

競売制度研究会（第5回）議事概要

日 時 平成18年6月14日（水）午後6時から午後8時35分まで
場 所 きんざいセミナーハウス2階会議室
出席委員 山本座長，笠井委員，久米委員，越山委員，小林委員，下村委員，杉山委員，田作委員，成田委員，菱田委員，松下委員，山下委員，山田委員，山野目委員，吉田委員
オブザーバー 国土交通省
議事内容 以下のとおり

1 ワシントンDC，メリーランド州の競売手続の調査報告と質疑応答

- (1) 配付資料の確認に続いて，菱田委員から，ワシントンDC，メリーランド州の競売手続についての調査報告が行われた。その内容は，目録番号2「ワシントンD.C.の不動産競売制度」（以下「ワシントンDCレジュメ」という。），目録番号3「メリーランドの不動産競売制度」（以下「メリーランドレジュメ」という。）記載のとおり。

なお，レジュメに補足して説明された内容の骨子は，次のとおり。

（ワシントンDCについて）

- 不動産担保権としては，ディードオブトラスト（以下「DT」という。）が主流であり（ワシントンDCレジュメ1ページ），その理由としては，一般的に，①パワーオブセールを用いることができること，②貸手（レンダー）自身が競落することができることが指摘されている。しかし，現在では，モーゲージでも，パワーオブセールを用いることができ，第三者を売却実施者にすれば貸手自身が競落することができるので，DTにアドバンテージがあるかどうかは疑問である。現在では，惰性で主にDTが用いられているのではないかという印象を持っている。
- D.C.Regulationでは，売却通知をRecorder of Deedsのオフィスに登録することも求められている（ワシントンDCレジュメ5ページ）が，この通知を受けたRecorder of Deedsは，合理的な努力をもって，土地保有者に対し，担保権が設定されていること，その担保権に基づいて売却

がされようとしていることに気づいているかどうかを確認しなければならない。もし、土地保有者が知らなかった場合、Recorder of Deeds は、その土地保有者に対し、弁護士を依頼するなどするようにアドバイスしなければならない。

- 受戻権喪失手続を開始したモーゲージに優先する担保権が原則として買受人の引受けになる（ワシントンDCレジュメ7ページ）とすれば、買受人はビッドの前にその被担保債権の額を把握しなければならないことになる。しかし、土地の記録を見てもビッドの時点での正確な残債権額を把握することはできないので、買受人としては、記録からモーゲージ権者を特定した上で、モーゲージ権者に直接聞くということにならざるを得ない。一般には、モーゲージ権者は正当な利害関係人からの開示要求に対して正確に情報提供をしなければならない義務を負うといわれており、ワシントンDCでどうかは定かではないものの、おそらく一般と同じ扱いではないかと思われる。
- 司法的受戻権喪失手続（ワシントンDCレジュメ13ページ以下）に関し、原告が、訴訟係属の発生に際し、訴訟係属の通知を Recorder of Deeds にファイルすると、それ以後モーゲージの対象となっている土地について利害関係を有するに至った者は、訴訟係属について認識していたとみなされ、裁判所の処分に拘束されるという規定がある。これは、コモンローでいうリスペンデンス（lis pendens）という法理を明文化して少し制限を加えた条文である。こういう条文があるので、受戻権喪失手続における買受人は、ファイルされた以後にされたモーゲージの設定や目的物の譲渡を無視することができる。
- 2000年法（ワシントンDCレジュメ17ページ以下）は、膨大な法律であり、抜本的な改正法であるといつてよい。まず、モーゲージの捉え方自体が従前の法律とは異なる。すなわち、従前、タイトルがモーゲージ権者に移ると考えられていたもの（タイトル理論）を放棄し、モーゲージを単なる担保権と捉えている。また、パワーオブセール条項に基づく受戻権喪失手続については、従前の法律では何でも受託者任せであったが、2000年法では特別区長によって選任された監査人が非

