特集「不動産競売制度の現状及び制度改善に向けた考察」にあたって Study for the present conditions of the real estate auction system and the improvement of its system

富田 裕（弁護士、出版編集委員）

Yu TOMITA

不動産競売制度に関しては、短期貸借制度の廃止や最低売却価額制度の廃止により大きく改善したといわれる。

しかしながら、短期貸借制度の代わりにできた明渡猶予制度の占有者保護により落札価格が下落する問題、最低売却価額制度の代わりにできた売却基準価額制度が落札の妨げとなっている問題、不動産競売では売主の瑕疵担保責任がない問題、建物の内覧制度が十分活用されない問題等、改善の余地はまだあると思われる。

また、アメリカにおける非司法競売の成功例になった制度を導入することで、裁判所による競売よりもより早く、より高い取引を実現できるとの提言もなされている。

このように、不動産競売制度については、短期貸借制度がなくなったから問題は終わったというのではなく、現段階でも未だ検討すべき課題は存在している。

そこで、本特集では、日本の不動産競売制度の現状の問題点を把握するとともに、今後の制度改善に向けた多角的な検討をすることとした。

福井論説は、かつて存在した短期貸借保護制度、最低売却価額制度が競売不動産の取引費用を非常に高いものにしていたことを経済学の視点から詳細に分析し、これらの制度がなくなったことで競売不動産の落札価額が上昇する等改善が認められたことを述べるとともに、アメリカの民間競売制度を参考に日本でも民間競売制度を導入することを提案している。

井出論説は、2004年以前と2017年の不動産競売を比較すると、2017年には「占有者あり」の物件を「法人」が高い上乗せ率（基準価額に対する売却価額の割合）で落札する傾向があることを分析し、現在の不動産競売は法人ビジネスにおける仕入れ市場の要素が強くなってきていると評価している。

森岡論説は、一般仲介物件と比較した不動産競売物件の価格下落効果について、2004年の短期貸借制度、最低売却価額制度撤廃の影響で2001年時点の44%の価格下落から2006年時点の26%の価格下落となったが、その後、2010年時点では再び下落幅が広がり、35%の下落幅となっていることを示し、競売市場にはまだ改善の余地があることを述べている。

大岡論説は、現行不動産競売制度のさらなる制度改正の方向として、データ掲載範囲の拡充、内覧手続の改善、入札時の下限価格の参考価格への変更、所有権移転と同時の物件の引渡しの実施、瑕疵担保責任の導入、オークション方式の検討、債務者の売却協力のインセンティブ措置としてのデポジット制度（融資金額の一定割合を債務者に拠出させ、売却に協力した場合に債務者に支払う制度）等を提案している。

丸岡論説は、明渡猶予制度を導入した後も明渡猶予制度が6か月間の猶予期間を設けていることから落札価額を8%下落させていることをデータにより示し、明渡猶予制度の廃止を提案している。

富田論説は、不動産競売の取引費用低減のための制度改善として、債務者が競売手続に協力した場合に、債務者に対し、落札価額の1割を上限とした報奨金を交付する制度を提案している。