から、東京地裁、千葉地裁、横浜地裁及びさいたま地裁の本庁及び各支部で実施された競売事件を対象とした。これらの地域において、競売制度改正（制度改正時期は表-1のとおり。）の前後を捉えた2001、2003、2004、2005及び2009年度において開札が行われた案件で、かつ居住用マンションに限定して分析を実施することとした。なお、居住用マンションに限定した理由は、土地と建物の一体価格であり、かつ物件が概ね標準化されているため、制度変更に着目した分析が容易であると考えたためである。

5.3. 推定モデル

以下のモデルにより分析を行う。制度改正ダミーは、改正後であれば1を、改正前であれば0を示すダミー変数であり、制度改正の効果を確認

表-1 不動産競売に係る制度改革時期

年度	制度改革概要
2002	東京地裁本庁でBITシステムが導入
2004	短期貸借保護制度廃止
2005	最低売却価額制度改革
2006	東京地裁立川支部、千葉地裁全域、埼玉地裁全域、横浜地裁（本庁、小田原支部）でBITシステム開始
2008	横浜地裁（川崎支部、横須賀支部、相模原支部）がBITシステムを導入。1都3県の全地裁においてBITシステムが導入される

するため、モデル（a）、モデル（b）及びモデル（c）ともに、本変数の結果に着目する。 α は定数項、 ε は誤差項である。 Z はベクトルで最寄駅までの距離等、落札率等に影響するコントロール変数が含まれる。なお、コントロール変数⁽²⁾は表-2、基本統計量は表-3のとおり。

$$(a) \Pr(\text{落札ダミー}=1) = G(\alpha + \beta \text{制度改革ダミー} + \delta'Z)$$

$$(b) N(\text{入札件数}) = \alpha + \beta \text{制度改革ダミー} + \delta'Z + \varepsilon$$

$$(c) \ln P(\text{落札価格}) = \alpha + \beta \text{制度改革ダミー} + \delta'Z + \varepsilon$$

(a) のモデルは、制度改革が落札率へ及ぼす影響を分析するためのProbitモデルであり、関数 G は標準正規分布の分布関数を示す。被説明変数は落札ダミーであり、落札された案件であれば1、不落であれば0を示すダミー変数である。本モデルにより分析を行う。

(b) のモデルは、制度改革が入札件数へ及ぼす影響を分析するための線形回帰モデルであり、被説明変数を入札件数としてOrdinary Least Squares (OLS) による推定を行う。

(c) のモデルは、制度改革が落札価格へ及ぼす影響を分析するための線形回帰モデルであるが、不動産競売においては、不落であった案件においては、落札価格はデータとして観察されず、落札されたデータだけを用いて落札価格を分析する場合、セレクションバイアスが生じるため、OLSによる推定量は一致性を持たない。そこで、本稿においては、次の手法を用いた分析を実施した。

表-2 使用するコントロール変数

変数	定義
最寄駅までの距離	最寄駅までの道路距離 (km)
地裁ダミー（東京）	当該地裁（建設地が東京）における競売案件について1をとるダミー変数
地裁ダミー（さいたま）	当該地裁（建設地が埼玉）における競売案件について1をとるダミー変数
地裁ダミー（千葉）	当該地裁（建設地が千葉）における競売案件について1をとるダミー変数
専有面積	専有部分の床面積 (㎡)
バルコニーダミー	バルコニーがある場合に1をとるダミー変数
総戸数	マンションの総戸数 (戸)
階数	専有部分が位置する階数 (階)
総階数	マンションの総階数 (階)
建築後年数	建築日から開札日までの年数 (年)
SRC造ダミー	SRC造の場合に1をとるダミー変数
管理費滞納ダミー	管理費滞納がある場合を1とするダミー変数
短期貸借権ダミー	短期貸借権が設定されている場合に1をとるダミー変数
賃貸借ダミー	賃貸権が設定されている場合に1をとるダミー変数
第三者占有ダミー	第三者による占有がなされている場合に1をとるダミー変数
最低売却価額（2005年度以降は買受可能価額）	最低売却価額（2005年度以降のデータについては買受可能価額）（万円）