常に広範囲に介入する仕組みになっており、かなり監視が厳しくなっている。すなわち、売却実施がされた後に特別区長によって選任された監査人から売却の承認を受けなければならず、配当についても、監査人が配当のプランを立て、それに従って受託者が配当するのが原則となっている。さらに、2000年法では、司法的受戻権喪失手続について、モーゲージを設定する際に、きちんと情報が開示されなかった場合、あるいは、強圧的な貸付行為（およそ返済することができないのに無理に貸し付けたこと等）があった場合などには、モーゲージ権者がパワーオブセール条項に基づく受戻権喪失手続を開始しても、モーゲージ設定者は司法的受戻権喪失手続を要求することができるというところが特徴的である。その場合、おそらく、情報開示がされたか、あるいは、強圧的な貸付行為があったかなどについて、裁判所にじっくり審理する機会を与えるのがよいと考えられたからではないかと思われる。

- 2003年法案（ワシントンDCレジュメ24ページ以下）は、ほぼ、メリーランド州の制度から、司法的受戻権喪失手続における **Assent to Decree**（判決に対する同意条項）を除いたものと理解すればよい。（メリーランド州について）
- メリーランド州のパワーオブセール条項に基づく受戻権喪失手続（メリーランドレジュメ3ページ以下）に関し、記録要求（なお、**order to docket** に「記録要求」という訳語を当てた理由についてはメリーランドレジュメ5ページの脚注11参照）のファイリングにより目的土地に対する裁判所の管轄が生じるという規定がある。この規定の意味内容はよく分からないが、ひよっとすると、これによって差押え類似の効力を発生させるという意図があるのかもしれない。
- カウンティ又は地方公共団体に対しても売却の通知をしなければならないという規定がある（メリーランドレジュメ6ページ）が、その趣旨は、カウンティ又は地方公共団体に知らせて競売手続の公正さを監視させる趣旨なのか、あるいは、租税債権行使の機会を実質的に保障する趣旨なのかよく分からないが、おそらく後者ではないかという気がする。

- 売却対象不動産の調査，価値評価についての制定法上の規定はない（メリーランドレジュメ7ページ）が，裁判例では，一般には，受託者には不動産に付着している負担を調査して開示する義務はなく，買受人が自らの責任で調査すべきであるとされているようである。
 - 売却を実施するのは，モーゲージであればモーゲージ証書において売却権を与えられた自然人であり，DTであれば自然人たる受託者であり，モーゲージ証書でモーゲージ権者自身に売却権を与えることもできる（メリーランドレジュメ7ページ）が，その場合にはモーゲージ権者自身が競落すると不正があるのではないかと疑われることになる。
 - メリーランド州の不足金判決（メリーランドレジュメ10ページ）においては，不足金額は，被担保債権額から受戻権喪失手続において実際に配当を受けた額を控除して計算される。売却された土地の市場価値を被担保債権額から控除すべきであるという規律はない。ただし，裁判例では，市場価値を相当下回る売却について，モーゲージ権者が不足金判決を放棄したという事情を勘案して売却の有効性を維持したものもあり，公正な価格で売るということと不足金判決との緩やかな関係がメリーランド州にもあると思われる。
 - 司法的受戻権喪失手続は，裁判所に対する受戻権喪失を求める訴え提起によって始まる（メリーランドレジュメ12ページ）が，これによって目的土地に対する裁判所の管轄が生じる。その結果，訴訟が係属するカウンティ内においては，特に訴状を登録するまでもなく，その土地について利害関係を有するに至った者に対し，判決の効力が及ぶということになるのではないと思われる。
- (2) 引き続き質疑応答が行われた。その骨子は次のとおり。
- （不動産担保権の種類について）
- モーゲージ権者は，厳格なタイトル説に立つ制度のもとでは，デフォルトが発生した途端，義務のようなものを負わされるので，それが煩わしいことから，貸手は専らDTの形式を利用したいという動機を有しているのではないか。

