特集 不動産競売制度の現状及び制度改善に向けた考察【論説】

第三者占有が不動産競売市場に与える影響

Effects of the occupation by a third party in the real estate auction market

Koji MARUOKA : Japan Housing Finance Agency Director

丸岡 浩二*

This paper analyzes the effect of occupation on the real estate auction. Hedonic analysis on the winning bid reveal that the real estate occupied by a third party are priced lower by 8% than that without occupation. Combining with the findings in the previous literature, this paper shows that the regulation reform on the vacation introduced in 2003 decreased the transaction cost significantly but there is still room for refinement.

1. はじめに

不動産競売取引は一般的な不動産の売買取引とは異なり、物件の購入に際し、買主が売主から協力を得ることは難しい。また、売主は買主に対して瑕疵担保責任を負わないうえ、買受希望者の物件への事前立ち入り調査が原則として認められておらず、さらに、占有者が居座っている場合には、直ちに物件の明渡しを受けることができず、場合によっては高額な立ち退き料を支払わざるを得ないこともあるなど、通常の不動産取引にはないリスクを伴う。そのため、不動産競売市場は不良債権等を専門に取扱うプロ向けの卸売市場という色彩が強い。

一般消費者が不動産競売市場に参入しづらい原因として占有者の存在が挙げられる。かつて、不動産競売市場で最大の問題とされていたのは短期賃借権の存在であった。2003年の民法改正により「短期賃借権保護制度」は廃止され、競売不動産の買受人が裁判所に対して代金を納付することにより、短期賃借権に基づく占有権限は失われることとなり、その代わり、買受人による代金納付後、6か月間は明渡しを猶予する「明渡猶予制度」が

創設された。本稿は、明渡猶予制度等の法的保護に基づく占有が不動産競売市場に与える影響について、2010年9月から12月の競売データを用いて、実証分析に基づく評価を行ったものである。

不動産競売市場における占有問題に関する先行研究としては次のようなものがある。井出（2000）は、短期賃借権保護制度が廃止される以前の大阪地方裁判所によって実施された不動産競売のマイクロデータを用いて、明渡しにかかわる権利関係がどの程度物件の価格に影響を与えているか検証している。その結果、短期賃借権等によって法的に保護された第三者による占有は、所有者（兼債務者）等が占有している場合と比べ、占有面積単位当たりの売却価格を12.2%低下させることを確認している。また、岩田・田口・井出（2008）は、同データを用いて短期賃借権の存在が最低売却価額の下落を通じて落札価額を直接下落させるとともに、最低売却価額の下落による入札者数の減少を通じて落札価額を押し下げることを確認している。

本稿においては、関連研究を参考にしつつ、不動産競売制度において大きな転換点となった短期賃借権廃止と短期賃借権に代わって創設された明渡猶予制度が不動産競売市場に与える影響を中心

に分析を行っている。

2. 短期貸借権と明渡猶予制度の概要

不動産競売制度をめぐるのは、2003年に廃止された民法395条の短期貸借権に対する批判が強かった。短期貸借権とは、建物については3年以内の契約期間ならば、抵当権よりも後に設定された本来優先順位の低い貸借権であったとしても、抵当権の実行後、競売物件の買受人に対してそのまま存続期間中の貸借権の継続を主張できるという権利であった。本来の対抗原則に反するこのような保護を導入した民法制定時の立法趣旨は、賃借人にとって抵当権に基づく不測の競売実施によって突然建物利用が不可能となるならば、このような建物を借りることが躊躇されるようになりかねないため、不動産の有効利用を促進しようとしたとされている。

しかし、実際には、いわゆる占有屋や暴力団により制度が悪用され、本来債権者に帰属すべき利益が債務者や第三者に移転し、このことが入札価格の低迷を招いていると指摘されている。短期貸借権の悪用の手口としては、債務不履行に陥った債務者が、故意に第三者と共謀して架空の高額の保証金を受け取った形で貸借権を設定し、高額な立ち退き料を買受人に要求すること、落札不調を繰り返させることによって抵当権者に競売実施を諦めさせるとともに任意売却に応じさせ、仲間で安く物件を買い取ったうえで、民間市場を通じて市場価格で転売し巨額の利益を得ること、などがある⁽¹⁾。このような執行妨害を含む短期貸借権の濫用は、不動産競売の落札率を低下させ、金融機関の不良債権問題の早期解決を阻害する要因とされた。これらの問題を背景に2001年に開始された法制審議会担保・執行法制部会において短期貸借権の廃止が議論され、その結果、執行妨害による社会的デメリットの他に、短期貸借権の有効性が貸借権設定時期と差押え時期に大きく左右される非合理性についても批判が寄せられ、2003年に短期貸借権は廃止された。