表-3 基本統計量

変数	観測数	平均	標準偏差	最小値	最大値
落札ダミー	17684	0.896290	0.304892	0	1
入札件数	17684	8.294108	8.387802	0	87
$\ln$ 落札価格	15850	16.101440	0.738086	12.72784	25.01517
BITシステム導入ダミー	17684	0.453687	0.497865	0	1
短期貸借保護制度廃止ダミー	17684	0.623332	0.485454	0	1
最低売却価額制度改革ダミー	17684	0.440851	0.496503	0	1
最寄駅までの距離	17684	1.226735	1.476636	0.03	18.64
年度ダミー（2003）＊最寄駅までの距離	17684	0.242780	0.847284	0	15.36
年度ダミー（2004）＊最寄駅までの距離	17684	0.231452	0.834275	0	16.24
年度ダミー（2005）＊最寄駅までの距離	17684	0.231587	0.834928	0	18.64
年度ダミー（2009）＊最寄駅までの距離	17684	0.276397	0.692386	0	13.5
地裁ダミー（東京）	17684	0.421398	0.493797	0	1
地裁ダミー（さいたま）	17684	0.119996	0.324965	0	1
地裁ダミー（千葉）	17684	0.159749	0.366383	0	1
専有面積	17684	58.279340	102.012800	5.47	7524
バルコニーダミー	17684	0.968220	0.175419	0	1
総戸数	17684	78.179430	111.820200	2	2233
階数	17684	4.206537	2.990483	1	52
総階数	17684	7.570233	3.777935	1	56
建築後年数	17684	17.686100	9.450777	0.7150685	110.2658
SRC造ダミー	17684	0.285060	0.451456	0	1
管理費滞納ダミー	17684	0.759387	0.427468	0	1
短期貸借権ダミー	17684	0.093474	0.291104	0	1
賃貸借ダミー	17684	0.029405	0.168944	0	1
第三者占有ダミー	17684	0.048575	0.214984	0	1
最低売却価額（2005年度以降は買受可能価額）	17684	791.467000	885.089000	0.8	31879

5.3.1. ヘーキットモデル (Heckit Model)

本モデルは、潜在変数がある条件を満たすときには観察されるものの、条件を満たさない場合には観察されない変数を被説明変数とする場合に適用されるモデルであり、落札・不落札のProbitモデルを最尤推定した結果からミルズ比をサンプルごとに算出し、推定されたミルズ比の逆数（逆ミルズ比）を説明変数に加えたOLS推定を行う2段階推定を行う⁽³⁾ものである⁽¹⁰⁾。

5.3.2. スイッチング回帰モデル (Switching Regression Model)

久米・福井 (2015)¹¹⁾ において採用されているモデル⁽⁴⁾であり、第1段階で落札・不落札のProbit分析を行い、その結果から物件ごとに事前の落札率を推定し、第2段階のOLSで説明変数に追加して推定するものである。

5.4. 推定結果と考察

5.4.1. 落札率

モデル (a) における推定結果は表-4 のとおりである。落札率は、BITシステムの導入及び短期賃貸借保護制度廃止については1%水準、最低売却価額制度改正については5%水準で、それぞれ統計的に有意に上昇する結果となった。占有排除の負担の除去、物件の情報取得が容易であることが落札率の上昇に繋がったものと思われる。また、最低売却価額制度改正の効果については、入札が有効となるボーダー額の低下が、落札を容易とする効果を与えたものと思われる。競売が不落となれば、再度競売に付す等、債権者にとって労力と時間がかかることとなる。競売実務者において売却期間や売却率に対して不満を持つ者が多い¹²⁾ことを考えると、制度改正によって一定の効果があったものと考えられる。

5.4.2. 入札件数

モデル (b) における推定結果は表-5 のとおり。入札件数はBITシステム導入、短期賃貸借保護制度廃止により、1%水準で一開札あたりそれぞれ1.9件程度、2.4件程度、統計学的に有意に増加する結果となった。

5.4.3. 落札価格

落札価格に関する推定結果は表-6 のとおりである。なお、推定にはかく乱項の不均一分散を考慮した頑健推定量を用いた。

ヘーキットモデルではBITシステム導入、短期賃貸借保護制度廃止及び最低売却価額制度改正ダミーの係数が、それぞれ0.281, 0.225, 0.054程度となっており、1%水準でそれぞれ32.4%程度、25.3%程度、5.5%程度、統計学的に有意に落札価

表-4 推定結果 (落札率)