- モーゲージ設定者がデフォルトを起こしただけで、モーゲージ権者に責任が負わされるという法制度にはなっていないようである。また、現在では、モーゲージとDTとでは違いはほとんどないようである。単に慣れているDTを主に利用しているというだけなのではないか。
(ワシントンDCの非司法的受戻権喪失手続における受託者について)
- ワシントンDCの非司法的受戻権喪失手続は、裁判所が全く関与しないので、受託者が重要な地位を占めると思われるが、受託者について資格制限があるのであろうか。また、現実には受託者になっている者は、どのような者であらうか。
- 受託者の資格制限に関する規定はないようである。現実にはどのような者が受託者になるかはよく分からないが、裁判例には、保証会社・保険会社、弁護士がなっている事例があった。
(受託者に対する教示(ワシントンDCの非司法的受戻権喪失手続)について)
- メリーランド州の手続(例えば、メリーランドレジュメ6ページの売却の通知)はしっかり仕組みられているという印象があるのに対し、ワシントンDCの手続(例えば、ワシントンDCレジュメ5ページの売却通知)はラフという印象を受けるが、それをカバーするために、ワシントンDCでは、受託者に対する教示(ワシントンDCレジュメ4ページ)の段階で、通知を受けた受託者は債務者に通知をしてその言い分を必ず聴かなければならないといった手当てがされているのであろうか。
- 受託者に対する教示の手続は、規定上要求されているものではない。おそらく、モーゲージの契約上、通知をしてはじめて期限の利益を喪失することになっているから、このような手続が行われているのであって、契約の定め方次第なのではなかろうか。
- 受託者に対する教示の手続において、受託者から債務者への通知に瑕疵があると、瑕疵ある手続に対する救済(ワシントンDCレジュメ10ページ以下)の理由になるのであろうか。
- 契約で決められている債務者に対する通知がなかったということになれば、デフォルトがないか、期限の利益を喪失していないということ

になり、そもそも受戻権喪失手続を開始する権限がなかったということになって、手続が取り消されるということにもなりかねないと思われる。(担保(メリーランド州の Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失手続)について)

- メリーランド州の Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失手続では、売却実施者は、担保を納付しなければならず、その担保の金額は、原則として被担保債権額+手続費用である(メリーランドレジュメ 5 ページ)が、そうすると、担保の金額は恐ろしく高額になる気がする。その背景事情は何であろうか。
- その背景事情については全く分からない。高すぎるのではないかと思ひ、何度も確認したが、条文には被担保債権額と書いてある。なお、ワシントンDC 2003年法案では、メリーランド州の手続とほぼ同様の手続を採用しているが、担保については、メリーランド州と異なり、かなり安くなっている(ワシントンDCレジュメ 25 ページ)。(記録の通知(メリーランド州の Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失手続)について)
- 記録の通知(メリーランドレジュメ 5 ページ)は、居住用不動産についてだけ要求されるものであり、商業用不動産などについては要求されていない。なお、売却の通知(メリーランドレジュメ 6 ページ)以下の記述は、居住用不動産だけでなく、商業用不動産などにも当てはまるものである。(売却通知について)
- ワシントンDCの非司法的受戻権喪失手続にも、売却通知を mayor(特別区長)に送付するという手続がある(ワシントンDCレジュメ 5 ページ)が、これも、メリーランド州の類似の制度(カウンティ又は地方公共団体に対する通知, メリーランドレジュメ 6 ページ)と同じ趣旨なのであろうか。ワシントンDCレジュメ 5 ページには、「特別区に対して、受戻権喪失手続を調査し、濫用があれば・・・」とあるが、そもそも、そのようなことは地方公共団体がすべきことであらうか。
- ワシントンDCレジュメの判例は、売却通知の趣旨としてその点を

も挙げているが、そもそも、メリーランド州では、受戻権喪失手続のはじめから裁判所が関与しているので、それ以上に地方公共団体による監視を期待してあえて売却通知を送付するというのは考えにくく、むしろ地方公共団体の租税債権行使の実効性を担保するためと考えるのが素直ではないか。

(目的物の調査・評価について)