一方で、短期貸借権が廃止され、落札と同時に直ちに賃借人の占有を解くこととすると、賃借人

は不測の明渡しに応じなければならず、転居先が決まらないまま立ち退きを余議なくされる可能性が生じる。このため改正民法395条第1項では、競売手続の開始前から賃貸借により抵当権の目的である建物の使用または収益をする者は、その建物の競売における買受人の買受けの時から6か月を経過するまでは、建物を買受人に引渡すことを要しないとする、いわゆる「明渡猶予制度」が創設された（図1参照）。

3. 第三者占有が不動産競売市場へ与える影響に関する分析

(1) 問題の背景と検証する仮説

本章では、不動産競売取引データを用いて、第三者占有が不動産競売市場へ与える影響に着目し、競売不動産を所有者（兼債務者）が占有している場合と所有者・債務者以外の第三者が占有している場合の価格差の有無を検証する。明渡猶予制度等により、法的な保護を受けた第三者が競売不動産を占有している場合、競売不動産の買受人にとって、占有者を排除するための取引費用は高まる。法的に保護された占有権限を持つ占有者は、買受人に対して高額な立ち退き料を要求してくる可能性が高まるからである。入札者は、占有者排除に係る取引費用を考慮して入札に参加するため、落札後の占有者排除に係る取引費用分だけ落札価額を下落させることが予想される。

(2) 第三者占有が落札価額に与える影響に関する実証分析

① データ

本研究では、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、次のようにデータベースを構築した。

不動産競売は、裁判所の管轄地域ごとに実施されるが、本研究で用いるデータは、東京地方裁判所、横浜地方裁判所及びさいたま地方裁判所が管轄する地域、すなわち東京都、神奈川県及び埼玉県で実施された競売事件を対象とし、この地域において2010年9月9日から2010年12月28日に開札が行われた不動産競売事件について、裁判所が提

⁽¹⁾ 福井(2007) 108～109頁

図1 短期賃借権と明渡し猶予制度

表1 占有形態による分類

	占有区分	占有状況
1	所有者	所有者（兼債務者）が居住または空家状態で占有
2	明渡し猶予対象者	明渡し猶予制度の対象となる賃貸借契約に基づく占有
3	使用貸借	使用貸借による占有
4	長期賃貸借	抵当権設定前に締結された賃貸借契約に基づく占有
5	短期賃貸借	法改正前に締結された賃貸借契約に基づく占有
6	非正常	債権回収目的の賃貸借契約、無権限者による占有等

供する3点セットに記載された情報を再現した⁽²⁾。

この期間に開札が行われた不動産競売事件のうち、種別をマンションに限定して抽出した1190件を分析に利用した。マンションを選択した理由は、土地と建物の一体価格であり、物件が標準化されているため、データ数が限られる中、占有の形態に着目した比較が容易と考えたからである。

1190件のデータについて、物件概要書及び現況調査報告書の記載内容に基づき、占有の形態に応じて、表1のとおり、6種類に分類した。

②モデル

占有の形態による価格差の有無について検証するため、次の(a)～(c)のモデルを推計する。

$$(a) \ln P = \alpha_1 + \sum_i \beta_{1i} SD_i + \sum_j \beta_{2j} X_j + \varepsilon_1$$

$$(b) \ln BP = \alpha_2 + \sum_i \beta_{3i} SD_i + \sum_j \beta_{4j} X_j + \varepsilon_2$$

$$(c) \ln N = \alpha_3 + \sum_i \beta_{5i} SD_i + \sum_j \beta_{6j} X_j + \varepsilon_3$$

⁽²⁾ 3点セットは、『不動産競売物件情報サイト』(<http://bit.sikkou.jp/>)より収集した。

Pは最高価で買受けの申出をした者の入札価格である落札価額、BPは裁判所の鑑定価額である売却基準価額、Nは入札件数を示している。(a)のモデルは、第三者占有が落札価額へ及ぼす効果を捉えようとするものである。(b)では、裁判所の鑑定価額であり最低売却価額の基準となる売却基準価額への効果を捉えようとしている。(c)では、市場参加者数である入札件数への効果を捉えようとしており、それぞれ、最小二乗法 (OLS) により推定を行う。