	落札ダミー	
	係数	標準誤差
BITシステム導入ダミー	0.029255 ***	0.006196
短期賃貸借保護制度廃止ダミー	0.066619 ***	0.008647
最低売却価額制度改正ダミー	0.018516 ***	0.008258
最寄駅までの距離	-0.018095 ***	0.001915
年度ダミー (2003) *最寄駅までの距離	0.005268 **	0.002351
年度ダミー (2004) *最寄駅までの距離	0.004448	0.003130
年度ダミー (2005) *最寄駅までの距離	0.007213 **	0.003079
年度ダミー (2009) *最寄駅までの距離	-0.014541 ***	0.003524
地裁ダミー (東京)	-0.015163 ***	0.005761
地裁ダミー (さいたま)	-0.037347 ***	0.008235
地裁ダミー (千葉)	0.016751 ***	0.005795
専有面積	-0.000031 **	0.000014
パルコニーダミー	0.056560 ***	0.014043
総戸数	0.000058 ***	0.000022
階数	0.000130	0.000986
総階数	0.008565 ***	0.001003
建築後年数	-0.003219 ***	0.000212
SRC造ダミー	0.017912 ***	0.006127
管理費滞納ダミー	-0.003490	0.004596
短期賃貸借ダミー	0.020653 ***	0.005972
賃貸借ダミー	0.013345	0.010503
第三者専有ダミー	-0.056804 ***	0.014436
最低売却価額 (2005年度以降は買受可能価額)	-0.000007 ***	0.000002
McFaddenの擬似的決定係数	0.1162	
観測数	17684	

***, **, *はそれぞれ、1%, 5%, 10%の水準で統計的に有意であることを示す。

表-5 推定結果 (入札件数)

	入札件数	
	係数	標準誤差
BITシステム導入ダミー	1.903679 ***	0.177896
短期賃貸借保護制度廃止ダミー	2.379518 ***	0.210086
最低売却価額制度改正ダミー	0.030601	0.219975
最寄駅までの距離	-0.870920 ***	0.071568
年度ダミー (2003) *最寄駅までの距離	0.212098 **	0.089188
年度ダミー (2004) *最寄駅までの距離	-0.092948	0.109304
年度ダミー (2005) *最寄駅までの距離	-0.095886	0.104140
年度ダミー (2009) *最寄駅までの距離	-0.394543 ***	0.123737
地裁ダミー (東京)	-0.618697 ***	0.162440
地裁ダミー (さいたま)	-1.585154 ***	0.196756
地裁ダミー (千葉)	-0.931440 ***	0.179811
専有面積	-0.001564 ***	0.000579
パルコニーダミー	1.879682 ***	0.326402
総戸数	0.002243 ***	0.000569
階数	0.265480 ***	0.024215
総階数	0.322022 ***	0.023669
建築後年数	-0.181952 ***	0.006458
SRC造ダミー	0.797125 ***	0.160113
管理費滞納ダミー	-0.089958	0.134943
短期賃貸借ダミー	0.728060 ***	0.198212
賃貸借ダミー	-0.788224 **	0.337954
第三者専有ダミー	-1.123583 ***	0.278299
最低売却価額 (2005年度以降は買受可能価額)	-0.000060	0.000071
定数項	5.360559 ***	0.412418
補正R-squared	0.1955	
観測数	17684	

***, **, *はそれぞれ、1%, 5%, 10%の水準で統計的に有意であることを示す。

格が上昇する結果となった。スイッチング回帰モデルでは、ヘーキットモデルによる結果と比較して、係数及び有意水準の差異はあるものの、制度改正による影響の順序は同様の結果となった。