- 目的物の調査・評価についての規定がない(ワシントンDCレジюме6ページ, メリーランドレジюме7ページ)とすると, 買受希望者はどのようにして目的物件の情報を得るのであろうか。日本のように競売物件の法律関係がかなり複雑になるということはないのであろうか。広告により広く目的物件の情報開示がされているのであろうか。買受人が自己責任で調査するとしても, どのようにして調査するのであろうか。
- ニューヨーク州で金融機関に勤めていた経験では, 融資の契約の際に, 債務者は勝手に後順位の担保権を設定してはならない旨のコベンツを盛り込むので, 権利関係は比較的すっきりしているのではないか。
- ワシントンDCやメリーランド州については, 日本と比べて, それほど権利関係が単純明快であるという印象はない。後順位担保権が付いていたり, 賃借人がいたりする裁判例はあるので, 権利関係が複雑にはならないと楽観的に見ることはできないのではなかろうか。
- 物件調査は, 非司法型であっても司法型であっても, どちらもされないのではあろうか。
- 調査がされないかどうかはよく分からない。ワシントンDCの2000年法には, 権限調査会社に調査してもらった報告書をオフィスに備え付けなければならない旨や, 引受けになる賃借人のリストを用意しなければならない旨の規定がある(ワシントンDCレジюме18ページ)が, 実態として調査が全く行われていないのに, いきなり, 改正法でこのような規定が設けられるということは考えにくいので, おそらく, 事実上は, 調査が行われているのではないかと思われる。ただし, 受託者の調査に間違いがあっても, 買受人が受託者に対して強い調子で責任を追及することはできず, 買受人の方できちんと責任を持ってチェックし

なさいという趣旨なのではなかろうか。

(公売について)

- 公売についてであるが、目的物件が売れ残るということはあるのであろうか。また、ビッドの価格があまりにも安すぎるために、そのビッドを拒絶した場合、その後の手続はどのようになるのであろうか。
- 売れ残るということはあるのではないかとと思われる。ビッドを拒絶した後どうなるかについてはよく分からない。なお、広告をしたけれどもオークション会場に誰も来なかったという場合には、再売買の規定がある。
- ワシントンDCレジюме14ページには、職業競売人の報酬の記載があり、脚注48には、不動産のエクイティの価値という概念の意味は明らかでない旨の記載があるが、このエクイティは、同レジюме11ページの下から4行目にある「equity の評価額」と同じである、すなわち、当該物件の価値からデットを引いた余剰の部分であると理解してはいいかないか。
- そうすると、大抵の場合、被担保債権額は物件の売却価格よりも大きいことから、同レジюме14ページの「不動産のエクイティの価値」が小さくなりすぎるのではないか。
- 大抵の場合、被担保債権額は物件の売却価格よりも大きいために無剰余になって、職業競売人の報酬は、最低額の35ドルしかもらえないことになるのであろうか。
- 同レジюме14ページのエクイティは、同レジюме11ページのエクイティとは意味が異なるのではないか。

(配当要求、配当について)

- 一般債権者は、日本で言う配当要求をすることができないのであろうか。その辺りの議論は全くないのであろうか。
- おそらく、判決を得ていない債権者は配当要求をすることはできないと思われる。アメリカでは、判決を得て担保権を取得するという制度になっており、判決を得た債権者は担保権者と同様に扱われるという規律になっている。

- 配当の場面では計算をしなければならないが、その計算の仕事は、日本の場合、裁判所書記官が行っており、非常に習熟を要する仕事であって、正確にできるようになるまでにはかなりのトレーニングが必要であると思われる。メリーランド州でも、売却実施者が、監査人の監視の下で、配当を実施し（メリーランドレジュメ 8 ページ）、ワシントンDCの2000年法でも、受託者が、監査人作成の配当報告書に従って配当を実施する（ワシントンDCレジュメ 21～22 ページ）とされているようであるが、配当については、会計的な発想があるのでしょうか。
- ワシントンDCの2000年法において、配当過程でも監査を要求しているのは、受託者一人に任せておくのは妥当でないという判断があるためではなかろうか。