また、SDは第三者占有に係る以下の5つのダミー変数をとる。

① 明渡猶予対象者ダミー

明渡猶予制度の対象となる賃貸借契約に基づく賃借人が占有している場合を1とするダミー変数である。法的保護を受けない所有者（兼債務者）が占有している場合と比べ、法的保護を受けた賃借人が占有していることから、占有者を排除するための取引費用が大きいと考えられるため、負の係数になると予想される。

② 使用貸借ダミー

所有者から無償で借り受けた者（例えば、所有者の元妻等）が占有している場合を1とするダミー変数である。明渡猶予制度の対象者とは異なり、法的な占有権限が認められていないことから、同じく占有権限が認められていない所有者（兼債務者）が占有している場合と比べ、占有者を排除するための取引費用は同程度であると考えられるため、落札価額に有意な差は見られないと予想される。

③ 長期賃貸借ダミー

抵当権設定前に締結された賃貸借契約に基づいて賃借人が占有している場合を1とするダミー変数である。長期賃貸借に基づく占有者は、原則として排除することができないため、買受人にとって物件の利便性は低い。そのため、負の係数になると予想される。

④ 短期賃貸借ダミー

法改正前（平成16年3月31日以前）に締結された期間3年以内の賃貸借契約に基づく賃借人が占有している場合を1とするダミー変数である。法改正後の賃貸借契約に基づく占有者には明渡猶予制度が適用されるのに対し、法改正前

の賃貸借契約に基づく賃借人に対しては従前の法律が適用されるため、最長3年の占有保護期間が認められる。実際の契約は慣例上2年契約（2年ごとに更新）とされていることが多く、また、競売申立てから落札代金が納付されるまでに平均して9か月程度の期間を要することから、実質的な明渡猶予期間は最長でも1年強であるものの、明渡猶予制度と同様に法的な保護期間が認められているため、負の係数になると予想される。

⑤ 非正常ダミー

債権回収目的の賃貸借契約に基づく占有者、無権限者及び占有権限が不明な者のいずれかによって占有が行われている場合を1とするダミー変数である。これらの占有者に法的な占有権限は認められていないものの、入札参加者にとって、どのような占有者が存在するのか事前の情報が不足しており、明渡しに関する不確実性が高いことから占有者排除に係る取引費用を予想しにくい。そのため、負の係数になると予想される。

その他推定に用いた変数は表2にまとめられている。なお、 $\varepsilon_1 \sim \varepsilon_3$ は誤差項をあらわす。

③ 推定結果

モデル (a) ～ (c) の推定結果を表3に示す。

明渡猶予対象者ダミーについて1%水準で統計的に有意に負となった。これは、明渡猶予制度により、買受人は売却代金納付後6か月間は明渡しを受けることができず、仮に買受人が直ちに明渡しを求める場合には占有者と交渉して立ち退き料等を支払う必要があるため、立ち退き料等の取引費用分だけ入札価額を低めに設定していることを反映していると考えられる。

使用貸借ダミーについては、予想どおり統計的に有意な結果を得ることはなかった。使用貸借権に基づく占有者への法的な保護規定が存在しないため、落札者にとって占有者排除に係る取引費用は所有者が占有している場合と変わらないからであろう。

長期賃貸借ダミーについて5%水準で統計的に有意に負となり、係数（の絶対値）は明渡猶予対象者ダミーよりも大きい値となった。長期賃貸借

表2 コントロール変数

	変数	内容
X1	ln 駅からの距離	最寄駅までの道路距離
X2	ln 建ぺい率	指定建ぺい率
X3	ln 容積率	指定容積率
X4	ln 総戸数	マンションの総戸数
X5	ln 築後経過年数	建築後の経過年数
X6	ln 占有床面積	占有部分の床面積
X7	ln 公示地価	マンション周辺の公示地価
X8	ln 管理費等	管理費及び修繕積立金の合計
X9	ln 滞納金	管理費、修繕積立金等の滞納金の合計
X10	30 m ² 未満ダミー	30 m ² 未満の物件を1とするダミー変数
X11	S56 以前建築ダミー	昭和56年以前に建築されたマンションを1とするダミー変数
X12	建物形態ダミー	店舗が併設されている等、住居専用以外のマンションを1とするダミー変数
X13	借地ダミー	敷地の一部または全部が借地である場合を1とするダミー変数
X14	既存不適格ダミー	指定容積率を超えている等、既存不適格（当初から違法建築の場合もある）のマンションを1とするダミー変数
X15	事故物件ダミー	物件内で占有者等が死亡していた場合を1とするダミー変数
X16	地域ダミー	さいたま地裁が管轄する地域を0、東京地裁及び横浜地裁が管轄する地域をそれぞれ1とするダミー変数