表-6 推定結果（落札価格）

ln 落札価格	(1)ヘーキットモデル		(2)スイッチング回帰モデル	
	係数	標準誤差	係数	標準誤差
BITシステム導入ダミー	0.280951 ***	0.017291	0.273028 ***	0.016854
短期貸借保護制度廃止ダミー	0.225432 ***	0.024186	0.203378 ***	0.023046
最低売却価額制度改正ダミー	0.053545 ***	0.018827	0.044444 **	0.018747
最寄駅までの距離	-0.154464 ***	0.012305	-0.150825 ***	0.012183
年度ダミー（2003）*最寄駅までの距離	0.035478 ***	0.010020	0.033011 ***	0.009794
年度ダミー（2004）*最寄駅までの距離	0.044638 ***	0.012183	0.045043 ***	0.012152
年度ダミー（2005）*最寄駅までの距離	0.079950 ***	0.012102	0.080091 ***	0.012134
年度ダミー（2009）*最寄駅までの距離	-0.115506 ***	0.013930	-0.106195 ***	0.013883
地蔵ダミー（東京）	0.171422 ***	0.014986	0.179578 ***	0.015058
地蔵ダミー（さいたま）	-0.262486 ***	0.016934	-0.249919 ***	0.016826
地蔵ダミー（千葉）	-0.081872 ***	0.018503	-0.086844 ***	0.018360
専有面積	0.001098	0.000696	0.001099	0.000693
バルコニーダミー	0.353136 ***	0.039745	0.340767 ***	0.039754
総戸数	0.000216 ***	0.000052	0.000238 ***	0.000055
階数	0.014581 ***	0.002027	0.017180 ***	0.002591
総階数	0.055332 ***	0.003117	0.047514 ***	0.004448
建築後年数	-0.038153 ***	0.001183	-0.037250 ***	0.001103
SRC造ダミー	0.035914 **	0.015778	0.042056 ***	0.017420
管理費滞納ダミー	-0.119407 ***	0.012299	-0.116638 ***	0.012275
短期貸借権ダミー	-0.208982 ***	0.019375	-0.216997 ***	0.019310
賃貸借ダミー	-0.115840 ***	0.033100	-0.117928 ***	0.033134
第三者専有ダミー	-0.232199 ***	0.028446	-0.213770 ***	0.027922
遅ミルズ比	2.070307 ***	0.169656		
落札率 ⁽⁵⁾			-3.104957 ***	0.261791
定数項	15.434850 ***	0.064930	18.667600 ***	0.235925
補正R-squared	0.3343		0.3334	
観測数	15850		15850	

※***, **, *はそれぞれ、1%, 5%, 10%の水準で統計的に有意であることを示す。

表-7 使用するコントロール変数

変数	定義
東京ダミー	東京都における売却案件について1をとるダミー変数
埼玉ダミー	埼玉県における売却案件について1をとるダミー変数
千葉ダミー	千葉県における売却案件について1をとるダミー変数
年次ダミー（2013）	当該年次における売却案件について1をとるダミー変数
年次ダミー（2014）	当該年次における売却案件について1をとるダミー変数
最寄駅までの距離	最寄駅までの道路距離（km）
専有面積	専有部分の床面積（㎡）
SRC造ダミー	SRC造の場合に1をとるダミー変数
総階数	マンションの総階数（階）
階数	専有部分が位置する階数（階）
建築後年数	建築日から開札日までの年数（年）
バルコニーダミー	バルコニーがある場合に1をとるダミー変数
所有者占有ダミー	物件所有者による占有の場合に1をとるダミー変数
短期貸借権ダミー	短期貸借権が設定されている場合に1をとるダミー変数
賃貸借ダミー	賃借権が設定されている場合に1をとるダミー変数
第三者占有ダミー	第三者による占有がなされている場合に1をとるダミー変数

表-8 基本統計量

変数	観測数	平均	標準偏差	最小値	最大値
ln 売却価格	106433	16.790300	0.769939	9.729134	19.70161
競売ダミー	106433	0.077683	0.267673	0	1
任意売却ダミー	106433	0.058074	0.233885	0	1
東京ダミー	106433	0.483422	0.499727	0	1
埼玉ダミー	106433	0.125581	0.331379	0	1
千葉ダミー	106433	0.132534	0.339072	0	1
年次ダミー（2013）	106433	0.358113	0.479448	0	1
年次ダミー（2014）	106433	0.326337	0.468874	0	1
競売ダミー*年次ダミー（2012）	106433	0.028318	0.165881	0	1
競売ダミー*年次ダミー（2013）	106433	0.028196	0.165534	0	1
競売ダミー*年次ダミー（2014）	106433	0.021168	0.143946	0	1
競売ダミー*所有者占有ダミー	106433	0.057125	0.232083	0	1
競売ダミー*短期貸借権ダミー	106433	0.000996	0.031543	0	1
競売ダミー*賃貸借ダミー	106433	0.001259	0.035460	0	1
競売ダミー*第三者専有ダミー	106433	0.018331	0.134145	0	1
最寄駅までの距離	106433	0.989974	1.207653	0.007	18.4
専有面積	106433	64.231160	21.570810	8.75	492.58
SRC造ダミー	106433	0.259910	0.438587	0	1
総階数	106433	10.082150	7.319233	1	61
階数	106433	5.549858	5.061002	1	58
建築後年数	106433	19.213800	11.731000	0.1150685	114.7562
バルコニーダミー	106433	0.925437	0.262687	0	1