（不足金判決について）

- ワシントンDCの司法的受戻権喪失手続では、受戻権喪失手続が係属している裁判所が不足金判決を出すことができ、コモンロー上の判決（通常の判決）と同様の効力を持つようである（ワシントンDCレジュメ 15 ページ）が、不足金判決を受戻権喪失手続が係属している裁判所にさせる意味は何であろうか。被告側・相手方の保護についてはどのように考えられているのでしょうか。
- 受戻権喪失手続が係属している裁判所が不足金判決をする意味は、推測するに、今までの資料を利用することができるため、迅速に判決を取得することができるというところにあるのではなかろうか。

（モーゲージ設定者からの賃借人に対する立退請求について）

- ワシントンDCでは、賃借権は、担保権設定後であっても、どんな長期でも、買受人に対抗することができるようである（ワシントンDCレジュメ 9～10 ページ）が、そうすると、賃借権が設定されている不動産を買い受ける者は、賃料収入しかあてにすることができず、現実の占有を取得することはできないことになる。このような制度は、日本では執行妨害に悪用されるように思われるが、このような制度に対して、どのような評価がされているのでしょうか。
- どのような評価がされているかはよく分からない。ただし、賃借人

が受戻権喪失手続に基づく買受人に対しても対抗することができる旨を認めた判例には、反対意見が付されている（なお、アメリカでは下級審の裁判所でも意見を表示する仕組みになっている。）。

- 担保権設定後の長期貸借権であっても保護されるという制度は、ワシントンDCに特有な制度ではなかろうか。ワシントンDCは、メリーランド州などから通勤している人が多く、ワシントンDCに居住している人は少ない上、治安が悪い。あくまでも推測であるが、ワシントンDCでは、賃貸借について、一つの限定的な市場として固定し、不動産を取得する人は賃料しか当てにできないというように割り切っているという経済実態があるのではなかろうか。
- 久米委員の論文では、ワシントンDCに特有な制度である旨が紹介されている。
- メリーランド州では、貸借権はモーゲージあるいはDTの登録前後で引受けになるかどうかが決まり、貸借権がモーゲージ等の登録後に設定されたために引受けにならない場合には、立退請求をすることができるということである（メリーランドレジュメ10ページ）が、その場合、買受人は、判決で賃借人に立退きを求めるということになるのであろうか。
- 賃借人が任意に明け渡さない場合には、買受人は、判決を取得する必要がある。
- その判決を得る手続は、いわゆる通常の訴訟手続であろうか。
- 通常の訴訟手続とはいっても、かなり特別な規定が用意されているので、簡易で略式な手続である。

（廉価売却について）

- ワシントンDCの非司法的受戻権喪失手続では、廉価売却について、良心にショックを与え、それ自体が売却手続における詐欺や違反行為を推測させるほどの低価格でない限り、無効とはできず、実際の評価額の38パーセント程度であればショックというほどではないという判例がある（ワシントンDCレジュメ12ページ）が、他方、司法的受戻権喪失手続では、公売によらない売却の場合、売却価格は評価額の3分の2

以上でなければならない上、3人の中立的な者に評価させなければならないという厳格な手続がある（ワシントンDCレジュメ15ページ）。前者の場合、売却して買受人が現れてしまった後は買受人の保護の要請を無視することができないと考えているということであろうか。契約の有効性に関して、どのような議論がされているのであろうか。

- そもそも、競売なのだから、それほど高く売ることができるはずがないという考え方があるのではないかと思われる。公売によらない売却の場合には、よほどのよい条件でないといふためであり、そうでないなら、公正にオークションにかけた方がみんなの納得が得やすいという発想で、ハードルをかなり高くしているのではなかろうか。