に基づく占有者は退去させることができないため、占有者が引続き入居を希望した場合には従わざるを得ず、買受人にとって物件の利便性は低い。仮に交渉により退去を求める場合には、明渡猶予期間が6か月である明渡猶予対象者よりも多額の立ち退き料を支払う必要性が高いことを反映したものであろう。

短期賃貸借ダミーについては予想とは異なり、符号が正となり10%水準で統計的に有意となった。その理由としては、今回の分析に用いたサンプルの残存する賃貸借期間が平均して4か月程度であり、明渡猶予対象者の6か月よりも短いことが考えられる。また、法改正前の短期賃借権は、暴力団等による競売妨害に利用されることが多かった

表3 推定結果

	ln落札価額			ln売却基準価額			ln入札件数	
	係数	標準偏差		係数	標準偏差		係数	標準偏差
ln駅からの距離	-0.1093	0.0156 ***		-0.0597	0.0140 ***		-0.1572	0.0315 ***
ln建ぺい率	0.2655	0.1193 **		-0.0044	0.1074		0.7743	0.2410 ***
ln容積率	-0.2975	0.0477 ***		-0.2809	0.0430 ***		-0.1714	0.0964 *
ln総戸数	0.0912	0.0128 ***		0.0416	0.0115 ***		0.2380	0.0258 ***
ln築後経過年数	-0.3626	0.0182 ***		-0.3089	0.0164 ***		-0.1095	0.0368 ***
ln占有床面積	1.0256	0.0394 ***		1.0008	0.0354 ***		0.0081	0.0795
ln公示地価	0.6300	0.0233 ***		0.5493	0.0210 ***		0.3259	0.0471 ***
ln管理費等	0.0547	0.0060 ***		0.0257	0.0054 ***		0.1079	0.0122 ***
ln滞納金	-0.0099	0.0022 ***		-0.0130	0.0020 ***		0.0002	0.0044
明渡猶予対象者ダミー	-0.0794	0.0296 ***		-0.0206	0.0267		-0.3835	0.0599 ***
使用貸借ダミー	0.0158	0.0515		0.0269	0.0464		-0.1166	0.1041
長期賃貸借ダミー	-0.1374	0.0584 **		-0.1537	0.0526 ***		-0.7108	0.1180 ***
短期賃貸借ダミー	0.1045	0.0605 *		0.0503	0.0545		-0.1236	0.1222
非正常ダミー	-0.1505	0.0666 **		-0.1481	0.0600 **		-0.4489	0.1346 ***
30㎡未満ダミー	0.0122	0.0527		0.0315	0.0474		-0.4647	0.1065 ***
S56以前建築ダミー	-0.2110	0.0374 ***		-0.1547	0.0337 ***		-0.3957	0.0755 ***
建物形態ダミー	-0.0713	0.0381 *		-0.0516	0.0343		-0.0840	0.0770
借地ダミー	-0.4446	0.0910 ***		-0.3556	0.0820 ***		-0.8801	0.1839 ***
既存不適格ダミー	-0.0427	0.0969		-0.2061	0.0873 **		0.1513	0.1959
事故物件ダミー	-0.2924	0.0870 ***		-0.2610	0.0783 ***		-0.6670	0.1757 ***
東京地裁ダミー	0.2145	0.0327 ***		0.3295	0.0294 ***		-0.1764	0.0660 ***
横浜地裁ダミー	0.1400	0.0285 ***		0.1227	0.0256 ***		-0.0321	0.0575
定数項	2.3098	0.4596 ***		3.2576	0.4139 ***		-1.5111	0.9289
補正R ²	0.7933			0.8031			0.3369	
サンプル数	1190			1190			1190	

***、**、*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。

が、制度廃止から6年以上が経過しており、現存する短期賃借権を暴力団等が占有の根拠として悪用しているリスクは低いこと、長期間に渡り賃貸居住を継続している占有者の賃借人としての属性がよいと考えられること、現在の占有者と賃貸借契約を結び直すことができれば新たに入居者を探すコストを必要としないことが、特に賃貸収益の獲得を目的とした入札参加者に高く評価された可能性がある。

非正常ダミーについては、統計的に5%水準で有意に負となった。また、係数（の絶対値）が最も大きくなった。これは、何者が占有しているのか情報が不足しており、明渡しに関する不確実性