6. 不動産競売と任意売却及び一般不動産 売買価格との価格差に関する実証分析

6.1. 問題の背景と検証する仮説

不動産競売における落札価格については5.4.3に記述とおり、制度改正によって正の効果が確認されたが、「一連の制度改正を経ても、任意売却及び一般の不動産売買価格に比べて価格は低く抑えられているのではないか」との仮説のもと、不動産競売と任意売却及び一般不動産売買との価格差について検証する。

6.2. データ

2012年から2014年における、東京都、千葉県、神奈川県及び埼玉県における1都3県で不動産競売、任意売却及び一般不動産売買により売却された物件の個別データを用いる。不動産競売については、5.2と同様の方法によりデータベースを構築し、一般不動産売買データについては、公益財団法人東日本不動産流通機構から取得。任意売却については、独立行政法人住宅金融支援機構から取得したデータを元とし、一般不動産売買データと突合させ、任意売却での売却案件の特定を行った。なお、5.2と同様、物件種別については居住

用マンションに限定することによって、処分方法に着目した効果を検証することとした。なお、コントロール変数は表-7、基本統計量は表-8のとおりである。

6.3. 推定モデル

(d) のモデルは物件処分手段、(e) のモデルは経年変化、(f) のモデルは不動産競売における物件占有状態に着目して売却価格差を把握するための線形回帰モデルであり、OLSによる推定を行う。 α は定数項、 ε は誤差項を示し、 Z はベクトルで最寄駅までの距離等、売却価格に影響するコントロール変数が含まれる。

$$(d) \ln P(\text{売却価格}) = \alpha + \beta \text{競売ダミー} + \gamma$$

$$\text{任意売却ダミー} + \delta'Z + \varepsilon$$

$$(e) \ln P(\text{売却価格}) = \alpha + \beta \text{競売ダミー} * \text{年次ダミー} + \delta'Z + \varepsilon$$

$$(f) \ln P(\text{売却価格}) = \alpha + \beta \text{競売ダミー} * \text{占有状態ダミー} + \delta'Z + \varepsilon$$

6.4. 推定結果

モデル (d) から (f) における推定結果は表-9のとおりである。一般不動産売買と比較して、任意売却は3.8%程度、不動産競売は37.7%程度、1%水準で統計学的に有意に売却価格が低くなっている。また、2012年から2014年にかけて一般不動産売買と競売との価格差は縮小しているものの依然として価格差は大きいことが明らかとなった。なお、物件の占有状態の差異では大きな違いは見られなかった。

7. 裁判所競売の制度改正に係る政策提言

不動産競売に係る制度改正によって、落札率等に正の効果が生じたことが実証分析によって明らかとなったが、一方で一般不動産売買や任意売却に比べて依然として価格差が大きいことが明らかとなった。ここでは、不動産競売の更なる円滑化を企図した、実証分析結果を踏まえた不動産競売の制度改正について述べる。

7.1. 競売物件に関する情報の非対称性の解消に係る提言

不動産競売においては、買受希望者における競売物件に対する私的価値に基づく評価により入札が行われるよう、物件の正確な価値が見極めづらい状況を解消することが重要である。BITシステムの導入によって落札率等に正の効果が生じていることは実証分析から明らかになったが、以下のように更なる制度改正を行う余地があるものと考えられる。

7.1.1. BITシステムにおけるデータ掲載の拡充

BITシステムにおいては、落札日から一定期間を経過すると3点セットの情報を取得することが不可能となっている。また、過去の競売のデータ

表-9 推定結果 (価格差)