（ワシントンDCにおける法改正について）

- ワシントンDCの2000年法や2003年法案の改正理由について、強圧的な貸付行為と拙速な受戻権喪失手続の利用を抑止し、消費者を保護するためとある（ワシントンDCレジュメ16ページ）が、そういう拙速な受戻権喪失手続の利用が現実にあつて、消費者等の利益が害されているという立法事実が存在すると考えてよいのであろうか。
- 詳しくは分からないが、おそらく、従前の手続では、不当な貸付行為等がおよそ問題とされることなく、受戻権喪失手続まで進行してしまうという事実があつたのではないかと思われる。
- ワシントンDCの2000年法がすぐに廃止されたのは、テロの影響があり、不動産市場まで冷え込ませるのは極めて難しい情勢にあつたということ（ワシントンDCレジュメ16ページ）だが、2000年の改正が不動産市場を冷え込ませる結果になつたのは、手続のどの辺りに問題があつたのであろうか。
- あくまでも推測であるが、2000年法の適用を停止したのは、手続に問題があるのではなく、テロがあつた局面で2000年法が適用されると、一種の萎縮効果が働き、強圧的な貸付行為をやめさせたり、拙速な受戻権喪失手続を抑止したりしようと思つていたものが、不動産金融自体を何となく心理的に冷え込ませってしまうというところまで行き過ぎるおそれがあつたからではなかろうか。2000年法をそのまま適用

しても、おそらく、消費者保護に資するだけで、市場としてはよいことであつたであろうと思うが、心理的なことを勘案して市場まで冷え込ませるのは難しいと判断したのではなかろうか。

- ワシントンDCの2003年法改正案が、どういう理由で出てきて、どういう帰趨をたどるのが気になる。メリーランド州と酷似ということであるが、メリーランド州は裁判所の関与があり、ある種厳格であるのに対し、従前のワシントンDCはアバウトであつたとすると、かなり思想の転換があつたのではなかろうか。
- 2000年法の時点で、かなりの大転換があつたと考えられる。2000年法は廃止されたが、おそらく、立法担当者に、監視の下で競売を行わせるという思想を残したいという意図があり、それが残っているので、少し簡素化した形で2003年法案が出てきたのではなかろうか。
- ワシントンDCは、非司法競売の典型的な地区の一つとして紹介されており、そのようなところでそういうことが起こっていること自体注目すべきことであろう。

(メリーランド州の手續と日本の手續との対比について)

- メリーランド州は、競売手續がしっかり仕組みられており、物件調査、評価をしないところを除くと、日本の競売手續とほとんど変わらないのではなかろうか。前回の研究会で、調査も評価もしなければこんなに楽な手續はないという話が出たが、まさにメリーランド州の競売手續が早いというのは、日本と比較すると、調査、評価がないからではなかろうか。
- 日本では、競売手續の中で、担保権設定後の賃借権であるかどうかについても調査されるため、買受人は引渡命令を得て簡易に引渡しを求められることができるが、債権者にとっては、調査が行われる分、債権回収が若干遅れることになるのに対し、メリーランド州では、債権者にとっては、調査も評価もしないで売却されるので、早く債権回収を図ることができるが、買受人にとっては、調査が行われていないので、明渡しを求める場面において、モーゲージ等の登録後に設定された賃借権か否か等で紛争になり、そのリスクを引き受けざるを得ないということになつ

ているのではなかろうか。もし、そうだとすると、そのような手続で、
一体、誰が買受人になっているのであろうか。

○ その点に関しては、モーゲージ設定と賃借権の設定の前後を何と何
で比較するのかということが重要なポイントになるのではなかろうか。
レコードの前後で判断するのだとすれば、賃借権のデュードの登録とモ
ーゲージのデュードの登録のどちらが先であるかで判明するので、審理
自体に時間はかからないであろうが、契約設定時とか占有時で判断する
のだとすれば、それはすごくもめるだろうという気がする。その辺りを
調査しなければ、審理にどれだけ時間がかかるか、ひいては、買受人に
つけが回っているかどうかは分からないであろう。また、この場面で明
渡しを求める判決手続と普通の判決手続とで何が違うかというところも
調べる必要がある。