の高さが落札価額に反映されたものと考えられる。

落札価額に対する第三者占有の影響については、占有権限が認められていない使用貸借ダミーと経過措置が適用される短期賃貸借ダミーを除き、すべてのパラメータが統計的に有意に負となった。これに対し、裁判所が算出する売却基準価額に対しては、長期賃貸借ダミー及び非正常ダミーについては統計的に有意に負となったものの、そのほかのダミー変数については、統計的に有意な水準が得られなかった。特に、明渡猶予対象者について、市場参加者が落札後の占有者排除に係る取引費用を考慮し、所有者が占有する物件と比べ8%程度低い価格で評価しているのに対し、裁判所は

明渡猶予対象者が占有していても売却基準価額を減価していないことがわかる。このような裁判所と市場参加者との認識の相違から、裁判所が売却基準価額を市場参加者よりも高く評価してしまう場合には、入札が不調に終わり、競売手続が長引く可能性がある。

入札件数に対しては、明渡猶予対象者ダミー、長期賃貸借ダミー及び非正常ダミーの係数が負で統計的に有意な水準を示している。これらの占有が行われていると、市場参加者が減少することを示しており、落札価額が下落している結果とも整合的である。占有者への法的保護は取引費用の増加を通じて落札価額を直接的に下落させるだけではなく、市場参加者の減少を通じた間接的な落札価額の下落も引き起こしていると考えられる。

3. おわりに

占有者に対して占有権限を法的に認めるものである明渡猶予制度は、競売物件の買受人にとって占有者排除の取引費用を増大させるため、占有者排除に係る取引費用分だけ落札価額を下落させることがわかった。井手（2000）は、法改正前の短期賃貸借権は、落札価額を12%程度下落させることを指摘しているが、本稿においては明渡猶予制度に基づく占有は落札価額を8%下落させており、モデルや分析の対象地域が異なるため、単純な比較はできないものの、法改正により競売市場における落札価額は概ね上昇したと捉えることができる。しかし、明渡猶予制度による占有者への法的保護は、落札価額を依然として下落させており、短期賃貸借権廃止による落札価額の引上げの効果を相殺してしまっている。長期賃貸借に基づく占有は、明渡猶予制度以上に落札価額を下落させており、このことは占有者に対する法的な保護期間が長いほど、落札価額の下落率も大きくなることを示している。また、占有者に対する法的保護は、入札件数を減少させているが、市場参加者の減少は落札価額の下落につながる。

以上を踏まえれば、明渡猶予制度による占有者への保護政策は廃止する、あるいは現在の6か月

という猶予期間を短縮すべきであると考えられる。占有者への法的な保護規定を弱め、買受人にとっての取引費用を引下げることにより、落札価額が上昇すると考えられるからである。また、占有者への保護規定を弱めることにより、入札件数の増加が期待できる。明渡猶予制度の廃止により、市場参加者のいっそうの増加が期待され、間接的に落札価額の上昇につながると考えられる。

一方、明渡猶予制度を廃止した場合、借家人は競売によって不測の明渡しに应じなければならなくなるが、競売申立てから売却代金納付までには平均的に9か月程度の期間を要することを踏まえれば、買受人による代金納付後、さらに6か月もの猶予期間を設ける必要性は乏しく、競売申立ての時点で、裁判所が賃借人に対して将来の明渡しの必要性を説明することにより、あらかじめ賃借人に対して明渡しのための準備期間を与えるなど、一定の配慮を行うことで十分対応可能であろう。

本稿の内容はすべて筆者の個人的見解であり、筆者の所属組織とは無関係である。

参考文献

- 井出多加子（2000）「不動産競売市場のリスク」『不動産流動化と日本経済』第2章、全宅連不動産総合研究所、18-37
- 岩田真一郎・田口輝幸・井出多加子（2008）「不動産競売市場の法規制と入札行動－短期賃貸借権が不動産競売に与える影響について－」『法と経済学会梗概集』
- 鈴木祿彌・福井秀夫・山本和彦・久米良昭（2001）『競売の法と経済学』信山社
- 瀬下博之・山崎福寿（2001）「抵当権の侵害と短期賃貸借権」『季刊住宅土地経済』2001年冬季号、28-35
- 全国競売評価ネットワーク（2006）『競売不動産評価の理論と実務』金融財政事情研究会
- 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」『季刊住宅土地経済』2000年夏季号、20-27
- 福井秀夫（2006）『司法政策の法と経済学』日本評論社
- 福井秀夫（2007）『ケースからはじめよう法と経済学』日本評論社