	ln 売却価格					
	係数	標準誤差	係数	標準誤差	係数	標準誤差
競売ダミー	-0.377280 ***	0.004508				
任意売却ダミー	-0.038286 ***	0.005128				
競売ダミー*年次ダミー (2012)			-0.408197 ***	0.007424		
競売ダミー*年次ダミー (2013)			-0.369279 ***	0.007392		
競売ダミー*年次ダミー (2014)			-0.350148 ***	0.008456		
競売ダミー*所有者占有ダミー					-0.389672 ***	0.005145
競売ダミー*短期賃貸借ダミー					-0.365793 ***	0.037639
競売ダミー*賃貸借ダミー					-0.238460 ***	0.035538
競売ダミー*第三者占有ダミー					-0.321731 ***	0.008945
東京ダミー	0.291637 ***	0.002996	0.292554 ***	0.002995	0.291885 ***	0.002997
埼玉ダミー	-0.337090 ***	0.004089	-0.336394 ***	0.004089	-0.336944 ***	0.004089
千葉ダミー	-0.421366 ***	0.004038	-0.420500 ***	0.004038	-0.420941 ***	0.004037
年次ダミー (2013)	0.034757 ***	0.002901	0.031133 ***	0.003032	0.035342 ***	0.002990
年次ダミー (2014)	0.003942 ***	0.002974	0.006532 ***	0.003091	0.005263 ***	0.002970
最寄駅までの距離	-0.008307 ***	0.001630	-0.008515 ***	0.001030	-0.008319 ***	0.001030
専有面積	0.017652 ***	0.000060	0.017656 ***	0.000060	0.017706 ***	0.000060
SBC近ダミー	0.054038 ***	0.002891	0.053446 ***	0.002891	0.053877 ***	0.002891
総階数	0.009127 ***	0.000259	0.009166 ***	0.000259	0.009189 ***	0.000259
階数	0.004448 ***	0.000354	0.004468 ***	0.000354	0.004436 ***	0.000354
建築後年数	-0.000642 ***	0.000117	-0.000690 ***	0.000116	-0.000644 ***	0.000116
バリエーションダミー	0.000609 ***	0.004529	0.001053 ***	0.004530	0.000810 ***	0.004530
定数項	16.024130 ***	0.007293	16.023980 ***	0.007302	16.017250 ***	0.007289
補正R-squared	0.7475		0.7474		0.7475	
観測数	106433		106433		106433	

※***, **, *はそれぞれ、1%, 5%, 10%の水準で統計的に有意であることを示す。

分析においても、過去3年分のみが利用可能であるように、取得できるデータは限定されている状況にある。入札の検討にあたっては、過去の落札データが参考となるべきものであることに加え、一般の中古不動産売買においてはこうした情報取得が容易であることから考えても、不動産競売においてもデータ掲載の拡充を行い、入札判断に資する情報提供を行うことが望ましいものと考えられる。

7.1.2. 内覧手続の改善

不動産競売では、物件の内覧に制限がかかっている。民事執行法では、不動産競売においては申立債権者の要請によって行われ、かつ、占有者の占有の権原が差押債権者に対抗することができる場合には占有者の同意が必要となっている。また、内覧日についても、要請があってから裁判所主導で指定されることも内覧希望者にとっては不都合な点であり、現状、内覧の実績は殆ど見られない¹³⁾。買受希望者からの申請により内覧を可能とするとともに、債務者側の負担も考慮し、競売公告の際に内覧に関する日付・時間・人数を予め指定することで対応することが望ましいと考えられる。また、内覧に赴くことが難しい買受希望者に対して動画等を新たに掲載することも情報の非対称性を解消することに資するものと考えられる。

7.2. 入札を有効とする下限価格に係る提言

4.2.に記述のとおり、現在は買受可能価額以上の入札が有効となっているが、これを悪用し、当該価格以上の値付けがされないように反社会的な占有がなされることにより、競売が円滑に進捗しないことも考えられる。本制度は、従前の入札制度（買受希望者による競り売り）における反社会的勢力等による圧力を背景とした買い叩きを防止する目的で導入されたが¹⁴⁾、現在は期間入札制度が導入されており、導入目的は失われている状況にある。

実証分析結果のとおり、最低売却価額制度改正によって、落札率及び落札価格に正の効果がもたらされたことも踏まえ、参考価格制度への変更、または債権者にとって下限価格の設定が高く落札されることに寄与すると考えられる場合には、下限価格制度を採用することができるようにする選択制の導入が考えられる。

7.3. 物件の引渡について

不動産競売では、買受人の代金支払後、所有権移転登記がなされるが、物件の引渡における占有排除の手続については、買受人自身の手で行わなければならない¹⁵⁾。短期貸借権保護制度廃止による実証分析結果を踏まえれば、買受人にとって占有排除に係る負担の軽減及び競売物件に対する不安感を取り除くための制度改正が必要である。一般の不動産売買においては、所有権移転と引渡は同タイミングであり、不動産業者も介入することで円滑な引渡しがなされることを踏まえ、不動産競売においても落札後、占有状況の確認等について裁判所が実施し、買受人への所有権移転と物件引渡を同時とすることで、買受人負担を軽減することが望ましいものと考えられる。