○ そもそも、アメリカの各州で賃借権を設定する場合、必ずデュード
を登録する仕組みになっているのであろうか。

○ メリーランド州の手続は、Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失手続
では、売却命令は不要であるが、裁判所が広範に手続に関与し、司法的
受戻権喪失手続では、判決に対する同意条項がある場合には、売却命令
までの審理は大幅に短縮されて、Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失
手続に接近する（メリーランドレジュメ 2～3 ページ）ということであ
るが、前回の研究会でも話が出たとおり、日本の場合、そもそも、担保
権が登記されていて、登記簿謄本を提出すればすぐに競売手続が開始さ
れる仕組みになっているので、メリーランド州と比べても、既に遜色の
ない手続になっているのではないか。

○ Power of Sale 条項に基づく受戻権喪失手続は、登記簿謄本を提出して
開始する日本の手続とほぼ平行に考えられるのではないかという印象
を持っている。「非司法的」といっても、それは売却命令があるかな
いかで名前を付けているという印象であり、同手続を考察する際、その
名称に引きずられると手続の実態を見誤るのではなかろうか。

（実態把握について）

○ 以前、ワシントンDCやメリーランド州の競売制度について弁護士

にインタビューした際、そもそも、競売物件を買い受ける人は、ビジネスの投資用物件として買い受けており、そこに当該物件に人が住んでいようがいまいが、きちんと家賃さえ払ってくればそれでよいといったような割り切りがあったような記憶がある。そこで、自己居住目的で買い受ける者と投資目的で割り切って買い受ける者とが、それぞれどれくらいのシェアであるかを知りたい。

- 経済実態とか社会の実情については、正確な情報を得るのは極めて困難であろう。
- 実務を手がけている弁護士にインタビューすれば、かなりの情報は得られるのではなかろうか。しかし、その情報がどれだけの根拠に基づくものかどうかは難しいところがあるであろう。
- 実態把握の重要性については同感であるが、よくよく考えてみると、実態把握は極めて難しいであろう。把握したい実態としては、賃借人が付いたことを前提とする投資物件なのかどうか、複数の担保権が付くことが常態化しているのか、それとも一物件について一人の担保権者であることがほとんどなのか、落札者がエンドユーザーなのか、それとも事業家として転売などを行うことが前提なのか、などがあると思われる。これらについて、日本の場合にどうであるかを翻って考えてみると、日本でも統計はなく、弁護士に尋ねてみたとしても、その回答は、その弁護士がどんな顧問先を持っているかによって、全く違うであろうし、都市部の弁護士か地方部の弁護士かでも、全く違うであろう。一つの物件に複数の担保権が付くことが常態化しているかどうかについては、バブル期をイメージして回答するか、ここ4～5年を念頭に置いて回答するかでも、全く違うであろう。落札者がエンドユーザーなのかどうかについては、イメージだけの回答にとどまってしまうであろう。このように、実態把握は、重要であるものの、極めて難しいということを指摘しておきたい。
- 担保権実行までいくケースは、どれくらいあるのであろうか。かなり簡単に担保権実行までいってしまうのであろうか。州ごとに差があるのであろうか。物件が何かによっても違いがあるのであろうか。

- アメリカでも、日本でも、普通、いきなり担保実行をするということはないであろう。ワークアウトを行い、最後の手段としてやむなく競売を行うというのが普通であろう。
- 実態把握は困難ではあるが、現地調査などを行って可能な範囲で実態に迫ることができればよいであろう。

2 次回以降の日程と進行予定

第6回：7月5日（水）

山田委員報告

主要調査対象地域：カリフォルニア州とワシントン州

第7回：9月27日（水）

笠井委員報告

調査対象地域：ニューヨーク州とマサチューセッツ州

第8回：10月26日（木）

松下委員報告

調査対象地域：テキサス州とルイジアナ州

第9回：11月30日（木）

山下委員報告

調査対象地域：イギリス

第10回：1月11日（木）

山本座長報告

調査対象地域：フランス

以 上