また、不動産競売においては、物件の品質についての担保責任が生じない。平成25年における法制審議会（民法部会）の中間試案では、民法の規定を改め、不動産競売においても担保責任の規律を及ぼすことが提案された¹⁶⁾。しかし、その後のパブリック・コメントの手続において、物件の情

報開示が不完全である中では競売手続結果が覆ることが多くなること等、多方面から改正に反対する意見が寄せられ¹⁷⁾、結果として平成29年の民法改正における導入は見送られている¹⁸⁾。よって、担保責任の不動産競売への導入については、物件情報の非対称を解消する措置を講じた上で検討されるべきであると考えられる。

8. おわりに

不動産競売と任意売却との価格差が大きいことが実証分析から明らかになったが、これは売却の背景が債権回収という同じ原因であっても、物件の経済的価値が不動産競売では低めに決まってしまうことを意味しており、その点において債務者は損失を被っていると言い換えることができる。

不動産競売制度には、7.で言及したような課題が残っており、この課題が価格差を生んでいる一要因であると考えられることから、この課題解決のための制度改正により、価格差を縮小できるものと考えられる。高値で不動産競売での売却が可能となることは、債権者のみならず、債務者にとっても利益をもたらす。加えて、物件の情報提供が活発化することは、買受人にとっても望ましい。さらに、債権者の担保リスクが低減し、資金融資の供給コストが低下することで、金融市場における金利低下及び貸出量の増加にも繋がり、経済全体を活性化させることに繋がる。

このように制度改正は幅広い影響をもたらすことが想定されることから、幅広い者からの意見を集約することが望ましい。しかしながら、内閣府における規制改革会議でも指摘されているとおり、法務省が競売制度研究会において行ったようなヒアリング形式では特定の利害関係者の意見にバイアスがかかりやすく、悉皆的なアンケート調査を行わない限り、不動産競売に関係する業界及び国民全体での意見分布を入手することはできない¹⁹⁾。意見を吟味した上で、適切だと思われるものに対して根拠をはっきりと示した上で判断を下すこと

が政策当局の役割でもあり、社会全体にとって望ましい不動産競売制度に繋がるものであると考える。

9. 今後の課題

本稿においては、データ制約の観点から、1都3県における競売案件に限定した分析を行ったが、不動産競売は日本全国で導入されている制度であることから、広範囲における地域を分析対象とし、より精緻な分析をすることが望ましいものと考えられる。

また、本稿においては、競売物件と一般の不動産物件との価格差について取引制度の差に着目したが、価格差については、取引時点での品質の差及び潜在的購入者数の差からも生じるものである。本稿における分析においては、取引制度の差以外の要因については区別できていないこと、また不動産競売の参加者においては転売・貸与目的の業者も含まれるために一般の不動産市場と比較可能かという観点があり、これらの点は本稿における分析の限界であった。

また競売の制度改正の影響分析にあたっては、経済の変動要因のコントロールを試みているが、完全にコントロールできていない可能性が残されているものと考えられる。同年度における競売データと一般不動産売買データを比較して分析することで、より精緻な分析が可能になるものと思料される。今後これらに関するデータにより、さらに詳細かつ精緻な分析を進めることが今後の課題であるものと思われる。

注記

この論文中の見解は、筆者が政策研究大学院大学まちづくりプログラムに在籍していた際の研究成果をまとめたもので、筆者の個人的な見解である。筆者の所属機関の見解を示すものではない。

・脚注

(1) <http://bit.sikkou.jp/app/top/pt001/h01/>

- (2) 不動産市況のマクロ変動要因をコントロールする変数について、年度ダミーでは、制度改正が年度単位で改正されているものがあることから、多重共線性が生じる。そこで、年度に影響されず、一定に落札価格や落札率等に影響する物件属性の1つである最寄駅までの距離と、年度ダミーとの交差項を説明変数として採用した。
- (3) ミルズ比の非線形性に依存したパラメータ推定が不安定になることから、実務上、1段階目のみに含まれる変数を加えることが望ましい。そのため、1段階目のProbit分析においては、2段階目のOLS分析における説明変数に最低売却価額を加えて推定を実施した。
- (4) 福井・久米 (2015)⁵⁾ 及び田口・井出 (2004)¹⁾ においても採用されている。
- (5) スイッチング回帰モデルにおける説明変数である落札率について、係数はマイナスとなっている。落札率が高くなる要因は、(1)最低売却価額が低い、(2)入札者が多い、(3)入札者の入札額が高い、の3つが存在する。このうち、(2)及び(3)については落札率を高めるとともに落札価格も上昇するが、(1)の最低売却価額が低いケースでは落札率は上昇するが落札価格は低くなる。推定結果は、(2)及び(3)の要因よりも(1)の要因によって落札率が変化していることを示唆しており、このため落札率の高い物件ほど落札価格が低くなっているものと考えられる。

・参考文献

- 1) 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 大阪地裁マンションデータによる実証分析から』、日本不動産学会誌、第17巻第3号、pp.91-99
- 2) 丸岡浩二 (2011)『第三者占有が不動産競売市場に与える影響について－短期貸借権廃止と明渡猶予制度に関する実証分析』政策研究大学院大学まちづくりプログラム修士論文
- 3) 一見篤史 (2014)『売却物件に関する情報提供が不動産競売の落札価格及び入札件数に与える影響について～不動産競売物件情報サイトの利用による効果の実証分析～』、政策研究大学院大学まちづくりプログラム修士論文
- 4) 高橋修 (2015)『不動産競売に係る最低売却価額制度改正による落札確率及び落札価額への影響』政策研究大学院大学まちづくりプログラム修士論文
- 5) 福井秀夫・久米良昭 (2015)『短期賃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 , No.58, pp.71-84
- 6) Idee, T., Iwata, S., & Taguchi, T.(2011) "Auction price formation with costly occupants: Evidence using data from the Osaka district court." The Journal of Real Estate Finance and Economics, 42 (1), 84-98.
 - 7) Hoshino, T., & Nakanishi, H.(2016) "Economic valuation of environmental quality using property auction data : a structural estimation approach." Land Economics, 92(4), 703-717
 - 8) 法務省：競売制度研究会（2007）『（第18回）議事概要』（<http://www.moj.go.jp/content/000011266.pdf>）, pp.35-38
 - 9) 福井秀夫（2007）『ケースからはじめよう 法と経済学』, pp.108-110, 日本評論社
 - 10) 山本勲（2015）『実証分析のための計量経済学 正しい手法と結果の読み方』, pp.134-143, 中央経済社
 - 11) 久米良昭・福井秀夫（2015）『短期賃貸借保護制度（制度改革以前）が落札価格に与えた影響』, 資産評価政策学, 第16巻2号（通巻29号）, pp.22-30
 - 12) 内閣府（2007）『不動産競売制度の改善方策に関する調査 関連業者・専門資格者アンケート調査結果概要』（http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2007/1220/item071220_02.pdf）, pp.3-4
 - 13) 法務省：競売制度研究会（2008）『報告書（本体）』（<http://www.moj.go.jp/content/000011278.pdf>）, pp.56-57
 - 14) 福井秀夫（2006）『司法政策の法と経済学』, pp.106-110
 - 15) 代金納付の日から6か月以内であれば、買受人の申立てにより、執行裁判所が占有者に対して、競売不動産を買受人に引き渡すことを命じることのできる引渡命令の制度がある（民事執行法（昭和54年法律第4号）第83条第1項）。通常の訴訟と比べて簡易な手続であるが、引渡命令の申立てが必要であること、引渡命令確定後に明渡しの強制執行を行う場合に執行の申立てや強制執行に必要な費用の予納が必要であることなど、一定に買受人に負担がかかるものとなっている。
 - 16) 法務省：法制審議会民法（債権関係）部会第71回会議（2013）『民法（債権関係）の改正に関する中間試案（案）』（<http://www.moj.go.jp/content/000108218.pdf>）, pp.61-62
 - 17) 法務省：法制審議会民法（債権関係）部会第80回会議（2013）『部会資料71-6「民法（債権関係）の改正に関する中間試案」に対して寄せられた意見の概要（各論5）』（<http://www.moj.go.jp/content/000119459.pdf>）, pp.36-43
 - 18) 民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正後の民法（明治29年法律第89号）第568条第4項において、競売の品質に関する不適合について担保責任が生じないことが規定されている。
 - 19) 内閣府：規制改革会議（2007）『規制改革推進のための第2次答申』（http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2007/1225/item071225_02.pdf）, p.50